



Mercator - Revista de Geografia da UFC

E-ISSN: 1984-2201

edantas@ufc.br

Universidade Federal do Ceará

Brasil

Avelino Tavares, Matheus Augusto; Araújo da Costa, Ademir  
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS NA  
CIDADE DE NATAL/RN

Mercator - Revista de Geografia da UFC, vol. 8, núm. 16, 2009, pp. 61-75

Universidade Federal do Ceará

Fortaleza, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=273620619006>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais artigos
- Home da revista no Redalyc

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe, Espanha e Portugal

Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

## **CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS NA CIDADE DE NATAL/RN**

Prof. Msc. Matheus Augusto Avelino Tavares  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte - Campi de João Câmara  
BR 406, Km 73, nº 3500 - João Câmara, CEP 59550-000 Rio Grande do Norte, Brasil  
Tel: (84)9990-9047 - matheusgeografo@yahoo.com.br

Prof. Dr. Ademir Araújo da Costa  
ademir@ufrnet.br

### **RESUMO**

Em 1995 temos a produção do primeiro condomínio horizontal no espaço urbano de Natal, empreendimento que, de certa forma, revolucionou o mercado imobiliário local, dado que a partir de então uma série de outros condomínios passam a ser lançados no mercado imobiliário. Assim, o objetivo desse trabalho consiste em compreender quais são as transformações socioespaciais que esses empreendimentos engendram. Os resultados obtidos nos permitem afirmar que esses empreendimentos trazem em seu bojo uma série de implicações socioespaciais para a cidade de Natal, tais como: redefinição no uso do solo nas áreas em que surgem, uma vez que se expandem em áreas periféricas de Natal; mudanças na estrutura urbana e no padrão de segregação socioespacial da cidade, tendo em vista que os condomínios horizontais põem os diferentes grupos sociais convivendo lado a lado, porém não mantendo relações entre si; surgimento de espaços tendentes a homogeneização; a fragmentação do tecido urbano e a privatização do espaço urbano.

**Palavras chave:** Produção do espaço urbano, condomínios horizontais fechados e transformações socioespaciais.

### **ABSTRACT**

In 1995, the first horizontal condominium was built in Natal. This enterprise has, in a way, revolutionized the real state market of the city, since after that, several other condominiums were built. Thus, this paper aims at understanding the socio-spatial transformations brought up by those enterprises. The results that have been achieved allow us to state that those enterprises bring along with themselves several socio-spatial implications to the city, such as: redefinition of soil usage in the areas in which they appear, since their expansion occurs in peripheral areas; changes in the urban structure and in the pattern of socio-spatial segregation of the city, since horizontal condominiums allow different social groups to live side by side without having to maintain relationships amongst themselves; the appearance of spaces that tend to be homogeneous; the fragmentation of the urban fabric and the privatization of the urban space.

**Key words:** Production of the urban space, closed horizontal condominiums and socio-spatial transformations.

### **RESUMEN**

En 1995 tenemos la producción del primer condominio horizontal en la área urbana de Natal, emprendimiento que, de alguna manera, revolucionó el mercado de propiedades inmobiliarias local, una vez que a contar de entonces una serie de otros condominios fueron lanzados en el mercado de propiedades inmobiliarias. Así, el objetivo de este trabajo consiste en entender cuáles son las transformaciones socioespaciales que estos emprendimientos producen. Los resultados conseguidos nos permiten afirmar que estos emprendimientos traen una serie de implicaciones socioespaciales para la ciudad de Natal, por ejemplo: redefinición en el uso de la tierra en las áreas donde surgen, una vez que se expanden en áreas periféricas de Natal; transformaciones en la estructura urbana y el estándar de la segregación socioespacial de la ciudad, debido a eso los condominios horizontales colocan los diversos grupos sociales conviviendo lado a lado, sin embargo no guardando relaciones entre sí; apareamiento de espacios que tienden a la homogeneización; la fragmentación de la ciudad y la privatización del espacio urbano.

**Palabras clave:** Producción del espacio urbano, condominios horizontales cerrados y transformaciones socioespaciales.

---

### **Introdução**

A partir do início dos anos 1990 uma nova forma de moradia começa a se expandir no espaço urbano de Natal, a saber: os condomínios horizontais fechados. Segundo Sposito (2003), esses empreendimentos se constituem em novas formas de *habitat* urbano que vem contribuindo para a definição das novas formas e conteúdos das aglomerações urbanas.

O primeiro condomínio horizontal de Natal foi o Green Village lançado pela FBF Empreendimentos Ltda. em 1995. Este condomínio localizado no bairro de Gondelária na Zona Sul da cidade, ocupando

uma área de 146.416 m<sup>2</sup> dividida em 95 lotes, proporciona uma revolução no mercado imobiliário local, pois, a partir de então, esta tipologia de moradia é amplamente difundida entre as classes média e alta, tornando-se, assim, um dos carros chefe do setor imobiliário.

Depois da produção desse primeiro empreendimento uma série de outros condomínios horizontais começam a ser produzidos no tecido da cidade, estes se localizando tanto em glebas de terras ao lado do Green Village (Green Woods, West Park Boulevard etc.), quanto em outras áreas da cidade, mais especificamente nos limites do bairro de Ponta Negra com o município de Parnamirim (Ponta Negra Boulevard e Flora Boulevard, por exemplo), bem como em outras áreas da cidade como os condomínios que presentes nos conjuntos Cidade Satélite e Pirangi, ou seja, essa nova forma de moradia vem se expandindo intensamente no espaço urbano de Natal.

Nesse sentido, o objetivo principal desse artigo é trazer elementos que nos possibilitem compreender as transformações socioespaciais que esses empreendimentos engendram para o espaço urbano de Natal. Todavia, temos a pretensão de que as reflexões aqui expostas venham a contribuir para que outros estudiosos da problemática urbana analisem outras realidades em que a expansão dessa nova forma de moradia vem ocorrendo.

### ***A Produção de uma nova forma de moradia no espaço urbano de Natal/RN***

As formas residenciais das classes média e alta de Natal, bem como sua distribuição espacial na cidade, até 1995, ano do lançamento do Green Village, seguia a seguinte lógica: os segmentos mais abastados da sociedade natalense residiam, principalmente, nas melhores localizações dos principais bairros da cidade em residências horizontais ou em prédios de apartamentos, os quais, a partir de 1967, passaram a se expandir em Natal.

Portanto, a produção de condomínios horizontais fechados se constitui em um fato novo para a cidade de Natal, dado que é somente após o lançamento do condomínio Green Village, que os grupos sociais e o capital imobiliário se voltam para esta nova forma de *habitat* urbano. Considerando que o advento desses empreendimentos promove um redimensionamento no processo de produção do espaço urbano de Natal, pretendemos entender as implicações socioespaciais resultantes desse processo.

