

A REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA E A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO VERTICALIZADO EM CIDADES DO RIO GRANDE DO NORTE¹

Ademir Araújo da COSTA

Professor Associado IV do Departamento de Geografia da UFRN
ojuarademir@gmail.com

Resumo

O artigo ora em discussão busca analisar como o modelo econômico toyotista, conhecido também como reestruturação produtiva, tem influenciado na (re)produção do espaço verticalizado em cidades do Rio Grande do Norte (RN). Para tanto, é feita uma análise das cidades de Natal, Mossoró, Parnamirim e Caicó, as quais apresentam a evidência desse processo no estado como elemento na dinâmica da (re)produção do seu espaço urbano. O referido processo se caracteriza por ser bastante recente e tem se dado a partir da inserção do referido modelo no país, ou seja, a partir da década de 1970. Inicialmente, o processo esteve ligado às atividades terciárias e, posteriormente, passou a predominar a verticalização para fins residenciais. A opção pela moradia em edifícios verticalizados está associada a uma mudança de hábito dos segmentos sociais mais abastados, estando atrelada, principalmente, à segurança que este tipo de moradia oferece, à boa localização e à posição social que esse segmento ostenta no seio da sociedade, ou seja, morar em apartamento confere um *status* social, buscando, assim, um “novo” modo de vida, pois, no imaginário da população em geral, morar nesse tipo de habitação “é coisa de rico”. Esse imaginário da moradia vertical é criado pelos agentes imobiliários por meio da mídia, para qual o apartamento em condomínio verticalizado e fechado é sinônimo de conforto, tranquilidade, segurança, lazer e qualidade de vida.

Palavras-chave: Reestruturação produtiva. Verticalização. Espaço urbano. Mercado imobiliário. Expansão urbana.

LA REESTRUCTURACIÓN PRODUCTIVA Y LA (RE)PRODUCCIÓN DEL ESPACIO VERTICAL EN CIUDADES DE RIO GRANDE DO NORTE

Resumen

El artículo en discusión búsqueda examinar cómo ha influido en el modelo económico toyotista, también conocido como reestructuración productiva, la (re)producción del espacio vertical en las ciudades de Rio Grande do Norte (RN). Con este fin, se hace un análisis de las ciudades de Natal, Mossoró, Parnamirim y Caicó, que presenten la evidencia de este proceso en el estado, como un elemento en la dinámica de (re)producción del espacio urbano. Este procedimiento es bastante reciente y tiene se ha dado desde la inserción del modelo citado en el país, o sea, desde los años 1970. Inicialmente el proceso estaba asociado a las actividades terciarias y posteriormente pasó a dominar la verticalización para fines residenciales. La opción para residencias en edificios verticales se asocia con un cambio de hábito de los segmentos sociales más ricos, está ligada principalmente a la seguridad que ofrece este tipo de vivienda, buena ubicación y posición social que lleva el hilo dentro de la sociedad, o sea, vivir en apartamento da un estatus social, buscando una "nueva" forma de vida porque en el imaginario de la población en general, vivir en este tipo de habitación "es cosa de rico". Ese imaginario de la vivienda vertical es creado por los agentes inmobiliarios a través de los medios de comunicación, a lo que el piso en condominio vertical y cerrado es sinónimo de confort, tranquilidad, seguridad, ocio y calidad de vida.

Palabras clave: Reestructuración productiva. Verticalización. Espacio urbano. Mercado inmobiliario. Expansion urbana.

PRODUCTIVE RESTRUCTURING AND (RE)PRODUCTION OF THE VERTICAL SPACE IN CITIES OF RIO GRANDE DO NORTE

Abstract

The article under discussion serch analyzes how the economic model toyotista, also known as productive restructuring, has influenced the (re)production of the vertical space in the cities of Rio Grande do Norte. That being said, an analysis has been made in the cities of Natal, Mossoró, Parnamirim and Caicó, which present the evidence of this process in the

¹Este artigo foi elaborado com base nos resultados do trabalho de tese de doutorado defendida pelo autor, em agosto de 2000, na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), intitulado: ‘A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal’ e na pesquisa em andamento intitulada ‘A reestruturação produtiva e a dinâmica urbano-regional no Rio Grande do Norte (1990-2010)’.

state, as an element in the dynamics of the (re)production of its urban space. Said process is characterized by being quite recent and has been come from the insertion of such a model in the country, in other words, since the decade of 1970. Initially, the process was linked to tertiary activities and later went on to dominate the verticalization for residential purposes. The option for living in upright buildings is associated to a change of habit of the wealthier segments of society, pegged mainly to the security that this type of home offers, the good localization and the social position that this segment boasts in society living in an apartment confers a social status, looking for a “new” lifestyle, because in the imagination of the population in general, living in this type of house is a “high society thing”. This imaginary idea of vertical housing is created by real estate agents through the media, for which the apartment in a vertical and closed condominium is synonymous with comfort, tranquility, security, leisure and quality of life.

Keywords: Productive restructuring. Verticalization. Urban space. Real Estate market. Urban Expansion.

1. Introdução

As cidades se constituem em espaços complexos e bons para se viver. São espaços em que segmentos da sociedade têm encontrado oportunidades de obter uma melhora social e se constituem, segundo alguns estudiosos, em espaços de liberdade. Contudo, são também espaços frágeis, sujeitos a rupturas e à desestruturação, dado o processo de construção/reconstrução permanente, uma vez que não se trata de um projeto acabado.

Atualmente, o espaço das grandes cidades e, em particular, das metrópoles vem passando por sucessivas transformações em sua morfologia e em seus significados com vistas a atender aos interesses do processo de acumulação capitalista engendrados pela reestruturação produtiva que, direta e indiretamente, provoca alterações na paisagem urbana. Além disso, tais transformações estão atreladas às novas tecnologias de construção, fruto do modelo da economia flexível, que tem contribuído para a edificação de grandes empreendimentos verticalizados, dotados de tecnologia moderna, favorecendo, assim, uma transformação do espaço e redefinindo uma nova paisagem e uma nova morfologia das cidades. Tais transformações têm provocado impactos de natureza socioambiental, haja vista que, muitas vezes, o processo de (re)produção do espaço urbano não leva em consideração as peculiaridades locais. Com efeito, à proporção que o processo vai se acentuando em áreas não consolidadas, paisagens naturais vão sendo alteradas ou eliminadas e, nas áreas já consolidadas, a população autóctone vai sendo expulsa para as periferias urbanas.

Destarte, as transformações e as transitoriedades das configurações dos espaços urbanos por meio das edificações verticalizadas têm sido uma marca das grandes cidades nos dias atuais, atreladas à intensificação das atividades engendradas pelo modelo da reestruturação produtiva, que tem afetado diretamente os setores primário, secundário e terciário da economia. Essas transformações correspondem a mudanças estruturais do espaço urbano e tem contribuído, como vimos, para a alteração da sua paisagem. O sentido dessas transformações ocorridas no final do século passado para o início do século atual parece direcionar uma nova lógica do capital e atuação

dos poderes público e privado, que passam a assumir novos papéis diante da produção dos novos territórios urbanos nas grandes cidades.

