

# EDIFÍCIOS ICÔNICOS E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE NATAL/RN, BRASIL

*iconic building and the real estate markets in Natal, Brazil*

Eugênio Ribeiro Silva \*

## Resumo

O presente artigo tem como objetivo analisar velhos e novos aspectos da dinâmica imobiliária da cidade de Natal. Os velhos aspectos são referentes às discussões feitas sobre tal dinâmica no contexto do eixo de investimentos imobiliários da cidade. Os novos aspectos apresentam-se através dos efeitos das construções dos novos edifícios icônicos. Assim, o referencial teórico traz elementos de diversas pesquisas feitas sobre a dinâmica imobiliária da cidade, bem como uma contribuição de Charles Jencks (2005) para entender as novas construções de ponta da cidade. Ainda no que tange aos procedimentos metodológicos, foram feitas entrevistas semiestruturadas com agentes ligados ao setor imobiliário, além de gerentes comerciais das imobiliárias cujas obras localizam-se nas proximidades dos edifícios icônicos. De modo geral pretende-se contribuir no estudo das cidades contemporâneas, no que se refere aos novos processos de empresariamento da cidade.

**Palavras-chaves:** Dinâmica imobiliária; Edifícios Icônicos; Natal.

## Abstract

This paper seeks to analyze old and new features regarding real estate markets in Natal, Brazil. The old features refer to the location of real estate investments in the city. The new features refer to how new iconic buildings affect real estate markets. Thus, the paper starts with a discussion about Charles Jencks' definition of 'iconic building' and an overview of papers about urban development in Natal. Based on research which produced interviews with real estate entrepreneurs, the paper's main objective is to contribute towards the study of the contemporary city.

**Key words:** Real estate markets; Iconic buildings; Natal.

## Resumen

Este artículo tiene como objetivo analizar aspectos viejos y nuevos de la dinámica inmobiliaria de Natal. Los viejos aspectos se derivan de los debates sobre esta dinámica en el marco del eje de las inversiones de bienes raíces en la ciudad. Nuevos problemas se presentan en gran medida a través de los efectos de la construcción de los nuevos edificios emblemáticos. Por lo tanto, el marco teórico aporta diversos elementos de las investigaciones realizadas sobre la dinámica de la ciudad, así como la contribución de Charles Jencks (2005) para entender los nuevos edificios principales de la ciudad. Aún sobre los procedimientos metodológicos, las entrevistas semi-estructuradas se realizaron con relacionados con los agentes y gestores inmobiliarios de bienes raíces comerciales, cuyas obras se encuentran cerca de los edificios más emblemáticos. En general, este trabajo pretende contribuir al estudio de las ciudades contemporáneas, en gran medida con respecto a los nuevos procesos de ciudad empresarial.

**Mots- Clés:** IDinámica Inmobiliaria; Edifícios Emblemáticos; Natal.

(\*) Doutorado em Geografia na Universidade Federal do Rio Grande do Norte – Av. Capitão Mor Gouveia, Cx. Postal: 1524, CEP: 59072-970, Natal (RN), Brasil. Tel: (+55 84) 8705 1857 – eugenio\_geo@yahoo.com.br

## INTRODUÇÃO

Para entender a dinâmica urbana da cidade de Natal é fundamental compreender a constituição dos bairros, nos quais ocorre o desenvolvimento imobiliário. Mesmo sem fazer um histórico desse processo, o presente trabalho pretende enfatizar a importância dos bairros de status na concentração de infraestruturas no eixo de desenvolvimento urbano mais importante da cidade. Tal eixo de desenvolvimento e os bairros da cidade já foram estudados por vários autores, dentre os quais se destacam Ferreira (1996), que estudou a valorização do solo na cidade de Natal; Furtado (2005), com o estudo sobre o crescimento de determinados bairros de status da cidade, sob a influência da “onda do turismo”; Clementino e Pessoa (2010), que elaboraram uma Tipologia Socioespacial da cidade, através do estudo das AED's; e, posteriormente, Guimarães (2010), que vislumbrou a concentração das logomarcas no eixo de valorização; bem como Medeiros (2011), que denominou esse eixo de EIVI – Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária. Neste sentido, para compreender a dinâmica imobiliária da “cidade do sol”, é importante revisitar esses autores com o intuito de entender como se dá a concentração dos investimentos nessa área da cidade.

Antes de avançar nessa tarefa, porém, se faz necessário trazer a contribuição conceitual de Charles Jencks (2005), para melhor definir o edifício icônico e suas características. Para o autor, para ser icônico o edifício precisa fornecer uma imagem nova, ser nobre e superior em sua forma, além de se destacar na cidade (JENCKS, 2005). Esse é um dos pontos fundamentais que as gestões das cidades globais usam para ajudar a criar um clima de negócios, de atração, na cidade. Isso explica o fato de que a cada dia mais os agentes produtores do espaço buscam construir esse tipo de arquitetura para exportar uma imagem inovadora da geografia da cidade, pois “as construções espaciais expressam os conteúdos das relações sociais que as engendrou” (MORAES e COSTA, 1984, p. 126).