Um primeiro aspecto que nos possibilita compreender as implicações que a produção dos condomínios horizontais provoca, é a análise do uso do solo nas áreas em que esses empreendimentos surgem. Com efeito, constatamos que todos os condomínios da cidade ocupam áreas não constituídas, isto é, terrenos vazios que existiam nas áreas periféricas da cidade, espaços nos quais, até então, não havia um uso mais intenso do solo, nem a produção de habitações destinadas à moradia das classes média e alta. Logo, a expansão dos condomínios horizontais em Natal vem ocorrendo dentro de um contexto de produção do espaço urbano, já que se trata de uma apropriação de espaços que não conheciam nenhuma forma de edificação (Figuras 1 e 2).

Um exemplo, para ilustrar esta situação, é a área que concentra o maior número de condomínios horizontais da cidade, haja vista que esta se constituía num grande vazio que existia ao lado dos bairros Cidade da Esperança e de Cidade Nova, e que, durante muitos anos, passou despercebido pelos investidores imobiliários, que somente na metade dos anos 1990 se voltam para essa área da cidade, dando início, primeiramente, a produção de vários condomínios horizontais e, em seguida, produzindo também condomínios verticais, de modo que esta área apresenta na atualidade um total de nove condomínios (seis horizontais e três verticais).

A área de expansão dos condomínios horizontais em Ponta Negra, nas proximidades da vila de Ponta Negra, também apresenta esta mesma característica, tendo em vista que até bem pouco tempo não tínhamos a produção de habitações destinadas às classes média e alta nessa localidade. Os agentes imobiliários somente se voltam para este setor da cidade em finais dos anos de 1990 e início de 2000, sendo a partir de então que surgem os primeiros condomínios verticais e o condomínio horizontal Ponta Negra Boulevard, que ocupa uma grande área verde existente entre a Favela do Peão e o centro de

---

treinamento do ABC Futebol Clube.



Fonte: FBF Empreendimentos, 2005.

**Figura 1** - No plano principal, o terreno onde foi construído o condomínio Green Village, ao fundo, num primeiro plano, terreno do West Side Boulevard e bem ao fundo terreno do West Park Boulevard.

A transformação no uso do solo, a partir dos condomínios horizontais, também ocorreu de forma indireta, pois constatamos que a concentração desses empreendimentos em uma área específica proporcionou o surgimento de serviços que vieram como forma de suprir a demanda gerada pela população dos condomínios.

No caso específico dos limites de Candelária com os bairros Cidade Nova e Cidade da Esperança, onde se concentram o maior número de condomínios horizontais, todos eles muito próximos uns dos outros, constatamos o surgimento de várias atividades relacionadas à prestação de serviços, que vieram para atender a demanda gerada pelos condomínios, tais como: um posto de gasolina, uma lavanderia, lojas de conveniência etc. Além disso, existe um pequeno *shopping center*, que já era previsto pelo loteamento Green Park, mas que atualmente se encontra com boa parte de seus estabelecimentos fechados.

Esta área de comércio localiza-se no entorno imediato dos condomínios, ou seja, do outro lado de seus muros, de modo que são acessíveis também aos moradores das proximidades. De maneira geral, trata-se de pequenos centros de consumos, localizados mais precisamente na avenida Jaguarari, que atendem às exigências mais imediatas dos moradores dos condomínios, uma vez que, a boa localização da área possibilita um acesso rápido aos grandes centros de consumo da cidade.

Contudo, isto somente foi possível em Candelária, quer dizer, nas outras áreas da cidade que apresentam condomínios horizontais, não verificamos o aparecimento de serviços diretamente ligados à



expansão desses empreendimentos. Isto se deve porque esses condomínios se encontram dispersos, não se aglutinando em uma área específica, de modo que não há a formação de uma demanda que possibilite o surgimento desses serviços.



Fonte: Silva, 2004. Trabalhado por Joseara de Paula.

**Figura 2** – Foto aérea mostrando os condomínios e o processo de ocupação da área.

Além do surgimento desses serviços, a expansão de condomínios horizontais também abriu caminho para a emergência de outras formas de uso do solo nessa área da cidade. Assim, constatamos que, em glebas de terra oriundas do loteamento Green Park, foram construídos a sede da Procuradoria-Geral de Justiça do Estado e três condomínios verticais, o Green Towers, o Golden Green e condomínio Belleuve Garden. O primeiro condomínio é da FBF Empreendimentos em parceria com a Foss Construtores, sendo que já se encontra com quatro torres concluídas e a quinta se apresenta em processo de finalização; o segundo, um empreendimento da Foss Construtores, terá oito torres, sendo que a primeira tem data de entrega prevista para dezembro de 2009; e o terceiro, o Condomínio Belleuve Garden, da empresa I.G Construção, que ainda se encontra em processo de construção. A expansão de todos esses imóveis somente foi possível devido à produção dos condomínios horizontais e de toda a infraestrutura que foi carregada por eles para essa área da cidade, ou seja, a produção dos condomínios horizontais induziu a expansão de outras formas de uso do solo urbano.

Diante do exposto, verificamos que está em curso um processo de redefinição no uso do solo urbano nessa área da cidade, e isto não somente em função da produção desses condomínios horizontais, mas também de tudo o que surge com eles, pelo aparecimento de novos serviços urbanos, bem como de condomínios verticais, que se localizam, sobretudo, ao longo das vias que dão acesso a entrada dos condomínios horizontais.

A análise da estrutura urbana, bem como do padrão de segregação socioespacial também nos possibilita compreender as implicações socioespaciais que a expansão dos condomínios horizontais traz para Natal. Um primeiro elemento que aponta nesse sentido é a localização desses empreendimentos no sistema de circulação urbana, que se localizam ao longo das vias de acesso a entrada dos condomínios horizontais.

Natal, em áreas distantes de sua zona central que outrora eram ocupadas, principalmente, por bairros populares, por conjuntos habitacionais e por favelas. Dessa forma, constatamos que o processo de ocupação da periferia de Natal está sendo redimensionado a partir da produção dos condomínios horizontais<sup>1</sup>, dado que essa expansão dessa nova forma de moradia vem ocorrendo em áreas que anteriormente eram habitadas, principalmente, pelos segmentos populares da cidade.

Os exemplos para compreender essa realidade são inúmeros. De início apresentamos a área que tem o maior número de condomínios horizontais da cidade, a saber: os limites do bairro de Candelária com dois dos bairros mais populares de Natal, a Cidade da Esperança e a Cidade Nova. Estes dois bairros historicamente tiveram os seus processos de produção caracterizados pela ocupação de famílias pobres que chegavam à cidade advindas do interior do estado. O primeiro deriva do primeiro conjunto habitacional de Natal, o conjunto Cidade da Esperança, produzido em uma área longínqua sem as condições de infraestrutura adequadas; o segundo, Cidade Nova, por sua vez, cresceu às margens da Cidade da Esperança, de modo que sua expansão está relacionada a sua proximidade em relação a esse bairro. O processo de formação da Cidade Nova foi marcado por um crescimento espontâneo, o que proporcionou a existência de ruas que são, em sua maioria, bastante estreitas, principalmente quando adentramos para o interior do bairro.

