

**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Escalas e apropriações: um estudo de caso em três conjuntos habitacionais do BNH no Rio Grande do Norte¹

Cícero de França Neto

Universidade Federal do Rio Grande do Norte

Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros

Universidade Federal do Rio Grande do Norte

Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil

Resumo: Este artigo contribui para a expansão da interiorização do debate sobre a habitação, tendo como ênfase os conjuntos habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH). A pesquisa analisa a produção espacial da COHAB em diferentes escalas espaciais do Rio Grande do Norte (RN), mais especificamente nos municípios de Natal, Mossoró e Currais Novos, considerando as diferenciações intra e extra-conjunto de cada cidade. Além de uma revisão de literatura com ênfase na atuação do BNH enquanto agente produtor habitacional, essa pesquisa também envolveu a compreensão acerca dos conceitos de escala e apropriações. Para tal, realizou-se um levantamento documental dos partidos urbanísticos dos conjuntos analisados, os quais foram cedidos pela Companhia de Processamento do Rio Grande do Norte – Datanorte, pela Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) e acervo do grupo de pesquisa Estúdio Conceito – UFRN. Além disso, também consultou-se os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para a construção de tabelas e mapas temáticos. Esses dados foram sistematizados em mapas temáticos através de ferramentas dos Sistemas de Informações Geográficas – SIG. Esse estudo possibilitou inferir que conjuntos de mesma escala, inseridos em municípios de diferentes portes, apresentam diferentes representatividades (quantitativas) e apropriações distintas.

Palavras-chave: Habitação de interesse social; COHAB; Rio Grande do Norte; Escala; Apropriações.

Scales and appropriations: a case study in three BNH housing developments in Rio Grande do Norte

Abstract. *This article contributes to the expansion of the interiorization of housing debate, with emphasis on the housing developments of the Banco Nacional de Habitação (BNH). The research analyzes COHAB's spatial production at different spatial scales in Rio Grande do Norte (RN), more specifically in the municipalities of Natal, Mossoró and Currais Novos, considering the intra and extra-set differences of each city. In addition to a literature review with an emphasis on the performance of the BNH as a housing producer agent, this research also involved an understanding of the concepts of scale and appropriations. For that, a documentary survey of the urban aspects of the analyzed sets was carried out, which were provided by the Companhia de Processamento do Rio Grande do Norte – Datanorte, by the Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) and the collection of the research group Estúdio Conceito – UFRN. In addition, data from the do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) was also consulted for the construction of tables and thematic maps. These data were systematized in thematic maps through tools of Geographic Information Systems - GIS. This study made it possible to infer that sets of the same scale, inserted in municipalities of different sizes, have different representativeness (quantitative) and different appropriations.*

Keywords: Social housing; COHAB; Rio Grande do Norte; Scale; Appropriations.

Escalas y apropiaciones: un estudio de caso en tres conjuntos habitacionales del BNH en

¹ Este artigo é fruto de pesquisa com financiamento do CNPq, Chamada MCTIC/CNPq n. 28/2018, processo 424447/2018-5 e foi realizado com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (Capes). Código de financiamento 001.

Rio Grande do Norte

Resumen. Este artículo contribuye a la ampliación de la interiorización del debate sobre la vivienda, con énfasis en los conjuntos habitacionales del Banco Nacional de Habitação (BNH). La investigación analiza la producción espacial del COHAB en diferentes escalas espaciales en Rio Grande do Norte (RN), más específicamente en los municipios de Natal, Mossoró y Currais Novos, considerando las diferencias intra y extraconjunto de cada ciudad. Además de una revisión bibliográfica con énfasis en el desempeño del BNH como agente productor de vivienda, esta investigación también involucró la comprensión de los conceptos de escala y apropiaciones. Para eso, se realizó un levantamiento documental de los aspectos urbanísticos de los conjuntos analizados, que fueron proporcionados por la Companhia de Processamento do Rio Grande do Norte – Datanorte, por la Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) y la recolección del grupo de investigación *Estúdio Conceito* – UFRN. Además, también se consultaron datos del do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para la construcción de tablas y mapas temáticos. Estos datos fueron sistematizados en mapas temáticos a través de herramientas de Sistemas de Información Geográfica - SIG. Este estudio permitió inferir que conjuntos de la misma escala, insertos en municipios de diferentes tamaños, tienen diferente representatividad (cuantitativa) y diferentes apropiaciones.

Palabras clave: Vivienda de interés social; COHAB; Rio Grande do Norte; Escala; Apropiaciones.

1. Introdução

A habitação, apesar de ser uma necessidade básica humana, não é de acesso universal, sendo considerada uma mercadoria especial (VALENÇA, 2001). A casa possui características produtivas e simbólicas que a tornam um bem de alto preço, motivo pelo qual parte da população não consegue adquiri-la por meio do mercado formal e regular. O Estado, neste contexto, aparece enquanto agente capaz de buscar soluções para o déficit habitacional, como por exemplo a partir da produção e implementação de políticas públicas de habitação.

O Banco Nacional de Habitação (BNH), vigente durante o período de 1964-1986, é compreendido como a primeira grande e mais longeva política habitacional brasileira. O BNH produziu não apenas moradia e diferentes tipos de infraestrutura urbana em diversos estados e municípios do país, como mobilizou a criação de estruturas para gerir o financiamento e logísticas de implementações, a exemplo das Companhias de Habitação (COHABs) e os Institutos de Orientação as Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs). Apesar da sua alta produção habitacional e sua inovação no que diz respeito ao alcance de beneficiários (não necessidade de carteira de trabalho assinada e atendimento de populações com faixa de renda mínima de 3 salários), o Banco foi criticado tanto por acadêmicos e especialistas da área, como pelos próprios beneficiários sobretudo por legitimar a mercantilização da moradia, privilegiando a fomentação da economia e de seus agentes em detrimento das necessidades sociais (MEDEIROS, 2007; YOSHIOKA, 2019; SANVITTO, 2010).

Embora tenha sido envolto por críticas, é fato que o BNH marcou o início do provimento de habitação em massa a partir de uma política estatal centralizadora habitacional (CARDOSO, 2001) que introduziu novos ambientes construídos em diversos municípios brasileiros. Criou-se, a partir dessa produção de casas financiada pelo Banco, conjuntos habitacionais de diferentes tamanhos, localizados em diferentes espaços de cidades e com diferentes escalas, tendo um número significativo de pesquisas acerca do órgão e de seus impactos urbanos e sociais durante o seu funcionamento (em destaque para MARICATO, 1982 e VALLADARES, 1981).

Com a extinção do BNH houve um esvaziamento da agenda de pesquisa sobre a política habitacional. No entanto, com o surgimento e finalização do Programa Minha Casa, Minha Vida (2009-2020) e da implementação do mais novo programa habitacional Casa Verde e Amarela (2020-atualmente), as discussões que buscam compreender os impactos e o funcionamento das políticas habitacionais de produção e promoção de moradias próprias, têm resgatado a história e as consequências da atuação desse banco, a fim de se compreender o cenário habitacional atual brasileiro. Nesse sentido, ao passo que há esse resgate sobre o BNH, o órgão volta a ter espaço nas agendas de pesquisa atuais (BALBIM, 2022), superando o mito de que essa agenda se esgotou. Inclusive, retomar aos produtos do BNH décadas depois da sua extinção, permite visualizar novos fenômenos e processos pois, como afirma Medeiros (2019, p. 3) “contemplar os

estudos no auge da produção e nos primeiros anos de ocupação [dos conjuntos], tem como limite a perda do potencial de se contemplar os processos mais amplos, que ocorrem em um tempo histórico mais longo”.

Como resultado, ao se falar sobre esses conjuntos, logo são associados a uma produção monótona em larga escala que absorveu uma mesma classe social (COMAS, 2017). Essas categorizações devem ser repensadas, tendo em vista a atuação do banco em diferentes lugares e escalas espaciais e de produção. Observa-se um padrão de análises acadêmicas acerca da produção do BNH em centros urbanos como São Paulo e Rio de Janeiro, a destacar-se autores como Azevedo e Andrade (2011), Maricato (1987) e Bonduki (1995).

