



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

PROJETOS URBANOS NA CIDADE DE NATAL: A OPERAÇÃO URBANA RIBEIRA, SUAS
CONSEQÜÊNCIAS E ATORES ENVOLVIDOS

Ricardo Miranda Sá (UFRN) - rkbrasil20@hotmail.com

Graduado em Licenciatura Plena em Geografia pelo IFRN. Estudante de Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais pela UFRN.

Considerações Iniciais

O processo de urbanização brasileira apresenta padrões que merecem destaque: o crescimento das metrópoles brasileiras após 1980 diminuiu, porém é preciso considerar que as periferias das metrópoles cresceram mais do que os núcleos centrais, implicando no aumento relativo das áreas pobres e na redução do crescimento das áreas centrais dos centros urbanos (MARICATO, 2000b). As transformações na economia mundial e a consolidação da globalização econômica repercutiram, entre outras coisas, na constituição de uma hierarquia global de cidades (SASSEN, 1998) e na ampliação dos setores de média e alta renda associados às atividades de gestão da economia globalizada (turismo, ramo imobiliários, serviços técnicos especializados etc.).

Assim, o capital imobiliário vem assumindo importante papel no processo geral de reprodução do capital, acarretando uma crescente competição entre cidades e buscando atrair novos investimentos, especialmente os ligados a construção de moradias para uma população de maior renda, associados uma crescente preocupação com a preservação da memória arquitetônica dessas cidades e a projetos de revitalização.

Nessa perspectiva, a pesquisa buscou analisar dialeticamente a participação dos principais atores no processo de revitalização em curso no bairro da Ribeira (Operação Urbana Ribeira) e as transformações sócio-espaciais em curso nesse bairro que detém importante acervo arquitetônico histórico da cidade de Natal, capital do Estado do Rio Grande do Norte (RN).

A Urbanização de Natal e o Bairro da Ribeira

A partir do estabelecimento inicial de seu núcleo urbano em 1599, a urbanização da cidade de Natal foi incipiente por um longo período, e fortemente associada às atividades mercantis relacionadas às chamadas economias tradicionais (cana-de-açúcar, pecuária, algodão etc.), permanecendo inexpressiva até o início do século XX (CLEMENTINO, et al., 2009). Com o crescimento e internacionalização da aviação, a cidade passou a ser um local estratégico para as comunicações intercontinentais, e com a intensificação da Segunda Guerra Mundial sediou a mais importante base militar norte-americana fora dos Estados Unidos na época e foram instaladas pelo governo brasileiro as bases das forças armadas brasileiras (Exército, Marinha e Aeronáutica) (CLEMENTINO, 1995). Foi um período de significativo aumento populacional da cidade, processo que perdurou até o final da Guerra.

A partir da década de 1970, a urbanização da cidade de Natal intensificou-se, tornando-se 100% urbana na década de 1980, quando sua população expandiu-se em direção a outros municípios, transpondo os seus limites para a Região Metropolitana de

Natal¹ (RMN) (CLEMENTINO, et al., 2009). Nesse processo de expansão urbana surgiram novas centralidades, tendo como uma das suas conseqüências a decadência das áreas centrais da cidade, especialmente no histórico bairro da Ribeira.

Segundo Clementino (1995), a partir da década de 1970, a dinâmica urbana em Natal foi bastante influenciada pelas políticas públicas de incentivo ao turismo propiciadas pelo Estado brasileiro, gerando a implantação de diversas infra-estruturas na cidade, e tendo como reflexo a expansão da construção civil, setor que tradicionalmente influenciou na economia e política do Estado do RN. Lopes Jr. (2000) acrescenta que esse processo de urbanização associado ao turismo contribuiu para a expansão do comércio, que se modernizou com a construção de *shoppings centers* e a instalação de filiais das principais redes nacionais e internacionais de lojas de departamentos e de supermercados, criando condições para o surgimento de novas centralidades comerciais, financeiras e sócio-espaciais na cidade.

Aliada a expansão das atividades turísticas, surgiram diversos empreendimentos imobiliários verticalizados (condomínios de edifícios) e horizontais (condomínios fechados) no espaço urbano de Natal. Nesse sentido, as ações de *city marketing* voltadas para a divulgação e comercialização da cidade de Natal, principalmente no mercados internacional, sobretudo o europeu, e nacional, atraíram investimentos estrangeiros e nacionais, que passaram a disputar o mercado imobiliário da cidade com os grupos locais. Como a dinâmica imobiliária caracteriza-se pela necessidade do uso intensivo do solo urbano, pois o espaço urbano é um bem não reproduzível (RIBEIRO, 1997), os promotores imobiliários (locais, nacionais e internacionais) passaram a competir pelos melhores espaços da cidade.

Assim, bairros próximos a Ribeira, como Tirol e Petrópolis, onde predominam uma classe de alto *status* social, estão passando por um intenso processo de verticalização e especulação imobiliária. Atrelado a essa expansão imobiliária, iniciou-se um acentuado processo de verticalização na Ribeira a partir da década de 2000, processo carregado de contradições e intensificado ao final da década a partir de ações do Estado, que vem patrocinando infra-estruturas no bairro através do projeto de revitalização instituído por Lei Municipal denominada de “Operação Urbana Ribeira²”, gerando no bairro, simultaneamente, investimentos imobiliários.

A Ribeira, em relação a outros bairros de Natal, caracteriza-se por sua dinâmica espacial heterogênea, resultado muitos anos de existência e de diferentes tipos de uso do solo através da atuação de diversos atores sociais. O bairro possui 60,5 hectares de área e localiza-se na Zona Leste de Natal, limitando-se ao Norte com os bairros das Rocas e dos Santos Reis, ao Sul com a Cidade Alta, primeiro bairro da cidade, a Leste com os bairros das Rocas e de Petrópolis e a Oeste com o Rio Potengi. Foi o segundo bairro de Natal e a primeira área periférica ao sítio histórico inicial a ser habitada (CASCUDO, 1999). Em razão

da localização do porto no bairro, as funções comerciais historicamente se sobrepuzaram as demais. Sua relação como periferia-centralidade com a expansão urbana da cidade possui antecedentes históricos, econômicos, sociais e políticos relacionados à sua reprodução.

No limiar do século XX, Natal e a Ribeira passaram por um período de grandes transformações e de significativo desenvolvimento que repercutiu na construção de diversos prédios importantes. Nesse período foi projetado e instituído o “Plano Polidrelli” ou “Cidade Nova”, terceiro bairro de Natal (atuais bairros de Petrópolis e Tirol), plano que criou as bases para o surgimento de um mercado de terras na cidade e, com isso, para o início da especulação imobiliária no município (LIMA, 2001).