A partir desse conceito de Jencks (2005) elegeram-se três edifícios icônicos para a realização do presente estudo: a Ponte Newton Navarro (“Ponte de Todos”); o Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte; e o Complexo Arena das Dunas. A escolha dos referidos edifícios icônicos para o presente estudo deu-se, assim, pelo motivo de serem construções que têm se destacado do restante da cidade por suas formas imponentes, por seus projetos mais arrojados, bem como porque são apresentados como projetos inovadores.

## DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE NATAL: os bairros de status e o eixo de valorização

Estudando a valorização do solo na cidade de Natal, Ferreira (1996) considerou, de modo geral, os bairros que fazem parte de quatro grupos distintos. Em um primeiro grupo estariam os bairros da cidade considerados centrais e consolidados, tais como Ribeira, Petrópolis, Cidade Alta e Tirol; os bairros intermediários e em processo de consolidação, como Dix-Sept Rosado e Lagoa Nova; bem como os bairros que pertencem à área periférica de expansão, na qual se enquadram Candelária II, Capim Macio e Ponta Negra (FERREIRA, 1996, p. 410). No segundo grupo, estariam dispostos os bairros nos quais predominam os conjuntos de habitação unifamiliares ou blocos construídos pela INOCOOP, bem como áreas de ocupação espontânea antiga. Exemplos desse grupo são os bairros do Alecrim, Barro Vermelho e Lagoa Seca. Em um terceiro grupo encontram-se dois tipos de bairros. De um lado, os bairros ao norte do centro da cidade, os quais a ocupação deu-se posteriormente à Segunda Guerra Mundial, e ao sudoeste com apropriação mais recente. Em ambos os casos, foram ocupados, genericamente, por uma população de baixa renda, tais como Guarapes, Felipe Camarão, Quintas, Rocas, Mãe Luiza e Bom Pastor. No quarto grupo se encontram os bairros da zona periférica e de expansão ao norte de Natal, também conhecidos como “do outro lado do Rio”. Segundo Ferreira (1996, p. 421), com exceção de Redinha, de ocupação mais antiga, os outros bairros foram ocupados mais recentemente com as políticas de habitação da COHAB/RN (Companhia de Habitação Popular do Estado do Rio Grande do Norte), além de autoconstruções.



Muitas mudanças aconteceram desde a caracterização feita por Ferreira (1996). Uma caracterização mais recente da Tipologia Socioespacial foi feita por Clementino e Pessoa (2010), no âmbito dos estudos do Observatório das Metrôpoles. Esta, contudo, considerou toda a área da Região Metropolitana de Natal (RMNatal), classificando as áreas nas seguintes categorias: superior, médio superior, médio, médio inferior, popular operário, popular, popular agrícola e agrícola. No referido estudo não se considerou como unidade da pesquisa os bairros em si, mas as AEDs. Estas, por sua vez, são o conjunto de setores censitários; áreas de ponderação ou áreas de expansão demográfica, que se constituem como a base para a construção da Tipologia Socioespacial do estudo.

É possível verificar, com os dados da pesquisa supracitada, que continua existindo uma concentração, do que se chama na pesquisa de “camadas superiores” em poucas áreas da RMNatal, sobretudo localizadas no eixo de desenvolvimento mais importante da cidade de Natal. Os chamados “espaços superiores” estão concentrados nesse eixo de desenvolvimento e englobam a maior parte da “Elite Dirigente” e boa parte da Elite Intelectual, além de uma participação inferior das “ocupações médias” (CLEMENTINO e PESSOA, 2010).

Nesse sentido, é notória a concentração dos segmentos mais ricos da população natalense no eixo de concentração, no qual a cidade desenvolve-se e produz o marketing. A esse respeito, foi feito uma pesquisa, a qual elaborou um levantamento das últimas gestões da prefeitura de Natal, no que concerne às logomarcas utilizadas como forma de marketing urbano. Via-se no Governo de Garibaldi Filho (1985-1988) a utilização de um símbolo histórico para a cidade: a Fortaleza dos Reis Magos, construída no período colonial pelos portugueses para ser o forte contra os invasores. O Governo de Aldo Tinôco (1993-1996), por sua vez, utiliza-se da imagem da fachada histórica da prefeitura. O primeiro Governo de Wilma de Faria (1997-2000) utiliza-se da imagem do Farol de Mãe Luiza, também um dos principais atrativos históricos da cidade. É no segundo mandato de Wilma de Faria (2001-2002) que se pode ler, através da sua nova logomarca, a busca por uma formulação de uma imagem de cidade moderna para Natal, apresentando o “Pórtico dos Reis Magos” (GUIMARÃES, 2010).