A área onde se localizam os condomínios horizontais de Ponta Negra, mais especificamente o Ponta Negra Boulevard, e a que se encontra no bairro de Neópoles, o condomínio Porto Boulevard, no conjunto Pirangi, também faz parte dessa realidade. O primeiro tem ao seu redor a Vila de Ponta Negra e a Favela do Peão que em sua maioria abriga famílias de catadores de lixo e de pescadores. O segundo está nos limites do conjunto habitacional Pirangi, sendo que nos fundos predominam construções populares com ruas sem nenhum planejamento e definições precisas. Toda essa área que apresenta enorme carência de infraestrutura, pavimentação, iluminação e esgotamento, é ocupada por famílias carentes da cidade.

Os condomínios horizontais do conjunto Cidade Satélite também estão em uma área periférica da cidade, no entanto, o Canto dos Pássaros está localizado no centro do conjunto e, por isso, não tem ao seu redor nenhuma favela ou habitação de caráter popular. Já o condomínio Parco Dellaveritá se encontra nos limites do conjunto Cidade Satélite com o bairro do Planalto, um dos bairros mais carentes da cidade, que apresenta grandes deficiências no tocante aos equipamentos de uso coletivo, principalmente, escolas, unidades de saúde, transporte coletivo e áreas de lazer.

O quadro de referência ora exposto nos conduz a afirmar que a produção do espaço a partir dos condomínios horizontais está transformando as áreas periféricas de Natal, que anteriormente eram ocupadas, sobretudo, pelas classes populares, em espaços que também são destinados aos grupos sociais mais abastados. Além disso, estamos presenciando uma dispersão das áreas residenciais destinadas às classes média e alta, visto que os segmentos que residiam historicamente em áreas próximas ao centro da cidade ou em bairros considerados centrais, com o advento desses empreendimentos passaram a ocupar espaços, cada vez mais distantes da área central.

Ainda a partir dessa realidade, constatamos que a expansão desses empreendimentos no tecido urbano de Natal, está possibilitando a emergência de uma nova realidade socioespacial, na qual os espaços periféricos tornam-se cada vez mais complexos, visto que ganham novos conteúdos sociais e econômicos (SPOSITO, 2002, 2003), isto é, a expansão dos condomínios horizontais está redimensionando e diversificando as formas de apropriação e produção dos espaços periféricos de Natal.

A localização dos condomínios horizontais em áreas periféricas, quando tomamos como quadro de referência o tecido constituído da cidade, ilustra perfeitamente esta realidade. Em suma, entendemos que a produção desses empreendimentos está redefinindo a estrutura urbana da cidade, fundamentada na noção centro-periferia. Como consequência, não podemos mais entender a periferia de Natal como uma área exclusivamente pobre, uma vez que empreendimentos que se destinam às classes média e alta são, cada vez mais, freqüentes nesta parte da cidade.

É a partir dessas circunstâncias que usamos as palavras de Sposito (2007, s. p), quando esta diz que, “nem tudo é periferia e, ao mesmo tempo, que a periferia é plural”, ou seja, aquela noção dicotômica

---

de periferia em oposição ao centro se perdeu, posto que presenciamos uma nova realidade, na qual o processo de produção do espaço urbano tomou rumos mais dinâmicos, de modo que qualquer idéia fundamentada, exclusivamente, nesta noção está fadada a não dar conta da forma como vem se processando o crescimento da cidade.

No entanto, há que se pontuar que o capital imobiliário não vem ocupando toda a periferia de Natal, mas somente aqueles espaços que estão conectados com suas principais vias de circulação, ou ainda, aquelas áreas que apresentam alguma possibilidade de conexão com o sistema urbano constituído, por meio, da abertura de novas vias e/ou asfaltamento de outras. Nestes termos, fica evidenciado que o capital imobiliário é seletivo em seu processo de produção, uma vez que ele sempre procura aqueles espaços que estejam em plena sintonia com os seus interesses de acumulação e de reprodução.

Assim, a maior concentração de condomínios ocorre nos limites de Candelária mais precisamente na avenida Jaguarari, ou em suas proximidades. A partir dessa localidade se chega facilmente às avenidas Prudente de Moraes e Salgado Filho, dois importantes eixos da cidade. Os condomínios horizontais de Ponta Negra localizam-se às margens da via Rota do Sol e a poucos metros da avenida Engenheiro Roberto Freire. Em situação análoga estão os condomínios dos conjuntos Pirangi e Cidade Satélite. Em ambos os casos, os condomínios estão bem próximos aos principais eixos viários de Natal, as avenidas Prudente de Moraes e Salgado Filho. Em síntese, o capital imobiliário tem selecionado, para a produção de condomínios horizontais, as áreas que apresentem boas possibilidades de acessibilidade com os principais eixos viários da cidade.

É preciso reforçar que boa localização para produção de condomínios horizontais em Natal implica estar distante das áreas com trânsito intenso por onde trafegam transportes populares, no entanto, próximos aos principais eixos viários do sistema urbano da cidade.

Ao se inserirem em áreas periféricas de Natal, os condomínios horizontais também estão promovendo uma mudança na distribuição espacial dos diferentes grupos sociais, na medida em que possibilitam que esses diferentes segmentos possam viver muito próximos uns dos outros, ou seja, com o advento desses empreendimentos houve uma redefinição no padrão de segregação socioespacial de Natal.

Esta redefinição no padrão de segregação socioespacial de Natal é claramente perceptível ao analisarmos a paisagem urbana, pois esta nos revela que duas formas distintas de produção do espaço urbano estão dispostas lado a lado. Assim sendo, as formas de produção do espaço engendradas pelos condomínios horizontais contrastam fortemente com as das áreas em que se inserem. Na maioria dos casos, o entorno apresenta construções bastante simples ou precárias, com ruas estreitas e sem pavimentação, o que difere substancialmente do padrão construtivo presente nos condomínios, no qual predominam grandes pórticos na entrada, residências luxuosas, áreas de lazer com jardins e ruas com pavimentação adequada etc. Com isso, fica evidenciado que a forma como os condomínios horizontais se expandem na cidade nos revela que os distintos grupos sociais se encontram convivendo lado a lado, bem como nos evidencia de maneira concreta os contrastes e as desigualdades com que os mesmos estão produzindo o espaço urbano de Natal.

Além disso, é importante enfatizar que este contraste não se revela apenas pelo aspecto formal, mas também a partir da vida cotidiana desses grupos sociais. Com efeito, ao adentrarmos no interior de um condomínio horizontal<sup>2</sup>, na maioria de nossas visitas, tivemos a impressão de que estávamos diante de uma cidade sem vida, onde as pessoas só são vistas quando saem de casa para o trabalho, e deste de volta para casa, o que difere radicalmente das áreas ao redor desses empreendimentos, onde percebemos que ainda predominam, de certa forma, costumes tipicamente interioranos. São crianças correndo de um lado para outro, jogando bola com traves de paralelepípedo, senhoras conversando nas calçadas em seu habitual bate papo de fim de tarde. Em síntese, uma realidade completamente diferente daquela constatada em um condomínio horizontal, onde todos esses costumes são suplantados em nome de uma vida reclusa e, cada vez mais, fechada.

