



Abolição: da segregação à valorização do maior conjunto habitacional da Cohab/RN

Autores:

Mariana Fernandes Freitas - UFRN - maarianaff@gmail.com

Flávia Duarte de Oliveira Cruz - UFRN - flaviadoc30@gmail.com

Resumo:

O Conjunto Abolição, maior produto da Cohab do Rio Grande do Norte, com 3.516 casas, foi construído durante os anos de 1970 a 1983, inicialmente em áreas periféricas na cidade de Mossoró/RN. Ao longo dos anos de ocupação, novas estruturas de comércio e serviços foram integradas ao conjunto, passando a ter uma nova configuração. Este artigo objetiva analisar as transformações ocorridas no Abolição, considerando sua inserção urbana e influência no contexto da dinâmica atual da cidade. A pesquisa consiste de consulta documental; digitalização e espacialização do partido urbanístico do conjunto; mapeamento de uso do solo e sistematização das informações em softwares do SIG. Por meio de comparações do Partido Urbanístico com a análise do uso do solo é possível notar as mudanças ocorridas na área. O conjunto encontra-se atualmente integrado ao tecido urbano de Mossoró e apresenta mudanças consideráveis nos padrões de uso e ocupação dos imóveis, não se restringindo ao uso residencial.

ABOLIÇÃO: DA SEGREGAÇÃO À VALORIZAÇÃO DO MAIOR CONJUNTO HABITACIONAL DA COHAB/RN

INTRODUÇÃO

A política habitacional implementada pelo Banco Nacional de Habitação – BNH (1964-1985) tinha entre seus agentes promotores as Companhias de Habitação (Cohabs). As Cohabs, empresas mistas sob o controle acionário dos governos estaduais e/ou municipais (AZEVEDO, 1988) atendiam, inicialmente, a população com rendas de até três salários mínimos. Em meados de 1975, em resposta aos altos índices de inadimplência da população até então por ela atendida, amplia-se o teto para cinco salários mínimos. No Rio Grande do Norte, conforme Medeiros (2018), os números da produção habitacional da Cohab/RN demonstram uma alta concentração das ações do órgão em Natal e Mossoró, com 84% de toda a atuação nessas duas cidades (Figura 01). Essa concentração reflete o modelo das Estratégias de Integração Espacial, política implementada no estado entre 1976 e 1979, onde as regiões Litoral Oriental (com sede em Natal) e dos Vales Ocidentais (sediada em Mossoró) deveriam “constituir-se em entidades espaciais compensadoras e estruturantes do espaço estadual por sua dinâmica própria de desenvolvimento” (MEDEIROS, 2018, p. 5).

* Este artigo é fruto de pesquisa com financiamento do CNPq, Chamada MCTIC/CNPq N° 28/2018, processo 424447/2018-5.

Figura 01 - Distribuição espacial e proporcional dos empreendimentos com mais de 100 unidades, construídos pela Cohab/RN, até 1991



Fonte: Medeiros, 2018.

Depreende-se desse cenário, que a política do BNH operou de maneira mais focada na ordem e no desenvolvimento econômico, privilegiando a atuação do órgão em municípios com população acima de 50 mil habitantes, em detrimento de um projeto de equidade social e espacial mais amplo. Dessa forma, as pequenas cidades foram “praticamente” excluídas desse processo, uma vez que a maior parte da produção se deu em municípios onde havia uma dinâmica urbana maior, reforçando a aliança entre habitação e progresso econômico. A prerrogativa que se estabelece é de dinamizar áreas que já apresentavam potencial econômico (MEDEIROS, 2018).

No interior do Rio Grande do Norte, apenas a cidade de Mossoró recebeu empreendimentos com mais de 1.000 unidades habitacionais, haja vista sua configuração como um espaço urbano que desde àquela época apresentava grande dinamismo econômico. Atualmente, a cidade, segunda mais importante do estado, possui uma centralidade urbano regional com uma área de influência com mais de um milhão de habitantes, composta por cerca de 75 municípios, especialmente do próprio estado, mas também do Ceará e da Paraíba. Sua localização entre duas regiões metropolitanas, Fortaleza (CE) e Natal (RN), atuou como fator fundamental para sua centralidade, desempenhando relevância na rede urbana nordestina (ELIAS, et al., 2010).

Apesar da existência de proposição de que as habitações fossem localizadas em áreas próximas da oferta de emprego – indústrias e desenvolvimento urbano – e com acesso às

infraestruturas (MEDEIROS, 2018), historicamente, a estratégia de localização dos empreendimentos em áreas, a princípio, geograficamente periféricas, era recorrente na provisão de moradias direcionadas à população de menor poder aquisitivo durante a atuação do BNH. Sua produção ficou caracterizada, em sua grande maioria, pelo desprovisionamento de qualidade das habitações, que não levavam em conta a inserção urbana, produzindo assim, unidades habitacionais localizadas em áreas periféricas e isoladas (BONDUKI, 2014). Essas ações justificam-se, sobretudo, pelo predomínio do econômico sobre a qualidade dos projetos, uma vez que a redução dos custos se tornou fator determinante nas escolhas arquitetônicas e urbanísticas (BONDUKI, 2014).

