

“AFINAL, A CIDADE É PARA O LUCRO OU PARA AS PESSOAS?” A HARMONIZAÇÃO DA CIDADE E OS NOVOS RUMOS DO PLANEJAMENTO URBANO NA RM NATAL. (SESSÃO TEMÁTICA 1)

Andressa Torres Correia de Mello

Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Programa de Pós-graduação em Estudos Urbanos e Regionais
andressa.torres.mello@gmail.com

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva

Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Programa de Pós-graduação em Estudos Urbanos e Regionais,
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo| alexsandro.silva@ufrn.br

Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: Os bairros planejados têm implicado uma reorganização do espaço urbano, principalmente a partir das investidas do neoliberalismo, atuando como indutores do processo de urbanização orientado pelo mercado imobiliário. Divulgados como uma promessa de “cidade sustentável” e “cidade Inteligente” e associados à ideia de “cidade para pessoas” como estratégia de valorização imobiliária, são comercializados como um “novo jeito de morar” em detrimento da cidade existente. Este artigo pretende contribuir com um debate crítico levantando-se a pergunta: “afinal, a cidade é para o lucro ou para as pessoas?”, tomando como análise empírica o empreendimento Harmonia, um bairro planejado que será instalado na Região Metropolitana de Natal, em Parnamirim. Até o momento, as análises deixam claro que, a presença de um bairro planejado pelo mercado traz sérios problemas de representação ao ideal de cidade justa e participativa ao acirrar as desigualdades socioespaciais, abstraindo o espaço urbano.

Palavras-chave: Planejamento urbano contemporâneo; Bairros planejados; Cidade para pessoas; Harmonia; Região Metropolitana de Natal.

"AFTER ALL, IS THE CITY FOR PROFIT OR FOR PEOPLE?" THE HARMONIZATION OF THE CITY AND THE NEW DIRECTIONS OF URBAN PLANNING IN RM NATAL.

Abstract: *Planned neighbourhoods have led to a reorganization of urban space, mainly as a result of neoliberalism, acting as inducers of the urbanization process guided by the real estate market. Advertised as a promise of a "sustainable city" and a "smart city" and associated with the idea of a "city for people" as a real estate development strategy, they are marketed as a "new way of living" to the detriment of the existing city. This article aims to contribute to a critical debate by raising the question: "After all, is the city for profit or for people?", taking as an empirical analysis the Harmonia development, a planned neighborhood that will be set up in the Metropolitan Region of Natal, in Parnamirim. So far, the analysis has made it clear that the presence of a neighborhood planned by the market poses serious problems in terms of representing the ideal of a fair and participatory city, by exacerbating socio-spatial inequalities and abstracting urban space.*

Keywords: *Contemporary urban planning; Planned neighborhoods; City for people; Harmonia; Metropolitan Region of Natal.*

"DESPUÉS DE TODO, ¿LA CIUDAD ES PARA LUCRO O PARA LAS PERSONAS?" LA ARMONIZACIÓN DE LA CIUDAD Y LAS NUEVAS DIRECCIONES DEL URBANISMO EN RM NATAL.

Resumen: *Los barrios planificados han llevado a una reorganización del espacio urbano, especialmente desde la irrupción del neoliberalismo, actuando como inductores del proceso de urbanización guiado por el mercado inmobiliario. Anunciados como promesa de una «ciudad sostenible» y una «ciudad inteligente» y asociados a la idea de una «ciudad para las personas» como estrategia de desarrollo inmobiliario, se comercializan como una «nueva forma de vivir» en perjuicio de la ciudad existente. Este artículo pretende contribuir a un debate crítico planteando la pregunta: «Después de todo, ¿la ciudad es para el lucro o para las personas?», tomando como análisis empírico la urbanización Harmonia, un barrio planificado que se implantará en la Región Metropolitana de Natal, en Parnamirim. Hasta ahora, los análisis han dejado claro que la presencia de un barrio planificado por el mercado plantea graves problemas en cuanto a la representación del ideal de ciudad justa y participativa, al exacerbar las desigualdades socioespaciales y abstraer el espacio urbano.*

Palabras clave: *Urbanismo contemporáneo; Barrios planificados; Ciudad para las personas; Harmonia; Región Metropolitana de Natal.*

INTRODUÇÃO

De novo, a Cidade. Mas, o que há de novo nisso? Há tempos, resta a pergunta sobre o que seja uma “boa cidade” participando do pensamento e das ações em gerações de filósofos, artistas, políticos e, claro, urbanistas, todos interessados em definir e a aplicar tais soluções para dados problemas. Não é forçoso demais lembrar a frase na *República*, de Platão, quando Sócrates diz aos seus interlocutores, “forma-se uma cidade quando nenhum de nós se basta a si mesmo e necessita de muitas coisas” (Platão, [LII,369c], 2000, p.109-110) o sentido de Justiça e de Política, na Cidade, dar-se-ia quando não houvesse a riqueza nem a pobreza, quando não houvesse conflitos, quando as virtudes do Saber, da Coragem, da Temperança e da Justiça imperassem. De diversas formas, este “sonho” foi continuado.

Séculos depois, essa linha de pensamento sobre a “boa cidade” passou por diversas modalidades, encontrando no século XIX um certo cansaço das utopias filosóficas e, ao mesmo tempo, um revigorante pragmatismo industrial na crença no Progresso. Pensadores como o Conde de Saint-Simon (*O Novo Cristianismo*, de 1825), ou Charles Fourier e seu Falanstério – cooperativismo, autossuficiência em um estado de Harmonia. Uma Nova Harmonia social e urbanística foi empreendida em 1825, no estado de Indiana-EUA, quando o industrial britânico Robert Owen (1771-1858) investiu recursos na compra de terras para a formação – na prática – de ideias para uma Nova Sociedade. A comunidade cooperativada era a tentativa de realizar o sonho dos “Owenistas” em fugir da cinzenta, caótica e impiedosa metrópole industrial. Seu modelo de sociedade estava baseado na cooperação, no trabalho, na ordem e no espírito civilizado; entretanto, foi um retumbante fracasso, dois anos depois, levando a graves problemas financeiros a Owen e à sua família (Hall, 1996).

Quase duzentos anos depois, outra “Harmonia” está sendo vendida como “um novo jeito de morar”, mas agora na cidade de Parnamirim-RN, município da Região Metropolitana de Natal, distante 40 minutos do centro da capital Natal e 15 minutos do centro de Parnamirim. Desta vez, a nova “Harmonia” é empreendimento imobiliário à venda para quem tiver recursos (e muitos) para adquirir um lote e construir sua casa, sob promessas de um “novo conceito” de bairro exclusivo, com segurança e qualidade de vida, tecnologia e sustentabilidade ambiental¹. Trata-se de um loteamento fechado, anunciado com três características, sendo elas “privado, planejado e sustentável”. Mas, será que há alguma lição que a história do planejamento urbano ensinou quando da tentativa de criar “cidades utópicas”? Qual significado um empreendimento como o Harmonia possui na Região Metropolitana de Natal, e o que podemos discutir sobre um bairro privativo com tais características e discursos? Será que abandonamos, mais uma vez, a cidade existente rumo a um sonho de cidade? Se sim, deixamos o que para trás?

Neste artigo, partimos dessa analogia entre duas concepções de “Harmonia” buscando aquilo que aproxima e afasta os conceitos, os exemplos históricos, intentando revelar – por meio de uma teoria crítica da produção do espaço urbano contemporâneo – as raízes do abandono da cidade existente e o lançamento de novas promessas de cidade, bairros inteligentes ou

comunidades que aparentam ser “ex nihilo”, mas, em sua contradição básica, constituem-se em resultantes da forma de condução política das cidades que, ao abandonarem a velha lição filosófica de “justiça” ou “equidade”, empreendem sentidos de competitividade, concorrência, lucratividade e estratégia. Para tanto, utilizaremos como ilustração o empreendimento Harmonia para refletirmos sobre a pergunta “afinal, uma cidade é para o lucro, ou para as pessoas?”²

O contexto em que esse artigo insurge ao debate, está relacionado a uma pesquisa mais ampla, em desenvolvimento, no Programa de Pós-graduação em Estudos Urbanos e Regionais (PPEUR-UFRN), que visa pensar as novas influências teóricas e práticas ao Planejamento urbano contemporâneo, a partir de conceitos como “cidade para pessoas” ou “cidades inteligentes, criativas e sustentáveis” ou “cidades empreendedoras”, entre várias, cujo sentido tem redirecionado a ênfase dos Planos Diretores (anteriormente inspiradas no “Direito à Cidade”) para um gerenciamento urbano de corte neoliberal. Se tais movimentos são debatidos, há décadas, na literatura dos estudos urbanos e regionais, em alguns contextos urbanos chegam com força e expressividade, podendo indicar um “novo tempo” ao planejamento urbano local. Será esse o caso da RM Natal?

