



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

OS LIMITES DA VERTICALIZAÇÃO: DA IMPOSSIBILIDADE AS ALTERNATIVAS NOS  
CONJUNTOS HABITACIONAIS DA RMNATAL

**Beatriz Medeiros Fontenele** (Universidade Federal do Rio Grande do No) - [beatrizfontenele@gmail.com](mailto:beatrizfontenele@gmail.com)  
*Gestora de políticas públicas, mestra e doutoranda em estudos urbanos e regionais pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN/PPEUR). Pesquisadora do INCT Observatório Das Metrôpoles Núcleo Natal.*

## **OS LIMITES DA VERTICALIZAÇÃO:**

da impossibilidade as alternativas nos conjuntos habitacionais da  
RMNatal

### **RESUMO**

Os apartamentos aparecem enquanto uma forma de produção habitacional que se expande por diferentes cidades. Por meio da implementação de políticas habitacionais, a construção de empreendimentos verticais para baixa renda vem crescendo. Na literatura há uma ponderação consensual em relação ao subsídio de moradias tipo apartamento para as faixas de interesse social. No contexto do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual expandiu essa tipologia nas cidades brasileiras, este artigo tem como objetivo analisar a verticalização nos empreendimentos do PMCMV – Faixa 1 da RMNatal na tentativa de compreender como se deu a adaptação das famílias nesses empreendimentos por meio das transformações dos imóveis. Foi realizada pesquisa bibliográfica, questionários e mapeamento de uso e ocupação do solo de 13 empreendimentos. Observa-se um dualismo: a construção produzida pelo Estado impõe sua forma de habitar aos moradores, enquanto estes impõem seus hábitos e práticas sob as construções subsidiadas.

**Palavras-chave:** Empreendimento vertical; habitação; Programa Minha Casa Minha Vida; Transformação habitacional.

### **1 INTRODUÇÃO**

Com o desenvolvimento da urbanização brasileira, o êxodo rural e as novas técnicas de construção, os apartamentos aparecem enquanto uma forma de produção habitacional que se expande por diferentes cidades do país. Apesar dessa tipologia ter se difundido no Brasil enquanto moradia para classes médias e altas, como símbolo de modernidade e diferenciação social, estas também começam a ser utilizadas para moradias sociais.

As cidades começaram a receber, por meio da implementação de políticas habitacionais, empreendimentos verticais para abrigar populações de baixa renda como forma de solução do déficit habitacional. Todavia, na literatura acerca das habitações produzidas pelo Estado, há uma ponderação consensual em relação ao subsídio de moradias tipo apartamento para as faixas de interesse social. As principais considerações acerca desses conjuntos trazem à tona questões relacionadas a rigidez da tipologia, a dificuldade de adaptação das famílias e as suas novas dinâmicas de convivência.

Esses apontamentos não foram impedimentos para a expansão dessa tipologia no Brasil e vê-se o crescimento da construção de empreendimentos verticais para a população de baixa renda, principalmente em cidades com altas taxas de urbanização como Rio de Janeiro, São Paulo e Recife Atualmente, os apartamentos também se fazem presente nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, maior política habitacional desde o Banco

Nacional de Habitação, e é justificada na diminuição dos gastos relativos à aquisição do terreno e no aumento da lucratividade das empresas construtoras.

Na RMNatal são 13 condomínios de apartamentos entregues até o ano de 2016 nos municípios de Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante e Macaíba - considerados de maior integração com o núcleo, Natal. Parnamirim concentra mais de 50% dos empreendimentos verticais, fenômeno que, segundo pesquisadores, tem a ver com sua alta proximidade com Natal e menor preço das terras. Houve assim a verticalização da periferia dos municípios e a expansão de uma nova forma de morar para as populações mais pobres.

Sabendo das críticas constantes acerca da verticalização habitacional para populações de baixa renda, principalmente no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida, este artigo tem como objetivo analisar a verticalização nos empreendimentos do PMCMV – Faixa 1 da RMNatal, na tentativa de compreender como se deu a adaptação das famílias nesses empreendimentos por meio das transformações dos imóveis.

Para isso, a pesquisa foi dividida em três grandes momentos: o primeiro de junção de informações sobre os residenciais presentes da referida região, e a produção de desenhos dos partidos urbanísticos de cada residencial. No segundo momento, foi utilizado e analisado os dados da pesquisa “Que Periferia é esta?: a localização e inserção urbana dos Conjuntos Minha Casa Minha Vida faixa 1, na Região Metropolitana de Natal/RN” coordenada pela Professora Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros. O grande diferencial dessa pesquisa dar-se por meio do terceiro procedimento, o mapeamento de uso e ocupação do solo dos empreendimentos, criando uma espécie de censo sobre as utilizações e modificações dos imóveis subsidiados pelo Programa. Possibilitado pelos desenhos dos partidos urbanísticos que identificou cada habitação contida neles, foi realizado o mapeamento imóvel a imóvel, indicando as diversas utilizações encontradas nas moradias. Deve ser lembrado que o dado é visual e identificado por meio das mudanças dos ambientes construídos.

