

O QUE MANTÉM A CIDADE É O COMÉRCIO DE 20 REAIS: O PROCESSO DE Esvaziamento DA CIDADE ALTA EM NATAL/RN

Maria Clara Cirne de Oliveira

Universidade Federal do Rio Grande do Norte | mclaracirne@gmail.com

Amíria Bezerra Brasil

Universidade Federal do Rio Grande do Norte | amiria.brasil@ufrn.br

Emanuel Ramos Cavalcanti

Universidade Federal do Rio Grande do Norte | emanuel.cavalcanti@ufrn.br

Diego Filipe de Araújo Siqueira

Universidade Federal do Rio Grande do Norte | diegoosiqueira96@gmail.com

Magnus Cunha Pellense

Universidade Federal do Rio Grande do Norte | magnuspellense@gmail.com

Sessão Temática 01: ST 1 Produção do Espaço Urbano e Regional

Resumo: Em Natal/RN é notório o processo de esvaziamento de atividades tradicionais de suas áreas centrais, residencial e comércio, principalmente. No bairro da Cidade Alta, estudo de caso deste artigo, os vazios urbanos fruto desse processo são glebas em área adensável que não cumprem uma função social dada sua condição de ociosidade. O objetivo geral deste artigo é compreender que processos socioespaciais permeiam o esvaziamento do bairro, identificando atores, seus interesses e algumas características físicas de glebas e edificações que particularizam o fenômeno na Cidade Alta. Para tanto, utilizou-se de matriz para identificação e caracterização dos vazios urbanos existentes, considerando o princípio da função social da propriedade da legislação urbana nacional, em especial, no Estatuto da Cidade, de 2001. Alguns resultados atestam a presença marcante de edificações ociosas, mas em condições de receber novos usos. No entanto, a falta tanto de regulamentação dos instrumentos urbanísticos de combate à ociosidade da terra como de aplicação das políticas de proteção patrimonial vai “desertificando” o bairro e ameaçando a sua memória.

Palavras-chave: Vazios urbanos; Áreas centrais; Estatuto da Cidade; Natal/RN; Patrimônio cultural.

WHAT SUSTAINS THE CITY IS THE 20 REAIS BUSINESS: THE PROCESS OF EMPTYING OF CIDADE ALTA IN NATAL/RN

Abstract: *In Natal/RN the process of emptying traditional activities from its central areas, mainly residential and commercial, is notorious. In the Cidade Alta neighborhood, the case study of this article, the urban voids resulting from this process are plots of land in a densifiable area that do not fulfill a social function due to their idle condition. The general objective of this article is to understand which socio-spatial processes permeate the emptying of the neighborhood, identifying actors, their interests and some physical characteristics of plots and buildings that particularize the phenomenon in Cidade Alta. To this end, a matrix was used to identify and characterize the existing urban voids, considering the principle of the social function of property in national urban legislation, especially in the 2001 City Statute. Some results attest to the significant presence of idle buildings, but in conditions to receive new uses. However, the lack of both regulation of urban planning instruments to combat land idleness and the application of heritage protection policies is "deserting" the neighborhood and threatening its memory.*

Keywords: *Urban voids; Central areas; City Statute; Natal/RN; Cultural heritage.*

LO QUE MANTIENE LA CIUDAD ES EL COMERCIO DE 20 REALES: EL PROCESO DE VACIAMIENTO DE LA CIDADE ALTA EN NATAL/RN

Resumen: *En Natal/RN, es notorio el proceso de vaciamiento de actividades tradicionales de sus zonas centrales, principalmente residenciales y comerciales. En el barrio Cidade Alta, caso de estudio de este artículo, los vacíos urbanos resultantes de este proceso son lotes de suelo en áreas densificables que no cumplen una función social dada su condición de ociosidad. El objetivo general de este artículo es comprender qué procesos socioespaciales permean el vaciamiento del barrio, identificando actores, sus intereses y algunas características físicas de lotes y edificios que caracterizan el fenómeno en Cidade Alta. Para ello, se utilizó una matriz para identificar y caracterizar los vacíos urbanos existentes, considerando el principio de la función social de la propiedad en la legislación urbana nacional, especialmente en el Estatuto de la Ciudad de 2001. Algunos resultados atestiguan la marcada presencia de edificaciones vacías, pero en condiciones de recibir nuevos usos. Sin embargo, la falta tanto de regulación de los instrumentos urbanísticos para combatir el ocio del suelo como de aplicación de políticas de protección del patrimonio está "desertificando" el barrio y amenazando su memoria.*

Palabras clave: *Vacíos urbanos; Áreas centrales; Estatuto de la Ciudad; Natal/RN; Herencia cultural.*

INTRODUÇÃO

Este artigo trata do esvaziamento do bairro Cidade Alta¹ que, junto ao bairro da Ribeira, conforma o núcleo urbano original da capital do Rio Grande do Norte, Natal. Resultados mais imediatos desse processo, os vazios urbanos são entendidos aqui como imóveis localizados em áreas onde é permitido o uso e a ocupação, mas que não cumprem uma função social. Diferentemente, em outros bairros da capital potiguar, ou há glebas que nunca foram ocupadas, geralmente nas periferias ou nos eixos de expansão e crescimento da cidade ou há glebas que já tiveram um uso e por algum motivo foram esvaziadas. Os da Cidade Alta enquadram-se nesse segundo caso.

O bairro, como dito acima, compõe o núcleo histórico da cidade, possuindo parte de seu território como perímetro tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e parte definida pelo zoneamento do Plano Diretor de Natal, Lei Complementar n.º 208 de 2022, como Área Especial de Preservação Cultural (AEPCC), sendo, portanto, constituído por relevantes edificações de valor patrimonial. Apesar dessa proteção, muitos edifícios se encontram em condições precárias de conservação. O bairro também se constitui como parte importante do principal centro comercial da cidade. A Cidade Alta, desde meados do século XX passa por processo de saída de atividades de seu território, entretanto recentemente, em especial pós-pandemia da COVID-19, esse processo tem se intensificado, alterando a dinâmica do bairro.