Criou-se assim, o “padrão BNH”, dando a falsa ideia de que a habitação popular não podia ser compatível com uma boa arquitetura, havendo também, um divórcio entre a arquitetura e o urbanismo (BONDUKI, 2014). Sendo assim, motivo de críticas e um dos aspectos responsáveis pelo processo de desmoralização e descrédito geral dos empreendimentos do mercado popular do BNH (MARICATO, 1987; BOLAFFI, et al., 1985).

A aliança entre o setor público e a iniciativa privada, agentes transformadores do espaço, promovem metamorfoses urbanas, as quais culminam em profundos impactos socioeconômicos e espaciais (OLIVEIRA, 2011). Mesmo após 30 anos de extinção do BNH, os produtos oriundos da sua atuação continuam sendo uma escala analítica importante em virtude da sua representatividade, sobretudo para subsidiar discussões do impacto dos Conjuntos na configuração e reprodução do espaço urbano atual (CARDOSO, 2006). No entanto, a valorização dos empreendimentos do BNH e o enobrecimento das áreas, resultante das modificações promovidas pelos investimentos públicos e privados – infraestrutura, equipamentos, serviços etc. –, tem sido pouco explorado pela literatura.

É diante da necessidade de estudos voltados a outras óticas de análise, que este artigo objetiva analisar as transformações ocorridas no Abolição, analisando desde os seus primeiros anos de ocupação e descrevendo sua inserção urbana e influência no contexto da dinâmica atual da cidade, com novos investimentos públicos e privados.

A abordagem metodológica adotada nesta pesquisa, foi segmentada em quatro etapas: realização de pesquisa documental; digitalização de documentos e inserção de dados nos Sistemas de Informações Geográficas (SIGs); pesquisa empírica em base local; e construção de cartografias temáticas. A pesquisa documental no Acervo do Datanorte, primeira etapa da pesquisa, permitiu o acesso aos dados de número de unidades, ano de construção e partidos urbanísticos. Para contextualizar a construção e os primeiros anos de ocupação do conjunto Abolição, a primeira etapa constou ainda de levantamento de dados históricos a partir de consulta no acervo digitalizado do Jornal Tribuna do Norte entre as décadas de 1970 e 1980.

Entre os procedimentos adotados na segunda etapa, realizou-se digitalização e espacialização do partido urbanístico do conjunto Abolição (etapas I, II, III e IV), com a inserção desses partidos na plataforma do AutoCad, para posterior georreferenciamento no ArcGis. Para o mapeamento e sistematização das informações utilizou-se ainda ferramentas disponível em softwares como Google Earth Pro, Google Maps e Qgis (ver Figura 02 e 03).

Figura 02 - Partido Urbanístico do Abolição I digitalizado e vetorizado na plataforma AutoCad (abaixo)



Fonte: Cedido pela DATANORTE, em 2017.

Figura 03 - Partido Urbanístico do Abolição vetorizado na plataforma AutoCad



Fonte: elaboração das autoras, com base em Partido Urbanístico cedido pela DATANORTE, em 2017.

A terceira etapa consistiu-se em atividades para realização da pesquisa de campo do Conjunto Abolição, iniciando com atividades auxiliares ao planejamento – com marcação de pontos estratégicos e organização dos mapas para inserção do uso do solo –, para em seguida realizar o mapeamento de uso e ocupação do solo, identificando, com base em tipologias pré-definidas, o uso de cada imóvel do conjunto (projetado inicialmente como residência).

À última etapa, acrescentou-se atividades decorrentes do campo, como a construção de mapas de uso do solo, mapas temáticos, trabalho das imagens e sistematização das informações. Possibilitando assim, realizar comparações feitas por meio do Partido Urbanístico com a realidade atual e a análise do uso do solo, sendo possível observar as mudanças ocorridas na área estudada.

O mapeamento objetiva responder às diversas questões acerca das dinâmicas sócio espaciais que ocorreram e vem ocorrendo naquela localidade desde o surgimento do conjunto habitacional. Deste modo, revela, além das mudanças de uso e da ocupação, a diversificação do espaço interno dos conjuntos, que passam a abrigar novas tipologias habitacionais, prestação de serviços, comércio e outros (MEDEIROS, 2017).

O CONJUNTO ABOLIÇÃO EM MOSSORÓ/RN: MARCAS DA SEGREGAÇÃO

A cidade de Mossoró, localizada na Região Oeste do Rio Grande do Norte, é o maior município, do estado, com área de 2 099,36 km², e ocupa o segundo lugar em população, com 295 619 habitantes (IBGE, 2018). Foi a primeira cidade do RN a abolir a escravidão, tem destaque na produção nas atividades ligadas ao agronegócio, à exploração de petróleo e a salinicultura. Nesses termos é importante compreender como a política habitacional empreendida pela Companhia de Habitação do Rio Grande do Norte atuou em Mossoró.

