



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CÊNCAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA

GILENE MOURA CAVALCANTE



VENDE-SE UMA VILA
Análise intra-urbana das vilas na Vila de Ponta Negra e no
bairro de Nova Descoberta - Zona Sul de Natal

Prof. Dr. Márcio Moraes Valença
- Orientador

NATAL – RN
2006

GILENE MOURA CAVALCANTE

VENDE-SE UMA VILA
Análise intra-urbana das vilas na Vila de Ponta
Negra e no bairro de Nova Descoberta - Zona Sul de
Natal

Dissertação de mestrado apresentada
ao Programa de Pós-Graduação e
Pesquisa em Geografia, da
Universidade Federal do Rio Grande
do Norte, para obtenção do título de
Mestre em Geografia.

Prof. Dr. Márcio Moraes Valença
Orientador

NATAL – RN
2006

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CÊNCAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA

FOLHA DE APROVAÇÃO

A dissertação **VENDE-SE UMA VILA. Análise intra-urbana das vilas na Vila de Ponta Negra e no bairro de Nova Descoberta - Zona Sul de Natal**, apresentada por **Gilene Moura Cavalcante**, foi aprovada e aceita como requisito para obtenção do grau de mestre em Geografia.

BANCA EXAMINADORA

Márcio Moraes Valença
Orientador

Prof. Dra. Regina Dulce Barbosa Lins/UFAL
Examinadora externa

Prof. Dra. Maria do Livramento Miranda Clementino/UFRN
Examinadora

Prof. Dra. Edna Maria Furtado/UFRN
Examinadora

Natal, 17/03/2006

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por toda força, resistência e inspiração.

De modo especial agradeço e dedico este trabalho à minha mãe e ao meu pai, que sempre me apoiaram e me animaram nos momentos mais difíceis. Agradeço também a toda a minha família que sempre apostou em mim.

Agradeço e dedico este trabalho também, e de maneira muito especial, ao meu esposo, Romilson, que esteve ao meu lado na etapa final de elaboração desta dissertação, a mais difícil. Sempre me ajudando, com amor e dedicação.

Ao prof. Márcio Valença, além do meu muitíssimo obrigada por tudo o que tem feito por mim nessa universidade, minha admiração, respeito e amizade, pelo que vem realizando na minha vida acadêmica, me mostrando horizontes e possibilidades.

Aos membros da Base de Pesquisa “Unidade Interdisciplinar de Estudos sobre a Habitação e o Espaço Construído”, que tanto me ajudaram na árdua tarefa da pesquisa de campo, tabulação dos dados e sempre que precisei. Não posso deixar os meus agradecimentos a Sara, Rosaltiva, Luana, Geovane, Daniela, Ana Lúcia, Juliana, Ana Cândida, Vaneska, Felipe e Mariana.

Aos funcionários do Centro de Ciências Humanas Letras e Artes da UFRN, Valdélia, Joadete, Marineide, Andréa, seu Germano, seu Borges e aos demais, que eu possa ter esquecido de citar, não por falta de gratidão, mas pela memória cansada dessa última etapa.

Agradeço aos professores do Departamento de Geografia, em especial ao prof. Ademir Araújo da Costa, a profa. Liana Nobre e a profa. Edna Furtado.

Agradeço a colaboração dos moradores das vilas pesquisadas, pela paciência com a equipe do trabalho de campo.

Por fim, agradeço a todos aqueles que dividiram o meu dia-a-dia comigo e deram, aos pouquinhos, a sua colaboração.

Muito obrigada.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FOTOGRAFIAS

1 – Cortiço da rua abolição, em São Paulo	18
2 – Cortiço (ou Estalagem) na Rua dos Inválidos – SP.....	18
3 – Vila Cia. Vidraria Santa marina – São Paulo, década de 1930.....	19
4 – Exemplo de modelo de vilas rentistas cidade de Natal.....	23
5 – Exemplo de modelo de vilas rentistas cidade de Natal	23
6 – Vilas no bairro de Nova Descoberta e na Vila de Ponta Negra	66
7 – Vilas no bairro de Nova Descoberta e na Vila de Ponta Negra.....	66
8 – Residenciais de Ângela – Vila de Ponta Negra.....	76
9 – Residenciais de Ângela – Vila de Ponta Negra.....	76
10 – Vilas precárias, com banheiros coletivos em Nova Descoberta.....	80
11 – Vilas precárias, com banheiros coletivos em Nova Descoberta.....	80
12 – Vilas com infra-estrutura precária em Nova Descoberta e na Vila de Ponta Negra	83
13 – Vilas com infra-estrutura precária em Nova Descoberta e na Vila de Ponta Negra	83
14 – Vilas com sobrados nas áreas de pesquisa	90
15 – Vilas com sobrados nas áreas de pesquisa	90

GRÁFICOS

1 – Entrevistas nas vilas de Nova Descoberta	29
2 – Entrevistas nas vilas da Vila de Ponta Negra.....	29

PLANTA

1 – Vila rentista em São Paulo – início do século XX.....	20
---	----

QUADROS

1 – Vilas pesquisadas em Nova Descoberta	27
2 – Vilas pesquisadas na Vila de Ponta Negra.....	28
3 – Vilas por bairro na cidade de Natal	57

LISTA DE TABELAS

1 – Características gerais da habitação nas vilas de Nova Descoberta.....	69
2 – Características gerais da habitação nas vilas da Vila de Ponta Negra	69
3 – Tipo de banheiro por domicílio nas vilas de Nova Descoberta.....	70
4 – Tipo de banheiro por domicílio nas vilas da Vila de Ponta Negra	70
5 – Lavanderias por domicílio nas vilas de Nova Descoberta	71
6 – Lavanderias por domicílio nas vilas da Vilas de Ponta Negra	72
7 – Domicílios que possuem fossa nas vilas de Nova Descoberta	73
8 – Domicílios que possuem fossa nas vilas da Vila de Ponta Negra	73
9 – Condição dos imóveis nas vilas de Nova Descoberta.....	74
10 – Condição dos imóveis nas vilas da Vila de Ponta Negra.....	74
11 – Situação imobiliária nas vilas de Nova Descoberta.....	77
12 – Condição imobiliária nas vilas da Vila de Ponta Negra	77
13 – Preço do aluguel nas vilas de Nova Descoberta	79
14 – Preço do aluguel nas vilas de Vila de Ponta Negra.....	79
15 – Atividades profissionais dos chefes de domicílios nas vilas de Nova Descoberta.....	86
16 - Atividades profissionais dos chefes de domicílios nas vilas da Vila de Ponta Negra	86
17 – Locais de trabalho dos moradores de Nova Descoberta.....	86
18 – Locais de trabalho dos moradores da Vila de Ponta Negra	87
19 – Renda do chefe de domicílio nas vilas de Nova Descoberta.....	89
20 – Renda do chefe de domicílio nas vilas da Vila de Ponta Negra	89
21 – Serviços de saúde utilizados pelos moradores de Nova Descoberta.....	91

22 – Serviços de saúde utilizados pelos moradores da Vila de Ponta Negra	91
23 –Transportes utilizados nas vilas de Nova Descoberta.....	92
24 –Transportes utilizados nas Vilas de Ponta Negra.....	92
25 – Atividades de lazer dos moradores das vilas de Nova Descoberta.....	93
26 – Atividades de lazer dos moradores das vilas da Vila de Ponta Negra	94

RESUMO

A presente dissertação trata de um estudo sobre as vilas na Zona Sul da cidade de Natal. As vilas são conjuntos de casas geminadas, construídas no interior de um pequeno terreno, voltadas para a única via de acesso – o beco. Sua origem, no Brasil, é rentista e data do final do século XIX. Em Natal, as vilas aparecem no final da década de 1960. O objetivo desse trabalho é analisar a forma de inserção dessas vilas, enquanto moradia para pessoas de menor poder aquisitivo, diante das transformações que fizeram da Zona Sul de Natal, uma das áreas mais dinâmicas da cidade, em termos de circulação e consumo de mercadorias e serviços. A análise da pesquisa tem como pano de fundo a discussão da produção da cidade, considerando categorias de análise como “valor de uso” e “valor de troca”, “mercadoria” e “renda da terra”. A pesquisa de campo foi realizada, por meio de questionários estruturados, junto aos moradores de vilas nos bairros de Nova Descoberta e Ponta Negra. Foram entrevistados também proprietários de casas de aluguel. Os dados da pesquisa sinalizaram para um quadro habitacional bastante preocupante, quanto às condições gerais de moradia. As vilas nas áreas de pesquisa estão, cada vez mais, destoando na paisagem. Elas representam, em alguns casos, verdadeiros guetos, em locais onde as modificações na paisagem se processam aceleradamente. Vem acontecendo uma espécie de expulsão da população pobre, por motivos econômicos, de duas maneiras: primeiro através da saída dos moradores do bairro, em função do aumento no preço dos aluguéis, ou o aumento sobre os impostos prediais e territoriais, taxas de serviços, como o fornecimento de energia elétrica e água, e o aumento no custo de vida em geral, tornando ainda mais difícil a vida dos moradores das vilas pesquisadas.

Palavras-chave: Habitação; Vilas; Rentista; Gentrificação.

ABSTRACT

This dissertation is about low-income rental housing – *vilas* – in the South Zone in the city of Natal. *Vilas* are a string of houses, built privately in an urban plot of land, usually a backyard, facing a narrow street – *beco*. This type of housing is originated in the 19th century in the Brazilian scenario. In Natal, this has become more popular since the late 1960s. This study is aimed at analyzing the urban integration of the *vilas*, considering that these house a low income population, vis à vis the speedy development of Natal's most economically dynamic area. The study starts with a discussion of the production of space, taking into consideration categories such as use value, exchange value, commodity and land rent. Field work was undertaken through structured interviews with dwellers of *vilas* in Nova Descoberta and Ponta Negra neighbourhoods. Owners of *vilas* were also interviewed. Data collected indicated worrisome housing conditions. *Vilas*, in the areas researched, are increasingly becoming unwelcome, constituting guetos in a place where landscape is changing rapidly. Gentrification is fast under way, first because of rise in rent and taxes; second because of general rise in living costs.

Keywords: housing; vilas; rent; gentrification.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS: REVISANDO O CONCEITO	16
VILAS DE PRODUÇÃO RENTISTA NO BRASIL:	
DISCUTINDO UM CONTEXTO.....	17
DA PESQUISA DE CAMPO	24
A POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA	30
Políticas habitacionais no Brasil e o acesso da classe trabalhadora à habitação popular.....	32
URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL DE NATAL: CONTEXTUALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PESQUISA	36
REFLEXÕES TEÓRICAS	42
A produção do espaço urbano e a produção capitalista da habitação	42
Os agentes produtores do espaço, a renda da terra e o uso do solo urbano	45
AS VILAS DE PRODUÇÃO RENTISTA EM NATAL.....	53
GENTRIFICAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NAS ÁREAS DE PESQUISA.....	58
VILAS EM ANÁLISE INTRA-URBANA	65
Análise do padrão geral das vilas na Vila de Ponta Negra e em Nova Descoberta.....	67
Aspectos físicos das vilas e das habitações	68

Estado geral das instalações sanitárias	69
Condição do imóvel nas vilas pesquisadas.....	73
A questão do aluguel nas vilas pesquisadas	78
Infra-estrutura geral nas vilas	82
Perfil social dos moradores nas vilas	84
Atividades de trabalho do chefe do domicílio nas vilas pesquisadas	85
Locais de trabalho dos chefes de domicílios nas vilas pesquisadas	86
Renda dos chefes de família nas vilas pesquisadas	87
Número de moradores por domicílio nas áreas de pesquisa.....	90
Serviços de saúde, educação, transporte, compras e atividades de lazer	91
CONSIDERAÇÕES FINAIS	95
REFERÊNCIAS.....	104
APÊNDICES	108
Apêndice A – Mapa 1 – Regiões administrativas, bairros e áreas de pesquisa.....	109
Apêndice B – Mapa 2 – Distribuição das vilas de Nova Descoberta.....	110
Apêndice C – Mapa 3 – Distribuição das vilas na Vila de Ponta Negra	111
Apêndice D – Questionários da Pesquisa.....	112
Apêndice E – Questionário do Locador	114
Apêndice F – Códigos para a pesquisa das vilas	115

VENDE-SE UMA VILA

Análise intra-urbana das vilas na Vila de Ponta Negra e no bairro de Nova Descoberta - Zona Sul de Natal

INTRODUÇÃO

A presente dissertação de mestrado trata da análise das vilas na Zona Sul da cidade de Natal, focalizando-as no contexto do bairro de Nova Descoberta e da Vila de Ponta Negra – localizada no bairro de Ponta Negra – (ver mapa 1, apêndice A, p. 109), duas áreas que vêm passando por grandes transformações espaciais, em função da dinâmica do mercado imobiliário. As vilas a que se refere esse trabalho são conjuntos de casas geminadas, construídas no interior de um pequeno lote de terreno, voltadas para uma única via de acesso – o beco. Sua origem, no Brasil, é rentista e data, aproximadamente, do final do século XIX, por ocasião da rápida urbanização dos principais centros urbanos do país. Na cidade de Natal, segundo dados de pesquisa, essa forma de moradia aparece por volta do final da década de 1960, ao mesmo tempo em que se verifica na cidade o início de uma série de transformações em sua paisagem urbana.

