

## O PARCELAMENTO DO SOLO NO BAIRRO BELA VISTA EM MOSSORÓ, RIO GRANDE DO NORTE

*THE LAND SUBDIVISION IN THE BELA VISTA NEIGHBORHOODS IN MOSSORÓ, RIO GRANDE DO NORTE.*

 Edson Carvalho Barreto <sup>1</sup>

 José Alexandre Berto de Almada <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (PPGEO/UERN), Mossoró, RN, Brasil

<sup>2</sup> Professor Permanente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (PPGEO/UERN), Mossoró, RN, Brasil

### Resumo

A população brasileira tem se concentrado cada vez mais nas áreas urbanas, o que aumenta a demanda por habitações. Nesse contexto, este trabalho busca compreender as transformações no espaço urbano de Mossoró/RN e suas implicações sociais, com o objetivo de analisar como ocorre o parcelamento do solo no bairro Bela Vista. Para isso, a pesquisa examinou os projetos de loteamentos aprovados para a área até o mês de março de 2024, disponibilizados pelo órgão licenciador local. Com base nos mapas de parcelamento do solo e nas delimitações das áreas públicas previstas em lei, foi realizado um trabalho de campo. Constatou-se que, dos 14 loteamentos aprovados no bairro, sete foram autorizados como loteamentos abertos, sendo que um deles construiu muros em seu perímetro, em desacordo com a Lei Complementar nº 44 do município de Mossoró/RN, que regulamenta o parcelamento do solo em loteamentos fechados. Por outro lado, seis loteamentos foram aprovados nessa modalidade no bairro. A pesquisa revelou uma forte tendência à implementação de loteamentos fechados na área, resultando na apropriação de 13 hectares de áreas públicas, destinadas, por outorga, aos condomínios. Identificaram-se, ainda, outros agentes envolvidos na cooptação de áreas públicas, como agentes privados, moradores e associações.

**Palavras-chave:** Parcelamento do solo; loteamentos fechados; equipamentos públicos; segregação espacial; enclaves fortificados.

### Abstract

The Brazilian population has increasingly concentrated in urban areas, which raises the demand for housing. In this context, this study seeks to understand the transformations in the urban space of Mossoró, Rio Grande do Norte, and their social implications, with the aim of analyzing how land subdivision occurs in the Bela Vista neighborhood. To this end, the research examined subdivision projects approved for the area up to March 2024, as made available by the local licensing authority. Based on land subdivision maps and the legally established boundaries of public areas, fieldwork was conducted. The findings indicate that, of the 14 subdivisions approved in the neighborhood, seven were authorized as open subdivisions, one of which nevertheless built perimeter walls, in violation of Complementary Law No. 44 of the municipality of Mossoró/RN, which regulates land subdivision in gated developments. On the other hand, six subdivisions were approved in this gated modality in the neighborhood. The research revealed a strong tendency toward the implementation of gated subdivisions in the area, resulting in the appropriation of 13 hectares of public land, allocated by concession to the condominiums. Other agents involved in the co-optation of public areas were also identified, including private agents, residents, and associations.

**Keywords:** Land division; closed subdivisions; public equipment; spatial segregation ; fortified enclaves.

Recebido em: 09/12/2024 | 23/04/2026

Correspondência para: Edson Carvalho Barreto ([edson.carvalho.ba2019@gmail.com](mailto:edson.carvalho.ba2019@gmail.com))

## INTRODUÇÃO

No Brasil, a tendência de concentração de pessoas nos centros urbanos continua a crescer, conforme apontam os dados do último censo de 2022, com 177.508.417 milhões de habitantes em áreas urbanas, equivalente a 87,4% da população nacional, representando um





aumento de 9,3% em comparação ao censo de 2010, superior à taxa de crescimento da população brasileira para o mesmo período, de 6,1%, ou ainda, esses dados também revelam a permanência do êxodo rural, uma vez que a população do campo reduziu, para o mesmo período, 16,5% (IBGE, 2010; 2026a)

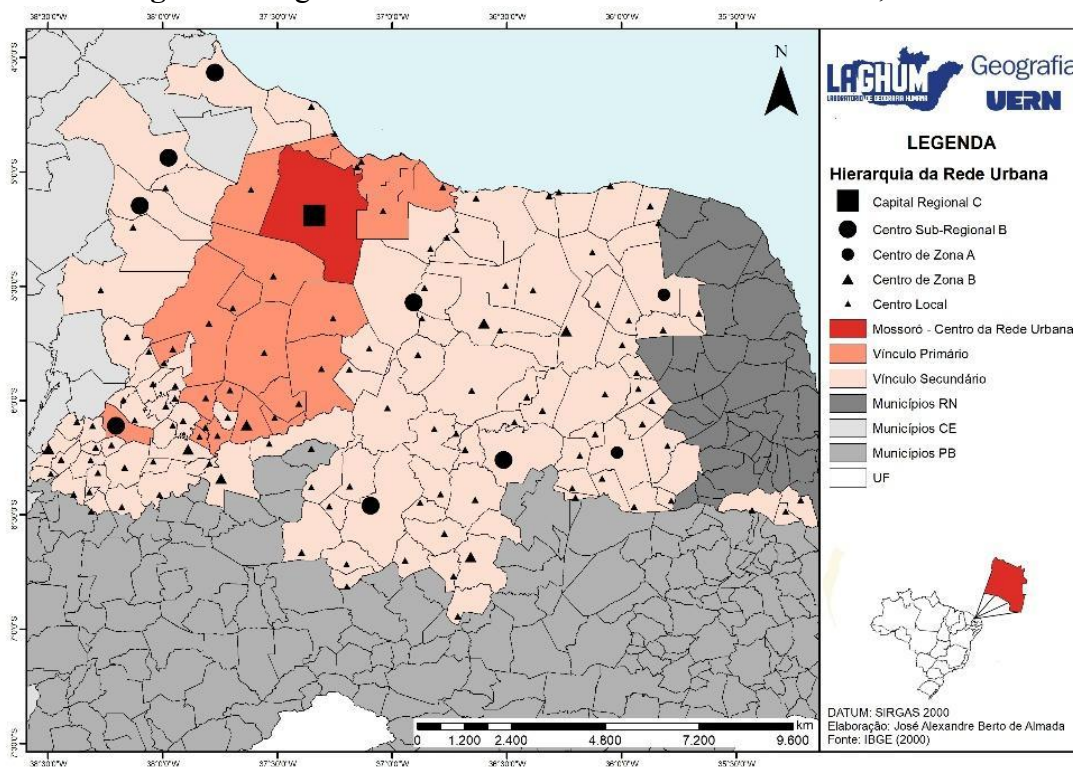
Neste sentido, a formação territorial brasileira está intimamente relacionada às atividades produtivas, em um contexto de concentração populacional nas cidades, como um aumento crescente da população urbana, passa a demandar cada vez mais solo urbano para as mais diversas finalidades, seja para atender as necessidades de uso, como moradia, ou a de troca para as atividades produtivas, ambos inseridos na lógica da universalização da produção (SANTOS, 1998)

No cenário de expansão urbana contemporânea, as cidades médias brasileiras têm um papel relevante ao consolidarem suas centralidades regionais, principalmente enquanto centro urbano intermediário entre a metrópole e as pequenas cidades (SPÓSITO, 2010; SILVA, 2024), e é nessa conjuntura que o município de Mossoró tem se afirmado enquanto cidade média do Semiárido brasileiro, desempenhando papéis regionais em relação a cidades menores do seu entorno, tornando-a um importante nó de intermediação na rede urbana nordestina (AMORIM, PEREIRA, SILVA, 2025), com destaque para a região oeste do Rio Grande do Norte, que se expande para área leste do Ceará, principalmente nos municípios próximos ao limite entre os dois estados. Essa centralidade é evidenciada pelo destaque do município no fornecimento de serviços essenciais, como saúde e educação, entre outros (BESERRA, 2017; IBGE, 2018). A figura 1, apresenta o mapa da região de influência da rede urbana mossoroense, enquanto centralidade a partir dos dados das Regiões de Influência das Cidades – REGIC (IBGE, 2018).

O município de Mossoró, o segundo maior município do Rio Grande do Norte em termos populacionais, com 278.587 habitantes estimados para o ano de 2025 (IBGE, 2026b), com uma extensão territorial de 2.110,21 km<sup>2</sup>, correspondendo a aproximadamente 4% da superfície terrestre do estado (IDEMA, 2021), também se destaca pela sua localização estratégica entre as cidades de Fortaleza e Natal, o que lhe confere uma significativa influência comercial na oferta de produtos e serviços aos municípios vizinhos. Essa característica consolida Mossoró como uma importante cidade média do Nordeste e a única com essa classificação no estado do Rio Grande do Norte (FERNANDES, 2021; SILVA, 2024). A Figura 2 apresenta o mapa da dimensão reticular da rede urbana mossoroense, de acordo com REGIC (IBGE, 2018), em que ela não é o centro da rede, com destaque para as interações na escala metropolitana, com ligação com Fortaleza, Recife e São Paulo, além da capital do estado Natal.