Trata-se da leitura de um projeto urbano privado, voltado às classes de alta renda, para discutir o sentido de condução política da cidade do Natal-RN, polo de uma Região Metropolitana, e das cidades do entorno, observando não apenas o empreendimento em si, mas sua expressão simbólica de atualização dos Planos Diretores voltados a uma maior competitividade naquilo que inspirou Peter Hall a escrever (pensando na “virada” do Planejamento britânico, na década de 1970) que “o planejador foi-se confundindo cada vez mais com o seu tradicional adversário, o empreendedor; o guarda-caça transformou-se em caçado furtivo”(Hall, 1995, p.407).

Esperamos contribuir com o debate sobre os projetos urbanos privados nas cidades metropolitanas, com a discussão sobre a entrada do receituário neoliberal no Planejamento territorial, das políticas públicas urbanas e das novas estratégias de valorização imobiliária como, por exemplo, a contratação de nomes internacionalmente conhecidos para constituir uma “grife” urbanística (Valença, 2016). Vamos ao caso.

“TUDO NOVO, SÓ QUE NÃO EXATAMENTE”. AS IDAS E VOLTAS QUE O PLANEJAMENTO URBANO DÁ.

Em texto “clássico” dos estudos urbanos e regionais brasileiros, Carlos Vainer pergunta “os liberais também fazem planejamento urbano?”; o ensejo do questionamento foi uma provocação ao Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (lançado em 1993), produto de uma parceria entre a Prefeitura do Rio de Janeiro, a Associação Comercial e a Federação das Indústrias do RJ. Vivenciava-se a emergência do “planejamento estratégico catalão” e as primeiras discussões sobre o urbanismo neoliberal (Vainer, 2000).

Ao final dos anos 1990 e início dos anos 2000, planos estratégicos de cidades formaram uma "nova onda" de gestão da política urbana, estimulando prefeitos a criarem "seu plano" para o futuro, com estímulos às parcerias público-privadas, ao marketing urbano e financiamento externo (Sánchez, 2010). Lembremos que poucos anos antes, o então presidente da República Fernando Henrique Cardoso - em 1995 - disse ser necessário esquecer a Era Vargas e entrarmos na era do Estado regulador e o privado investidor (Folha de São Paulo, 14 de fevereiro de 1995). A experiência neoliberalizante do planejamento chegou a dar alguns passos, estabelecendo marcos normativos, modificando parâmetros de financiamento sem, contudo, alcançar resultados com algum impacto social.

Na cidade do Natal-RN não foi diferente. Entre 1999 e 2000, dois planos estratégicos foram elaborados, sendo um deles pela iniciativa privada (*Natal: rumo ao terceiro milênio*) e um pela Prefeitura Municipal (*Natal 2015*); nestes, a ideia de preparar Natal ao futuro - mediado por intervenções urbanas - é um forte apelo ao sentido de Progresso, identificando Natal como uma cidade que "tinha tudo para dar certo" (Ferreira, 2006). É neste sentido que o livro "Cidade do pensamento único" (por Otilia Arantes, Carlos Vainer e Ermínia Maricato) tenha sido, à época, um tanto visionário para algumas cidades, posto o caráter pouco disruptivo do planejamento estratégico (de influência catalã) em determinados contextos urbanos, cujas "forças de mercado" ainda eram dependentes dos grandes projetos públicos.

Desta forma, o planejamento urbano, então, não colocava como objetivo mitigar as diferenças presentes no espaço público; ao contrário, passará a ser instrumentalizado para priorizar a "cidade formal" em detrimento da "cidade informal", segundo Vainer (2000), entrando em questionamento e descrédito por não atenderem às mudanças repentinas e às necessidades da população menos favorecida frente ao processo de globalização.

Esse discurso de modernidade e desenvolvimento urbano que se averba a partir de então, se constituem como narrativas construtoras das cidades contemporâneas ao expor a cidade como vitrine de grandes projetos urbanos e de infraestrutura a partir da coalizão do poder público e do capital privado. A implementação de grandes projetos urbanos se estabelece como forma de atração de recursos, com vias a fortalecer a identidade cidadina onde são instalados (Sánchez, 2010).

O modelo de planejamento urbano que se desenrola com a associação de capital e coalizões políticas passa a ganhar força hegemônica e viés empresarial. Sendo assim, o capitalismo se estabelece criando e recriando novas configurações espaciais, na reprodução das possibilidades de exploração como contingência a sua sobrevivência frente às crises inerentes ao modo de produção (Harvey, 2005). Por via da produção e reprodução espacial, encontra-se receptividade e acomodação nas transformações de uso e apropriação do espaço urbano, pelo mercado imobiliário, restringindo a participação da vida na cidade, pela restrição aos modos de viver o espaço.

A partir das conduções deste tipo de investimento na cidade, abriu-se sem precedentes para uma "onda" de privatizações em que os interesses privados se colocaram em detrimento de

sentido coletivo, buscando uma cidade valorizada pela imagem, em suas estratégias de “cidade à venda”. À essa prática política, o Planejamento Estratégico buscou a mudança de práticas e discursos - vias de negociação das desigualdades sociais enfrentadas, conforme explica Ponte (2005), mas atuam como ferramenta de acumulação capitalista.

Dessa forma, em Vainer (2000), sobre “Os liberais também fazem planejamento?”, o autor desafia a ideia de que o liberalismo se opõe ao planejamento, ao contrário, é no contexto liberal que o planejamento se instrumentaliza para criação de infraestrutura e serviços que atraíam e valorizem ativos imobiliários.

Este discurso, particularizante, de modernidade, desenvolvimento urbano está atrelado à ideia de progresso, inspirado pelo pensamento europeu e estadunidense, ao serem implementados no Brasil falham em dialogar com fatores intrínsecos que são típicos da realidade econômica e cultural brasileira, o que gera práticas urbanas excludentes (Maricato, 2000). Segundo a autora, ao determinar a adoção de modelos universais de urbanização resultam em grandes obras de infraestrutura como símbolos de progresso e a separação da cidade formal e informal existente neste contexto.

Alguns poucos anos depois a estes acontecimentos (teóricos e práticos), a partir de 2004, um novo projeto político redireciona o debate sobre cidades a um sentido neodesenvolvimentista, mesmo que truncado, colocando o Ministério das Cidades e o Estatuto da Cidade como instituição e instrumento com nova ênfase, isto é, a aplicação dos instrumentos urbanísticos e financeiros em prol do desenvolvimento urbano (Santos Jr.; Montadon, 2011). De certo modo, representou uma dose de pragmatismo aos “sonhos” neoliberalizantes de uma cidade cujas parcerias público-privadas eram vistas como um novo modo de gestão pública; a centralidade dos projetos públicos, guiados pelo financiamento estatal, passou a acionar os velhos circuitos da economia urbana e metropolitana, interessada naquilo que o Governo Federal definia na cesta de investimentos (Programa Minha Casa Minha Vida, PAC, Urbanização de Favelas, Programas de Regularização Fundiária, Programas de Revitalização de Áreas Urbanas Centrais, entre outros). Os municípios “deixaram de lado” seus planos estratégicos e passaram a acompanhar os Termos de Referência da Caixa Econômica Federal. Campanhas nacionais de Planejamento Urbano – como as dos Planos Diretores Participativos – alcançaram os municípios, financiando a elaboração de instrumentos urbanísticos, ambientais, planos e projetos orientados, pelo menos no discurso, pelo “direito à cidade” (Rodrigues, 2012).

Passados mais alguns anos, entre a crise financeira de 2008 e a crise política de 2013, as forças conservadoras voltaram a se reorganizar e buscar alternativas à condução da Política nacional, propondo uma reviravolta no jogo. A fragilidade no Congresso Nacional da então Presidenta Dilma Rousseff foi o mote ideal, sob a cobertura legal do “impedimento” do seu mandato, em 2016, para estabelecer uma “inflexão conservadora de grandes proporções” (Santos Jr.; Diniz; Saule Jr. 2020, p.05). A extinção do Ministério das Cidades e a promulgação da Lei Federal n.13.874/2019 (chamada Lei da Liberdade Econômica), abriram “portei-
ras”

urbanísticas para uma série de modificações no aparato da regulação urbana, em novos planos diretores ou códigos de obras afeitos às ideias de flexibilização, liberalização e desregulamentação (Andrade, 2022).