É importante ressaltar que as edificações verticais não são recentes no mundo, pois o Direito Romano já estabelecia normas nesse sentido. Nas antigas cidades europeias haviam construções verticais que atingiam até sete pavimentos, todavia eram construções muitas vezes insalubres, sem muitos critérios, devido à inexistência de uma legislação específica. No século passado, o surgimento do elevador e o estabelecimento de legislações urbanísticas permitiram a projeção das edificações verticais com mais segurança e conforto, favorecendo a difusão, no mundo, dessa forma de edificação. Nesse sentido, Ferreira (1987) assevera que a verticalização só foi possível graças à utilização do elevador. Associado às grandes estruturas de aço e concreto, o elevador possibilitou a criação de pavimentos superpostos cada vez mais altos e contribuiu para a reprodução do solo urbano.

Com base em alguns estudos empíricos, no Brasil, a verticalização das cidades começa a surgir a partir da década de 1920, principalmente nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo. Para Souza (1994), esse processo tem se destacado de forma mais acentuada no Brasil do que em diversos países do mundo em virtude da dinamicidade que lhe é característica, pois a verticalização que vem ocorrendo nas grandes e médias cidades do país é coroada de um processo bastante rápido e de tendência notadamente residencial, apesar de a pesquisa ter constatado a existência de construções verticalizadas destinadas as finalidades de comércio e serviços, principalmente, mas em menor proporção.

No Rio Grande do Norte, por sua vez, o referido processo só se pronuncia a partir da década de 1970 e de forma muito incipiente, sendo Natal o *lócus* de difusão dessa forma de produção do espaço urbano, haja vista que as demais cidades do estado, correspondiam a núcleos urbanos sem muita expressividade. Somente a partir do início do século XXI se percebe que a verticalização começa a surgir fora do eixo de Natal, notadamente nas cidades de Mossoró, Parnamirim, de forma mais contundente, e Caicó, de modo ainda muito embrionário.

Por conseguinte, devido a essas características da verticalização no estado e à escassez de estudos, dados e informações, o presente trabalho se remeterá, basicamente, na análise da realidade desse processo na cidade de Natal, haja vista que os dados levantados sobre essas cidades são ainda muito preliminares e que não permitem elaborar uma discussão aprofundada do processo.

2. Reestruturação produtiva, verticalização e espaço: breves considerações

As transformações que vêm ocorrendo no espaço urbano das grandes cidades nas últimas décadas são consequências, principalmente, do modelo toyotista ou da reestruturação produtiva que se implantou no mundo, a partir da segunda metade da década de 1970, como forma de superar a crise imposta pelo modelo fordista de produção, uma vez que a reestruturação produtiva possui uma dimensão espacial que vem provocando significativas modificações nos padrões de produção e que afeta diretamente o espaço urbano. Tais modificações se caracterizaram como novas formas de organização de produção que foram implementadas a partir desse período, favorecendo o surgimento desse novo paradigma tecnológico, denominado, para alguns estudiosos, de pós-fordismo. Esse paradigma se caracterizou pela flexibilização dos processos produtivos, ou acumulação flexível, na qual passa a ocorrer em diversos âmbitos, tais como: “flexibilidade de produtos e do ‘mix’ da produção, flexibilidade de volumes, de desenhos, de rotinas produtivas, de bens de capital e de processos de trabalho, dentre outros” (MARTINS, 2013, p. 2).

Diante desse quadro de crise do padrão de acumulação vivenciada nesse momento histórico, foi necessário que o setor produtivo encontrasse respostas para minimizar o impacto que ele estava provocando na economia. Portanto, efetivou-se o processo de reestruturação produtiva, sob o advento do neoliberalismo, com a transferência gradativa de capitais ao mercado financeiro (ANTUNES, 2000).

Atrelada à Revolução Tecnológica e idealizada pelos modelos de produção ora já instaurado e se concretizado no Japão, a nova esfera produtiva se traduz como uma síntese na configuração do chamado toyotismo, sendo necessária ao modo de produção capitalista diante de um novo momento de crise metamorfosear-se, restaurando suas bases de acumulação. Tendo em vista esse novo modo de produção, a sociedade em geral é impactada, provocando alterações radicais nas relações de trabalho, nas formas de consumo e de moradia, no modo de vida das pessoas etc.

Destarte, a forma de produção do espaço urbano das grandes e médias cidades também é modificada, provocando transformações radicais em sua paisagem, pois a forma de uso do solo urbano também é modificada. Tais transformações revertem-se em constantes alterações na estrutura interna da cidade, porque, com a modificação na forma de uso do solo urbano no decorrer do seu crescimento espacial, novos atributos locacionais são distribuídos no espaço urbano durante esse processo de constante reestruturação da cidade (COSTA, 2000), tendo como exemplo a verticalização. Apesar de ser antigo no mundo, esse processo de verticalização só ganhou interesse por parte de alguns estudiosos a partir da década de 1980. No Brasil, geógrafos e arquitetos,

principalmente, têm desenvolvido estudos sobre algumas cidades do país, os quais merecem ser elucidados neste momento.

Entre alguns estudiosos, Souza (1994, p. 129) ressalta que a verticalização se constitui "numa especificidade da urbanização brasileira" haja vista que "em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação". A referida autora conceitua verticalização como "a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital-fundiário, produtivo imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano" (p.135). Nesse sentido, a verticalização pode ser entendida como um elemento de reprodução do espaço urbano, tendo como suporte o capital nas suas diferentes formas, e os agentes sociais, como produtores do espaço, agem como partes interessadas (COSTA, 2000).

Ferreira (1987), por sua vez, conceitua verticalização como a multiplicação efetiva do solo urbano, resultando, quase sempre, na intensificação de altas densidades construídas. Para a referida autora, o processo de verticalização só se difundiu na cidade com o surgimento do elevador, das grandes estruturas de aço, da ampliação do conhecimento da engenharia, possibilitando a criação de pavimentos superpostos e, com efeito, contribuiu para a reprodução do espaço urbano. Já Mendes (1992) que também segue a mesma linha de raciocínio de Ferreira (1987) e Souza (1994), define verticalização como um

processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso no Brasil. Além da associação junto as inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana (MENDES, apud COSTA, 2000, p. 32).

Com base na citação em destaque, percebe-se que além da verticalização atuar como um elemento de produção do espaço urbano, associada ao capital, atua também como produtora intensiva de solo urbano, favorecendo a alteração da paisagem da cidade.

Dentro dessa mesma linha de pensamento, outro trabalho que merece destaque na discussão da verticalização de cidades brasileiras é o de Someck (1997, p. 82), o qual define verticalização como um processo que é "resultado da multiplicação do solo urbano possibilitado pelo elevador" e que produz o espaço urbano por meio "de uma estratégia de valorização entre múltiplas frações do capital [...]" que vem favorecendo as modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, por intermédio da produção de solos adicionais superpostos.