Como pode ser observado, com o advento desses empreendimentos os grupos sociais que historicamente se encontravam separados, principalmente, por bairros, agora estão separados pelos grandes

muros e pelos sistemas de segurança que rodeiam os condomínios (CALDEIRA, 2005). Nessa instância, os equipamentos de segurança servem para garantir que esta proximidade seja apenas física, ou seja, conforme expõe Salgueiro (1997, p. 186), “a segurança expressa a necessidade de se fechar entre iguais como defesa dos estranhos que são vistos como uma ameaça numa sociedade que se fragmenta e se des-solidariza”.

Então, esta proximidade é apenas aparente, pois estes grupos sociais não mantêm nenhuma relação social entre si, de modo que dificilmente interagem nos mesmos espaços. O que existe na realidade é somente uma proximidade física e que, por isso, deve ser controlada e monitorada 24 horas por dia, através dos mais variados instrumentos tecnológicos de segurança da sociedade contemporânea que são encontrados em todos os condomínios horizontais da cidade.

Esta realidade se coaduna com o que expõe Ribeiro (2004), considerando que este entende que o atual modelo de segregação presente nas cidades do Brasil combina proximidade territorial com distância social entre os diferentes segmentos da sociedade, o que vem produzindo uma situação na qual os moradores dessas áreas pobres são muitas vezes estigmatizados pelas elites urbanas que, por sua vez, adotam um comportamento de secessão urbana expresso “na busca de fronteiras simbólicas e materiais que as separem do mundo das classes populares” (RIBEIRO, 2004, p. 35).

Dentro desse contexto, constatamos que devido à proximidade com essas áreas todos os condomínios horizontais passaram por reformas para melhorarem os seus sistemas de segurança, tais como, aumento dos muros, construção de guaritas, contratação de guardas armados, implementação de cercas elétricas e câmeras, isto é, além dos equipamentos produzidos pelos empreendedores, os moradores dos condomínios estão realizando melhorias nos sistemas de segurança. Todos esses equipamentos foram justificados pela administração dos condomínios como sendo uma maneira de garantir o “bem estar e a tranquilidade” de seus moradores, tendo em vista que eles estão muito próximos a áreas ditas “perigosas da cidade”.

Os exemplos dos condomínios Green Village e Ponta Negra Boulevard ilustram perfeitamente esta realidade. No primeiro, verificamos a existência de guaritas que estão direcionadas para o bairro de Cidade Nova, ou seja, o seu objetivo é manter sob vigilância os moradores desse bairro que segundo os residentes do condomínio são perigosos, e, portanto, devem ser vigiados. No caso do condomínio Ponta Negra Boulevard, constatamos a presença de inúmeras câmeras direcionadas para o exterior, mais especificamente em direção à Favela do Peão e para a rua Por do Sol que se localizam por trás do condomínio. Mediante tal quadro nos foi possível verificar a emergência de conflitos entre os moradores dos condomínios, que clamam por mais segurança, e os moradores das áreas vizinhas que reclamam dos constantes abusos cometidos por parte dos seguranças, alguns deles armados, que realizam a proteção dos condomínios.

Diante dessas circunstâncias, questionamo-nos: até que ponto é legalmente permitido erguer guaritas ou colocar câmeras de modo a controlar todos os movimentos dos cidadãos que estão externos ao condomínio, pelo fato deles serem supostamente “perigosos”? Em que medida isto fere os direitos de privacidade dos cidadãos? Estas questões suscitam um amplo debate, já que, é cada vez mais frequente a existência de condomínios ao lado de bairros populares e/ou de favelas da cidade.

Na realidade, o que os moradores desses condomínios vislumbram com as constantes “melhorias” nos aparatos de segurança é manter-se distante não somente do que é “perigoso”, mas dos pobres, pedintes, vendedores ambulantes entre outros grupos sociais excluídos. Resumindo, o objetivo maior dos moradores dos condomínios é manter do lado de fora, quer dizer do outro lado do muro, tudo o que é considerado “diferente”.

Em suma, o quadro ora exposto nos autoriza a afirmar que a expansão dos condomínios horizontais está redimensionando o padrão de segregação socioespacial de Natal, tendo em vista que ao mesmo tempo em que põe os diferentes grupos sociais lado a lado, impossibilita que estes mantenham qualquer relação social, e isto porque existem barreiras físicas que promovem um distanciamento entre esses grupos.

Tomando como referência o quadro ora analisado entendemos que os condomínios horizontais,



---

além de redimensionarem o processo de segregação de Natal, põem em relevo uma cultura de autoss segregação (SOGAME, 2001) por parte dos grupos sociais que habitam nestes espaços, bem como contribuem para o desenvolvimento de espaços tendentes a homogeneidade.

A autoss segregação dos moradores dos condomínios horizontais se expressa pela existência desses inúmeros aparatos de segurança, pelo fato de que se trata de uma atitude intencional de isolamento por parte desses grupos, como também porque as pessoas que residem nesses condomínios, muitas vezes, não mantêm nenhum tipo de relação com pessoas de outra camada social, isto é, evitam ao máximo o encontro com pessoas “indesejadas”<sup>3</sup>, para utilizarmos uma expressão cunhada por uma moradora do Green Woods.

A pesquisa de campo está em consonância com a idéia dessa moradora, e isto por que 100% dos nossos entrevistados responderam que nunca mantiveram qualquer contato com o entorno, sendo elencado como principal motivo de tal comportamento, o fato de essas áreas serem vistas como lugares perigosos.

Ao analisarmos a entrevista de uma moradora do condomínio Green Village, concedida a uma revista de circulação local, percebemos que está idéia é reforçada, uma vez que quando perguntada sobre o que significa morar em um condomínio fechado, ela diz que; “é escolher viver em um ambiente com ‘pessoas bacanas’, mantendo-se longe das interações indesejadas, movimento, perigo e imprevisibilidade das ruas” (NATAL SHOPPING, 2006, p. 27).

Fica então evidente que não se tem a menor intenção de manter nenhum tipo de relação com pessoas diferentes, ou melhor, com pessoas que não façam parte do mesmo grupo social. Para tanto, é preciso evitar sair dos domínios do condomínio, é necessário evitar as ruas, pois essas estão cheias de pessoas “indesejadas”. Neste sentido, os moradores dos condomínios horizontais acreditam estar em um ambiente auto-suficiente, não sendo preciso sair de casa nem para ter acesso ao lazer. Esta idéia é captada na fala de uma moradora, quando esta afirma que, “não preciso sair para me divertir. Dentro do condomínio tenho quase tudo”.

Ou ainda, quando analisamos o depoimento da empresária C. A., residente no condomínio Green Village, em entrevista concedida à Revista do Natal Shopping, onde ela afirma que; “sempre estamos organizando um jantar na sexta ou um almoço no domingo. Quando percebemos, o final de semana já passou e não saímos do condomínio. Por exemplo, na época da copa, assistimos a todos os jogos aqui” (NATAL SHOPPING, 2006, p. 27).