Com o início da Segunda Guerra Mundial, Natal tornou-se um local estratégico para a defesa da região do Atlântico Sul. O advento da guerra reordenou o espaço urbano da cidade em razão da instalação de bases militares e da grande circulação de soldados e oficiais (CASCUDO, 1999). Por sua posição estratégica – proximidade com o Norte da África, Europa e Estados Unidos – Natal sediou a maior base norte-americana (*Parnamirim Field*) fora dos Estados Unidos da América na época (CLEMENTINO, 1995).

Nesse período, o mercado imobiliário iniciado com as terras da Cidade Nova se efetivou, acelerando a ocupação dos atuais bairros de Petrópolis e Tirol (LIMA, 2001). A Ribeira, como bairro central, atingiu o seu ápice socioeconômico, tornando-se palco de importantes eventos políticos, sociais, administrativos, econômicos e culturais (CASCUDO, 1999), no período em que a população de Natal passou de 55 mil habitantes em 1940, para 85 mil em 1943 (SOUZA, 2008). Em 1950 a população de Natal já contabilizava 103 mil habitantes (LIMA, 2001), e “o setor imobiliário foi um dos que mais lucraram com a economia de guerra.” (LIMA, 2001, p. 74)

Clementino (1995) afirma que Natal viveu um clima de falso progresso, transitório e efêmero, não participado por todos, processo que deixou sequelas visíveis na estrutura urbana da cidade. Com a crise que ocorreu na cidade após a saída dos americanos, a Ribeira, até então centro político, comercial, social e cultural da cidade, entrou em decadência, acarretando a redução da população e das atividades econômicas e culturais. Aliado a isso, as novas centralidades ligadas ao comércio e as atividades turísticas no espaço urbano de Natal e a partir da década de 1970, contribuiu para reforçar esse processo de decadência.

Em 1990, em razão do abandono de grande parte do acervo arquitetônico do bairro, parte da Ribeira passou a ser considerada como Zona Especial de Preservação Histórica³ (ZEPH). A ZEPH foi inserida no projeto de revitalização do bairro que incluía a recuperação das fachadas dos imóveis da Rua Chile e a ampliação da iluminação e do calçamento.

Contudo, dos quarenta e cinco prédios previstos para restauração apenas algumas fachadas da Rua Chile foram restauradas (SOUZA, 2008). Fora da ZEPH, uma expressiva

área do bairro fica na Zona Adensável (Ribeira Alta), podendo contemplar empreendimentos verticalizados. É nessa área do bairro que se iniciou um intenso processo de verticalização associado à revitalização.

Ocorre na Ribeira uma heterogeneidade de usos do solo, sendo considerados nessa pesquisa a subdivisão do bairro nos seguintes setores: a) Zona Especial Portuária, área onde está estabelecido o Porto de Natal, principal porto do Rio Grande do Norte; b) Zona Especial de Proteção Histórica, onde estão localizados alguns dos principais prédios históricos da cidade e a maioria das empresas que atuam no bairro; c) Ribeira Alta, área residencial por onde se iniciou a verticalização do bairro; d) Ribeira Baixa, área de uso misto onde são encontradas residências e diversos galpões e terrenos sem serventia (em estado de abandono), e; e) Favela Maruim, área degradada constituída de moradias precárias que está em processo de remoção para a expansão do Porto de Natal e implantação de equipamentos que fazem parte do projeto de revitalização do bairro.

Portanto, a Ribeira transitou de uma importante área da cidade (centralidade) para uma área degradada e esquecida, e com o projeto de revitalização implantada pelo Estado, passou novamente a atrair os olhares dos atores econômicos, especialmente do mercado imobiliário, que está adquirindo extensas áreas no bairro, inicialmente na Ribeira Alta e, atualmente, na Ribeira Baixa, com o objetivo de auferir sobrelucros de localização através da implantação de condomínios verticalizados voltados às classes médias e altas.

A revitalização e a verticalização da Ribeira: um bairro em transformação

A Ribeira passou por um processo de decadência econômica e perda de sua população, além da destruição de prédios antigos e a construção de novas construções, fatores que refletiram na mudança de seu conteúdo social. O atual desenvolvimento econômico do Estado do Rio Grande do Norte e a produção do espaço urbano de Natal têm estabelecido significativas mudanças para a Ribeira, especialmente quanto ao seu papel na dinâmica econômica e sócio-espacial da cidade.

Estudos realizados pela Prefeitura na década de 1990 indicaram que o bairro apresenta uma infra-estrutura subutilizada (NATAL, 2006), principal motivo para que fosse aprovada em 2007 pela Câmara Municipal de Natal a Operação Urbana Ribeira⁴, com o objetivo de estimular o aumento da densidade populacional e a recuperação urbanística do bairro.

O fato marcante das intervenções urbanísticas realizadas pelo Estado na Ribeira foi à gradativa alteração no uso do solo e sua conseqüente valorização, gerando o surgimento, por exemplo, de formas espaciais novas e modernas.

Nesse sentido, a área estudada na pesquisa está entre as áreas do espaço urbano de Natal que possuem uma contínua reciclagem de infra-estrutura, através de uma canalização significativa de investimentos e incentivos públicos, o que tornou o bairro da Ribeira atrativo às atividades imobiliárias e lugar de moradia das classes mais favorecidas da cidade.

Arantes (2000), refletindo sobre as diversas terminologias e os reflexos da questão do uso capitalista dos processos de reprodução urbana, entende que por trás desse processo se camufla as verdadeiras intenções do sistema capitalista nas cidades. Assim,

[...] revitalização, reabilitação, revalorização, reciclagem, promoção, requalificação, até mesmo renascença, e por aí a fora, mal encobrando, pelo contrário, o sentido original de invasão e reconquista, inerente ao retorno das camadas afluentes ao coração das cidades. (ARANTES, 2000, p. 31).

Portanto, a terminologia é menos importante do que o processo em si, pois no caso da Ribeira, a intervenção do Estado foi de fundamental importância no sentido de alterar o uso do solo e propiciar a acumulação do capital imobiliário. Nesse processo, surgiram empreendimentos imobiliários que demandam novas funções, ligadas a novas estruturas, reproduzindo novos processos sócio-espaciais, numa relação dialeticamente contraditória.

Nesse contexto, observa-se atualmente uma afinada parceria (público-privada?) entre o Estado e o capital imobiliário no sentido de valorizar certas áreas da cidade, gerando diferenciações locacionais e mais segregação sócio-espacial. Essas intervenções na cidade ocorrem através dos planos diretores e projetos de implantação de infra-estruturas, como por exemplo, a Operação Urbana Ribeira.