Este artigo está dividido em quatro sessões além desta introdução, da conclusão e referências. A primeira, intitulada “A produção habitacional e a verticalização no Brasil e na RMNatal/rn”, apresenta um esforço para compreender o histórico da verticalização no Brasil e nos conjuntos habitacionais brasileiros. Na seção “A produção habitacional do programa minha casa minha vida na RMNatal” é exposto a produção do PMCMV – Faixa 1 na RMNatal com foco nos empreendimentos verticais. Por fim, no tópico “Da rigidez a fluidez: as transformações habitacionais em apartamentos”, se discute como os empreendimentos verticais foram apropriados pelos moradores do PMCMV – Faixa 1.

## **2 A PRODUÇÃO HABITACIONAL E A VERTICALIZAÇÃO NO BRASIL E NA RMNATAL/RN**

O fenômeno da verticalização vem dominando as cidades brasileiras, não sendo restrito as metrópoles ou grandes cidades. É um fenômeno relativamente que surge a partir do século XX nas cidades onde a concentração urbana, êxodo rural, bem como o crescimento da necessidade habitacional e comercial eram intensos. De acordo com Ramires (1998, p. 27), este ainda, com o desenvolvimento das tecnologias/materias de construção, “representa uma

revolução na forma de construir afetando a dinâmica de acumulação-reprodução do capital no setor de construção civil e mercado imobiliário” O processo de verticalização se expande ainda para cidades médias e pequenas, aparecendo enquanto um novo nicho de mercado, uma resolução para atendimento das necessidades modernas de moradia ao criar solo artificialmente por meio da sobreposição de diversos pavimentos. Como expõe Morigi e Bovo (2016, p. 49):

Suas origens estão relacionadas com a Revolução Industrial, que permitiu a padronização dos materiais de construção e também o surgimento de novas tecnologias, facilitando a construção dos prédios constituídos por diversos pavimentos. [...] Todavia, a verticalização urbana não está relacionada apenas com os benefícios da evolução tecnológica e da produção industrial. Uma vez que, a lógica responsável por movimentar todo este sistema está essencialmente associada com o processo de acumulação capitalista.

Diferente do que foi observado nos países europeus, a verticalização de habitações surgiu no Brasil, mais especificamente no Rio de Janeiro e São Paulo (SOUZA, 1994; VAZ, 2002), enquanto uma solução habitacional para as classes ascendentes – médias (LEVY, 2015). Afastando-se do status de habitação social, no Brasil este obteve a condição de luxo e de bom gosto, “[...] Os edifícios de vários andares já começaram a surgir [...] atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípios de maturidade” (PRANDINI, 1954, p. 67). Nesse sentido, viu-se uma primeira produção vertical para classes de renda média e alta, colocando os edifícios de apartamento enquanto um diferencial social e econômico. Ao longo dos anos, estes foram se adaptando aos desejos do mercado e das populações, criando diferentes arranjos, a exemplo dos condomínios clubes (ARAÚJO, 2012), transformando a esfera do morar.

No Rio Grande do Norte, onde se localiza a Região Metropolitana de Natal, a verticalização teve início na cidade núcleo da região, o município de Natal, na década de 1930 (COSTA, 2000). Atualmente, como expõe Queiroz e Costa (2017), a verticalização ocorre de forma intensa nas cidades de Natal e Parnamirim-RN. Na área de conurbação entre os municípios, considerados os de maior integração com o núcleo metropolitano e mais urbanizados, se vê não apenas a presença de grandes condomínios verticais como a sua concentração, como é o caso do bairro de Nova Parnamirim (ARAÚJO, 2012). Ademais, o fenômeno já se espalha para municípios menores e menos urbanizados, como São Gonçalo do Amarante e Macaíba.

Por mais que os edifícios fossem oferecidos em sua maioria para classes mais abastadas, a partir das décadas de 1930 a 1950 se verifica uma transformação no mercado verticalizado de apartamento. Com o desenvolvimento das políticas habitacionais no país, como os Institutos de Aposentadoria e Pensão e a Fundação da Casa Popular, os apartamentos tornam-se cada vez mais acessíveis as diferentes classes. Ainda, a partir da década de 1960, com o início do Banco Nacional de Habitação e suas Companhias Habitacionais, vê-se o crescimento da construção de empreendimentos verticais para a população de baixa renda, principalmente em cidades com altas taxas de urbanização como Rio de Janeiro, São Paulo e Recife (ANDRADE, LEITÃO, 2006; AMORIM, LOUREIRO, 2001; MEDEIROS, 2015). Atualmente, os apartamentos também se fazem presente nos

empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 (CARDOSO, ARAGÃO, ARAÚJO, 2011 RUFINO, 2015) e Casa Verde e Amarela<sup>1</sup>.

É importante destacar que apesar da popularidade dos apartamentos enquanto solução habitacional para diversas classes sociais, há ainda características construtivas que indicam a divisão social entre apartamentos de classe baixa, média e alta. Estas são facilmente identificadas através dos materiais utilizados, formatos arquitetônicos e de projetos urbanos, tamanhos, equipamentos coletivos, localizações etc. A questão dos apartamentos passa então para atendimento da demanda habitacional em conciliação com a lucratividade, mantendo o status de acordo com o público que visa atingir<sup>2</sup>.