Desse modo, o objetivo desse trabalho é analisar a forma de inserção das vilas nas áreas de pesquisa, enquanto moradia utilizada pelas pessoas de menor poder aquisitivo, diante das transformações urbanas que fizeram da Zona Sul de Natal uma das áreas mais dinâmicas da cidade, em termos de circulação e consumo de mercadorias e serviços. Essa compreensão se faz necessária pelo fato de que as áreas selecionadas para esse estudo são alvo das ambições do mercado imobiliário, no contexto local. Pretende-se aqui discutir sobre a dinâmica envolvendo essa forma de moradia que tem resistido no espaço, como uma espécie de resistência econômica frente às ações de diferentes grupos de interesses na área.

As vilas existem em grande quantidade na cidade de Natal. São 2.217, segundo dados da Prefeitura Municipal (SEMURB, 1996), distribuídas em todos os bairros. Contudo, apesar desse fato, poucos são os estudos sobre essa realidade no contexto local. Além disso, a precariedade em que se encontra a maior parte dessas habitações faz com que despertemos para a realidade da moradia para os grupos de menor renda na cidade de Natal e para o fato de que, na medida em que o espaço

urbano da cidade vai sendo produzido pela ação dos diferentes grupos: Estado, capital e sociedade, torna-se visível no espaço a materialização da injusta distribuição de renda e o caráter segregador do processo. As vilas são, nesse sentido, bastante representativas dessa realidade.

Para empreender tal análise foi realizada a leitura de autores (como David Harvey, Manuel Castells, Roberto Lobato Corrêa, Luiz César de Queiroz Ribeiro, Marcio Moraes Valença, Lícia do Prado Valladares, Nabil Bonduki, Gabriel Bollaffi e outros), que discutem acerca de questões urbanas e sobre a produção do espaço, na perspectiva do desenvolvimento desigual e combinado do capital na cidade. Como categorias de análise, são discutidas as noções de renda da terra, mercadoria, valores de uso e de troca do solo urbano, além do entendimento acerca de processos geradores de segregação espacial como, por exemplo, a gentrificação. De bastante utilidade também foram as reflexões sobre o desenvolvimento urbano da cidade de Natal, realizadas nessa mesma perspectiva.

Em termos de desenvolvimento metodológico, além do aporte teórico indispensável, a pesquisa foi realizada a partir de entrevistas estruturadas por questionários, além de entrevistas abertas, junto aos moradores e proprietários de casas de aluguel nas vilas do Bairro de Nova Descoberta e da Vila de Ponta Negra. De grande importância ainda nesse sentido foi a observação sistemática das áreas de pesquisa, feita através de constantes visitas de campo, no intuito de observar o cotidiano dos moradores das vilas, bem como verificar a quantidade, qualidade e o tipo de equipamentos urbanos que atendem a essa população. Essa observação, associada às reflexões teóricas e às respostas contidas nas entrevistas, ajudaram a compreender como se inserem, no bairro e na cidade, os moradores das vilas pesquisadas e qual o papel dessa forma de moradia no contexto local.

A dissertação está organizada a partir de seções temáticas, em que são analisados os diferentes aspectos que orientam a compreensão da origem dessa forma de moradia, como parte integrante da produção do espaço, fruto de ações econômicas, políticas e sociais. As partes que compõem essa dissertação de mestrado referem-se à discussão em torno da genealogia das vilas no Brasil e na cidade de Natal, com todas as suas especificidades. Uma discussão é realizada acerca da participação da política habitacional brasileira no contexto do provimento

de habitação para as menores faixas de renda, bem como ao seu papel com o agente da expansão urbana das cidades. É destacada também a discussão acerca do desenvolvimento da pesquisa de campo. Foi também realizada uma rápida reconstrução do processo de urbanização da cidade de Natal, com enfoque na Zona Sul da cidade. Algumas reflexões teóricas são tecidas para dar suporte à compreensão dos diferentes processos envolvendo o objeto de pesquisa, como, por exemplo, a segregação e a gentrificação. E, nesse sentido, as vilas de produção rentista na cidade de Natal voltam a ser focalizadas, para dar suporte à parte que vem um pouco mais à frente, onde é empreendida a análise de alguns dados de pesquisa, trabalhados através de estatística descritiva simples.

Numa breve antecipação de algumas compreensões resultantes dessa pesquisa destaca-se aqui uma das questões que se apresentaram como mais representativas para a compreensão da situação das vilas em Nova descoberta e na Vila de Ponta Negra. A realização dessa pesquisa evidenciou que um dos principais aspectos que respondem pela grande quantidade de vilas na cidade de Natal e, mais especificamente, nas áreas de pesquisa, é a questão da inserção da população residente nas áreas mais dinâmicas da cidade, onde o solo de alta renda só possibilita às pessoas de baixo poder aquisitivo a condição de habitar em formas de moradia que, geralmente, estão fora dos padrões adequados de habitabilidade. Porém, as eventuais implicações negativas de se residir em vilas, têm sido minoradas pelo fato de que essas áreas permitem aos seus moradores o acesso a uma série de condições como a possibilidade de conseguir trabalho, o acesso a uma infra-estrutura geral básica, mesmo que esta tenha sido gerada para atender a demanda do bairro e, não necessariamente, das vilas.

A presente dissertação nem de longe esgotou as possibilidades de análise das diversas questões que envolvem as vilas na cidade de Natal. Porém, nela foram constituídas bases mais sólidas a partir das quais poderão emergir estudos mais aprofundados sobre o assunto.

CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS: REVISANDO O CONCEITO

No Brasil, o termo vila nos remete a diversos significados. O sentido mais recorrente está, em muitas áreas de estudo, associado ao contexto da formação das cidades que, historicamente, refere-se a um povoado que evoluiu de aldeia para o que é denominado Vila, categoria anterior à cidade¹. No Brasil, o que também caracteriza esse tipo de vila é, em linhas gerais, a pequena população residente, o pequeno número de funções nela desempenhadas, existindo um pequeno núcleo urbano, com um fraco comércio e alguns serviços elementares (SPOSITO, 2000). O trecho que segue, da obra de João Cabral de Melo Neto, exprime o sentido da vila nesse contexto, no sertão, no Nordeste Brasileiro:

“— Antes de sair de casa
aprendi a ladainha
das vilas que vou passar
na minha longa descida.
Sei que há muitas vilas grandes,
cidades que elas são ditas;
sei que há simples arruados,
sei que há vilas pequeninas,
todas formando um rosário
cujas contas fossem vilas,
todas formando um rosário
de que a estrada fosse a linha.
Devo rezar tal rosário
até o mar onde termina,
saltando de conta em conta,
passando de vila em vila.
Vejo agora: não é fácil
seguir essa ladainha;
entre uma conta e outra conta,
entre uma e outra ave-maria,
há certas paragens brancas,
de planta e bicho vazias,
vazias até de donos,
e onde o pé se descaminha [...]”
(MELO NETO, 1994).

Existem ainda, nessa perspectiva, vilas que são conhecidas por sua resistência econômica, social e espacial, estando por vezes inseridas em áreas urbanas, como é o caso de muitas vilas de pescadores em capitais litorâneas, apresentando, porém, um formato diferente daquele que apresentava, inicialmente.

Temos um exemplo clássico no presente estudo, onde a Vila de Ponta Negra, originalmente uma vila de pescadores, permanece com alguns traços daquilo que fora um dia. Alguma população “nativa” ainda permanece na área, apesar das transformações que vêm ocorrendo. As vilas focalizadas nesse trabalho, ao contrário destas últimas, são desde sua origem frutos da dinâmica urbana. Têm sentido, padrão e função diferentes das vilas que são tão somente uma pequena comunidade. Sendo parte da dinâmica urbana, enquadram-se como objeto imobiliário, como categoria de valor.

VILAS DE PRODUÇÃO RENTISTA NO BRASIL: DISCUTINDO UM CONTEXTO

Conceitualmente, as vilas aqui estudadas são definidas no Plano Diretor de Natal e apresentadas na literatura como um conjunto de casas, geralmente geminadas, encravadas no interior de um quarteirão ou nos fundos de quintais, destinadas predominantemente à moradia de aluguel (SEMURB, 2003; BONDUKI, 1998; BLAY, 1985; RIBEIRO, 1997; VAZ, 2002). Tal definição tem origem no final do século XIX, a partir do quadro habitacional instalado nos principais centros urbanos do país, especialmente no Rio de Janeiro e em São Paulo. Essa definição pode ainda ser utilizada como referência até os dias atuais, apesar das transformações pelas quais essa forma de moradia tem passado.

A lógica estruturante desse tipo de vila foi herdada dos cortiços, habitação coletiva muito utilizada pela classe trabalhadora, de menor poder aquisitivo, no início do processo de industrialização do Brasil. Os cortiços são originados de antigos casarões nas áreas centrais da cidade (Ver fotografia 1 e 2), usados pela elite rural como ponto de apoio para a realização de atividades urbanas, como a utilização do sistema bancário, a formação educacional e religiosa dos filhos etc. Com o avanço da urbanização brasileira e a chegada de um grande volume de trabalhadores, essas áreas tornaram-se fonte de grande atratividade para as novas atividades urbanas que surgiam. Ao mesmo tempo, novas áreas de expansão, um pouco mais afastadas do centro, passaram a atrair essas elites, dada a implantação de infra-estrutura, em prol do desenvolvimento urbano. Além disso, a crescente

demanda por moradia, por parte dos trabalhadores, fomentou a transformação de grandes casarões nas áreas centrais das cidades em habitações coletivas de aluguel, que abrigavam várias famílias, que passaram a dividir as instalações sanitárias. Assim como os quartos dos cortiços, as vilas eram voltadas para um pátio interno, de uso comum dos moradores (BONDUKI, 1998; BLAY, 1985).



Cortiço na Rua da Abolição, em São Paulo. Aproximadamente década de 1930 (Folha de São Paulo. REIS, 2001, p. 29).

Fonte: Bonduki, 1998.

Fotografia 1 – Cortiço da rua abolição, em São Paulo



Fonte: Bonduki, 1998

Fotografia 2 – Cortiço (ou Estalagem) na Rua dos Inválidos – SP.

As condições gerais de moradia eram inadequadas, em face da precariedade da maior parte das instalações que foram transformadas em habitação coletiva à época. Além disso, essa forma de morar coletivamente em uma área que antes era unifamiliar causou um impacto sobre a fraca infra-estrutura urbana existente, o que contribuiu para a insalubridade ambiental da área. Esse quadro serviu como meio de legitimação para a ação dos higienistas no Brasil. Sob a justificativa de limpar a cidade dos perigos que a insalubridade dos cortiços oferecia, foi engendrado um bota-abaixo dos cortiços, através de reformas urbanas onde foram estabelecidos, em lei, padrões de construção de moradias para a classe operária (BONDUKI, 1998).

É nesse contexto que são produzidas as vilas rentistas, foco desse estudo. No caso das vilas operárias, a iniciativa da construção está ligada muito mais à questão da legitimação das ações dos donos de fábricas, como uma maneira de exercer um controle social sobre seus operários. O padrão de construção das vilas operárias baseava-se na necessidade que os donos das fábricas tinham de manter seus funcionários sob vigilância, indicando inclusive, um código de condutas para seus inquilinos e variavam, em relação às vilas rentistas, quanto ao tamanho da

vila e das unidades habitacionais e quanto ao sistema de aluguéis (ver fotografia 3). Os donos das fábricas construía as vilas para seus operários e descontavam o dinheiro do aluguel de seus salários, ou condicionavam a permanência no emprego ao pagamento regular do aluguel cobrado por eles. Isso lhes garantia a extração de uma renda suplementar, ao mesmo tempo em que controlavam a ação de seus funcionários, pois de maneira geral as vilas eram localizadas bem próximo às fábricas (BLAY, 1985).



