

QUANDO O VAZIO VALE MAIS. RUÍNAS, ESPECULAÇÃO, RESISTÊNCIA NA CIDADE DE NATAL

ARTHUR LEONARDO DE LIMA PEREIRA

Em Natal, capital do Rio Grande do Norte, no Brasil, imóveis vazios coexistem com um déficit habitacional superior a 46 mil moradias. Partindo dessa contradição, o artigo analisa três processos interligados: o arruinamento dos bairros históricos, a produção da cidade como ativo financeiro e formas de resistência articuladas pelo Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB), refletindo sobre a disputa contemporânea pelo direito à cidade.

Quem percorre as ruas da Ribeira e da Cidade Alta encontra uma paisagem marcada por edifícios fechados, fachadas degradadas e imóveis que permanecem vazios há décadas. Trata-se justamente dos bairros onde a cidade de Natal começou.

Ruínas que não pertencem ao passado

Fundada em 1599, a Cidade Alta constituiu o primeiro núcleo urbano da capital potiguar. Erguida sobre uma área elevada próxima ao Rio Potengi, concentrou durante séculos os principais edifícios administrativos, religiosos e comerciais da cidade. A poucos metros abaixo, o bairro da Ribeira consolidou-se ao longo do século XIX como centro comercial e portuário, articulando o fluxo de mercadorias que chegavam e partiam pelo rio.

Seus armazéns, casas comerciais e ruas estreitas fizeram daquele território um dos espaços mais dinâmicos da vida urbana natalense.

A expansão da cidade ao longo do século XX deslocou progressivamente parte das atividades econômicas e residenciais para outras áreas. Mas explicar a situação atual desses bairros apenas como consequência da perda de centralidade econômica seria insuficiente. O que se observa hoje não é simplesmente decadência. É também uma forma particular de produção do espaço urbano.

Em diversas ruas da Ribeira e da Cidade Alta, imóveis permanecem fechados mesmo estando localizados em áreas servidas por transporte público, equipamentos culturais, serviços e infraestrutura consolidada. Enquanto milhares de famí-

lias enfrentam dificuldades para acessar moradia adequada, edifícios inteiros seguem sem uso.

As ruínas, nesse sentido, não constituem apenas vestígios do passado. Elas participam da produção contemporânea da cidade. O abandono prolongado de determinados imóveis frequentemente funciona como mecanismo de retenção patrimonial, permitindo que proprietários aguardem futuras oportunidades de valorização imobiliária. O vazio deixa de ser ausência e converte-se em expectativa de rendimento, concentração de valor e acumulação de propriedade.

Essa contradição torna-se evidente quando confrontada com os dados habitacionais. Em apenas 3 anos, entre 2019 e 2022, o déficit habitacional de Natal cresceu em cerca de dez mil moradias, saltando de 36.408 para 46.589 unidades residenciais em falta. Esse levantamento foi feito pela Fundação João Pinheiro, em parceria com o Ministério das Cidades, com base nos dados do Censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Vemos que enquanto parte significativa do patrimônio edificado da área central permanece ociosa, temos um processo ativo de produção social de escassez urbana.

A cidade como ativo financeiro

Se as ruínas revelam uma dimensão da crise habitacional, as transformações recentes do planejamento urbano ajudam a compreender outra. Em

2022, Natal aprovou um novo Plano Diretor (Lei Complementar nº 208/2022) após anos de disputas envolvendo movimentos sociais, universidades, entidades profissionais, organizações ambientais e representantes do setor imobiliário. O plano foi apresentado por seus defensores como instrumento capaz de estimular investimentos, ampliar a atividade econômica e impulsionar a construção civil.

Entre as principais mudanças estiveram a flexibilização de parâmetros urbanísticos e a ampliação das possibilidades construtivas em diferentes áreas da cidade. O discurso predominante associava crescimento imobiliário a desenvolvimento urbano.

Contudo, construir mais não significa necessariamente ampliar o acesso social à moradia. A experiência recente de diversas cidades brasileiras demonstra que o aumento da oferta imobiliária frequentemente beneficia segmentos específicos do mercado sem enfrentar as necessidades habitacionais da população de baixa renda. Em Natal, boa parte dos novos empreendimentos dirige-se aos setores de média e alta renda ou funciona como reserva patrimonial para investidores.

A cidade passa, então, a ser pensada cada vez mais como ativo econômico. O solo urbano deixa de ser compreendido prioritariamente como suporte da vida coletiva para converter-se em opor-

Ruínas na Av. Tavares de Lira, bairro da Ribeira. Natal, Rio Grande do Norte, 2022. Foto: Arthur Pereira.



tunidade de investimento. A valorização fundiária torna-se objetivo em si mesma. O sucesso da cidade passa a ser medido pela capacidade de atrair capitais, lançar empreendimentos e ampliar a rentabilidade do mercado imobiliário.

Essa lógica produz efeitos concretos. Enquanto determinadas áreas recebem investimentos e valorização acelerada, parcelas significativas da população são empurradas para periferias cada vez mais distantes dos empregos, dos equipamentos públicos e das redes de sociabilidade que sustentam a vida cotidiana.