Diante dessa realidade, entendemos que a expansão dos condomínios horizontais em Natal está contribuindo para separação dos segmentos médio e alto do restante da sociedade, na medida em que formam “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2005), nos quais as pessoas passam a não interagirem com quem vive do outro lado dos muros, ainda mais se estes não forem reconhecidos como iguais ou pertencentes ao mesmo grupo social.

Esta expansão também está produzindo espaços tendentes à homogeneização, sendo que esta tendência de homogeneidade, é uma marca registrada dos condomínios horizontais de Natal. Aliás, a homogeneidade pode ser vista como um dos aspectos que influem na escolha dessa moradia, ou seja, muitas pessoas adquirem um lote com a certeza de que vão conviver somente com pessoas da mesma classe socioeconômica.

Tal garantia advém, principalmente, do elevado preço que se paga por um lote ou por uma residência nessa tipologia de moradia. De acordo com nosso levantamento, o preço do lote oscila entre 70 e 400 mil reais, e o das residências entre 300 mil e 2 milhões de reais, ou seja, cifras que tornam esses empreendimentos acessíveis apenas a uma camada econômica privilegiada da sociedade natalense.

Não obstante, os grupos sociais que vivem nesses condomínios estão sempre procurando realizar obras, tanto internas ao condomínio (infraestrutura, segurança), quanto em suas residências, para que, assim, o empreendimento, de modo geral, fique cada vez mais valorizado. Tal aspecto denota a intencionalidade de que estes empreendimentos sejam, cada vez mais, acessíveis, restritamente, aos grupos sociais que auferem rendas elevadas, ou seja, esse mecanismo vem servindo para selecionar, segundo a condição econômica, os potenciais compradores desses imóveis.

Assim, a formação de espaços tendentes a homogêneos nesses condomínios é duplamente determinada, pois, se por um lado, são as guaritas e as barreiras físicas, erguidas para proteger os seus moradores, que impedem o acesso a qualquer pessoa que seja considerada indesejada, por outro, é o preço dos imóveis que impossibilita o acesso a “qualquer um”.

A tentativa de valorizar economicamente os condomínios, a partir da realização de obras, foi constatada em todos os empreendimentos da cidade, ou seja, todos passaram por reformas, sejam para melhorar seus sistemas de segurança, sejam para ampliar as áreas de lazer, ou ainda nas próprias residências. No entanto, no Green Village, essa questão, adquire outros contornos, posto que não se trata somente de uma tentativa de valorizar economicamente o condomínio, para torná-lo atrativo à classe alta, mas em grande medida, significa uma tentativa de “expulsar” aqueles segmentos que se encontram deslocados, quer dizer, aqueles que não são reconhecidos como iguais do ponto de vista econômico.

O que existe no Green Village é um conflito entre os primeiros moradores que adquiriram os lotes no ato do seu lançamento, quando devido às dificuldades de comercialização o preço foi reduzido para que o empreendimento se tornasse acessível a uma classe com poder aquisitivo mais baixo; e os que compraram a partir do momento em que os lotes passaram a sofrer um acentuado processo de valorização. O conflito ocorre porque o segundo grupo, hoje maioria no condomínio, quer que os primeiros realizem melhorias em suas residências, pois estas são “modestas” para o atual padrão do condomínio o que, por consequência, contribui para “desvalorizar” o empreendimento.

Na verdade este segundo grupo não aceita viver com o diferente e, por isso, faz de tudo para que os moradores de “classe mais baixa” vendam seus imóveis. A estratégia encontrada foi pressioná-los, seja através da exigência pela melhoria nas residências, ou pelo aumento da taxa de condomínio, de modo a torná-la fora dos padrões econômicos dessa minoria. De acordo com o depoimento de um morador, o condomínio é para quem pode, quem não pode que venda seu imóvel<sup>4</sup>.

É claro que o que esses moradores querem é homogeneizar ainda mais o Green Village segundo os rendimentos econômicos, ou seja, eles desejam viver em uma ambiente de iguais, e, por isso, desejam que os antigos moradores comercializem seus imóveis, e de preferência com pessoas da mais alta sociedade natalense.

Não há dúvidas de que uma das principais consequências dos condomínios horizontais é a criação de espaços tendentes à homogeneidade, homogeneidade esta que enseja uma prática de sociabilidade somente entre iguais, ou seja, nesses empreendimentos não há lugar para o encontro com a diversidade da cidade, ou se preferirmos as palavras de Sposito e Sobarzo (2003, p. 38), os condomínios horizontais, “impiden los encuentros fortuitos con lo diferente, por el contrario sólo propician encuentros previstos y agradables, em donde reina homogeneidad”.

Além do mais, há que se destacar que esta tendência à homogeneidade também ocorre do ponto de vista formal. Com efeito, os condomínios horizontais de Natal reproduzem de forma aleatória um padrão arquitetônico importado do Sudeste (Alphaville, em especial) que, em muitos casos, fica até difícil saber em qual condomínio estamos, pois desde os pórticos presentes na entrada, passando pelo aspecto interior, por exemplo, as áreas verdes com jardins, o traçado das vias internas e as áreas de lazer; até chegarmos às residências é tudo muito semelhante, ou seja, temos a produção de uma paisagem homogênea que vem sendo reproduzida pelos empreendedores imobiliários indiscriminadamente por todo o país.

Segundo Sposito e Sobarzo (2003) e Sobarzo (2004), uma das principais consequências da expansão dos condomínios horizontais no tecido urbano é a fragmentação socioespacial. Tal aspecto é perfeitamente verificado na realidade ora analisada, pois esses “enclaves fortificados” produzem espaços específicos para cada grupo social, ou melhor, “espaços próprios”, que localizados próximos a áreas populares da cidade não mantém praticamente relações com suas adjacências.

A questão da fragmentação socioespacial também se torna evidente ao constarmos que tanto as incorporadoras imobiliárias como os moradores destacam como ponto positivo dessa nova forma de *habitat*, o fato de que, muitas vezes, não é preciso sair dos domínios do condomínio para encontrar aquilo que é necessário para desenvolver suas atividades cotidianas. Neste sentido, fica evidente a existência

---

de práticas socioespaciais que segmentam e negam a cidade enquanto totalidade, isto é, a expansão dos condomínios horizontais está proporcionando a fragmentação socioespacial do tecido urbano de Natal.

A fragmentação socioespacial proporcionada pela expansão dos condomínios horizontais no tecido urbano de Natal não somente ocorre do ponto de vista do rompimento das relações sociais entre os diferentes grupos sociais, mas também porque a produção desses “enclaves fortificados” fratura (SOBARZO, 2004, 2006) o tecido constituído da cidade, ou seja, eles quebram a totalidade do espaço urbano, pois este passa a ser concebido não como unidade, mas como um conjunto de parcelas fragmentadas e sem continuidade com os espaços que os rodeiam. São nesses mesmos termos, que Salgueiro (1997, p.189), entende esse processo, quando afirma que, “a fragmentação corresponde à existência de enclaves distintos e sem continuidade com a estrutura socio-espacial que os cerca”.

