



REVISITANDO LAGOA NOVA I: A AVALIAÇÃO DE UM CONJUNTO HABITACIONAL 20 ANOS DEPOIS

ELALI, Gleice Azambuja

Arquiteta, psicóloga, doutora em Estruturas Ambientais Urbanas FAU-USP, Grupo de Pesquisa - Inter-Ações Pessoa-Ambiente (IAPA)/UFRN, Natal-RN. Fone: 202.4270, e-mail mgelali@terra.com.br

RESUMO

Em termos temporais, a maioria dos trabalhos de APO corresponde a um corte transversal na ocupação de um ambiente construído, ou seja, discute seu uso em um momento específico. Embora fundamental para o entendimento da utilização/ocupação do local, tal estratégia só permite análises relativamente estáticas da realidade. Para eliminar esse tipo de problema seria necessário um processo longitudinal de avaliações, isto é, realizar APOs sucessivas que possibilitassem o acompanhamento da vida útil desses conjuntos edificados. Essa estratégia permitiria uma compreensão detalhada da evolução do uso de um ambiente, dos diferentes tipos de atividades que lá acontecem e das necessidades/aspirações dos seus usuários. Partindo dessa perspectiva, são apresentados os resultados de duas APOs feitas no Conjunto Habitacional Lagoa Nova I, elaboradas em 1982 e 2003. Localizado em Natal-RN, construído pela COHAB-RN e destinado a uma população dita "economicamente carente", o conjunto foi inaugurado em janeiro/1975. A proposta original continha 264 habitações unifamiliares com área de 53,20 m² (dois quartos) ou 78,00 m² (três quartos), isoladas entre si e dispostas em lotes com 240,00 m². Para facilitar o estudo comparativo a segunda pesquisa adotou a mesma forma de abordagem da primeira (com levantamentos físico e de uso, questionários, entrevistas e fotografias) e envolveu os mesmos imóveis. Tendo sido realizados em momentos distantes 20 anos entre si, eles indicam situações bastante diferenciadas. Estão entre os principais resultados obtidos: (i) acentuada modificação no contexto urbano influenciando diretamente no tipo de uso das edificações, com aumento das atividades comerciais e de serviços; (ii) considerável mudança no perfil dos usuários-moradores; (iii) existência de áreas totalmente transformadas (inclusive quanto ao parcelamento do solo) e de setores estagnados (nos quais a proposta original foi mantida ou houve poucas alterações); (iv) grande variação da tipologia das edificações (redução da homogeneidade).

PALAVRAS-CHAVE: APO; processo longitudinal de avaliação; evolução do uso

ABSTRACT

In a timely matter, the majority of POE works make a transversal cut in a built environment occupation, or, in other words, discusses its usage in a specific moment. This strategy is fundamental to comprehend the local dynamics, but only allows static analysis of the reality. To eliminate this problem a longitudinal evaluation process is necessary, what means to carry out successive POE's to follow the buildings' useful life. This strategy allows a deeper understanding of the usage evolution, the local's different activities and the users' necessities/aspirations. Through this perspective, the paper presents the results of two POEs in the Lagoa Nova Assessment, made in 1982 and 2003. The Assessment was built by COHAB-RN for a "economically challenged" population, and was inaugurated in jan/1975. The original proposal had 264 isolated houses (one for each family) with 53,20 m² (two bedrooms) or 78,00 m² (three bedrooms), located in 240,00 m²'s lots. To facilitate the comparative study, the second research adopted the same approach as the first research (measures, usage analysis, questionnaires, interviews and photographs) and involved the same houses (property). Twenty years apart, the two POEs show different situations. The main results are: (i) big modifications in urban context, more commercial and service activities, that have influences in the edification's usage; (ii) modification in users' profile; (iii) existence of very modified areas and sectors where the original proposal was kept; (iv) big variation in built typology (reduction of homogeneity).

KEY-WORDS: POE; longitudinal evaluation process; use's evolution.