Nesse contexto, o artigo se propõe a refletir sobre o processo de esvaziamento da Cidade Alta e as conseqüentes transformações ocorridas na dinâmica do bairro. Os vazios urbanos encontrados na Cidade Alta diferem dos localizados em outros bairros estudados de Natal, visto que são imóveis que foram e têm sido recentemente esvaziados pela saída de atividades, e não correspondem a um processo especulativo da terra. Portanto, o objetivo geral é compreender os processos socioespaciais em curso na Cidade Alta, identificando o que difere dos demais bairros estudados pela pesquisa.

A metodologia utilizada para desenvolvimento deste artigo parte, primeiramente, de uma matriz de identificação e classificação dos vazios urbanos que foi desenvolvida pelo projeto de pesquisa. Entretanto, ao fazer o levantamento identificamos diferenças em relação aos demais bairros que tornou necessária a adaptação da classificação para esse território especialmente.

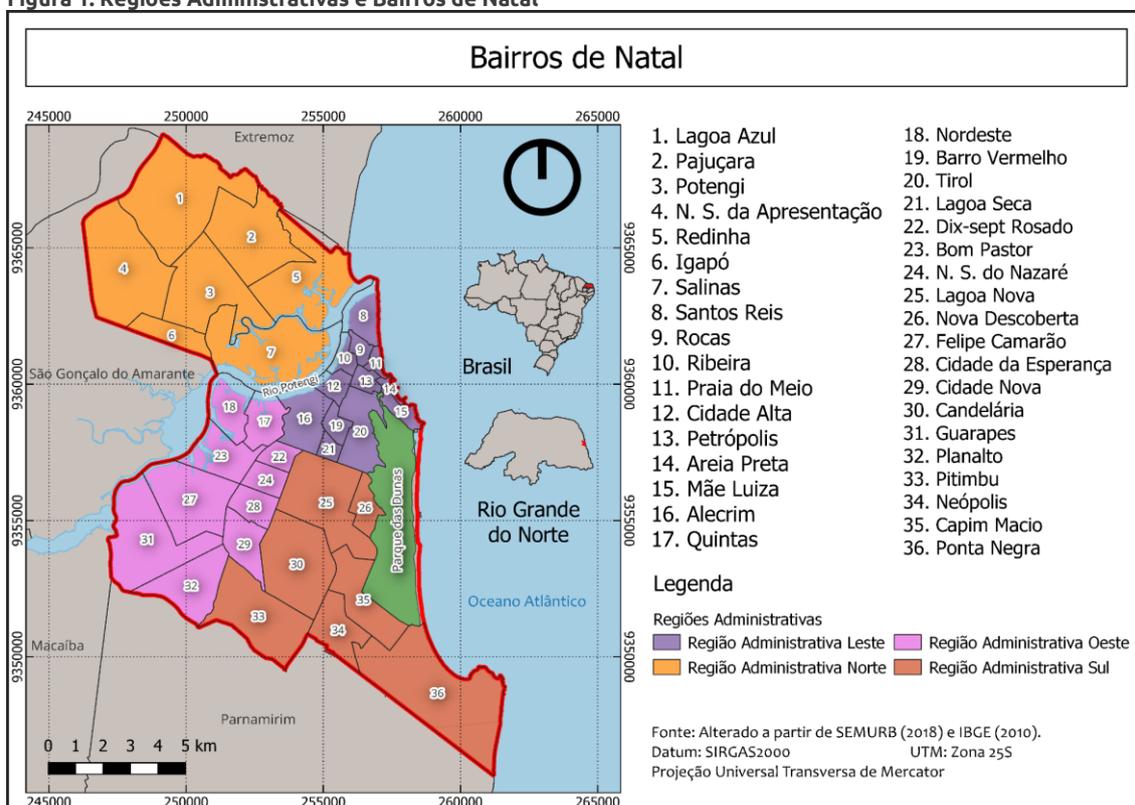
O artigo está dividido em 3 partes, além desta introdução e de algumas considerações finais e discussão de resultados. Na primeira parte, "Conhecendo a Cidade Alta" foi situado e contextualizado o bairro, enfatizando aspectos históricos e sua dinâmica socioespacial recente. Na segunda parte, o "Vazios urbanos na Cidade Alta", foi apresentada a identificação e classificação dos vazios urbanos levantados no bairro. Por fim, no "A Cidade Alta hoje", foram feitas as sistematizações e reflexões sobre o levantamento e caracterização dos vazios e dos novos vazios com vistas a identificar transformações na dinâmica do bairro.

CONHECENDO A CIDADE ALTA

A Cidade Alta foi o primeiro núcleo de povoamento de Natal (Natal, 2012), tendo se constituído como o primeiro bairro da cidade e teve seus limites definidos conforme a Lei Nº 4.330, de 5 abril de 1993 e oficializados em 7 de setembro de 1994 (Natal, 2012). Natal foi fundada no século XVI, como um pequeno povoado. Quando os portugueses ancoraram, o alto, onde hoje está localizada a Praça André de Albuquerque, foi o lugar escolhido para erguer a cidade.

O bairro, conhecido popularmente como “Centro”, está inserido na Região Administrativa Leste da cidade de Natal e tem como limites ao norte o bairro da Ribeira, ao sul os bairros Alecrim e Barro Vermelho, a leste Petrópolis e Tirol, e a oeste o Rio Potengi (Figura 1).

Figura 1: Regiões Administrativas e Bairros de Natal



Fonte: os autores.

A Cidade Alta desenvolveu-se lentamente e de modo praticamente independente até o século XIX, uma vez que estava separada da Ribeira, parte baixa e portuária da cidade por uma área alagada do Rio Potengi. A única ligação entre as duas partes era uma ladeira íngreme chamada de Ladeira da Cruz, futuramente, Avenida Junqueira Aires. Posteriormente, a cidade passou por reformas urbanas higienistas e estéticas, realizadas nas últimas décadas do século XIX e início do século XX, com o intuito de provocar o refinamento no comportamento da sociedade (Ferreira et al., 2008).