É nesse contexto que evidencia-se aqui os esforços de autores como Medeiros (2015; 2018) e Pessoa Júnior (2021), os quais vêm explorando as questões da interiorização do debate habitacional, em destaque para o BNH, na tentativa de quebrar com os padrões homogeneizadores dessas discussões. Parte-se, aqui, do pressuposto que a produção habitacional pode proporcionar diferentes impactos e formas de apropriação urbana a depender das escalas espaciais dos conjuntos e da cidade onde estão sendo implementados. Assim, este artigo objetiva continuar contribuindo para a expansão da referida agenda de pesquisa ao analisar a produção espacial das COHABs em diferentes escalas espaciais, mais especificamente nos municípios de Natal, Mossoró e Currais Novos considerando as diferenciações intra e extra-conjunto de cada cidade. É necessário ressaltar que, para além de Natal, Mossoró e Currais Novos são duas das cidades do RN que mais receberam conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB (MEDEIROS, 2018) e, apesar disso, tendem a ser invisibilizadas na discussão acadêmica habitacional regional.

Como forma de operacionalização do estudo, o município de Natal/RN aparece enquanto objeto comparativo às duas cidades médias do Rio Grande do Norte. Ainda, para que haja um real entendimento da produção do BNH em diferentes escalas municipais, padronizou-se o tamanho dos conjuntos a serem analisados, através da escolha de residenciais com números aproximados de unidades habitacionais, no intuito de se compreender o que significa a produção de um conjunto de características similares em cidades de diferentes contextos urbanos, em comparação a uma cidade considerada núcleo metropolitano.

Enquanto procedimento de pesquisa fez-se a revisão de literatura com ênfase nas ações do BNH no que diz respeito aos conjuntos construídos pela COHAB/RN nas cidades de Currais Novos, Mossoró e Natal; focou-se ainda na compreensão dos conceitos de escala, trazendo o elemento de apropriação como item acessório para guiar a discussão teórica e a análise empírica. Foi realizado, ainda, o levantamento documental dos partidos urbanísticos dos conjuntos analisados os quais foram cedidos pela Companhia de Processamento do Rio Grande do Norte – Datanorte, pela Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) e acervo do grupo de Pesquisa Estúdio Conceito – UFRN. Todos os dados aqui trabalhados foram sistematizados em mapas temáticos através de ferramentas dos Sistemas de Informações Geográficas – SIG.

O texto parte de uma discussão histórica sobre a produção habitacional no Brasil, resgatando os marcos e referenciais presentes na literatura nacional especializada. Em seguida, apresenta um prisma-teórico para analisar a política implementada pelo BNH por meio das COHABs, à luz das diferentes escalas, com reflexo nos usos e apropriações nos empreendimentos habitacionais. Como exercício empírico utiliza-se o estado do Rio Grande do Norte, explorando três empreendimentos, localizados em cidades diferentes, mas que possuem em comum o número aproximado de unidades habitacionais. São apresentados como estudo de caso os conjuntos habitacionais do Jiquí (Natal), Princesa do Seridó (Currais Novos) e Monsenhor Walfredo Gurgel (Mossoró).

2. Estado como produtor habitacional: um destaque ao Banco Nacional de Habitação

É de compreensão geral que a moradia é fundamental a todos os seres humanos. Todavia, esta não é de acesso universal, pois, com o desenvolvimento do capitalismo, ela se tornou não apenas uma mercadoria, como uma mercadoria especial. Maricato (1987) e Valença (2001) destacam que as características do bem habitação – necessária a todos, produção complexa, imóvel e indivisível – a fizeram se tornar de alto valor, diminuindo as chances de acesso direto, principalmente para os mais pobres cujo desembolso único de uma grande quantia é quase impossível e o acesso a crédito/financiamento dificultado. Este contexto de dificuldade é o que, constantemente, caracteriza a intervenção e ação do Estado na habitação. Criam-se políticas públicas habitacionais que objetivam, ou deveriam objetivar, a diminuição do déficit habitacional por meio do alargamento do acesso à casa própria, que historicamente tem sido a forma preponderante de provisão de moradia

A casa própria mobiliza a população enquanto ideologia e também como segurança econômica. Constitui-se para população mais pobre em um ativo (MOSER, 1998). Ao discutir o papel da casa própria, Bonates (2007) afirma que a mesma representa um elemento de segurança ou mesmo de investimento no futuro para a classe trabalhadora, exprimindo, assim, que a casa não se trata apenas de um interesse dos capitalistas, mas também do Estado. Ao abordar acerca dos programas habitacionais brasileiros, Azevedo (1982) identifica que a casa própria se configura como um símbolo, em que o governo responde as demandas simbólicas e econômicas da população. Medeiros (2007, p. 13) complementa esse ideário ao afirmar que a moradia é algo “fundamental para as nossas vidas, é indispensável à reprodução social dos indivíduos (pobres e ricos); constitui-se também no espaço do cotidiano e da intimidade, no local onde grande parte da vivência humana acontece”, isto é, a moradia assume o papel da subjetividade enquanto também se trata de uma mercadoria no modo de produção capitalista, onde compreender o papel do Estado frente ao tema é imprescindível (BONATES, 2007; MEDEIROS, 2007).

No Brasil, a questão habitacional começa a ganhar destaque no século XX, com o desenvolvimento industrial e urbano cujas principais consequências foram o êxodo rural e o inchaço das cidades. Apesar da existência do Estado, as primeiras ações frente à questão habitacional no país foram promovidas por agentes privados - modelo rentista - através da produção de vilas operárias e de cortiços (BONDUKI, 1995). A atuação do Estado na área habitacional se inicia a partir das ações higienistas, as quais visavam combater parte da realidade que ele mesmo ajudou a construir ao se omitir e permitir da legitimação das soluções privadas, a exemplo dos cortiços e das habitações autoconstruídas, as quais eram sinônimos de pobreza, doenças e imoralidade.

É apenas no ano de 1934 que surge o primeiro órgão estatal de caráter habitacional, os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), iniciando a produção pública habitacional no Brasil, mas atendendo a setores específicos dos empregos formais (BONDUKI, 1995; MARTINS, 2007). De forma universal, a primeira política pública foi a da Fundação da Casa Popular (FCP) em 1946, com um baixo número de produções, dada a dificuldade de captação de recursos (ANDRADE; AZEVEDO, 2011). Em 1964, a habitação passa por um novo padrão de abordagem, com a criação do Banco Nacional de Habitação.

É apenas a partir da criação do Banco Nacional de Habitação, em conjunto ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que o contexto descrito se modificou. O SFH e o BNH foram instituídos pela Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964 durante o regime militar, tendo o BNH se tornado a política chave para a provisão da habitação no Brasil durante os anos de 1964-1986 (ANDRADE; AZEVEDO, 2011). O órgão parte de um ideário do urbanismo moderno e tenta

“através de sua racionalidade e funcionalidade, responder aos problemas de salubridade na cidade. Responde, ainda, à necessidade da produção de habitação em larga escala, para atender à massa trabalhadora. Um problema de massa que requer uma solução em massa” (MEDEIROS, 2007, p. 17).

Ao se sugerir a criação do BNH durante um período de crise econômica, esperava-se sensibilizar as massas a partir da resolução do problema da moradia nos grandes centros. Essa era uma das intenções políticas despertadas ainda durante o Governo de João Goulart, entre 1961 e 1964, período que antecede a criação do Banco (ANDRADE; AZEVEDO, 2011). Desse modo, os planos de ações do BNH tinham como objetivo coordenar a política habitacional brasileira investindo nos conjuntos habitacionais, promovendo infraestrutura e equipamentos urbanos complementares e apoiando outros projetos urbanos de abrangência inter-regional ou nacional (MARTINS, 2007).

Durante os 22 anos de atuação do BNH, suas ações se deram por meio de dois agentes operacionais: os Institutos de Orientação as Cooperativas Habitacionais (INOCOOPS), destinados a um público com renda superior a cinco salários mínimos; e as Companhias de Habitação (COHABs), que até 1975 atendiam a um público de até três salários mínimos e, a partir de 1975, passam a responder a uma população com renda de até cinco salários mínimos. Ambos os agentes tiveram como ênfase a criação de conjuntos habitacionais em diferentes cidades dos estados brasileiros (MEDEIROS, 2018) e, em conjunto, produziram aproximadamente 4,5 milhões de unidades habitacionais em todo território do país, concentrando a produção nas grandes cidades e nas regiões metropolitanas. Apesar da menor atuação, não deve ser desconsiderado que o BNH também construiu conjuntos habitacionais em cidades médias e pequenas, transformando, muitas vezes, parte do espaço urbano destas.

A produção habitacional do BNH transformou o espaço urbano de diversas cidades de diferentes formas, entretanto, muito do que se compreende dessa produção se refere aos grandes centros urbanos, em que a problemática das favelas tornou a remoção uma prática recorrente no que diz respeito aos conjuntos - em destaque aos da COHAB. Essa forma de intervenção da política habitacional contribuiu para que preponderasse uma visão dos produtos do BNH para população de menor poder aquisitivo como “refavelas” (utilizando um termo musicado por Gilberto Gil, 1977), ou seja, a identificação e a reprodução das características de favela nos conjuntos habitacionais.