É importante deixar claro, neste ponto, o que diferencia essa “nova onda neoliberal” das anteriores, no que concerne à política urbana. O diagnóstico da precariedade urbanística, ambiental e das fragilidades da gestão pública não é algo novo, muito pelo contrário. A emergência de soluções privatistas ao solo urbano, o crescimento dos condomínios fechados, os projetos de reassentamento popular, entre outros, estão descritos na literatura acadêmica brasileira com riqueza de detalhes. Assim, ressaltamos que é da tomada de consciência do movimento conservador, atrelado a uma condição de fragilidade do Estado nacional (econômica e política), associado a uma baixa organização da classe trabalhadora (agora precarizada), e de baixa identificação dos movimentos sociais que – de modo amplo – permite que as práticas de um urbanismo neoliberal deixem de ser episódicas e passem a assumir as regras da política urbana (Santos Jr.; Diniz; Saule Jr. 2020).

À essas regras de uma política urbana orientada pelo viés da neoliberalização surgem práticas urbanas de planejamento urbano e desenvolvimento que priorizam o mercado, a privatização, a financeirização e a lógica do lucro. Essas práticas, no entanto, enfatizam a fragmentação do espaço da cidade e acentuam os padrões de desigualdade, exemplificadas por grandes projetos de renovação urbana, nomenclaturas “cidades inteligentes (ou *smart cities*) e cidades criativas, Condomínios Fechados (ou *gated communities*), seriam estes últimos mais uma forma de averbação da segregação socioespacial? Seriam essas inovações um reforço para a segregação e desigualdade social?

Assim como o estribilho em um poema ou canção que se repete a cada estrofe, no planejamento urbano, o “tudo de novo, só que não exatamente” se apresenta como um ciclo que busca renovar as ideias, mas que na prática reforçam conceitos e esforços vigentes preservando os velhos paradigmas, mesmo que com novos atores em novo contexto. Essas idas e voltas do planejamento demonstra que é um processo que caminha ciclicamente, seja com novos projetos, nova política urbana, gerando a impressão de que as cidades estão mudando, “mas não exatamente”.

BAIRROS PRIVATIVOS, CIDADES INTELIGENTES OU MAIS UMA FORMA DE SEPARAÇÃO ENTRE AS CLASSES?

Na base formativa do urbanismo está a crença, justificada ou não, da possibilidade de planejar e implantar espaços habitacionais, cujo sentido de vizinhança e comunidade estabeleçam conexões vivas e ativas. A formulação de “modelos de bairros” é uma das aplicações dessa crença, assumindo na história do pensamento urbano no Século XXI diferentes propostas (Hall, 2005.; Calabi, 2012; Lamas, 2007).

De modos distintos, os Condomínios Fechados (ou *gated communities*) se tornaram figuras quase hegemônicas em diversos países, quando se trata dos bairros residenciais de classe média, comercializados pelo mercado imobiliário. Nos EUA iniciam nos anos 1970, alcançam cidades europeias nos anos 1990, fazendo-se presente nas cidades latino-americanas desde então (Raposo, 2012).

De uma ideia de segurança e qualidade de vida, os condomínios fechados passaram a se autopromover como novas cidades, cujos benefícios não são apenas de melhor localização residencial, mas sobretudo de uma nova experiência urbana, ou seja, a possibilidade de a classe média abandonar os “inconvenientes” urbanos (congestionamento, pobreza, violência, etc.) em busca de uma nova utopia. Mas, se as antigas utopias apontavam o futuro progressivo (o amanhã melhor do que o hoje), estas novas formas vendem-se como refúgios do presente, possuindo uma “natureza conservadora” (Raposo, 2012, p.194).

Pelo mercado, e segundo dados publicados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o setor imobiliário no primeiro trimestre de 2024 apresentou um crescimento de 6% em relação ao mesmo trimestre de 2023. A Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (ADIT) em entrevista³ com empresários do setor da construção e incorporadores imobiliários acreditam que o “mercado brasileiro deverá ter um aumento na adoção de soluções urbanas inteligentes, impulsionados pela demanda por sustentabilidade e qualidade de vida — o que por consequência ainda influenciará na valorização imobiliária.”

Os divulgadores (empreendedores e incorporadores e demais agentes envolvidos) desse tipo de projeto reiteram em defender a incapacidade do planejamento urbano (democrático, entenda a legislação urbanística), da gestão e do investimento do poder público em designar uma cidade que reúna segurança e qualidade de vida para moradores, sendo assim, levantam a aposta de que esse tipo de empreendimento irá reunir todas as qualidades para uma vida de gozo em um refúgio sustentável, e, principalmente, seguro.

Embora sejam considerados soluções inovadoras (pelo menos para o mercado) e de promessa para uma significativa melhoria da qualidade de vida da população, esses bairros não solucionam os problemas estruturais do urbano, mas sim, contribuem ainda mais para a fragmentação do espaço e para a intensificação das desigualdades sociais supracitadas quando “selecionam” os moradores (quem pode pagar por esse tipo de moradia), voltemos à reflexão sugerida: serão muros sofisticados?

Bairros planejados nas cidades contemporâneas atuam como um produto /indutor de um processo de urbanização orientado pelo mercado imobiliário. Salienta-se que esse tipo de empreendimento seja considerado como uma área urbana dentro de um contexto de cidade provenientes de um plano urbanístico próprio com vias a atender a interesses específicos, de uma população específica, isto é, exclusiva à uma determinada classe social (Romão e Neves, 2015).

A ADIT publicou, em 2022, um Manual de bairros planejados: como construir uma cidade para as pessoas, cujo cerne é fornecer informações importantes e ágeis para os empreendedores que busquem a implantação desse tipo de projeto. Além disso, o manual intenta fornecer de forma substancial e ágil um dado processo que é julgado como sendo burocrático pelo poder público à sua implementação, “não é raro o empreendedor esbarrar nessas questões quando inicia o processo de licenciamento e aprovação de um projeto de bairro planejado no Brasil” (ADIT BRASIL, 2022), afirma o manual sobre a burocracia do poder público para a aprovação e liberação desses projetos. Inclusive, eventos específicos promovidos pela associação reúne agentes imobiliários (promotores imobiliários, empreendedores, construtores, corretores) com o propósito de discutir sobre os entraves jurídicos deste tipo de empreendimento quanto a sua licitação e licenciamento.

Incorporando os preceitos do novo urbanismo (Romão e Neves, 2015), conforme essa agenda urbana, esse tipo de projeto de bairro abre uma crítica ao urbanismo modernista e marca o posicionamento do novo urbanismo quanto a uma urgência no propósito de se fazer cidades. O novo urbanismo emerge na década de 80, do século XX na defesa de uma cidade compacta em detrimentos do modelo de subúrbio americano (Macedo, 2007).

Essa defesa quanto à adoção desses preceitos, soma-se ao ideário de “cidade para pessoas” (em referência ao arquiteto dinamarquês Jan Gehl, difundido globalmente após a publicação do seu livro *Cities for People*) o qual se traduz em um “receituário de “fazer cidade” ao alinhar mobilidade, segurança, qualidade de vida e sustentabilidade. Dessa forma, o marketing imobiliário atrai compradores na promessa de viverem uma cidade ideal.

A ADIT alega que a corrente do novo urbanismo associada aos conceitos propagados por Jan Gehl, no conhecido “Cidade Para Pessoas”, bem como o Desenvolvimento Orientado pelo Transporte (DOT), contribuíram para endossar esse tipo de equipamento e sua contribuição positiva para as cidades, assim como reacende o pioneirismo do mercado imobiliário em realizar esse feito em detrimento de uma política urbana morosa, quem sabe, burocrática. A passagem a seguir, sobre o Manual da ADIT BRASIL (2024) sobre bairros planejados reitera essa linha de pensamento:

O Novo Urbanismo associado ao modelo de Cidades Compactas e aos conceitos que surgiram mais adiante das Cidades para as Pessoas e do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte (DOT) geraram os paradigmas atuais de cidade sustentável. Vale ressaltar que muitos desses conceitos contemporâneos sobre planejar e fazer cidade ainda não estão inseridos na prática nas políticas públicas nos municípios brasileiros. Com velocidades diferentes para a apropriação e aplicação de conceitos inovadores, o setor privado acaba saindo na frente e absorvendo essas novas referências em seus projetos de bairros planejados e empreendimentos imobiliários (ADIT BRASIL, 2024, p.29).