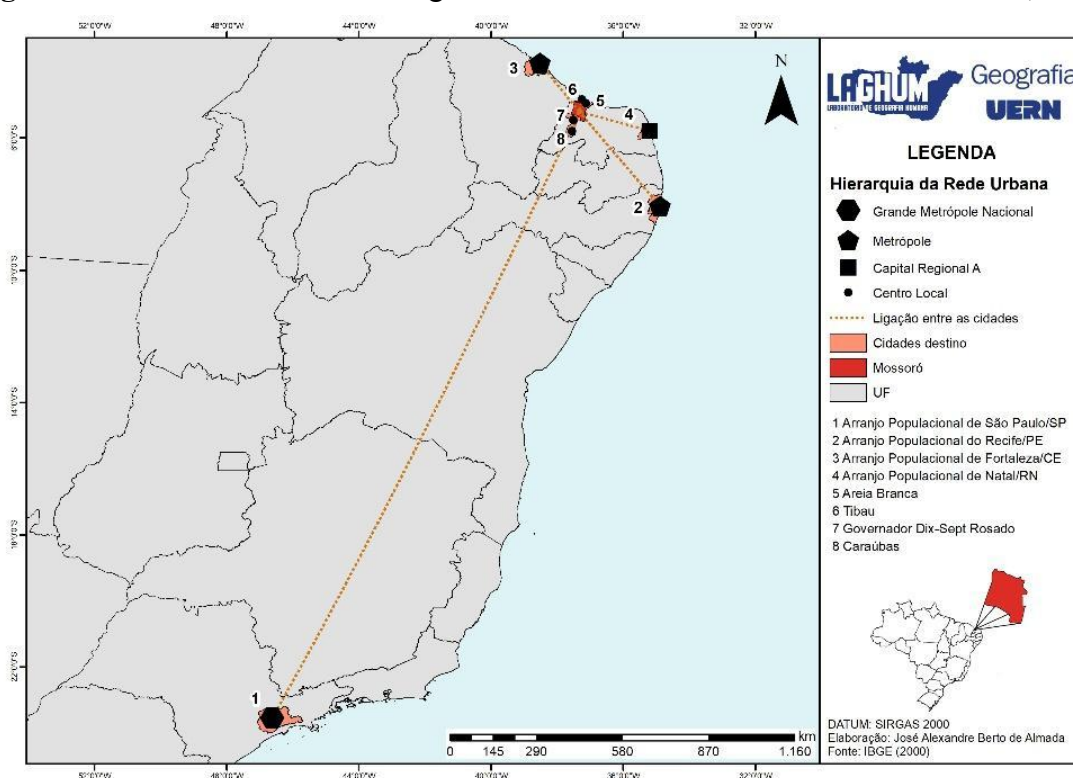


Figura 1 – região de influência da rede urbana mossoreense, 2018



Fonte: Elaborado pelo autor, com base em IBGE (2018)

Figura 2 – dimensão reticular da região de influência da rede urbana mossoroense, 2018



Fonte: Elaborado pelo autor, com base em IBGE (2018)



Além disso, Mossoró apresenta participação relevante na exploração terrestre de petróleo, atividade que exerce significativo impacto econômico. Somadas à extração de sal marinho e à fruticultura irrigada, essas atividades geram receitas expressivas para o município e impulsionam a demanda por produtos e serviços no mercado local, promovendo a criação de empregos formais e atraindo mão de obra de diversas regiões do país para atender às necessidades da indústria petrolífera (ROCHA, 2005; OLIVEIRA, 2013).

A inserção de Mossoró no atual processo de expansão urbana das cidades médias do Nordeste, conforme destacado por Fernandes (2021), é marcada pela atuação de um conjunto de agentes claramente definidos e articulados, responsáveis por determinar os locais destinados à construção de empreendimentos imobiliários, além de captar os aportes financeiros necessários junto às instituições financeiras. Nesse contexto, destaca-se também o papel do agente público, que atua na regulamentação, aprovação e licenciamento desses espaços, legitimando o processo de urbanização (BESERRA, 2017; AMORIM, PEREIRA, SILVA, 2025).

Sob a perspectiva de compreender o crescimento urbano de Mossoró nas primeiras décadas do século XXI, o presente estudo teve como objetivo analisar, à luz da legislação vigente do parcelamento do solo, a forma como esse processo tem se concretizado na área do bairro Bela Vista, para verificar se as destinações previstas pelo Plano Diretor de Mossoró para as áreas institucionais nos novos loteamentos implantados a partir de 2006 estão sendo efetivamente cumpridas.

Além disso, analisou-se se as áreas públicas estão sendo utilizadas para finalidades distintas daquelas previstas em lei ou se permanecem disponíveis para a instalação de equipamentos públicos.

Para alcançar esses objetivos, o presente trabalho está organizado em três seções. A primeira apresenta o “percurso metodológico” da pesquisa, realizada entre 2023 e 2024, a partir do levantamento dos projetos de loteamentos aprovados junto à SEMURB, a análise da legislação municipal que disciplina o parcelamento do solo e a realização de visitas de campo. Na seção intitulada “O parcelamento do solo no bairro Bela Vista”, evidencia-se a localização estratégica dos primeiros fixos, como shopping center, universidade e atacadão, bem como os tipos de parcelamento do solo existentes no bairro. São demonstrados, por meio de figuras, os loteamentos fechados e abertos, além das áreas públicas resultantes do parcelamento do solo, enfatizando-se o papel do mercado imobiliário na produção desse espaço urbano. Na última seção “As formas de cooptação do espaço público de uso comunitário pelos agentes privados”, são abordadas, em três subseções, as maneiras pelas quais as áreas públicas provenientes do parcelamento do solo, destinadas por lei à implantação de equipamentos públicos, são apropriadas por agentes privados, pelos cidadãos e por processos de autoss segregação.

## PERCURSO METODOLÓGICO

O bairro Bela Vista foi criado por meio do Projeto de Lei nº 2.774, de 4 de novembro de 2011. Para a formação dessa nova área, foi doada parte da área do então bairro Nova Betânia, além de uma pequena faixa de terreno do bairro Dix-Sept Rosado. O novo bairro está localizado a sudoeste de Nova Betânia, sendo delimitado por esta área ao norte pela Avenida Wilson Rosado de Sá, mais conhecida como BR 304. A noroeste, o bairro faz limite com a linha divisória entre a zona urbana e a zona rural; ao nordeste, limita-se com o bairro



Abolição, especificamente na Rua Dona Isaura Rosado; e ao sudoeste, tem como limite o bairro Dix-Sept Rosado, sendo a RN 015 a via divisória entre ambos.

A caracterização e a identificação dos equipamentos públicos foram realizadas com base nos dispositivos legais previstos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 81 do Plano Diretor de Mossoró. Esses dispositivos definem os conceitos de equipamentos públicos urbanos e equipamentos públicos comunitários, fornecendo o embasamento necessário para a análise.

Art. 81. No parcelamento do solo serão destinadas áreas ao arruamento e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas verdes, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecido nesta lei.

§ 1º Os equipamentos públicos urbanos compõem as redes de abastecimento de água, os serviços de esgotamento sanitário e pluvial, de energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

§ 2º. Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança, (Mossoró, 2006).

Somado a isso, acrescenta a pesquisa bibliográfica, concentrada em temas relacionados à privatização dos espaços públicos e à disseminação de condomínios fechados ou “enclaves fortificados”, os quais influenciam diretamente a percepção e o uso do espaço público pelos cidadãos (CALDEIRA, 2000; SPOSITO, 2006; BAUMAN, 2021). Essa análise foi conduzida considerando a quantidade de loteamentos fechados existentes no bairro Bela Vista, buscando relacionar as transformações locais às dinâmicas gerais observadas na literatura.

Para complementar essa análise, foram solicitados à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos (SEMURB) os dados do cadastro técnico territorial do bairro. O acesso limitado<sup>1</sup>, permitiu obter informações sobre dados cartográficos e plantas cadastrais, possibilitando a observação dos traçados dos loteamentos aprovados, a delimitação de áreas públicas e institucionais, e a identificação, por meio de legendas cromáticas, da atual destinação dessas áreas públicas.

Com base nos dados fornecidos pela SEMURB e visando atender aos objetivos do estudo, foram realizados trabalhos de campo no bairro Bela Vista, em Mossoró, durante os períodos de agosto a dezembro de 2023 e de janeiro a junho de 2024. Esses trabalhos tiveram como finalidade analisar, *in loco*, o processo de produção do espaço urbano, com destaque para a atuação do mercado imobiliário, particularmente o papel desempenhado por construtoras e incorporadoras. A pesquisa incluiu a observação direta do espaço construído e diálogos com os moradores, buscando compreender de forma aprofundada as dinâmicas locais.

Para compreender de forma mais detalhada a localização geográfica dos parcelamentos do solo aprovados na área, as projeções cartográficas do banco de dados do município de Mossoró foram sobrepostas a imagens de satélite no *software Google Earth*. Esse procedimento permitiu o georreferenciamento dos projetos de loteamentos e condomínios, facilitando a visualização espacial das intervenções urbanísticas no bairro.

<sup>1</sup> O acesso às informações públicas foi solicitado pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO) por meio de ofício. Em resposta, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos disponibilizou o acesso ao banco de dados contendo apenas imagens georreferenciadas da área do bairro Bela Vista.



Foi utilizado o *software* QGIS, o qual possibilitou a elaboração de mapas da área do bairro Bela Vista, evidenciando os tipos de parcelamento do solo existentes. A análise do uso e da ocupação do solo no bairro foi fundamentada nas legislações que versam sobre o parcelamento do solo, com ênfase na Lei Complementar Municipal nº 44 de 2010, que legaliza a possibilidade de fechamento de loteamentos, desde que a intenção seja manifestada ainda durante o processo de licenciamento do projeto junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos (SEMURB).

Como parte do percurso metodológico, destacou-se a relevância do trabalho de Melazzo (2022), o qual enfatiza a importância da denominada “frente metodológica dos bancos de dados” como ferramenta fundamental para subsidiar a investigação do objeto de estudo. Nesse contexto, a execução da pesquisa demandou uma análise dos bancos de dados da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos de Mossoró (SEMURB). Os dados, plantas e imagens disponibilizados sobre a área do bairro Bela Vista foram fundamentais para verificar como o parcelamento do solo foi aprovado e como se deu sua posterior implementação no espaço urbano.

Além disso, merece destaque o trabalho de Elias e Pequeno (2010), que se constituiu em um referencial metodológico significativo para resgatar e analisar diferentes aspectos de Mossoró no passado, presente e futuro. A metodologia desenvolvida por esses autores, originalmente aplicada ao estudo da cidade de Mossoró, como um todo, foi adaptada para permitir uma análise específica do ambiente construído no bairro Bela Vista.