Assim, observou-se que em relação à revitalização da Ribeira, em relação às obras previstas no plano, alguns pontos foram implantados e outros não, numa seletividade de ações que permitem inferir os verdadeiros beneficiados dessas intervenções. Em geral, esse processo vem acompanhado de um planejamento urbano (estratégico?) e voltado para o mercado, através de uma parceria público-privada (VAINER, 2000). Segundo os defensores do planejamento estratégico, as cidades são submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas, portanto, precisam competir para vencer (VAINER, 2000).

A competitividade urbana é quem dita à nova questão urbana, pois as cidades precisam: competir pelo investimento de capital, de tecnologia e ter competência gerencial; competir para atrair novos negócios; ser competitivas no preço e na qualidade dos serviços; competir na atração de força de trabalho qualificada (BANCO MUNDIAL, 1998, apud VAINER, 2000).

O capital internacional vislumbrou um novo foco de acumulação capitalista na cidade-empresa e, para isso, negar a condição anterior, que levou a cidade ao “caos”, facilitaria sua estratégia de retomar a cidade ao “desenvolvimento” (grifo nosso). Esse processo de transformação da cidade em empresa, é acompanhado por novas funções do

Estado e de forte carga ideológica que faz com que os diversos agentes que atuam no espaço urbano fiquem “anestesiados”, como não vislumbassem suas conseqüências. Essa reestruturação urbana via planejamento estratégico está intimamente ligado outro processo, que tem como uma de suas características a substituição das antigas populações de menor poder aquisitivo das áreas revitalizadas, por outras camadas sociais de maior poder aquisitivo, processo conhecido como *gentrification* ou gentrificação em português.

O processo de urbanização por gentrificação do lugar

A urbanização por gentrificação (*gentrification*) é explorada por Zukin (1987). Esse processo teve início na década de 1970 na América do Norte e Europa Ocidental com a recuperação de residências localizadas próximas aos *Central Business District* – CBDs (Distritos Centrais de Negócios) de várias cidades antigas afetadas pela periferização e o declínio urbano. A reabilitação desses locais foi em parte financiada pelo setor público, a maioria custeada pelo setor privado e uma parcela significativa pelas próprias pessoas (*do-it-yourself and sweat equity*). (ZUKIN, 1987)

No sentido de ampliar os resultados de pesquisas sobre o tema, Zukin (1987) sugere que se investigue a morfologia urbana através de uma análise econômica e cultural, enfatizando que o significado da palavra gentrificação está longe de ser apenas a transferência de pessoas abastadas de um local para o outro, e ressaltando o valor simbólico anexado às edificações antigas recuperadas e os processo de diferenciação espaço-temporal.

Para a autora, a gentrificação impõe uma cultura “alienígena” à comunidade de origem com padrões diferenciados de consumo e acelerado processo de mudança. A partir das concepções de Henig (1982), Zukin (1987) explica que se estabelece uma contestação desigual entre “*gentrifiers*” e nativos, uma vez que esses não contam com mecanismos institucionalizados para responder aos setores privados que engendram esse processo.

Arantes (2000, p.31) sintetiza que no processo de revitalização ou requalificação dos espaços “[...] o que importante nisso tudo é sempre determinar quem sai e quem entra, só que agora se trata de uma apropriação do espaço legitimada pelo *upgrading* cultural.” A autora destaca que a gentrificação responde a máquina urbana de crescimento e manifesta-se pela desindustrialização, terceirização, desinvestimento em áreas urbanas significativas, precarização da força de trabalho, a existência de uma classe inferior fora do mercado e a fabricação do consenso.

Interpretando um dos estudos de Zukin (1995), Arantes (2000) afirma que a cerca das estratégias de redensolvimento urbano, cujo epicentro reside na propagação da imagem de um centro de inovação, faz-se necessário observar além dos fatores já

conhecidos de trocas desiguais – terra, capital e trabalho, mais três novas camadas de trocas desiguais que estão na esfera simbólica, que são: a manipulação das linguagens simbólicas de exclusão e habilitação (*entitlement*): a imagem de uma cidade, bem como a maneira como ela se deixa operacionalizar demanda o que e quem recebe visibilidade, o que em outras palavras dizem respeito efetivamente ao que significa ordem e desordem, cujo desenho arquitetônico é o instrumento que viabiliza a força e o poder; o gerenciamento da cidade pela habilidade dos *place entrepreneurs* que se utilizam dos símbolos de crescimento e, por conseguinte, de suas promessas de emprego e negócios para o local; e refere-se ao Terceiro Setor que se encarrega de incentivar a multiplicação de construções de alto impacto, respaldados na combinação de patrocínios e orgulho cívico, como grandes museus, parques e complexos arquitetônicos dignos de uma classe de cidade mundializada.

Toda essa estratégia é bem calculada para dar a impressão, aos que chegam nesses espaços gentrificados, de que estão entrando num espaço urbano diferenciado, ou seja, “altamente qualificado”. (ARANTES, 2000, grifo da autora). Assim, segundo a autora, vão se expandindo pelas cidades ilhas privilegiadas super valorizadas e altamente vigiadas, e por que não, estrategicamente gentrificadas.

Métodos utilizados na Pesquisa

Essa pesquisa empírica de caráter exploratório realizada entre Novembro de 2009 e Janeiro de 2010 envolveu 59 diferentes atores que participaram e/ou vêm participando da revitalização no bairro. Em relação ao sexo dos atores entrevistados, foram pesquisadas 20 pessoas do sexo feminino e 39 pessoas do sexo masculino. Foram utilizados quatro diferentes instrumentos na pesquisa: entrevista realizada com a representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal – SEMURB; formulário aplicado com quatro atores do mercado imobiliário; formulário aplicado em dez empresas estabelecidas no bairro, e; formulário aplicado a quarenta e quatro moradores. As perguntas, guardadas suas peculiaridades, versaram sobre o processo de revitalização na Ribeira.

Os atores pesquisados foram definidos de modo intencional considerando-se o nível de importância de cada um no processo de revitalização do bairro. Sendo a SEMURB o órgão da administração pública municipal definido pela “Operação Urbana Ribeira” como coordenador das ações de revitalização (Natal, 2009), realizou-se a entrevista com seu representante.

Com os atores promotores imobiliários que vêm implantando empreendimentos imobiliários no bairro (Capuche, Albra, Montana e Moura Dubeux), foram aplicados quatro formulários, sendo três classificados como incorporadores e construtores e um como incorporador, duas empresas são de origem local, uma de origem nacional (Estado de

Pernambuco) e uma de origem internacional (Espanha/França). Esse fato pode demonstrar como os diversos investimentos de *marketing* da cidade em feiras e congressos internacionais e nacionais de Turismo, vendendo Natal aos investidores, tem gerado uma atração de investimentos no mercado imobiliário local.