É importante ressaltar que esse processo tem se dado pela redistribuição do uso de áreas já consolidadas (áreas urbanas com funções definidas em termos de ocupação do solo) e também de áreas não consolidadas (áreas situadas no entorno das cidades sem uso urbano), "provocando um

deslocamento de atividades e/ ou de pessoas e pela incorporação de novas áreas que se valorizam e se transformam no interior do espaço urbano em função de fatores determinante em cada momento histórico da sociedade" (COSTA, 2000, p. 44).

Corroborando com os autores referenciados, depreende-se que o processo de verticalização das cidades só foi possível graças à introdução do vidro, do aço e do cimento armado nas obras de engenharia, favorecendo a expansão das cidades, pois a verticalização favorece a racionalização do uso do solo, garantindo uma melhor utilização dos serviços oferecidos pela cidade por meio de um maior adensamento populacional.

Portanto, a inserção da verticalização marca profundamente a estrutura da grande cidade, dada a necessidade de superdimensionar o uso do solo, provocando transformações radicais no processo de (re)produção do espaço urbano, devido aos avanços da engenharia e da arquitetura que ocorreram, principalmente, no período de inserção da reestruturação produtiva, caracterizando-se como um novo processo de expansão urbana – a expansão vertical – que veio apresentar vantagens sobre o edifício horizontal e favorecer a reprodução do capital imobiliário nos grandes centros urbanos (COSTA, 2000).

Dessa forma, as cidades da atualidade são influenciadas pelas transformações econômicas mundiais, as quais se constituem em um reflexo e em um condicionante social dessa nova realidade em que o mundo vem passando. Nesse sentido, a reestruturação produtiva, associada às diversas “orientações políticas neoliberais constituem o cenário maior, a partir das quais atuam as cidades com suas particularidades, fazendo com que ao lado das forças mais gerais, outras forças também atuem através das histórias locais [...]” (COSTA, SILVA, 2010, p. 2).

Reflexo desse novo modelo que se inicia nesse período, no Brasil, tendo em vista os processos de crescimento das grandes cidades e de transformação do seu espaço urbano, é importante considerar os aspectos associados à conjuntura econômica, a qual foi afetada por uma grave instabilidade que teve como resultado uma corrida, por parte dos agentes produtores do espaço urbano, aos investimentos imobiliários. É nesse momento que as cidades passam a ter um crescimento bastante acelerado, tendo a verticalização como um dos elementos mais importantes na (re)produção do espaço urbano e, para o capital imobiliário, a forma mais racional de auferir lucro.

Destarte, à proporção que a verticalização se acentua e se intensifica no espaço urbano, a terra passa a adquirir um valor de mercado espetacular, estabelecendo, com efeito, uma segregação residencial, pois a população de baixa renda tem dificuldade de acesso aos imóveis construídos, passando a optar por soluções alternativas informais.

Nesse sentido, a produção do espaço urbano ocorre de forma diferenciada, sendo ele mais um processo da ação dos agentes imobiliários do que um processo de opção ou escolha por parte

dos diversos segmentos sociais. Assim sendo, no processo de produção do espaço das grandes cidades engendrado, principalmente, pela verticalização,

ocorre a reprodução de bairros de diferentes estratos sociais, onde existem, por um lado, áreas de condomínios fechados, geralmente verticalizados, e/ou de mansões dotadas de toda infra-estrutura, e, por efeito, de melhor localização e valorização, e, por outro, áreas de favelas, ou de cortiços, de pouca valorização e carentes dos serviços mais elementares de infra-estrutura (COSTA, 2000, p. 63-64).

Além disso, a produção do espaço urbano das grandes cidades por meio da verticalização tem se dado, preferencialmente, nas áreas bem localizadas e dotadas de boa infraestrutura, pois o seu padrão de construção acontece de acordo com as características socioeconômicas dos adquirentes dos imóveis, uma vez que o preço estabelece uma seletividade social.

Salienta-se, desse modo, que, do final do século passado para o começo do atual, as relações de produção capitalista, dentro do modelo da reestruturação produtiva, vêm acarretando profundas transformações do espaço urbano das grandes cidades, imprimindo-lhes novos conteúdos e novos papéis a desempenhar na sociedade.

3. A verticalização das cidades: (re)produção do espaço em cidades do Rio Grande do Norte

A verticalização, elemento inerente aos grandes centros urbanos, no Rio Grande do Norte, conforme já ressaltado na introdução deste trabalho, é ainda muito recente e incipiente, pois dos 167 municípios existentes, apenas três cidades contam hoje com mais de 200 mil habitantes. Com efeito, o referido processo só tem se pronunciado basicamente na capital do estado – Natal – e em mais três cidades de sua hinterlândia: Mossoró, Parnamirim e Caicó (Figura 1).

MAPA DAS CIDADES COM A PRESENÇA DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NO RIO GRANDE DO NORTE

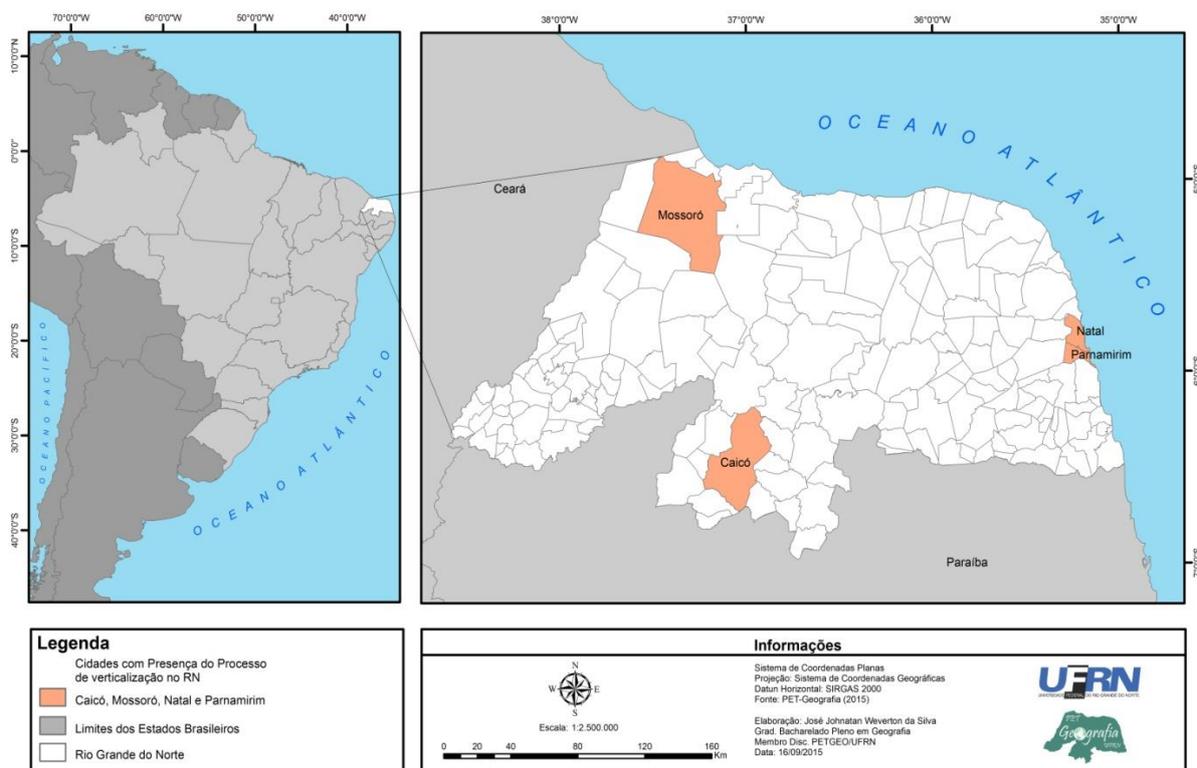


Figura 1. Mapa das cidades com a presença do processo de verticalização no Rio Grande do Norte.