Fonte: disponível em:

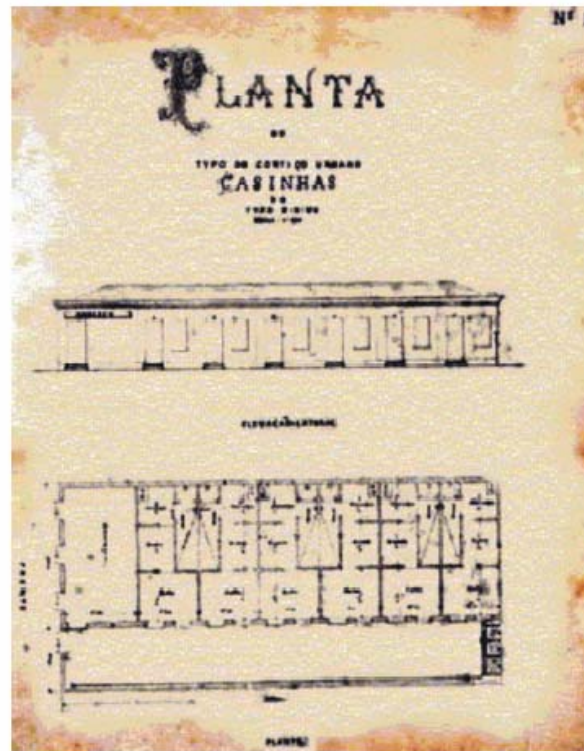
<http://www.historica.arquivoestado.sp.gov.br/materias/anteriores/edicao01/materia03/>

Fotografia 3 – Vila Cia. Vidraria Santa marina – São Paulo, década de 1930

As vilas rentistas, por sua vez, foram produzidas pelo fato de existir uma lacuna na provisão de moradia para a grande massa de trabalhadores, que chegavam aos principais centros urbanos do país em busca de melhores oportunidades de emprego, em fins do século XIX e início do século XX. A indisponibilidade de novos terrenos para fins de habitação para a classe trabalhadora, nas áreas centrais, não impossibilitou a emergência de muitas vilas em São Paulo e no Rio de Janeiro, ao contrário, acabou promovendo com isso uma vivência coletiva, conduzida pela própria estruturação dessa forma de moradia (planta 1, vila rentista em São Paulo), como vemos em Bonduki (1998):

A abertura de uma viela de penetração para aproveitar o miolo dos quarteirões foi uma característica comum dos empreendimentos rentistas, dos cortiços às vilas destinadas à classe média. Criava-se,

assim, um espaço de circulação semipúblico envolvido por fileiras de casas “porta-e-janela”, onde se desenvolviam atividades coletivas: brincadeiras de crianças, áreas de lavar e secar roupas, rodas de cantorias e bate papo, festa de São João. As reduzidas dimensões das moradias e a identidade étnica reforçavam a sociabilidade e o uso deste espaço público [...].



Relatório da Comissão de Habitação Operária de 1893. Arquivo do Estado.

Fonte: BONDUKI, 1998

Planta 1 - vila rentista em São Paulo – início do século XX.

Muitas vilas, por suas características gerais, e, tendo em vista a insuficiência de infra-estruturas urbanas que atendessem toda a cidade, acabaram por tornar-se uma ameaça às condições sanitárias, uma questão de saúde pública. Isso fez com que o Estado passasse a combater esse tipo de habitação. Bonduki (1998), baseado em informações de técnicos da área da saúde e em relatos da imprensa operária da época, relata que as habitações da classe operária só tiveram alguma atenção do governo porque começaram a apresentar um alto índice de insalubridade, pois os terrenos onde estas se localizavam, geralmente, estavam situados em área de desnível topográfico, o que dificultava a drenagem das águas pluviais. Associado à deficiência da rede de esgotos, criava um ambiente propício à

manifestação e proliferação de vetores de doenças, deteriorando as condições de vida na cidade.

A intervenção estatal (período da República Velha – 1889 a 1930), após o agravamento das condições, consistia no controle sanitário, na criação de normas para ocupação do solo urbano e na implementação de obras de saneamento nas áreas rebaixadas, como redes de água e esgoto e urbanização da área central da cidade. A preocupação com o padrão sócio-econômico dos moradores não era a prioridade, durante o higienismo e ao longo do tempo no Brasil, sendo a ação governamental marcada por um caráter imediatista e elitista.

A prática higienista persistiu por um longo tempo, tendo sempre em vista o controle das práticas sociais da população moradora de habitação precária. Apesar disso, o número desse tipo de habitação continuou crescendo no país, especialmente, sob a forma de favelas e vilas ou “correrres de casas” (BONDUKI, 1998; RIBEIRO, 1997), como uma forma privativa de resolução do problema da moradia no Brasil. Na avaliação de Valladares (2000), os estudiosos do cortiço no Rio de Janeiro consideram essa forma de moradia a “semente da favela”, em função do padrão de alguns cortiços, que já continham casebres e barracões (a exemplo do famoso “cabeça de porco”), ou da relação existente entre o bota-abaixo dos cortiços e a ocupação dos morros próximos (ver também ABREU, 1994).

As vilas, assim como os cortiços dos séculos XIX e XX no Brasil, são formas de habitações coletivas que induzem um estreitamento das relações, fazendo com que um determinado grupo de pessoas passe a conviver mais de perto, dividindo o seu cotidiano (CAVALCANTE, CÂNDIDO E VALENÇA, 2003). A condição de coletividade refere-se ao padrão arquitetônico e paisagístico das casas de vilas, já que geralmente são geminadas, dando a impressão de que fazem parte de um corpo só. Além disso, mesmo que, em geral atualmente, não dividam mais instalações sanitárias e lavanderias, muitos aspectos da vida desses moradores são compartilhados em um espaço *semipúblico* – o beco. Essa área da vila é utilizada por seus moradores em atividades recreativas para as crianças e como lugar do lúdico para os adultos, em suas conversas nas calçadas de suas casas ou em cadeiras distribuídas no interior da vila, bem como, em comemorações coletivas, de festas especiais, como nas festas juninas e natalinas (VAZ, 2002).

Ainda no contexto da industrialização no Brasil, no fim do século XIX e início do século XX, são produzidas muitas vilas. Amplia-se o mercado de trabalho fabril nos centros urbanos, e, mais ainda, aumenta o número de trabalhadores dispostos a vender sua força de trabalho. O fortalecimento desse mercado acabou por desenvolver um novo setor, o imobiliário, que viu na produção de casas de aluguel, para a classe trabalhadora, uma nova fonte de lucro. Eram habitações produzidas, geralmente, por pequenos capitalistas, individualmente ou associados em “companhias de capital aberto que reúnem acionistas a fim de investir na construção de casas para aluguel e que muitas vezes as constroem em forma de vilas” (BLAY, 1985, p. 11). Bonduki (1998, p. 45) reforça essa idéia em sua obra aqui representada:

[...] as soluções habitacionais de aluguel produzidas em série para os operários e para a classe média – cortiços, vilas, conjuntos de casas geminadas, mini-palacetes de edificações seriadas etc. – tinham o mesmo significado e representavam agenciamentos específicos do mesmo movimento financeiro, ou seja, capitais buscando aplicação rentável através da exploração da locação habitacional.

Essa forma de produção das vilas difere um pouco das vilas operárias. Ali, como já foi comentado inicialmente, as casas da vila, e/ou a própria vila, funcionam como um elo entre patrão e empregado, servindo também de objeto de barganha do empregador para pressionar os seus trabalhadores.

Nesse período, uma das formas de moradia de aluguel mais utilizadas pelas pessoas de menor poder aquisitivo eram os cortiços. Esse tipo de habitação serviu de “inspiração” para a construção de diversos tipos de vilas no Brasil, porém, foi fortemente combatida, sendo a sua imagem associada à insalubridade. Para Blay (1985, p.62), a perseguição aos cortiços se deu, principalmente, pelo fato de estarem localizados nas áreas centrais, de interesse do capital. Em consequência de iniciativas dessa natureza, a crise da habitação se agravou, com a emergência de favelas, que só passaram a chamar atenção do poder público na década de 1930.

Outras formas de habitação popular foram utilizadas à época. Estas também não apresentavam as melhores condições estruturais. As casas de cômodos, derivadas também de antigos casarões de fazendas, as “avenidas”² e as

vilas em diversos padrões serviram ao sistema rentista da habitação no começo do século XX. As habitações coletivas foram amplamente utilizadas, em função da necessidade dos trabalhadores de estarem no centro, próximo aos locais de trabalho, pela indisponibilidade de terrenos mais baratos e em maior quantidade para construir unidades habitacionais para atender a essa faixa de renda e pela precariedade ou inexistência de transportes públicos.

As reformas urbanas, a exemplo do que ocorreu no Rio de Janeiro, tentaram impor padrões higiênicos para a construção de moradia para a classe trabalhadora das menores faixas de renda. Porém, o alto custo de produção da habitação não permitiu que esta fosse construída e realizada dentro das condições de solvabilidade das classes menos favorecidas, de modo que muitas vilas de padrões não tão “higiênicos” continuaram a ser construídas em todo o Brasil.

No contexto da cidade de Natal, a origem das vilas, como será aprofundado mais adiante, está associada à ação de pequenos comerciantes que compraram terrenos baratos nas décadas de 1960/1970 e foram construindo aos poucos casas para aluguel, na forma de vilas. Posteriormente, o modelo habitacional foi tão procurado e utilizado na cidade que acabou se espalhando por quase todos os bairros da cidade. O modelo de habitações geminadas, distribuídas ao longo de um beco estreito, acabou sendo incorporado ao espaço construído da cidade (ver fotografias 4 e 5).



Foto: Pesquisa de campo, jan. 2006.

Fotografias 4 e 5 – exemplo de modelo de vilas rentistas cidade de Natal

Após essa revisão e contextualização conceitual, serão detalhadas, no presente capítulo de considerações teórico-metodológicas, os detalhes da realização

da pesquisa de campo, onde serão expostas todas as questões que envolveram a definição, identificação, investigação e análise das vilas pesquisadas nesse trabalho. Isso será feito para auxiliar no entendimento dos procedimentos que levaram à realização da pesquisa, executada em uma das áreas mais dinâmicas da Zona Sul da cidade de Natal. Uma área que abriga aspectos socioespaciais tão diversos, sendo, ao mesmo tempo, um espaço visado pelas elites locais, pelo setor imobiliário e pelo setor do turismo. Isso ocorre, em certa medida, pela sua localização privilegiada na cidade, por estar próximo à praia de Ponta Negra, e pelo fato de que essa área é dotada com os equipamentos urbanos elementares, necessários à vida urbana.

DA PESQUISA DE CAMPO

A pesquisa de campo foi realizada em duas áreas da Zona Sul de Natal, inseridas, uma no bairro de Nova Descoberta e outra no bairro de Ponta Negra, localidade em que há remanescentes de uma vila de pescadores, que engloba, além da área da Vila, a praia e o conjunto de mesmo nome. A escolha dessas áreas geográficas se deu em função da dinâmica urbana que apresentam. Trata-se de duas áreas que se encontram inseridas na parte de expansão das classes de rendas médias e altas da cidade, mas que ainda apresentam uma população de renda bastante modesta, batalhando pela sobrevivência diante da pressão exercida pela especulação imobiliária e, no caso da Vila de Ponta Negra, a forte dinâmica imobiliária e as transformações ocasionadas pelo turismo.

A pesquisa foi realizada durante o mês de janeiro de 2006. Para a implementação da pesquisa foram realizadas 334 (trezentos e trinta e quatro) entrevistas, algo em torno de 31% do total de domicílios das vilas pesquisadas. No bairro de Nova Descoberta foram 192 (cento e noventa e duas) entrevistas, distribuídas em 41 (quarenta e uma) vilas. Na Vila de Ponta Negra foram 142 (cento e quarenta e duas) entrevistas, distribuídas em 37 (trinta e sete) vilas (ver quadros 1 e 2; gráficos 1 e 2). O número de entrevistas não foi maior devido a situações fora do controle dos pesquisadores de campo, como residências fechadas, crianças

pequenas sozinhas em casa, ou pessoas que se negaram a participar da pesquisa. Foram realizadas também, entrevistas abertas junto a corretores imobiliários nas áreas de pesquisa.