Analisando as logomarcas usadas na publicidade das gestões das prefeituras de Natal, Guimarães (2010) chegou à conclusão de que essas logomarcas orientam-se de acordo com o eixo de expansão urbana da cidade, em direção à Região Sul, mais privilegiada do que a região Oeste e Norte, no que tange os aspectos gerais de infraestrutura.

Medeiros (2011) traz em sua tese a discussão do que denomina EIVI – Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária. Este eixo compreende, como o próprio nome sugere, os bairros que estão contidos na área de maior investimento e, conseqüentemente, de maior valorização imobiliária. Na figura 2 fica evidente que, no eixo observado pela autora, encontram-se os bairros de status da cidade de Natal.

Interessado no principal corredor viário que liga a RMNatal em formação, Petronilo Júnior (2007) constrói o conceito de “Espaço Central das Atenções” (ECA). Este se constitui como o corredor de 22Km que vai “da primeira passarela de Parnamirim, limite entre os bairros Boa Esperança e Cohabinal/Parnamirim – BR – 101, até a Maternidade Januário Cicco, localizada no bairro de Petrópolis/Natal” (SILVA JÚNIOR, 2007, p. 49). O autor afirma que “o que há hoje de melhor na infraestrutura construída da cidade, concentra-se no eixo Sul-Leste, evidenciando que a mesma obedeceu a um explícito direcionamento no sentido dos espaços atinentes às elites e à atividade turística” (p. 65).

Esse fato é praticamente consensual nos trabalhos acadêmicos, posto que os grandes investimentos tenham sido feitos nesse eixo principal da cidade. Como apregoa o autor, uma das principais áreas é a que fica nas imediações do então Estádio João Machado (Machadão), recentemente (2011) derrubado para dar lugar ao novo edifício icônico da cidade, conhecido como Arena das Dunas, que foi construído para ser a imagem contemporânea da cidade de Natal, na vitrine que é a Copa do Mundo de Futebol. A construção desse novo ícone (no contexto da escolha de Natal como subsele





da Copa) não altera em nada o modo como a cidade vem recebendo seus investimentos, pois, observando a trajetória da construção dos edifícios icônicos, pode-se constatar que a localização dos mesmos privilegiou as áreas mais nobres ou em expansão no processo de urbanização da cidade.

Foram eleitos três edifícios icônicos para elaborar análise do presente artigo: a Ponte Newton Navarro; o Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte; e a Arena das Dunas. A escolha destes edifícios icônicos deu-se pelo fato de serem os projetos mais inovadores construídos (ou em construção), na cidade, nos últimos anos; também pela capacidade maior de promoção da cidade através do marketing, em que frequentemente aparecem; ainda pelo fato de serem consideradas obras monumentais e com maior gasto público; e, por fim, pelo fato de possuírem maior importância no desenvolvimento imobiliário da cidade, bem como na promoção das imagens de figuras políticas.

Não se defende aqui que a valorização imobiliária se dá apenas com a construção de obras icônicas, pois há bairros na cidade, tal como Capim Macio, cuja valorização sucedeu sem necessariamente terem sido feitos investimentos em edifícios icônicos. Contudo, não se pode negar que tais obras constituem-se como importantes fatores de valorização imobiliária.

Ainda com relação ao desenvolvimento urbano de Natal, Ferreira (1996, p. 153) explica que há três momentos-chaves que marcam o desenvolvimento da produção fundiária e imobiliária e da expansão urbana de Natal. O primeiro surgiu com as consequências da Segunda Guerra Mundial; o segundo, com a política de habitação conduzida pelo BNH; e o terceiro momento está ligado ao incremento das atividades da PETROBRAS e do turismo.

Em todas essas fases há a presença dos agentes produtores do espaço interferindo na dinâmica urbana e produzindo os chamados bairros de status, de acordo com suas intencionalidades. Novas amenidades surgem para manter as centralidades urbanas atuais, para criar novas centralidades em áreas escolhidas pelo capital especulativo ou ainda para recriá-las, em bairros que perderam esse status ao longo dos anos e que, através de investimentos e iniciativas públicas e/ou privadas, poderão “revitalizar” ou “requalificar” esses bairros:

substituem-se os lugares pelas novas paisagens, em um constante processo de desvalorização e revalorização que não só incrementa como constitui o próprio corpo do setor imobiliário. Dada a natureza do capital especulativo, os agentes imobiliários atuam para configurar o espaço urbano, sobretudo aqueles que detêm o poder para valorizar determinadas áreas, alterando sua estrutura fundiária por intermédio de normalizações ou pelo jogo de forças do mercado (FURTADO, 2005, p. 239).