Em relação aos atores Empresas estabelecidas no bairro, segundo dados da Junta Comercial do Rio Grande do Norte – JUCERN (2006) as atividades desenvolvidas na Ribeira são diversificadas, sendo que 24% desenvolvem atividades industriais, 42% comerciais e 24% em serviços, negócios que variam desde a construção civil e incorporação imobiliária, a fabricação de móveis, indústria naval e beneficiamento de pescado, a empresas de comércio atacadista e varejista e de serviços especializados de refrigeração e manutenção de motores de automóveis e embarcações. Foram aplicados dez formulários com o seguimento empresarial, sendo: quatro com representantes de empresas de serviços, dois de comércio, dois em indústrias, um com representante de empresa de comércio e serviços e um de indústria e comércio. O tempo de instalação dessas empresas no bairro variou entre 8 anos (mínimo) e 48 anos (máximo).

A aplicação do formulário para os atores sociais moradores ocorreu da seguinte forma: 16 moradores da Ribeira Alta, sendo que 10 residem em apartamentos e 6 em casas; 20 moradores em casas da Ribeira Baixa e; 8 moradores da Favela Maruim. Em relação a esses moradores, 36 têm origem local e 8 têm origem nacional (Paraná, São Paulo, Brasília, Rio de Janeiro, Pernambuco, Ceará, Paraíba e Bahia), sendo que a maioria dos moradores da Ribeira Alta (6) tem origem nacional e residem em apartamentos. Em relação à condição das residências, 30 moradores residem em imóvel próprio e 14 residem em imóvel alugado, indicando a predominância da presença de moradores que possuem imóvel próprio.

Por área pesquisada obteve-se o seguinte resultado: 8 moradores da Ribeira Alta moram em imóvel próprio e 8 em imóvel alugado; na Ribeira Baixa, 15 residem em imóvel próprio e 5 em imóvel alugado, e; 7 moram em imóvel próprio na Favela Maruim e 1 em imóvel alugado.

Revitalização da Ribeira, Gentrificação e Impactos da Especulação Imobiliária

O processo de revitalização da Ribeira começou em 1994 com apoio do Ministério de Turismo e da iniciativa privada (SOUZA, 2008). O projeto era bastante complexo e emperrou-se na burocracia estatal, não tendo uma continuidade administrativa. Do projeto original, que englobava praticamente todas as áreas do bairro, apenas algumas fachadas da Rua Chile foram concluídas (SOUZA, 2008). Apenas em 2007, é que foi promulgada a lei “Operação Urbana Ribeira”, visando realizar diversas intervenções públicas e privadas, sob

a coordenação da Prefeitura de Natal via SEMURB, e com a finalidade de revitalizar e recuperar o bairro da Ribeira (Art. 1º) (NATAL, 2009b).

A pesquisa procurou, inicialmente, avaliar a participação do Estado na condução da Operação Urbana Ribeira, buscando-se perceber as diferentes visões dos atores pesquisados em relação à participação do Estado nesse processo de revitalização e suas conseqüências. A Operação Urbana Ribeira tem os seguintes objetivos: promover o desenvolvimento urbano; melhorar a qualidade de vida dos moradores e usuários; incentivar o uso residencial, comercial, de serviços e às atividades turísticas, culturais e artísticas; valorizar o patrimônio histórico, cultural, artístico, arquitetônico e urbanístico, através da melhoria da infra-estrutura local e da qualidade ambiental do bairro (Art. 2º) (NATAL, 2009b).

O representante da SEMURB considerou “boa” sua implantação; segundo esse ator a Operação Urbana Ribeira “*visa atrair construtoras para área, no sentido de potencializar a revitalização da Ribeira. No caso, as construtoras teriam benefícios (pausa), na zona adensável, onde podem sim incidir seus projetos*” (ENTREVISTADA SEMURB, 2010). Assim, é inegável a participação do Estado (SEMURB) no sentido de patrocinar as condições para a verticalização na Ribeira. A Ribeira Alta é o foco principal do processo de verticalização. Contudo, o Grupo Capuche, lançou o empreendimento *Sun River* na Ribeira Baixa e adquiriu um grande terreno na área, ou seja, a verticalização já começou na Ribeira Baixa.

Segundo Corrêa (1989), as ações do Estado e dos promotores imobiliários promovem um contínuo processo de reestruturação espacial via incorporação de novas áreas e renovação do espaço urbano, densificação do uso do solo através da relocação de infra-estrutura diferenciada em áreas de interesse imediato, provocando mudanças da estrutura social e econômicas dessas áreas.

Todos os promotores imobiliários pesquisados conhecem bem a Operação Urbana Ribeira, considerando-a boa, pois melhorou as condições infra-estruturais do bairro, porém, consideram que é preciso melhorar a engenharia de tráfego e a segurança e limpeza das praças e ruas do bairro. Com relação aos atores empresários e moradores, quando indagados “qual a sua opinião sobre a Operação Urbana Ribeira?” Constatou-se que a mesma é desconhecida pela a maioria dos entrevistados (57%), resultado que demonstra a ausência de uma divulgação adequada aos maiores interessados no processo. Houve uma reclamação geral em relação à divulgação dos projetos de revitalização implantados, das prioridades das obras e da falta de transparência da Prefeitura no processo. Nesse sentido, quando questionada sobre esse fato, a representante da SEMURB afirmou que:

[...] O que acontece é que nunca se agrada 100%. [...] Muitos não comparecem e depois [...], com o resultado final, não sabe por que aconteceu aquilo tudo, mas foi convocada toda a população da Ribeira de forma geral e os líderes comunitários. Foram feitas diversas reuniões, e o que acontece é quando não se agrada a todos, tem sempre os que reclamam [...]. (ENTREVISTADA SEMURB, 2010).

Analisando-se as posições dos atores pesquisados sobre a Lei Operação Urbana Ribeira constatou-se o entrosamento entre as ações e respostas dos representantes do Estado (SEMURB) e dos Promotores Imobiliários e seus investimentos no bairro. Segundo Ribeiro (1997), sendo o Estado o mais importante produtor da questão urbana, ao estimular o desenvolvimento de diferentes formas e usos do solo na Ribeira através do processo de revitalização urbana, atraiu o capital imobiliário.

Por outro lado, o setor imobiliário, que já vem travando uma intensa disputa pelo uso do solo nos bairros de Tirol e Petrópolis, espaços onde ocorre intensa especulação imobiliária, encontraram no bairro da Ribeira, bairro limítrofe a Petrópolis, excelente possibilidade auferirem sobrelucros de localização com seus empreendimentos.