INTRODUÇÃO

Nas décadas de 60 a 90 Natal passou por uma acentuada evolução urbana, impulsionada, entre outros, pela proliferação de conjuntos habitacionais, envolvendo desde assentamentos tradicionais, com casas isoladas e/ou



geminadas, até grandes conjuntos de edifícios de apartamentos e projetos experimentais, como a primeira implantação do sistema Promorar (década de 80). Atualmente o resultado desse processo pode ser facilmente observado em uma simples visita à cidade, pois, a partir de alguma distancia da sua área central (núcleo histórico) tal tipo de empreendimento se sucede quase continuamente.

Referindo-se a tal situação durante o período áureo desse crescimento (início da década de 80), Souza (1981) comentava: "As pesquisas nos revelam que essa política habitacional, considerando apenas as casas do INOCOOP e COHAB, envolve cerca de 20 mil unidades. Tomando-se a média de 5 pessoas por casa, Natal, só em casas de conjunto, tem de 100 a 120 mil habitantes, o que equivale a dizer que, se a cidade tem hoje 488 mil habitantes, de cada 4 um mora em casa de conjunto" (Souza, 1981: 8)

A visibilidade de tal processo, que impulsionou a ampliação dos limites urbanos e passou a exigir todo um esforço público no sentido de proporcionar infra-estrutura a estes empreendimentos, fez com que, em âmbito local, surgissem inúmeros trabalhos dedicados à sua discussão e compreensão, sobretudo em termos acadêmicos. Seguindo essa tendência, em 1982 foi realizada uma APO no conjunto Lagoa Nova I (Elali & Silva, 1982). Passados 20 anos da realização daquele trabalho, todo o contexto urbano ao redor daquele empreendimento alterou-se (ver Figura 1), bem como a estrutura interna do mesmo. Surgiu, então, o interesse por avaliar a nova situação através de outra APO, o que aconteceu em 2002 (Elali, 2003).

Tal tipo de trabalho justifica-se, sobretudo em termos acadêmicos, pois a maior parte das APOs avalia uma edificação ou conjunto edificado em um determinado momento (com ano, mês e, as vezes, até dia exatos), representando, portanto, um corte transversal na compreensão de sua ocupação. Embora esse tipo de pesquisa seja fundamental para o entendimento da utilização do local objeto de estudo, ele só permite análises relativamente pontuais e estáticas da realidade. A eliminação desse viés permitiria uma visão mais ampla da dinâmica ocupacional de uma determinada área, o que só é possível através de um processo longitudinal de pesquisa, isto é, da realização de APOs sucessivas que possibilitem o acompanhamento da vida útil do local.

Partindo dessa perspectiva, esse *paper* apresenta alguns dos resultados das duas APOs realizadas no Conjunto Habitacional Lagoa Nova I, elaboradas em 1982 e 2003, que serão diferenciadas no texto pelas expressões APO¹⁹⁸² e APO²⁰⁰².

Para facilitar o estudo comparativo, a segunda pesquisa adotou a mesma forma de abordagem da primeira, utilizando multi-métodos (Sommer & Sommer, 1997), e realizando levantamentos físico (medições) e de uso, aplicação de questionários com moradores e entrevistas para aprofundamento dos dados. Além disso, o trabalho de campo envolveu os mesmos imóveis (unidades) inicialmente estudados, os quais, no primeiro momento, foram selecionados como uma amostra casual simples em função da variável renda, sendo opção do trabalho, ao invés de casas aleatórias, avaliar quarteirões completos aleatoriamente selecionados dentro do empreendimento.