A Cohab/RN, destacou-se pelo seu dinamismo e espírito inovador, era caracterizada como um exemplo promissor da política habitacional. O Presidente à época enfatizou a relevância e o destaque nacional da Companhia (MEDEIROS, 2018). Como produto de seu dinamismo e da concentração da produção da Cohab/RN em Mossoró, destaca-se o Conjunto habitacional Abolição, com 3.516 casas construídas em quatro etapas (de 1977 a 1983), que corresponde a 49% das unidades produzidas pelo órgão na cidade. Configura-se como o maior empreendimento da Cohab/RN¹, com capacidade de abrigar, inicialmente, uma população de 18.980 habitantes, dando nome ao bairro em que está localizado, conforme visualizado na Figura 04. O partido urbanístico do Abolição foi assinado pelos arquitetos Celma Albuquerque e Getúlio Madruga, membros da equipe técnica da Cohab/RN.

¹ O Abolição é o segundo maior empreendimento do BNH no Rio Grande do Norte, sendo o Conjunto Cidade Satélite, INOCOOP o maior com 3.545 unidades.

Figura 04 - Conjunto habitacional Abolição localizado no bairro Abolição, Mossoró-RN



Fonte: Elaboração própria, 2018.

A inauguração das etapas do Abolição, entregue dentro das comemorações alusivas à abolição da escravatura, ocorreu sempre com muita solenidade, sendo motivo de festa pela população da cidade. Contou com a presença de convidados e autoridades importantes, como do Governador Lavoisier Maia, do presidente Figueiredo e do Ministro do Interior² Mário Andreazza. Na entrega de uma das etapas, o prefeito na época tornou o dia feriado municipal. O ministro Mário Andreazza, enfatizou a inauguração do Abolição como um símbolo arrojado de desenvolvimento social.

Com muito ufanismo, num certo exagero até, o ministro Mário Andreazza disse, quando da inauguração do conjunto habitacional Abolição III, em Mossoró, que a obra se constitui bem o símbolo e o exemplo de um dos mais arrojados programas já lançados neste país na área do desenvolvimento social (TRIBUNA DO NORTE, 25 de julho de 1980, p. 7).

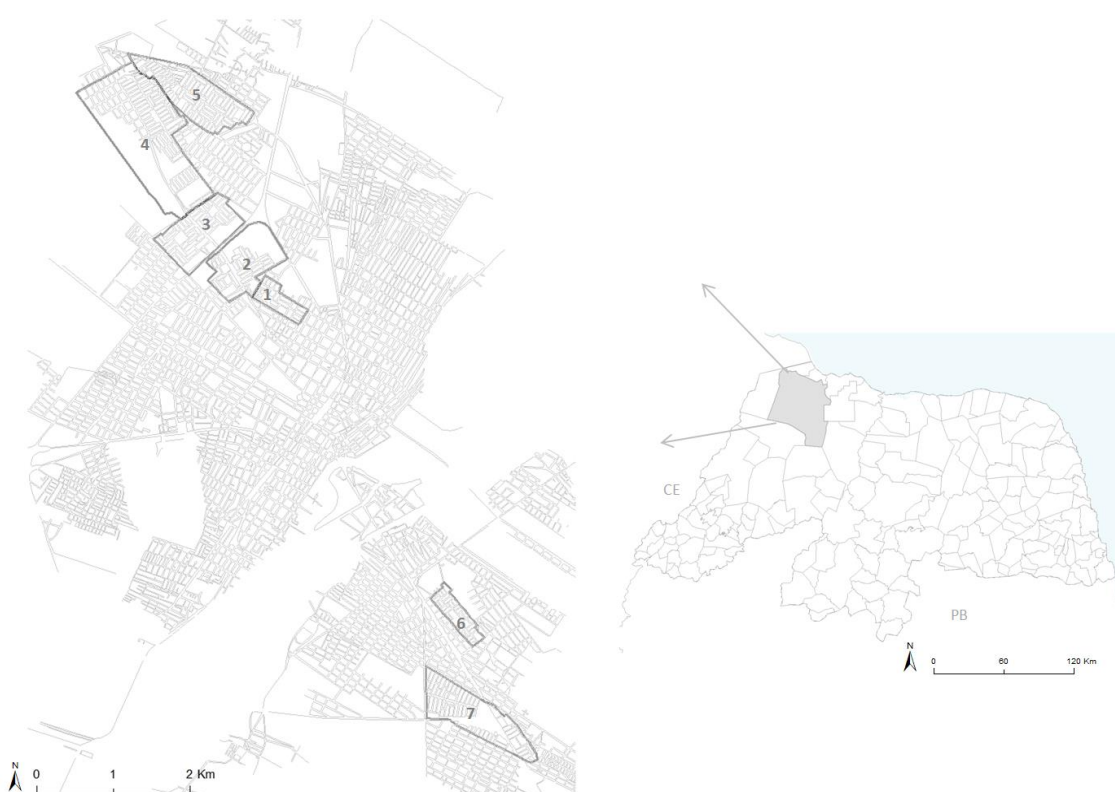
Por outro lado, a celebração nos conjuntos inaugurados, em seus primeiros anos de ocupação, deu lugar às reclamações por parte dos novos moradores. O "mundo de problemas e obstáculos" acabaram por tornar o sonho da casa própria em pesadelo, anunciou a Tribuna do Norte, em 28 de setembro de 1980, p. 01. A falta de serviços básicos de saneamento – como abastecimento de água e esgotamento – foram frequentemente noticiados, e mesmo

² O Ministério do Interior era responsável por conduzir as políticas relacionadas à habitação, desenvolvimento regional, assistência aos municípios, ocupação do território e saneamento básico.

quando em funcionamento, os serviços em várias residências apresentavam problemas de diversas ordens, inclusive acidentes.