Além disso, grande parte da discussão indica uma produção habitacional que se deu, em sua maioria, em localizações distantes dos centros urbanos, considerando não apenas a existência de infraestruturas urbanas privadas, como a distância do conjunto a estes locais. No entanto, deve-se considerar as diferentes escalas de atuação e seus respectivos resultados, pois, isto pode vir a alterar o resultado das análises acerca da produção financiada pelo BNH. Seria, assim, um conjunto produzido em uma cidade núcleo de uma região metropolitana o mesmo produto daquele construído em um município de pequeno ou médio porte? Seriam as distâncias em cidades de pequeno e médio porte iguais as de uma capital? Teria sido um público de renda similar que se apropriou da mesma produção do BNH em cidades da capital e do interior do estado? A sessão seguinte, então, apresenta uma discussão teórica que dá suporte para responder as questões e críticas levantadas até o momento. Apresenta-se a compreensão acerca dos conceitos de escalas e apropriação visando compreender os diferentes fatores que influenciam nas análises de um conjunto habitacional.

3 Escalas e apropriações: conceitos distintos, abordagens complementares

As **escalas** e as **apropriações** são conceitos distintos os quais são usualmente aplicados nas análises acerca dos conjuntos habitacionais e suas influências no espaço urbano durante e pós a implementação das habitações e equipamentos e/ou infraestruturas urbanas relacionados aos residenciais. Entretanto, de tanto que são utilizados sem lembrar sua compreensão teórica, estes conceitos se perdem nas análises, confundindo-os ou explorando-se apenas uma parte de todo o seu potencial conceitual e analítico.

Assim, esta sessão abre espaço para compreender conceitos chaves que possibilitam analisar objetos de forma não homogênea que, no caso deste artigo, são os conjuntos habitacionais do BNH em cidades de diferentes portes. No que se refere a escala enquanto conceito das ciências humanas, apesar da temática ser fundamentada na geografia, ela perpassa diferentes áreas do

conhecimento, como as da arquitetura e dos estudos urbanos, o que demonstra não apenas sua importância, como suas diferentes interfaces de análise e aplicabilidade. Este contexto faz com que a literatura acerca da escala apresente diversas formas de entendê-la e utilizá-la enquanto teoria e método.

Castro (2000, p. 118) destaca que a escala sempre foi um recurso matemático fundamental à cartografia, indicando uma relação entre medidas do real e da representação gráfica, entretanto, ao longo dos anos, esta compreensão tornou-se insatisfatória pois a escala “começa a ir além de uma medida de proporção da representação gráfica do território, ganhando novos contornos para expressar a representação dos diferentes modos de percepção e de concepção do real”. Para Corrêa (2007, p. 63) a escala é uma construção social com três interpretações distintas, sendo elas

a de dimensão, a exemplo de economias internas ou externas de escala; a cartográfica, que se traduz na relação entre objeto e sua representação em cartas e mapas; e a conceitual, associada à idéia de que objetos e ações são conceitualizados em uma dada escala na qual processos e configurações se tornam específicos e têm a sua própria escala de representação cartográfica.

Acrescentando-se à discussão de Corrêa (2007) e como forma de criticar e facilitar a compreensão acerca da escala e do objeto a ser analisado, para Jessop, Brenner e Jones (2018), o conceito de escala associa-se a uma hierarquização ou diferenciação vertical entre itens. Na leitura crítica dos autores, os esforços para se compreender as sucessivas “viradas espaciais” do mundo capitalista, fragilizou a teoria socioespacial e se preocupou apenas com “o refinamento e a aplicação de ferramentas conceituais [...], em vez de explorar as relações mutuamente constitutivas entre essas categorias e seus respectivos objetos empíricos.”, levando os autores a sugerirem abordagens que cruzassem outras variáveis da dimensão socioespacial (JESSOP; BRENNER; JONES, 2018, p. 108)

Compreensão similar ao apresentado pode ser observado a partir dos estudos de Ferreira (2012) e Shimbo (2015), bases teóricas deste artigo, que trazem a escala para as análises dos conjuntos e da habitação nos diferentes espaços urbanos, tomando como objeto empírico os empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida. Para Ferreira (2012), o conceito de escala está associado a dois parâmetros, sendo o primeiro ligado a fatores urbanísticos, estando diretamente relacionados a uma macroescala, enquanto o segundo está relacionado à arquitetura, a escala da unidade habitacional. Para isso, o autor define três escalas de análise (Quadro 1), sendo estas a de inserção urbana, a implantação do empreendimento e a escala da unidade habitacional onde, para cada uma delas, há parâmetros que indicam a qualidade do empreendimento em relação a essas categorias de análise. A moradia de qualidade, para o autor, ocorreria quando as três escalas se relacionam e dialogam com o contexto socioespacial a partir do qual o conjunto habitacional está inserido.

Quadro 1. Síntese das tipologias de escala de Ferreira (2012) (fonte: elaborado pelos autores).

Tipologia de escala de análise	Conceito sugerido	Parâmetros de análise
Inserção urbana	É a escala que relaciona o conjunto habitacional ao bairro e ao município em que o mesmo está inserido, observando a integração do conjunto à malha urbana e a existência de prestação de serviços urbanos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existência de Infraestrutura e serviços urbanos ▪ Localização e acessibilidade
Implantação	Corresponde a escala do empreendimento, sendo observada através do entorno e ruas vizinhas, ocupação do terreno e integração entre as edificações, áreas verdes, espaços de convivência e circulação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adequação à topografia do terreno ▪ Paisagismo e impacto ambiental ▪ Formas de ocupação do terreno

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Densidade e dimensão do conjunto
Unidade habitacional	É a escala da edificação, podendo ser analisada a partir do seu dimensionamento, conforto ambiental, técnicas, materiais e sistema construtivo adotado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Custo de construção ▪ Conforto ambiental ▪ Dimensionamento ▪ Desempenho e eficiência das edificações

Shimbo (2015) sugere uma compreensão similar a contribuição de Ferreira (2012) ao tratar a escala como a inserção urbana de um empreendimento *versus* a sua localização nele. A autora define quatro tipos de escalas de análise, interligando a localização de conjuntos habitacionais a indicadores sociais e urbanos e aquilo que os circunda, como demonstra o Quadro 2.

Quadro 2. Síntese das tipologias de escala de Shimbo (2015) (fonte: elaborado pelos autores)

Tipologia de escala de análise	Conceito sugerido
Escala regional ou metropolitana	São as relações entre a localização dos conjuntos habitacionais e os indicadores sociais e urbanos da área de inserção dos mesmos
Escala municipal	Compreende a relação entre a inserção de um conjunto frente a cidade
Escala do empreendimento	Compreendida não somente a partir da inserção urbana do empreendimento, mas também dos seus entornos imediatos
Escala da unidade habitacional	Correspondente a análise arquitetônica e urbanística do empreendimento

Verifica-se que todas as questões relacionadas a escalas aqui discutidas trazem a comparação de objetos dentro do espaço urbano, indicando escalas que, ao serem comparadas e representadas, definem processos específicos a partir de representações cartográficas. Castro (2000, p. 137, grifo nosso) apesar de não estar falando da contribuição de todos os autores até aqui tratados, esclarece

[...] quando o tamanho muda, as coisas mudam, o que não é pouco, pois tão importante quanto saber que as coisas mudam com o tamanho, é saber como elas mudam, quais os novos conteúdos nas novas dimensões. Esta é, afinal, uma problemática geográfica essencial.

Expandindo a discussão acerca da escala, Shimbo (2015) apresenta ainda o conceito de apropriação, relacionando-o a uma análise do espaço projetado. Para a autora, a apropriação poderá ser observada a partir do desenho, projeto e construção do conjunto frente a adesão, adaptação ou subversão do espaço construído por parte dos moradores desses empreendimentos. Traz-se, para o conceito de apropriação, a necessidade do morador em relação a sua reprodução, produzindo um ambiente diferente do previamente projetado e construído. Destacar a compreensão acerca da apropriação é interessante pois, ao tratar desta, pode-se perceber diferentes transformações ocorridas nos conjuntos em diferentes municípios.