É crucial entender o modo como a economia do mercado imobiliário é fundamentada, direcionando o capital para as áreas de seu interesse. A produção do espaço, obviamente, dá-se mediante a viabilização dos melhores ganhos econômicos, em detrimento da cidade planejada e pensada para a população. Assim,

o surgimento desses bairros é viabilizado por uma mudança na estrutura econômica da cidade, a oferta de bens e serviços, procurando vender formas de ocupação do tempo de lazer. Essas novas formas de consumo têm importantes consequências no padrão cultural da cidade, revelando que, além do valor monetário da mercadoria, há um valor simbólico do ‘bem-estar’, do morar bem em lugares aprazíveis paisagisticamente e dotados de completa infraestrutura com serviços ao alcance da mão (FURTADO, 2005, p. 241).





Figura 1 - Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária - EIVI  
Fonte: Medeiros (2011).



Nesse sentido, pode-se dizer que os edifícios icônicos sevem em duas perspectivas ao mercado imobiliário: a primeira ligada ao aspecto mais prático de funcionalidade. Um empreendimento é valorizado, por exemplo, por situar-se próximo a uma nova ponte construída na cidade que viabiliza a locomoção até ele, ou mesmo a funcionalidade de um parque ambiental, no qual as pessoas que moram próximas podem fazer caminhadas. É a perspectiva da valorização pela proximidade e funcionalidade. A outra perspectiva diz respeito ao valor simbólico, conferido pelo status do “bem morar”, nas proximidades de amenidades na paisagem. Essa segunda perspectiva está ligada mais ao caráter de sedução que um edifício icônico pode ter, além da melhor ambiência que pode causar.

Estudando a realidade dos bairros de status da cidade de Natal sob a perspectiva do turismo, Furtado (2005, p. 242) acredita que estes “apresentam características que, conjuntamente, lhes conferem um diferencial na sua apropriação pelos agentes e, também, na disposição do espaço intraurbano, formando a ‘onda’ provocada pelo turismo”. Dentre as conclusões a que chegou, Furtado (2005, p. 283) chama atenção ao fato de que “as intervenções públicas são direcionadas para além do ‘olhar’ do turista e beneficiam também os bairros de status, lugar das elites que habitam esses espaços urbanos ou deles usufruem pela especulação imobiliária”. A autora ainda afirma que as:

intervenções do poder público alimentaram a imagem de uma cidade harmoniosa em que o “bem-viver” se constitui em diferencial a seu favor, o que retroalimenta o ciclo de reprodução do capital com base na mercantilização do espaço, seja pela mídia, pela valorização fundiária ou pelo consumo, enfim, uma imagem estandardizada pelos instrumentos de marketing urbano voltados para o turismo. (FURTADO, 2005, p. 285).

Furtado (2005, p. 286) analisa, ainda, indicadores que mostram que essas intervenções viabilizaram, ainda, “mecanismos de valorização do solo urbano, esgarçando o tecido urbano da cidade [...] na tentativa de completar o entendimento dessa faceta que propugna o embelezamento como mais uma forma de valorização dos espaços”.

## EDIFÍCIOS ICÔNICOS NO CONTEXTO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DE NATAL

Para além do embelezamento, salienta-se que Natal foi escolhida para subsede da Copa do Mundo de futebol em 2014, movimentando vários setores da economia da cidade e do Estado. Contudo, o fato de maior destaque foi a construção da monumental Arena das Dunas, considerada como um edifício icônico. Nos anos que antecederam a realização do evento, pode-se ver uma clara alteração na dinâmica imobiliária do entorno do Estádio Arena das Dunas. Imóveis antigos foram colocados à venda e novos empreendimentos foram construídos, sempre fazendo referência à proximidade ao estádio, mesmo anos antes do início da Copa e com apenas o início da obra.

A importância do estádio Arena das Dunas para a dinâmica imobiliária do seu entorno não se restringe nesses casos, pois ele chega a dar nome a empreendimentos, que se utilizam claramente da proximidade com o estádio como maior meio de venda, tanto para quem quer encontrar o “bem morar”, quanto para quem quer investir. O empreendimento da Capuche na figura 3 recebeu o nome de Residencial Corais das Dunas, em clara alusão à proximidade com o estádio mais esperado da cidade.

A figura 2 mostra o destaque dado à localização do empreendimento na sua proximidade com a Arena das Dunas e este é o item que primeiro aparece quando se destaca os pontos de referência do imóvel. Falando sobre o empreendimento Corais das Dunas, o então gerente comercial (entrevistado 1) da Capuche, afirma que:

o Corais das Dunas fica a aproximadamente dois quarteirões da Arena das Dunas. É uma região de casas, e agora as construtoras estão desenvolvendo projetos. [...] é uma região valorizada e que tende a valorizar mais com a Arena das Dunas e a Capuche percebe esse mercado e procura investir nessa região (Entrevista – pesquisa de campo, março de 2012).



**EXCELENTE OPORTUNIDADE!**

RESIDENCIAL **Corais** DAS DUNAS

**VOCÊ MERECE!**

Localizado na área mais nobre de Lagoa Nova, o Corais das Dunas está próximo da Arena das Dunas, do TJE, Polícia Federal, CEASA e TRT, ladeado pela Jaguarari e Prudente de Moraes...