Outro aspecto que nos possibilita compreender as implicações socioespaciais que os condomínios horizontais fechados proporcionam é a privatização da cidade, sendo que este processo torna-se evidente a partir da apropriação privada dos espaços públicos e pela impermeabilização do tecido urbano.

Antes de adentrarmos na questão da apropriação dos espaços públicos e nas suas consequências para a cidade é necessário deixar claro que nosso entendimento de espaço público fundamenta-se nas concepções de Caldeira (2005), Sobarzo (2004, 2006) e Gomes (2008). De maneira geral, esses autores entendem o espaço público como o *locus* privilegiado de sociabilidade entre os diferentes grupos sociais, no qual as ruas são abertas a livre circulação das pessoas, ou seja, sem que haja qualquer restrição que impossibilite o uso democrático da cidade.

Sob este ponto de vista, Gomes (2008) assevera que o espaço público deve ser compreendido como o lugar das indiferenças, onde todos os interesses devem estar submetidos às regras de civilidade. O autor ainda enfatiza que o espaço público é essencialmente,

uma área onde se processa a mistura social. Diferentes segmentos, com diferentes perspectivas e interesses, nutrem-se da co-presença, ultrapassando suas diversidades concretas e transcendendo o particularismo, em uma prática da civilidade e do diálogo (GOMES, 2008, p. 163).

A partir dessas reflexões, podemos adentrar na realidade ora vivenciada na cidade de Natal, na qual a expansão dos condomínios horizontais no tecido urbano vem possibilitando uma apropriação privada de espaços que outrora serviam como o lugar de encontro da diversidade social e que, a partir desses empreendimentos, passaram a ser acessíveis somente aos moradores dos condomínios e as pessoas previamente autorizadas. São formas urbanas como as ruas, praças e áreas de lazer que deveriam estar disponíveis a toda a sociedade natalense, mas que, entretanto, acabam sendo apropriadas apenas pelos que residem nos condomínios. Dito de maneira mais clara, os espaços que surgem com a produção dos condomínios horizontais em Natal são de uso exclusivo de seus moradores.

Nessa perspectiva, a expansão urbana de Natal, a partir dos condomínios horizontais, acontece sem que novas áreas sejam direcionadas para o uso da sociedade, ou seja, os condomínios horizontais estão proporcionando que a cidade se expanda sem que haja o acréscimo de novos espaços ao seu tecido urbano constituído.

Com isso, a apropriação privada de espaços públicos é um fato comum em todos os condomínios horizontais de Natal, uma vez que todos os espaços que surgem a partir da produção desses empreendimentos são de fato públicos e, portanto, deveriam estar abertos à toda a sociedade.

No caso dos condomínios Green Woods, Green Village, Barra Green e Canto dos Pássaros a realidade é ainda mais agravante. No condomínio Green Woods, constatamos que até uma área verde, procedente do loteamento Green Park, localizada entre o condomínio e o Green Village, que deveria estar aberta a toda a sociedade natalense encontra-se privatizada, pois o seu acesso é restrito e somente pode ser efetuado com a autorização da administração do Green Woods. Aliás, o acesso para esta área somente pode ser realizado a partir de duas passagens, uma que se localiza em frente à entrada do Green Woods, do lado esquerdo, e outra localizada dentro do próprio condomínio. De acordo com a direção do

condomínio, o fechamento da área ocorreu devido aos constantes problemas com o entorno, principalmente, àqueles relacionados à questão da segurança e do lixo, isto é, sob este pretexto privatizou-se uma área pública da cidade, e, pior do que isso, os órgãos da administração municipal nada fizeram para impedir este fato, ou seja, verificamos a preponderância dos interesses da iniciativa privada em detrimento dos interesses da sociedade em geral.

Não o suficiente, a direção do Green Woods reivindica o uso dessa área em regime de comodato, para que parte seja destinada à construção de uma área de lazer para o condomínio, e, parte, para o desenvolvimento de um projeto ambiental direcionado para as escolas municipais da cidade. Na verdade, o que a direção do Green Woods almeja é privatizar efetivamente esta área da cidade, ou melhor, eles querem concretizar judicialmente o que já existe na prática. Se isso for realmente efetivado, mais uma área que deveria estar aberta a todos os cidadãos de Natal encontrar-se-á concretamente privatizada em favor de uma minoria.

O condomínio Green Village, por sua vez, apropriou-se de outra área verde derivada do loteamento Green Park que, igualmente à área privatizada pelo Green Woods, também deveria estar ao dispor da sociedade natalense. No caso desse condomínio a área apropriada está em frente ao seu portão principal na outra margem da avenida Jaguarari. O terreno apropriado não foi para construção de nenhuma área de lazer, mas para ser ocupado por suas duas fossas sépticas, o que é mais absurdo ainda do que no caso do Green Woods, onde a área está sendo ao menos preservada, enquanto no Green Village vem sendo sumamente poluída pelos efluentes das fossas citadas.

Já o condomínio Barra Green também apropriou-se de uma área que deveria seguir aberta a toda sociedade. Mas, diferentemente dos demais condomínios onde a área apropriada fica fora de seus muros, no caso do Barra Green a área foi integrada ao condomínio, encontrando-se cercada por um muro com grades vazadas. Segundo o gerente da Foss Construtores, empresa responsável pela produção do condomínio, a *“área é realmente pública, mas nós cercamos e a prefeitura não disse nada. Você sabe com é, a prefeitura tem umas coisas que nem Jesus entende”*, isto é, a prefeitura é omissa quanto a esta questão.

O caso do condomínio Canto dos Pássaros, localizado no conjunto Cidade Satélite, também é agravante, dado que a produção desse condomínio aconteceu em uma área que teoricamente já era pública, ou seja, não estamos falando somente de espaços (ruas e vias de circulação) que deveriam ser incorporados ao tecido urbano com a produção desse empreendimento, mas de uma área que já era, efetivamente, pública, posto se tratar de um terreno que ficou como área livre quando da produção do conjunto Cidade Satélite e que, dessa forma, deveria ser ocupada por algum equipamento de lazer destinado a todos os moradores desse conjunto, mas que, entretanto, foi ocupado por condomínio horizontal.

Tal realidade deve-se ao fato de que quando da produção do conjunto Cidade Satélite em 1982, as áreas que se destinaram ao uso público não ficaram em nome da prefeitura, mas do INOCOOP que realizou a produção do conjunto, e este, anos depois, vendeu essas áreas a empresa que produziu o condomínio. O que vale mencionar diante dessa situação, não é somente a sua situação de irregularidade, mas, o fato de que, em nenhum momento, a administração municipal contestou a produção de empreendimentos em áreas públicas o que, por consequência, pode abrir o precedente para que isso se repita em outras áreas desse conjunto.

É importante destacar que ao lado do condomínio Canto dos Pássaros verificamos uma realidade similar, pois em mais um terreno que teoricamente deveria ser público, encontra-se em processo de conclusão um grande condomínio vertical da empresa Capuche, empreendimento que possui seis torres e irá privatizar uma grande área por onde anteriormente circulavam os moradores desse conjunto.