A determinação das vilas a serem pesquisadas se deu por caráter aleatório, utilizando-se para isso as plantas setoriais da Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande Norte – (CAERN, 2002). Esse documento é o único existente que permite tal identificação detalhada, pois os dados são constantemente atualizados, em função da necessidade de implantação e identificação da distribuição dos medidores de água.

Os dados resultantes dos questionários de pesquisa foram trabalhados estatisticamente, de modo a permitir análises comparativas dos diversos aspectos investigados. É necessário ressaltar, que não é algo tão simples, em termos de procedimentos de campo, trabalhar com vilas. No caso da cidade de Natal, o fato de não existirem estudos mais aprofundados e abrangentes, ou ainda dados detalhados e atualizados, sobre a quantidade e a localização das vilas na cidade, torna a pesquisa bastante trabalhosa. Outro fator de dificuldade ainda nessa perspectiva consiste no reconhecimento de campo, pois, muitas dessas vilas, têm a sua entrada, a via de acesso, tão estreita que faz com que um olhar menos atento acabe por não identificá-la. Em casos como esse, logo após essa entrada, a vila se descortina em uma estrutura interna muito maior, cheia de entradinhas, semelhante a um pequeno labirinto, ocultando, muitas vezes, mais de vinte pequenas casas contendo de um a três cômodos, algo que, olhando de fora, jamais se imaginaria que existisse.

Outra dificuldade que se apresentou durante o levantamento de campo foi a grande diferenciação no padrão das vilas. A identificação das vilas se deu, predominantemente, em virtude da definição contida no Plano Diretor de Natal (PDN) e no conceito trabalhado na literatura corrente. No PDN, para que o conjunto seja considerado uma vila, além das características gerais de estruturação no lote, é necessário que exista um número acima de 3 (três) casas. Na pesquisa, ficou decidido que seriam consideradas as estruturas que apresentassem acima de 4 (quatro) casas associadas no interior do quarteirão ou no fundo dos quintais. Esse tipo de identificação exigiu um esforço especial por parte dos pesquisadores, especialmente na Vila de Ponta Negra, para que houvesse de fato a distinção entre

as estreitas vilas e os recuos laterais das grandes residências que vêm sendo construídas no local. Nessa área, em função do fluxo turístico, a presença dos estrangeiros tem influenciado notadamente nas transformações que a Vila de Ponta Negra vem passando nos últimos anos.

Novos padrões de moradias vão sendo introduzidos para atender às demandas dos novos moradores. A chegada do turismo e dos investidores imobiliários contribui para a valorização dos terrenos e das moradias. Nessa perspectiva, com essa nova dinâmica, as vilas também acabam se alterando. A presença de vilas de melhor padrão habitacional confirma essa transformação. Em alguns casos, elas são chamadas de “Residencial ou Condomínio”, apresentando, todavia, a mesma estruturação das demais vilas, a diferença residindo apenas na qualidade do padrão geral da construção. No entanto, apresentam a mesma lógica estruturante.

Em alguns momentos, aliás, foi necessário questionar como enquadrar nessa categoria determinadas estruturas de moradias. A lógica de estruturação, em alguns casos, era a mesma, entretanto, em nada se assemelhavam às moradias operárias, ou aos cortiços que serviram de inspiração a essa forma de se habitar, ou mesmo às demais vilas do local. As casas enfileiradas na via única de acesso pareciam muito mais chalés italianos, nos moldes das habitações das antigas vilas da Itália, sendo, porém, construídas em pequenos terrenos³. É possível chamar de vila esse novo padrão que se apresenta? O que caracteriza de fato uma vila? Essa forma de moradia é tão interessante, do ponto de vista da produção capitalista da cidade que, em áreas de solo valorizado, ela emerge de diversas maneiras, para atender aos desejos e necessidades dos diferentes grupos de pessoas, de estarem inseridos em uma determinada área da cidade.

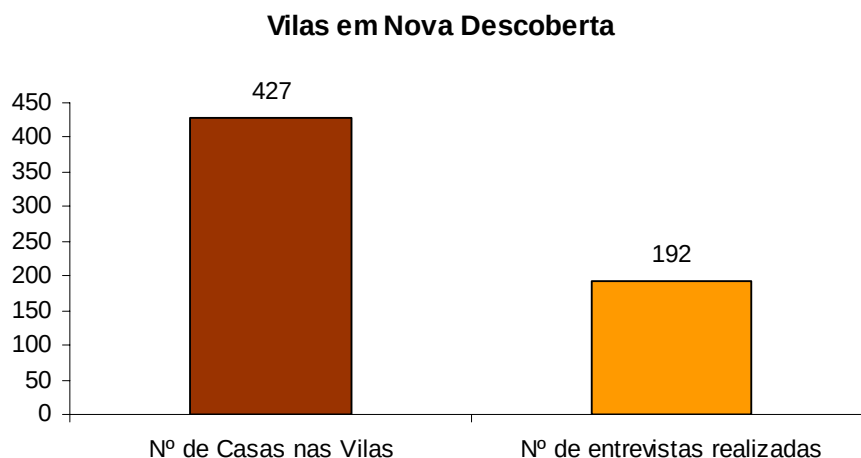
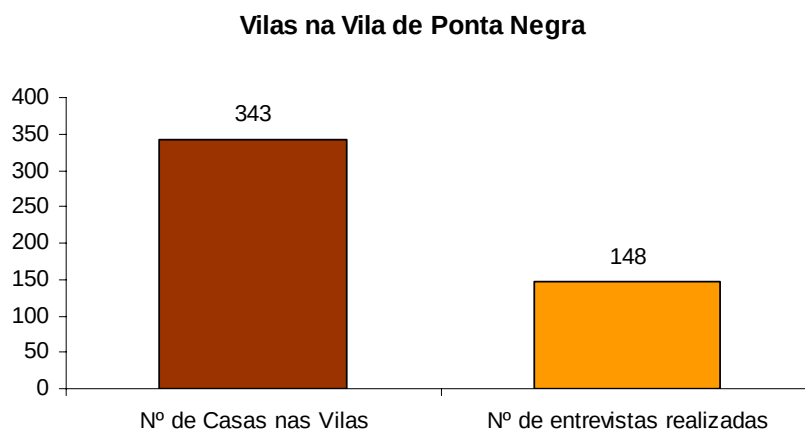
Nos Quadros 1 e 2, estão listadas as vilas pesquisadas nas duas áreas de estudo. Neles estão contidos os dados referentes à localização das vilas, o número de domicílios por vila e o número de entrevistas realizadas.

Quadro 1 – Vilas pesquisadas em Nova Descoberta

BAIRRO DE NOVA DESCOBERTA – 41 Vilas pesquisadas			
RUA DE ACESSO	NOME DA VILA	Nº DE CASAS	Nº ENTREVISTAS
Amintas Barros	Vila Flor	11	06
Amintas Barros	Vila Santa Helena	10	05
Amintas Barros/D. Mariz	Tv. Amintas Barros	19	12
Auriz Coelho	Vila Santa Isabel	13	02
Auriz Coelho	Vila Kátia Therezinha	05	03
Auriz Coelho	Cond. de Stênio	08	03
Auriz Coelho/ Rua do Sul	1ª Tv. Auriz Coelho	35	15
Claudionor de Andrade	TV. Cel. Mário Cabral	09	03
Claudionor Figueiredo	Vila Claudionor Figueiredo	10	03
Claudionor Figueiredo	Vila Santa Rita	09	04
Claudionor Figueiredo	Vila Raimundo Baracho	10	04
Claudionor Figueiredo	Vila São Raimundo	05	03
Dinarte Mariz	Vila Nova	09	04
Dinarte Mariz	Vila de seu Zé	08	04
Dinarte Mariz	Vila Nice	09	05
Dinarte Mariz	Vila Dinarte Mariz	05	04
Dinarte Mariz	Tv. Dinarte Mariz	11	04
Dinarte Mariz	Tv. Dinarte Mariz II	15	08
Dinarte Mariz	Vila Santa Rita	08	02
Djalma Maranhão	Vila Djalma Maranhão	10	07
Kerginaldo Cavalcanti	TV. Kerginaldo Cavalcanti	16	05
Kerginaldo Cavalcanti	Vila Pe. João Maria	10	06
Kerginaldo Cavalcanti	TV. São Francisco	26	15
Marcelo Cabral	Vila de Arnaldo	08	03
Marcelo Cabral	Vila Marcelo Cabral	06	02
Marcelo Cabral	Cond. Fernandes	05	03
Nelson Matos	Vila São José (Beco da Baiúca)	10	06
Pe. Germano	TV. Lavoisier	10	03
Pe. Raimundo Brasil	Vila de Vera	06	02
Pe. Raimundo Brasil	Vila Brasília	08	03
Pe. Raimundo Brasil	Vila da Família	05	04
Pe. Raimundo Brasil	Vila de Edílson	04	02
Pe. Raimundo Brasil	Vila São Pedro	22	07
Pe. Raimundo Brasil	Vila São José	05	03
Pe. Raimundo Brasil	Vila de seu Neném	06	02
Pe. Raimundo Brasil	Vila Brasil	07	03
Pe. Raimundo Brasil	Vila de D. Francisca	04	02
Pe. Raimundo Brasil	Vila São João (Maura)	12	02
Presb. Expedito Néri	Cond. São Miguel	12	07
Santa Luiza	Tv. Santa Luzia	22	08
Santa Luzia	Vila São Geraldo	04	03
Total		427	192
Valor percentual – Número de entrevistas/número de casas			31%

Quadro 2 – Vilas pesquisadas na Vila de Ponta Negra

VILA DE PONTA NEGRA – 37 Vilas pesquisadas			
RUA DE ACESSO	NOME DA VILA	Nº DE CASAS	Nº ENTREVISTAS
31 de Março	Tv. 31 de Março	15	05
Alto da Boa Vista	Vila Gabila	36	13
Alto da Boa Vista	Res. Manoel Pereira Sobrinho	10	05
Aparecida	Vila Aparecida	05	04
Areia Branca	Vila da Rua Areia Branca	08	03
Cabo Honório	Res. Maria Dina	05	04
Corrupio	Vila Maria Nova	17	05
Corrupio	Tv. do Corrupio	09	02
Francisco Simplício	Vila São Geraldo	24	08
Francisco Simplício	Vila sem nome, n. 319	06	03
Manoel Coringa de lemos	Vila da Bete	06	01
Manuel Congo	Vila São Raimundo	12	06
Manuel Congo	Vila de D. Francisca	04	02
Pedro de Durcina	Vila Pedro de Durcina	06	04
Prof. Leonor de França	Res. de Erivaldo	05	02
Prof. Leonor de França	Res. De Ângela I	04	02
Prof. Leonor de França	Res. De Ângela II	04	02
Rua da Floresta	Tv. Almeida	13	02
Rua da Floresta	Vila Jardim do Édem	09	06
Rua da Floresta	Vila Santa Helena	06	04
Rua da Floresta	Vila São Manuel	09	02
Rua da Floresta	Vila Felicitá	09	03
Rua da Floresta	Vila Zé de Cícero	09	06
Rua da Floresta	Tv. Oscar	12	03
Rua da Floresta	Vila Luiz de Tão	08	06
Rua da Floresta	Vila Iracema	13	07
Rua das Marianas	Tv. Morro Branco	11	06
Rua das Marianas	Tv. das Marianas	06	02
Santa Luzia	Vila de seu Domingos	15	09
Santa Rita	Tv. Santa Rita	08	05
Santa Rita	Vila de D. Salete	05	02
Santa Rita	Vila I da Rua Santa Rita	05	01
Santa Rita	Vila de D. Rita	04	01
São Pedro	Vila I da rua São Pedro	07	05
São Pedro	Vila II da rua São Pedro	06	03
Tv. São Marcos	Cond. Santo Expedito	07	03
Virgílio Cardoso	Vila de D. Nilma	05	01
Total		343	148
Valor percentual – Número de entrevistas/número de casas			30%

Gráfico 1 – Entrevistas nas vilas de Nova Descoberta**Gráfico 2 – Entrevistas nas vilas da Vila de Ponta Negra**

Se no Brasil, conforme visto inicialmente, a população de menor poder aquisitivo passou a utilizar intensamente formas de moradia que não correspondem às condições habitacionais e de localização ideais, isso indica que as ações implementadas pelo governo para sanar o problema do déficit habitacional, que se consolidaram ao longo do século XX, quer seja através da política habitacional, quer seja através da regulamentação do mercado, se reverteram, predominantemente, em benefício da economia e das classes de rendas médias e altas do país. Para construir essa argumentação será feita, na sequência, uma avaliação da política habitacional brasileira, verificando o seu alcance na cidade de Natal. Isso será feito

considerando-se sempre o contexto da emergência das vilas de produção rentista na cidade.

A POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

Algumas considerações serão feitas acerca da política habitacional brasileira nesse trabalho, considerando-se que, na medida em que era levada a termo a referida política, através da construção de conjuntos habitacionais para sanar o problema do déficit habitacional urbano brasileiro, também se dava a construção, de vilas de produção rentista, via de regra por pequenos capitalistas, para abrigar famílias de trabalhadores com renda de aproximadamente dois salários mínimos. Procura-se então avaliar como uma política pública que se propõe diminuir o problema do déficit habitacional, ao contrário disso – e ao mesmo tempo –, permite o aumento do déficit em termos qualitativo, especialmente em função da emergência de moradias inadequadas como aquelas existentes nas favelas e nas diversas vilas na cidade de Natal.

A política habitacional, teoricamente, seria uma maneira de tentar minimizar o grande déficit existente. Porém, no caso da política habitacional brasileira, ela não foi capaz de atender à demanda habitacional da grande parcela de população mais pobre por diversos motivos, como a falta de uma fonte própria de recursos que permitisse o subsídio das unidades habitacionais para a população de baixa renda; o clientelismo e a corrupção dentro das instituições que promoveram a política habitacional até os dias atuais; e a falta de uma interface das políticas habitacionais com as demais políticas urbanas complementares, pois o problema habitacional é parte de um problema social maior, de natureza estrutural.

O resultado desse conjunto de fatores é passível de se verificar a olho nu, na segregação socioespacial representada pelas diversas formas de moradias precárias existentes em todo o Brasil, com a predominância de favelas, loteamentos irregulares, loteamentos clandestinos, vilas com corredores de cômodos para aluguel etc. Há também a questão da maior concentração de infra-estrutura em

áreas onde residem as elites da cidade, ao passo que as áreas onde habitam as pessoas de baixo poder aquisitivo apresentam carências de toda ordem. Nesses locais predominam o subemprego, a falta de saneamento básico, a precariedade ou inexistência de serviços elementares como rede elétrica, abastecimento regular de água tratada e esgotamento sanitário, sistema adequado de transporte coletivo, serviços de saúde, educação e lazer.

Apesar de, grosso modo, a atuação do Estado, enquanto agente produtor do espaço, suscitar, conforme citado inicialmente, no que se refere ao problema habitacional brasileiro, a emergência de vários tipos de habitações precárias, como as favelas por todo o país, há uma certa diferenciação quanto à origem do tipo de habitação em foco nesse trabalho. Se, por um lado, as favelas surgem em áreas de invasão para abrigar uma população de despossuídos que não tem onde morar, as vilas surgem sob a ótica da produção rentista da moradia, produzidas com uma certa racionalidade capitalista, para atender, através do aluguel, a classe trabalhadora de baixa renda nos principais centros urbanos do país, alimentando um mercado imobiliário de pequenos investidores.

No Brasil, a explicação inicial para a questão está inserida no contexto econômico, social e político do início do século XX. Com a expansão da urbanização brasileira e com o aumento populacional nos principais centros urbanos, passa a haver um crescimento acelerado da demanda por moradia. Para atender a essa nova demanda foram efetivadas ações do Estado e do setor privado, na forma de construção de novas moradias ou de “reforma” do estoque de habitações populares existente. Porém, como a habitação é uma mercadoria bastante cara, nem todos aqueles de que dela necessitaram, e necessitam, puderam a ela acessar, seja através de programas habitacionais via governo, seja por meio do mercado imobiliário. Para analisar o quadro abordado, inicialmente, interessa-nos compreender o funcionamento das principais políticas habitacionais implementadas no Brasil, para que se possa avaliar as possibilidades reais de minimização, por essa via, do déficit existente (BONDUKI, 1998).

Políticas habitacionais no Brasil e o acesso da classe trabalhadora à habitação popular

A análise em questão inicia-se com a Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, como parte de um projeto do Governo Federal para enfrentamento da crise da moradia. Segundo Melo (1991), essa crise afetava especialmente as camadas médias urbanas e estava associada ao contexto da economia brasileira no período da Segunda Guerra Mundial. Com a queda na exportação de materiais de construção e canalização dos capitais para o mercado imobiliário houve um boom imobiliário, sobretudo no Rio de Janeiro. Nesse contexto, é importante destacar a avaliação feita por Melo (1991):

“Na base dessas transformações estava uma mudança mais profunda na produção de habitação, com o declínio da produção rentista, a ascensão paralela do mercado de casa própria e, finalmente, a emergência de uma nova forma de produção de habitação.” (p. 65)

A produção rentista a que o autor se refere é a dos cortiços e das casas de cômodos alugados pelos trabalhadores no final do século XIX e combatidos pelas ações higienistas do Estado. A atividade rentista, até então fomentada pelo poder público, passa a ser combatida em face dos riscos que as habitações insalubres possibilitavam no sentido de se tornarem ambiente para vetores de epidemias para toda a sociedade (BONDUKI, 1998).

Com isso, entra em cena a ideologia da casa própria, reforçando o argumento da importância da habitação para o trabalhador, sendo um instrumento de controle social amplamente utilizado. Porém, o que Melo (1991) evidencia ainda é que o boom da construção que teve lugar nesse período não solucionou a crise habitacional, ao contrário só veio a agravá-la, dado o fato de ter sido precedido pela “era das demolições”, período de grandes reformas urbanas durante o qual foi colocada abaixo uma quantidade expressiva de novos equipamentos urbanos, inclusive habitações populares para dar lugar à habitação para camadas de renda mais alta. O objetivo, na verdade, além do embelezamento higienista, era o de

possibilitar a atuação da indústria da construção civil e incrementar o mercado imobiliário.

Em Bonduki (1998), essa idéia é ratificada quando o autor alega que, em todo o tempo de existência da FCP (18 anos), esse órgão, que se propunha a solucionar a crise da habitação, produziu um número insignificante de unidades populares frente à demanda existente e a burocracia estatal à sua frente desperdiçou a oportunidade, dada pelas condições político-institucionais do momento, de combater em grande escala o déficit habitacional brasileiro, em função de interesses particulares de alguns grupos da tecnoburocracia estatal e investidores do capital imobiliário, e a desorganização social dos setores que seriam beneficiados (MELO, 1991).

Outro fato importante, relatado em Bonduki (1998), é que os maiores beneficiados com os recursos previdenciários, destinados aos Institutos de Aposentadorias e Pensão – IAPs, alocados para a produção habitacional na época foram os incorporadores imobiliários. Além disso, uma boa parte desses recursos foi desviada para grandes projetos desenvolvimentistas (p. 118).

Importa nesse momento inserir um aparte para discutir a habitação popular, via produção rentista. Nas primeiras décadas do século XX, havia um grande volume de pequenos capitais interessados em investir na produção de habitação de aluguel para a classe trabalhadora, estruturada na lógica moderna da casa mínima, herdada do modelo de moradia dos cortiços e amplamente utilizada pelos construtores de vilas rentistas (BONDUKI, 1998; RIBEIRO, 1997; BLAY, 1985).

Desde a era higienista, período que caracterizou a era das demolições no Brasil, o poder público em vez de promover um programa de subsídio à habitação popular, optou por apoiar a produção rentista da moradia do trabalhador. Segundo Bonduki (1998, p. 44): “[...] o predomínio do higienismo levou à criação, pelo poder público, de incentivos fiscais e vantagens para soluções habitacionais consideradas salubres, como as vilas higiênicas, que aumentavam a rentabilidade desses empreendimentos”. A dinamização desse tipo de produção foi bastante significativa, “tirando” do poder público a preocupação inicial de prover habitação proletária em grande escala, pois uma parte era provida pelas vilas operárias e outra pelas vilas

rentistas. Restavam ainda aqueles que não podiam morar em nenhum dos tipos de habitação citados e que passaram a ocupar a periferia próxima, no caso do Rio de Janeiro os morros, constituindo favelas.

Podemos ver, claramente comprovado na literatura, que a ação do Estado no estabelecimento de políticas públicas tem sido guiada por determinações econômicas e políticas. Na década de 1960, após o golpe militar, a política habitacional é utilizada novamente como instrumento legitimador, na medida em que a habitação popular volta a ser vista como um meio de diminuir os conflitos entre a classe operária e os empresários do setor industrial (PERUZZO, 1984).

Cria-se, então, para o enfrentamento da questão habitacional, o Banco Nacional da Habitação (BNH). Segundo Peruzzo (1994, p. 42), Mário Trindade (que ocupou a presidência do BNH) declara que a moradia não era prioridade e sim a economia, em busca da retomada do crescimento por meio de setores ligados à indústria da construção civil.

Ora, se a meta da política habitacional, através do BNH, era dinamizar a economia então não havia meios de “enfrentamento da questão habitacional”, pois a grande massa necessitada não tinha como ter acesso à habitação já que não constituía, e não constitui, demanda solvável para uma mercadoria da natureza da habitação. Quanto a isso, responde Peruzzo:

“O próprio conjunto de requisitos oficiais impostos ao candidato que pleiteia a casa própria construída com financiamento controlado pelo Estado exclui larga parcela dos carentes de habitação. Estas estão sendo construídas não para quem delas precisam, mas para os que podem pagá-la, como ocorre com a produção de mercadoria de maneira geral.” (p. 1994, p. 46).

A discussão em foco não entra no mérito de discutir o formato institucional que orientava o funcionamento do BNH, mas atenta para o fato de que a habitação, no contexto de um programa, teoricamente, voltado para uma população de baixa renda, é trabalhada na perspectiva de uma mercadoria que, como tal, exige condições específicas para a sua realização. Isso afasta da população carente a possibilidade de morar decentemente no Brasil. Além disso, as condições gerais de

salários da massa de trabalhadores no Brasil, a grande quantidade de subempregos, o alto custo dos produtos de consumo básico (alimentação, vestuário, transporte etc.) e a legislação que trata de aluguéis não permitem a essa população um acesso digno a uma moradia alugada, sem que esta se torne onerosa ao orçamento doméstico.

Nos últimos anos, com a extinção do BNH (em 1986), num período caracterizado por Valença (2001) como de “apatia”, após uma reavaliação quanto ao tipo de atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) no setor habitacional, nos governos de José Sarney, Fernando Collor de Mello, Itamar Franco, indo até o governo de Fernando Henrique Cardoso, é ampliado o sistema de crédito ao cidadão. Por meio da intervenção governamental, não foi possível à população minimamente assalariada ter acesso a esse sistema de crédito, pois esta, mais uma vez, não estava enquadrada nas prerrogativas do sistema, além do que, dependia da organização e da vontade política dos governantes dos estados e municípios.

A habitação, mais uma vez, de maneira ainda mais evidente, passa a ser valorizada enquanto mercadoria. Mais uma vez é pertinente a discussão da produção rentista da habitação em vilas nesse contexto. Inicialmente, é importante analisar o alto valor de uso que a mercadoria habitação possui e que orienta o seu valor de troca, que se traduz em preços elevados. Ela é fundamental para o trabalhador, servindo de referência pessoal, social e profissional. Esse fato é uma espécie de trunfo nas mãos daqueles que atuam na produção de vilas de produção rentista que, com um gasto mínimo, produzem casas de baixa qualidade habitacional e alta capacidade de reprodução.

Como vimos anteriormente, o Estado, ao longo do tempo, fomentou aquelas iniciativas de pequenos investidores que pudessem servir de instrumento para dinamizar a economia, através dos setores ligados à construção civil. Ribeiro (1997), na análise daquilo que ele chama de “produção pequeno-burguesa” da habitação no Rio de Janeiro, trata dos incentivos gerados pelo Estado para a construção de vilas higiênicas para a classe trabalhadora (que nunca aconteceu, de fato, em números significativos), após a crise da produção rentista de cortiços e casas de cômodos insalubres. Tal fato acabou por conduzir a uma expansão urbana, ampliando a quantidade de bairros em periferias próximas. Em São Paulo, segundo

Bonduki (1998), algumas vilas constituíam verdadeiras cidadelas. Esse tipo de habitação é orientado para aproveitar maximamente o terreno e permitir um maior lucro, em face da fragmentação intensa do solo urbano que esta conduz. Ribeiro (1997) trabalha a produção pequeno-burguesa de vilas, que, em Bonduki (1998), aparece como produção rentista da moradia, como um marco, considerando a emergência do capital imobiliário no setor como fundamental para a circulação da “mercadoria” habitação popular, pois as vilas, construídas em pequenos lotes de terreno, possibilitam um lucro excepcional para os promotores imobiliários que ali operam.