CEASA  
Av. Cab-Mor Gouveia  
Avenida das Dunas  
Rua Dr. Pedro Paulo Porto de Abreu  
Rua Cel. Josépinh Corrêa  
Rua Maranhão  
Rua São Jorge  
Av. Prudente de Moraes

113 m<sup>2</sup> de área privativa  
3 suítes  
2 vagas de garagem  
1 suíte master com closet  
Varanda gourmet  
Área de lazer completa

**O MAIS BARATO DA REGIÃO. SÓ PARA VOCÊ!**  
MELHOR RELAÇÃO CUSTO X BENEFÍCIO.

As cores, perspectivas, fotos e demais imagens desta peça tem caráter meramente ilustrativo. Os móveis e acessórios ilustrados aqui não são parte integrante do contrato, nem dos apartamentos a venda, e nem da área de lazer/comum. Área de lazer equipada conforme Memorial Descritivo. Financiamento através de Securitizadora ou Agente Financeiro. Corais das Dunas – Memorial de Incorporação registrado sob o número R-4 37-728 1<sup>o</sup> Ofício de notas – Natal/RN.

facebook.com/grupocapuche  
youtube.com/grupocapuche  
twitter.com/grupocapuche  
flickr.com/grupocapuche

**CAPUCHE**  
CREGI 1577J

COMPRE online  
www.capuche.com.br  
(84) 3203-3113

Figura 2 – Corais das Dunas  
Fonte: Panfleto publicitário da Capuche

Outro empreendimento que aproveitou a “Arena das Dunas” para valorização é o “Quartier Lagoa Nova”, que é um lançamento da Cyrela Plano & Plano e Abreu. Segundo divulgação de uma empresa de comunicação, a expectativa pré-copa era a de dinamização e valorização imobiliária do bairro de Lagoa Nova, como se pode constatar:

com a construção do estádio Arena das Dunas, Lagoa Nova vai se transformar em um novo centro de negócios (além de melhorias gerais na infraestrutura da região, melhorias no trânsito, mobilidade, etc). É com esta expectativa de investimentos e melhorias na infraestrutura que a região tem despertado interesse para morar e investir [...] Previsto para ser entregue em outubro de 2014, o Quartier Lagoa Nova foi concebido levando-se em consideração que o empreendimento estaria inserido no novo cenário Pós-Copa. Por este motivo, o projeto arquitetônico foi pensado levando em conta a valorização da região, oferecendo muitas opções de lazer, numa localização privilegiada, próximo ao Arena das



Dunas e no centro de todas as melhorias urbanas que ficarão como legado do campeonato mundial de futebol (LUMIAR COMUNICAÇÃO, 2011).

Associada a essa dinâmica imobiliária, a localização da Arena das Dunas também fortaleceu o mercado do turismo nas suas proximidades. O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) aprovou um financiamento de 10 milhões de reais para a construção de uma unidade do Hotel Íbis. Essa operação dá-se no contexto do Programa BNDES ProCopa Turismo, o qual visa a modernização do parque hoteleiro nacional para a realização da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014 (PORTAL DA COPA, 2012).

Outro empreendimento, o “Porto Arena”, foi batizado com esse nome na busca de uma associação com o projeto mais esperado da cidade. Mesmo estando distante em torno de 3Km, o empreendimento da Ecocil agrega valor com o discurso da Copa do Mundo e da proximidade do novo estádio, vendendo a ideia de que “o Porto Arena encontra-se no bairro da Candelária, a menos de cinco minutos da Arena das Dunas, que sediará os jogos da Copa do Mundo 2014 em Natal” (IMÓVEIS EM NATAL...).

Dessa forma, pode-se notar claramente que empreendimentos foram surgindo no entorno onde estava sendo construída a Arena das Dunas, e modificando, cada vez mais, o espaço intraurbano do bairro, que já era um bairro de status, com bastante construções, mas que teve essa dinâmica intensificada por causa da proximidade com o edifício icônico. Ainda sobre o bairro de Lagoa Nova, um advogado (entrevistado 2) do ramo imobiliário afirmou que: “ali onde era só residência, você também tem influenciado para as pessoas buscarem novas soluções [...]. Existem lançamentos que eu acho que não existiriam. Esses novos empreendimentos foram devido ao entorno da Arena das Dunas”. Cooperando com essa visão, o gerente comercial da Moura Dubeux (entrevistado 3) afirma que a Arena das Dunas já está dando e dará ainda mais um impulso na valorização e venda dos empreendimentos localizados em seu entorno. Segundo ele, “hoje a gente está lançando em Lagoa Nova, na proximidade do Estádio, e realmente a procura está grande. [...]. Então, é lógico que é um fator que vai valorizar a moradia, o imóvel, e a cidade também”.