Além da provisão de habitação em massa à população de menor poder aquisitivo, a Cohab/RN, em Mossoró, teve ainda a função de agente transformador, ampliando o tecido urbano da cidade, bem como intervindo em seu planejamento urbano. A partir de 1970, em função do Programa Estadual Habitacional, a prefeitura passou a interferir mais diretamente na expansão urbana de Mossoró, definindo as áreas a serem desapropriadas, situadas a noroeste e a sudeste, nas quais os conjuntos habitacionais populares foram implantados (ELIAS, et al., 2010), conforme visualizado na figura 05. Assim, do mesmo modo que o primeiro conjunto habitacional de Mossoró – Monsenhor Walfredo Gurgel, localizado ao sudeste –, o conjunto Abolição, no sentido noroeste, foi implantado em área de expansão urbana, distante dos centros urbanos consolidados à época.

Figura 05- Distribuição espacial dos conjuntos habitacionais Cohab/RN em Mossoró



Conjuntos: 1- Abolição I; 2- Abolição II; 3- Abolição III; 4- Abolição IV; 5- Santa Delmira; 6- Monsenhor Walfredo Gurgel; 7- Liberdade.

Fonte: Elaboração própria com apoio da malha digital IBGE, 2018.

Ao implantar os conjuntos populares em áreas de expansão no sentido sudeste e, principalmente, noroeste da cidade – haja vista que o conjunto Abolição, obra de maior impacto espacial, encontra-se neste sentido –, a Cohab/RN intervém diretamente na configuração de um novo eixo de expansão da cidade (ELIAS, et al., 2010; OLIVEIRA, 2011).

O processo de centralidade urbano regional exercido por Mossoró, iniciou-se na década de 1870, quando, com a emancipação política neste período, Mossoró passou a ter acesso às políticas públicas que, em conjunto com as iniciativas privadas, configuraram esse espaço como ponto de atração populacional e econômica. As transformações que ocorreram na dinâmica econômica do município ao longo de sua evolução urbana, proporcionaram mudanças estruturais e funcionais na configuração do seu espaço intra-urbano (SILVA et al., 2016).

A cidade de Mossoró, como cidade nordestina de médio porte, assumiu a condição urbana desde meados do século XIX. Desde então, se sucederam diversas especializações econômicas que garantiram a sua condição de centro regional para onde convergem diversos contingentes populacionais das áreas circunvizinhas (PINHEIRO, 2006, p. 04).

Atualmente, o município e sua região de influência destacam-se e configuram-se por três importantes atividades econômicas: o agronegócio da fruticultura tropical; a exploração de petróleo e a salinicultura. Estas, ao atraírem capitais externos, nacionais e multinacionais – como a Petrobras e a Halliburton –, propiciam um grande número de postos de trabalho, motivando crescentes fluxos migratórios (ELIAS, et al., 2010), com reflexos diretos na expansão urbana e delineamento do espaço intra-urbano do município.

As mutações ocorridas na estrutura econômica do município e em sua área de influência, culminando em profundos impactos socioeconômicos e espaciais no território mossoroense, evidenciam, a discussão teórica de Corrêa (2003) para quem a compreensão de que o espaço urbano, na forma como é produzido, reflete as mudanças históricas nos processos produtivos, complementando a discussão de Maricato (2001) acerca do processo de urbanização, de que não é possível dissociar o ambiente construído do modelo de industrialização e desenvolvimento da cidade.

O desenvolvimento econômico da cidade de Mossoró propiciou, portanto, o seu crescimento urbano e alterações na configuração espacial existente (COSTA, 2009). Todo esse crescimento urbano ocorreu sem uma política de desenvolvimento urbano eficaz, trazendo para a cidade um cenário de segregação socioespacial, estabelecendo-se intensas disparidades intra-urbanas, ampliando os espaços de pobreza (ELIAS, et al., 2010; OLIVEIRA, 2011).

É diante desse contexto que, na década de 1960 e 1970, quando se intensificam os movimentos migratórios da população rural para a cidade – em função também do período de maior estiagem –, o Estado, em sua esfera estadual, intervém na provisão de moradias de interesse social, por meio, inicialmente da Fundação de Habitação Popular – antecessora da Cohab/RN (MEDEIROS, 2018). Conforme publicado no Jornal Tribuna do Norte, em 25 de dezembro de 1967, ao prover habitação à população, o estado tinha como uma de suas finalidades frear o progressivo êxodo rural, que desequilibrava a economia dos pequenos municípios, conforme ilustrado na *Figura 06*.