Os apartamentos, por serem verticalizados, promovem o melhor aproveitamento do terreno e a produção um maior número de unidades tendo em vista a construção por pavimentos, favorecendo a lucratividade do mercado imobiliário. Esse tipo de construção possibilita que um único terreno possa ser habitado por mais de uma família, aparecendo enquanto vantagem para o imobiliário que constrói em terras mais centrais, consideradas costumeiramente mais caras. Ramirez (1997, p.5) coloca que:

Verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento.

A produção vertical dos empreendimentos de habitação social segue também a lógica da lucratividade. É visto que com o desenvolvimento do Programa Minha Casa Minha Vida, houve a abertura de um novo nicho imobiliário, o de habitação social de mercado. Ou seja, fez da habitação social uma política de mercado, abrindo espaço para que o setor imobiliário lucrasse, com baixo investimento, por meio de algumas estratégias de construção como a compra de terras mais baratas e material de construção de menor qualidade. Assim, embora construídos, em sua maioria, em terras periféricas, se vê que nas cidades de maior porte os empreendimentos tendem a verticalização para que “valha a pena” o investimento e o lucro obtido ao final da produção e venda dos imóveis (CARDOSO, ARAGÃO, ARAÚJO, 2011).

Com a difusão dos empreendimentos habitacionais verticais, cria-se, regras na forma de habitar e ocupar que não condizem com as maneiras anteriores de moradia, ou seja, as horizontalizadas, e limitam a utilização o imóvel. Diferentemente do que ocorre com as casas, os apartamentos não possuem um lote individual, pelo contrário, dividem os espaços externos as suas habitações, transformando as formas de compreensão dos residentes sobre os espaços públicos e privados das moradias. De acordo com Amorim e Loureiro (2001), o muro e os espaços intraconjunto atendem a comunidade, podendo ser utilizados por todos desde que sejam cumpridas as definições pré-existentes

---

<sup>1</sup> Programa habitacional criado em 2020 através da Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020 durante o Governo Bolsonaro, o qual transformou parte dos empreendimentos em construção do PMCMV em conjuntos do Programa Verde e Amarela.

<sup>2</sup> Abramo (2007) indica que para a criação de uma diferença imobiliária utiliza-se da convenção urbana.

sobre a forma de aproveitamento daquele local. Verifica-se que morar em apartamento é então um acordo coletivo sobre como viver e conviver nos espaços privados – que afetam os vizinhos – e coletivos.

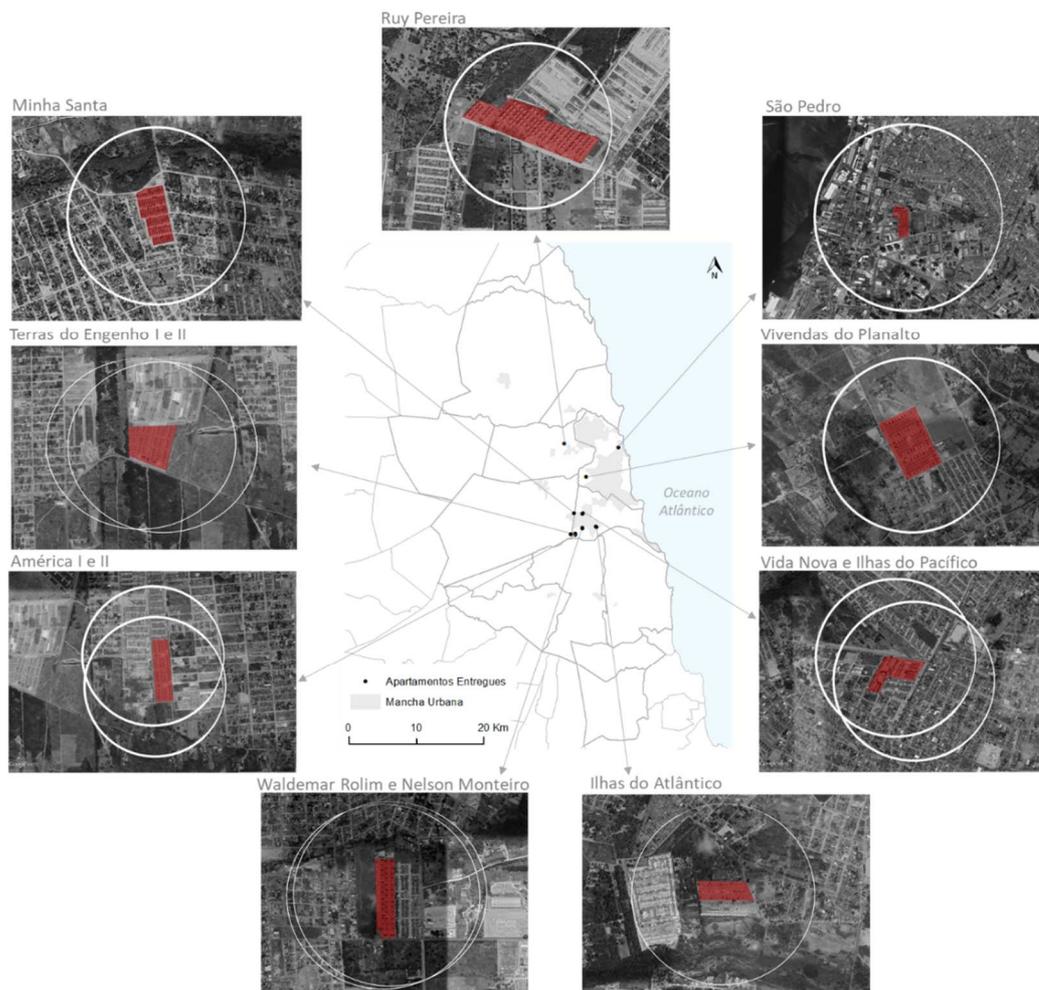
Na RMNatal, por mais que os apartamentos já façam parte da paisagem urbana há anos, estes, por meio do PMCMV, surgiram aos montes em alguns dos municípios da referida região. Consequência do programa habitacional, as habitações verticais estimularam e intensificaram o apartamento enquanto uma nova forma de morar de parcela das populações em situação de vulnerabilidade. Portanto, o próximo tópico tem como objetivo apresentar o Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 na RMNatal, destacando suas construções verticalizadas e características.