Contudo, mesmo diante a valorização dos imóveis, não se pode falar que esse processo será duradouro. Para o entrevistado 4, funcionário da SEMPLA (Secretaria Municipal de Planejamento, Fazenda e Tecnologia da Informação),

como modismo e como proximidade do evento, os imóveis podem até ser valorizados, as construções vão ser erguidas, o mercado imobiliário vai investir nisso, mas enquanto qualidade vida, morar naquela mediação vai ser insustentável, porque a nossa mobilidade urbana é caótica. As obras que estão previstas, eu não sei se elas acontecem. Se as obras do entorno da Arena realmente saírem do papel (que são viadutos, túneis), então morar ali não vai ser tão caótico. Mas se não houver mobilidade urbana ali, você pode até ter hoje um mercado aquecido, mas com o problema de mobilidade seu imóvel não vai valer nada (Entrevista – Pesquisa de campo, março de 2012).

O entrevistado 4 destaca o poder da mídia e das estratégias de marketing para causar essa valorização. Para ele,

a mídia manipula completamente [com discursos]: “venha comprar seu apartamento aqui perto da Arena das Dunas e ver a Copa do Mundo da sua janela”. Sim, a Copa vai ser três ou quatro dias, o mês de junho de 2014, acabou. E depois? O que vai ficar? Vai ficar uma via caótica pra você entrar, estacionar seu carro (Entrevista – Pesquisa de campo, março de 2012).

Não se pode dizer, porém, que a valorização de Lagoa Nova aflui apenas por causa da Arena das Dunas, mas o ambiente midiático que emerge com ela, as promessas de melhoria na infraestrutura, o pool de investimentos provados no local e tudo o mais que o projeto da copa representa, contribuíram bastante para essa valorização da área. Apesar disso, passados cerca de um ano do evento,



pode-se dizer que nem todas as expectativas em torno da dinamização imobiliária permaneceram sustentáveis, na medida em que o mercado não obteve ainda todo o sucesso esperado. Apesar de que algumas obras de mobilidade previstas tenham sido executadas, o ano de 2015 se iniciou com certa recessão do mercado imobiliário, que se mostrou com elevado estoque de imóveis, bem como poucos empreendimentos novos.

Outro edifício icônico criado na cidade de Natal é o Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte, o qual entra no circuito verde da cidade com uma obra monumental projetada pelo mais famoso arquiteto brasileiro, Oscar Niemeyer, o herói de Frank Gehry junto à Le Corbusier. O parque está localizado em uma área de expansão do mercado imobiliário, ou melhor, em um novo corredor de expansão desse mercado, que é o prolongamento da Prudente de Moraes. O parque mencionado funciona como uma amenidade, com valor de uso, mas também um valor simbólico de atração icônica.

Para se entender o poder do espetáculo criado com a construção do monumental Parque da Cidade, pode-se analisar o fragmento abaixo, retirado da fala do entrevistado 2:

[...] eu acho que ele fez com que se voltassem os olhos para uma obra extremamente necessária que é o prolongamento da Omar O'Grady que segue a Prudente de Moraes até a entrada do Aeroporto. Essa questão estava planejada há vários anos, mas por motivos ambientais estava sendo retardada há vários anos [...]. Talvez se não fosse o Parque da Cidade, não se voltasse todos a dar as mãos e buscar uma forma mais sustentável de forma que ligasse isso. Agora não adianta ter só o Parque ou só o Prolongamento da Omar O'Grady, nós temos que ter a estrutura de saneamento [...]. No meu entender (o Parque) já abriu os olhos da população para a necessidade de ter esse prolongamento (Entrevista – pesquisa de campo, fevereiro de 2012).

O Prolongamento da Prudente de Moraes (ou melhor, da Omar O'Grady), entra, então, como um fator determinante para a consolidação da valorização daquela área. Contudo, o Parque da Cidade simbolizou o desenvolvimento da área, impulsionando os olhares na direção do novo eixo de expansão da cidade. Como afirma o entrevistado 5, da Estrutural:

a Prudente de Moraes já é uma região muito valorizada e, com isso, faz com que seja mais ainda. Principalmente porque ali tem bastante terreno. [...] Depois que tiver o prolongamento e com o parque que foi feito, eu acho que aquilo ali vai ter um nicho bem maior de valorização, de imigração, tanto das grandes empresas para investir lá, quanto a população em si (Entrevista – pesquisa de campo, fevereiro de 2012).

A Ponte Newton Navarro, por sua vez, também aparece como uma obra icônica, pois rapidamente se transformou em cartão postal da cidade. Para certo grupo de empresários, além de dar fluidez ao trânsito entre a Zona Norte e o restante da cidade, a nova ponte aparece como uma alternativa para as classes de menor renda que não podem adquirir o seu primeiro imóvel nas áreas mais valorizadas da cidade e passam a comprar imóveis com preços mais baixos na Zona Norte, tendo em vista que a ponte “aproximou” essa área do restante da cidade.