A partir dessa abordagem, foi possível identificar, no bairro, diferentes tipologias de ambientes construídos que correspondem a “tipos de cidades” em formação e coexistência dentro da área urbana de Mossoró. Essas tipologias foram classificadas e caracterizadas conforme as definições propostas por (ELIAS; PEQUENO, 2010).

Entre as categorias identificadas, destacam-se a “cidade das políticas públicas”, caracterizada pela maior necessidade de intervenção do poder público, especialmente no que se refere à produção de habitação social; a “cidade espontânea e informal”, na qual predominam moradias de padrão construtivo simples, frequentemente desprovidas de condições básicas de infraestrutura; e, por fim, a “cidade do mercado imobiliário”, que se apresenta como uma categoria particularmente representativa no objeto de estudo.

Com base nessa constatação, buscou-se evidenciar e descrever de que forma agentes públicos e privados se articulam estrategicamente para intensificar, em uma ampla área do bairro, os processos de especulação imobiliária e de autoss segregação. Tais articulações contribuem para a consolidação de dinâmicas que refletem interesses econômicos e sociais específicos, os quais são evidenciados nos resultados apresentados neste estudo.

## O PARCELAMENTO DO SOLO NO BELA VISTA

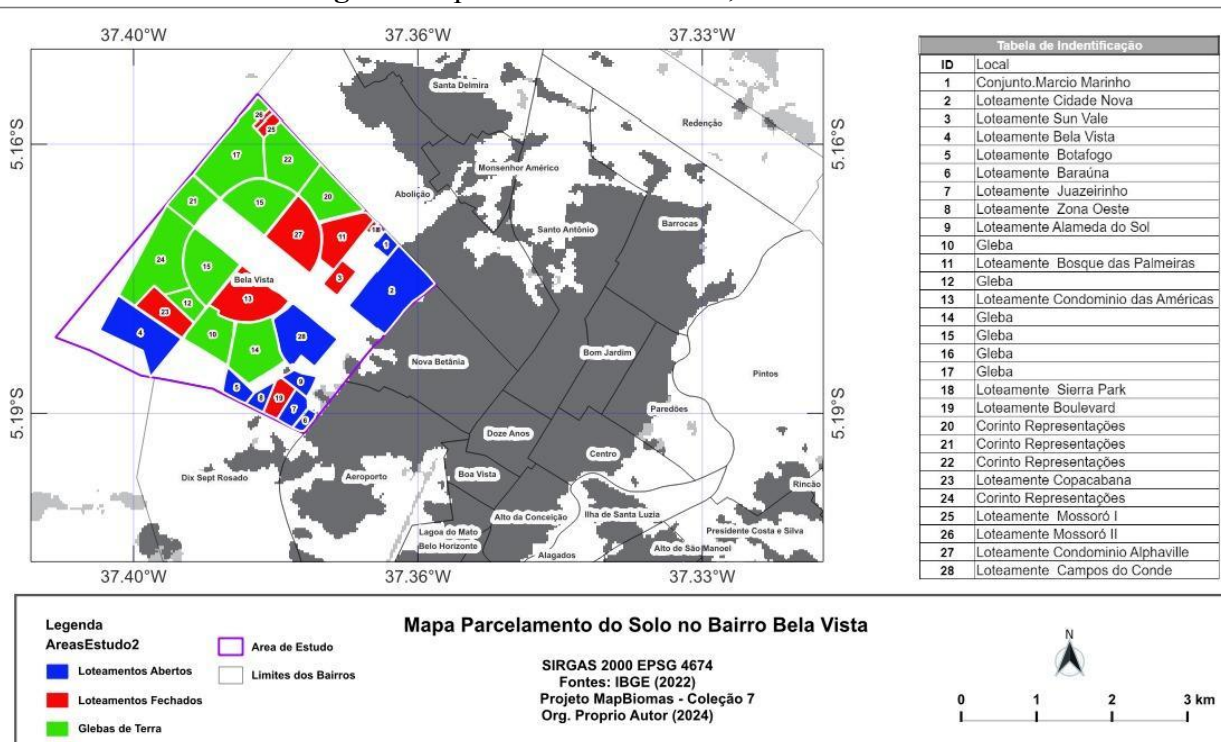
O parcelamento do solo no bairro Bela Vista, de acordo com a consulta realizada junto à SEMURB, até março de 2024, é composto por quatorze loteamentos aprovados, dez glebas de terras (áreas ainda não loteadas) e o conjunto habitacional Márcio Marinho, construído em área pública originada do loteamento Cidade Nova. Essa distribuição pode ser observada na figura 3 abaixo.

Dos quatorze parcelamentos implementados, oito foram cercados por muros, sendo três deles destinados a habitações populares (Mossoró I, II e III). A possibilidade de fechamento de loteamentos na área do bairro Bela Vista tem se consolidado como uma prática



recorrente, regulamentada pela Lei Complementar Municipal nº 44, de 8 de julho de 2010. Os loteamentos fechados, no contexto da produção do espaço no bairro Bela Vista, configuram-se como a forma predominante de urbanização. Esses empreendimentos, em grande número, conferem à área uma identidade que atrai, cada vez mais, aqueles que buscam "novos habitats e novas formas de separação social" (SPOSITO, 2013; SILVA, 2025).

**Figura 3 – parcelamento do solo, bairro Bela Vista**



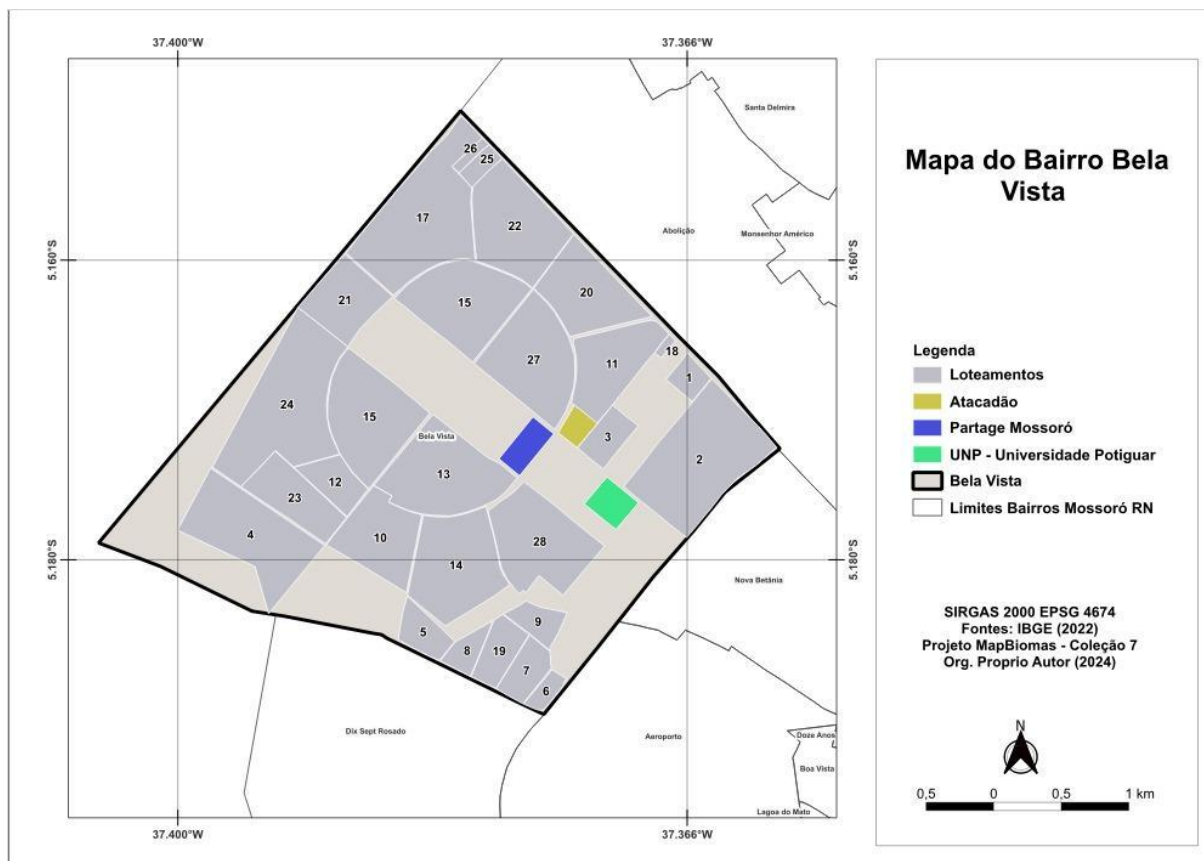
Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024).

Ao analisar a atuação dos agentes responsáveis pela "reestruturação" desse espaço urbano, Bezerra (2017) destaca a expansão financeira do capital mundial, que, a partir de 1970, passou a ver na construção de habitações uma forma de criar uma cadeia produtiva voltada à fabricação de produtos, construção, comercialização e financiamento, subsidiado ou não, de unidades habitacionais. Esse processo resultou na concentração de grandes investimentos nesse segmento da construção civil, provenientes tanto do setor privado quanto público, por meio de políticas públicas voltadas à implementação de programas de acesso à moradia subsidiada.

No que se refere ao porte dos empreendimentos, o bairro Bela Vista, por dispor de extensas áreas de terra disponíveis, tem atraído a atenção de diversos agentes que, desde 2007, vêm implantando uma série de empreendimentos de médio e grande porte, conforme ilustra a Figura 4. Entre esses empreendimentos destacam-se o Partage Shopping (em azul), a unidade do Atacadão S.A. (em amarelo) e a Universidade Potiguar – UNP (em verde). Esses empreendimentos pioneiros foram fundamentais para a definição da tipologia do bairro, que atualmente abriga empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão, como o Condomínio Alphaville, o Condomínio das Américas, o Condomínio Bosque das Caraúbas, o Condomínio Sun Ville e o Copacabana.