### **3. A PRODUÇÃO HABITACIONAL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA RMNATAL**

O Programa Minha Casa Minha Vida surge na Região Metropolitana de Natal a partir de sua primeira fase, iniciada no ano de 2009. Nove municípios da RMNatal aderiram ao Programa Minha Casa Minha Vida em suas diferentes fases: Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Extremoz, Macaíba, Ceará Mirim, Nísia Floresta, Monte Alegre e São José de Mipibu. No total, foram construídos até o ano de 2018, 36 empreendimentos verticais e horizontais de médio e grande porte com um número entre 161 e 1.155 de unidades habitacionais. Os empreendimentos possuem juntos uma quantidade de 15.362 moradias, o que corresponde a superação de 47,73% do déficit habitacional urbano para faixa de interesse social, na RMNatal.

O Programa traz uma maior disseminação da tipologia vertical para as populações de zero a três salários-mínimos. Dos 19 empreendimentos entregues até o ano de 2016, 13 são de apartamentos e estão concentrados em Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante e Macaíba, municípios que fazem parte da metrópole funcional e possuem uma maior dinâmica urbana e imobiliária quando comparado as cidades da metrópole instrucional (Figura 1).

Figura 1 – Localização dos empreendimentos do PMCMV – Faixa 1 vertical



Fonte: Fontenele, 2019

São empreendimentos monofuncionais, construídos em áreas já consolidadas ou de expansão urbana, e possuem no mínimo 200 unidades habitacionais, o equivalente a população maior ou igual a 900 habitantes por residencial. Apenas dois dos 13 conjuntos verticais não possuem muros, o Residencial Vivendas do Planalto e o Residencial Minha Santa, não fazendo parte assim da tipologia condomínio fechado. O quadro abaixo indica os empreendimentos verticais na RMNatal e suas características básicas:

Quadro 1 – empreendimentos do PMCMV de tipologia vertical na RMNatal

Município	Empreendimento	Unidades por empreendimento	Tipologia
Macaíba	Residencial Minha Santa	500	Apartamentos
Natal	Residencial Vivendas do Planalto I	224	Apartamentos
	Residencial Vivendas do Planalto II	224	Apartamentos
	Residencial Vivendas do Planalto III	224	Apartamentos
	Residencial Vivendas do Planalto IV	224	Apartamentos
	Morar Bem Pajuçara	176	Apartamentos
	Residencial São Pedro	200	Apartamentos
	Humberto Nesi (Village de Prata)	256	Apartamentos
	Eliano Julião (Village de Prata)	256	Apartamentos
	José Marinho (Village de Prata)	256	Apartamentos
	Mestre Lucariano (Village de Prata)	256	Apartamentos
	João Bastos Santana (Village de Prata)	256	Apartamentos
	Júlio Lira da Silva (Village de Prata)	256	Apartamentos
	Professora Noilde Ramalho (Village de Prata)	256	Apartamentos
Severino de Souza Marinho (Village de Prata)	256	Apartamentos	
Parnamirim	Residencial Nelson Monteiro	352	Apartamentos
	Residencial Waldemar Rolim	496	Apartamentos
	Condomínio Vida Nova	464	Apartamentos
	Condomínio Ilhas do Pacífico	432	Apartamentos
	Residencial América I	496	Apartamentos
	Residencial América II	496	Apartamentos
	Condomínio Ilhas do Atlântico	496	Apartamentos
	Condomínio Ilhas do Caribe	496	Apartamentos
	Residencial Terras do Engenho I	496	Apartamentos
	Residencial Terras do Engenho II	496	Apartamentos
	Residencial Irmã Dulce I	256	Apartamentos
	Residencial Irmã Dulce II	256	Apartamentos
	Residencial Irmã Dulce III	256	Apartamentos
São Gonçalo do Amarante	Residencial São Gonçalo do Amarante I (Dr. Ruy Pereira Santos)	300	Apartamentos
	Residencial São Gonçalo do Amarante II (Dr. Ruy Pereira Santos)	300	Apartamentos
	Residencial São Gonçalo do Amarante III (Dr. Ruy Pereira Santos)	300	Apartamentos
	Residencial São Gonçalo do Amarante IV (Dr. Ruy Pereira Santos)	300	Apartamentos
	Residencial São Gonçalo do Amarante V (Dr. Ruy Pereira Santos)	300	Apartamentos
	Residencial São Gonçalo do Amarante VI (Dr. Ruy Pereira Santos)	300	Apartamentos