Para compreender como se deu a emergência e consolidação dessa forma de moradia na cidade de Natal, será empreendida uma contextualização acerca do processo de urbanização da cidade, especialmente no que se refere ao crescimento da Zona Sul, região administrativa que engloba as áreas de pesquisa do presente trabalho, trazendo um pouco do processo histórico de formação da Vila de Ponta Negra e do bairro de Nova Descoberta.

URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL DE NATAL: CONTEXTUALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PESQUISA

Para compreender a configuração atual das áreas de pesquisa é necessário se reportar ao processo de urbanização da cidade de Natal, em direção ao que hoje é considerado como Zona Sul. Até a década de 1970, essa área da cidade apresentava uma conformação orientada muito mais para áreas rurais do que urbanas. Grandes faixas de terras foram ocupadas na forma de posse, não havendo grandes preocupações com o fato, até a segunda metade do século XX, quando aconteceram eventos que modificaram de fato o espaço urbano da cidade.

O século XX teve um papel fundamental para a cidade de Natal, que, por mais de três séculos, não apresentou grandes transformações em seu espaço urbano. A sua localização estratégica, a atuação do Estado brasileiro, aliadas a fatos como a Segunda Guerra Mundial e o processo de industrialização, fizeram com que a cidade passasse por profundas transformações em um curto espaço de tempo

(COSTA, 2000; FURTADO, 2005). Isso nos indica que o espaço é produzido por diferentes agentes, de acordo com o modelo econômico vigente, com a atuação do Estado e com as práticas sociais.

Até o momento da Segunda Guerra Mundial, a cidade de Natal tinha sua área urbanizada até a altura do que hoje é conhecido como Lagoa Seca. As áreas que correspondem à Zona Sul da cidade não passavam de granjas e sítios. A Vila de Ponta Negra, especificamente, embora tivesse sido ocupada bem antes disso, tem como marco institucional de sua criação o ano de 1823, com a construção da igreja, e está inserida no bairro de Ponta Negra (cujos limites administrativos são o Parque das Dunas e Capim Macio ao norte, o município de Parnamirim ao sul, Neópolis a Oeste e o oceano Atlântico a leste). Segundo memórias de moradores mais antigos (relatos de uma publicação avulsa, iniciativa do conselho comunitário local), as ruas mais antigas são a Manoel Coringa de Lemos – rua principal, que leva até a igreja da Vila –, a rua do Corrupio, situado por trás do centro de saúde da Vila de Ponta Negra, e a rua da Floresta – paralela a Manoel Coringa de Lemos. Por muitos anos, as famílias residentes na área viveram da pesca, da caça e da agricultura de subsistência. (SILVA, 2003; PEREIRA e PRAZERES, s. d.).

Atualmente, a Vila de Ponta Negra tem como representante de sua origem ruas que carregam os nomes dos fundadores da localidade e alguns poucos descendentes para contar a história. É o caso da rua Manoel Congo, que marcou a presença de famílias africanas, que vieram para a área no início da criação do povoamento: seus descendentes ainda lá permanecem. A Vila de Ponta Negra abriga ainda nos dias atuais remanescentes de ex-escravos trazidos da África e dos índios que compuseram a primeira realidade socioespacial da área. A rua José Barrado marca a descendência nativa dos índios na Vila; a Manoel Rodrigues marca a presença portuguesa e a rua Francisco Simplício guarda o nome de um de seus mais antigos moradores. (PEREIRA e PRAZERES, s. n.). Porém, como bem explicitado na análise de Silva (2003), as transformações que se operaram naquele espaço nas últimas décadas não foram pouco significativas:

“[...] a velha cabana de palha e as antigas edificações feitas de barro batido, como fora a primeira capela, cederam vez às novas formas de moradia, projetos arquitetônicos e empreendimentos imobiliários, elementos que constituem fatores estruturantes e substitutivos da antiga *démarche* imobiliária local” (p. 108).

Essa é uma referência direta ao processo que tem início na década de 1980 e começa a alterar a vida dos moradores locais que, segundo Silva (2003), baseado em estudos da antropóloga Louis Martin Garda, vem em grande parte do vizinho município de São José de Mipibu, hoje localizado na Região Metropolitana de Natal. Ainda na análise de Silva (2003), o crescimento do número de casas de veraneio, enquanto objeto imobiliário, desde a década de 1960, foi um fator decisivo para a valorização dos terrenos na Vila de Ponta Negra.

No caso do bairro de Nova Descoberta (que tem por limites da Zona Administrativa, ao Norte o bairro do Tirol, ao Sul o Parque das Dunas e o bairro de Lagoa Nova, a Leste a continuação do Parque das Dunas e a Oeste ainda o bairro de Lagoa Nova), os documentos oficiais e a literatura existente baseiam-se em depoimentos de antigos moradores que apresentaram relatos de como essa área era caracterizada por volta da década de 1940, quando ali predominavam pequenas propriedades agrícolas, lavouras cercadas, que pertenciam a umas poucas pessoas, com destaque para a “viúva Machado”, que possuía uma grande quantidade de terras. Parte dessas terras foi invadida por posseiros, em geral retirantes fugidos da seca de 1953, que atingiu o interior do Estado (SEMURB, 2003). Muitas das famílias que construíram suas casas na época permanecem até hoje no local.

Nova Descoberta, por muitos anos, manteve uma estrutura urbana relativamente simples. Boa parte de suas terras foi distribuída gratuitamente para famílias de poucos rendimentos. Segundo depoimento do Pe. Pio (Gerard Hubert Hensgens), da paróquia do Sagrado Coração de Jesus, da qual faz parte o bairro em questão, no período em que chegou ali, por volta de 1968, o bairro apresentava muitos terrenos livres, permanecendo assim por alguns anos. A cidade de Natal, até então, não apresentava forte densidade de equipamentos urbanos nessa direção, por isso poucas pessoas interessaram-se em desbravar tais terras. Com a chegada da capela de São Geraldo na comunidade, alguns proprietários doaram terras para que a Igreja promovesse a construção de habitações para a população carente que havia se instalado precariamente naquele local. Em princípio, como essa área não era de interesse do mercado imobiliário, algumas ações foram realizadas pela Igreja em benefício da comunidade, em mutirão e com ajuda de doações feitas à paróquia. Segundo o Pe. Pio, em alguns momentos, houve a colaboração da Prefeitura Municipal, disponibilizando material para a construção das casas. Porém, a falta de

continuidade dos projetos de uma gestão para outra impossibilitava a concretização das obras e muitas famílias deixaram de ser atendidas.

Geralmente, os estudos históricos sobre a cidade de Natal apontam o período após a Segunda Guerra Mundial como sendo decisivo no processo de urbanização da Zona Sul da cidade. A chegada das tropas Norte-americanas deu uma nova dinâmica à cidade. A praia de Ponta Negra – cujo acesso foi construído pelos americanos para o lazer do fim de semana –, por exemplo, tornou-se local de veraneio, em fins da década de 1940 e passou a atrair novos interesses. Por volta da década de 1970, muitos “nativos” perderam suas terras, obtidas por meio de posse, para a implantação de novas instalações, como é o caso da instalação da base de lançamento de foguetes, Barreira do Inferno, do Ministério da Aeronáutica, com uma área em torno de dez mil hectares. (FURTADO, 2005; CLEMENTINO, 1995).

Na década de 1960, com o advento dos governos militares, o Estado brasileiro passou a encaminhar uma série de medidas com vistas à urbanização das cidades e à integração do território nacional. Assim, Natal, como outras capitais do Nordeste, foi alvo de novas políticas e passou a receber equipamentos urbanos que tiveram um papel fundamental no crescimento da cidade. Nas décadas de 1960 a 1980, o país passou a dinamizar o setor habitacional, através de programas que utilizavam recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS. A incorporação de novas glebas ao cenário urbano de Natal, parte da estratégia desenvolvimentista da política governamental desde o regime militar, com a construção dos conjuntos habitacionais via Banco Nacional da Habitação – BNH teve uma grande participação na expansão urbana da cidade, atraindo um grande número de famílias para essas áreas.

Por volta da década de 1980, a cidade já contava com uma maior área ocupada devido ao crescimento das atividades urbanas, da infra-estrutura rodoviária, do comércio e dos novos serviços que começavam a ser oferecidos. A construção dos referidos conjuntos habitacionais contribuiu para a emergência de diversos bairros em diversas regiões da cidade. (COSTA, 2000). Com a construção dos conjuntos Ponta Negra (com 1837 casas) e Alagamar (com 158 casas), um novo impulso foi verificado na Zona Sul de Natal, em face da grande quantidade de

peças que passou a morar na área, que até então quase não era ocupada, delineando uma redefinição espacial (SILVA et. al., 2001). A gradual ocupação da área se deu em função da distância do centro da cidade, pois o sistema de transporte coletivo não a atingia plenamente. Em função desse fato e de outros semelhantes, como a falta de infra-estrutura básica nas áreas subjacentes, havia uma grande quantidade de terrenos não ocupados e quase inexistiam atividades de comércio e serviços em geral.

Em 1975, foi criado o Distrito Industrial de Natal – DIN (COSTA, 2000) através das ações da Superintendência do Nordeste – SUDENE e sua política industrial da década de 1970, atraindo para a capital uma grande quantidade de trabalhadores que vinha do interior do Estado em busca de trabalho e melhores condições de vida. É também na década de 1970 que se dá a chegada da Petrobrás na cidade, o que fomentou o fortalecimento da classe média, devido aos altos salários que a empresa oferecia. Merece destaque ainda a construção do Campus central da UFRN, o aumento dos empregos públicos e a permanência das forças armadas na cidade. Nesse período, o setor terciário se fortalece e começa a se delinear um mercado de terras na cidade (CLEMENTINO, 1995).

As ações do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR-NE, na década de 1990, serviram também como agente impulsionador da urbanização da Zona Sul de Natal, em função da união de interesses públicos e privados caminhando na mesma direção. A pavimentação de avenidas, os ajardinamentos, a expansão do espaço construído e a política de incentivos ao turismo atraem a construção de novos empreendimentos, como pousadas e hotéis, restaurantes e uma série de outros serviços voltados para essa atividade, o que determinou mudanças significativas na configuração urbana da Zona Sul de Natal. O vizinho bairro de Capim Macio passou também, em pouco tempo, a se transformar em função dessa nova dinâmica, tornando-se alvo do interesse de grandes grupos imobiliários. Todo o bairro de Ponta Negra tornou-se um dos metros quadrados mais caros da cidade. Com isso, áreas que antes eram de uso coletivo dos moradores nativos da Vila de Ponta Negra tornaram-se valorizadas e passaram a fazer parte dos interesses dos diferentes capitais. Esses moradores passaram então a utilizar, de uma nova maneira, a praia de Ponta Negra, trabalhando no início do processo, como caseiros, vendedores ambulantes ou em barracas para atender aos

veranistas, e posteriormente, aos turistas que crescem a cada ano. Esse comércio iniciou uma competição com a atividade pesqueira e de coleta, que eram as principais atividades desenvolvidas na Vila originalmente, além da atividade das rendeiras nativas (SILVA et. al, 2001).

Nesse meio tempo em que a cidade começa a caminhar em direção à Zona Sul, o bairro de Nova Descoberta torna-se uma boa oportunidade de negócio, de modo que, muitos terrenos que haviam sido doados à Diocese foram apropriados indevidamente e passaram a ser alvo de litígios envolvendo a Diocese e comerciantes imobiliários residentes na área. Segundo consta em depoimentos do Pe. Pio, na década de 1980, a questão foi levada à justiça pela Diocese que, após anos de disputa judicial, num jogo clientelista, acabou perdendo os terrenos (CAVALCANTE, 2004). A questão fundiária num bairro onde a posse foi uma das principais formas de acesso, ao longo de seu processo de ocupação, torna-se ainda mais preocupante devido à localização privilegiada da área onde a valorização dos terrenos tornou cada vez mais difícil para as pessoas de menor poder aquisitivo manter-se nesta, mesmo em pequenas casas de vilas. Estando localizado bem próximo ao Campus Universitário e ao bairro de Ponta Negra, Nova Descoberta é uma excelente fatia para o mercado imobiliário, que a cada dia tem direcionado mais atenção a essa área, que se encontra em franca urbanização.