É importante salientar que o referido processo só se confirma a partir da década de 1970, na cidade de Natal, e a partir do século atual, nas demais cidades. Tal fato ocorre de forma retardatária, pois estudos realizados sobre essa temática em algumas das principais cidades do país registram o surgimento da construção verticalizadas desde as décadas de 1920 e 1930.

Quanto às cidades que estão sendo contempladas neste artigo, é fundamental ressaltar que o processo de verticalização tem se dado de forma diferenciada entre elas, haja vista que, além de o referido processo não ter ocorrido ao mesmo tempo, deve-se levar em conta os interesses do capital imobiliário com relação à comercialização da terra e dos imóveis e cada momento em que se evidenciou o processo. Entretanto, é importante deixar claro que a verticalização que se iniciou nas cidades do estado ocorreu a partir da flexibilização da economia, a qual nos leva a concluir que o atual modelo econômico foi de importância singular, pois contribuiu para que a "nova" forma de edificação nas referidas cidades se difundisse, haja vista os novos conhecimentos técnicos que se difundiram a partir da sua inserção.

Além disso, a reestruturação produtiva favoreceu mudanças na paisagem urbana, haja vista que, com a verticalização, a forma de utilização do solo urbano foi alterada, ocorrendo um superdimensionamento do uso solo; oportunizou a reprodução do capital imobiliário e contribuiu

para a alteração da forma de moradia para os segmentos mais abastados. Com efeito, surgem uma nova ideologia, uma nova concepção de morar, mudando-se os valores, os conceitos e os hábitos de se morar isoladamente para se morar coletivamente em condomínios fechados. Daí a importância do estudo desse processo nas cidades contempladas.

Portanto, esta parte do trabalho fará uma breve reflexão do processo de verticalização do estado de Rio Grande do Norte nas cidades de Mossoró, Parnamirim e Caicó, ficando a reflexão da verticalização de Natal para a parte seguinte.

3.1 A (re)produção do espaço verticalizado em cidades do Rio Grande do Norte

Mossoró, considerada a segunda maior cidade do Rio Grande do Norte, tanto em população quanto em dinâmica econômica, possui em sua área municipal 2.099,360 km², conta com uma população estimada, em 2015, de 288.162 habitantes e uma densidade de 123,76 hab.km² (IBGE, 2015). O município está inserido na Microrregião de Mossoró, pertencente à Mesorregião Oeste Potiguar, exercendo uma polarização no contexto regional. Constata-se que a verticalização presente na atualidade surge a partir do século XXI, fruto do modelo de expansão capitalista atrelada à atual política habitacional do governo federal.

Após o crescimento acentuado da cidade durante os governos militares, fruto da política habitacional ligada, naquele momento, ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com a construção de grandes conjuntos residenciais de casas, Mossoró passa por um processo de estagnação no setor da construção, haja vista a extinção dos recursos advindos desse sistema. No período correspondente à década de 1990, o mercado imobiliário de Mossoró se limitava à comercialização a baixo custo de loteamentos em áreas periféricas e à proliferação de habitações de autoconstrução.

Entretanto, a partir do começo do atual século, passa a ocorrer a reestruturação do mercado imobiliário na cidade. Ou seja, o setor da construção civil retoma a sua dinâmica atraindo um expressivo volume de capitais imobiliários de origens interna e externa. Todavia, essa nova lógica imposta pelo capital imobiliário ao espaço urbano de Mossoró traz em seu movimento elementos diversos e diferentes da lógica da produção imobiliária ocorrida no período anterior, implicando, dialeticamente, numa descontinuidade, numa ruptura com a forma tradicional de reprodução desse espaço (NASCIMENTO, 2013).

Salienta-se que a reestruturação do mercado imobiliário em Mossoró, no atual século, tem como principal elemento a localização geográfica estratégica da cidade. Em tempos pretéritos, Mossoró exerceu importante papel de empório comercial regional. No atual modelo econômico, o

aproveitamento de recursos naturais – como sal, petróleo e calcário, além de outros – se dá com a utilização de tecnologias de ponta, as quais, apesar de essas fontes naturais não ocorrerem somente nos seus limites territoriais, o município polariza boa parte da dinâmica produtiva ligada a essas atividades, principalmente a de petróleo, com o funcionamento da Unidade de Operações de Exploração e Produção do Rio Grande do Norte e Ceará (UO-RNCE).

Além disso, a partir do século XXI, Mossoró tem se constituído como o *locus* da inserção e da ampliação dos serviços em geral e, principalmente, no âmbito do ensino técnico e superior e da saúde, que tem estimulado o surgimento e a ampliação de uma multiplicidade de outras atividades econômicas, como a expansão do comércio e da indústria, e que isso, na esteira desse processo de reestruturação produtiva, contribui para a multiplicação do mercado de emprego. Com efeito, a atual conjuntura econômica local e regional, fortalecida pela reestruturação produtiva e pela ampliação do setor de serviços e do comércio, reúne condições que favorecem diretamente a formação de uma demanda solvável, que consome grande parte dos espaços verticalizados produzidos pelos agentes do mercado imobiliário residencial na cidade de Mossoró (NASCIMENTO, 2013).

Com efeito, o espaço urbano de Mossoró se expande e se reorganiza em função da produção de um novo padrão imobiliário voltado, em sua maioria, para condomínios residenciais verticalizados. Tais condomínios, por meio da (re)produção do espaço urbano, conferem à cidade um caráter de modernidade e altera a sua morfologia urbana. Além disso, impõe aos seus moradores um “novo” estilo de vida, uma nova concepção de moradia e uma diferenciação socioespacial à cidade, estabelecendo uma segregação residencial, uma vez que esse tipo de moradia se ajusta às necessidades das camadas mais abastadas em detrimento das menos favorecidas, oferecendo vantagens locacionais, segurança, lazer e, acima de tudo, *status* social.