Fonte: Fontenele, 2021

No que diz respeito a construção e tipologia, de acordo com Cardoso, Aragão e Araújo (2011) e Rufino (2015), existe um consenso das empresas, pautada na racionalização e na lucratividade, em relação aos imóveis e as necessidades habitacionais familiares. Este resulta em construções periféricas, como é possível observar a partir de figura 1 pelos vazios urbanos ao redor dos empreendimentos. Ainda, promove projetos arquitetônicos habitacionais (urbanos e do imóvel) de baixa qualidade que não atendem as diversas exigências dos moradores, esquecendo-se das singularidades familiares e cotidianas.

Com relação à unidade habitacional, esta é caracterizada por um programa único com dois quartos, um banheiro, uma sala de estar e uma cozinha, excluindo variados tipos de famílias, que não se encaixam, necessariamente, no padrão mononuclear formado por um casal e dois filhos (RUFINO, 2015). Além disso, a racionalização dos residenciais promove um conjunto monofuncional o qual não leva em consideração as famílias que anteriormente possuíam comércios residenciais ou que visualizem em suas casas a possibilidade de geração de renda.

No levantamento realizado, pelo Grupo de Pesquisa Cidades Contemporâneas em 2018, foram encontradas nos conjuntos horizontais núcleos familiares com 1 a 12 integrantes e em empreendimentos verticais com 1 a 8 integrantes. Destaca-se a maior presença de núcleos familiares com até 4 pessoas em ambas as tipologias (78,6% na tipologia apartamento e 73,8% na tipologia casa), fazendo com que grande parte das famílias atendidas pelo Programa se encaixem na planta habitacional produzida pelas construtoras. Todavia, não deve ser excluída a existência dos grupos familiares que se diferem do padrão mononuclear (26,2% para casas e 21,4% para apartamentos) e podem necessitar de outros espaços no imóvel. A tabela 2 demonstra essa situação:

Tabela 1 - Número de pessoas por família nos empreendimentos do PMCMV – Faixa 1 da RMNatal

Casas			Apartamento		
Nº de pessoas por família	Nº de famílias	%	Nº de pessoas por família	Nº de famílias	%
1	17	5,0%	1	32	5,9%
2	63	18,5%	2	110	20,3%
3	89	26,2%	3	156	28,8%
4	80	23,5%	4	128	23,6%
5	44	12,9%	5	78	14,4%
6	17	5,0%	6	24	4,4%
7	17	5,0%	7	11	2,0%
8	8	2,4%	8	3	0,6%
9	1	0,3%	9	0	0%
10	1	0,3%	10	0	0%
12	1	0,3%	12	0	0%
S/R	2	0,6%	S/R	0	0%
<b>Total Geral</b>	<b>340</b>	<b>100%</b>	<b>Total Geral</b>	<b>542</b>	<b>100%</b>

Fonte: Fontenele, 2019

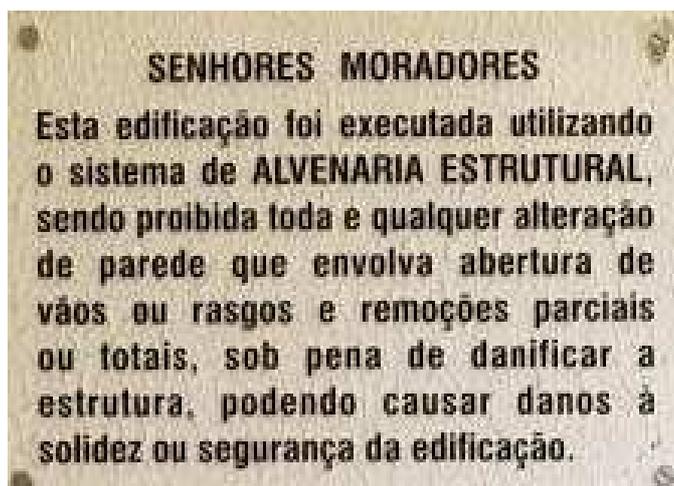
Quando questionados aos moradores sobre a satisfação em relação ao tamanho da habitação nova em comparação com a anterior, 69% dos residentes de conjuntos horizontais e 61% dos de condomínios verticais consideraram que houve melhora, baseando suas respostas principalmente na propriedade da casa/saída do aluguel, saída da situação de coabitação e aumento do espaço habitacional. Aqueles descontentes (25% para moradores de casas e 31% para os de apartamento), justificam suas respostas pela diminuição do tamanho do imóvel e da cozinha.