4. As diferentes escalas e apropriações dos Conjuntos habitacionais COHAB em Natal, Mossoró e Currais Novos

A produção dos conjuntos do BNH na capital Natal, dada a escala do município, acarretou na expansão horizontal da malha urbana do Município. Esse fenômeno que, conforme Medeiros (2015), não é uma realidade apenas de Natal, localizou os empreendimentos de forma distante do centro da cidade, imediatamente contínuos a malha urbana existente e anexadas à áreas de rendas menores, restando compreender, a partir disso, como essas relações se deram para o caso das cidades menores, a exemplo de Mossoró e Currais Novos. Para este estudo foram

consideradas, a partir das metodologias de Shimbo (2015) e Ferreira (2012), duas escalas de análise: a municipal e a do empreendimento (Quadro 3). A escala da unidade habitacional não será contemplada, uma vez que se trata de uma análise arquitetônica.

Quadro 3. Adequação das tipologias de escala, a partir das metodologias de Shimbo (2015) e Ferreira (2012) (fonte: elaborado pelos autores)

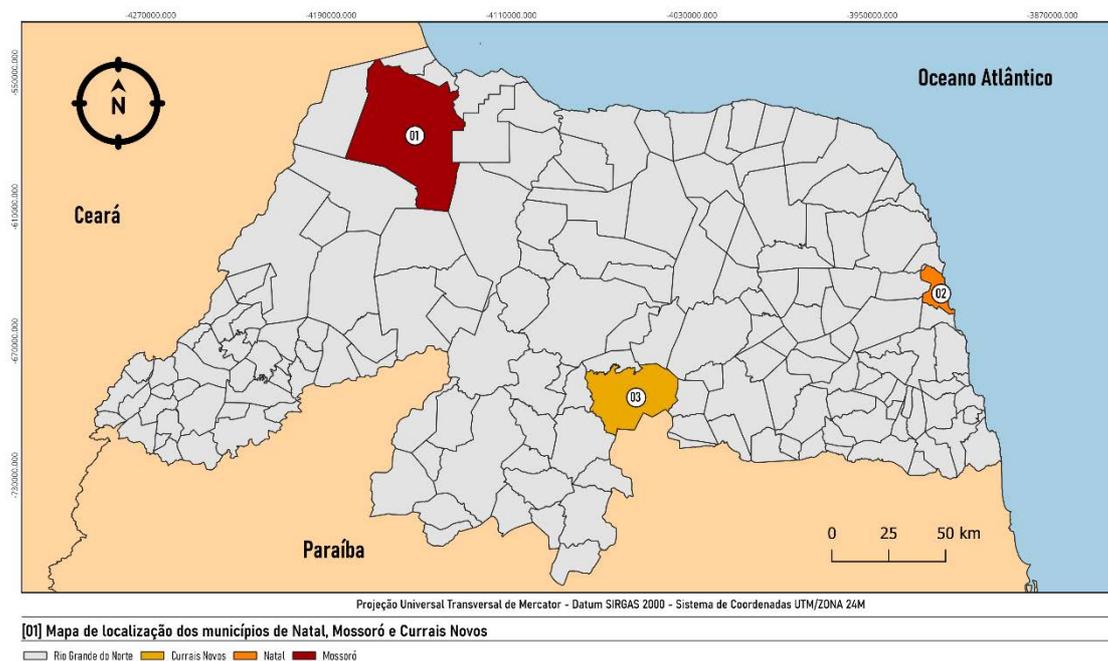
Tipologia de escala de análise	Conceito	Recurso metodológico
Escala municipal	Compreende a relação entre a inserção de um conjunto frente a cidade, tomando como base os parâmetros de localização e os indicadores sociais em relação à cidade estudada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacialização dos empreendimentos na malha urbana da cidade ▪ Espacialização da renda municipal através dos setores censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)¹
Escala do empreendimento	Observa não apenas o empreendimento, mas também os seus entornos imediatos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacialização da prestação de comércios e serviços em um raio de 500 metros no entorno do empreendimento ▪ Levantamento fotográfico

Esse estudo analisa, assim, dentro do contexto de três cidades distintas do Rio Grande do Norte, três conjuntos de escalas similares. Essas escalas serão observadas, sobretudo, a partir do que Corrêa (2007) identifica como escala cartográfica.

4.1 Área de estudo

O estudo empírico realizou-se a partir dos municípios de Mossoró, Natal e Currais Novos (Figura 1). Natal é a capital do estado do Rio Grande do Norte-RN, localizado na região Nordeste brasileira. Além de ser a cidade mais populosa do estado, é marcada ainda por uma economia voltada para o setor terciário, sobretudo pelo comércio e o turismo. Mossoró, segunda maior cidade do RN em população, é uma Capital Regional C e dista 245km em linha reta da capital norte-riograndense. Essa categoria corresponde a cidades que têm em média 300 mil habitantes e possuem “alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrôpoles” (IBGE, 2018, p. 11). Currais Novos é um Centro Sub-Regional B, que corresponde aos centros com “atividades de gestão menos complexas, com áreas de influência de menor extensão que as das Capitais Regionais”(IBGE, 2018, p. 11), é a nona maior cidade do RN em população e dista 153,6km em linha reta da capital Natal.

Figura 1. Mapa de localização dos municípios de Natal, Mossoró e Currais Novos (fonte: elaborado pelos autores a partir de base de dados do IBGE (2021a)).



4.2 O Rio Grande do Norte em foco: os casos de Natal, Mossoró e Currais Novos

A atuação do BNH não se restringiu apenas ao financiamento e a produção de habitações e dos conjuntos habitacionais. Por se tratar de um agente que financiou obras de infraestrutura viária, e atuou na melhoria das redes de energia das cidades, seu legado é um marco na produção do espaço urbano e na transformação das cidades brasileiras, não sendo diferente no RN (GOMES; ARAÚJO, 2012).

As COHABs, instituídas pela resolução da diretoria nº 42, 1966, foram um instrumento político-burocrático autorizados pelo BNH, formalizadas a partir da junção do capital público e privado e que puseram os municípios e estados em um papel de articulação para a contratação de empréstimos juntos ao BNH. Portanto, representaram o elo entre a provisão de habitação para as massas e o BNH (MEDEIROS, 2007; PESSOA JÚNIOR, 2021).

A produção da COHAB no Estado do Rio Grande do Norte totalizou 39.780 unidades habitacionais, das quais a grande maioria estavam na capital do estado, Natal, com 24.737 unidades (61% do total). Em seguida, na segunda maior cidade do Estado, Mossoró, com 7.202 unidades (18% do total) e então Currais Novos, com 1.162 unidades habitacionais, sendo essa a terceira cidade com maior atuação da COHAB no RN (MEDEIROS, 2018). O estudo empírico contemplou três empreendimentos com quantidade de unidades habitacionais similares, conforme Quadro 4.

Quadro 4. Conjuntos analisados pelo estudo empírico (fonte: elaborado pelos autores a partir dos partidos urbanísticos cedidos pela Companhia de Processamento de Dados do RN – DATANORTE e de relatório Demonstrativo de Conjuntos Habitacionais Edificados na Capital e Municípios do estado do RN).

Município	Conjuntos habitacionais produzidos	Ano	Qtde. de unidades
Currais Novos	Princesa do Seridó	1981	522
Mossoró	Monsenhor Walfredo Gurgel	1968	500
Natal	Jiquí	1977	623

Pessoa Júnior (2021) justifica que a produção da COHAB no RN se dá de forma massiva na década de 80, quando o BNH destina uma maior quantidade de recursos para a Companhia norte-rio-grandense. Detém-se a seguir na caracterização da produção do BNH, no recorte empírico delimitado, as variáveis teóricas da escala e os desdobramentos em diferentes apropriações.

4.2 Os Conjuntos Jiquí, Monsenhor Walfredo Gurgel e Princesa do Seridó: mesmas escalas, diferentes constatações

O Conjunto Jiquí, elemento balizador das análises dos conjuntos em Mossoró e Currais Novos, possui 623 unidades habitacionais e está localizado na zona sul de Natal, especificamente no bairro Neópolis. Esse empreendimento equivale a 2,65% do total da produção da COHAB para a cidade de Natal e é fortemente marcado pela presença de comércios e serviços tanto intra como extra-conjunto, conforme raio de abrangência de 500 metros que fora traçado no entorno do mesmo (Figura 2).