O PROJETO

O Conjunto Habitacional Lagoa Nova I (LN-I) foi o segundo empreendimento desse tipo executado pela COHAB-RN (só antecedido pela Cidade da Esperança, com participação da USAID) e o primeiro construído totalmente com projetos e recursos dessa última. O terreno foi doado à COHAB-RN pela Prefeitura Municipal de Natal, localizando-se próximo ao Estádio de Futebol Castelo Branco (na época conhecido como Castelão, e atualmente Machadão), que havia sido inaugurado em junho/1972. A área era considerada distante da zona urbana de Natal, que terminava, à sudeste, na Av. Senador Salgado Filho, e à norte/nordeste na Av. Nascimento e Castro. Outra referência era a antiga Caixa D'água, localizada na Av. Miguel Castro, em funcionamento desde março/1974.

Destinado a uma população dita "economicamente carente", cuja renda familiar devia variar entre 1 e 3 salários mínimos vigentes, a construção foi iniciada em 1973 e concluída no final de 1974, sendo inaugurada/ ocupada em janeiro/1975.

O projeto urbanístico dividiu o terreno, de 10,8 ha, em 58,6% para lotes (6,34ha), 21,4% para vias, 18% para áreas verdes e equipamentos, e 2% para "áreas livres", mas passíveis de serem adquiridas pelos mutuários mais próximos. Saliente-se que o percentual de área verde era inferior aos indicados pelas normas então vigentes, enquanto a quantidade de vias era superior ao mesmo, o que, significava maior ônus para o empreendimento.

Em termos de equipamentos e área verdes foram especificados: 1 quadra poli-esportiva, 2 pequenos centros comerciais, 1 centro comunitário, 1 escola de 1º grau e 1 praça. A proposta original continha 264 habitações unifamiliares com área de 53,20 m² (dois quartos) ou 78,00 m² (três quartos), isoladas entre si e dispostas em lotes com 240,00 m²