Para os residentes de apartamento, a reclamação sobre a ausência do quintal se destaca e se caracteriza enquanto um diferencial ao considerar as duas dimensões desse espaço apontadas por Rolnik et al. (2015, p. 403). De um lado, aquela do espaço em si, da existência de uma área externa onde se possa descansar, pendurar roupa, onde as crianças possam brincar, uma área para atividades que não se podem realizar dentro do apartamento. Mas ainda há outra dimensão importantíssima do quintal: ele representa a possibilidade de expansão da residência. Nele se poderia construir o cômodo extra que se faça necessário, fazer o “puxadinho” caso a família aumente, ou para vender alguma

coisa, prestar algum serviço. Logo, ele representa também a possibilidade de expansão da família e de se estabelecer uma unidade produtiva geradora de renda.

Assim, tendo em vista o não atendimento das diferentes necessidades familiares relativas ao número de pessoas que habitam as moradias subsidiadas pelo PMCMV – Faixa 1, foi identificado enquanto estratégia de sobrevivência, a existência de reformas para a ampliação do imóvel em conjuntos horizontais. No entanto, quando observado os residenciais de apartamento, quase não são encontradas reformas desse tipo. Como explicitado por Andrade, Demartini e Cruz (2014) e Andrade (2015) em pesquisas na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, os condomínios verticais possuem pouca flexibilidade da construção. Na figura 2 está o alerta sobre a fragilidade da construção de tipo vertical encontrado no Residencial São Pedro, mas ele se faz presente em todos os apartamentos edificadas na RMNatal. O comunicado também aparece em empreendimentos verticais da RMRJ (ANDRADE, DEMARTINI, CRUZ, 2014; ANDRADE, 2015).

Figura 2 - Alerta sobre a construção no Residencial São Pedro



Fonte: Fontenele, 2019

Ainda analisando a pesquisa realizada pelo Grupo de Pesquisa Cidades Contemporâneas (2018), com relação as respostas sobre o uso dos imóveis construídos (o que não necessariamente quer dizer a existência de transformação física em parte do imóvel), observa-se, que em sua maioria, o uso residencial em ambas as tipologias. De acordo com os resultados dos questionários, os dez empreendimentos horizontais apresentam uso misto, comercial ou de serviço e reformas para a mudança de uso. Compreendendo a pouca flexibilidade da tipologia vertical, percebe-se que nenhum dos 139 apartamentos reformados tem para essas mudanças o objetivo da instalação de outro uso. Isso demonstra a utilização de cômodos e espaços comunitários do empreendimento vertical para a venda de mercadorias e realização de serviços.

As localizações periféricas e as transformações da habitação - relacionadas ao uso ou reformas – eram previsíveis quando compreendido o desenho do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 (RUFINO, 2015;

ANDRADE, DEMARTINI, CRUZ, 2014; ANDRADE, 2015) e foram legitimadas pelas entrevistas por questionários realizadas em 2018. Entretanto, quando se trata das transformações habitacionais, observa-se na pesquisa uma sub-representação desse aspecto por se tratar de uma irregularidade, conforme portarias lançadas pelo Ministério das Cidades e do contrato assinado junto à Caixa Econômica Federal, o que gera uma possível retração nas respostas. Essa situação cria a necessidade de outra ferramenta de pesquisa: o mapeamento de uso e ocupação do solo, um dado visual e de identificação lote a lote ou imóvel a imóvel da utilização e transformação da residência. Assim, a próxima seção tratará das transformações e reformas observadas a partir da metodologia da metodologia citada, para compreender a realidade dos moradores de empreendimentos verticais.

#### **4 DA RIGIDEZ A FLUIDEZ: AS TRANSFORMAÇÕES HABITACIONAIS EM APARTAMENTOS**

Observa-se, nos conjuntos do PMCMV – Faixa 1 da RMNatal, a ocorrência de uma ruptura com a racionalidade da construção e do projeto numa tentativa de adequação dos imóveis às necessidades e aos desejos da população moradora. Foram identificados, por meio dos questionários e do mapeamento de uso e ocupação do solo dos imóveis três processos presentes nos residenciais de tipologia vertical: 1) reformas para adequação simbólica da habitação, 2) mudança de uso de um dos cômodos para implementação de comércios ou serviços e 3) apropriação privada de espaços coletivos para transformação do novo ambiente.

Quando analisados as respostas dos moradores dos 13 residenciais sobre as reformas realizadas nos conjuntos, verifica-se que das 542 famílias entrevistadas, 139 realizaram algum tipo de reparo, sendo elas referentes ao conforto e restauração e segurança e privacidade. Essas mudanças são percebidas na troca de cerâmicas e pisos, pinturas, colocação/troca de grades, janelas, portas etc. A troca de janelas ou colocação de grades nelas indicam não apenas uma medida de segurança como uma forma de adequar seu espaço para a implementação de comércio. A baixa incidência de transformações referentes a ampliação é a comprovação da pouca flexibilidade habitacional que tende a diminuir as possibilidades de transformações estruturais.