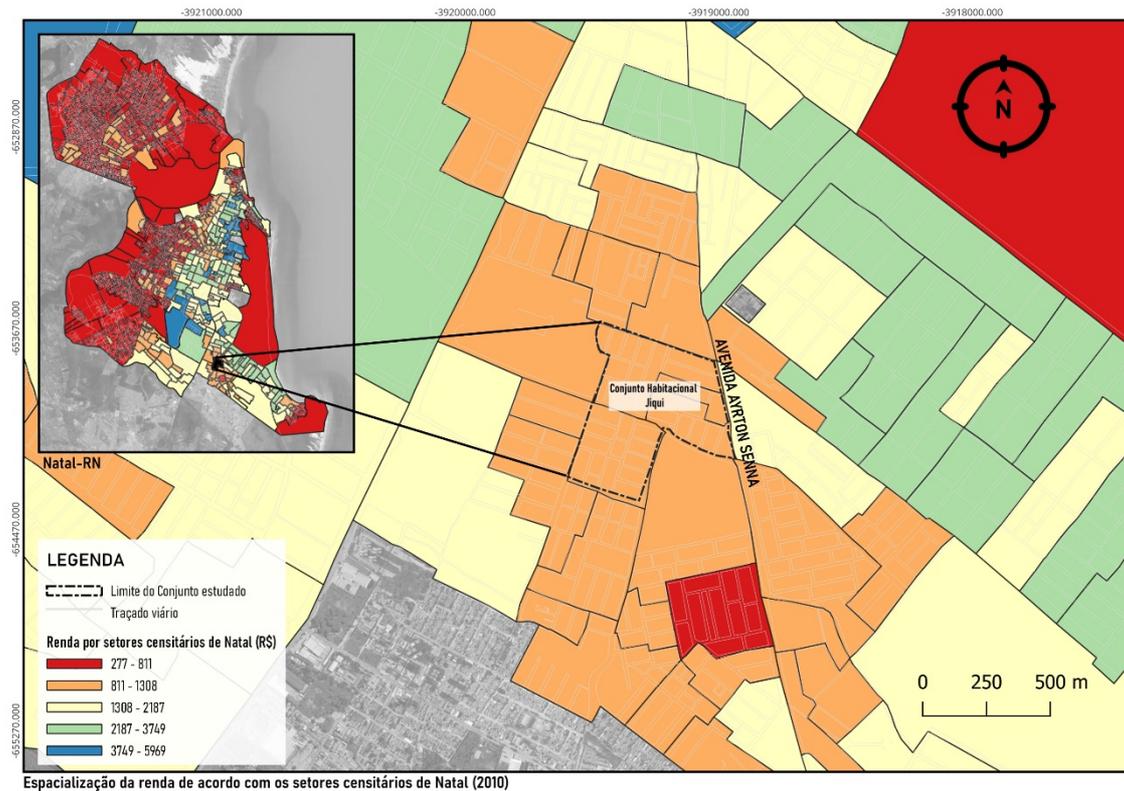
Figura 2. Espacialização do Conjunto Jiquí na malha urbana da cidade Natal (fonte: elaborado pelos autores a partir de base de dados do IBGE (2021b))



Para além desses elementos, o Jiquí possui unidades religiosas e educacionais, tanto interna como externamente ao conjunto, além de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) dentro dos limites do conjunto, o que o configura como não homogêneo ou não monofuncional em relação ao uso do solo, marcado fortemente pelas alterações no padrão de uso e ocupação do solo previsto pelo projeto originário, conforme o entendimento de apropriação presentes em Amore, Shimbo e Rufino (2015). Esses são elementos que, conforme Ferreira (2012) e Amore, Shimbo e Rufino (2015), valorizam o entorno e o próprio empreendimento a partir da variedade dos usos.

Os rendimentos médios dessa população, de acordo com os dados dos setores censitários do IBGE e espacializados a partir da Figura 3, permitem afirmar que a população residente do conjunto Jiquí corresponde a uma classe média-baixa, com rendimentos entre R\$811 e R\$1308, em comparação ao padrão dos rendimentos médios do município de Natal, que variam entre R\$1308 e R\$2187.

Figura 3. Rendimentos médios da população de Natal, enfatizando-se o Conjunto Jiquí (fonte: elaborado pelos autores a partir de base de dados do IBGE (2021c))



A análise desse empreendimento a partir da espacialização dos rendimentos por setores censitários de Natal e, tomando como auxiliar o levantamento fotográfico, evidencia a homogeneização do público e das apropriações daqueles que residem no Jiquí. A área que se constitui enquanto uma exceção a tal assertiva é a que se aproxima da Avenida Ayrton Sena, via arterial II do município e que tem como característica a de absorver um grande volume de tráfego. Nesse local, nota-se a presença de grandes comércios que em nada se aproximam do padrão construtivo originário à época (Figura 4), realidade também observada ao se percorrer as demais ruas do conjunto (Figura 5).

Figura 4. Conjunto Jiquí nas proximidades da Av. Ayrton Senna (fonte: Google street view).

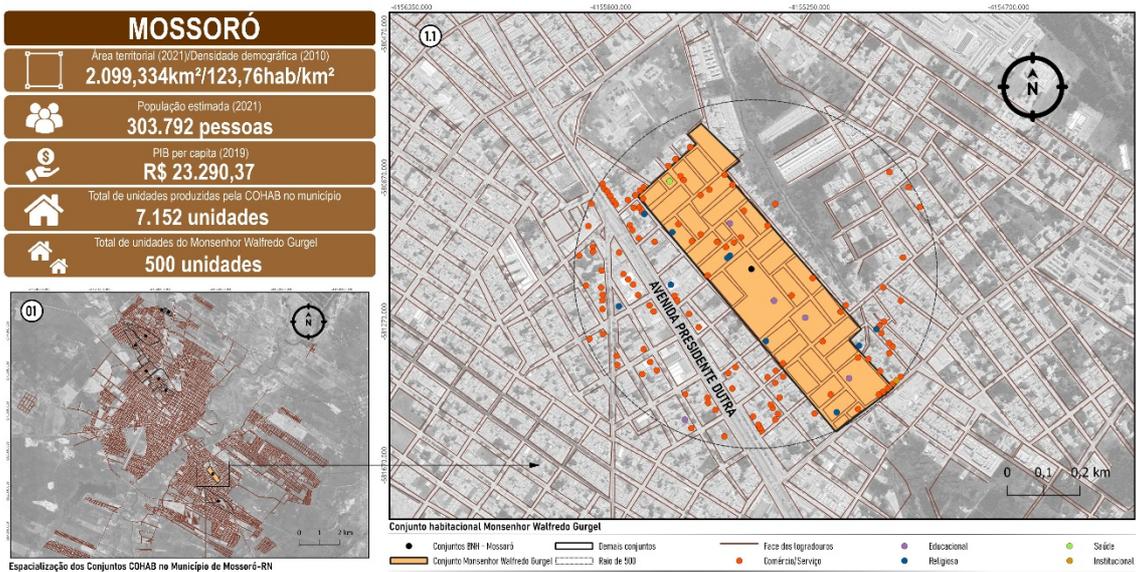


Figura 5. Rua do interior do Conjunto Jiquí (fonte: Google street view).



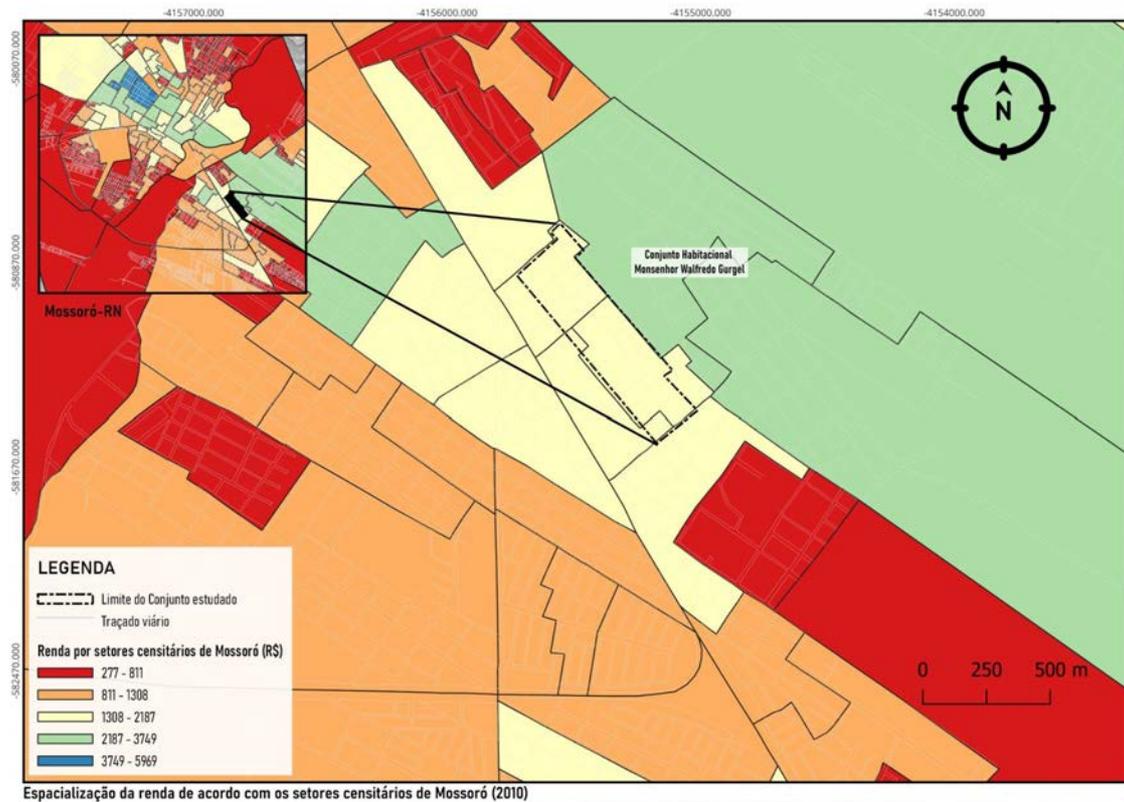
Assim como o Conjunto Jiquí, o Monsenhor Walfredo Gurgel em Mossoró possui um número similar de unidades construídas, sendo nesse caso 500 unidades habitacionais (Figura 6). A primeira diferenciação que pode ser realizada é que, se um conjunto de cerca de 500 unidades para Natal é pouco menos de 3% do total produzido pela COHAB no município, para o caso de Mossoró esse número é de aproximadamente 7% do total. O Walfredo Gurgel está situado à direita da Avenida Presidente Dutra e, tanto o conjunto como essa via foram construídas para viabilizar a ocupação da cidade de Mossoró em direção da capital Natal e expandir o bairro do Alto de São Manoel (PINHEIRO, 2006).