Com as transformações urbanas realizadas neste período, a Avenida Junqueira Aires recebeu calçamento definitivo com arborização, iluminação e infraestrutura para a passagem dos

bondes e aumentou a integração entre a Cidade Alta e a Baixa. A Avenida Rio Branco, na Cidade Alta, tornou-se um dos principais eixos viários de Natal no fim da década de 1930, e o seu prolongamento a transformou na segunda ligação do bairro com a Ribeira (Oliveira, 2024). A Cidade Alta era quase exclusivamente residencial e de população numerosa, até a chegada intensiva do comércio com o fim da Segunda Guerra Mundial, quando muitos estabelecimentos comerciais surgiram no entorno da Avenida Rio Branco. Além das residências, as principais instituições da cidade localizavam-se no bairro: as sedes dos governos estadual e municipal, o Quartel da Força Federal, o Quartel da Polícia Militar, o Tribunal de Justiça, entre outros. Algumas outras instituições de grande relevância localizavam-se na Ribeira, como a estação ferroviária, o terminal de ônibus e o porto.

A Cidade Alta permaneceu como uma área central da dinâmica urbana da cidade até a década de 1940. Com o incentivo do Governo ao turismo, levando investimentos para a orla (abertura da Via Costeira, construção do Hotel Reis Magos, entre outros), a saída de atividades institucionais importantes para outras áreas (como a criação da UFRN e a construção do Centro Administrativo do Governo do Estado no bairro de Lagoa Nova) e a expansão do tecido urbano em direção a outras áreas da cidade, a partir em especial da abertura de loteamentos privados e conjuntos habitacionais do BNH, os investimentos na Cidade Alta diminuíram e houve um êxodo para as áreas de expansão (Oliveira, 2024).

Somente em 1990 houve a primeira delimitação de uma área de proteção, a instituição da Zona Especial de Preservação Histórica (ZEPH) definida pela Lei Municipal n.º 3.942, de 09 de julho de 1990 (Figura 2), que delimita parte da Ribeira e da Cidade Alta e estabelece zoneamento especial para ela.

Em 2008 se iniciaram os estudos para delimitação da Poligonal de Tombamento do centro histórico de Natal pelo IPHAN. Somente em 2014 foi finalizado o processo que constituiu o “Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Natal”, através da Portaria n.º 72, publicada no Diário Oficial da União n.º 136 de 2014 (Figura 3).

Entretanto, apesar da proteção em dois níveis públicos, a migração de moradores e estabelecimentos institucionais e comerciais para outros novos núcleos da cidade iniciaram o esvaziamento da cidade tradicional e consolidada. Os vazios urbanos passam, então, a se originar a partir desse processo de transferência de atividades, tendendo a sua permanência, e nos anos mais recentes, tornaram-se um processo de ocorrência mais intensa.

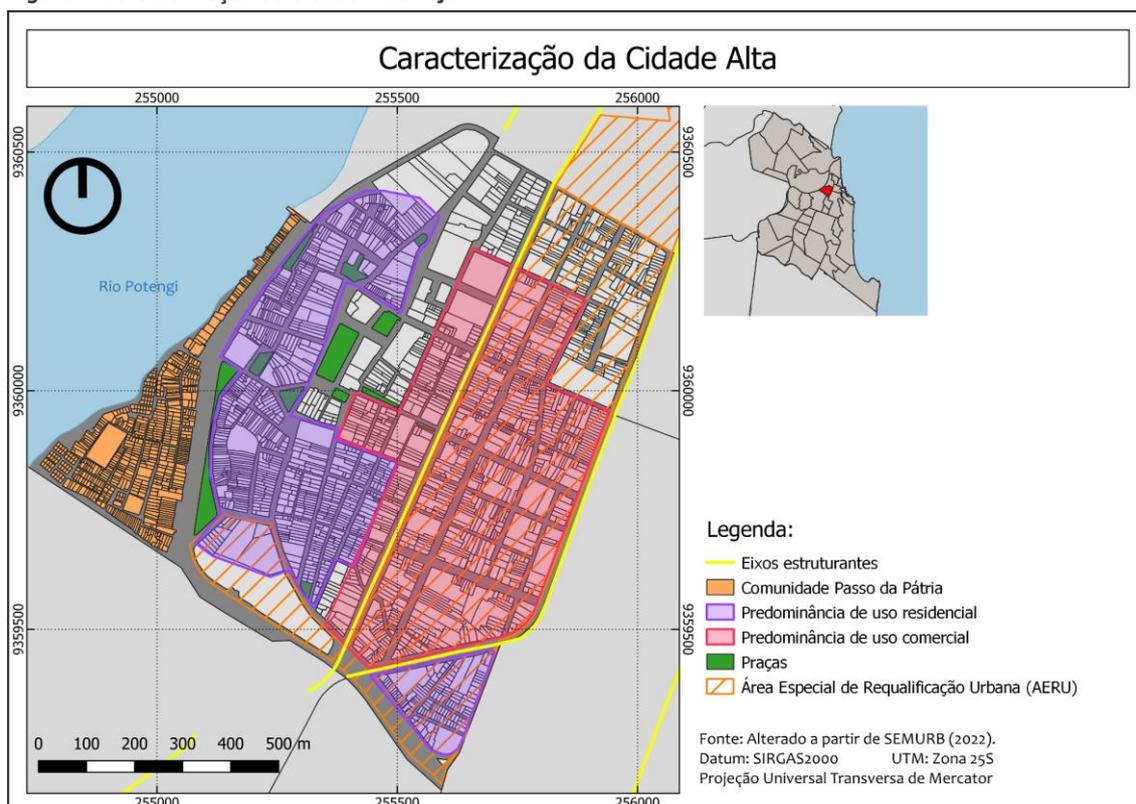
Há várias questões que estão imbricadas com esse processo de esvaziamento, como a não identificação da propriedade de alguns imóveis, ou questões de espólio, mudanças na legislação urbanística (alterações no plano diretor em especial) e a natural perda da dinâmica gerada pela saída de importantes atividades que geravam uma diversidade de usos, deixando concentrado basicamente o comércio.