Figura 4 - Residencial Riverside – A ponte entre o sonho e a realidade.  
 Fonte: <http://www.cnh.coop.br/riverside/mapa.htm>

O Riverside, que aparece na figura 4, é um dos exemplos dos novos empreendimentos que estão surgindo na Zona Norte. Ele é denominado pelos seus construtores como o “primeiro grande empreendimento imobiliário da Zona Norte” e traz como um dos slogans: “Residencial Riverside: a ponte entre o sonho e a realidade”. A ponte aparece em negrito para enfatizar o objeto icônico que se transforma em elemento de valorização imobiliária (mercantil) e de valorização simbólica e o site oficial do empreendimento promovem-no com a imagem da referida ponte e com a frase: “atravessando a ponte Newton Navarro, a poucos minutos do centro de Natal”.

Outro exemplo da mesma situação é o Condomínio “Punta Del Mar”, o qual, segundo os agentes responsáveis pela sua venda, “está a apenas 12 minutos de carro do Centro de Natal e 10 Km da ponte nova. O seu acesso é por vias expressas através da ponte Newton Navarro” (PUNTA DEL MAR, 2012). Além disso, para agregar valor a área e melhorar a imagem de sua localização, é usada a expectativa de que,

em breve, será implantado o Programa de Governo Pró-Transporte, que irá construir após a ponte, um viaduto e uma via verde ao lado do Rio Doce, que dará acesso a Genipabu. A obra não inclui semáforos no percurso da Café filho até o empreendimento. A via verde encurtará ainda mais a distância e o tempo de deslocamento até o Condomínio (PUNTA DEL MAR, 2012).

Em um período de alta competitividade entre os agentes imobiliários, cada detalhe é importante na hora de obter melhores vantagens competitivas: área de lazer, localização, status de condomínio clube, área construída etc. Dentre esses fatores de atratividade, é perceptível que cada vez mais ganha destaque a proximidade com os edifícios icônicos nessa produção das vantagens competitivas dos empreendimentos.

Apesar disso, é impossível atrair população para dinamizar determinada área da cidade, se não há infraestrutura básica, como atesta o entrevistado 2:

a maior obra estatal foi a Ponte de Todos, Newton Navarro. Ela teve como grande função unir a Zona Norte com o restante da cidade. Agora o que acho incrível é que as pessoas preferem morar em Japocanga, a 20km do Viaduto de Ponta Negra, do que morar depois da Ponte, onde as pessoas estariam a 5km de um grande vazio urbano. Isso acontece porque os ícones urbanos são feitos, mas faltam as infraestruturas básicas para a população (Entrevista – pesquisa de campo, fevereiro de 2012).

O entrevistado 2 acredita ainda que sem o incentivo do Plano Diretor (que reduziu as construções para o coeficiente básico acertadamente, segundo ele), será inviável a supervalorização do lado norte da cidade de Natal. Mesmo assim, durante a entrevista foi destacado que houve sim uma valorização da Zona Norte com a construção da Ponte. Talvez o problema seja o fato de um grupo de investidores estarem esperando uma valorização acima do padrão aceitável, como afirma o entrevistado 6 da SEMURB (Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo).

Para o entrevistado 4, da SEMPLA, a Ponte Newton Navarro valorizou a Zona Norte e os investimentos podem ser feitos no mercado imobiliário em “Parque das Dunas, Genipabu, pois hoje o grande especulador compra terrenos ali e pode fazer empreendimentos porque [...] o percurso de Petrópolis para Santa Catarina pode ser feito às 06h30min da manhã em 15 minutos” (Entrevista – Pesquisa de campo, março de 2012).

A construção dos edifícios icônicos na cidade de Natal, além da valorização mercantil das áreas e da promoção da cidade, tem um profundo sentido político de dotar os cidadãos de um patriotismo cívico, um sentimento de pertença ao lugar, que os torna passivos diante das carências da cidade. É o que Vainer (2009) alegoricamente chama de “cidade-pátria”. Perguntado sobre a importância dos edifícios icônicos para promoção da cidade, o entrevistado 5, da empresa Estrutural, afirmou: “se eu viajar eu vou poder dizer: minha cidade tem uma ponte maravilhosa. Isso leva até que a população crie um certo valor maior pela sua cidade. [...]. Acredito que isso mexe muito com a população” (Entrevista – pesquisa de campo, fevereiro de 2012). Destarte, vê-se que os cidadãos são ludibriados pelos discursos fantasiosos elaborados em torno dos edifícios icônicos, que muitas vezes tornam-se elefantes brancos, sem uso, apesar de todo investimento público.

O entrevistado ainda reforça a noção da criação do espetáculo a partir dos edifícios icônicos, supostamente capazes de gerar felicidade nas pessoas, pelo fato de morarem na cidade do sol:

então, esses grandes monumentos, essas grandes construções, vem justamente para agregar valores, e fazer com que a cidade, ela tanto cresça na população [...] quanto um cartão postal. Antes a gente via que cidade era postada apenas com o Morro do Careca [...], mas essas construções não, essas construções são feitas justamente para isso, pra valorização da cidade, para que a gente possa trazer mais turistas, e que a própria população fique feliz, contente, de morar numa cidade que tem esse tipo de construção (Entrevista – pesquisa de campo, fevereiro de 2012).