**Figura 4** – primeiros fixos instalados na parte central do bairro Bela Vista



Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024).

Como resultado da atuação da indústria da construção civil, as cidades ampliam suas áreas habitáveis, promovendo transformações no uso do solo urbano. Nesse contexto, grandes glebas de terra, frequentemente subutilizadas, passam a ser parceladas em unidades menores, como lotes. Para viabilizar esse processo, os empreendedores devem atender às exigências legais, destinando percentuais de áreas ao domínio público, o que se concretiza por meio da implantação de vias de circulação, bem como da reserva de áreas para a instalação de equipamentos públicos e de equipamentos públicos comunitários voltados à saúde, educação e lazer.

Partindo da realidade da expansão urbana, o Estatuto da Cidade, ao estabelecer diretrizes para um desenvolvimento urbano justo, democrático e sustentável, com ênfase na função social da propriedade e na participação popular no planejamento urbano, busca ordenar o uso do solo e assegurar qualidade de vida, moradia e infraestrutura para todos os cidadãos. Nesse contexto, esse instrumento legal ressalta a importância da reserva de áreas públicas oriundas do parcelamento do solo como medida fundamental para garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade (BRASIL, 2001).

Ao analisar a legislação municipal de Mossoró que regulamenta o parcelamento do solo, observa-se que esta, se apresenta de forma clara e objetiva quanto aos procedimentos a serem



adotados, bem como em relação às áreas que devem ser obrigatoriamente destinadas ao poder público.

As áreas públicas decorrentes do parcelamento do solo possuem quantitativos e finalidades definidos pela legislação municipal. Conforme estabelecido na norma, não apenas uma quantidade específica de áreas deve ser destinada ao poder público no momento do registro do loteamento, como também deve ser observado o § 1º do artigo 90, o qual determina a obrigatoriedade da implantação de equipamentos públicos comunitários nessas áreas, tais como praças, escolas e equipamentos de saúde e lazer. Todavia, o referido dispositivo legal confere ao município a prerrogativa de definir, a seu critério, a instalação de outros equipamentos comunitários.

Artigo 90. A destinação de áreas públicas, em loteamentos, não poderá ser inferior a 35%, conforme padrões e normas técnicas pertinentes, devendo atender ao seguinte:

I – Na zona urbana:

20% (vinte por cento) para vias de circulação;

5% (cinco por cento) para áreas verdes;

10% (dez por cento) para usos institucionais e/ou equipamentos públicos comunitários.

[...]

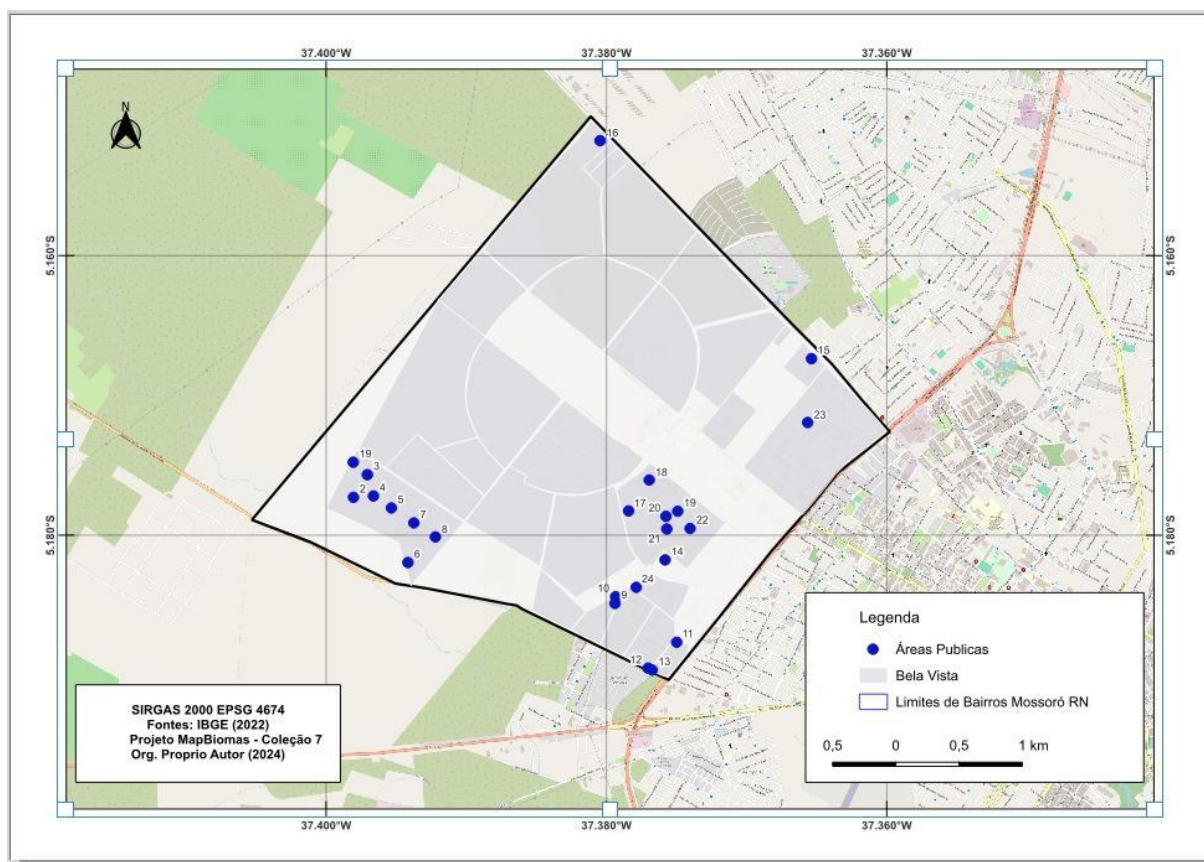
§ 1º. As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão ser preferencialmente reservadas para construção de praças, escolas, equipamentos de saúde e lazer, podendo ser implantados outros equipamentos comunitários, a critério do órgão municipal, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica, (Mossoró, 2006).

Desse modo, a expansão urbana no município de Mossoró impõe ao poder público local novos desafios, demandando um planejamento urbano de médio e longo prazo, orientado ao atendimento das necessidades por equipamentos urbanos e comunitários nos novos loteamentos. Nessa perspectiva, as políticas públicas devem ser formuladas de modo a contemplar tanto as demandas atuais quanto aquelas futuras, decorrentes da consolidação desses novos espaços urbanos.

No que tange à distribuição das áreas públicas destinadas nos projetos de loteamentos abertos já aprovados para o bairro Bela Vista, estas são evidenciadas na Figura 5 por meio dos pontos azuis, demonstrando sua localização no interior da área do bairro. Ressalta-se que este trabalho se concentra exclusivamente nas áreas públicas localizadas em loteamentos abertos, considerando que, embora existam áreas públicas em loteamentos fechados com anuência do município, estas, apesar de integrarem o domínio público, encontram-se sob regime de outorga e, portanto, não estão imediatamente disponíveis para a implantação de equipamentos públicos comunitários pelo poder público municipal.



**Figura 5** – distribuição de áreas públicas no bairro



Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024).

Nessa perspectiva, observa-se uma discrepância entre os preceitos idealizados pela legislação que regula o parcelamento do solo urbano e a forma como tais parcelamentos têm configurado o espaço denominado bairro Bela Vista. Essa discrepância se expressa no crescimento dos loteamentos fechados implantados na área, os quais reforçam a dualidade entre a cidade ideal, orientada pelo “valor de uso” para seus habitantes, e a cidade legalmente produzida, materializada por meio de condomínios fechados que fomentam processos de autosegregação. Nesse contexto, a produção do espaço urbano passa a ser predominantemente orientada pelo “valor de troca” (LEFEBVRE, 2001).

Ao analisar a situação atual do espaço urbano construído, este trabalho identificou a ausência de implantação de equipamentos públicos comunitários nas áreas públicas do bairro Bela Vista. Embora tenha sido constatada a reserva dessas áreas nos projetos de loteamentos aprovados junto à SEMURB, observou-se a apropriação desses espaços por diversos agentes privados.

Na região situada na porção sudeste do bairro, que se estende da Rua Dona Isaura Rosado até o prolongamento da Avenida João da Escóssia, identifica-se o loteamento Cidade Nova. Essa área do bairro Bela Vista já havia sido parcialmente parcelada, uma vez que anteriormente integrava o bairro Nova Betânia. Com a redefinição dos limites territoriais entre os bairros, tal área passou a ser incorporada ao bairro Bela Vista.



Nessa área do bairro, foram identificadas algumas características positivas relacionadas ao planejamento urbano. As caixas de rua do loteamento apresentam, em geral, largura de aproximadamente 20 metros, o que possibilita a implantação de canteiros centrais e sistemas de iluminação pública com postes localizados no eixo das vias. Contudo, ao percorrer as vias desse loteamento, constatou-se a escassez de pavimentação, observada apenas em trechos específicos, geralmente associados à presença de empreendimentos residenciais verticais ou de conjuntos habitacionais. Tais empreendimentos são, em sua maioria, comercializados por meio de instituições financeiras que exigem a pavimentação das vias como condição para a aprovação do financiamento, conforme ilustrado na Figura 6.

**Figura 6 – rua José São do Rego, pavimentação parcial**



Fonte: Próprio autor, agosto de 2023

Observa-se que o processo de urbanização dessa área do bairro Bela Vista depende, em grande medida, da atuação do poder público local. Ainda assim, foi possível verificar que, tanto nessa região quanto na área central do bairro, há disponibilidade de serviços de saneamento básico. Essa faixa do bairro Bela Vista concentra três empreendimentos residenciais enquadrados na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, além do Conjunto Habitacional Márcio Marinho, totalizando aproximadamente 1.500 famílias de baixa renda beneficiadas com moradias subsidiadas pelo poder público. Considerando que esses núcleos familiares dependem diretamente da oferta de serviços públicos essenciais, como educação, saúde, transporte coletivo e segurança, acessíveis nas proximidades de suas residências, a pesquisa de campo constatou a inexistência de equipamentos públicos comunitários implantados ao longo de toda a extensão do bairro Bela Vista.