A financeirização da cidade não ocorre apenas através dos grandes fluxos de capital. Ela também se manifesta nas políticas urbanas e nas expectativas de valorização que orientam a produção do espaço. O resultado é um paradoxo: multiplicam-se edifícios e investimentos, mas o déficit habitacional continua crescendo.

Resistindo a vazios projetados: o MLB e uma cidade habitada

Se o arruinamento e a especulação produzem vazios, diferentes movimentos sociais vêm respondendo a essa realidade através da ocupação e da organização popular. Em Natal, uma das principais referências dessa luta é o Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB).

Mais do que reivindicar políticas públicas, o movimento atua diretamente na construção de al-

ternativas concretas para famílias sem acesso à moradia. Suas ocupações urbanas tornam visível uma pergunta simples e profundamente política: como justificar a existência simultânea de imóveis vazios e pessoas sem casa?

Um dos exemplos mais significativos é a Ocupação Palmares, localizada no bairro das Rocas, um dos bairros mais antigos da cidade. Fundada em março de 2022, no contexto posterior ao período mais crítico da pandemia de Covid-19, a ocupação reúne dezenas de famílias organizadas coletivamente em torno da luta por moradia digna. Seu nome faz referência ao Quilombo dos Palmares e à memória de resistência de Zumbi e Dandara, conectando a luta contemporânea pelo direito à moradia às longas trajetórias históricas de enfrentamento da desigualdade e da exclusão social no Brasil.

Ao longo de seus quatro anos de existência, a Palmares tornou-se mais do que uma resposta emergencial à falta de habitação. Assembleias, mutirões, redes de solidariedade e processos de organização comunitária transformaram o espaço ocupado em território vivido. A ocupação também desempenhou papel importante na conquista do projeto do Residencial Quilombo dos Palmares, contemplado com o “Minha Casa, Minha Vida – Entidades” pelo governo Lula, previsto para ser construído num terreno próximo.

Ocupação Palmares MLB, bairro das Rocas. Natal, Rio Grande do Norte, 2022. Foto: Arthur Pereira.



Experiências como essa revelam que a luta por moradia não se resume à obtenção de um teto. Trata-se também da produção de vínculos, pertencimentos e formas coletivas de permanência urbana. Enquanto a especulação opera através da produção de ausência, as ocupações operam através da presença. É nesse sentido que a resistência faz cidade, faz bairro. Não apenas porque reivindica direitos, mas porque recoloca em circulação territórios que haviam sido retirados da vida da cidade e de sua gente.

Entre a cidade vazia e a cidade habitada

A crise habitacional de Natal não pode ser compreendida apenas através dos números do déficit de moradia. Ela se manifesta em ruínas mantidas em estado de espera, nas políticas urbanas orientadas pela valorização imobiliária e nas muitas formas de resistência que emergem diante de projetos de exclusão. Os três processos analisados neste artigo – arruinamento, financeirização e resistência – não constituem, assim, fenômenos independentes, ao contrário, integram uma mesma dinâmica de produção do espaço urbano. Cada um desses elementos participa ativamente da disputa pelo futuro da cidade.

Em Natal confrontam-se projetos urbanos distintos. De um lado, avança uma cidade concebida como ativo econômico, plataforma de investimentos e mercadoria. De outro, persistem práticas que reivindicam a função social da propriedade, o direito à permanência e a centralidade

da vida cotidiana. Talvez a questão fundamental não seja apenas como produzir mais habitações, talvez seja antes necessário perguntar que cidade está sendo produzida e para quem ela é produzida. Afinal, entre imóveis vazios e famílias sem casa, o problema nunca foi a falta de espaço. O problema é a forma como o espaço é distribuído, valorizado e disputado.

Para mais informações

De Lima Pereira, Arthur Leonardo; Barbosa Júnior, José Duarte. Poéticas da montagem: descontinuidades das temporalidades urbanas e a memória larga na cidade do Natal/RN. *Vivência: Revista de Antropologia*, Natal, v. 1, n. 64, 2025. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/vivencia/article/view/37681>.

Natal (Município). *Lei Complementar n.º 208, de 7 de março de 2022*. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, e dá outras providências. Natal: Prefeitura Municipal do Natal, 2022. Disponível em: https://planodiretor.natal.rn.gov.br/anexos/24_Plano_Diretor.pdf

Agência Saiba Mais. *Em Natal, famílias do MLB são contempladas com projeto para construção do Residencial Quilombo dos Palmares*. Natal, 10 abr. 2024. Disponível em: <https://saibamais.jor.br/2024/04/em-natal-familias-do-mlb-sao-contempladas-com-projeto-para-construcao-do-residencial-quilombo-dos-palmares>

NOTA SOBRE O AUTOR

Arthur Leonardo de Lima Pereira é Cientista Social e Doutorando em Antropologia Social (PPGAS/UFRN). Pesquisador do Núcleo de Antropologia Visual da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (NAVIS/UFRN) e do Grup de Recerca en Antropologia Fonamental i Orientada da Universitat Autònoma de Barcelona (GRAFO/UAB).