Parnamirim, por sua vez, como terceiro município mais populoso do estado, possui, segundo estimativas do IBGE 2015, uma população de 242.384 habitantes em seu território municipal, tem uma densidade de 1.639,70 habitantes por km² distribuídos em uma área de 123,471 km². Situado na Microrregião de Natal e pertencente à Mesorregião do Litoral Potiguar, faz parte da Região Metropolitana de Natal (RMNatal) e a cidade encontra-se praticamente conurbada com o município polo. Vale salientar que o processo de verticalização se deu também a partir do século atual, pois os primeiros prédios verticalizados construídos nos bairros de Parnamirim – que limitam com o município de Natal – foram entregues à população a partir do ano 2000. No entanto, por estar contíguo à capital, o referido processo ocorreu como uma área de expansão urbana de Natal, haja vista que os bairros onde estão ocorrendo a verticalização correspondem mais a uma expansão urbana da capital do que da cidade de Parnamirim, pois Natal, por ter o seu território praticamente

ocupado, vem, nas últimas décadas, se expandindo para os municípios com os quais lhe fazem limites, principalmente nas áreas que estão contíguas ao seu território municipal, ocorrendo, assim, um processo de transbordamento urbano sobre os municípios vizinhos.

Destarte, a partir do começo do século XXI, os bairros de Nova Parnamirim, Cidade Verde e, em seguida, o de Emaús passam a vivenciar um intenso processo de expansão urbana, tendo a verticalização como um dos elementos principais, com atração de um número bem expressivo de construtoras e investidores, em busca de alta taxa de valorização dos imóveis, além de pessoas à procura de imóveis com preços mais baratos que os comercializados em Natal. Por conseguinte, esses bairros, que até então eram pouco habitados e predominavam construções horizontalizadas, passam a absorver uma quantidade expressiva de edifícios de uso residencial e misto, favorecendo a alteração da morfologia e da paisagem da área.

Nesse sentido, Costa (2000, p. 294) reforça que

A valorização imobiliária das áreas nobres de Natal, atrelada ao contexto do processo de metropolização e, até certo ponto, à inexistência de uma legislação urbana, está levando alguns agentes imobiliários a optarem por construir edifícios em áreas pertencentes ao município de Parnamirim, apesar de este ser uma continuidade da expansão urbana de Natal. [...] Pelo fato de as áreas serem de ocupação recente, de existir grande disponibilidade de terrenos a preços bem inferiores aos praticados nas áreas nobres de Natal e de não haver nenhuma restrição para qualquer tipo de construção, esses agentes estão sendo atraídos para implantarem os seus empreendimentos nessas áreas, com possibilidades de auferir ainda maiores lucros na venda dos imóveis aí construídos.

Ressalta-se que os aludidos bairros, segundo o IBGE (2010), possuíam em seu conjunto uma população superior a 75 mil habitantes e concentra, atualmente, boa parte da classe média emergente da Região Metropolitana de Natal que é atraída pela propagação acelerada de condomínios em sua maioria verticalizados.

Salienta-se ainda que o processo de verticalização no município de Parnamirim apresenta características muito parecidas com a inserção do processo que atualmente ocorre em Natal, haja vista as características antes arroladas, ou seja, a verticalização que se dá neste município representa a expansão do processo que vem se verificando na capital do estado.

A cidade de **Caicó**, localizada na Microrregião do Seridó Ocidental, faz parte da Mesorregião Central Potiguar. O município tem uma população estimada de 67.259 habitantes, distribuída em uma área de 1.228,583 km², apresentando uma densidade demográfica de 51,04 hab./km² (IBGE, 2015). A cidade se destaca por ser um centro regional do Seridó potiguar, exercendo uma influência sobre os demais municípios da referida região e municípios limítrofes do estado da Paraíba.

Devido à dinâmica de sua economia nos últimos anos, associada à reestruturação produtiva que se evidenciou a partir das últimas décadas do século passado, com a ampliação do Centro Regional do Ensino Superior do Seridó da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (CERES/UFRN), a chegada do Instituto Federal de Educação Tecnológica do Rio Grande do Norte (IFRN) e da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), Caicó vem apresentando um crescimento do seu espaço urbano, a partir do começo do século atual, com o surgimento de novos bairros e com o aumento da densidade demográfica comprovado pelo processo de verticalização que vem ocorrendo, principalmente na sua área central. O referido processo se justifica pela expansão das atividades produtivas ligadas ao setor de serviços e ao de comércio que sofre ampliação na cidade, dada as novas demandas que passam a existir em função desses fatos novos que vêm surgindo e, principalmente, pela presença de uma população solvável da cidade que adquire imóveis e uma que chega para se inserir nessas atividades, sobretudo professores, funcionários e estudantes, além de trabalhadores do setor terciário.

É importante salientar que a procura por imóveis verticalizados na cidade por parte da população local, tem como objetivo investir em imóveis para fins de moradia ou para outras finalidades. O investimento por parte da população externa ocorre de modo mais incipiente e pontual, entretanto, a grande procura pelos imóveis verticalizados na cidade, tem ocorrido, sobretudo, para fins de moradia por meio de aluguel.

Salienta-se ainda que o referido processo se constitui como um elemento novo na (re)produção do solo urbano caicoense, dado que os prédios construídos se constituem em edificações recentes, entretanto, verifica-se que tem sido um processo ascendente nos últimos anos e que o capital imobiliário tem encontrado aí condições para se expandir dada as circunstâncias antes arroladas.

Com base no estudo realizado por Dantas (2011), os prédios verticalizados acima de quatro pavimentos, construídos e em construção na cidade de Caicó, estão localizados, em sua maioria, na área central, com 81% do total existente, seguidos de 9% e 6% nos bairros de Penedo e Barra Nova, respectivamente, e 4% em outros bairros da cidade. Quanto à finalidade de uso, 44% dos prédios são destinados para fins comerciais, 23% para fins residenciais e 33% para fins mistos, sendo utilizados como residências e comércio e como residência e serviços (DANTAS, 2011).

Logo, o processo de verticalização de Caicó, a princípio, está intimamente relacionado à acumulação flexível, característico do modelo da reestruturação produtiva, haja vista que a maioria das suas edificações está voltada para as atividades ligadas ao setor terciário da economia, correspondendo a 77% do total dos prédios verticalizados construídos e em construção até 2011.

4. A (re)produção do espaço urbano: considerações sobre a verticalização de Natal

Natal, enquanto cidade de grande porte, ao longo das últimas décadas, vem passando por um processo de crescimento acelerado, que tem favorecido a alteração de sua morfologia urbana por meio da expansão de edificações horizontal e vertical em todos os recantos da cidade. Esse processo tem se dado, principalmente, a partir da década de 1970, fruto de uma política engendrada pelo governo brasileiro, por intermédio da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), com vistas a desencadear no país uma política habitacional com recursos financiados, notadamente pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Fruto dessa política habitacional, é importante ressaltar que a partir da década de 1970 e começo da década de 1980, Natal passa a ter um crescimento acelerado de seu espaço urbano. Esse crescimento se deu predominantemente de forma horizontal por meio da construção de grandes conjuntos habitacionais de casas. Todavia, a partir da segunda metade da década de 1980, passa a ocorrer em determinadas áreas da cidade uma inversão desse processo de crescimento urbano, com a predominância da construção de edifícios verticalizados (COSTA, 2007), resultando na transformação e na expansão do seu espaço urbano, haja vista que o processo de verticalização se deu tanto em áreas já consolidadas da cidade como em áreas não consolidadas, ou seja, áreas de ocupação recentes.