O crescimento urbano da cidade passa então por um período de grande aceleração, com uma expansão progressiva em direção à Zona Sul que, com o tempo, foi se tornando cada vez mais alvo dessa especulação imobiliária e foi sendo ocupada por pessoas de melhor poder aquisitivo. Com isso, aumentam a oferta de serviços como shopping centers, clínicas, escolas particulares e lojas de departamento. Vale salientar que esse crescimento acelerado, por outro lado, se deu em meio a uma reestruturação dos níveis de emprego e renda, já que as novas atividades implicariam em uma capacitação profissional que muitos moradores da área não possuíam. Concomitantemente, houve o aumento de habitações irregulares, fora dos padrões adequados de instalações materiais, em condições insalubres e com problemas de inadequação de infra-estrutura urbana, em particular o esgotamento sanitário. Ratifica-se que o problema habitacional está ligado a uma questão mais abrangente, envolvendo uma injusta distribuição de renda, além de outros aspectos associados. Nesse contexto, áreas como a Vila de Ponta Negra e o

bairro de Nova Descoberta, que ainda mantêm uma certa quantidade de famílias com baixo poder aquisitivo, têm como características uma série de condicionantes sociais e espaciais de relevância para a vivência de seus moradores.

Feita a contextualização acerca do desenvolvimento urbano da cidade de Natal, serão empreendidas algumas reflexões teóricas que auxiliaram na compreensão dos processos mais gerais que permeiam a análise da dinâmica intra-urbana das vilas, no tocante à conjuntura das áreas de pesquisa.

REFLEXÕES TEÓRICAS

A produção rentista de vilas na cidade de Natal é trabalhada aqui contemplando categorias de análise como o espaço urbano, mercadoria, renda da terra e o valor de uso e de troca do solo urbano. A análise de autores de base marxista tem sido bastante útil nas reflexões dessa temática. O espaço urbano e a habitação são trabalhados enquanto mercadorias fundamentais para a reprodução social. Ao longo do trabalho será desenvolvida uma reflexão teórica em torno das principais questões que tocam a compreensão da dinâmica envolvendo as vilas do presente estudo.

A produção do espaço urbano e a produção capitalista da habitação

A produção, conceito eminentemente marxista que se refere ao processo que envolve a criação de mercadorias através da exploração da força de trabalho é também utilizado para explicar processos mais gerais do desenvolvimento urbano capitalista, como a própria estruturação do espaço. A produção do espaço urbano, nesses termos, refere-se ao processo pelo qual a cidade vai sendo transformada, a partir das ações de agentes econômicos, políticos e sociais.

O espaço urbano, nesse caso, é mercadoria. É produto das relações sociais gerais vigentes na cidade capitalista. A mais-valia, extraída na produção das mercadorias em geral, pode ser constatada diluída nos diversos elementos que são produzidos na cidade. A produção dos meios de consumo coletivo é uma maneira de extração da mais-valia flutuante que está contida no processo de produção do espaço urbano. Na medida em que o trabalhador “constrói a cidade”, torna-se possível para os investidores capitalistas a apropriação de uma parte do sobre-trabalho retido no ambiente urbano construído, representada pelos privilégios originados nas “externalidades” que lhes beneficiarão em seu investimento (RIBEIRO, 1997; CORRÊA, 1989). Ou seja, a produção da cidade em si – o espaço construído – é, ela própria, fonte de mais-valia (HARVEY, 1980).

Nessa Perspectiva, Valença (2006), discute a necessidade que o capital tem de utilizar a cidade em seu processo de acumulação.

“[...] no processo de produção da cidade, o espaço construído é uma expressão de ‘fluxos de capital’ e se constitui em permanente fonte de lucros para os capitalistas. Além disso, a urbanização promove a circulação do capital através do uso do espaço construído, favorecendo a produção, o consumo, a reprodução da força de trabalho e – não menos importante – o necessário comando do capital sobre o espaço [...]” (p. 4).

Essa reflexão de Valença (2006) vem somar com as contribuições de Ribeiro (1997), em sua análise da relação entre o espaço urbano e a economia, argumentando da seguinte forma:

“A compreensão rigorosa da relação entre espaço urbano e economia necessita que se abandone o nível da empresa para pensarmos a produção e a circulação de mercadorias como processo social, no sentido de que, embora fundadas em unidades isoladas (as empresas), existem condições gerais que regem e regulam o funcionamento de cada unidade. Por outro lado, tais condições gerais nascem da ação destas unidades isoladas, estabelecendo-se uma relação dialética entre as partes e o todo”. (p. 42).

O espaço urbano funciona também como uma condição – mesmo um suporte – para a realização de diversas mercadorias. Com a mercadoria habitação não é diferente. O preço de uma habitação é influenciado pelo sistema urbano do qual faz parte. Se uma determinada área da cidade possui uma boa infra-estrutura e permite um acesso rápido a serviços especializados, por exemplo, o preço da habitação irá agregar todos esses benefícios. Além disso, o preço da habitação se dará também, e de modo determinante, em função de uma demanda solvável de pessoas dispostas a pagar um determinado preço. São esses benefícios, em certa medida, que ajudarão a formar a demanda efetiva por habitação na cidade.

É importante ratificar que, nessa relação entre espaço urbano e economia, os vários tipos de investimentos feitos na cidade, através de empresas ou atividades econômicas de modo geral, contribuem para a valorização da habitação, já que acabam por valorizar o solo urbano, constituindo as externalidades vantajosas para o capital e para a população em geral, mesmo que os grupos de maior renda sejam aqueles que têm mais possibilidade de acessar os benefícios desta urbanização.

No que se refere à produção capitalista da habitação especificamente, trata-se de um processo bastante complexo, uma vez que essa mercadoria é bastante cara e depende de uma série de questões, detalhadas a seguir, para a sua realização. A exemplo do que faz Ribeiro (1997, p. 80), destaca-se aqui a natureza dessa mercadoria tão peculiar que é a habitação. Ao contrário de muitas outras mercadorias, a produção, circulação e consumo da habitação se dá no mesmo lugar, descontinuamente no tempo e no espaço. Uma vez construída, é necessária uma outra área para a construção de um novo prédio. É nesse sentido que se insere a lógica de produção de parte das vilas rentista na cidade de Natal. Como a disputa capitalista pelo uso do solo urbano é intensa, a construção de habitações utilizando pequenos terrenos em uma boa localização significa, por um lado, a chance de obtenção de um lucro suplementar, por parte de pequenos investidores e, por outro lado, para o trabalhador de baixo poder aquisitivo, a chance de estar inserido em uma área da cidade que dá acesso a diversos bens e serviços. É o caso das duas áreas de pesquisa destacadas nesse trabalho, que estão inseridas na Zona Sul de Natal, onde o preço do solo urbano é mais alto na cidade.

Seguindo com a discussão da habitação como mercadoria, outro fator decisivo na questão habitacional é o alto custo financeiro e o tempo gasto na produção por unidade habitacional, o que eleva o preço final do produto. A propriedade privada é um fator limitante à produção capitalista da habitação, na medida em que a disponibilidade de terrenos no mercado vai depender da disposição dos proprietários em vender ou alugar os terrenos. Além disso, a já referida disputa capitalista pelo uso do solo urbano torna a produção da habitação ainda mais crítica. A produção dessa mercadoria se dará dentro de uma lógica de mercado. Quando a economia estiver favorável a essa produção, ou desfavorável a outros tipos, diferentes capitais migrarão para o setor. Além disso, como destaca Valença (2003), sua produção é complexa porque

“ela atrai e requer a reunião de grande número de interessados/agentes, como: construtoras, produtores de materiais e componentes, cartórios, bancos, financeiras, seguradoras, investidores, agências governamentais reguladoras, financiadoras e prestadoras de serviços, profissionais liberais (como arquitetos, engenheiros, advogados, contadores, despachantes etc.), corretores, proprietários de terra, trabalhadores, consumidores (adquirentes e inquilinos) [...]” (p. 167).

Essa discussão nos remete à questão dos valores de uso e de troca das mercadorias. A habitação tem um papel bem mais abrangente do que simplesmente o de abrigo, na sociedade capitalista. Ela é um meio de acesso ao “consumo da cidade”. No dizer de Ribeiro (1997), ela é um “ticket” de acesso à cidade enquanto “valor de uso complexo”. Ou ainda, segundo Jorge (2005), “Uma casa não é uma tenda”, o que significa que a casa possui especificidades. Além de ser um elo entre o homem e a cidade, a casa também apresenta territorialidades específicas, criadas ou consubstanciadas em (ou para) cada modelo cultural, o que a torna uma mercadoria essencial e que justifica a existência de habitações do tipo existente nas vilas da presente pesquisa.

Os agentes produtores do espaço, a renda da terra e o uso do solo urbano

A discussão da renda da terra e do uso do solo urbano será empreendida aqui na perspectiva de compreender a ação dos diferentes agentes na

estruturação do espaço urbano de modo geral, focalizando a compreensão do processo em relação à cidade de Natal. Nessa perspectiva, avalia-se que no Brasil o crescimento urbano, após a segunda metade do século XX, traz profundas modificações no espaço das cidades, em linha com as alterações de ordem econômica – com mudança crescente da base econômica para as atividades urbanas –, social e territorial de modo geral. Essas modificações, grosso modo, se processam para permitir a reprodução do modelo econômico vigente e também da sociedade. O sistema capitalista, em sua atual fase de acumulação, necessita de uma série de aportes urbanos para a sua reprodução e a cidade acaba por constituir-se no ambiente ideal para essa realização, em diferentes esferas.

Com efeito, a cidade de Natal não foge ao contexto do país, apresentando uma evolução e expansão urbana mais significativa a partir da Segunda Guerra Mundial, como já referido, Segundo Clementino (1995), as transformações ocorridas com o pós-guerra implicaram em uma nova dimensão à dinâmica urbana de Natal, onde as relações entre o capital comercial e a propriedade fundiária contribuíram para a emergência de um mercado de terras na cidade. Nesse ponto reside a importância da análise da referida autora, na medida em que, para a compreensão da questão habitacional em Natal, é necessário que fique claro como se deu o processo de formação de um mercado de terras na cidade, que fomentou a ação de investidores do setor imobiliário, ampliando a dinâmica urbana local. Após a década de 1970, como se viu no início, a cidade passou a incorporar novas funcionalidades a partir da construção dos diversos conjuntos habitacionais, que acabaram por articular a tessitura urbana em termos habitacionais e de espaço construído, proporcionando ao setor da construção civil uma importante participação na economia local (ver também FERREIRA; CÂMARA, 1996).

A implantação do Distrito Industrial de Natal (COSTA, 2000; FURTADO, 2005), foi também um marco para a urbanização da cidade, gerando, em certa medida, empregos (no caso da Alpargatas, Soriedem e Guararapes) e trazendo população dos municípios vizinhos. Acrescenta-se a isto o momento em que a cidade passou a desenvolver seu potencial turístico – especialmente a partir de 1990 com o Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste –

PRODETUR-NE, que teve participação especial na dinâmica do bairro de Ponta Negra (SILVA, 2003).

A participação do setor imobiliário na Zona Sul de Natal aumentou significativamente a partir da década de 1990, quando muitos grupos imobiliários nacionais e estrangeiros passaram a investir em Ponta Negra e seu entorno, chegando a se expandir para o vizinho município de Parnamirim, com o qual se articula através das rodovias que levam ao complexo Cidade Verde e com os condomínios fechados ao longo do litoral sul, na praia de Cotovelo e em Pium, pequeno vilarejo que vem se transformando aos poucos também em função da dinâmica imobiliária. Toda essa transformação atinge diretamente a Vila de Ponta Negra e o bairro de Nova Descoberta, assim como contribuiu decisivamente na formação/estruturação dos bairros de elite na cidade (FURTADO, 2005). Essas intervenções têm gerado espaços segregados, na medida em que nem todos aqueles que se encontram residindo nas duas áreas focalizadas têm acesso ou se beneficiam do crescimento urbano verificado. Ao contrário disso, as famílias de baixo poder aquisitivo que permanecem no local sofrem com as implicações negativas desse crescimento, pois a valorização dos terrenos significa aumento nos impostos e no custo de vida.

A compreensão desses elementos, enquanto parte do processo de estruturação das cidades, passa exatamente pela análise da produção do espaço urbano, que se dá através da ação de diferentes agentes: o Estado, a sociedade e o capital. O Estado atua no sentido de prover as cidades de condições para atender aos interesses do capital e da sociedade (CASTELLS, 1983; RIBEIRO, 1997; HARVEY, 1980). Assim também avalia Singer (1982), quando discute a participação e influência do Estado no uso do solo urbano.