Aliás, a privatização de espaços públicos é uma realidade constante no conjunto Cidade Satélite, sendo que isto ocorre não somente em função dos condomínios verticais e horizontais. Em vários trechos do conjunto, encontramos áreas que deveriam estar dispostas à sociedade, mas, que, no entanto, estão fechadas por cercas que foram colocadas por moradores das áreas próximas. Geralmente, essas áreas são utilizadas para o cultivo de plantas e para servirem como espaços de lazer privados, e os moradores



---

justificam o seu fechamento pelo simples motivo de que elas se encontram em frente às suas residências e eles querem protegê-la contra a ação de vândalos. Tal fato na realidade vem contribuindo, ainda mais, para a privatização da cidade.

Um outro aspecto que evidencia a privatização dos espaços públicos pelos condomínios horizontais é a impermeabilidade do tecido urbano, impermeabilidade esta, aqui entendida como a impossibilidade de os cidadãos transitarem livremente pela cidade, em virtude da existência de barreiras físicas que os impedem.

Em Natal, a questão da impermeabilidade do tecido urbano adquire contornos mais agravantes, posto que os condomínios horizontais não se localizam em áreas distantes do seu tecido urbano constituído, onde não há circulação de pessoas, como ocorre em muitas cidades do Brasil, mas em áreas periféricas da cidade, nas quais já havia um processo de ocupação e as pessoas utilizavam esses espaços para realizar seus percursos diários. A única exceção a esta realidade é o condomínio Flora Boulevard, que embora se aproprie dos espaços públicos, se localiza em uma área relativamente distante do tecido da cidade, na qual não há um processo de ocupação, o que, dessa maneira, não revela os impactos da impermeabilidade, pelo menos enquanto esta área se mantiver sem ocupação efetiva.

Nos demais condomínios horizontais de Natal a questão da impermeabilidade urbana aparece como um fato concreto, pois estes surgem em áreas que já conheciam um processo de ocupação, nas quais constatamos que os muros e as barreiras erguidas impossibilitam o livre trânsito dos cidadãos.

Em Pirangi, a impermeabilidade do tecido urbano mudou a vida daqueles que residem nas adjacências e nas ruas Jornalista Sebastião Gomes de Carvalho e Alto do Monte Belo, localizadas nos fundos do condomínio Porto Boulevard, pois as pessoas que aí vivem tiveram que mudar os seus percursos diários em função das barreiras desse condomínio. Segundo uma moradora dessa área, o simples fato de comprar pão, deixar as crianças na escola ou ter que ir ao posto de saúde tornou-se um transtorno, uma vez que o percurso fácil de outrora foi redimensionado, de modo que agora ela se vê obrigada a contornar todo o condomínio para ter acesso a avenida Porto de Pedras, onde se localizam muitos equipamentos de serviço que servem aos moradores dessa área.

Em Ponta Negra, os moradores comentam que as ruas das Marianas, São Gonçalo e Morro Branco, já existentes antes da produção do condomínio Ponta Negra Boulevard foram fechadas, e eles se sentem prejudicados por que o acesso que já não era fácil tornou-se ainda pior, principalmente, para quem quer se deslocar para alguma localidade do outro lado do condomínio, pois é preciso realizar um longo percurso contornando todo o muro até chegar a locais como ponto de ônibus ou posto de saúde. Segundo os moradores de todas as três ruas, isto somente foi possível, porque os moradores do condomínio Ponta Negra Boulevard são ricos e eles são pobres que não dispõem de condições de reivindicar contra o fechamento das ruas.

No conjunto Cidade Satélite, a expansão desses empreendimentos em áreas que já eram “teoricamente públicas”, conforme revelado anteriormente, revoltou muitos moradores. Um morador relata que quando começaram a construção dos primeiros empreendimentos, muitos até se questionavam a respeito da possível ilegalidade dos condomínios, pois na mente deles esta era uma área pública e que, por isso, não deveria receber este tipo de construção.

Segundo moradores das proximidades do condomínio, esta era uma área por onde as pessoas transitavam com grande frequência o que tornou-se impossível devido a expansão dos condomínios (ele está se referindo a todos os condomínios da área, horizontais e verticais), de modo que agora é preciso fazer outro percurso, que é mais longo do que o anterior, para se ter acesso a outros pontos desse conjunto. Além disso, destaca que a área apropriada pelos condomínios servia anteriormente como espaço de lazer, pois existia um campo de futebol onde os moradores desse conjunto reuniam-se todos os finais de tarde para “baterem uma pelada”.

O caso mais grave de impermeabilidade urbana é, sem dúvidas alguma, o do bairro de Candelária, e isto não somente pelo fato de nele se localizar a maioria dos condomínios horizontais da cidade, mas também porque estes se encontram muito próximos uns dos outros o que, por sua vez, superdimensiona a impermeabilidade da malha urbana.

uma lagoa de captação e mais a privatização, anteriormente destacada, de uma área verde, localizada entre estes condomínios, possibilitou a formação de um cinturão de concreto que se estende por aproximadamente 550 metros, tornando a malha urbana impermeável e, por conseguinte, dificultando maciçamente a vida dos que residem nas ruas existentes por trás dos condomínios e que precisam ter acesso à avenida Jaguarari ou ao bairro Candelária. Neste caso, trata-se da população de dois bairros, Cidade Nova e Cidade da Esperança, que foram sumamente prejudicadas com a implantação desses condomínios, pois praticamente todas as ruas que davam acesso à Candelária, local onde muitos trabalham, foram fechadas. De acordo com uma moradora da rua Doutor César Cabral, para se conseguir chegar até este bairro pela avenida Jaguarari, os moradores ao contornarem os condomínios são obrigados a caminhar por mais de vinte minutos o que nos dias de chuva piora ainda mais, pois um dos acessos a avenida Jaguarari fica completamente inundado, tendo os moradores que aumentar o percurso que já é longo demais. De acordo com os moradores, esta situação poderia ser evitada se Prefeitura atendesse às reivindicações dos moradores, que pedem que a área existente entre o Green Village e o Green Woods, que é pública, fique livre para circulação de toda a sociedade.

A impermeabilidade do tecido urbano proporcionada por esse cinturão de concreto fica ainda mais evidente quando constatamos que a área total ocupada corresponde a aproximadamente 25 hectares, ou seja, são mais de 250 mil metros quadrados por onde não se é possível transitar livremente, pois não existe uma única via pública de circulação.

O trecho dessa área em que a malha urbana torna-se mais impermeável é o que compreende a rua Manoel de Castro com a rua Nelson Geraldo Freire, já que além da existência desse cinturão de concreto do lado direito, há ainda uma outra barreira física formada pelos condomínios West Park Boulevard e West Side Boulevard, ambos localizados em frente a estas ruas. Dessa forma, os moradores desse trecho estão praticamente cercados por barreiras físicas que os impedem, ou no mínimo dificultam, o seu deslocamento pelo próprio bairro. Um morador dessa área resume muito bem esta questão, ao dizer que, “hoje em dia, a Cidade Nova está toda cercada”.