Por conseguinte, em Natal, a partir desse momento, passa a ocorrer um processo acelerado de transformação do seu espaço urbano, favorecendo a alteração da paisagem por meio do processo de verticalização, momento esse em que se dá a inserção da reestruturação produtiva, atrelada às novas formas de construir, nas quais o avanço da técnica de construções verticalizadas se constituiu num elemento decisivo para impor às grandes cidades uma nova forma de reprodução do espaço.

Salienta-se, contudo, que na medida em que ocorre uma intensificação da verticalização na cidade surge, notadamente, para os segmentos sociais mais abastados, uma nova concepção de moradia. Nesse contexto, “mudam-se os valores, os conceitos e os hábitos de morar isoladamente [...] para se morar coletivamente” (COSTA, 2007, p. 268), tendo como fatores determinantes a boa localização, a existência de infraestrutura, de segurança e, também, de *status* social.

Logo, se por um lado, o processo de verticalização contribui para dotar as grandes cidades de uma nova morfologia, uma vez que a paisagem é transformada, por outro lado, contribui também para que os segmentos mais abastados adquiram uma “nova” forma de morar e uma nova ideologia e, ainda, para a inserção de forma ampliada do capital, resultando, com efeito, para a (re)produção do espaço urbano.

Apesar de o uso da edificação vertical no mundo ter ocorrido em períodos pretéritos, em Natal, esse processo é bem recente, tornando-se mais expressivo e sistematizado a partir das últimas

décadas do século passado até os dias atuais. Assim, até a década de 1960, esse tipo de construção praticamente inexistia na cidade. Para termos uma ideia da incipiência desse processo, até o ano de 1969, Natal contava com apenas onze edifícios, construídos, na sua maioria, para fins comerciais e prestação de serviços público e privado, não se configurando uma tendência residencial e estavam concentrados nos bairros mais tradicionais da cidade (COSTA, 2000).

Para reforçar essa questão, o referido autor assevera que no espaço de trinta e três anos, entre a construção do primeiro edifício, em 1936 (Hospital Universitário Onofre Lopes), e a do último, em 1969, “ocorreu, quando muito, uma construção em anos alternados, à exceção do período de 1965 a 1969, quando se registrou uma a cada ano” (COSTA, 2000, p. 164).

Essa característica dos prédios verticalizados da cidade permanece até o final da década de 1970, período em que aflorou a reestruturação produtiva quando ainda era pouco expressivo o número de edifícios verticalizados e predominava uma verticalização voltada para o uso comercial e/ou de prestação de serviços. Salienta-se que, até então, esses edifícios apresentavam um padrão simplificado de construção, os quais, na sua maioria, não tinham nenhum recuo do limite da rua, sem garagens ou áreas para estacionamento, ocupando quase sempre toda a área do terreno.

A década de 1970 caracterizou-se pelo crescimento horizontal da cidade, tendo em vista a construção de grandes conjuntos habitacionais na sua periferia atrelados à política habitacional do Sistema Financeiro de Habitação. Esse fato provocou profundas transformações no espaço urbano de Natal, o qual se deu de forma dispersa e fragmentada, provocando o surgimento de vazios urbanos no interior da cidade, pois esses conjuntos foram construídos em áreas rurais situadas na periferia urbana.

Nesse período, apesar de a verticalização ainda ser muito incipiente, Costa (2000) ressalta que o processo já se evidencia em praticamente todos os anos da década, a exceção do ano de 1971. Portanto, verifica-se que a evolução numérica nesse período se apresentou bem mais significativa que no período anterior, pois em dez anos foram construídos, em Natal, 32 edifícios que, somados aos 11 construídos até o final da década de 1960, totalizaram 43 prédios verticalizados na cidade.

Portanto, segundo Costa (2000, p. 171), foi na década de 1970 que teve início, de fato, a verticalização em Natal, uma vez que “passa a ocorrer, mesmo de forma tênue, uma incidência a cada ano de edificações verticais na cidade”.

Segundo o autor acima referenciado, é nesse período que o capital imobiliário investe em imóveis verticalizados voltados para fins residenciais (apartamentos), pois esse setor, segundo os agentes produtores do espaço urbano, é mais competitivo e mais rentável do que o setor antes predominante, ou seja, edifícios destinados às atividades comerciais e à prestação de serviços.

Fazendo uma análise comparativa entre os edifícios construídos nos dois períodos, Costa (2000) destaca que a evolução da verticalização na década de 1970 apresentou-se bem mais significativa, já que o número de prédios verticalizados construídos na referida década quase que triplicou em relação ao número dos prédios construídos no período anterior. O motivo para esse aumento substancial do número de prédios nesse período, conforme já ressaltado anteriormente,

está relacionado principalmente à política habitacional implantada no país que gerou uma oferta crescente de moradias para as classes de menor poder aquisitivo e, paralelamente, possibilitou a realização de transações entre os agentes públicos e privados, no sentido de garantir também habitações para as classes mais abastadas (COSTA, 2000, p. 172).

Uma das características das edificações destinadas para fins residenciais nesse período é que os prédios comportam, em sua maioria, quatro unidades habitacionais por andar, muitos deles já apresentam algum recuo e são dotados de pilotis e/ou garagens para estacionamento dos moradores e visitantes. Esse fato vai de encontro aos prédios construídos até o fim da década de 1960 que, conforme já relatado, eram destituídos desses espaços. Quanto aos edifícios destinados a outras finalidades, a sua grande maioria (90%) não seguiu nenhuma prescrição urbanística, sendo esses construídos no limite da rua, sem nenhum recuo, sem pilotis e ocupando toda a área do terreno.

É importante destacar que Natal, mesmo sendo contemplada nessa década com uma legislação urbanística (Lei número 2.211/74), denominada de Plano Diretor do Município de Natal, não foi aplicada devido à negligência e ao descaso do poder público em autorizar a construção dos edifícios verticalizados à luz da referida lei. Com efeito, os agentes imobiliários interferiram no uso do solo de forma deliberada, produzindo e/ou (re)produzindo o espaço urbano de acordo com os seus interesses. Destarte, o descaso com a legislação em vigor à época possibilitou aos referidos agentes a construção de edifícios verticalizados que não se adequavam à oferta de serviços urbanos, favorecendo um aumento no valor do solo urbano na cidade.