E continua:

Uma Carta de Princípios é uma ferramenta importante para empresas, organizações, associações e instituições. A ADIT Brasil, quando iniciou a elaboração deste Manual de Bairros

Planejados, definiu como principal objetivo subsidiar e trazer reflexões e conceitos a respeito do tema, contribuindo para a qualidade da produção imobiliária brasileira que tem como foco o desenvolvimento urbano. (ADIT BRASIL, 2024, p.37).

Ao afirmar que a produção imobiliária brasileira tem como foco o desenvolvimento urbano, podemos subentender a contradição presente nesta passagem, em que o desenvolvimento urbano desponta como estímulo à produção desse tipo de produto imobiliário. Assim, Romão e Neves (2015) corroboram que a concepção de bairros planejados contribui para a produção do espaço urbano pautado para o aumento da rentabilidade, ao custo do direito de muitos. Seguindo a ótica sobre a acumulação capitalista do espaço, os bairros planejados /fechados/privados como um produto do mercado, surgem na tentativa de atrair investimentos, apropriando-se do conceito do novo urbanismo e deturpando sua conduta como agentes da segregação socioespacial (Romão e Neves, 2015).

Ademais, as “cidades inteligentes” - ou melhor, o conceito de *smart cities*, surge como uma camada de discurso adicional a estes bairros, agora alçados a comunidades integradas, conectadas e sustentáveis. Uma grande quantidade de recursos em marketing é direcionada para promover as potencialidades do modelo, desde que as regulações urbanísticas não atrapalhem. Em que pese o profícuo debate acadêmico sobre o conceito de Cidade Inteligente (Enap, 2021; Morozov; Bria, 2019), a forma de internalização do conceito nos empreendimentos imobiliários tem sido meio de ampliar a eficácia dos sistemas de gestão e controle dos serviços privativos, associado a uma maior segurança patrimonial. Podem se integrar à cidade existente? Como resposta direta, sim, mas, quem está preocupado com isso? Esse será um objetivo dos bairros privados, inteligentes e sustentáveis? Ou, pelo contrário, estamos vendo erguer novos e sofisticados muros contra a cidade?

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM NATAL

Para avançar na discussão sobre a produção do espaço urbano é preciso entender primeiro sobre o espaço, e para isto, recorreu-se a Harvey (2002) que elabora uma discussão sobre o espaço tripartite classificando-o em três categorias, absoluto, relativo e relacional. O espaço absoluto compreende uma definição geográfica, que respectivamente, traduz o espaço por si só, como a determinação da fronteira, o espaço relativo mantém um encadeamento entre dois objetos e o espaço relacional que compreende o conceito de espaço embutido em um processo, assim, no espaço físico opera forças que correspondem a dinâmicas de poder e exclusão (relacional) oriundas relações sociais provenientes deste espaço.

Sendo assim, o espaço e cidade não são somente o concreto ou material, mas um produto das relações sociais advindas dele. Santos (1978) conceitua que o espaço abrange as relações representativas nele, assim, o espaço “é o resultado de uma *práxis* coletiva que reproduz as relações sociais” (Santos, 1978). A definição do espaço social por Lefebvre (2013), volta-se para a apreensão de que o espaço inclui não somente a materialidade concreta, mas um conceito pensado e sentido através de uma experiência, isso porque é no espaço público que

o homem se posiciona como ator social a partir das representações das relações de produção que se estabelecem.

Lefebvre (2013) observa o espaço indissociável do social sobre a ótica da dialética tridimensional, logo, um produto social que emerge da relação dialética entre o espaço concebido, vivido e percebido, respectivamente, representação do espaço, a prática social e espaços de representação. Esse esquadramento do espaço em diferentes níveis na tridimensionalidade, mesmo que dialeticamente interconectados, permite a análise dos processos espaciais. Desta forma, para Lefebvre (2013) o espaço não se basta, não se encerra, nem mesmo os objetos dispostos neste espaço, mas sim, o espaço é compreendido a partir de um sentido ativo através de uma rede de relações que é produzida e reproduzida constantemente, e a existência real das relações sociais só se dão “no espaço e pelo espaço” (Carlos, 2007).

Voltando ao caso empírico, no início do século XX, Natal apresentava seus limites compreendendo os bairros de Ribeira e Cidade Alta (Lima, 2001) exibindo vazios caracterizados pela ocupação escassa; algumas poucas ocupações se encontravam onde hoje é o bairro do Alecrim. Nesta época, era perceptível a desigualdade presente na cidade com a localização da ocupação da elite natalense que compreendiam a localização dos bairros de Ribeira e Cidade Alta, enquanto a população pobre ocupava os espaços periféricos compreendendo as áreas dos pescadores, onde hoje encontra-se os bairros de Areia Preta, Ponta Negra e Rocas.

Um dos primeiros processos de mudança significativa no tecido da cidade ocorre com a implementação do traçado Polidrelli, visto a expansão da cidade rumo a uma “cidade nova”. Esse desenho regular e ortogonal delimita o distanciamento ao traçado da cidade colonial, e consequentemente, estabelece uma segregação na cidade a partir do resultado do encadeamento das relações de poder que se delineia. O espaço em que o traçado foi proposto compreende hoje, o bairro de Petrópolis, e foi escolhido pela classe dominante como lugar de autossegregação e refúgio de proteção. Torna-se, então, espaço para moradia da burguesia mediante às péssimas condições ambientais vividas na cidade baixa (Lima, 2001).

Num esforço contínuo por uma imagem projetada de progresso e civilização, a cidade do Natal cresce e expande seus limites seguindo a direção proposta pelo traçado Polidrelli. É neste sentido de crescimento que a elite natalense se acomoda, nos eixos que hoje são as Avenidas Hermes da Fonseca e Av. Prudente de Moraes, ganhando maior notoriedade e urbanizações compatíveis com o seu rendimento. Atualmente, o bairro de Petrópolis concentra as edificações multifamiliares de alto padrão da cidade do Natal em decorrência das investidas e repetidas obras de urbanização executadas no bairro pela ação do poder público alinhado aos interesses e forças do mercado imobiliário.

No sentido oposto de acomodação da elite, ao longo da formação do tecido urbano na cidade do Natal, a população mais pobre acomoda-se seguindo o sentido de continuação para além dos bairros do Alecrim e das Quintas, acompanhadas da instalação de equipamentos e

edificações “não desejáveis” pela elite, compreendendo áreas desvalorizadas, segundo a lógica do capital. Como exemplo, a presença do Curtume J. Motta e o prédio do Matadouro Público são ocupações que já conflitavam com o interesse da classe mais favorecida, e, portanto, acomodadas nas áreas pobres da cidade. O matadouro inicialmente funcionava na Rua da Misericórdia, na Cidade Alta, mas posteriormente, foi acomodado no bairro das Quintas, assim como o Sanatório Getúlio Vargas. Observa-se assim, duas “natais”, sendo uma com perfil elitista, e a outra, empobrecida.

À essa urbanização desigual e segregada, conforme Harvey (2005), que condicionam as elites econômicas a capturarem as melhores partes do território urbano, enquanto as classes populares são relegadas às periferias, reforçada por mecanismos físicos de afastamento alicerçado pelas gestões municipais que rapidamente transformam em vitrines que expõem as desigualdades sociais.

Nesta perspectiva, a produção e reprodução do espaço observada na cidade coloca-se aliada ao capitalismo, o que torna pujante e progressiva frente à mercantilização para atender a acumulação de capital. O espaço urbano passa a ser produzido para atender às necessidades da classe dominante e de um mercado que começava a se esboçar. Dessa forma, a urbanização torna-se parte de um processo de absorção de excedentes do capital, onde o espaço é produzido como uma mercadoria com intuito de gerar lucros.

Por volta da década de 1970, devido a incentivos para uma política habitacional, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), a produção do espaço em Natal passa a ter novos marcos de estímulo ao crescimento com a instalação dos conjuntos habitacionais. Esses conjuntos ocuparam três zonas administrativas, Sul, Norte e Oeste, e contribuiu para o processo de urbanização horizontalizado, cujo efeito da implantação desses programas na malha urbana de Natal, provocou um espraiamento do tecido da cidade para além do traçado Polidreli.