Figura 06 - Objetivos da política habitacional do BNH no Rio Grande do Norte

<p>21 MESES CONSTRUINDO</p> <p>Com a preocupação regida para se deter o crescimento da aglomeração urbana e suburbana e seus efeitos retardadores, a política habitacional do Governo Walfredo Gurgel foi planejada com dupla finalidade:</p> <p>a) O desenvolvimento de "cidades satélites", ao redor das grandes cidades, com a finalidade de interceptar o êxodo rural;</p>	<p>gerando escassez de mão-de-obra nas pequenas cidades, cuja principal atividade econômica está voltada para o setor primário, e, ao mesmo tempo, desemprego nas grandes cidades.</p> <p>Quanto ao primeiro aspecto, destacam-se os núcleos habitacionais da Cidade da Esperança, em Natal, de Moçoró (734 casas), de Caicó (732 casas) e de Macau (500 casas).</p>
<p>b) A programação habitacional para o interior do Estado, visando fixar a população e deter o ocioso fluxo migratório, que está</p>	<p>As "cidades satélites" não têm as características de simples cidades dormitórios, pois são dotadas de uma infra-estrutura e equipamento comunitário necessários à caracterização como bairro moderno. Ao</p>

Fonte: TRIBUNA DO NORTE, 25 de dez. de 1967, p. 06. Destaque das autoras.

O conjunto Abolição se associa ainda à outras dinâmicas espaciais, como à expansão industrial pretendida pelo município. Por meio da institucionalização do zoneamento de uso e ocupação do solo pelo primeiro Plano Diretor de Mossoró (1975), tem-se a implantação da Zona Industrial no sentido noroeste da cidade (OLIVEIRA, 2016). A partir da inauguração, em 1975, da segunda unidade da empresa Guarapes na Zona Industrial estabelecida o fluxo populacional para o bairro Abolição foi impulsionado, devido sobretudo à sua localização estratégica de proximidade com a fábrica. A Cohab/RN viu nesta uma oportunidade para construir o terceiro núcleo de habitação do Abolição, em 1980 (TRIBUNA DO NORTE, 15 de março de 1979, p. 16).

Conforme observado por Rocha (2005), ao converter espaços rurais em espaço da periferia urbana de Mossoró, os conjuntos do BNH, construídos na década de 1960 até 1980, sinalizaram para novas frentes de expansão da cidade.

Em Mossoró, muitos dos conjuntos construídos em meados dos anos 1960 até a década de 1980, a princípio, estavam sendo erguidos em áreas ditas rurais, de modo que, a partir da construção do conjunto, originou-se o bairro ou então consolidou-se e/ou ampliou um novo bairro. Pois, [...] entra em execução algumas dessas políticas urbanas, principalmente a de maior impacto sobre a expansão da

cidade que foi a construção dos conjuntos habitacionais determinados pelo SFH (ROCHA, 2005, p. 186).

A implantação do conjunto Abolição originou e estimulou a ocupação do bairro, que leva o mesmo nome do conjunto. Configurou-se o bairro como área de expansão para a construção de conjuntos habitacionais destinados às classes populares (OLIVEIRA, 2011). A população a qual o conjunto foi projetado para abrigar, 18.980 habitantes, corresponde a 76,7% da população da área em que foi delimitado o bairro, que em 2010 era de 24.741 habitantes. Ao considerar as unidades habitacionais do conjunto, correspondem a 45,6% dos domicílios particulares do bairro (IBGE, 2010). Atualmente, o bairro configura-se como o mais populoso da cidade.

AS TRANSFORMAÇÕES NO ABOLIÇÃO: OS CAMINHOS DA VALORIZAÇÃO

Com a demanda dos conjuntos habitacionais, o BNH expressou relevante participação na estruturação urbana da cidade, com a provisão de pavimentação, drenagem, saneamento e outros. Somado a isso, os investimentos públicos, com o provimento dos equipamentos coletivos previstos nos partidos urbanísticos dos empreendimentos, e/ou os investimentos privados, inserem a área e os conjuntos residenciais no eixo de valorização da cidade.

A Região Administrativa Oeste da cidade, onde localiza-se o conjunto, está inserida no eixo de expansão de desenvolvimento econômico e urbano, sendo a área que mais recebe investimento na cidade e a que mais cresce. Destaca-se a presença de empreendimentos de grande porte, que concentram um número expressivo de atividades e pessoas nas suas imediações. A exemplo de tais empreendimentos, têm-se o Partage Shopping Mossoró (o centro comercial varejista de maior porte, na cidade) e instituições de ensino, como a Universidade Potiguar (a instituição de ensino superior privado com maior destaque no RN). Evidencia-se ainda, o Thermas Hotel & Resort, um renomado e reconhecido resort de águas termais, localizado nos limites do Abolição III, há, apenas, 1 km do conjunto.

Tal processo de transformações urbanas e consequente valorização dos conjuntos habitacionais, ocorre, concomitante aos processos de valorização imobiliária e mudança de uso e ocupação do solo. O conjunto Abolição, inicialmente, composto de residências simples de um pavimento, apresentou nítidas e significativas mudanças de uso, consistindo em tipologias que divergem dos originais, como apartamentos, quitinetes e áreas comerciais (Figura 07). Não estando associadas apenas à dinâmica de valorização, as transformações são também decorrentes das estratégias de aproveitamento e melhorias das unidades residenciais por parte dos seus moradores. Resultam ainda, em resposta a uma demanda por serviços e comércio – escassos nos primeiros anos de ocupação dos conjuntos.

Figura 07 - Mudança de uso - Uso misto simples (esquerda) e misto duplex (direita)



Fonte: Acervo próprio, 2018.