Nos períodos subsequentes, ou seja, nas décadas de 1980 e 1990 e com mais ênfase a partir do século XXI, a verticalização se intensifica e muda de perfil, passando a predominar a construção de prédios de uso residencial. É um período de difusão de novos valores e novos hábitos de moradia, associados a *status* social, a localização, a segurança e, principalmente, a especulação financeira por parte dos agentes imobiliários. Com efeito, a verticalização se expande de forma acelerada principalmente nos bairros considerados de elite, os quais absorvia uma população de rendimentos mais elevados. É importante salientar que nesses períodos, os edifícios passam a ser construídos em estilos mais modernos e mais requintados, com recuos em relação ao limite da rua, com pilotis e dotados, em sua grande maioria, de garagens e áreas de lazer.

A partir da década de 1990, principalmente, os prédios passam a ser construídos, na sua grande maioria, com um número mínimo de unidades por pavimento, e “alguns [...] condomínios contam com quadras poliesportivas, piscina semi-olímpica, pista de Cooper e até academia de ginástica” (MERCADO IMOBILIÁRIO, 2000), sendo esses empreendimentos destinados à população de melhor poder aquisitivo dado os elevados preços apresentados. Dessa forma, passa a se estabelecer na cidade uma segregação socioespacial imposta pelo capital imobiliário por meio do processo de verticalização.

A década de 1980 é considerada por Costa (2000) como o período da arrancada da verticalização em Natal, uma vez que esta emerge em várias direções da cidade. Nesse sentido, na medida em que a verticalização se intensificava na área central e nos bairros periféricos do centro, notadamente Petrópolis e Tirol, em áreas mais distantes ocorriam a proliferação de diversos prédios verticalizados, principalmente no sentido zona sul.

A verticalização na década de 1980 foi marcada por um acentuado impacto em relação à década anterior, em se tratando ao total de edifícios construídos. Segundo Costa (2000), o número de construções aumentou de 32 prédios, na década de 1970, para 140, na década em análise, ou seja, um aumento aproximado de 437,5%. Tal fato justifica-se porque a década de 1980, conforme já ressaltado, se caracterizou como o período em que ocorreu um maior número de construções de unidades residenciais em Natal até então, incluindo aí as edificações tanto de casas unifamiliares quanto de apartamentos em edifícios verticalizados.

Reforçando essa questão, o referido autor destaca que dos prédios verticalizados construídos nessa década, 124, ou seja, 88,5% se destinaram para fins residenciais. Tal fato “ocorreu porque a construção de edifícios residenciais tornou-se mais vantajosa para os agentes imobiliários [...] e, na época, existir uma maior procura por esse tipo de empreendimento” (COSTA, 2000, p. 184).

Ainda com base no autor acima referido, as construções dos edifícios residenciais ocorreram, principalmente, nas áreas ditas privilegiadas, onde o valor especulativo dos imóveis é mais elevado, ao passo que os edifícios destinados ao comércio e à prestação de serviços se localizaram, basicamente, nas áreas tradicionais da cidade. Outro fato a se ressaltar é que esse processo ocorre na cidade de forma indistinta, ou seja, tanto em áreas atendidas por serviços de infraestrutura básica quanto em áreas destituídas desses serviços. Assim sendo, pode-se inferir que a verticalização em Natal ocorre de forma espontânea, não respeitando as características locais nem a legislação urbana existente, uma vez que a presença ou a ausência de infraestrutura em uma determinada área nem sempre é fator que vai determinar a verticalização, mas o que interessa aos agentes imobiliários é a existência de uma demanda solvável disposta a adquirir e a pagar pelos imóveis construídos.

Portanto, mais uma vez, é importante ressaltar que a legislação urbana existente se constituía como “letra morta”, pois, com a aquiescência do poder público, o que prevalecia era a livre iniciativa desses agentes em (re)produzir o espaço da cidade, de forma que atendesse aos seus interesses em se locupletarem de lucros exorbitantes, em detrimento do cumprimento à referida legislação.

A década de 1990 se caracterizou pela continuidade do processo de verticalização na cidade, porém, com dois momentos distintos, sendo a fase inicial (1990-1994) marcada pelas restrições impostas pelo governo federal aos financiamentos da habitação, os quais contribuíram para que ocorresse uma continuidade do ritmo do processo da década anterior; e a segunda fase, por sua vez, ocorrendo um reaquescimento de construções verticalizadas na cidade, favorecido pela aprovação do novo Plano Diretor de Natal em setembro de 1994.

Em virtude de o referido plano estabelecer parâmetros de controle de uso e ocupação do solo urbano mais rigoroso e assegurar o cumprimento da função social da cidade, despertou a atenção dos agentes imobiliários em solicitar autorização de novas construções sob a luz da legislação anterior. A partir de então, Natal foi impactada por um elevado número de construções verticalizadas, o que representou a um índice de aumento aproximado de 262%, pois o número de construções verticalizadas subiu de 140 na década de 1980, para 367 no período em análise, concentrando nessa década 150% de todos os edifícios construídos em Natal até então, uma vez que o total de construções verticalizadas na cidade atingiu em torno de 550 edifícios (COSTA, 2000).

O referido autor resalta que a finalidade das construções nesse período seguiu a mesma tendência da década anterior, ou seja, esteve voltada, basicamente, para a construção de prédios residenciais. Entretanto, com uma concentração mais acentuada nesse período, pois passa de 88% – na década de 1980 – para 91,08% – na década de 1990.

Uma característica que deve ser ressaltada sobre a verticalização é que os prédios antes concentravam uma quantidade maior de apartamentos por pavimento, em média de quatro; na década de 1990, esse número é reduzido em sua grande maioria para dois apartamentos por pavimento, o que evidencia que ao longo do tempo a verticalização em Natal vem ganhando características eminentemente elitistas, estabelecendo, assim, uma segregação residencial, uma vez que os imóveis comercializados adquiriram um alto valor no mercado.

A partir do século atual se percebe que a verticalização em Natal continua com as características do processo da década anterior, entretanto, quanto ao volume de edificações verticalizadas em processo de construção, apesar de os dados obtidos serem ainda preliminares, em muitos bairros da cidade tem ocorrido uma ampliação do número dessas construções em relação ao que vinha ocorrendo na década anterior. Salienta-se que os bairros mais verticalizados da cidade,

até a década de 1990, continuam sendo os que mais se constroem no atual século, apesar de que outros bairros surgem com uma grande concentração de construções verticalizadas. Salienta-se também que, no atual século, novos bairros despontam com a acentuação do processo, os quais não eram detentores de construções verticalizadas até a última década analisada. Como exemplo, bairros das Regiões Administrativas Norte, como Pajuçara e Nossa da Apresentação, e Oeste, como Planalto e Guarapes, já começam a despontar com o início de um processo ainda incipiente, mas que o levantamento de dados, mesmo que preliminar, já registra um grande número de alvarás autorizados para construções verticalizadas nesses bairros e, de forma mais tímida, para os demais bairros dessas regiões.