Assim, observou-se que a falta de divulgação da Operação Urbana Ribeira alijou a participação dos empresários e moradores do bairro, repercutindo nos resultados das primeiras ações de revitalização do bairro, que não favoreceram esses atores, pois, como já dito anteriormente, alguns pontos do projeto foram implantados, outros não, numa seletividade das ações que permitem inferir os verdadeiros beneficiados por essas intervenções: o mercado imobiliário. Isso pode ser explicado, conforme observado por Vainer (2000), que o projeto de revitalização em curso pode estar associado ao chamado “planejamento estratégico”, no sentido de estar direcionado a agentes capitalistas externos ao lugar (os promotores imobiliários), onde o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso.

A Operação Urbana Ribeira e as infra-estruturas instaladas foram importantes contribuições do Estado no processo, o que foi prontamente “atendido” pelos promotores imobiliários com a construção dos primeiros empreendimentos verticalizados. Por outro lado, a ausência de articulação do empresariado local e dos moradores e seus representantes, união que seria capaz de alterar o jogo de forças junto aos principais atores envolvidos na produção do espaço da Ribeira (Estado e promotores imobiliários), e influenciar no projeto, possibilitou que a Operação Urbana Ribeira fosse implantada, até o presente momento, sem o atendimento das suas necessidades.

Quanto solicitados a assinalar três aspectos importantes que os levaram a implantar seus empreendimentos na Ribeira, os promotores imobiliários assinalaram a centralidade do bairro (5), sua infra-estrutura (4), a vista fantástica (2) e o potencial construtivo (1), aspectos que foram considerados para os investimentos no bairro. Contudo, esses atores omitiram uma questão de suma importância para a localização dos empreendimentos no bairro: o valor do solo urbano. O valor do solo urbano no bairro, nos dias atuais, é inferior aos praticados em outros bairros, proporcionando sobrelucros de localização extraordinários. Assim, a Ribeira, que vinha passando pelo processo de perda do seu *status* de centralidade sócio-econômica para outros bairros de Natal (as novas centralidades), e caracterizava-se pela precariedade habitacional, redução de sua população, deterioração das rugosidades

(patrimônio histórico), ocorrência de imóveis abandonados, deteriorados e subutilizados, alteração do perfil sócio-econômico dos moradores e usuários, bem como das atividades empresariais, passou a ter esse processo revertido pela revitalização urbana implantada pelo Estado e pela instalação de condomínios verticalizados de alto padrão.

Segundo Lefebvre (2004), a centralidade é o fenômeno essencial do processo de urbanização. Para o autor, a centralidade deve ser percebida a partir do movimento dialético que constrói e destrói a cidade (e o urbano), que, simultaneamente, a cria e a dissipa. Assim, o centro da cidade, apesar de não possuir o poder de criar, contraditoriamente, centraliza as diversas criações no espaço urbano (LEFEBVRE, 2004).

Esse processo de retorno ao centro, no caso da Ribeira, aparentemente estar relacionado ao desenvolvimento do turismo e sendo influenciado pela morfologia urbana de Natal, pois a cidade é assentada entre o mar, as dunas e o rio, e sua área municipal é totalmente urbanizada (CLEMENTINO et al., 2009). Segundo LEFEBVRE (2001), a cidade que se expande nessa explosão não é a cidade obra, apropriada pelos seus cidadãos, mas a cidade produto, do capital, aquela em que os valores de troca predominam sobre os valores de uso, uma cidade fragmentada, recortada, reconstruída sobre si mesma para maximizar a reprodução do capital.

Observou-se que quatro dos atores do ramo imobiliário são incorporadores, ou seja, ao adquirirem uma área da Ribeira passam a assumir o controle de uso do solo, o que lhes permite sobrelucros de localização (RIBEIRO, 1997). Corroborando com o autor, Smolka (1989) afirma que ao assumir o comando sobre a mudança do uso do solo urbano, o incorporador obtém expressivos ganhos capitalistas de base fundiária, redefine a matriz da estruturação interna da cidade, reduzindo consideravelmente o grau de liberdade disponível para o controle social de uso do solo e/ou do planejamento urbano pelo Estado.

Quando argüidos sobre que áreas da Ribeira poderiam ser destinadas para a implantação de novos empreendimentos, os promotores imobiliários revelaram que algumas áreas da ZEPH deveriam ser flexibilizadas, onde não existam prédios de valor histórico, além de aumentar o potencial construtivo das outras áreas do bairro. Para que o pleito dos promotores imobiliários fossem atendidos seria necessário alterar a Lei nº 3.942, que instituiu a ZEPH e que em seu Art. 5º afirma não ser permitida a demolição ou parcelamento do solo sem uma prévia autorização do Órgão de Preservação Histórica de Natal (NATAL, 2009b).

Esta pesquisa detectou que é a ZEPH quem gera a diferenciação da Ribeira em relação a outras áreas da cidade. Nesse aspecto, observa-se a inexistência de uma política alternativa para o centro histórico de Natal (ZEPH), que o considere como um bem cultural inalienável, um extraordinário patrimônio edificado que não deve ser liberado a especulação. Pelo contrário, deve ser recuperado e preservado para o uso social residencial e cultural e,

desse modo, evitar as modificações estruturais e funcionais que vêm ocorrendo ao longo dos anos. Portanto, é preciso se contrapor a esse projeto em curso para a ZEPH que está aliado, estruturalmente, ao processo de fortalecimento do setor capitalista da construção civil e da produção (cultural?) a ele relacionado. Nesse sentido,

O problema do setor da habitação e, portanto, da cidade em geral e, em particular, o do centro histórico, se apresenta complexo e prioritário às distintas forças sociais com interesses contrários. De um lado, manifesta-se o interesse dos cidadãos em viverem de um modo diferente, com preços inferiores, com uma organização que corresponda às suas necessidades sociais, por outro, existem os interesses do capital imobiliário [...] que tende a uma acumulação cada vez maior (CERVELLATI; SCANNAVINI, 1979, p. 121).

Surge à necessidade de uma nova política urbana que considere os interesses da população em relação à habitação e a cultura, que não só contraponha-se aos interesses do capital imobiliário e do capital em geral, mas que também leve em conta a necessidade de ambientes distintos, de uma cidade diferenciada, onde a localização e a diversidade dos espaços destinados a vida social e cultural possam ser escolhidas sem as imposições do capital (CERVELLATI; SCANNAVINI, 1979). Em relação à precariedade dos imóveis localizados na ZEPH, a representante da SEMURB observou que

A maioria dos prédios existentes na Ribeira são de uso privado, então fica difícil o público atuar no privado, [...], se espera que o proprietário tome providências quanto a isso, para isso tem as leis de incentivos fiscais para os que fizerem manutenção dos imóveis, mas a gente sequer consegue encontrar o proprietário. [...], o proprietário tem que se responsabilizar pelo imóvel. (ENTREVISTADA SEMURB, 2010).