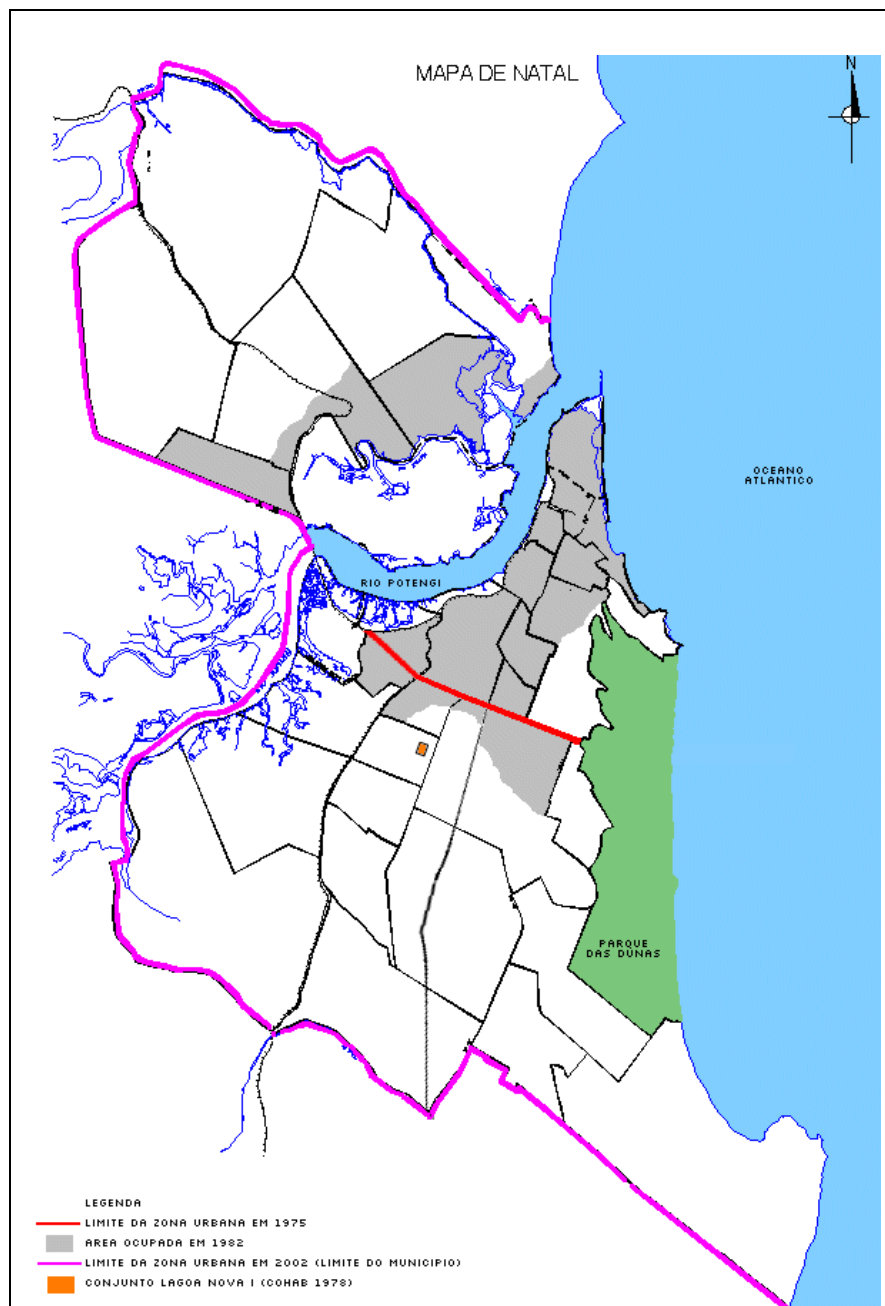


FIGURA 1 - Mapa de Natal com indicação da localização do Conjunto Lagoa Nova I e da evolução urbana entre 1975 e 2002.

(Fonte: base gráfica da Prefeitura Municipal de Natal-RN e dados da SEMURB-Natal, 2000, trabalhados pela autora)

1975: LAGOA NOVA I - PERFIL INICIAL DA OCUPAÇÃO

De acordo com os documentos da COHAB, antes mesmo da entrega do LN-I o universo de mutuários havia se modificado, tendo ocorrido grande quantidade de "repasses de chaves".

Em termos urbanos, ao ser inaugurado, em 1975, além das casas, apenas a quadra e a praça foram entregues e, embora todas as vias internas estivessem calçadas, as avenidas perimetrais e a Rua São José (central) não foram pavimentadas pois faziam parte de um plano específico da prefeitura da cidade. Sua não-pavimentação, no entanto, dificultava o acesso ao empreendimento, tanto em época de chuvas (atoleiros) quanto de estiagem (excesso de areia).

Os maiores problemas eram relacionados à infra-estrutura, visto que a população não dispunha de comércio de gêneros de primeira necessidade, escola, nem transporte, pois nenhuma linha de ônibus chegava ao local.

Era um deserto, um local longe da cidade. O ônibus só passava na Salgado Filho e demorava muito. (...) e a gente tinha que vir andando no descampado (...) Isso aqui era mato! Imagine de noite. Minha filha chegava tarde da escola e eu só dormia quando ela chegava. Ficava com medo dos assaltos... (depoimento de moradora, 1981)

1982: PRIMEIRA AVALIAÇÃO

Na realização da primeira APO, sete anos após a ocupação inicial (Elali & Silva, 1982), o conjunto Lagoa Nova I já tinha começado a modificar-se (Quadro 1), tanto internamente quanto no que se refere ao contexto urbano no qual se inseria, de modo que as alterações realizadas no entorno do assentamento, aumentaram a densidade ocupacional da área e trouxeram infra-estrutura para a mesma, embora alguns desses empreendimentos tivessem acesso apenas pela Av. Salgado Filho, não representando o aumento dos serviços naquela área específica.