Com base nos dados fornecidos pela SEMURB, foi possível identificar a existência de uma pequena área reservada para a instalação de equipamento público no Conjunto Habitacional Márcio Marinho. Essa área, com aproximadamente 500 m<sup>2</sup>, constitui a única área pública disponível nessa porção do bairro, a qual concentra um número significativo de famílias que necessitam acessar serviços públicos básicos, especialmente nas áreas de saúde e educação. Cumpre ressaltar, contudo, que a reserva de áreas públicas no bairro Bela Vista tem sido progressivamente reduzida. Diversos agentes, tanto públicos quanto privados, assim como os próprios cidadãos, têm contribuído para a limitação da disponibilidade dessas áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários.

Outra constatação evidenciada nesta pesquisa é que o poder público local tem destinado parte das áreas públicas do bairro à construção de habitações. A partir do banco de dados municipal, identificou-se a reserva de áreas públicas voltadas à implantação de



habitações de interesse social, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, conforme ilustrado na Figura 7.

**Figura 7 – Área pública destinada para construção de habitações populares**



Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024), adaptado do *Google Earth Pro*, jan. 2024.

Nessa área pública, viabilizou-se, por meio de financiamento público, a construção de três condomínios residenciais verticais, Mossoró I, II e III, com o município de Mossoró responsável pela doação dos terrenos e o Governo Federal encarregado da execução do empreendimento. Esse projeto beneficiou aproximadamente 900 famílias de baixa renda, previamente cadastradas e contempladas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, na Faixa 1, conforme evidenciado nas imagens apresentadas na Figura 07.

Na parte central do bairro, onde se localizam as três principais avenidas duplicadas, asfaltadas e com iluminação pública no canteiro central, Avenida João da Escóssia (A), Avenida Governador Tarécio Maia e Avenida Maria Odete de Góis Rosado (B), conforme ilustrado na Figura 8, observa-se um significativo aporte de investimentos por parte do setor privado. Esse processo tem gerado um valor diferenciado do solo nessa área central, o que, por sua vez, resulta em maior especulação imobiliária. Como consequência, essa região tende a se configurar como um espaço voltado para indivíduos com maior poder aquisitivo.

**Figura 8 – Principais avenidas, Bela Vista.**



Fonte: Próprio autor, setembro de 2023.



No decorrer do trabalho de campo, foi possível verificar, conforme ilustrado na Figura 9 (A), uma forte atuação do setor privado na região central do bairro. Esse setor foi responsável pela execução da Avenida Governador Tarcísio Maia (B), que conecta a Avenida João da Escóssia à área onde estão situados importantes empreendimentos, como o condomínio Alphaville, o condomínio Sun Ville, a loja do Atacadão S.A., a Universidade Potiguar (UNP), o Partage Shopping, bem como a região onde estão sendo implementados novos projetos, a exemplo do Condomínio das Américas, do Condomínio Copacabana e do loteamento que leva o nome do bairro, o loteamento Bela Vista.

**Figura 9** - Placa de anúncio de investimento privado na área do Bela Vista, Av. Governador Tarcísio Maia.



Fonte: Próprio autor, setembro de 2023.

Nessa porção do bairro, encontra-se a maior concentração de comércios, shopping centers (A), atacadistas (B), universidades (C), condomínios de alto padrão (D) e flats. Esses empreendimentos privados atuam como catalisadores, atraindo progressivamente para a área novos condomínios fechados, galerias de lojas e empreendimentos voltados à oferta de serviços e produtos que anteriormente eram exclusivos do centro da cidade.

Embora a faixa central do bairro seja predominantemente destinada ao uso privado, foi identificada uma pequena área pública disponível no final da Avenida João da Escóssia, localizada nas proximidades do shopping, conforme destacado na figura 11, pelo retângulo verde. Contudo, não há qualquer equipamento público instalado nessa área, ficando à disposição do município para ser direcionada a fins de uso mais "comunitário".

Assim, o trabalho de campo permitiu identificar, na produção urbana do bairro Bela Vista, elementos que caracterizam este objeto de estudo como propulsor da fragmentação socioespacial, decorrente da autoss segregação, na qual predomina, cada vez mais, a lógica da individuação em detrimento dos espaços coletivos.

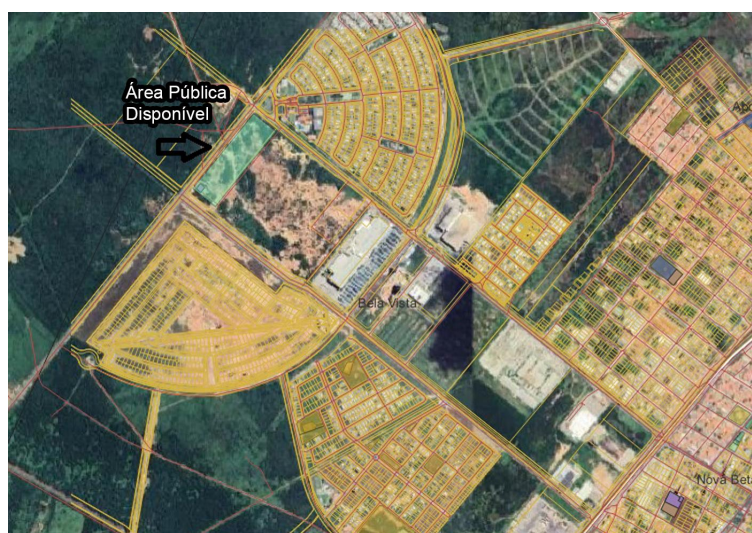


**Figura 10** – Principais empreendimentos na faixa central do bairro



Fonte: Próprio autor, junho de 2024.

**Figura 11** – Área pública disponível na parte central do bairro.



Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024), adaptado do *Google Earth Pro*, jan. 2024.



## AS FORMAS DE COOPTAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DE USO COMUNITÁRIO PELOS AGENTES PRIVADOS

Partindo do pressuposto de que as áreas institucionais são destinadas à implantação de equipamentos comunitários pelo poder público municipal, tais áreas são legalmente reservadas para esse fim no âmbito da Prefeitura Municipal de Mossoró. No entanto, em muitos casos, sua efetiva utilização não se concretiza em razão de diferentes fatores, como a escassez de recursos públicos ou a ausência de políticas públicas mais eficazes. Em decorrência disso, essas áreas permanecem, por vezes, ociosas e passam a ser frequentemente requisitadas por entidades privadas para a instalação de sedes institucionais ou templos religiosos.

No âmbito da presente pesquisa, foi possível identificar a cooptação de algumas áreas públicas no loteamento Cidade Nova, onde já foram implantadas a sede do Sindicato dos Eletricistas (A) e um templo religioso da Igreja Assembleia de Deus (B), conforme ilustrado na Figura 12.

**Figura 12** – Construções em áreas públicas doadas do loteamento cidade nova, bela vista.



Fonte: próprio autor, agosto 2023.

Diante dessa realidade de cooptação das áreas públicas, é fundamental salientar que o poder público local, ao disponibilizar essas áreas para doação em desacordo com os ditames legais, contribui para a redução da disponibilidade de espaços destinados à implementação de equipamentos públicos comunitários. Essa prática impacta diretamente na oferta de serviços básicos, como saúde, educação e lazer, no bairro Bela Vista.

### A cooptação das áreas públicas pelos cidadãos.

O bairro Bela Vista dispõe de áreas públicas reservadas conforme previsto nos projetos dos loteamentos aprovados. Contudo, constatou-se que algumas dessas áreas, localizadas nos loteamentos abertos Alameda do Sol e Campos do Conde, vêm sendo ocupadas por cidadãos, enquanto outras passam a ser gradualmente apropriadas por moradores, por meio da implantação de edificações e mobiliários de uso privado. Dessa forma, tais áreas perdem progressivamente suas características de uso público, sendo convertidas em espaços de uso privado, conforme evidenciado na Figura 13.



**Figura 13** – Ocupações irregulares construídas pelos cidadãos.



Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024), adaptado do *Google Earth Pro*, jan. 2024.

Embora essas construções em áreas públicas possam ser justificadas por aqueles que decidiram ali construir suas moradias, elas estão, na prática, apropriando-se de um espaço público, como demonstrado na figura 13. Além disso, é importante destacar que os cidadãos não têm direito à posse dessas áreas, uma vez que, conforme o § 3º do artigo 183 da Constituição Federal de 1988, áreas públicas não são passíveis de usucapião.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

[...]

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (BRASIL, 1988).

Uma alternativa legal para a situação em questão seria a regularização, por parte do poder municipal, dessas construções por meio de um programa de legitimação fundiária em áreas públicas. Para isso, poderia ser aplicada a legislação federal referente à reurbanização dessas áreas, utilizando, conforme o caso, os instrumentos Reurb-S ou Reurb-E, com o objetivo de transferir o direito de posse àqueles que atualmente residem nessas áreas.



Outros tipos de ocupações irregulares também foram identificados nas ruas Maria de Fátima Fernandes e Deoclides Vieira de Sá Neto, localizadas dentro do loteamento homônimo ao bairro Bela Vista. Essas ocupações não correspondem a habitações, mas sim a mobiliários, como demonstrado na figura 14 (A), onde mesas e bancos sombreados por caramanchão, edificadas por particulares, foram instalados em um espaço público. Essas ações conferem aos cidadãos uma sensação de propriedade sobre as áreas públicas, uma vez que eles começam a cuidar do local, realizando a limpeza, plantando, colocando cercas vivas e, aos poucos, se apropriam dessas áreas, restringindo o acesso de outros cidadãos.

**Figuras 14** – Ocupações irregulares, loteamento bela vista e campos do conde



Fonte: Próprio Autor, março de 2024.