Contraditoriamente, é o Estado quem detém os poderes (leis) para promover o desenvolvimento de diferentes formas e usos do solo urbano através de alguns mecanismos, e dessa forma, estimular ou não a especulação imobiliária (RIBEIRO, 1997). Em relação à recuperação dos prédios integrantes da ZEPH, a Lei Complementar nº 079 em seu Artigo 5, Inciso V afirma que “a área de Operação Urbana Ribeira tem como diretrizes [...] a utilização de instrumentos que propiciem obras de conservação e restauro dos edifícios ou conjuntos de interesse histórico arquitetônico, [...]” (NATAL, 2009b, p. 371). Em seu Artigo 10, afirma que “o município poderá fazer uso do instituto da desapropriação para alcançar os objetivos dessa lei. (NATAL, 2009b, p. 373).

Portanto, o Estado poderia se valer de instrumentos que viabilizem a recuperação dos prédios tombados na Ribeira: desapropriar os imóveis históricos para a execução de obras de recuperação; regulamentar o uso do solo dando incentivos àqueles que investissem na recuperação de seus imóveis; implantar, isentar ou reduzir impostos imobiliários que poderiam variar segundo as reformas implantadas, o uso do imóvel e a localização; sobretaxar os imóveis abandonados, obrigando os proprietários a uma utilização mais completa dos mesmos, e; facilitar e fornecer mecanismos de crédito a reestruturação dos imóveis. (SAMSON, 1980 apud CORRÊA, 1989).

Nesse sentido, considerando-se que a propriedade privada do solo é o maior inimigo do urbanismo moderno (CERVELLATI; SCANNAVINI, 1979), ao não se valer de suas prerrogativas, o Estado toma uma atitude política. Contudo, ao mesmo tempo em que implantou infra-estruturas pontuais, o Estado reduziu os investimentos em segurança pública no bairro, refletindo no aumento da violência e degradação geral da área.

Além disso, por não ter sido divulgada adequadamente, nem ter tido uma participação efetiva dos atores Empresários, a Operação Urbana Ribeira gerou melhorias do sítio histórico e, conseqüentemente, na redução de IPTU àqueles que investirem na recuperação dos prédios tombados. Constatou-se também que as intervenções iniciais da revitalização desagradou aos empresários, pois segundo eles, prejudicou seus negócios em razão das mudanças relacionadas ao tráfego de veículos e estacionamento.

Observou-se que a questão da segurança pública deficiente no bairro, do IPTU alto, da péssima engenharia de tráfego e ausência de vagas para clientes e fornecedores, da falta de áreas de lazer e do lixo e sujeira nas ruas do bairro, foram questões bastante citadas pelos moradores e empresários. O que chama atenção é que o Estado não tem isentado nem reduzido as alíquotas do IPTU e de outros impostos municipais no bairro – segundo esses atores, o IPTU de 2010 teve um aumento acima da inflação, ocasionando algumas dificuldades financeiras. Relacionado a isso, 70% dos entrevistados pensam em se transferir para outros bairros da cidade.

Por outro lado, os promotores imobiliários querem que o Estado isente e/ou reduza o IPTU para os novos moradores dos condomínios verticalizados por eles construídos no bairro, por no mínimo dez (10) anos, de modo a incentivar novos investimentos imobiliários e propiciar o aumento da população e o desenvolvimento sócio-econômico. Esse ponto nos chama a atenção, pois vai de encontro às diretrizes do Estado em relação ao processo de verticalização no bairro:

É justamente a intenção dessa lei de operação trazer população para a Ribeira e com essa população atrair comércio que no caso é (pausa), a população estando na Ribeira, isso gera uma necessidade de farmácia, de padaria, de supermercados, de outros serviços, isso tudo já puxa iluminação, segurança, acessibilidade nas calçadas, então é um ciclo maior [...]. (ENTREVISTADA SEMURB, 2010).

Observou-se no processo que, aparentemente, as ações tem sido mais voltadas aos atores imobiliários do que aos empresários e moradores, que ressentem a ausência do Estado em serviços básicos como segurança, limpeza pública e áreas de lazer. Quando solicitados a avaliar o processo de revitalização da Ribeira, os atores imobiliários consideraram-na excelente, pois permite um maior adensamento do bairro, ponderando, contudo, que ações precisam ser tomadas para se recuperar o sítio histórico.

Assim, percebe-se que está se iniciando na Ribeira um processo que Zukin (1987) chama de urbanização por gentrificação. O processo de instalação de novos moradores no

bairro iniciou-se na Ribeira Alta, onde ocorreu grande saída de moradores, processo que tende a estender-se para a Ribeira Baixa e para a ZEPH.

Nesse sentido, a gentrificação impõe uma cultura externa (alienígena) à comunidade de origem com padrões diferenciados de consumo e acelerado processo de mudança (ZUKIN, 1987). A autora (1987) explica que se estabelece uma contestação desigual entre os “forasteiros” (*gentrifiers*) e os habitantes tradicionais (nativos), uma vez que esses não contam com mecanismos institucionalizados para responder aos setores privados que engendram esse processo.

Como está posta, a revitalização impede que a maioria dos antigos moradores e empresários estabelecidos no bairro consigam acompanhar os novos momentos, pois os preços dos imóveis de alto padrão estão acima de suas possibilidades. Portanto, a Ribeira realmente ressurgue como diferencial locacional que possibilita sobrelucros aos promotores imobiliários. Ao mesmo tempo em que 75% dos promotores imobiliários consideram os preços dos imóveis lançados na Ribeira dentro dos parâmetros praticados no mercado imobiliário natalense, 50% dos empresários e 46% dos moradores consideram os imóveis muito caros. Isso sinaliza que em breve, em razão do preço e alto padrão (de luxo) dos imóveis construídos, os novos moradores do bairro poderão arcar com custos mais elevados do IPTU, que possivelmente sofrerá reajustes para acompanhar a valorização solo na área, contudo, inviabilizará a permanência de grande parte dos atuais moradores e empresários. Mais uma vez há a possibilidade de ratificar o processo de gentrificação no bairro.

Segundo Lojkine (1981), o Estado intervém para minimizar os conflitos e os efeitos negativos gerados pelas contradições sociais do sistema de produção capitalista dominante e atender a interesses de grupos sociais específicos. Entretanto, adverte que essa abordagem adaptativa não é suficiente para compreender o papel do Estado, ao revelar o caráter contraditório das condições gerais de produção e estabelecendo que “a necessidade de desenvolver a socialização das forças produtivas materiais e humanas responde a necessidade oposta, que o capitalismo tem de subordinar o crescimento econômico unicamente à valorização do capital.” (LOJKINE, 1981, p. 171).