A atuação dos conjuntos foi atribuída a Companhia de habitação Popular (COHAB) e ao Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e ocuparam as áreas, por exemplo, na Zona Sul com os conjuntos do Bairro Latino (1981), Flamboyants (1984), Mirassol (1967), Parque das Pedras (1981), Jiqui (1975), Cidade Satélite (1982); na Zona Norte, Eldorado (1990), Gramoré (1981), Nova Natal I e II (1981), Panatis (1979), Santa Catarina (1982); na Zona Oeste, Cidade da Esperança (1967), Felipe Camarão (1981) e Boa Vista são alguns exemplos. A Zona Leste não recebeu nenhum conjunto acima de 100 imóveis, devido a consolidação desta região (Medeiros, 2013, p.7). Assim, os conjuntos habitacionais introduzem uma ocupação nos espaços da cidade e alavanca o setor de comércio, despontando a atividade comercial e de serviço progredindo para a criação de nova dinâmica de expansão sentido Zona Sul.

O processo de urbanização revela mudanças significativas nas relações sociais, nos elementos paisagísticos e no ambiente urbano como um todo, pois o que antes era a praia, sítios e chácaras, acabaram se tornando casas de veraneio, bares, restaurantes, hotéis,

estabelecimentos comerciais, condomínios residenciais. Natal presencia uma expansão para além dos limites espaciais do município, e já começa a delinear em sentido a Extremoz, Macaíba e Parnamirim em uma ocupação residencial, mesmo que de baixa densidade, estimulando o início de um processo de metropolização. A atividade turística adquire notoriedade sobre o intenso processo de urbanização, seja na Zona Sul pela consolidação do setor hoteleiro ao longo da Via Costeira, seja ao Norte pela construção da BR-101, um importante eixo viário para acesso às praias do litoral norte (Silva e Gomes, 2007).

À vista disso, o capitalismo se estabelece criando e recriando novas configurações espaciais, na reprodução das possibilidades de exploração como contingência à sua sobrevivência frente às crises inerentes ao modo de produção, e por essa via encontra receptividade e acomodação nas transformações de uso do solo e apropriação do espaço pelo mercado imobiliário. Assim, Natal presencia um crescimento imobiliário impactante devido a intensificação da verticalização, um importante elemento produtor do espaço urbano.

Ao mesmo tempo, a cidade experiencia a expansão urbana com a intensificação de crescimento da Região Metropolitana de Natal (RMN) alicerçado no processo de metropolização e dispersão urbana, agravando a segregação e o distanciamento progressivo da população mais pobre das áreas mais abastadas e valorizadas da cidade. A urbanização sob o viés do capitalismo oportuniza a acumulação de capital (Harvey, 2005) à medida que o espaço é transformado em mercadoria com vias de maximização do retorno financeiro. Dessa maneira, uma das consequências é o destaque dos agentes imobiliários como parte integrante do processo de produção dos espaços, ao lucrarem com a especulação e valorização de suas propriedades a partir das transformações do espaço proveniente de suas decisões conflitantes aos interesses de parte da população, logo, produtores do espaço atuam como suporte ao capital nas suas diversas formas, seja Estado, Sociedade Civil, Empresas.

Essas relações sociais intensificadas, também acentuam as relações de poder à medida que a cidade do Natal se expande. Frente ao poder do Estado, novas alianças são propostas entre Estado e mercado, poder público e capital privado e ficando cada vez mais estreitas, perceptível nos documentos de legislação urbanísticas e a forma com que a cidade vai se reproduzir. O Plano Diretor de 1994, por exemplo, concebido pelo Instituto de Planejamento Urbano de Natal (IPLANAT) na gestão do prefeito Aldo Tinôco, dispõe a cidade em três zonas, em que substitui o zoneamento funcionalista para o macrozoneamento dividido. Ao abordar a diversificação de usos e a distribuição de atividades diversas não-residenciais no espaço urbano, opera em defesa de um mercado imobiliário exigente alimentado pelas forças do capital com a anuência do Estado.

Desta forma, as decisões que nortearam a consolidação do crescimento e expansão da cidade do Natal foram adquirindo uma “pessoalidade” (interesses pessoais) e incorporando o discurso político e econômico da elite local, seja na sua forma física e transformações urbanas, seja na ocupação do território pelas pessoas.

Em 1996, o setor da Construção Civil pressiona a Câmara dos Vereadores da cidade para implementação da revisão deste Plano, confirmando o quanto flexível esta legislação foi condicionada, mesmo possuindo instrumentos voltados à gestão urbana social, o texto do plano reconhece o mercado imobiliário como um dos principais agentes no processo de construção da cidade (Lima, 2001, p. 137). O Plano Diretor de 1994 se torna amplo para as atuações do mercado imobiliário, embora possua a “sua origem vinculada ao Movimento da Reforma Urbana”, cujo preceito principal é a função social da propriedade, como afirma Lima (2001, p. 162).

Seis anos após, promulgado o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, o plano diretor de Natal foi revisado somente em 2007 ao qual, durante o processo de aprovação, uma denúncia do Ministério Público alegava que alguns parlamentares votaram no Projeto de Lei conforme o interesse de um grupo de empresários do ramo imobiliário e da construção civil em troca de vantagem indevida derrubando os vetos do então prefeito Carlos Eduardo Alves, e uma operação policial deflagrada com o nome de Operação Impacto, colocou às claras tais interesses.

A revisão do plano diretor de 2007, iniciada ainda em 2017, só foi concluída em 2022, incluindo deliberações e consultas em plena Pandemia Covid-19; há época, o processo participativo recebeu críticas do Ministério Público e dos movimentos sociais, devido a baixa capacidade da sociedade civil (leia-se, movimentos acadêmicos, sociais, entidades de classe) em debater as propostas (Assis; Silva; Andrade; Cavalcante, 2021).

Os mecanismos estabelecidos no novo Plano (Lei Complementar n.208/2022) contribuem para uma cidade que busca flexibilizar as regras do Plano Diretor anterior, ampliando a potencialidade do uso do solo urbano (coeficientes, gabarito, áreas especiais, etc.), dando novas interpretações ao sentido de proteção social, ambiental e histórica; o foco estava – no processo de revisão – em “modernizar” Natal, entendida como atualizar o Plano Diretor da cidade para atrair novos potenciais investidores no segmento imobiliário e turístico.

Uma cidade para o lucro, embora sob o discurso de “para as pessoas”, pelo menos foi o que o processo de revisão revelou, em que foi observada a pressão (reverberada na mídia local) imposta pelos agentes do mercado imobiliário, fundiário, turismo e comércio com vias a beneficiar as coalizões pró-crescimento econômico em detrimento das pautas dos segmentos sociais e populares (Ataíde, Silva, Bentes Sobrinha, 2024).

Curiosamente, “uma cidade para as pessoas” foi o mote utilizado pela Prefeitura do Natal no seu marketing institucional envolvido entre 2019 e 2022, motivando a coalizão empresarial em aderir ao movimento de aprovação da minuta final, com sucesso, na fala do então Prefeito Álvaro Dias. Mas, para quais pessoas, exatamente se destinava esse discurso?

Atualmente, é um desafio pensar as práticas de gestão urbana para além das forças do capital aliada a uma política pública urbana de inclusão e de participação da população neste processo. Na prática, percebe-se o quão delicado é a legislação urbanística, que ao mesmo

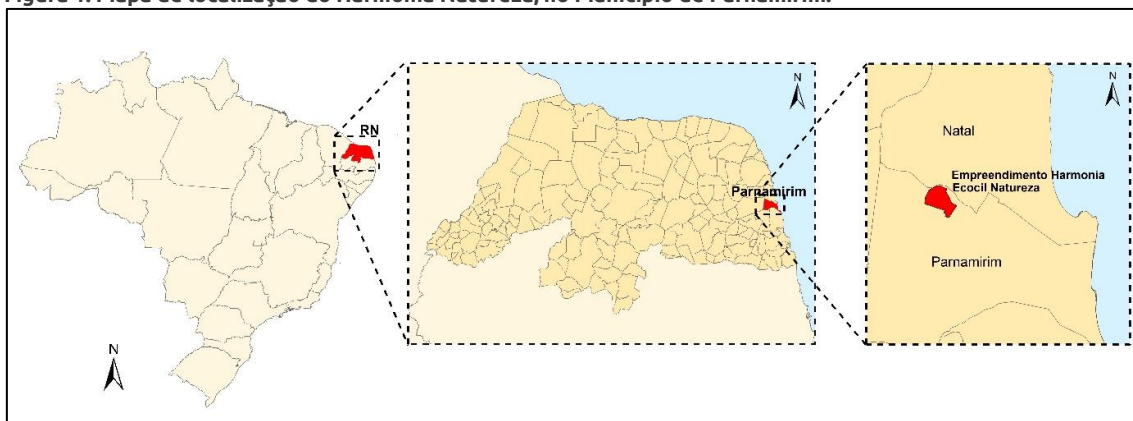
tempo preza por proteger os interesses econômicos privados de um grupo imobiliário com a conivência do Estado, e ao mesmo tempo aporta artigos de lei que possibilitam e inserem a camada mais afetada (fruto de um processo de luta), conduzidas ora pela gestão municipal, ora pelo legislativo.