No loteamento Campos do Conde, também foi identificada uma área pública que está sendo apropriada pelos cidadãos, conforme ilustrado na figura 14 (b), especificamente entre as ruas Conde de Tamandaré e Conde de Itú, foi instalado um mobiliário em uma área pública, a qual é vigiada e constantemente utilizada para o entretenimento do responsável, que tem tratado esse espaço público como uma extensão de sua residência. Foi constatada, ainda, em uma área pública do loteamento Campos do Conde, a ocupação por duas residências, localizadas ao lado da lagoa de captação de águas pluviais. Essas construções foram isoladas por um muro erguido pela associação do loteamento, conforme ilustrado na figura 15.

**Figuras 15** – Ocupações irregulares, habitações na área pública



Fonte: Próprio Autor, março de 2024.



Durante a pesquisa de campo, foi possível identificar a construção de muros em quase todo o perímetro do loteamento aberto Campos do Conde, os quais foram erguidos em 2021 pela Associação dos Moradores do Campos do Conde. No entanto, destaca-se que, em 2011, no momento da submissão do projeto à Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), o loteador não optou pelo fechamento do loteamento. É importante ressaltar que a Lei Complementar nº 44 do município de Mossoró permite o fechamento de loteamentos, desde que a intenção seja manifestada no momento da submissão do processo de licenciamento.

Com o objetivo de compreender os impactos decorrentes da construção do muro, moradores do loteamento Alameda do Sol, residentes há mais de vinte anos na Rua Neide Maria da Silva, relataram que, além da edificação dos muros, os poucos acessos ao loteamento Campos do Conde encontram-se bloqueados por barreiras artificiais. Tal situação foi confirmada durante a pesquisa de campo, a partir da identificação de aterros depositados de forma estratégica, conforme ilustrado na Figura 16 (C), bem como da manutenção intencional da vegetação como mecanismo de restrição de acesso.

**Figuras 16 – Obstruções colocadas nos acessos ao loteamento do Campos do Conde.**



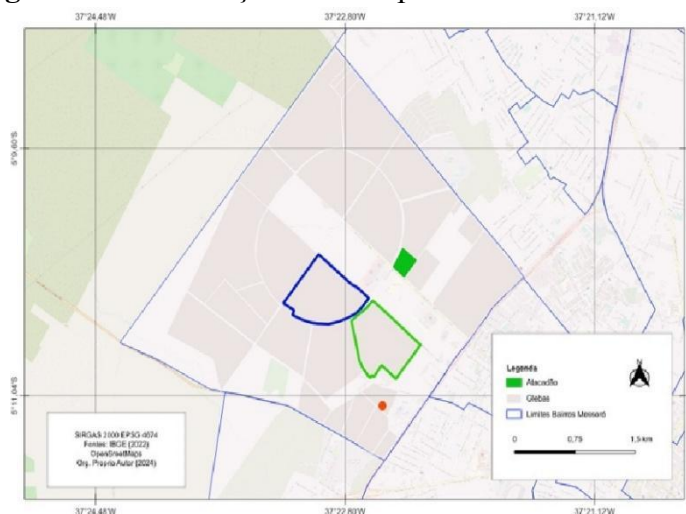
Fonte: Próprio Autor, março de 2024.

Caso se concretizem as intenções da associação de moradores de transformar o loteamento aberto Campos do Conde em uma área de acesso controlado, estima-se que aproximadamente 80% das áreas públicas do loteamento passem a ficar inseridas no interior do perímetro murado. Restaria, assim, apenas uma pequena parcela de área pública fora desses limites, a qual abriga uma lagoa de captação de águas pluviais e duas construções irregulares já existentes.

A análise dos limites do loteamento Campos do Conde, associada à realização de visitas de campo na porção sudoeste do bairro Bela Vista, evidenciou impactos significativos sobre a mobilidade local. Nessa área localizam-se diversos loteamentos abertos, tais como Alameda do Sol, Juazeirinho, Baraúna, Zona Oeste e Botafogo. Entretanto, os moradores dessas localidades, representados no mapa da Figura 17 pelo ponto vermelho, enfrentam dificuldades de acesso à área central do bairro, em razão da presença de barreiras físicas que bloqueiam vias públicas previamente delimitadas e aprovadas nos projetos dos loteamentos.



**Figura 17 – Obstrução causada por muros de loteamentos**



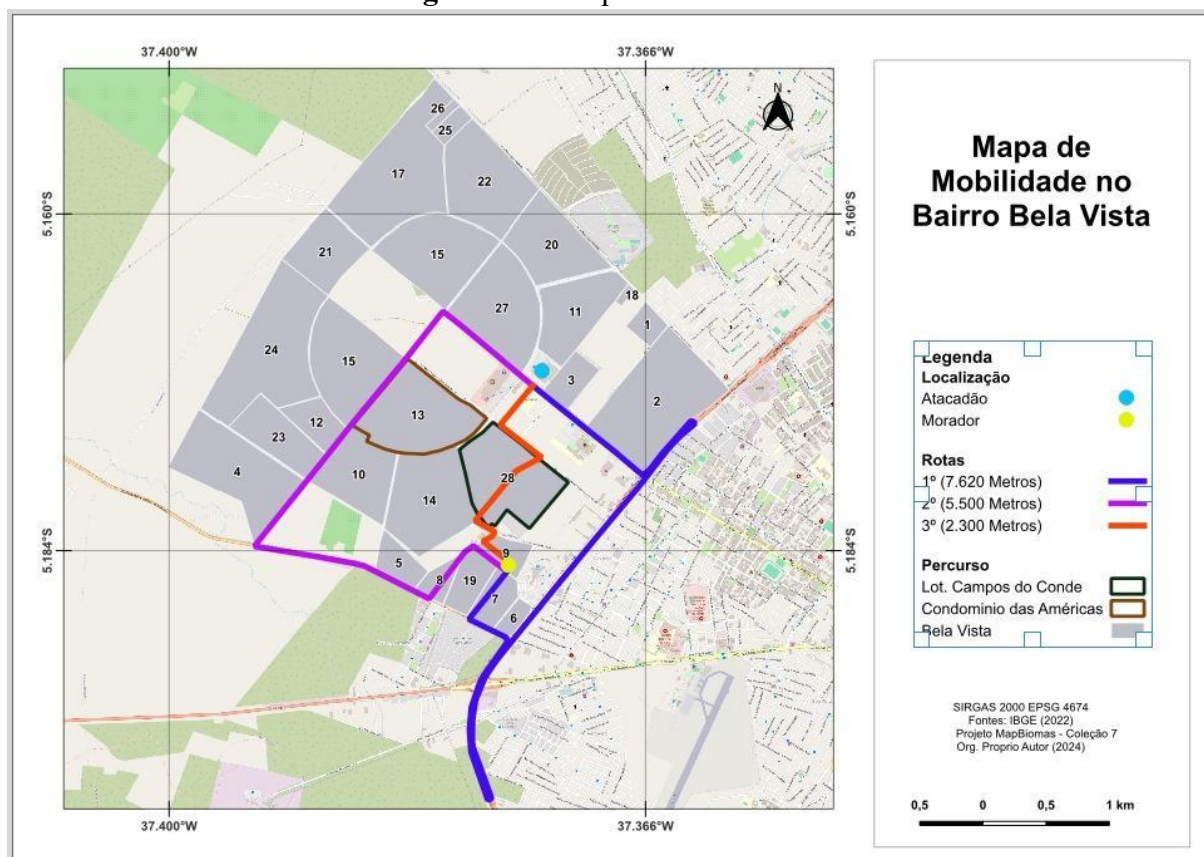
Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024).

Com o intuito de explicitar essas dificuldades de deslocamento em direção à área central do bairro, a Figura 18 apresenta um mapa que ilustra a impossibilidade de circulação dos moradores dos loteamentos vizinhos pelas vias públicas situadas no interior do perímetro do loteamento Campos do Conde. O mapa evidencia o trajeto alternativo e a distância adicional que um morador residente na porção sudoeste do bairro precisa percorrer para alcançar a região central, reforçando os impactos negativos das barreiras físicas impostas nesse espaço.

Dessa forma, os moradores residentes na porção sudoeste do bairro Bela Vista, que poderiam percorrer apenas 2,3 km para acessar a Avenida João da Escóssia, são obrigados a contornar as barreiras físicas impostas, aumentando o trajeto para 5,5 km pela RN-15 e pela Avenida Governador Tarcísio Maia. Como alternativa mais distante, é possível utilizar o trajeto pela BR-304, onde o percurso entre o loteamento Alameda do Sol e a loja do Atacadão S.A., localizada na parte central do bairro, totaliza 7,6 km. No entanto, caso os muros ilegais erguidos no perímetro do loteamento Campos do Conde não existissem, o deslocamento dos moradores poderia ser realizado pelas vias locais do bairro, resultando em uma distância significativamente menor e em um trajeto mais seguro, sem a necessidade de acessar vias com maior fluxo de veículos.



**Figura 18 – Mapa de mobilidade.**



Fonte: Elaborado pelo autor, com base na divisão de bairros e dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024).

### A cooptação de áreas públicas pela autoss segregação

As áreas públicas destinadas nos novos loteamentos, especialmente aquelas reservadas para a implantação de equipamentos comunitários de acesso livre, não devem ser delimitadas por cercas ou muros que restrinjam ou impeçam o livre acesso dos cidadãos às calçadas e vias públicas. Contrariando esse princípio, a pesquisa identificou, no bairro Bela Vista, uma predominância do uso privado em detrimento do público. Esse fenômeno torna-se evidente quando se analisa a destinação das áreas públicas transferidas ao município no momento da aprovação dos projetos de loteamento na região.