Portanto, analisando o número de prédios construídos e em construção até a década de 1990, percebe-se que dos 36 bairros existentes em Natal, apenas 16 eram dotados de prédios verticalizados, sendo que apenas um bairro, pertencente à Região Administrativa Oeste – Nossa Senhora de Nazaré –, apresentava sete prédios construídos e em construção; os demais prédios verticalizados, ou seja, um total de 543, estavam construídos e em construção nas Regiões Administrativas Leste e Sul, concentrados em dez e cinco bairros, respectivamente, o que representava 98,7% dos prédios construídos e em construção até então (COSTA, 2000).

Analisando o processo a partir do século atual até o ano de 2013, verifica-se um espraiamento dele em outros bairros da cidade e em outras regiões administrativas que, conforme já ressaltado, até o final do século passado, não eram detentoras desse tipo de edificação na cidade. Com base em dados preliminares da pesquisa em andamento, vê-se que a verticalização em Natal, a partir do ano 2000, toma novo impulso, uma vez que o total de prédios construídos, em construção e com alvarás autorizados para serem construídos chega, aproximadamente, a 1.879 prédios, ou seja, em apenas 13 anos, mais 1.329 prédios foram liberados para serem construídos na cidade, correspondendo a um aumento de 342% em relação ao final da década passada, que era de 550 prédios.

Além dos dezesseis bairros que já possuíam construções verticalizadas até a década passada, mais dezessete foram incorporados nesse processo, totalizando 33 bairros dos 36 existentes. Assim, entre os novos bairros que estão sendo construídos e estão previstas construções verticalizadas, podemos destacar: Neópolis e Pitimbu (Região Sul); Mãe Luiz, Parque das Dunas e Santos Reis (Região Leste); Igapó, Nossa Senhora da Apresentação, Potengi, Pajuçara, Redinha e Salinas (Região Norte) e Bom Pastor, Cidade da Esperança, Dix-sept Rosado, Guarapes, Felipe Camarão e Planalto (Região Oeste).

5. Considerações finais

A verticalização que está se reproduzindo no interior das cidades, em partículas das médias e grandes, não pode ser considerada como uma consequência natural da urbanização, mas das possíveis opções pensadas e definidas pelos mais variados agentes sociais responsáveis pelo processo de (re)produção do espaço urbano, além de estar atrelada aos interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

Conforme já ressaltado, apesar de a verticalização do espaço urbano não ser um elemento recente, se constitui uma revolução da forma de construir e, à proporção que esse processo se acentua no interior das cidades, afeta a dinâmica do espaço urbano e da acumulação/reprodução do capital, principalmente no setor da construção civil, graças ao aperfeiçoamento da técnica no seio do referido setor.

Por meio deste estudo realizado sobre a verticalização em cidades do Rio Grande do Norte, caracterizando-se por ser bastante recente, uma vez que ele tem início, de forma sistematizada, a partir da década de 1970, em Natal, e a partir do começo do século atual nas cidades do interior, se constata a dinâmica imposta ao espaço urbano das cidades estudadas, estabelecida pelos agentes imobiliários, que na medida em que amplia a sua atuação no espaço, favorece, de sobremaneira, a reprodução do capital.

Percebe-se também que a economia flexível que se instala no Brasil, característica do modelo econômico Toyotista, ou a reestruturação produtiva teve uma influência singular na (re)produção do espaço urbano nas principais cidades do Rio Grande do Norte, tendo em vista que a verticalização, como um dos elementos do crescimento urbano, se deu a partir da inserção desse modelo no país. Além disso, ela tem início em Natal, com a predominância de prédios voltados para fins comerciais e de serviços, tendo como *locus* principalmente os bairros tradicionais da cidade, onde essas atividades eram predominantes e os prédios eram construídos para atender a essa demanda econômica. Contudo, em Natal, a partir da década de 1980, e, atualmente, nas demais cidades estudadas, a exceção de Caicó, onde a verticalização originalmente está voltada com mais ênfase para fins residenciais.

O processo de verticalização em cidades do Rio Grande do Norte e, em particular, em Natal, vem se dando tanto em áreas consolidadas como em áreas não consolidadas, ou seja, em áreas já densamente ocupadas e dotadas de infraestrutura urbana e em áreas periféricas onde a infraestrutura ainda é precária, provocando, independentemente dessas circunstâncias, uma sobrevalorização do espaço construído. Com efeito, à medida que ocorre a acentuação do processo de verticalização, se

acentua também a segregação residencial, pois a população de baixa renda é “expulsa” dessas áreas, fazendo surgir bairros periféricos e distantes, onde essa população passa a se localizar.

Destarte, esse cenário apresentado sobre a verticalização, que vem se acentuando em algumas cidades do Rio Grande do Norte, tem contribuído para que esse processo, apesar de importante, seja responsável pela existência de uma série de problemas socioespaciais os quais, cada vez mais, têm sido proeminente as desigualdades sociais no interior dessas cidades.

Referências

- ANTUNES, R. L. C. **Adeus ao trabalho**: ensaio sobre as metamorfoses e a centralidade do mundo do trabalho. 7ª ed. Campinas: Cortez; 2000.
- BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, 2010.
- _____. **Estimativa Populacional**. Rio de Janeiro, 2015.
- COSTA, A. A. da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal**. Tese (Doutorado em Geografia). Rio de Janeiro: UFRJ/PPGG, 2000.
- _____. Verticalização de Natal: elemento de impactos socioambientais sobre o seu desenvolvimento urbano. In: NUNES, Elias, et al (Org.). **Dinâmica e gestão do território potiguar**. Natal: EDUFRN, 2007.
- COSTA, A. A. da; SILVA; R. E. C. O espaço construído e a verticalização em flat: o comércio imobiliário no bairro de Ponta Negra em Natal-RN/Brasil. In: **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos**. Porto Alegre-RN, 25 a 31 de julho de 2010. ISBN 978-8599907-02-3
- DANTAS, A. P. Processos socioespaciais urbanos: um estudo sobre a verticalização e descentralização na cidade de Caicó/RN. **Anais do XVIII Encontro Estadual de Geografia & VI Jornada Geográfica**. UERN, Pau dos Ferros-RN, 2011.
- FERREIRA, N. S. M. **A (des)verticalização de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano) – USP/FAU, São Paulo, 1987.
- MARTINS, H. E. de P. **Reestruturação produtiva, tecnologia de infraestrutura e desenvolvimento urbano**. Postado em: 20/03/2013 www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/artcle/.../2017/1979. Acesso em: 27/05/2014.
- MERCADO imobiliário acredita que expansão de lançamentos continuará. **Tribuna do Norte**, Natal, 30 abr. 2000. Economia, p. 1.
- NASCIMENTO, E. A. do. **A expansão do mercado imobiliário em Mossoró**: acumulação capitalista e o aprofundamento das contradições socioespaciais. Dissertação (Mestrado em Geografia). UFRN/CCHLA/PPGe, Natal, 2013.
- SOMEKH, N. **A (des)verticalização de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano) – USP/FAU, São Paulo, 1997.

SOUZA, M. A. A. de. **A identidade da metrópole:** a verticalização de São Paulo: São Paulo: Hucitec/EDUSP, 1994.

Enviado em: 06/02/2015

Aceito em: 18/10/2015