Assim, ganha quem oferece produtos imobiliários inovadores (Lima, 2015), atrelados a um marketing de impacto (discurso, ilustração, convencimento, atração de consumo) em que as estratégias do capital imobiliário superam os atributos do imóvel, perpassam para localização, acesso, características externas e valorização futura do imóvel (Oliveira *et. al.*, 2019) com a averbação do poder público para a liberação de áreas urbanas (Leal *et. al.*, 2022).

UMA NOVA “HARMONIA” NA RM DE NATAL

Embora não inserido no município de Natal, o empreendimento Harmonia está no limite entre Natal e Parnamirim-RN, no eixo viário Sul, conectando o centro da Cidade (Avenida Prudente de Moraes e Avenida Omar O’Grady) até a BR-101 (Parnamirim). Ocupa terreno onde antes era área rural, Fazenda Pitimbu, cujo rio de mesmo nome atravessa a propriedade. A gleba situa-se ao lado de uma Zona de Proteção Ambiental. Um complexo de lotes, apartamentos, áreas de lazer, áreas comerciais, foi projetado para ser ocupado em etapas, de acordo com o plano de vendas da Empresa Ecocil; “Harmonia”, é vendido como o primeiro bairro planejado, privado e sustentável do Rio Grande do Norte, definindo-se como “comunidade planejada e de uso misto, objetivando qualidade de vida para as pessoas”, segundo o material de divulgação do empreendimento. Com sua localização no município de Parnamirim (Figura 1 e 2) e uma área de 240 hectares, o empreendimento promete ser um refúgio para natalenses, com poder aquisitivo suficiente, para a oferta de segurança, sustentabilidade e qualidade de vida para quem possa pagar.

Figura 1: Mapa de localização do Harmonia Natureza, no Município de Parnamirim.



Fonte: Elaborado pelos autores (2024)

Figura 02: Imagem de maquete eletrônica do empreendimento. vista aérea.

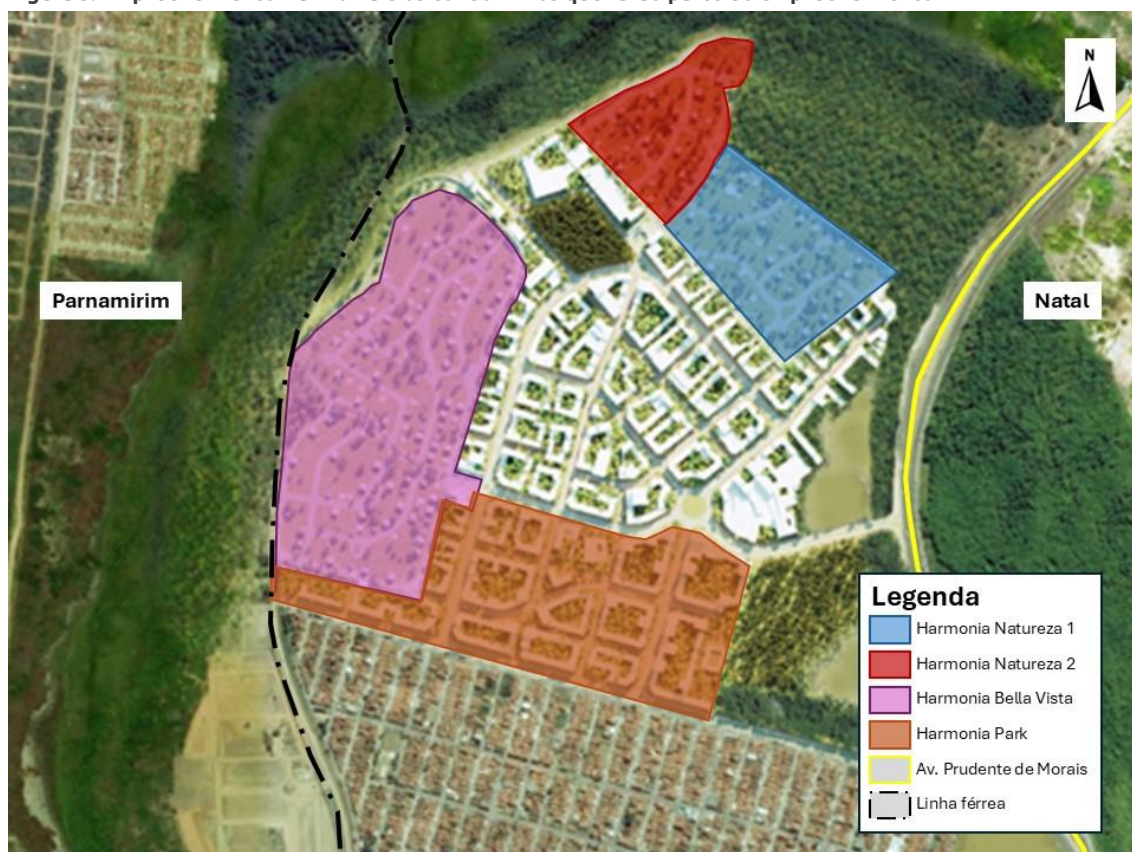


Fonte: <https://harmonianatureza.com/> (2024)

O empreendimento segue o percurso de crescimento econômico no eixo Zona Leste/Sul, averbando as investidas do mercado imobiliário em áreas já urbanizadas e com localização privilegiada, conforme o desenho da produção do espaço urbano de Natal explicado neste artigo. Uma imagem aérea do empreendimento (Figura 3) se destaca a Avenida Omar O'Grady (prolongamento da Avenida Prudente de Moraes, em linha contínua e em amarelo), permitirá o acesso ao empreendimento por meio de uma via particular. Paralelamente ao prolongamento dessa avenida, à oeste, encontra-se a linha férrea (na imagem representada por uma linha tracejada na cor preta), circula os Veículos Leves sobre trilhos (VLT's), assim, a fim de atender a população que trabalhará neste bairro será construída uma estação, que permitirá a integração do transporte, justifica-se a promessa de mobilidade.

O processo de vendas do empreendimento já se encontra em andamento com a comercialização de um dos condomínios horizontais, o Harmonia Natureza 1, que conta com mais de 50% dos lotes vendidos, sendo o público de vendas, profissionais liberais, como médicos, servidores do setor judiciário, em sua maioria. A entrega dos condomínios horizontais acontecerá por etapas, sendo o primeiro o condomínio horizontal de casas de alto padrão chamado de Harmonia Natureza 1, na sequência o Harmonia Natureza 2, depois o Harmonia Bella Vista, o Harmonia Park e, por fim, a parte central do empreendimento (Figura 3) que reúne uso misto, residencial, comércio e serviço. Diferentes tipologias estarão presentes no empreendimento, desde condomínios horizontais de alto padrão (lançados recentemente), até edifícios verticais multifamiliares com unidades de habitação de 60m² nas áreas centrais.

Figura 3: Empreendimento Harmonia e os condomínios que farão parte do empreendimento



Fonte: <https://harmonianatureza.com/> modificado pelos autores (2024)

O empreendimento segue inspiração do escritório de Jan Gehl, como exemplo de um bairro planejado à luz dos ensinamentos do dinamarquês. A presença de Gehl, nas peças publicitárias, indica um projeto sofisticado, de alcance internacional, naquilo que se pode chamar de “arquitetura de grife” (Valença, 2016).