Como os empreendimentos são monofuncionais, com projetos habitacionais sem a presença de locais destinados a comercialização de produtos ou para o oferecimento de serviços, os residentes adequam parte de suas casas, substituindo a função de cômodos para a instalação de comércios e serviços, situação já identificada na RMFortaleza por Pequeno e Rosa (2015, p.157). Segundo os autores, “Apesar do Programa ignorar a necessidade de previsão de comércio ou de qualquer outra atividade produtiva [...], as famílias têm transformado quartos e, principalmente, a sala das suas residências em comércios ou oficinas de trabalho”. Nos empreendimentos da RMNatal. É comum nas janelas, portas e quadros de aviso a presença de propagandas indicando os apartamentos possuidores de usos não residenciais. Em alguns blocos vê-se que os halls viram a extensão das habitações ou dos comércios/serviços. As figuras a seguir retratam essas informações:

Figura 1 - Publicidades no quadro de aviso do Terras de Engenho I



Fonte: Fontenele, 2019.

Figura 2 - Publicidade em bloco do Residencial São Pedro



Fonte: Fontenele, 2019.

Nos empreendimentos em formato de condomínio, a privatização de espaços além do residencial como uma extensão da habitação acontece de forma reduzida. Ela ocorre apenas nos imóveis dos primeiros andares por meio do cercamento improvisado entre blocos, transformando-se normalmente em hortas ou varais (Figuras 5 e 6). Cria-se por meio dela uma espécie de quintal, o qual é delimitado e utilizado conforme os desejos e necessidades dessas famílias.

Figura 5 - Cercamento para horta no Condomínio Residencial América



Fonte: Fontenele, 2019

Figura 63 - Utilização de espaços coletivos para a criação de varal no Condomínio Residencial América



Fonte: Fontenele, 2019

Verificou-se durante a visita de campo nos empreendimentos Minha Santa e Vivenda do Planalto a presença de usos mistos semelhantes aos anteriormente identificados nos condomínios. No entanto, além dele, os dois conjuntos apresentam a existência de uso comercial nas áreas não edificantes do projeto, por não fazerem parte de um condomínio, a individualização dos blocos facilitou as apropriações dos espaços coletivos e sobras de terrenos. É comum nos dois conjuntos a presença de construções de pequenos comércios nas áreas destinadas as garagens ou junto aos muros, onde é feita uma abertura para a troca de produtos (Figuras 7 e 8). Neles também podemos ver a publicidade referentes aos serviços e comércios oferecidos pelos moradores, aproximando-os da forma de divulgação realizada nas casas. A ampliação dos imóveis é crescente e ocorre por meio do cercamento e da construção de novos cômodos no espaço vazio entre dois blocos (Figura 9). O Vivendas do Planalto ainda apresenta a criação de varandas nos espaços remanescentes dos segundos andares (Figura 10).

Figura 74 - Ocupação de garagens do Residencial Minha Santa



Fonte: Fontenele, 2019

Figura 8 - Ocupação de espaço coletivo para a implementação de comércio no Vivendas do Planalto



Fonte: Fontenele, 2019

Figura 9 - Mudança de fachada e ampliação de bloco do Residencial Minha Santa



Fonte: Fontenele, 2019

Figura 10 - Cercamento lateral de espaço restante entre blocos do Vivendas do Planalto



Fonte: Fontenele, 2019

O número e a forma de transformações nos residenciais verticais é baixa por se tratar de construções racionalizadas e em sua maioria em formato de condomínio, o que compromete a ocupação das áreas coletivas e a transformação estrutural dos prédios. Entretanto, essa situação não é imutável e depende unicamente da vontade dos proprietários dos imóveis (ANDRADE E LEITÃO, 2006). Consta-se que a vontade e necessidades dos moradores prevalece sobre as dificuldades advindas da rigidez estrutural dos apartamentos e da monofuncionalidade do projeto implementado pelo Programa. Os novos ambientes construídos são transformações baseadas no cotidiano, nas necessidades físicas e simbólicas que aparecem para as famílias no seu dia a dia e que se traduzem no espaço construído e nas atividades encontradas nas habitações.

Nota-se que as características físicas dos empreendimentos implicam em diferentes estratégias de adaptação da habitação que irão resultar na sua transformação total ou parcial, adição de cômodos ou divisão dos lotes, criando espaços diferentes daqueles originalmente propostos no projeto das moradias construídas. No caso dos apartamentos, eles tendem a limitar a transformação para reformas não estruturais e a eles se restringem, em sua maioria, mudanças de função ou pequenas reformas internas. Entretanto, em empreendimentos como o Minha Santa, essas limitações já vêm sendo superadas pelos moradores.

## 5 CONCLUSÃO

Este artigo apresenta uma reflexão acerca da verticalização de empreendimentos de conjuntos habitacionais de baixa renda, mais especificamente os PMCMV – Faixa 1 da RMNatal. Através da forma de apropriação e utilização dos imóveis se faz uma análise sobre os impactos desse tipo de habitação na forma de morar. Observa-se então um dualismo: a construção produzida pelo Estado brasileiro impõe sua forma de habitar aos moradores, enquanto estes impõem seus hábitos e práticas sob as construções subsidiadas.

As análises aqui realizadas demonstram que a pouca flexibilidade dos apartamentos não são impeditivos para as adaptações realizadas, demonstrando o caráter criativo e de resistência da população de baixos rendimentos. Esse modelo vertical que, em tese, deveria impossibilitar a ampliação de cômodos e outras reformas que venham implicar na estrutura do imóvel, não a impedem. Do contrário, os moradores dessas unidades utilizam-se de estratégias e infringem as regras do Programa ao oferecerem diferentes serviços e comércios nos espaços coletivos e em suas habitações, e ao realizarem adaptações para ampliarem a moradia, a exemplo de um dos blocos do Residencial Minha Santa.