Alguns projetos, ações e intervenções foram implementados para promover a re-dinamização da Cidade Alta, entretanto foram pontuais e não foram suficientes para evitar a saída das atividades do bairro. A proteção do patrimônio, tanto pelo IPHAN quanto pelo zoneamento do plano diretor permanece até hoje, mas faltam políticas públicas de estímulo da reocupação do bairro.

Entre algumas ações das entidades públicas podemos destacar a requalificação do edifício da Pinacoteca do Estado, o calçamento e implementação de drenagem no Beco da Lama e a renomeação de um segmento da Rua Professor Zuza próxima ao Bar do Zé Reeira como Espaço Cultural Ruy Pereira, seguido da implementação de sistema de drenagem, palco para apresentações e cobertura no local. Ações culturais e eventos também são promovidos pelas entidades públicas e comerciais, de modo a atrair público para o bairro em horários não comerciais, como atrações musicais e festivais gastronômicos no Beco da Lama, no Espaço Ruy Pereira, na Praça Padre João Maria e no bar Bardallo's.

Após a pandemia da COVID-19 esse processo de esvaziamento se intensificou. Muitos comércios fecharam e não reabriram após a esse período. O comércio popular sofreu com a ausência de pessoas circulando nas ruas. As linhas de ônibus que acessam o bairro foram reduzidas e houve intervenções viárias que tiraram os estacionamentos das vias principais. Algumas lojas migraram para shoppings ou áreas mais elitizadas da cidade (processo iniciado desde a descentralização da cidade). Lojas âncoras, como a Americanas, foram fechadas. Ainda se mantém a moradia que está situada mais a periferia do bairro. O comércio popular e de rua voltou e ainda se mantém (Figura 4).

Figura 4: Caracterização da Cidade Alta hoje



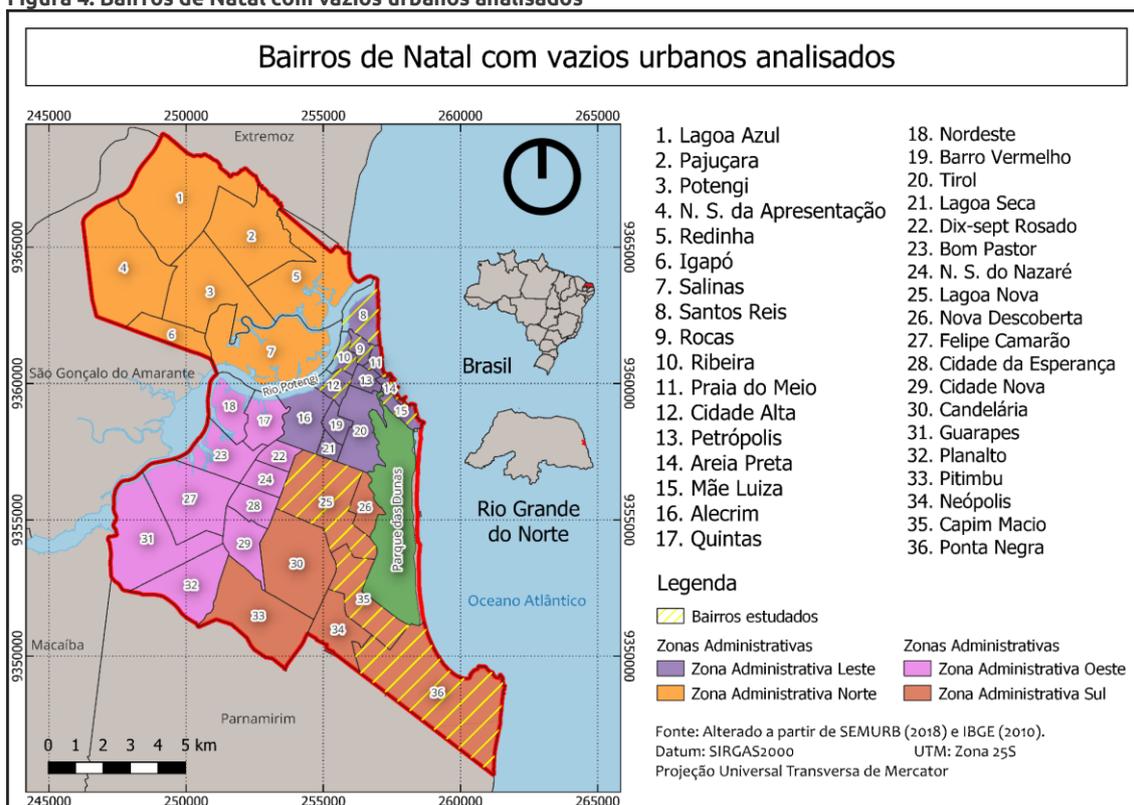
Fonte: Nobre et al., 2015.

O Plano Diretor de 2022 mantém o zoneamento de proteção e mantém-se também a Poligonal de Tombamento do IPHAN. Tudo isso contribuiu para a intensificação do esvaziamento da Cidade.

VAZIOS URBANOS DA CIDADE ALTA

As análises do processo de esvaziamento da Cidade Alta foram iniciadas com o levantamento e a caracterização dos vazios urbanos existentes no bairro. Para tanto, utilizou-se de matriz classificatória desenvolvida no âmbito do projeto de pesquisa que fundamenta este artigo, que também foi utilizada para os levantamentos e caracterizações em outros bairros (Figura 4). Já foram feitos estudos nos seguintes bairros: Ribeira (também parte do centro histórico de Natal), Rocas, Santos Reis e Areia Preta (localizados próximo ao centro histórico, mas na orla de Natal), Capim Macio e Ponta Negra (bairros localizados no eixo de expansão do mercado imobiliário).