Nessa direção, a revitalização da Ribeira, que concorre para a (re)produção e transformação do espaço urbano, à medida que exige a produção de novos equipamentos e serviços coletivos, impulsiona a política urbana a classificar esses equipamentos de acordo com seu grau de rentabilidade imediata para o capital, ou seja, a preterir dos meios de reprodução da força de trabalho em função dos meios de reprodução do capital, externando a lógica do sistema de produção dominante. (LOJKINE, 1981).

Nesse sentido, Arantes (2000), abordando os reflexos da questão do uso capitalista dos processos de reprodução urbana, afirma que a revitalização tem vários nomes que mal encobrem a verdadeira intenção original por traz desse processo, “[...] de

invasão e reconquista, inerente ao retorno das camadas afluentes ao coração das cidades. (ARANTES, 2000, p. 31). Esse processo, geralmente, vem acompanhado de um planejamento urbano associado e voltado para o mercado, na chamada parceria público-privada, segundo a autora, atualmente tão em voga. Aliada a algumas obras de revitalização da Operação Urbana Ribeira, existem atividades/projetos relacionadas a eventos culturais, espetáculos e atividades turísticas. Assim, o capital internacional vislumbrou um novo foco de acumulação capitalista e para isso, negar a condição anterior, que levou a cidade ao caos, facilitaria sua estratégia de retomar a cidade ao “desenvolvimento” (grifo nosso).

Concentrando-se nas estratégias culturais de uma cidade-emprego projetada pelo planejamento estratégico, onde seus idealizadores alegam vir corrigir o antiurbanismo da geração anterior, Arantes (2000, p. 16) afirma que na realidade ela “[...] veio agravar ainda mais o inchaço cultural imperante desde que os governantes e investidores passaram a desbravar uma nova fronteira de acumulação de poder e dinheiro – o negócio das imagens. [...] o verdadeiro **poder da identidade**.” (grifo da autora).

Assim, o planejamento estratégico é na verdade um empreendimento de comunicação, promoção e venda da cidade, representado pela animação cultural, onde o que está em promoção, conforme a autora, é a própria cidade, que não pode ser vendida se não for acompanhada de uma boa campanha de *marketing*. Nesse aspecto, a cidade como uma empresa é a confirmação plena do valor de troca em relação ao valor de uso do espaço urbano. E esse processo de transformação da cidade em empresa, é acompanhado por novas funções do Estado e de forte carga ideológica que faz com que os diversos atores que atuam no espaço urbano fiquem “anestesiados”, como não vislumbassem suas conseqüências.

Considerações Finais

Segundo Harvey (1980), os diversos lugares no espaço urbano apresentam-se como espaços que contêm e estão contidos em um conjunto de relações, e que são articulados entre si a partir das interações que a sociedade estabelece entre eles. Assim, observou-se que a Ribeira, como centralidade, apresenta uma dinâmica relacionada à cidade, que se expressa através da formação sócio-espacial e econômica desse espaço em sua relação com o urbano como um todo. Assim, a pesquisa procurou resgatar a (re)produção do espaço da Ribeira e da cidade desde sua fundação até os dias atuais, analisando a atuação de diversos atores no bairro no processo de revitalização, de 1994, ano em que esse processo se iniciou, até 2010, ano em que foi aplicada.

Um aspecto significativo a ser considerado refere-se à íntima relação entre a questão centro/centralidade e periferia, e as novas centralidades com a dimensão social e

econômica, que são dinâmicas e, em decorrência disto, alteram constantemente o espaço urbano. Nesse sentido, as ações de *city marketing* voltadas para a divulgação e comercialização da cidade, atraíram investidores estrangeiros e nacionais, que passaram a disputar o mercado imobiliário de Natal com os grupos locais. Como a dinâmica imobiliária caracteriza-se, segundo Ribeiro (1997), pela necessidade de intensivo uso do solo urbano, um bem não reproduzível, iniciou-se uma significativa competição entre os diversos promotores imobiliários (locais, nacionais e internacionais) pelos melhores espaços da cidade.

Desse modo, bairros próximos a Ribeira, como Tirol e Petrópolis destacaram-se pelo intenso processo de verticalização e especulação imobiliária imprimido pelos promotores imobiliários. Com a expansão da verticalização na cidade, a partir de meados de 2000 iniciou-se a verticalização do bairro da Ribeira, que é limítrofe a Petrópolis, processo intensificado no final dessa década. A partir da verticalização iniciou-se uma reestruturação sócio-espacial e econômica no bairro. Os principais fatores que estão influenciando esse processo são: a intensificação da verticalização no espaço urbano de Natal; a localização do bairro próximo ao centro e áreas valorizadas da cidade como Petrópolis e Tirol, e principalmente; a ação do Estado através das infra-estruturas implantadas através da revitalização, gerando a sobrevalorização do solo urbano no bairro e atraindo os promotores imobiliários. Assim, pode-se constatar uma relação direta entre as infra-estruturas patrocinadas pelo Estado e a verticalização do bairro, imprimida pelos promotores imobiliários.

No processo de reestruturação sócio-espacial e econômico do bairro, o Estado apareceu como o principal ator em razão das ações de coordenação na implantação do projeto de revitalização urbana. Os outros atores envolvidos foram: os promotores imobiliários; os empresários proprietários das empresas estabelecidas na ZEPH, e; os moradores das três áreas consideradas (Ribeira Alta, Ribeira Baixa e Favela Maruim). Pode-se afirmar que a revitalização conduzida pelo Estado foi o principal propulsor do processo.

Apesar da importância da Lei de Operação Urbana como instrumento de melhorias no bairro, constatou-se que as medidas já realizadas pelo Estado foram no sentido de patrocinar as condições para a verticalização, pois estimulou através da revitalização urbana o desenvolvimento de diferentes formas e usos do solo na Ribeira, valorizando o solo e atraindo o capital imobiliário. Percebeu-se que a Ribeira Alta é o foco inicial desse processo.

De certo modo, observou-se que a maioria dos empresários e moradores desconhecem como será conduzida a revitalização (Lei Operação Urbana Ribeira), fato que tem contribuído para a falta de participação desses agentes nesse processo e para a ausência de uma articulação do empresariado local e dos movimentos sociais organizados do bairro, que poderiam ser capazes de influenciar a ação do Estado e Promotores

Imobiliários na produção do espaço da Ribeira, de modo que a revitalização atenda as suas necessidades.