Diante da realidade ora exposta, podemos afirmar que os condomínios horizontais vêm transformando as áreas em que surgem em espaços impermeáveis, impermeabilidade esta evidenciada tanto em função das novas ruas e áreas verdes que deveriam surgir a partir da produção dos condomínios horizontais, mas que são apropriadas exclusivamente por uma minoria, quanto por meio daquelas ruas que não tem a sua continuidade dada sequência.

Neste sentido, verificamos que são nove as ruas<sup>5</sup> que acabam ou são interrompidas pelos muros dos condomínios que simplesmente ignoram o traçado urbano existente. Assim, o que deveria ser a continuidade desse traçado acaba no muro de um condomínio, ou seja, Natal vem se expandindo sem que novas ruas sejam acrescentadas à malha urbana constituída e sem que as que já existem tenha a sua continuidade garantida, o que, consequentemente, vem causando transtornos à população localizada no entorno dos condomínios, pois estas viram seus percursos se duplicarem em virtude dos muros desses empreendimentos.

Tal circunstância é mais preocupante porque os condomínios horizontais se expandem em áreas que já apresentavam ruas constituídas e que dentro da lógica da expansão urbana estas teriam sua continuidade dada sequência, mas, entretanto acabam no muro de um condomínio. São logradouros públicos como, por exemplo, a avenida dos Potiguaras que cortando seis bairros da cidade (Lagoa Nova, Dix-Sept Rosado, N. Sra. de Nazaré, Cidade da Esperança, Candelária e Cidade Nova) tem sua continuidade interrompida pelo muro do condomínio West Park Boulevard, sendo que o mais interessante nesta situação é que a referida avenida continua no trecho seguinte, ou seja, ela apenas deixa de existir quando encontra o muro do condomínio.

### ***Considerações Finais***

O presente artigo buscou compreender quais são as principais transformações socioespaciais que a expansão dos condomínios horizontais vem engendrando no espaço urbano da cidade de Natal. Nessa perspectiva, podemos constatar que a redefinição da malha urbana das áreas em que ocorre a mudança de

estrutura urbana e no padrão de segregação socioespacial da cidade, o surgimento de espaços tendentes a homogeneização, a fragmentação do tecido urbano e a privatização do espaço urbano, são evidências concretas que nos permitem afirmar que a expansão desses empreendimentos traz em seu bojo uma série de implicações socioespaciais para a cidade de Natal.

## Notas

<sup>1</sup> Nesta perspectiva, é preciso destacar que esta noção de periferia que empregamos é aquela utilizada pelos autores Bonduki e Rolnik (1982) e Santos (2008), para definir o processo de urbanização nos anos 1970 e 1980, no qual prevalece uma área central, que concentra a maioria dos equipamentos de uso coletivo e de serviços urbanos e que, de maneira geral, se destinou a habitação dos segmentos médio e alto da cidade; e uma área periférica que se caracteriza pela sua distância em relação ao centro de comércio e serviço, pela escassez de infraestrutura e de equipamentos urbanos. De maneira geral, esta periferia foi produzida tanto pela ação do Estado, através da produção de conjuntos habitacionais populares, como pela a ação dos incorporadores imobiliários que produziram loteamentos irregulares, nas partes mais distantes da cidade, sem as mínimas condições de infraestrutura e equipamento de uso coletivo para os grupos sociais que aí se instalaram.

<sup>2</sup> Apesar das dificuldades pudemos adentrar, através do contato com conhecidos, em alguns dos condomínios horizontais da cidade.

<sup>3</sup> No Trabalho de conclusão do curso em Geografia apresentado por Tavares (2007) no CEFET/RN, encontra-se um depoimento de uma moradora de um condomínio horizontal da cidade, no qual ela utiliza a expressão “pessoas indesejadas” para adjetivar os pedintes e mendigos que perambulam pelas ruas em busca qualquer coisa para sobreviver.

<sup>4</sup> As informações foram obtidas a partir da aplicação de questionários.

<sup>5</sup> Todas as ruas que acabam ou são interrompidas pelo muro de um condomínio horizontal: as ruas São Gonçalo, das Marianas e Morro Branco acabam no muro do Ponta Negra Boulevard; a rua Alto do Monte Belo acaba no muro do Porto Boulevard; a rua Estância Velha acaba no portão de entrada do Condomínio Vila dos Lagos; a Avenida dos Potiguares é interrompida pelo muro do West Park Boulevard, continuando do outro lado do condomínio; as ruas Doutor César Cabral, Francisco Varela, Josebias Costa Barreto e Manoel Castro acabam no muro do Green Woods.

## Referência Bibliográfica

BONDUKI, N. G. ROLNIK, R. Periferia da grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, E. (Org.), **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo Alfa-Ômega, 1982.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. 34 ed. São Paulo: Edusp, 2005. 400p.

GOMES, P. C. da C. **A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

NATAL SHOPPING. Um bom lugar para viver. **Estilo Natal shopping**. Natal, n. 1, p.26-27, 2006.

RIBEIRO, L.C. de Q. A Metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. In: RIBEIRO (Org.) A Metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo, Perseu Abramo; Rio de Janeiro, FASE, 2004, p.17-40

SALGUEIRO, T. B. Lisboa, Metrópole policêntrica e fragmentada. **Finisterra**, XXXII, 63, 1997, p. 179-190.

SILVA, M. F. P. de S. e. **Condomínios fechados: a produção habitacional contemporânea e auto-exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal-RN**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Natal. 2004. 368p.

SOBARZO, O. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. Presidente Prudente, Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2004.

\_\_\_\_\_. A produção do espaço público: da dominação à apropriação. **GEOUSP – espaço e tempo**, São Paulo, Nº 19, p. 93 -111, 2006.

SPOSITO, M. E. B; SOBARZO, O. Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos. **CIUDADES**. Puebla,

---

Mexico, N° 59, 37-43, Julio-septiembre de 2003.

\_\_\_\_\_. Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil. In. **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Luis Felipe Cabrales Barajas (Coord), Mexico, 2002.

\_\_\_\_\_. A cidade dentro da cidade. Uma *edge city* em São José do Rio Preto. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VII, n. 146. 2003. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit>, Acesso em: 15 nov. 2007.

\_\_\_\_\_. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista. **Scripta Nova**. Revista Eletrônica de Geografia e Ciências Sociais. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XI, n. 245, 2007. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit>, Acesso em: 10 nov. 2007.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SOGAME, M. Rudimentos para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação ao conceito de segregação socioespacial. **Geografes**, Vitória, n° 2, 2001.

TAVARES, M. A. A. **A produção do espaço urbano e a autosegregação em Natal/RN**: uma reflexão sobre os condomínios de Green Village e Green Woods. Monografia (Licenciatura em Geografia) – CEFET-RN, Natal, 2007.

Trabalho enviado em agosto de 2009

Trabalho aceito em setembro de 2009