Figura 4: Bairros de Natal com vazios urbanos analisados



Fonte: os autores.

A definição adotada para os vazios urbanos está relacionada com o não-cumprimento da função social/socioambiental da propriedade e com a condição especulativa do solo urbano. Durante o período de revisão do Plano Diretor (2007) que resultou na lei atual (Lei Complementar n.º 208 de 07 de março de 2022), foram feitas pelo grupo sugestões que resultaram na definição atual:

Lote situado em fração territorial do município passível de uso e/ou ocupação que não exercem a sua função social/socioambiental da propriedade ao encontrarem-se: não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas (Natal, 2022).

Também a partir da contribuição do grupo o Plano Diretor define esses imóveis, sendo eles:

Imóvel não edificado – Lotes cuja área construída seja igual a zero.

Imóvel não utilizado – Lote edificado inserido em parcela do território passível de ocupação e utilização cujo Coeficiente de Aproveitamento utilizado é maior que o mínimo de 0,1 e que não possua qualquer tipo de uso ou de atividade, tais como imóvel abandonado ou edificação com obra paralisada que não apresente alvará de construção em vigor e não possua Habite-se ou certidão similar, com exceção daqueles com impossibilidades jurídicas, inclusive as pendentes de decisão judicial, momentaneamente insanáveis, pela simples conduta do proprietário, apenas enquanto estas perdurarem.

Imóvel subutilizado – Imóvel que não cumpre com a função social da propriedade ao subutilizar a infraestrutura urbana instalada, inserido em parcela do território passível de ocupação e que apresente coeficiente de aproveitamento superior a zero e inferior a 0,1, salvo comprovada ocupação da área do imóvel com uso compatível com a legislação vigente; ou edifício que apresente área com coeficiente de aproveitamento maior ou igual a 0,1 e sem uso comprovado

há mais de 3 (três) anos em mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída ou de suas unidades condominiais. Excetuam-se aqueles com impossibilidades jurídicas, inclusive as pendentes de decisão judicial, momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, apenas enquanto estas perdurarem. (Natal, 2022)

A partir das reflexões feitas que culminaram na proposta parcialmente incorporada ao Plano Diretor, o grupo criou as categorias e subcategorias para classificar os vazios urbanos e contribuir com a regulamentação dos instrumentos urbanísticos de reversão da condição de vacância e de indução do cumprimento da função social/socioambiental da propriedade². Essa categorização está detalhada no quadro 1.

Quadro 1: Categorização dos vazios urbanos

Categoria	Subcategoria	Definição
A - Não edificado	A1 - Não edificado e sem uso	Lotes com ausência de edificação, área construída igual a zero, em que não se verifique uso
	A2 - Não edificado utilizado como estacionamento	Lotes com ausência de edificação de uso exclusivo como estacionamento (uso incompatível com o cumprimento da função social da propriedade)
B - Subutilizado	B1 - Subutilizado	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor que o mínimo de 0,1
	B2 - Subutilizado usado como estacionamento	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é menor que o mínimo de 0,1 de uso exclusivo de estacionamento
	B3 - Edifício subutilizado	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é maior que o mínimo de 0,1 que possui uma parcela considerável de sua extensão sem uso
C - Não utilizado	C1 - Edifício em condição de receber uso	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é maior que o mínimo de 0,1 que apresenta toda sua extensão sem uso, mas que não há comprometimento estrutural para o seu uso
	C2 - Edifício sem condições de receber uso	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é maior que o mínimo de 0,1 que apresenta a totalidade de sua extensão sem uso, havendo comprometimento estrutural que impeça sua utilização, ou em estado de arruinamento

Fonte: os autores.

Ao iniciar o levantamento da Cidade Alta, percebeu-se que a sua condição é diferente da dos demais bairros já analisados e percebeu um processo recente e em curso de esvaziamento que tem gerado novos vazios urbanos, em especial de unidades comerciais, não promovido pela especulação imobiliária, mas pela saída de parte do comércio desse centro comercial. Algumas grandes lojas, como foi o caso das Lojas Americanas, da Magazine Luiza, da C&A, da Marisa e outros comércios de médio porte, migraram para shoppings centers, bairros mais

elitizados ou mesmo saíram de Natal. São unidades comerciais isoladas, ou localizadas em malls ou edifícios comerciais, que ainda possuem placas de “aluga-se” ou “vende-se”, e estão presentes em abundância (Figura 5).

Alguns desses imóveis vazios, há poucos anos ou mesmo meses, encontravam-se em plena atividade, mas o recente processo de esvaziamento mudou a sua condição transformando-os em vazio de atividades, mas fora da nossa categorização que trata de vazios há alguns anos, e desde sempre sem uso ou ocupação. Assim, foram criadas algumas novas categorias para tentar classificá-los, e essas são se explicam nesse bairro. Apresentamos essa classificação no quadro 2.

Figura 5: Imagens das novas categorias de Vazios Urbanos encontrados na Cidade Alta



Fonte: os autores.