O uso residencial simples, ainda, é o predominante em todas as etapas: no Abolição III 84%, Abolição II 83,3%, Abolição I 80,8% e no Abolição IV 72,5%. Outros usos são verificados, como: o comercial, serviços, misto (residência e comércio), e a presença de quitinetes e de edifícios residenciais. O Abolição IV que, apesar de ser a etapa mais jovem, foi o que apresentou menor predominância da tipologia “residencial simples”, apresentando, ainda, novos usos e ocupação, sobretudo na conversão das unidades habitacionais para o uso misto simples, configurando a etapa que mais apresenta essa tipologia (13,96%) – ver tabela 01.

Tabela 01 - Uso e ocupação do solo no conjunto Abolição

Uso	% Abolição I	% Abolição II	% Abolição III	% Abolição IV
Residencial simples	80,87	83,36	84,05	72,57
Residencial duplex	7,74	5,99	4,38	2,22
Quitinete horizontal	0,68	1,16	0,93	5,83
Quitinete vertical	0,46	0,67	0,37	0,69
Edifício residencial	0,23	0,17	0	0,21
Comercial	3,19	2,50	1,49	1,74
Misto simples	3,87	3,66	4,94	13,96
Misto duplex	1,59	1,16	1,40	1,46
Serviço público	0	0,17	0,09	0
Serviço privado	0,91	0,17	0,19	0,49
Igreja	0	0	0,28	0,42
Sem uso	0,46	0,67	1,68	0,21
Outros	0	0,33	0,19	0,21

Fonte: Elaboração própria, com base em pesquisa de campo, em junho de 2018.

Quanto à alteração para o uso comercial, o Abolição I demonstrou possuir maior representatividade nessa tipologia, 3,19%, mesmo sendo a menor, em área, dentre as etapas do conjunto. Apresentou ainda, a maior proporção de uso residencial duplex (7,74%) e misto duplex (1,59%), evidenciando a verticalização do conjunto, como pode ser observado na Figura 08.

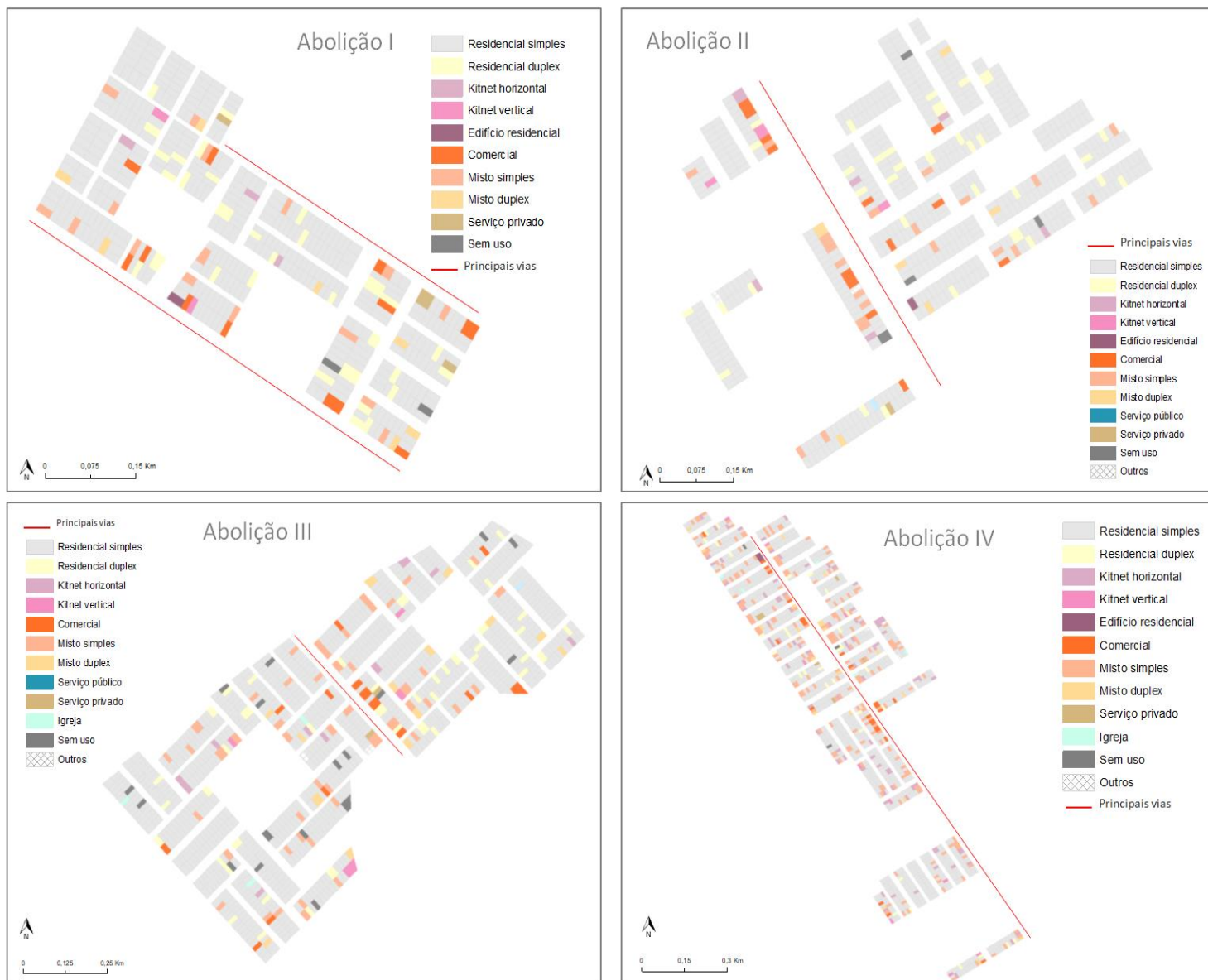
Figura 08 - Mudança de uso na Rua Monsenhor Gurgel, com uso edifício residencial (esquerda), comercial (centro) e quitinete vertical (direita).