QUADRO 1 - Principais alterações na área do Conjunto Lagoa Nova I - 1976-1980

ANO	ALTERAÇÕES NO CONTEXTO	ALTERAÇÕES NO CONJUNTO
1976	- Inauguração dos primeiros prédios do centro administrativo (próximo ao Castelão), as Secretarias da Agricultura, da Fazenda e da Administração) - Ocupação da primeira etapa do conjunto Candelária (1000 casas)	- Conclusão do centro comunitário - Chegada da primeira linha de ônibus (nov/76)
1977	- Conclusão da 2ª. e 3ª. etapa do Conjunto Candelária	- Conclusão do centro comercial (dez/77)
1978	- Pavimentação da Av. Prudente de Moraes (apenas uma mão) - Inauguração da CEASA - Inauguração dos primeiros prédios do Campus Central da UFRN	
1979	- Conclusão do prédio do SENAI (Av. Capitão-mor Gouveia)	
1980	- Inauguração da Nova Rodoviária de Natal, à Av. Capitão-mor Gouveia (iniciada em 1978)	

Fonte: dados da PMN/SEMURB (1999), trabalhados pela autora.

Face a estas alterações o LN-I valorizou-se, tornando-se alvo da especulação imobiliária, o que promoveu a substancial modificação da composição populacional, que já começara a alterar-se antes. Assim, na APO¹⁹⁸² apenas 49% das unidades permanecia ocupada pelos primeiros proprietários. As demais 51% já tinham sido repassadas a outras pessoas (sendo 35% destas ocupadas pelos seus compradores e 16% alugadas ou cedidas a terceiros). A renda familiar aumentou com relação à proposta original, sendo que em 32% das famílias a mesma foi maior que 15 salários mínimos, enquanto apenas 3,7% das mesmas possuía renda inferior a 3 salários mínimos. E também a escolaridade mostrou-se diferenciada da inicial, com 16% de portadores de diploma superior e 20% com segundo grau completo. Dentre os proprietários, ainda, 35% era de indivíduos solteiros.



A pesquisa indicou uma média de moradores 5,3 indivíduos/residência, com a composição familiar oscilando majoritariamente entre 4 e 5 membros (41,51%), e 6 e 7 membros (30,2%). A faixa etária dos moradores concentrava-se nas faixas etárias entre 22 e 35 anos (26,22%) e entre 15 e 21 anos (18,88%).

A avaliação do empreendimento e das unidades habitacionais pelos moradores constatou-se que, em termos construtivos a maior insatisfação dos moradores foram: esquadrias (insatisfatórias para 79 % dos consultados), acabamento (58 %), cobertura (49 %), instalações hidráulicas (44 %) e elétricas (21 %), sendo que 51 % das unidades apresentava 3 ou mais desses problemas.

Tal opinião refletia-se diretamente nas unidades habitacionais que, embora mantivessem a função e tipologia original (habitação unifamiliar), em sua maioria (53,8 %) foram reformados e ampliados pelos moradores a fim de tornarem-se adequadas às suas necessidades (ver Figura 2A), sendo que em 22% das unidades as alterações foram bastante radicais. Das reformas, apenas 18% foram fruto de projeto de arquitetos ou engenheiros, enquanto as demais ocorreram por iniciativa dos proprietários assessorados por pedreiros e mestres de obra, o que explica sua pouca qualidade em termos técnicos (construção e condições de conforto ambiental) e estéticos.

2002: SEGUNDA AVALIAÇÃO

Em nossa segunda avaliação, APO²⁰⁰² (Elali, 2003) a área encontra-se radicalmente alterada em termos de sua inserção urbana (ver Quadro 2), envolvendo aspectos tão diferenciados quanto a construção do Natal Shopping, e a consolidação do Centro Administrativo, do chamado "Setor Jurídico" da cidade, e de uma área médica que desenvolveu-se ao redor do Hospital Pro-Mater.