Figura 6. Espacialização do Conjunto Monsenhor Walfredo Gurgel na malha urbana da cidade Mossoró (fonte: elaborado pelos autores a partir de base de dados do IBGE (2021b))



A Avenida Presidente Dutra foi a área na qual a maioria dos hotéis se instalaram à época em Mossoró, impulsionada pela chegada da Petrobrás no município (PINHEIRO, 2006). Esta área, ainda hoje, possui uma variedade significativa de edificações voltadas para a prestação de serviços e comércios. Diferentemente do que ocorre no Jiquí, no Walfredo Gurgel observa-se uma menor prestação de comércios e serviços intra conjunto, o que pode ter relação com a área na qual o empreendimento fora inserido e que se relaciona com a importância de se localizar bem um empreendimento, destacado por Ferreira (2012) e Amore, Shimbo e Rufino (2015) como uma importante variável na escala de análise. O ponto de similaridade entre os conjuntos Walfredo Gurgel e Jiquí está na presença de um equipamento de saúde no interno ao conjunto. Quanto a população residente nesse conjunto, observa-se que a mesma possui rendimentos médios em relação ao município de Mossoró, espacializada no mapa através da cor amarela, variando entre R\$1308 e R\$2187, e são maiores do que a dos moradores do conjunto Jiquí. Esse conjunto também está envolto por uma população de rendimentos médios, com exceção da divisa leste do empreendimento, ocupado por uma classe de rendimentos superiores (Figura 7).

Figura 7. Rendimentos médios da população de Mossoró, enfatizando-se o Conjunto Monsenhor Walfredo Gurgel (fonte: elaborado pelos autores a partir de base de dados do IBGE (2021c))



A assertiva de que o Walfredo Gurgel apresenta no seu lado leste uma classe de rendimentos superiores pode ser justificada a partir da análise dos elementos que estão no entorno do conjunto, uma vez que o lado leste é predominantemente ocupado por condomínios horizontais e verticais privados. Para além disso, é nessa área onde está localizada a Universidade Federal Rural do Semi-árido (UFERSA), antiga Escola Superior de Agricultura de Mossoró, datada de 1967 e, portanto, anterior a criação do referido conjunto, além de outras instituições de ensino e repartições jurídicas. Esses elementos valorizaram o empreendimento em questão (AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015; FERREIRA, 2012).

Ao se analisar esse empreendimento por meio do levantamento fotográfico, não é possível constatar diferenças significativas no interior do conjunto, nem no que se refere ao padrão das unidades habitacionais, nem no que diz respeito a infraestrutura instalada no conjunto. Assim como ocorre no Jiquí, também não se observa edificações que remontem ao padrão arquitetônico originário à época, seja pelas edificações apropriadas para uso misto (Figura 8) ou mesmo aquelas que permanecem com o caráter de uso residencial (Figura 9).

Figura 8. Edificação de uso misto no Conjunto Monsenhor Walfredo Gurgel (fonte: Autores).

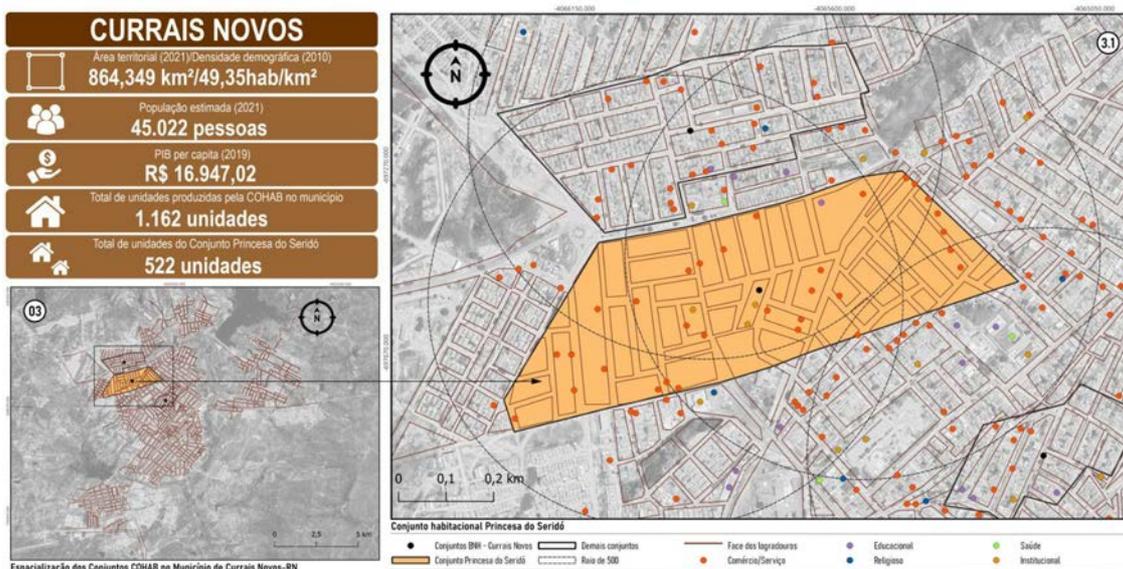


Figura 9. Edificações de uso residencial no Conjunto Monsenhor Walfredo Gurgel (fonte: Autores).



Utilizando-se da mesma premissa de análise de conjuntos com quantidade de unidades habitacionais similares, o Conjunto Princesa do Seridó possui 522 unidades habitacionais e está inserido no município de Currais Novos (Figura 10). Esse empreendimento equivale a quase metade da produção da COHAB para o município (cerca de 45% do total), o que além de destoar numericamente dos casos de Natal (3%) e Mossoró (7%) em porcentagem, corrobora com a ideia de que conjuntos de mesma escala e porte representam diferentes produtos para os municípios em que os mesmos foram absorvidos.