Fonte: Acervo próprio, 2018.

As particularidades que cada lote possui condicionam as mudanças que podem ocorrer. Fatores como a localização em uma esquina, possibilita maior exploração do lote e rentabilidades diferenciais, principalmente para o uso comercial, misto e quitinetes – horizontais ou verticais. Somado a isso, a grande maioria das residências localizadas em vias de acesso de grandes fluxos, como avenidas, passam por alterações em sua tipologia, sobretudo para fins comerciais. Há menor predominância de unidades habitacionais com uso residencial simples nessas vias, revelando a pressão imobiliária que tais áreas sofrem, essencialmente em função da localização, podendo visualizar este processo na Figura 09.

Figura 09 - Mapeamento de uso e ocupação do solo nos conjuntos do Abolição



Fonte: Elaboração própria com base em pesquisa de campo, em junho de 2018.

A localização é um dos marcos na disputa capitalista por solo urbano, atuando na composição do lucro, sendo um fator crucial para reprodução do capital (RIBEIRO, 1997). Singer (1978), destaca que as propriedades urbanas dotadas de benfeitorias irão se diferenciar conforme sua localização, ou seja, o “valor” da terra pode variar a partir de sua localização, ainda que as áreas apresentem as mesmas qualidades de infraestrutura. Ribeiro (1997) explica o valor da terra através da disputa capitalista, que irá possibilitar o ganho de sobrelucros decorrentes da localização. A terra em si não é produzida, mas o espaço urbano sim, e é por meio da produção do espaço urbano que se trava a disputa em torno da localização (VILLAÇA, 2001).

A melhoria no padrão residencial no entanto, não ocorre de forma homogênea em todas as residências, sendo possível observar casas com padrão próximo ou igual ao original (Figura 10). Os conjuntos apresentaram ainda casas sem uso, onde o Abolição III, apesar de

ser o segundo mais jovem, expressou maior abandono de residências, conforme observado na Tabela 01. Essa realidade remete às reflexões teóricas de Marcuse (1985), em que os processos de valorização e abandono acontecem simultaneamente na mesma área, um ciclo vicioso em que a população de baixa renda está em constante pressão de abandonar as áreas em que vivem.

Figura 10 - Imóvel com padrão original preservado (esquerda) e imóvel abandonado (direita).



Fonte: Acervo próprio, 2018.

São necessárias análises mais aprofundadas para compreender as externalidades que exercem influência nos processos diferentes de valorização das etapas do conjunto Abolição, uma vez que “o peso da externalidade é fundamental no processo de (re)produção do espaço residencial” (MEDEIROS, 2017, p. 09). No entanto, no caso do Abolição IV, o qual expressou a maior proporção de modificações de uso do espaço, levanta-se a hipótese de que, devido à sua localização mais distante dos grandes investimentos imobiliários e do centro urbano do município - quando comparado às outras etapas do conjunto (I, II e III) -, as transformações surgem como produto da demanda por serviços e comércios na localidade, o cenário de escassez que gera a oportunidade. Deste modo, compreende-se que as transformações e consequente valorização das etapas do conjunto analisado se dão a partir de dinâmicas diferenciadas.

As mudanças, em curso, do conjunto Abolição revelam uma característica importante da atuação da COHAB/RN no interior do Rio Grande do Norte. Ao contrário do que é comum em grandes centros urbanos, nitidamente nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, não há um processo de deterioração, ou “processo industrial de favelamento” (BOLAFFI, 1982). Pelo contrário, observou-se, em sua maioria, casas com um padrão mais elevado (Figura 11), diferindo integralmente das tipologias originais.

Figura 11 - Casas com padrão elevado



Fonte: Acervo próprio, 2018.

Associa-se a quebra desse paradigma a dois principais aspectos condicionantes: o fato de o financiamento imobiliário não propulsar, efetivamente, o acesso democrático à terra (MARICATO, 2001); e os conjuntos do Abolição terem sido construídos após a ampliação do teto da política habitacional. Pressupõe-se que, em conjunto, esses fatores tornaram o acesso à moradia por uma faixa da população de maiores recursos priorizado, em detrimento da classe mais baixa, à qual inicialmente a política foi formulada para atender – de um a três salários mínimos. Tal constatação é evidenciada quando se observa que 33% das famílias beneficiadas no Abolição III eram funcionários públicos e 21% comerciários. Ressaltando ainda, os 5% que declararam-se bancários (Tribuna do Norte, 1979), ou seja, o público atendido corresponde ao teto da faixa salarial estabelecida, que era de três salários mínimos e passou a ser de cinco salários mínimos a partir de 1975.