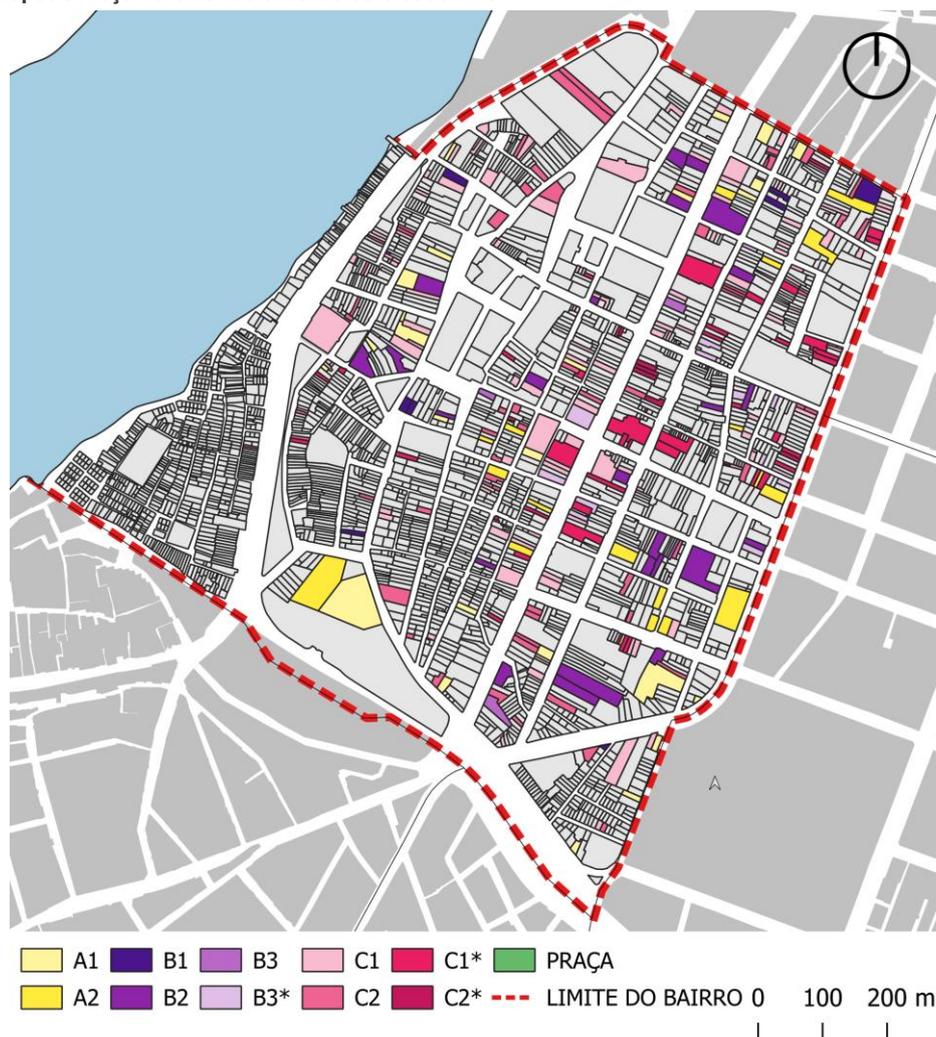
Quadro 2: Categorização dos vazios urbanos

Categoria	Subcategoria	Definição
B - Subutilizado	B3* - Subutilizado	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é maior que o mínimo de 0,1 que possui uma parcela considerável de sua extensão sem uso à venda ou para alugar
C - Não utilizado	C1* - Edifício em condição de receber uso à venda ou para alugar	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é maior que o mínimo de 0,1 que apresenta toda sua extensão sem uso, mas que não há comprometimento estrutural para o seu uso à venda ou para alugar
	C2* - Edifício sem condições de receber uso à venda ou para alugar	Lote cujo Coeficiente de Aproveitamento é maior que o mínimo de 0,1 que apresenta a totalidade de sua extensão sem uso, havendo comprometimento estrutural que impeça sua utilização, ou em estado de arruinamento, à venda ou para alugar

Fonte: os autores.

O levantamento foi então espacializado utilizando-se a ferramenta QGis, como feito para os demais bairros o que gerou a Figura 6. A parte residencial mais a oeste do bairro não foi analisada, pois é muito diferente do restante do bairro sendo constituída por um assentamento de origem informal, o primeiro da cidade, chamado de Passo da Pátria.

Figura 6: Espacialização dos vazios urbanos da Cidade Alta



Fonte: os autores.

Devido ao processo recente de esvaziamento da Cidade Alta com a saída de parte do comércio lojista, identificamos que a maioria dos vazios corresponde à categoria “C - Não utilizado” (69,43%) (Figura 7). Internamente a essa categoria, a subcategoria que mais se destaca é a “C1 - Edifício em condição de receber uso” (33,12%) que são os edifícios em bom estado de conservação, passíveis de serem utilizados, mas que estão esvaziados. Ainda em relação aos edifícios com condições de receber uso, parte deles encontram-se com as placas de “aluga-se” ou “vende-se” o que representa o quão recente é seu esvaziamento, essa subcategoria - C1* - representa 14,97% dos vazios dessa categoria. Aqueles edifícios vazios sem condições de receber uso, que se encontram em situação de arruinamento, classificados na subcategoria C2, representam 19,75%. E os que estão nessa condição, mas que ainda mantêm placas de “aluga-se” ou “vende-se”, são minoria e representam somente 1,59% das unidades, classificados como C2*.

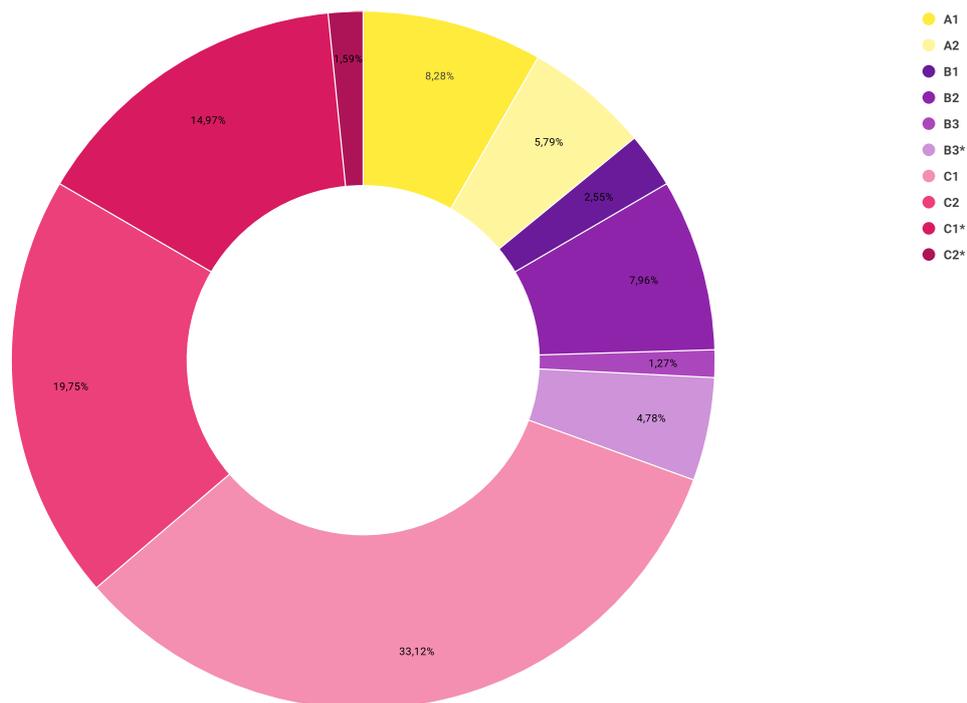
A categoria C, que representa o esvaziamento dos edifícios construídos, está localizada principalmente nos principais eixos viários de circulação. Esses eixos sofreram intervenções