Obviamente, as mudanças contextuais tiveram reflexo direto na área interna do LN-I, cuja população moradora mudou quase completamente, bem como a tipologia e morfologia dos imóveis. Assim, visitando os mesmos imóveis estudados em 1982, verificou-se que apenas em 28% dos casos as famílias moradoras eram as mesmas contatadas na APO¹⁹⁸² (ou aparentadas a estas), o que era de se esperar em função da defasagem temporal entre os estudos. Além disso, aproximadamente 45% das unidades passou a ligar-se a comércio ou serviços, isoladamente (cerca de 30%) ou dividindo o espaço com a moradia (15%).

Também é interessante notar que as alterações no tipo de uso e nas edificações parece seguir alguma tendência intrínseca ao empreendimento, de modo que a ocupação com comércio e serviços predomina nas unidades voltadas para as vias perimetrais e para a rua São José e vias mais próximas, enquanto a ocupação residencial mantém-se nas áreas internas do conjunto, notadamente perto das praças.

Além do surgimento de muitos imóveis com primeiro andar outra característica comum à todas as edificações existentes é um alto percentual de permeabilização dos lotes (inclusive áreas de recuo). Quanto às amuradas observa-se duas tendências básicas: nas unidades que mantiveram o uso residencial verifica-se um aumento generalizado na altura dos muros (em quase todas as unidades), enquanto nas unidades que passaram a abrigar comércio ou serviços os muros desapareceram, dando lugar a estacionamentos frontais ligados à calçada.

Ainda cumpre ressaltar que, contrariando todas as expectativas, foram detectadas cerca de 10% de unidades não modificadas, as quais praticamente mantiveram o padrão original, com pouquíssimas alterações substanciais.

QUADRO 2 - Principais alterações na área do Conjunto Lagoa Nova I - 1980-2000

PERÍODO	ALTERAÇÕES NO CONTEXTO	ALTERAÇÕES NO CONJUNTO
1980 - 1984		- Construção de Igreja Católica (no local onde seria a escola)
1985 - 1989	- Duplicação e asfaltamento da Av. Prudente de Moraes - Conclusão e consolidação do Centro Administrativo - Asfaltamento da Av. Capitão-mor Gouveia (acesso à Rodoviária Nova)	- Inauguração do Centro Comercial da Rua São José
1990 - 1994	- Construção do Espaço de Natal (conhecido como "Papódromo", pois recebeu o Papa João Paulo II durante o XX Congresso Eucarístico Nacional) - Inauguração do Ginásio Poli-esportivo Humberto Nesi (hoje "Machadinho" - 1992) - Inauguração do Natal Shopping (1993) - Início da construção do setor Jurídico - Construção do CAIC-Lagoa Nova	- Instalação de Delegacia de Polícia
1995 - 1999	- Consolidação do setor Jurídico - Construção do Pro-Mater (hospital) - Inauguração do Kartódromo Geraldo Melo - Consolidação de atividades comerciais e de prestação de serviços na Av. Prudente de Moraes (área próxima ao Castelão)	- Transformação de várias casas em estabelecimentos comerciais, especialmente na Av. Capitão-mor Gouveia
2000 - 2002	- Consolidação de área médica (clínicas e similares) na Rua São José e transversais	- Transformação de casas em clínicas

Fonte: dados da PMN/SEMURB (1999), trabalhados pela autora.

UM CASO PARADIGMÁTICO

Embora não seja um lugar comum, um caso paradigmático com relação à ocupação da área é apresentado na Figura 2 (A e B), que mostra as modificações ocorridas em quatro casas adjacentes, cujos lotes eram laterais dois a dois e unidos pelo muro posterior, de modo a duas casas terem acesso por uma rua e as outras duas por outra.

No projeto original as quatro casas tinham dois quartos, banheiro, cozinha, estar e pequeno terraço frontal, sendo o projeto rebatido para manter o acesso pela rua frontal. Tal expediente fazia com que duas das unidades estivessem em ótimas condições de conforto, enquanto as demais apresentavam problemas com relação a insolação e ventilação do setor íntimo.