CONCLUSÕES

A entrega do Abolição ocorreu dentro das comemorações do dia da abolição da escravidão, sendo considerada motivo de festa por parte da população da cidade. No entanto, os primeiros anos de ocupação do Conjunto foram marcados por carência de equipamentos de uso coletivo, de infraestrutura e serviço de água, coleta de lixo entre outras, levando as reclamações da população às manchetes do Jornal Tribuna do Norte, configurando o recorrente cenário de segregação dos conjuntos habitacionais.

A infraestrutura urbana foi sendo construída e melhorada conforme os espaços e equipamentos foram sendo demandados. A consolidação do espaço urbano e sua reestruturação sob diversas formas, é fruto da aliança entre o setor público e a iniciativa privada. O capital investido por estes, promovem metamorfoses urbanas, suscitando na valorização e/ou desvalorização do local.

O caso do Conjunto residencial Abolição, Mossoró-RN, é ilustrativo para demonstrar os processos transformadores que vem ocorrendo nos conjuntos do BNH. Com a consolidação do Conjunto, a princípio popular, ocorre uma mudança no padrão de vida do espaço e da população. Antes em localização periférica, agora, o Conjunto configura-se inserido e integrado ao tecido urbano do município, em uma área enobrecida que está incorporada ao eixo de expansão de desenvolvimento econômico e urbano. O uso residencial simples, originalmente proposto para os imóveis, foi substituído por novos usos, para acomodar novas estruturas familiares, e geração de renda (quitinetes e comércio). Destaca-se a etapa IV, que expressou a maior proporção de modificações de uso do espaço, conseqüentemente, menor predominância da tipologia residencial simples; e a etapa I que demonstrou possuir maior alteração para o uso comercial e maior proporção de uso residencial duplex e misto duplex, evidenciando a verticalização do conjunto.

Apesar do enorme impacto espacial promovido pela implantação do Abolição, podendo-se inclusive afirmar que o Conjunto consolidou o eixo de expansão no qual foi inserido, as alterações na área não se deram em virtude apenas do Conjunto. Este, absorveu as mudanças na configuração do espaço urbano, ocasionadas sobretudo pelo crescimento e dinamização da economia de Mossoró.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Sérgio. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. *Revista de Administração Pública*, v. 22, n. 4, p. 107-119, 1988.

BOLAFFI, Gabriel; CHERKEZIAN, Henry. BNH, bode expiatório. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 13, p. 45-55, 1985.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. *Prefácio de Francisco de Oliveira*. 2.ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982. 116p., cap.2, p.37-70,.il. (Coleção urbanismo).

BONDUKI, Nabil Georges; KOURY, Ana Paula. *Os pioneiros da habitação social: cem anos de política pública no Brasil*. SESC, 2014.

CARDOSO, Aduino Lucio. *Política habitacional no Brasil: balanço e perspectivas*. IPPUR/UFRJ, 2006.

COSTA, A.V.F. Lugares do passado ou espaços do presente? Mossoró: *Fundação Vingt Rosado*, 2009.

DE QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. *Editora Record*, 1996.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. *Tendências da urbanização e os espaços urbanos não metropolitanos*. São Paulo, 2010.

MARCUSE, Peter. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. Wash. *UJ Urb. & Contemp. L.*, v. 28, p. 195, 1985.

MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. *Editora Vozes*, 2001.

MARICATO, Ermínia. Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica. *Petrópolis: Vozes*, 1987.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. A GENTRIFICAÇÃO NOS CONJUNTOS DO BNH. In: XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de PósGraduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2017, São Paulo. Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de PósGraduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. São Paulo: Anpur, 2017. v. 1. p. 185-185.

_____. Cohab/RN: o caminho da interiorização. *Confins. Revue franco-brésilienne de géographie/Revista franco-brasilera de geografia*, n. 34, 2018.

_____. *Segregação e gentrificação: os conjuntos habitacionais em Natal*. 2018.

_____. Soledade: quando a periferia vira centro. *Espaços vividos e espaços construídos: estudos sobre a cidade*, v. 1, p. 71-79, 2018.

OLIVEIRA, Ludimilla Carvalho Serafim de. *De repente, tudo mudou de lugar: refletindo sobre metamorfose urbana e gentrificação em Mossoró-RN*. 2011.

PINHEIRO, Karisa Lorena Carmo Barbosa. O processo de urbanização da cidade de Mossoró: dos processos históricos à estrutura urbana atual. *Monografia [Graduação em Arquitetura e Urbanismo]—Universidade Federal do Rio Grande do Norte*, 2006.

ROCHA, Aristotelina Pereira Barreto. Expansão urbana de Mossoró. *Coleção Mossoroense. Natal: Editora da UFRN*, 2005.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Boletim paulista de Geografia*, n. 57, p. 77-92, 2017.

SILVA, Moacir Vieira; DE ARAÚJO, Josélia Carvalho. TECENDO REFLEXÕES SOBRE A CENTRALIDADE URBANORREGIONAL DE MOSSORÓ-RN. *Anais do Seminário de Estudos Urbanos e Regionais*, 2016.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. *Studio nobel*, 1998.