recentes (linhas exclusivas de ônibus, retirada de estacionamentos, entre outros) o que trouxe impacto na dinâmica e, conseqüentemente, no funcionamento das atividades.

A segunda categoria mais frequente no bairro é a "B - Subutilizado" (16,56%), através da presença de terrenos e edifícios subutilizados, ou seja, que possuem área construída computável abaixo do coeficiente mínimo ou pouca utilização. A maior parte das subcategorias desse tipo de vazio é de "B2 - Subutilizado usado como estacionamento" (7,96%). Essa categoria B encontra-se espalhada pelo bairro, sem concentração em partes específicas.

Por fim, a categoria "A - Não edificado" (14,01%) é referente aos terrenos sem construção e a maioria desses estão vazios sem nenhum tipo de uso ("A1 - Não edificado e sem uso", 8,28%). Há também uma parte desses vazios utilizada como estacionamento, em especial após a retirada dos estacionamentos de alguns eixos. Essa categoria se concentra mais nas bordas do bairro, onde as construções são menos concentradas e onde se encontra mais diluída a atividade comercial, mesclada com a habitacional.

Figura 7: Espacialização dos vazios urbanos da Cidade Alta



Fonte: os autores.

Assim, percebe-se que os vazios urbanos da Cidade Alta se formaram, em especial, a partir do processo de saída de usos e atividades, inicialmente a institucional e a residencial e, mais recentemente, a comercial de grande e médio porte. Nos eixos principais, como na avenida Rio Branco, encontram-se os vazios maiores, resultado da saída de grandes franquias e empresas comerciais, como dito anteriormente. Nas bordas formaram-se muitos estacionamentos para compensar a retirada dos estacionamentos das vias públicas e

redução de linhas de transporte público. Por fim, encontraram-se muito poucos vazios resultantes de atividades especulativas, resultantes das atividades imobiliárias.

Entretanto, notamos ainda a permanência forte de pequenas atividades comerciais, do comércio de rua, do comércio popular, que são responsáveis por manter as ruas da Cidade Alta vivas e repletas de pessoas, durante o horário comercial. É o comércio de 20 reais que mantém a Cidade viva.

A CIDADE ALTA HOJE

A grande presença dos vazios urbanos na Cidade Alta está relacionada com a insuficiência de instrumentos urbanísticos para reverter essa condição. Apesar da proteção prevista tanto pelo plano diretor quanto pela normativa do IPHAN, os instrumentos urbanísticos que poderiam ser utilizados para obrigar o cumprimento da função social da propriedade não estão regulamentados por legislação municipal, como PEUC, IPTU Progressivo no Tempo, entre outros. O Plano Diretor de 2022 traz também uma novidade em seus artigos 102 a 108, que tratam da arrecadação de bens vagos, mas desde a aprovação nenhuma medida foi tomada, nem mesmo o levantamento desses imóveis. A municipalidade tem se mostrado ineficaz como reguladora do direito de propriedade e do cumprimento da função social da propriedade.

A existência desses vazios e o processo que tem se intensificado recentemente de esvaziamento de novos imóveis é contrária à apropriação do espaço, reduzindo a presença de pessoas, e contribui para o abandono dos imóveis e aceleração da deterioração das edificações em geral, mas também aquelas protegidas pelo IPHAN.

Realimentam esse processo as obras inacabadas, a intervenção urbana que não considera a dinâmica do bairro, a ausência de políticas públicas de atração de novos usos e de reversão dos vazios, a falta de serviços e de infraestrutura como iluminação, por exemplo, e a redução de linhas de ônibus que alimentavam o bairro. O esvaziamento do bairro tem diminuído a quantidade de pessoas circulando, o que aumenta a sensação de insegurança e tem feito parte do pequeno comércio, do comércio popular, fechar mais cedo, o que impacta no faturamento desses estabelecimentos e contribui também para menos pessoas circularem na área. "Os horários da atividade comercial condicionam o ritmo dos usos do espaço. O movimento da vida urbana começa quando as lojas abrem ao público e cessa quando elas fecham" (Borde, 2012, p.43).

Para aqueles que transitam pela Cidade Alta são claras as mudanças na dinâmica urbana, no bairro antes sempre lotado, especialmente na Avenida Rio Branco, passaram a ser cenas comuns as calçadas pouco movimentadas, as portas fechadas e os imóveis que exibem faixas de "aluga-se" e "vende-se". As edificações podem ser entendidas como alimentadoras, desse modo, quanto menos residências, comércios, serviços, menor o número de pessoas, e menor a apropriação frequente do espaço público.

Enquanto parte importante do comércio de médio e grande porte migrou para shoppings e áreas mais elitizadas da cidade, a Cidade Alta mantém o comércio ativo com lojas de preço único, onde todos os produtos têm o mesmo valor. Com opções variando de R\$ 10,00, R\$ 20,00 e até R\$ 50,00, essas lojas ainda movimentam o comércio no bairro. Para os consumidores é uma chance de encontrar produtos variados a preços acessíveis, enquanto para os comerciantes é uma forma de resgatar o comércio de rua da Cidade Alta e minimizar o quadro atual.