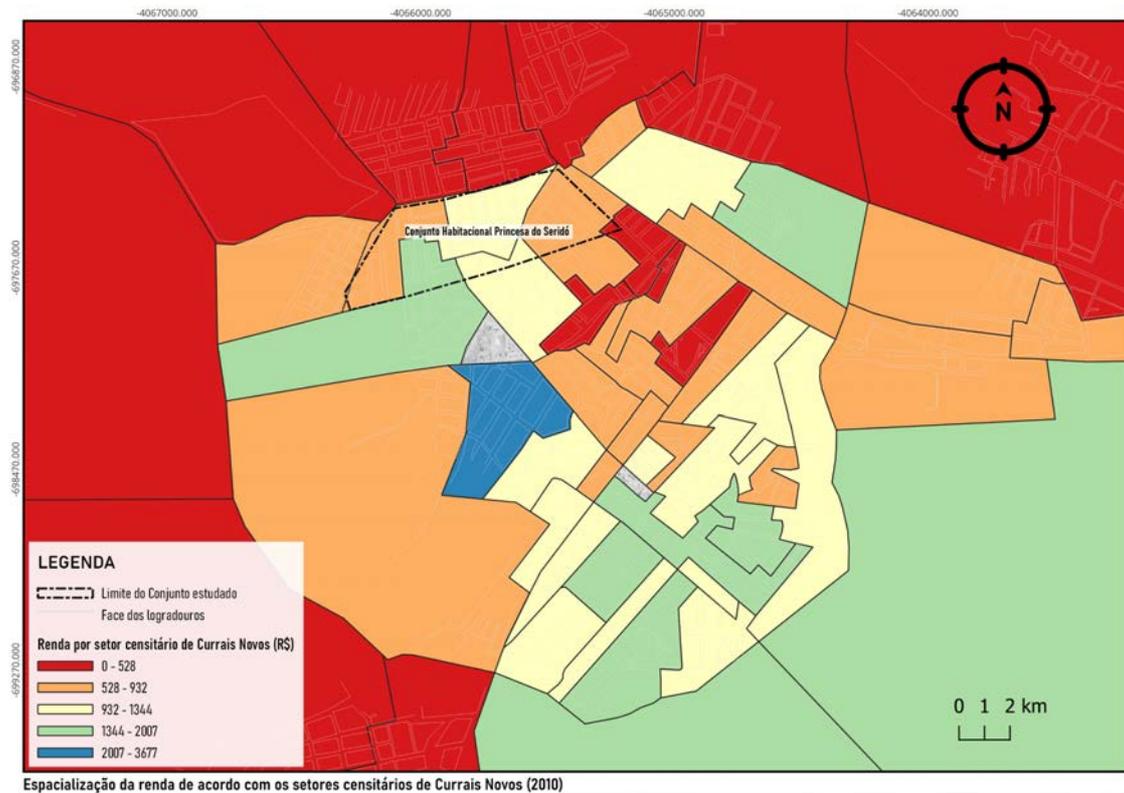
Figura 10. Espacialização do Conjunto Princesa do Seridó na malha urbana da cidade de Currais Novos (fonte: elaborado pelos autores a partir de base de dados do IBGE (2021b))



O Princesa do Seridó, a nível de variedade na prestação de comércios e serviços, apresenta um comportamento similar ao Monsenhor Walfredo Gurgel: entorno com uma maior prestação de comércio e serviço do que a área interna do Conjunto. O elemento que pode ter contribuído para o caso do Princesa do Seridó é que o mesmo fora alocado próximo ao bairro centro, área normalmente dotada de comércio e serviço. O distanciamento em relação ao Jiquí e ao próprio Walfredo Gurgel se dá, pois, no Princesa do Seridó, observou-se a presença de edificações institucionais, a citar o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS). Além disso, esse conjunto, diferentemente dos outros dois casos, não possui nenhum equipamento de saúde interno ao empreendimento. Em contrapartida, vê-se a existência de três equipamentos com tal finalidade no entorno do conjunto.

A população que reside no conjunto Princesa do Seridó foi a única que, dentre os três casos analisados, chegou a apresentar maior renda dos seus ocupantes em relação a renda média do município, representada pela cor verde na escala espectral de cores² (Figura 11). Ao norte o conjunto faz fronteira com a área que predominantemente apresenta a menor renda por setor censitário da cidade, ao leste e oeste estão situadas as áreas com rendimento médio/baixo, ao centro está a população de classe média e ao sudoeste se encontra a área com maiores rendimentos, chegando até R\$ 2007, configurando-se assim enquanto uma população de classe média/alta para o padrão do município e de renda similar ao que se observou no caso de Mossoró.

Figura 11. Rendimentos médios da população de Currais Novos, enfatizando-se o Conjunto Princesa do Seridó (fonte: elaborado pelos autores a partir de base de dados do IBGE (2021c))



A análise espacial de inserção do empreendimento a partir da renda pode ser complementada a partir do levantamento fotográfico. Quanto mais se desloca ao norte do conjunto, mais se observa a presença de edificações que não sofreram adaptações e apropriações frente ao uso, bem como é o lugar no qual a infraestrutura ainda não se consolidou, tendo em vista a inexistência de pavimentação e passeio (Figura 12). Em comparação ao Jiquí e ao Walfredo Gurgel, esse foi o único conjunto em que isso ocorreria. Tanto ao leste quanto ao oeste do empreendimento os padrões se replicam: há a presença de pavimentação em paralelepípedo, edificações verticalizadas e/ou adaptadas que assumem um uso misto (Figuras 13 e 14). Ao sudoeste, local de população de maiores rendimentos, está localizado o equipamento urbano denominado de Largo do Toscano Júnior.

Figura 12. Edificação sem adaptação ou apropriação frente ao uso no Conjunto Princesa do Seridó (fonte: Autores).



Figura 13. Edificações de uso residencial no Conjunto Princesa do Seridó (fonte: Autores).



Figura 14. Edificações verticalizadas no Conjunto Princesa do Seridó (fonte: Autores).



A relação entre a inserção do Princesa do Seridó frente a cidade a partir da metodologia adaptada de Shimbo (2015) e Ferreira (2012) destaca que, para esse empreendimento, a localização foi um fator crucial para o público que se apropriou dele, uma espécie de classe média do município. Esse conjunto está situado ao norte do bairro centro, e adjacente ao Ginásio Geraldão a oeste e possui ainda no seu entorno equipamentos como universidades federais e particulares, institutos técnicos, parques de exposições e edifícios de uso jurídico. O conjunto Princesa do Seridó faz fronteira ao norte com um outro empreendimento da COHAB, o Promorar³. Especula-se que os elementos observados nessa adjacência pode estar associada ao entendimento de escalas de proximidades e distâncias (AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015), uma vez que a zona de transição entre ambos os conjuntos não dispõe de pavimentação, saneamento básico e os passeios são inadequados/inexistentes (Figura 16). Além disso, ressalta-se que o Promorar absorveu a população de menores rendimentos da cidade, conforme observado na espacialização de renda de Currais Novos (Figura 11).

Figura 16. Edificações ao norte do Princesa do Seridó (fonte: Autores).



Uma informação complementar à cartografia e fotografias apresentadas consiste ainda na análise de qual é a representatividade que um conjunto de cerca de 500 unidades apresenta para municípios de portes diferentes. Para tal, observou-se os dados do censo do ano de 2000 do IBGE, tomando como base a informação dos domicílios particulares permanentes de cada uma dessas

idades. Esse dado foi correlacionado tanto com a quantidade de unidades produzidas pelo BNH em cada município, como com a quantidade de unidades de cada um dos conjuntos analisados empiricamente (Quadro 5).

Quadro 5. Dados dos domicílios particulares permanentes dos municípios em análise frente a produção do BNH na cidade (fonte: elaborado pelos autores a partir dos dados do censo do (IBGE, 2000) e de relatório Demonstrativo de Conjuntos Habitacionais Edificados na Capital e Municípios do estado do RN).

Município	Domicílios particulares permanentes - DPP (Unidades)	Qtde. de unidades do BNH no Município	Qtde. de unidades do BNH no Município em relação aos DPP (%)	Qtde. de unidades do conjunto estudado	Qtde. de unidades do conjunto em relação aos DPP (%)
Currais Novos	8.974	1.162	12,94%	522	5,81%
Mossoró	48.667	7.152	14,69%	500	1,02%
Natal	177.665	23.496	13,22%	623	0,35%

Quando se analisa a porcentagem da quantidade de unidades produzidas pelo BNH em relação a quantidade de domicílios particulares permanentes dos municípios estudados, nota-se que não há uma grande diferenciação quantitativa daquilo que a produção do BNH representa para a quantidade de domicílios da cidade, uma vez que a variação entre as cidades de Mossoró (14,69%) e Currais Novos (12,9%) é de 1,75%. Contudo, ao se analisar a escala do empreendimento, observa-se que se para uma cidade do porte de Currais Novos um conjunto com cerca de 500 unidades habitacionais corresponde a aproximadamente 6% da quantidade de domicílios do município, para uma cidade como Mossoró esse número equivale a 1% e para Natal a 0,35%. Essa análise traz consigo a implicação de que conjuntos de mesma escala representam diferentes produtos e impactos para municípios de portes distintos.

Considerações Finais

Resgatar a política habitacional brasileira a partir das ações do BNH reflete a sua relevância enquanto uma primeira e longa ação na produção habitacional do país e que por muitos anos foi a maior política nacional de produção de habitação em massa. Embora sucedido por outros programas, tais como o Minha Casa, Minha Vida, ou mesmo o Casa Verde e Amarela, analisar os conjuntos habitacionais produzidos pelo BNH nos grandes ou pequenos municípios décadas depois de sua implementação retoma uma necessidade já destacada pela literatura, que consiste em observar processos que ocorrem em períodos mais amplos no tempo.