Através da revitalização o Estado reproduziu a prática do que é chamado por Maricato (2000a) de plano-discurso, subvertendo o interesse social em detrimento do interesse econômico de alguns grupos, além de promover uma valorização do uso do solo e a atração de investimentos imobiliários de origem local, Nacional e internacional. Como consequência a chegada de novos moradores de maior poder aquisitivo no bairro, há a possibilidade que a urbanização por gentrificação se estabeleça definitivamente, gerando uma demanda de comércio e serviços especializados para essas pessoas mais abastadas que estão habitando os novos condomínios verticalizados (ZUKIN, 1987). Observou-se que esse processo inicia-se no bairro na área denominada de Ribeira Alta, e começa a estender-se para a Ribeira Baixa e para a ZEPH. Nesse sentido, a gentrificação impõe uma cultura externa (alienígena) à comunidade de origem com padrões diferenciados de consumo e acelerado processo de mudança (ZUKIN, 1987).

Assim, contrapondo-se a esse processo em curso, faz-se necessário a efetiva participação dos empresários e moradores, de modo a que a Operação Urbana Ribeira possa ser também para àqueles que já estão estabelecidos no bairro, em contraposição aos novos moradores (*gentrifiers*), propiciando o fortalecimento de seu valor de uso e restando o valor de troca em ação, pois segundo Lefebvre (2008), a transformação da vida cotidiana está associada à transformação do espaço.

Entretanto, em razão desta pesquisa tratar-se de um estudo de caráter exploratório, pode tornar-se o início de investigações mais aprofundadas sobre a revitalização e a urbanização por gentrificação em curso na Ribeira. Assim, como recomendação para estudos futuros, sugere-se:

- a) analisar a valorização fundiária e as estratégias dos promotores imobiliários em relação à Ribeira como um todo e sua expansão em direção aos bairros da Cidade Alta, das Rocas, Praia do Meio, Santos Reis e Redinha;
- b) investigar a morfologia urbana através de uma análise econômica e cultural, enfatizando o valor simbólico anexado às edificações antigas recuperadas (Projeto REHABITAR) e os processos de diferenciação espaço-temporal;
- c) realizar estudos comparativos relacionando os processos de revitalização de Natal a outras cidades brasileiras como Salvador, Recife, Fortaleza, Rio de Janeiro, etc., e;

Por fim, cumpre-se questionar: a revitalização trará a efetivação da urbanização por gentrificação na Ribeira? A pesquisa identificou a ampliação do processo de verticalização no bairro, hoje mais concentrada na Ribeira Alta, contudo, se espalhando em direção a Ribeira Baixa, e também o início da urbanização por gentrificação, o que certamente poderá

se concretizará com implantação do Projeto REHABITAR, que prevê a ocupação residencial dos imóveis localizados na ZEPH, gerando, certamente, um espaço altamente segregado e diferenciado em Natal.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Otília Beatriz F. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otília Beatriz F.; VAINER, Carlos B.; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 11-74.

CASCUDO, Luís da Câmara. **A História da Cidade de Natal**. 3. ed. Natal: IHG/RN, 1999.

CERVELLATI, Píer Luigi; SCANNAVINI, Roberto. Bolonha: Por que o Centro Histórico? Política e Metodologia. In: FORTI, Reginaldo (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista. Textos críticos**. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979, p. 119-152.

CLEMENTINO, Maria do Livramento M. **Economia e urbanização**: o Rio Grande do Norte nos anos 70. Natal: UFRN/CCHLA, 1995.

CLEMENTINO, Maria do Livramento M. et al. Como anda Natal. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento M.; SOUZA, Maria Ângela de A. (Orgs.) **Como andam Natal e Recife**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2009, p. 1-88.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo2010/primeiros_dados_divulgados/index.php?uf=24> Acesso em: 27 Dez. 2010.

JUNTA COMERCIAL DE NATAL. **Relatório estatístico 2006**. Disponível em: <http://www.jucern.rn.gov.br/contentproducao/aplicacao/jucern/principal/gerados/relatorio_estatistico.asp>. Acesso em: 8 jan. 2010.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004.

_____. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LIMA, Pedro de. **Natal século XX**: do urbanismo ao planejamento urbano. Natal: EDUFRN, 2001.

LOJKINE, Jean. **Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1981.

LOPES JUNIOR, Edmilson. **A construção social da cidade do prazer**: Natal. Natal: EDUFRN, 2000.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, Otília Beatriz F.; VAINER, Carlos B.; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000a, p. 121-192.

_____. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, v. 14, n. 4, São Paulo, out./nov. 2000b. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/spp/v14n4/9749.pdf>>. Acesso em: 28 fev. 2000.

NATAL, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de. **Natal meu bairro, minha cidade**. Natal, 2009a.

NATAL, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de. **Instrumento do ordenamento urbano**. Natal, 2009b.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira/UFRJ, 1997.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SOUZA, Itamar de. **Nova História de Natal**. 2. ed. Natal: Departamento Estadual de Imprensa, 2008.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa, 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: Vozes, 2000, p. 75-103.

ZUKIN, Sharon. *Gentrification: culture and capital in the urban core*. **Annual Review of Sociology**, v. 13, p. 129-147, 1987.

¹ A Região Metropolitana de Natal – RMN foi instituída em 1997 e atualmente é constituída por dez municípios. São eles: Ceará-Mirim, Extremoz, Macaíba, Monte Alegre, Natal, Nísia Floresta, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, São José de Mipibu e Vera Cruz. Segundo o Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a RMNatal possui 1.318.207 habitantes.

² A Operação Urbana Ribeira tem como objetivos promover o desenvolvimento urbano, melhorar a qualidade de vida dos moradores e usuários, incentivar o uso residencial, comercial, de serviços e às atividades turísticas, culturais e artísticas, valorizar o patrimônio histórico, cultural, artístico, arquitetônico e urbanístico, através da melhoria da infra-estrutura local e da qualidade ambiental da Ribeira. (NATAL, 2009d). É regida pela Lei Complementar nº. 79/2007 e concede isenção e redução de tributos municipais, incentivando o uso residencial e estimulando atividades artísticas, culturais, turísticas e de lazer e a recuperação do Patrimônio Histórico-Cultural, Arquitetônico, Urbanístico, além da qualidade ambiental do bairro como um todo (NATAL, 2009b).

³ A Zona Especial de Preservação Histórica (ZEPH) é regida pela Lei Municipal nº 3942 de 09 de julho de 1990. Essa Lei propõe uma série de incentivos do Estado para a recuperação de prédios históricos, que podem ser utilizados como residência ou em atividades comerciais, culturais, etc.