Objeto de desejo do mercado imobiliário, disputam sua marca na elaboração de projetos e no planejamento de cidades e bairros, como apelo à adoção de uma ideia de uma “Cidade Para Pessoas”, e tornando-se material de referência para muitas prefeituras da Região Metropolitana (Natal, por exemplo). Os materiais de divulgação do empreendimento reverberam o plano urbanístico interno do empreendimento desenhado e assinado pelo escritório de *Gehl Studios*, assim como as maquetes e estrutura viária interna do empreendimento seguem as prerrogativas expostas no livro. Novidade, ou não, esta parceria da empresa Ecocil com o escritório *Gehl Studios*, apoia-se em um ideário de sofisticação com a referência ao escritório, tendo como objetivo acionar o desejo de exclusividade na compra.

O zoneamento urbanístico desenha áreas de maior adensamento no centro e adota uma menor escala corroborando os preceitos elaborados por Jan Gehl sobre desenho mais humanizado. Ao mesclar uso residencial nas extremidades e usos diversos no seu centro, como áreas urbanas de uso misto, institucional, comércio e serviços alavanca a diversidade de usos no espaço, e, portanto, promove um bairro com mais vitalidade. A questão da densidade na obra de Gehl (2015) é evidente, pois autor afirma que esse parâmetro pode

restringir a vida nas cidades contemporâneas, a tal modo que “uma alta densidade mal planejada obstrui a implantação de um bom espaço urbano, extinguindo assim a vida na cidade” (GEHL, 2015, p.68).

No material de divulgação publicado no site do empreendimento observa-se a promessa de sustentabilidade, o terceiro item no tripé; sustentabilidade, áreas verdes, arquitetura verde, conexão com meio ambiente são comumente expressões utilizadas pelo mercado imobiliário como ferramentas de marketing e autopromoção (Barbosa, 2017; Santana, 2013). O marketing sensorial também se faz presente, ao passo de que o comprador ao se dirigir ao *stand* de vendas, terá uma imersão completa por meio do uso de tecnologia, com uso de grandes painéis de LED, como se estivesse correndo dentro da área verde do empreendimento.

As considerações presentes na proposta sobre ser uma “cidade para pessoas”, satisfazem a uma estratégia de marketing averbada pelo Capital. Assim, o sentido do discurso “Cidade para Pessoas” esvazia-se em um slogan, perdendo o conteúdo original de uma cidade ao alcance dos olhos, para uma forma de distinção, pois o que deveria ser destinado a todas as pessoas será objeto de acesso àqueles que podem pagar entre R\$ 400 a R\$ 500 mil o lote, conforme anúncios em plataformas imobiliárias.

CONSIDERAÇÕES

Quando pensamos na proposta de uma Nova Harmonia, conforme Robert Owen imaginou no século XIX, e comparamos com projetos de bairros privados, e tantos outros condomínios fechados inteligentes, exclusivos, sustentáveis, é claro que muitas coisas mudaram; as mais significativas, entretanto, são aquelas que revelam que o que era um sonho utópico de sociedade, tornou-se uma estratégia comercial bem-sucedida, cuja incorporação de uma grife arquitetônica, traz *status* ao seu possuidor, embora a cidade real, aquela com os conhecidos problemas urbanos, fique de fora. O urbanismo de “ressentimento”, ou melhor, uma “geografia do ressentimento” (Cf. Ferrão, 2021), está na base dos atuais movimentos de apartação do que é o “desenho” das práticas urbanas; o ressentimento, neste caso, tem uma vida dupla, tanto para aqueles que nada possuem, quanto daqueles que a tudo podem. Essa vida, no entanto, possui capacidades diferentes de marcar o território - uns, nos bairros não-planejados, não-inteligentes, não-sustentáveis; outros, na abstração dos espaços desenhados não apenas por arquitetos, mas pelas linhas do Capital. Os espaços de representação do Capital, a produção do espaço e a reprodução social do espaço, os sistemas de poder, de simbolismo, e de domínio do território (Lefebvre, 2013).

As análises, até aqui, deixam claro que, a presença de um bairro planejado pelo mercado traz sérios problemas de representação ao ideal de cidade justa (pois, Virtuosa) e participativa (pois, Democrática), à vista que esse tipo de empreendimento acirra a desigualdade socioespacial, abstraindo ainda mais o espaço urbano.

Os autores Romão e Neves (2015) afirmam que o termo “bairro planejado” rouba a ideia do que realmente seja um bairro, e enfatizam que o movimento do “novo urbanismo”, a quem confiou ao mercado imobiliário sua implementação, fora esvaziado em seu sentido de bairro, logo, o bairro planejado pelo mercado imobiliário não é o mesmo bairro vital que o novo urbanismo, Jane Jacobs, e Jan Gehl apontaram, é uma re-representação.

Os subitens que trataram acerca da produção do espaço urbano e a produção do espaço urbano em Natal corroboraram para o entendimento de que a lógica de crescimento da cidade sentido Zona Leste/Sul intensificou a segregação da cidade, e essa produção desigual mostra um mosaico urbano, um tecido fragmentado (Sposito, 2011), e a localização deste empreendimento leva a conclusão sobre a escolha de Parnamirim, pois torna-se próximo a Zona Sul da capital, local mais valorizado e de melhor condição de infraestrutura urbana.

Entretanto, é salutar levantar a discussão sobre a fragmentação do tecido da cidade como consequência à sua instalação, ladeando espaços onde se localizam a classe média mais baixa e bolsões de pobreza, logo, pessoas viverão realidades urbanas que se inter cruzam pelo espanto, e não pela troca, pelo ressentimento, e não pela co-presença; Lefebvre (2013) e Harvey (2005) talvez concordassem que essas formas de produção do espaço urbano acentuam as desigualdades e alienam a maior parte da população quanto a seu Direito à Cidade.

Enquanto a cidade continuar sendo moldada para atender aos interesses do mercado, os desafios sociais, como o acesso à moradia, a mobilidade e a justiça social, permanecem sem solução. De fato, coloca-se em xeque a capacidade de governos e planejadores em solucionar problemas estruturais como, a pobreza urbana, o congestionamento, as mudanças climáticas, a ausência de saneamento ambiental e a desigualdade social. O desafio contemporâneo, portanto, é pensar em formas de produzir o espaço urbano que priorizem a justiça espacial. Mas, isso ainda é possível? Não estaríamos (enquanto sociedade urbana) reforçando que, afinal, a cidade é para o lucro?

Agradecimentos

Os autores do trabalho agradecem à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento da pesquisa.

REFERÊNCIAS

ADIT BRASIL. **Manual de bairros planejados: como construir uma cidade para as pessoas** / ADIT Brasil - Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil. -- 1. ed. -- Maceió, AL: ADIT Brasil, 2022. ISBN 978-65-998873-0-7 Disponível em: <<https://inova.adit.com.br/manual-de-bairros-planejados>> Acesso em: 9 out. 2024.

ASSIS, Flávia Laranjeira Costa de; SILVA, Rodrigo; ANDRADE, Sarah de Andrade e; CAVALCANTE, Saulo Matheus de Oliveira Lima (Orgs). **Propostas à minuta de revisão do**

plano diretor de Natal 2007. Conferência final – 2021. Natal: UFRN: Fórum Direito à Cidade, 2021. Disponível em: https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2021/05/ALTERACOES-A-MINUTA-DA-PREFEITURA_PARA-CONFERENCIA_Final_Compilado.pdf

ATAÍDE, Ruth Maria da Costa.; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso. BENTES SOBRINHA, Maria Dulce Picanço. **Os rumos do (novo) Plano Diretor em Natal-RN–Parte 1.** 2022. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/os-rumos-do-novo-plano-diretor-em-natal-rn-parte-1/>> Acesso em: 3 out. 2024.

ANDRADE, Daniel Pereira. Rodadas Históricas de Neoliberalização no Brasil. In. **Contemporânea**, v.12, n.3, 2022, pp.675-708

BARBOSA, Adauto Gomes. **O marketing imobiliário à luz da estética da mercadoria.** Mercator-Revista de Geografia da UFC, v. 16, n. 3, p. 1-13, 2017.

CALABI, Donatella. **História do urbanismo europeu.** São Paulo: Perspectiva, 2012. ISBN: 9788527309332

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade.** São Paulo: FFLCH/USP, 2007. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>> Acesso em: 20 set. 2024.