Na APO¹⁹⁸² as quatro casas apresentavam reformas (Figura 2-A), mais sutil em uma das unidades, e correspondendo à ampliação da área útil nas demais, embora em nenhuma das mesmas tivesse ocorrido uma mudança significativa na tipologia do imóvel. Seus moradores mostravam-se satisfeitos com essa nova condição, embora indicassem alguma insatisfação com relação ao produto inicialmente oferecido pela COHAB.

Na APO²⁰⁰², no entanto, a situação é completamente diferente. No final da década de 90 um empresário adquiriu os quatro lotes e unificou-os (sua família era proprietária de um, e gradativamente ele incorporou os demais). Trabalhando no ramo de confecções, e considerando os imóveis de baixa qualidade, a empresa simplesmente demoliu duas das casas e parte das outras, construindo, em seu lugar, um galpão industrializado, com fechamentos em alvenaria (figura 2-B), aberturas altas protegidas por cobogós de cimento, e utilizando ventiladores de teto para promover uma melhor circulação do ar.



FIGURA 2 - Planta Baixa Esquemática de um conjunto de 4 unidades habitacionais vizinhas, nas versões detectadas em 1982 e em 2002.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quem chega a um conjunto habitacional (...) decorridas as várias etapas de sua ocupação, depara-se com um quadro muito diferente daquele inicial. Alguns anos depois, sua fisionomia mudou. Seus habitantes originais a algum tempo começaram a partir. Com novas pessoas, uma nova composição social começa a se delinear. Assiste-se a uma nova dinâmica na ocupação do espaço. As fachadas das habitações alteram-se. Toda uma gama de atividades comerciais e de serviço aí se tem instalado. Enfim, o conjunto não é mais o mesmo. (Valadares, 1980: 83)

A argumentação do texto anterior é totalmente corroborada pelas pesquisas aqui apresentadas, de modo que, comparando-se entre si os principais resultados obtidos nas APOs realizadas em 1982 e 2002, bem como com a proposta original do conjunto, verifica-se:

- (i) acentuada modificação no contexto urbano influenciando diretamente no tipo de uso das edificações, com aumento das atividades comerciais e de serviços;
- (ii) considerável mudança no perfil dos usuários-moradores;



- (iii) existência de áreas totalmente transformadas (inclusive quanto ao parcelamento do solo) e de setores menos dinâmicos (nos quais a proposta original foi mantida ou aconteceram poucas alterações);
- (iv) grande variação da tipologia das edificações, com conseqüente redução da homogeneidade tipológica e de usos existente na proposta original.

Ressalte-se, no entanto, que diferentemente do que aponta o primeiro texto, as alterações verificadas não foram causadas por uma necessidade intrínseca à população moradora da área, e sim pela modificação contextual, que influenciou as unidades mais próximas que foram se incorporando aos novos usos.

BIBLIOGRAFIA

- ELALI, G. A ; SILVA, E. D. A (1982). Conjuntos habitacionais: uma crise de identidade. Trabalho de graduação não publicado. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte / Curso de Arquitetura e Urbanismo.
- ELALI, G. A. (2002). APO no Conjunto Habitacional Lagoa Nova I - uma segunda avaliação. Projeto de Pesquisa. Natal: PPesq/UFRN.
- OLIVER, R. G. (1980). Urbanização e mudança social no Brasil. Rio de Janeiro: Vozes.
- SOUZA, I. (1980). Migrações internas no Brasil. RJ: Ed. Vozes / Natal: Fundação José Augusto.
- VALADARES, L. P. (1980). Passa-se uma casa. Rio de Janeiro: Zahar.
- VITAL, M. M. F. (1977). O espaço urbano como manifestação cultural da nossa cidade. São Paulo: Instituto Roberto Simonsen.
- Prefeitura Municipal do Natal (PMN). Secretaria Especial do Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) (1999). Natal 400 anos depois. Natal: Prefeitura Municipal do Natal / Banco do Nordeste.