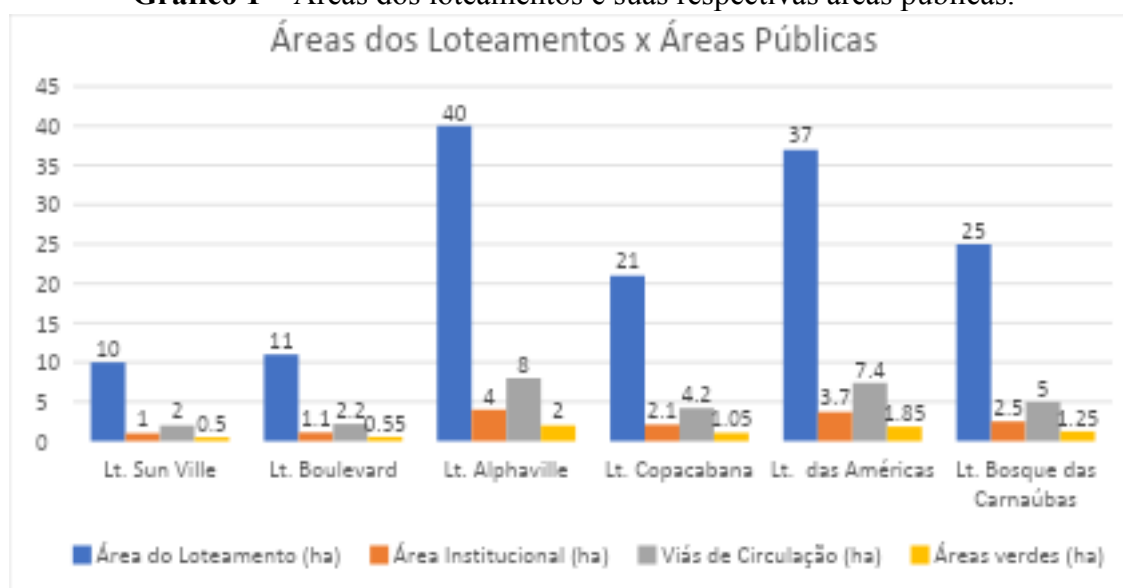
Ademais, o trabalho de campo realizado no bairro evidenciou um crescimento expressivo do parcelamento do solo por meio de loteamentos fechados. Esses novos espaços, caracterizados pelo cercamento físico e pela vigilância privada, atraem moradores que buscam isolamento, distanciando-se de problemáticas urbanas como a insegurança e a insuficiência de investimentos públicos na construção e manutenção da cidade (CALDEIRA, 2000; SPOSITO, 2006; BAUMAN, 2021). Ao se desvincularem do restante do tecido urbano, os residentes dessas áreas muradas acabam por negar a cidade enquanto totalidade. Esse processo de autoss segregação não apenas contribui para a intensificação da fragmentação socioespacial, como também reforça uma percepção depreciativa em relação aos espaços e aos sujeitos que permanecem fora dos muros, frequentemente considerados inferiores (SPOSITO, 2013).



No município de Mossoró, essa dinâmica é regulamentada pela Lei Complementar nº 44, de julho de 2010. Tal legislação, composta por 29 artigos, estabelece os procedimentos legais necessários para o parcelamento do solo por meio de loteamentos fechados, tanto em áreas urbanas quanto rurais do município. Sob a ótica jurídica, a referida lei autoriza os empreendedores a promoverem o fechamento integral da área do loteamento, desde que essa intenção seja expressamente declarada no momento da submissão do projeto para apreciação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos (SEMURB). Essa exigência configura condição indispensável para a conformidade legal do processo, conforme disposto no Art. 5º da Lei Complementar nº 44/2010, que estabelece: “Art. 5º A intenção de realizar o loteamento fechado deverá ser expressa no ato do pedido de aprovação do projeto de loteamento” (MOSSORÓ, 2010).

Conforme apresentado no Gráfico 1, dos 144 hectares correspondentes aos seis loteamentos fechados aprovados na área do bairro Bela Vista, 28,8 hectares referem-se a vias de circulação, como ruas e calçadas, que foram apropriadas por esses empreendimentos. Embora se trate de áreas públicas, tais espaços tornaram-se inacessíveis aos cidadãos que não detêm propriedade em um dos lotes, restringindo o uso que, por sua natureza, deveria ser coletivo.

**Gráfico 1 – Áreas dos loteamentos e suas respectivas áreas públicas.**



Fonte: Elaborado pelo autor, com base nos dados cartográficos e plantas cadastrais da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMURB/Prefeitura Municipal de Mossoró (PMM, 2024).

Sob a perspectiva da implantação de equipamentos públicos comunitários, constata-se que 14,4 hectares de áreas institucionais, originalmente destinadas à construção de escolas, unidades de saúde e praças, encontram-se sob regime de outorga. Essa condição reduz de forma significativa a disponibilidade de espaços para a implantação desses equipamentos no bairro, comprometendo a oferta de serviços públicos essenciais à população.

No que se refere às áreas verdes, observa-se que estas cumprem apenas parcialmente sua função socioambiental, na medida em que os próprios loteamentos fechados mantêm espaços verdes restritos ao interior de seus limites. De acordo com as normativas vigentes, uma reserva de 7,2 hectares foi destinada a essa finalidade, devendo ser preservada e integrada à dinâmica urbana.



No entanto, outra problemática identificada durante a pesquisa de campo diz respeito à circulação nas vias externas aos loteamentos fechados. Apesar de a Lei Complementar nº 44, em seu artigo 7º, estabelecer limites mínimos e máximos para as áreas muradas, a configuração atual resulta em longos trechos de vias ladeadas por muros, que alteram significativamente o traçado urbanístico e criam barreiras físicas. Esse modelo rompe a continuidade do tecido urbano e obstrui as vias externas, impactando negativamente a mobilidade e a integração do bairro.

Art. 7º Não serão permitidos loteamentos fechados em gleba contínua inferior a 10 há (dez hectares) ou superior a 70 há (setenta hectares).

§ 1º Mesmo em áreas de até 70 há (setenta hectares), o tamanho máximo do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo plano diretor.

§ 2º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas. (Mossoró, 2010)

Como consequência, os moradores dos loteamentos vizinhos a esses “enclaves fortificados” passam a enfrentar a degradação das vias públicas, muitas vezes caracterizadas pela ausência de pavimentação. Essa situação foi constatada no loteamento Alameda do Sol, que faz limite com os muros do loteamento fechado Boulevard, onde as ruas apresentam pouca ou nenhuma iluminação pública e encontram-se tomadas por vegetação em razão da baixa trafegabilidade. Situação semelhante foi observada na via projetada que separa o loteamento Campos do Conde do loteamento fechado das Américas.

Ademais, ao se retirar as ruas do parcelamento do solo enquanto espaços efetivamente públicos, impõe-se o questionamento acerca do tipo de cidade que está sendo produzida e para quem ela é concebida. Nessa perspectiva, Maia (2006) ressalta a importância da preservação do arruamento público, ao destacar que as vias abertas nos parcelamentos do solo desempenham papel estruturador dos loteamentos, assegurando não apenas a expansão urbana, mas também a conexão entre as áreas consolidadas e as novas áreas de crescimento. Tal dinâmica garante o fluxo de pessoas e mercadorias, evitando a fragmentação do tecido urbano e impedindo que determinados setores da cidade se isolem em busca de supostos atributos de segurança e qualidade de vida.

### **Bela Vista, Bairro de Condomínios Murados**

A produção urbana consolidada em espaços fechados tem se expandido, refletindo uma lógica urbana que se dissemina por todo o Brasil (SILVA, 2024). Essa realidade é também abordada por Corrêa (2003), ao discutir a organização espacial das grandes cidades, destacando a existência de bairros que se distinguem pela qualidade de sua infraestrutura e serviços adequados. Nesses locais, são construídas mansões de grande porte, habitadas por indivíduos de maior poder aquisitivo.

Com base nas consultas realizadas ao banco de dados da Secretaria de Meio Ambiente e Serviços Urbanos (SEMURB) em 2024, que disponibilizou imagens referentes ao parcelamento do solo no bairro Bela Vista, verificou-se, e foi corroborado pela pesquisa de campo, que, após 2007, dos sete novos projetos de loteamentos aprovados para o bairro, cinco foram implementados como loteamentos fechados e apenas dois como loteamentos abertos. Essa discrepância foi agravada pela construção de muros no loteamento aberto Campos do



Conde, transformando-o, na prática, em um espaço com características de loteamento fechado.

A criação desses espaços residenciais fechados em novas áreas urbanas, bem servidas por vias de acesso de qualidade, reflete uma nova lógica de produção urbana que supera o modelo tradicional de centro-periferia, consolidando-se como o que Caldeira (2000) denomina “enclaves fortificados”.

Esse padrão de urbanização, identificado por Caldeira (2000) na cidade de São Paulo a partir da década de 1980, tornou-se predominante no processo de expansão de cidades grandes e médias no Brasil, configurando-se como uma realidade já consolidada. Estudos posteriores, como os de Maia (2006), Sposito (2006), Silva (2024) e Amorim, Pereira e Silva (2025), aprofundam a análise desses novos habitats urbanos, especialmente no contexto das cidades médias brasileiras, nos quais as classes de maior poder aquisitivo constroem suas residências em espaços delimitados por muros e monitorados por sistemas de segurança, promovendo uma separação física e simbólica em relação àqueles que não possuem acesso a esses ambientes.

Embora esses empreendimentos incorporem áreas públicas em sua configuração urbanística, o acesso a esses espaços é, com frequência, restringido, o que lhes confere um caráter de exclusividade e privacidade, reforçando dinâmicas de segregação socioespacial. Ao analisar o nível de implantação de equipamentos públicos de uso comunitário nesses novos espaços do bairro Bela Vista, compreendidos como equipamentos de saúde, educação, segurança, esporte e lazer, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Mossoró (Lei Complementar nº 012/2006), a pesquisa evidenciou que o direito social à cidade vem sendo sistematicamente negligenciado.