Nos apartamentos, a identificação das mudanças de usos é possibilitada por meio de anúncios dispostos nas portas e janelas dos imóveis e, também, nos quadros de avisos dos blocos, pois, o formato tipológico não permite a repartição do espaço e nem a transformação da fachada, o que poderia ser um indicativo dos usos não residenciais. Apenas em empreendimentos verticais como Vivendas do Planalto e Minha Santa são identificadas construções de novos espaços para as atividades comerciais, mas esses se encontram em locais destinados a coletividade, representando uma apropriação de áreas não privadas.

É válida a crítica tanto ao desenho do Programa como a visão simplista dos arquitetos que vieram a projetar habitações sem qualquer afinidade as necessidades específicas de cada família. Ao implementar projetos sem participação social e com vistas ao lucro das empresas, não adequando suas intervenções urbanas as reais necessidades dos beneficiários, as mudanças tornam-se previsíveis. Todavia, apesar as críticas, deve-se compreender que os empreendimentos verticais cumprem sua função de oferecer moradia, mas, estes devem ser pensados para aqueles que lá habitam e oferecido para aqueles que neles possam morar.

## 6 REFERÊNCIAS

AMORIM, Luiz Manuel do Eirado; LOUREIRO, Cláudia. Uma figueira pode dar rosas? Um estudo sobre as transformações em conjuntos populares. **Arquitextos**, n. 01, 2001.

ANDRADE, L. da S.; LEITÃO, GE de A. Transformações na paisagem urbana: favelização de conjuntos habitacionais. **A cidade pelo avesso: desafios do urbanismo contemporâneo**. Rio de Janeiro: Viana & Mosley Editora, p. 113-132, 2006

ANDRADE, L.; DEMARTINI, J.; CRUZ, R. A banalidade do mal na arquitetura: desafios de projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida. **e-metropolis**, n. 17, p. 52-61, 2014.

BENTES SOBRINHA, Maria Dulce P. et al. Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Natal: Inserção urbana, qualidade do projeto e seus efeitos na segregação socioespacial. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 323-352, 2015.

CARDOSO, Adauto L.; ARAGÃO, Thêmis A.; ARAÚJO, F. de S. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. Encontro Nacional da ANPUR, v. 14, 2011.

DE BRITO Morigi, Josimari; BOVO, Marcos Clair. A verticalização urbana em cidades de porte médio: o caso da cidade de campo mourão-paraná, brasil. **Revista de Geografia** (Recife), v. 33, n. 1, 2016.

FONTENELE, Beatriz Medeiros. A casa como ativo: os usos não regulamentados no PMCMV- Faixa 1 na RMNatal. 2019. 170f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2019

FONTENELE, Medeiros Beatriz. A casa como ativo: O Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 na RMNatal/Brasil. 8º Congresso Luso-Brasileiro para o planejamento urbano, regional, integrado e sustentável, 2018.

FONTENELE, Medeiros Beatriz. MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. Na periferia da periferia: O Programa Minha Casa Minha Vida - faixa 1 nos municípios de menor integração da Região Metropolitana de Natal. Congresso Observatório das Metrôpoles Vinte Anos. 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional municipal no Brasil, 2013. Disponível em: <<http://fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>>. Acesso em: 12 de junho de 2018.

LEVY, Vivian K. O Caminho do Apartamento Moderno no Brasil. In XI Semana de Extensão, Pesquisa e Pós-Graduação – SEPesq.

LIMA, José Júlio et al. Estratégias de produção habitacional de interesse social através do PMCMV na Região Metropolitana de Belém e no sudeste do Pará. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 353-390, 2015.

LIRA, Fabrício. Espaço de todos ou de ninguém: Análise morfológica de transformações espaciais nos conjuntos residenciais Parque Serrambi em Natal. 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) –Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

MEDEIROS, Sara R. F. Q. É periferia?: reflexões sobre a localização dos empreendimentos do MCMV na Região Metropolitana de Natal/RN. In: Teresa Sá Marques, José Alberto Rio Fernandes, José Teixeira, Patrícia Abrantes, Fátima Matos, Laura Soares. (Org.). As Dimensões e a Responsabilidade Social da Geografia. 1ed.Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Associação Portuguesa de Geógrafos, 2017, v. 1, p. 91-94.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. Produção do espaço residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos

habitacionais. 2015. 271f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

PEQUENO, Renato e ROSA, Sara Vieira. Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 131-164, 2015

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira; DA COSTA, Ademir Araújo. AS PESQUISAS SOBRE A VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES: BREVE HISTÓRICO E DIMENSÕES DE ANÁLISE. **Sociedade e Território**, v. 29, n. 1, p. 31-49, 2017.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. Boletim Goiano de Geografia.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. Boletim de Geografia. UEM, ano 16, n.1. Maringá, 1998. p. 97-105. Universidade Federal de Goiás. V. 17 – nº 2 – Jul/Dez, 1997, Uberlândia, 1997. p. 27-47.