Enquanto que o espetáculo domina os homens – como fórmula Debord (1997) –, depois que já foram dominados totalmente pela economia, os problemas alastram-se pela cidade, especialmente nos bairros que não estão localizados no eixo que recebe mais investimentos do capital privado e do poder público, que é também o eixo que aparece nas imagens criadas no âmbito do marketing urbano.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como observou Dantas (2010, P. 66), o marketing urbano das cidades litorâneas nordestinas vai além do que foi feito no caso da Espanha, que se concentrou no contexto estritamente do turismo e da economia. Além disso, o marketing urbano das cidades nordestinas utiliza-se também





da publicidade e propaganda por questões políticas, com o intuito de anunciar uma cidade mais atraente, escondendo a desigualdade patente.

É preciso, enfim, redefinir as prioridades nos projetos e planos da cidade, impedindo que os interesses de alguns poucos prevaleçam sobre as necessidades da população, a qual espera por melhores condições de vida. Evidentemente, não se pode conceber uma cidade totalmente fechada ao crescimento econômico e aos investimentos em melhorias na infraestrutura e construção de grandes equipamentos. O que se espera é que haja uma mudança no rumo das escolhas nas próximas gestões, para que vejam a cidade como um todo e não apenas em seus espaços mais relevantes ao fortalecimento do capital e da perpetuação do poder político.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço ao prof. Márcio Moraes Valença pelas sugestões, críticas e orientações.

## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

CLEMENTINO, Maria do Livramento e PESSOA, Zoraide Souza. Tipologia socioespacial numa metrópole em formação: a RMNatal In: **Natal: uma metrópole em formação**. CLEMENTINO, Maria do Livramento e PESSOA, Zoraide Souza (Orgs). FAPERN, 2010.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Efeitos do PRODETUR na reestruturação do espaço in DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; FERREIRA, Angêla Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda (coord.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

DEBORD, Guy. **A Sociedade do Espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

FERREIRA, Angêla Lúcia de A. **De la producción Del espacio urbano a la creación de territorios em la ciudad**: um estúdio sobre la construcción de lo urbano em Natal, Brasil. Tese de Doutorado em Geografia defendida na Universidade de Barcelona. Barcelona, 1996.

FURTADO, Edna Maria. **A “onda” do turismo na cidade do sol**: a reconfiguração urbana de Natal. Tese de doutorado, UFRN, Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. Natal, 2005.

GUIMARÃES, Francisco de Assis Duarte. **Comunicação e Cidades**: interlocuções para uma interdisciplinaridade nas ciências sociais. Tese de doutorado, UFRN, Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. Natal, 2010.

IMÓVEIS EM NATAL. **Condomínio Porto Arena**. Disponível em: <http://www.viagemdeferias.com/natal/imoveis/porto-arena.php>. Acessado em: 28/02/2012.

JENCKS, Charles. **The Iconic Building: the Power of enigma**. Frances Lincoln, Londres, 2005.

LUMIAR COMUNICAÇÃO. **Cyrela Plano & Plano e Abreu realizam evento para pré-lançamento do Quartier Lagoa Nova**. (2011) Disponível em: <http://lumiarnatal.com.br/2011/10/cyrela-planoplano-e-abreu-realizam-evento-para-pre-lancamento-do-quartier-lagoa-nova>. Acessado em: 01/03/2012.

MEDEIROS, Gilene Moura Cavalcante de. **Habitus e Territorialidade na composição da dinâmica imobiliária de Natal/RN**. Tese de doutorado, UFRN, Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. Natal, 2011.

MORAES, Antônio Carlos Robert de; COSTA, Wanderley da. **Geografia Crítica**: a valorização do espaço. São Paulo: HUCITEC, 1984.

PORTAL DA COPA. **BNDES aprova empréstimo de R\$ 10 milhões para hotel em Natal**. Disponível em: <http://www.copa2014.gov.br/arena/natal>. Acessado em: 11/02/2012.

PUNTA DE MAR. **Condomínio Punta Del Mar** – Genipabú, Natal – RN. Disponível em: <http://www.puntadelmargenipabu.com.br/condominio.php>. Acessado em: 04/03/2012.

SILVA JÚNIOR, José Petronilo da. **O Espaço Central das Atrações**: o corredor de integração da Região Metropolitana de Natal/RN. Dissertação de Mestrado, UFRN, Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia. Natal, 2007.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia.; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos. **A Cidade do Pensamento Único**. Desmanchando Consensos. Petropolis: Vozes, 2009.

Trabalho enviado em março de 2015  
Trabalho aceito em abril de 2015