O cidadão, além de não dispor de equipamentos públicos comunitários básicos, como escolas, unidades de saúde e praças, vivência, ao percorrer as ruas do bairro, a presença constante dos muros erguidos pelos loteamentos fechados. Nesse contexto de apropriação e vivência do espaço comum limitado, Sposito (2013) destaca que o indivíduo deixa de perceber o outro e também de ser percebido, uma vez que passa a predominar o concreto: paredes de tijolos e cimento que atuam como barreiras físicas e simbólicas entre os moradores desses empreendimentos e aqueles que apenas transitam por esses espaços, sem serem reconhecidos ou incluídos.

Ao abordar as transformações sociais e a rapidez com que essas mudanças redefinem as relações do ser humano com o espaço urbano, o sociólogo Zygmunt Bauman, ao refletir sobre o “medo e a confiança na cidade”, observa que a segregação social tem se tornado cada vez mais recorrente, consolidando-se como uma tendência no processo de urbanização em escala global. Segundo o autor, na contemporaneidade intensifica-se a busca pela separação e pelo afastamento daqueles considerados “inferiores”, materializada na construção de espaços progressivamente mais fechados e submetidos a rigorosos sistemas de vigilância (BAUMAN, 2021).

Nesse contexto, a habitação passa a ser concebida como um produto imobiliário, comercializado como sinônimo de segurança e qualidade de vida. Para assegurar essa promessa, são produzidos novos espaços urbanos que deixam de permitir o livre trânsito dos cidadãos. Em contrapartida, erguem-se muros, instalam-se sistemas de vigilância por câmeras e adotam-se diversas estratégias destinadas a separar e, por vezes, a impedir, a presença daqueles que não podem ou não se enquadram nesse novo modelo de apropriação do espaço urbano (SPOSITO, 2013).



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa contribui para o debate acerca da produção do espaço urbano, com enfoque no bairro Bela Vista, ao evidenciar os distintos tipos de parcelamento do solo materializados por meio de loteamentos abertos e fechados nessa área. Fundamentada na legislação federal e municipal vigente, bem como no acesso ao banco de dados da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos (SEMURB), a investigação possibilitou o alcance dos objetivos propostos.

No que se refere às reservas de áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, constatou-se que parte dessas áreas foi formalmente doada pelo poder público, enquanto uma parcela reduzida foi apropriada de forma irregular por cidadãos. Destaca-se, ainda, a expressiva quantidade de áreas públicas localizadas no interior de loteamentos fechados, o que limita seu uso coletivo.

Embora haja previsão legal para a implantação de equipamentos públicos no bairro, verificou-se que o grau de efetivação desses espaços é praticamente inexistente, observando-se apenas a construção de um calçadão por iniciativa do loteador. Ademais, constatou-se a ausência de equipamentos públicos essenciais, como escolas, unidades de saúde e outros serviços comunitários necessários ao atendimento da população local.

A pesquisa conclui que a produção do espaço urbano no bairro Bela Vista é marcada pela predominância de empreendimentos fechados, caracterizados por processos de autosegregação daqueles que possuem condições econômicas para adquirir lotes protegidos por muros e sistemas de vigilância. Nesse contexto, evidencia-se a atuação articulada de diversos agentes, privados, públicos e instituições financeiras, que, por meio da promoção de empreendimentos, da elaboração de normativas urbanísticas e da oferta de financiamento, contribuem para a consolidação da atual configuração espacial do bairro.

Ressalta-se que, durante o trabalho de campo, toda a área do bairro foi percorrida, possibilitando a observação direta dos elementos que compõem os parcelamentos do solo. Entretanto, esse percurso restringiu-se às áreas abertas, uma vez que os loteamentos fechados, objeto da análise em função das áreas públicas em seu interior, apresentam acesso limitado. Assim, a observação desses empreendimentos ocorreu de forma indireta, a partir de seu entorno e da análise de imagens de satélite, o que permitiu inferir que as áreas com cobertura vegetal correspondem às reservas obrigatórias de áreas verdes, enquanto os espaços institucionais públicos encontram-se atualmente ocupados por áreas comuns privadas, como espaços de lazer e convivência internos aos condomínios.

Considerando as contribuições e limitações apontadas, sugere-se que pesquisas futuras incluam a realização de entrevistas com moradores, trabalhadores e usuários do bairro Bela Vista, seja para fins residenciais, comerciais ou educacionais, de modo a compreender as percepções desses sujeitos sobre o bairro a partir dos distintos usos que ele oferece.

Recomenda-se, ainda, a ampliação do objeto de estudo para abarcar a produção urbana do município de Mossoró como um todo, especialmente no que se refere à expansão dos loteamentos fechados, analisando-se os impactos desses empreendimentos sobre o traçado urbano e sobre as demais formas de parcelamento do solo.

## AGRADECIMENTOS

À Universidade do Estado do Rio Grande do Norte – UERN, especificamente ao Programa de Pós-Graduação em Geografia - PPGeo, no seu corpo docente qualificado.



## REFERÊNCIAS

- AMORIN, Wagner Vinícius; PEREIRA, Cláudio Smalley Soares; SILVA, Cleiton Ferreira da. **Fragmentação socioespacial e novas periferias em cidades médias do semiárido brasileiro: Mossoró (RN) e Sobral (CE)**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 27, p. e202514, 2025.
- BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade** / Zygmunt Bauman; tradução Eliana Aguiar – Rio de Janeiro: Zahar, 2021.
- BESERRA, Fábio Ricardo da Silva, **Diferenciação do espaço e transformações urbanas: expansão da indústria da construção em Mossoró (RN)**. Tese (Doutorado em Geografia): Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2017.
- BRASIL. **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. [S. l.], 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm). Acesso em: 15 set. 2022.
- BRASIL. **[Constituição (1988)]**. Constituição da República Federativa do Brasil. [S. l.: s. n.], 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 17 nov. 2022.
- BRASIL. **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. [S. l.], 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 17 nov. 2022.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo** / Teresa Pires do Rio Caldeira; tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro – São Paulo: ed. 34 / Edusp, 2000. 400p.
- CORRÊA, Roberto Lobato, **Região e Organização Espacial** / Roberto Lobato Corrêa. 2. ed. – São Paulo: Editora Ática, 2003.
- ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. Mossoró: o novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. In: SPOSITO, Maria Encarnação B.; ELIAS, Denise; SOARES, Beatriz Ribeiro (Orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana regional: Passo Fundo e Mossoró**. São Paulo: Expressão Popular, 2010.
- ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. **Reestruturação produtiva e do território de Mossoró (RN). Tendências da urbanização brasileira: novas dinâmicas de estruturação urbano-regional**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 59-100, 2018.
- FERNANDES, Jefferson Santos. Cidades médias e reestruturação urbana no Nordeste brasileiro. **Terra Livre**, v. 2, n. 57, p. 526-552, 2021.
- HARVEY, David. **A Produção capitalista do espaço**. / David Harvey – São Paulo: Annablume, 2005. (coleção Geografias e Adjacências) 252p.
- IDEMA – Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente. **Perfil do seu município – Mossoró**. Rio Grande do Norte. 2008. Disponível em: <<http://www.idema.gov.br>>. Acesso em: 20 de novembro de 2021
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de influência das cidades : 2018**
- IBGE. **Principais resultados - Sinopse**. 2010. Disponível em <<<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9662-censo-demografico-2010.html>>>. Acesso em 06 jan. 2026.
- IBGE. **Censo 2022**. 2026a. Disponível em <<<https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html?localidade=BR>>>. Acesso em 06 jan. 2026.
- IBGE. **Mossoró**. 2026b. Disponível em <<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/mossoro/panorama>>>. Acesso em 06 jan. 2026.
- LEFEBVRE, Henri, 1901-1991. **O direito a cidade** / Henri Lefebvre; tradução Rubens Eduardo Frias São Paulo – SP : Centauro, 2001



MAIA, Doralice Sátyro. **Lotes e Ruas: Componentes para análise da produção dos loteamentos fechados** in Cidades Médias: produção do espaço urbano regional / Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Sposito, Oscar Sobarzo (organizadores) – 1. ed. São Paulo : Expressão Popular, 2006. p. 155-173.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Metodologia de pesquisa em estudos urbanos: procedimentos, instrumentos e operacionalização** / organizado por Eda Maria Góes, Everaldo Santos Melazzo. – Rio de Janeiro : Consequência Editora, 2022 p. 275-323.

MOSSORÓ, Lei Municipal nº 012, de 11 de dez. de 2006. **Plano Diretor de Mossoró**, dezembro de 2006.

MOSSORÓ, Lei Municipal nº 044, de 08 de jul. de 2010. **Dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados**, julho de 2010.

OLIVEIRA, Jionaldo Pereira de. **A Reprodução da habitação popular no espaço urbano de Mossoró (RN) no período de vigência do estatuto da cidade (2001-2011)** e suas questões socioespaciais. Tese (Doutorado em Geografia): Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2013.

ROCHA, Aristotelina Pereira Barreto. **Expansão Urbana de Mossoró (período de 1980 a 2004):** geografia dinâmica e reestruturação do território / Aristotelina Pereira Barreto Rocha. – Natal, RN: EDUFURN Editora da UFRN, 2005

SANTOS, Milton Santos. **Território Globalização e Fragmentação** / Milton Santos. 4ª ed. – São Paulo: Editora Hucitec, 1998.

SILVA, Cleiton Ferreira. **A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL EM CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS: tendências e perspectivas da nova condição urbana em Mossoró/RN e Marabá/PA.** Geo UERJ, n. 44, p. e72496-e72496, 2024.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil** in Cidades Médias: produção do espaço urbano regional / Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Sposito, Oscar Sobarzo (organizadores) – 1. ed. São Paulo : Expressão Popular, 2006. p. 175-197.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização. **Geografia**, v. 35, n. 1, p. 51-62, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão, 1955 – **Espaços fechados e cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial** / Maria Encarnação Beltrão Sposito, Eda Maria Góes. – 1. ed. – São Paulo: Editora Unesp, 2013.