Figura 8: Loja de preço único na Cidade Alta



Fonte: Google maps.

Na tentativa de reocupar a Cidade Alta há apostas em novos tipos de empreendimentos, mais seguros e controlados como os shoppings centers. Segundo informações do presidente da Associação Viva o Centro (Avicen), um novo shopping funcionará no espaço onde funcionavam as Lojas Americanas, na Avenida Rio Branco, entre os bancos Itaú e Bradesco. Para os investidores e alguns usuários, o novo estabelecimento comercial, junto à obra de requalificação da rua João Pessoa, representa um novo momento para o bairro.

No entanto, ao pensar nas possibilidades de atuação em situações de esvaziamento, ao propor soluções com a reprodução dos mesmos métodos que geraram os vazios, como a instalação de um shopping no bairro, pode não ser a solução para reverter o processo de esvaziamento. É necessário conhecer melhor as questões envolvidas, que no caso da Cidade Alta são muitas e complexas, compreender o perfil dos usuários para então propor ações que realmente tragam de volta a vida que um dia ali existiu.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Cidade Alta foi o primeiro bairro a se constituir na cidade do Natal e, portanto, é parte importante do centro histórico. Inicialmente se destacando como moradia de população natalense, o bairro aos poucos vai se tornando importante centro comercial e também local onde se localizava parte relevante dos edifícios institucionais. A saída deste, inicialmente a partir do processo de expansão da cidade com a criação de outros centros de atividades institucionais como, por exemplo, a UFRN e o Centro Administrativo do Governo do Estado, bem como a saída de algumas secretarias da Prefeitura, começam um processo de esvaziamento de edifícios no bairro. Mais recentemente, a saída de grandes lojas comerciais traz impactos relevantes para a Cidade.

Os imóveis vão se tornando vazios e a falta de políticas que estimulem sua reocupação, com a falta de cuidado adequado com o espaço público, vão tornando o bairro esvaziado e com uso mais restrito. As atividades que permanecem acontecem em dias e horários específicos, o que vai tirando a vitalidade da Cidade. A redução das linhas de ônibus também dificulta a ida e vinda de usuários ao comércio do bairro.

Entretanto, a Cidade Alta guarda características que a mantém em funcionamento. Caracterizada recentemente pelo comércio popular, aqueles que usam o bairro continuam utilizando. Apesar da saída de grandes lojas e comércios, o que esvaziou imóveis, o comércio de rua e de dentro de pequenos imóveis continua, e os usuários continuam frequentando em busca do que só se encontra barato nesse bairro.

Atividades culturais também são estimuladas e continuam acontecendo no bairro, pelo esforço de grupos específicos, o que mantém o bairro em movimento. As moradias que acontecem em suas margens também garantem seu uso em dias e horários variados do comercial.

A memória do bairro mantém-se: o comércio de 20 reais, e muitos dos prédios de valor patrimonial. Mas a Cidade precisa de políticas públicas que tragam de volta a dinâmica intensa de alguns anos atrás. E não é com a reprodução de outras partes da cidade, de novas centralidades, com a implantação de shopping centers, que esses problemas serão solucionados.

REFERÊNCIAS

ATAÍDE, Ruth Maria da Costa et al. "Una contribución teórico-metodológica para la identificación y categorización de los vacíos urbanos en Natal (RN), Brasil". Anais do Congresso Nacional Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo. Buenos Aires, Argentina. 2021.

CAVALCANTE, Saulo Matheus de Oliveira Lima. **Dos vazios aos instrumentos:** aplicação de PEUS e IPTU progressivo no tempo nos vazios urbanos de Natal. Dissertação (Mestrado) -

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2023.

FERREIRA, Ângela Lúcia; et al. **Uma cidade sã e bela**: a trajetória do saneamento de Natal – 1850 a 1969. Natal: IAB/RN; CREA/RN, 2006.

NATAL. Prefeitura do Natl. Lei No 3.942. Institui a Zona Especial de Preservação Histórica. Natal, 09 de Julho de 1990.

NATAL. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB). **Conheça melhor seu bairro Cidade Alta**. Natal, 2012. Disponível em: https://www.natal.rn.gov.br/storage/app/media/sempla/Cidade_Alta.pdf. Natal, 2012. Acesso em: 20 nov 2024.

NOBRE, Paulo J. L.; MADRUGA, Natália M.; CABRAL, Joyce K. C. M. C.; SOUSA, Ana Karla P. O tombamento do Centro de Natal (RN) e a preservação das praças históricas. In: Anais do 7º Seminário Mestres e Conselheiros: agentes multiplicadores do patrimônio. Belo Horizonte, 2015.

OLIVEIRA, Maria Clara Cirne de. **A Cidade que resiste: um estudo sobre o vazio da/na Cidade Alta**. Trabalho de Disciplina (Graduação). Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2024.

¹ Esse artigo se insere no projeto de pesquisa em desenvolvimento intitulado “Dinâmicas socioespaciais e planejamento territorial: vazios urbanos e segregação urbana como reflexo do não cumprimento da função social da propriedade e da cidade”, que está inserido no grupo de pesquisa Estudos Contemporâneos do Habitat (Ecohabitat), vinculado ao Departamento de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (DARQ/UFRN) do qual os autores fazem parte. Também contribuiu para a escrita do artigo o trabalho desenvolvido por uma das bolsistas para uma disciplina da graduação (Oliveira, 2024).

Agradecemos à PROEX/UFRN o financiamento das bolsas de iniciação científicas do projeto.

² Como exemplo de propostas de regulamentação dos instrumentos urbanísticos construídos no contexto do grupo de pesquisa, ver a dissertação: Dos vazios aos instrumentos: aplicação de PEUC e IPTU progressivo no tempo nos vazios urbanos de Natal (CAVALCANTE, 2023).