CHOMSKY, Noam. **O Lucro ou as Pessoas?** Neoliberalismo e Ordem Global. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

ENAP. **Cidades inteligentes:** conceitos e aplicações. Brasília: Enap, 2021. Disponível em: <https://repositorio.enap.gov.br/jspui/handle/1/7001>

FERRÃO, João. Para uma geografia com todos os lugares: reflexões a partir do caso europeu. In. FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. C. de (orgs.). **Produção do espaço.** emancipação social, o comum e a “verdadeira democracia”. Rio de Janeiro, Consequência Editora, 2019, pp. 55-72

FERREIRA, Alexsandro. Uma cidade para o futuro: o discurso do progresso na estruturação urbana de Natal. In. FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo; DANTAS, George A.F (orgs). **Surge et Ambula:** a construção de uma cidade moderna (1890-1940). Natal: Edufrn, 2006.

FOLHA DE SÃO PAULO. **FHC diz que lei é 'fim da era Vargas'.** 14 de fevereiro de 1995. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/2/14/brasil/26.html>

GEHL. Jan. **Cidade para pessoas.** São Paulo: Perspectiva, 2010.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã.** São Paulo: Perspectiva, 1995.

HARVEY, David. **O espaço como palavra-chave**. Revista GEOgraphia. Rio de Janeiro: UFF, v. 14, n. 28, p. 8 - 39, 2002.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. ISBN 85-7419-496-4

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000. ISBN 978-85-7827-421-4

LEAL, Suely Maria Ribeiro et al. Reserva do Paiva: o poder das governanças em Grandes Projetos Urbanos. **Oculum Ensaios**, v. 19, p. 1-21, 2022. DOI <https://doi.org/10.24220/2318-0919v19e2022a5033>. Disponível em: < <https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/5033/4190>> Acesso em: 19 set. 2024.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 4.ed. São Paulo: Centauro, 2001. ISBN85-88208-12-1

_____. **La producción del espacio**. Madrid/ES. Edición Capitan Swing libros. S,L.2013

LAMAS, José M.R.G. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2007.

LIMA, Janaina Aparecida Gomes de. **Inovações no produto imobiliário: o modelo de “cidades e bairros planejados” como paradigma de uma nova governança?**. 2015. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento urbano). Centro de Artes e Comunicação. Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2015. Disponível em: < <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/17044>> Acesso em: 3 sete. 2024.

LIMA, Pedro de. **Natal século XX: do urbanismo ao planejamento urbano**. Natal (RN): EDUFRRN, 2001.

MACEDO, Adilson Costa. A carta do novo urbanismo norte-americano. **Arquitextos**, n. 82, p. online, 2007. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq082/arq082_03.asp> Acesso em: 2 dez. 2024.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In. ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A Cidade do Pensamento Único**. Desmanchando Consensos. Petrópolis-RJ: Vozes, 2000.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **A casa própria: sonho ou realidade? Um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal**. 2007. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional; Cultura e Representações) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007. Disponível em:

<https://repositorio.ufrn.br/bitstream/123456789/13779/1/CasaPr%c3%b3priaSonho_Me-deiros_2007.pdf> Acesso em: 23 set. 2024.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. Conjuntos habitacionais e expansão do espaço urbano de Natal/RN. **XV Encontro da ANPUR ENANPUR**, 2013. Disponível em: <<https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenapur/article/view/404/394> > Acesso em: 23 set. 2024.

MONTREZOR, Danielle Pereira; BERNARDINI, Sidney Piochi. Planejamento e desenho urbanos: uma conciliação possível?. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, p. e20180133, 2019.

MOROZOV, Evgeny. BRIA, Francesca. **A cidade inteligente: tecnologias urbanas e democracia**. São Paulo: Ubu, 2019.

NATAL, Plano Diretor de 2007. Lei Complementar nº 082 de 21 de junho de 2007. **Diário oficial edição especial**. Natal, 2007. Disponível em <https://www.natal.rn.gov.br/semut/legislacao/complementar/complementar208_2022.pdf> Acesso em: 2 out. 2024.

NATAL. Plano Diretor de 2022. Lei Complementar nº208 de 07 de março de 2022. **Diário oficial do Município**. Natal, 2022. Disponível em: <<https://natal.rn.gov.br/dom/>> Acesso em: 1 out. 2024.

PLATÃO. **A República**. Belém: Edufpa, 2000

PONTE, Juliano Pamplona Ximenes. Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 7, n. 1, p. 127-127, 2005.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira de. **O transbordamento do processo de verticalização de Natal para o município de Parnamirim-RN**. 2020. Tese (Doutorado em Geografia) - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2020. Disponível em: <<https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/30753> >, Acesso em: 2 out. 2024.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. In. **Caderno Metrôpoles**, v.14, n.27, 2012.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A Política Urbana no governo Lula (2003-2011). Permanências e mudanças. In. **Revista Continentes**. V.1, n.1, 2012.

ROMÃO, Simone Rachel Lopes; NEVES, Rafael Rust. A fragmentação urbana na cidade contemporânea. In. **Visiones iberoamericanas hacia el hábitat sustentable**, p. 17. Disponível em <https://www.researchgate.net/profile/Gabriel-Nolasco-2/publication/342519977_VISIONES_IBEROAMERICANAS_HACIA_EL_HABITAT_SUSTEN

TABLE/links/5ef953c4299bf18816efee2b/VISIONES-IBEROAMERICANAS-HACIA-EL-HABITAT-SUSTENTABLE.pdf#page=17> Acesso em: 6 out. 2024.

SANTANA, Gisela. **Marketing da "sustentabilidade" habitacional: lançamentos imobiliários e ecologia urbana:** em busca do equilíbrio. Rio de Janeiro: Mauad X: Inverde, 2013

SANTOS JR. Orlando Alves dos; MONTADON, Daniel Todtmann (orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade:** balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves; DINIZ, Tânia Maria Ramos de Godoi; SAULE JÚNIOR, Nelson (orgs.).: **Dossiê do Desmonte da Política Urbana Federal nos Governos Temer e Bolsonaro e seus Impactos Sobre as Cidades:** Violações de Direitos Humanos e os Riscos de Construção de Cidades Intolerantes, Excludentes, Injustas e Antidemocráticas. Rio de Janeiro: IPPUR, 2020.

SÁNCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial.** Chapecó, SC :Argos, 2010.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** 4. ed. São Paulo: Editora USP, 2004. (Coleção Milton Santos, 1).

_____. **A Urbanização Brasileira.** 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005. ISBN 85-314-0860-1

SCHMID, Christian. A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre: Em direção a uma dialética tridimensional. **GEOUSP Espaço e Tempo.** 2012. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74284> >. Acesso em: 28 set. 2024.

SILVA, Anieres Barbosa; GOMES, Rita de Cássia da Conceição. Dinâmica e organização do espaço metropolitano de Natal/RN: uma leitura a partir do setor terciário. **IX Colóquio Internacional de Geocrítica,** Porto Alegre, UFRGS, v. 28, 2007. Disponível em: <<https://cchla.ufrn.br/rmnatal/wp-content/uploads/2018/01/DIN%C3%82MICA-E-ORGANIZA%C3%87%C3%83O-DO-ESPA%C3%87O-METROPOLITANO-DE-NATAL.pdf> > Acesso em: 23 set. 2024.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani Alessandrini; SOUZA Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão: **A produção do espaço urbano: agentes escalas e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011.

VAINER, Carlos. Pátria, Empresa e Mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In. ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A Cidade do Pensamento Único.** Desmanchando Consensos. Petrópolis-RJ: Vozes, 2000.

_____. Os liberais também fazem planejamento urbano? Glosas ao “Planejamento Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro”. In. ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A Cidade do Pensamento Único**. Desmanchando Consensos. Petrópolis-RJ: Vozes, 2000.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Arquitetura de Grife na cidade contemporânea**: tudo igual, mas diferente. Rio de Janeiro: Mauad X, 2016.

VILLAÇA, Flávio. **A crise do planejamento urbano**. São Paulo: Perspectiva, p. 45-51, 1995.

¹ Site do empreendimento: Disponível em <<https://www.harmoniaecocil.com.br>>

² Neste ponto, pensamos em três referências distintas sendo elas, Noam Chomsky (*O Lucro ou as Pessoas?*), Jan Gehl (*Cidade para Pessoas*) e Neil Brenner, Peter Marcuse e Margit Mayer (*Cidade para Pessoas, sem fins lucrativos?*). Ver Chomsky (2002), Gehl (2010), Brenner (2018).

³ Reportagem publicada no site ADIT BRASIL em agosto de 2024, cujo título: “Quais as perspectivas para as smart cities no Brasil”. Disponível em: <<https://adit.com.br/quais-as-perspectivas-para-as-smart-cities-no-brasil/>>;