Mesmo sendo verídica a assertiva de que a atuação do BNH se deu majoritariamente nos grandes centros urbanos – já que no caso do Rio Grande do Norte isso de fato ocorreu a partir das suas duas maiores cidades, Natal e Mossoró –, é relevante destacar que a ação de pulverizar empreendimentos no interior do estado é um elemento que pode e deve ser melhor explorado por pesquisas futuras, afinal, observou-se a partir do estudo empírico que conjuntos com quantidades similares de unidades habitacionais representam diferentes produtos para municípios de portes distintos. Ao se tomar o Conjunto Habitacional Jiquí, em Natal, como elemento comparativo entre os Conjuntos Monsenhor Walfredo Gurgel, em Mossoró, e o Princesa do Seridó, em Currais Novos, enriquece-se uma outra necessidade elencada pela literatura, a de se interiorizar os debates acerca do BNH.

De acordo com as datas de criação dos conjuntos, pode-se inferir ainda que se até 1975 a produção das COHABs atendiam a um público de até três salários mínimos (caso do conjunto de Mossoró, datado de 1968) e, a partir de 1975, passam a atender a uma população com renda de até cinco salários mínimos (caso dos conjuntos de Natal (1977) e Currais Novos (1981)), esse fator não necessariamente se relacionou com o público que se apropriou e reside hoje nessas localidades, cabendo uma expansão dessa análise para datas anteriores a que se utilizou, o ano de 2010. Para além da diferenciação de renda, também cabe observar que enquanto o Jiquí não é homogêneo ou monofuncional em relação ao uso do solo, os Conjuntos Monsenhor Walfredo Gurgel e Princesa do Seridó o são, tendo sido o fator da localização de inserção desses empreendimentos uma possível explicação para tal. Esse estudo avança no sentido de contrapor a generalização de que a produção das COHABs absorveu exatamente uma mesma classe de rendimentos e que esses conjuntos são monótonos ou indistintos, tendo em vista que o estudo empírico revelou o oposto.

A partir das ideias apresentadas, infere-se ainda que se um conjunto de cerca de 500 unidades para Natal é pouco menos de 3% do total produzido pela COHAB no município, para o caso de Mossoró esse número representa 7% do total e para um município de menor escala, como Currais Novos, é cerca de 45% do total. Notou-se também que a proporção da quantidade de unidades dos conjuntos em relação aos domicílios dos municípios constitui-se de forma inversamente proporcional, ou seja, quanto menor o município, maior a representatividade numérica de um conjunto de cerca de 500 unidades para a cidade.

Como agenda de pesquisa futura sugere-se ainda que se associe os elementos de escalas e apropriações a outros elementos, como por exemplo as externalidades, a fim de que se obtenha outros parâmetros de análise e se compreenda outras relações que não foram contempladas pela presente pesquisa. Para além disso, também é recomendado que se expanda o olhar para outros casos empíricos, contemplando-se assim outros processos similares ou opostos ao que se apresentou pela presente pesquisa.

Referencial Bibliográfico

AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (EDS.). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ANDRADE, L. A. G. DE; AZEVEDO, S. DE. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. [s.l.] SciELO, 2011.

AZEVEDO, S. DE. Política de habitação popular e subdesenvolvimento: dilemas, desafios e perspectivas. Em: **Políticas públicas para áreas urbanas: dilemas e alternativas**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 67–114.

BALBIM, R. N. TD 2751 - Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação, passando pelo minha casa minha vida : uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano. **Texto para Discussão**, p. 1–88, 24 mar. 2022.

BONATES, M. F. **Ideologia da casa própria... sem casa própria: o Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB**. Dissertação de Mestrado—Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil (1930-1945): o caso de São Paulo**. Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas—São Paulo: Universidade de São Paulo, 28 abr. 1995.

CARDOSO, A. L. Política habitacional: a descentralização perversa. Em: **Planejamento e território: ensaios sobre a desigualdade**. Rio de Janeiro: Lamparina editora, 2001. p. 408.

CASTRO, I. E. DE. O problema da escala. Em: GOMES, P. C. DA C.; CORRÊA, R. L. (Eds.). **Geografia: conceitos e temas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

COMAS, C. E. D. O espaço da arbitrariedade. **Revista do Serviço Público**, v. 40, n. 1, p. 21–28, 18 jul. 2017.

CORRÊA, R. L. Revista Cidades. **Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais**, v. 4, n. 6, 2007.

FERREIRA, J. SETTE W. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. 1. ed. São Paulo: FUPAM, 2012.

GOMES, R. DE C. DA C.; ARAÚJO, J. C. DE. Sociedade e Território. **O Estado e sua intervenção no urbano no Rio Grande do Norte**, v. 24, n. 1, p. 59–76, 2012.

IBGE. **Domicílios particulares permanentes e Moradores em Domicílios particulares permanentes por situação do domicílio e número de famílias**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, , 2000. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/2407>>. Acesso em: 21 dez. 2022

IBGE. **Regiões de influência das cidades: 2018**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, , 2018. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101728>>. Acesso em: 1 dez. 2022

IBGE. **Malha Municipal**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, , 2021a. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html?=&t=acesso-ao-produto>>. Acesso em: 21 dez. 2022

IBGE. **Base de Faces de Logradouros do Brasil**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, , 2021b. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/28971-base-de-faces-de-logradouros-do-brasil.html?=&t=acesso-ao-produto>>. Acesso em: 21 dez. 2022

IBGE. **Malha de Setores Censitários**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, , 2021c. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html>>. Acesso em: 21 dez. 2022

JESSOP, B.; BRENNER, N.; JONES, M. TEORIZANDO AS RELAÇÕES SOCIOESPACIAIS. **GEOgraphia**, v. 19, n. 41, p. 3, 25 jan. 2018.

MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-ômega, 1982.

MARICATO, E. **Política habitacional no regime militar**. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARTINS, V. H. T. **Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina-PR**. Dissertação de Mestrado—Londrina: Universidade Estadual de Londrina, 2007.

MEDEIROS, S. R. F. Q. DE. **A casa própria: sonho ou realidade?: um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal**. Dissertação de Mestrado—Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

MEDEIROS, S. R. F. Q. DE. **Produção do espaço residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais**. Doutorado—Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2015.

MEDEIROS, S. R. F. Q. DE. Cohab/RN: o caminho da interiorização. **Confins**, n. 34, 27 mar. 2018.

MEDEIROS, S. R. F. Q. DE. A gentrificação nos conjuntos do BNH. **Anais do XVII ENANPUR**, v. 17, n. 1, 2019.

MELO, M. A. B. C. DE. RUA: Revista De Arquitetura E Urbanismo. **Políticas públicas e habitação popular: continuidade e ruptura, 1979-1988.**, v. 2, n. 2, p. 37–59, 2008.

MOSER, C. O. N. The asset vulnerability framework: Reassessing urban poverty reduction strategies. **World Development**, v. 26, n. 1, p. 1–19, jan. 1998.

PESSOA JÚNIOR, L. S. **Uma ficção política-empresarial: a COHAB/RN e a edificação de conjuntos habitacionais (1977-1979)**. Dissertação de Mestrado—Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2021.

PINHEIRO, K. L. C. B. **O processo de urbanização da cidade de Mossoró: dos processos históricos à estrutura urbana atual**. Dissertação de Mestrado—Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2006.

SANVITTO, M. L. A. **Habitação coletiva econômica na arquitetura moderna brasileira entre 1964 e 1986**. Doutorado—Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2010.

SHIMBO, L. Z. Métodos e escalas de análise. Em: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Eds.). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 428.

VALENÇA, M. M. **Globalização: sistemas habitacionais no Brasil, Grã-Bretanha e Portugal.** [s.l.] Terceira Margem, 2001.

VALLADARES, L. DO P. (ED.). **Habitação em Questão.** 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

YOSHIOKA, L. DE S. **Segregação espacial urbana na cidade de São Paulo no final do século XX: a cidade formal e os enclaves fortificados como representação hegemônica do espaço urbano (1986-1995).** Dissertação de Mestrado—São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2019.

¹ A espacialização resultou em cinco faixas de renda. Convencionou-se que a cor vermelha representa as classes com rendimentos baixos, a cor laranja corresponde ao público de rendimento médio-baixo, o amarelo é a população de rendimentos médios, o verde é médio-alto e o azul de altos rendimentos.

² Isso não implica em afirmar que a renda desse conjunto é superior a renda dos conjuntos de Natal e Mossoró.

³ O Programa Promorar (Programa de Erradicação de Subhabitação) foi instituído em 1979 e teve por objetivo erradicar subhabitações, intervindo em núcleos habitacionais denominados de favela, sem remover os moradores que lá habitavam (MELO, 2008).