“O Estado, como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos essenciais, tanto às empresas como aos moradores, desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço. Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade, de um serviço público, água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que anteriormente, devido à

falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações” (SINGER, 1982, p. 34).

O capitalismo gera desigualdades que irão se refletir no espaço urbano, criando espaços fragmentados com diferentes funções e usos. Os valores que esses fragmentos irão incorporar dependerão das ações implementadas pelos atores sociais envolvidos. A terra, por sua vez, ao “se transformar” em solo urbano, através da incorporação de benfeitorias, por exemplo, passa a auferir renda àquele que detém a sua propriedade. Assim, é “[...] a utilização capitalista do espaço urbano que confere à propriedade privada da terra um valor” (RIBEIRO, 1997, p. 49). Esse valor mudará de acordo com os benefícios que ela tenha percebido em termos de infra-estrutura urbana, localização (proximidade e acesso a infra-estruturas e outros recursos) possibilidades de usos. Cria-se assim um mercado de terras que irá influenciar, em certa medida, na forma de ocupação desse solo urbano:

“A relação entre mercado de terras e o processo de estruturação das cidades é vista como decorrente, de um lado, das imperfeições de funcionamento deste mercado, que permitem a especulação com os preços fundiários, e, de outro, da estreita ligação entre valorização fundiária e investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos urbanos”. (RIBEIRO, 1997, p. 37).

Com isso, as pessoas que possuem maior poder aquisitivo podem ficar com as melhores áreas da cidade, já que “A localização absoluta confere privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização” (HARVEY, 1980, p. 135), e, ao mesmo tempo, uma grande parcela da população não consegue ter acesso a um espaço adequado para morar. Corroborando com o pensamento de Ribeiro e o de Harvey, está o pensamento de Bollaffi (1982), que coloca explicitamente, a questão da valorização do solo no contexto da economia política urbana.

“[...] o processo de valorização do solo urbano não resulta apenas da demanda especulativa nem se desenvolve ao sabor dos movimentos reais da economia. Seu impulso inicial é a criação real da riqueza, do crescimento da indústria e dos serviços e a conseqüente elevação da arrecadação tributária pelos impostos indiretos. Mas, como este movimento do real valoriza o solo urbano por meio dos investimentos públicos, que criam condições para o aumento das economias

externas, isto não faz mais do que acentuar o caráter anti-social do processo" (BOLLAFFI, 1982, p. 60).

Essa análise nos orienta a pensar em algo de natureza ainda mais abrangente e, ao mesmo tempo, mais imbricada, que é o próprio espaço urbano. Observa-se aqui a noção de espaço como uma resultante das práticas sociais materializadas, que se constituem como meio e condição para o desenvolvimento do próprio espaço urbano, e para o desencadeamento de outras materialidades. Essa idéia se fortalece em Castells (1983, p.181), onde:

“O espaço é um produto material em relação com outros produtos materiais – entre outros, os homens, que entram também em *relações sociais determinadas*, que dão ao espaço (bem como aos outros elementos da combinação) uma forma, uma função, uma significação social” (grifo do autor).

O espaço urbano, em termos capitalistas, é então “[...] um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço” (CORRÊA, 1989, p.11). Essas ações irão gerar espaços segregados, em razão da atuação dos diferentes interesses desses agentes. Cria-se assim uma hierarquização espacial que aprofunda as diferenças, gerando espaços excluídos da atenção do capital e do poder público, no que tange à infra-estrutura urbana. Assim, os bairros populares vão oferecer as condições ideais, com menor custo e boa lucratividade, para a produção habitacional por parte de pequenos capitalistas que construirão para aqueles que não podem pagar o preço das melhores áreas da cidade, porém com déficit de qualidade.

Trazendo a reflexão para os casos da Vila de Ponta Negra e do bairro de Nova Descoberta, têm-se nessas áreas uma mescla, resultante das ações de diferentes grupos de interesse. Por um lado, a chegada de pessoas com um padrão de renda mais alto acabou atraindo novas atividades e serviços para a área, que gerou a valorização dos terrenos e a “expulsão” paulatina e progressiva das famílias de menores rendas. Por outro lado, para as famílias mais pobres, permanecer no local significa se submeter a viver em moradias que estão distantes de serem as

adequadas. Muitas vezes, as casinhas de vilas, cujas instalações mal se sustentam, são a única maneira dessas pessoas continuarem morando no local.

Esse fato ocorre em função da necessidade que o trabalhador tem de estar próximo às áreas de maior dinamismo na cidade. Embora existam outros bairros onde o preço do solo e, conseqüentemente, da habitação é muito inferior a outros mais centrais, isso implicaria em aumento nos custos de deslocamento e dificuldade de acesso aos equipamentos urbanos elementares (meios de consumo coletivo). Não raro, encontram-se nas periferias mais distantes, limites municipais, por exemplo, terrenos loteados com placas de venda, em “suaves prestações”.

A explicação para o fato está na discussão da renda terra, feita por muitos autores, baseados em Marx. Nessa perspectiva é correto afirmar que toda terra tem seu preço. A propriedade da terra em si gera uma renda, conhecida na literatura marxista como renda absoluta e que garante que, por pior que seja uma terra, ela tem um preço. Porém, esse preço irá mudar de acordo com fatores externos. Esses fatores compõem as rendas de monopólio e diferencial. No primeiro caso, o privilégio de ser dono de um solo que apresente privilégios especiais, como uma bela paisagem ou uma excelente localização, faz com que o preço daquela terra se dê de acordo com as determinações de quem detém a propriedade desta terra, independente das condições gerais de mercado. No caso da renda diferencial, esta se dará em função da capacidade de majoração dos lucros, por parte de seu proprietário, seja através de investimentos em infra-estruturas e outros benefícios, seja em função de externalidades positivas, como a implantação de um sistema de transportes públicos. Esses elementos farão com aja uma diferenciação na determinação do preço de algumas mercadorias, especialmente, na habitação (HARVEY, 1980; RIBEIRO, 1997).

Essa distinção é parte da dinâmica urbana, pois, apesar das diferenças espaciais, toda terra tem um preço, contudo, o que irá fazer a diferença na questão do valor do solo urbano será não só o valor de troca que este solo apresentará, mas, especialmente, o seu valor de uso, ou seja, os benefícios que este poderá gerar para aqueles que o utiliza, o que contribuirá para que o solo urbano se torne duplamente mercadoria, pelo fato de que ele, enquanto localização, permite um

acesso à cidade e ao urbano de maneira geral, além de seu preço, propriamente falando.

“O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço dessa mercadoria *sui-generis* que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico” (SINGER, 1982, p. 23).

No caso específico das vilas em Natal podemos perceber que os bairros que possuem um maior número de vilas – Quintas, Alecrim, Dix Sept-Rosado, Bom Pastor, Nossa Senhora de Nazaré ou Nova Descoberta, por exemplo, proporcionam boas vantagens no que se refere a meios de circulação da classe trabalhadora. Estes bairros oferecem um amplo sistema de transporte coletivo, uma rede de comércio e serviço popular, além de possibilitar o acesso a atividades de trabalho informais na própria comunidade. Ao mesmo tempo, esses bairros – em sua maioria – embora possuam uma certa infra-estrutura básica, ela não atinge plenamente a maior parte da população que reside nas vilas, havendo déficit em termos de saneamento básico, rede de drenagem de águas pluviais ou calçamento, o que acaba colaborando para a relativa diminuição do preço dos terrenos. Isso acaba tornando-se um ponto favorável à produção rentista da habitação popular, que se utiliza dessa conjuntura para construir unidades habitacionais com material de baixa qualidade, para uma classe social que não pode pagar por algo melhor.

Valença (2004) analisa o olhar de Engels sobre a situação da classe trabalhadora na Inglaterra, para detalhar as condições gerais de acesso à moradia, para a classe trabalhadora, nos menores níveis de renda, e a cruel segregação imposta a essas pessoas, pela condição que as elites têm de escolher as melhores áreas da cidade para morar, no modelo econômico em que vivemos. Em sua própria análise, Valença (2004) destaca

“[...] os ricos, com razão, não pensam em construir suas habitações elegantes, por isso sobram esses terrenos [de condições gerais inadequadas à moradia] para que os especuladores edifiquem casas operárias, para aluguel, com um mínimo de recursos e o máximo de economia, daí resultando a má qualidade das construções” (p. 168).

Isso significa que, para o capitalista se interessar em investir em habitação para as menores faixas de renda, isso será feito, geralmente, através do mercado informal, e com a constante busca de redução dos custos, mesmo que isso implique em se produzir habitações precárias que serão alugadas ou vendidas pelo maior preço possível, já que a procura desse tipo de investidor também é o lucro. Sendo o preço da produção de habitação bastante alto, é necessário que existam compensações para que sejam direcionados pequenos volumes de capital para o setor formal de produção de moradias, como destaca Corrêa (1989, p. 210),

“Na sociedade capitalista não há interesse das diferentes frações do capital envolvidas na produção de imóveis em produzir habitações populares. Isto se deve, basicamente, aos baixos níveis de salário das camadas populares, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente”.

Aí, entra o jogo de interesses entre o capital imobiliário e o Estado: o capital imobiliário produz a mercadoria habitação tendo em vista uma demanda solvável, ou seja, para uma parcela da sociedade que possui poder efetivo de comprar um produto de certo padrão de qualidade, mas isso tem um limite. No entanto, existe uma grande parcela de pessoas que não se enquadra nessa categoria, como discute ainda o autor supracitado:

A existência de uma demanda solvável saturada e de uma não-solvável insatisfeita explica o interesse do capital imobiliário em obter ajuda do Estado, de modo a permitir tornar viável a construção de residências para as camadas populares: créditos para promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras, e créditos para os futuros moradores (CORRÊA, 1989, p. 22)

Devemos lembrar ainda que existe uma larga faixa de população cuja renda, ou inexistência da mesma, não permite a inclusão em programas habitacionais que tenham por base a casa própria através de sua inserção no mercado, e é esse segmento social que se utilizará de formas habitacionais não necessariamente adequadas, mas que tem de fazê-lo, pois todas as pessoas necessitam de uma moradia, como bem coloca Harvey (1980, p. 134), ao discutir a questão do valor de uso e valor de troca do solo: “Não posso existir sem ocupar

espaço; não posso trabalhar sem ocupar um lugar e fazer uso de objetos aí localizados; e não posso viver sem moradia de qualquer espécie”. Na perspectiva de compreender como se inserem as vilas nas áreas de pesquisa, frente ao fato da extrema necessidade que todo ser humano tem de morar, será dado início a avaliação do processo que deu origem às vilas rentistas em Natal, assim como será analisada a dinâmica envolvendo essa forma de moradia nos dias atuais na cidade de Natal.

AS VILAS DE PRODUÇÃO RENTISTA EM NATAL

Na cidade de Natal, conforme pesquisa piloto realizada nos bairros do Alecrim e Nova Descoberta, no ano de 2004 (BASE, 2004), seguida de nova pesquisa realizada 2006, juntamente com a pesquisa na Vila de Ponta Negra, uma grande quantidade de vilas foi construída, no final dos anos 60 e início dos anos 70, em bairros centrais e na periferia próxima, beneficiando-se pela demanda gerada pela população migrada dos municípios do estado do Rio Grande do Norte, em função da construção de quartéis militares na capital do Estado e de algumas fábricas alocadas em Natal e municípios vizinhos. Os proprietários das vilas de casas de aluguel encontram uma grande procura por essas habitações em Natal já nesse período (BASE, 2004). A nova etapa dessa pesquisa, realizada pelo mesmo grupo, cujos dados estão sendo utilizados na presente dissertação, aponta para um outro perfil de origem e utilização dessa forma de moradia.

Ao longo do tempo, a busca por essa forma de moradia se deu, em parte, pelo fato de que as habitações promovidas pelo governo, via BNH, por exemplo, não atendiam à necessidade dessa população, com renda em torno de dois salários mínimos, já que a renda média das pessoas beneficiadas pelos programas de habitação popular do BNH ficava em torno de cinco salários mínimos. Segundo França (1983), algumas iniciativas de promoção da habitação para população dos mais baixos rendimentos em Natal só vieram a acontecer de fato em 1980, com a implantação do Promorar, que construiu, via COHAB/RN, habitações para abrigar, inclusive, populações removidas de favelas em Natal. Porém, esses

conjuntos estavam localizados em áreas já segregadas na época, como Felipe Camarão, e não contavam com a infra-estrutura básica necessária implantada e os meios de transportes não possibilitavam uma mobilidade adequada. Muitos de seus moradores vendiam suas casas e procuravam maneiras de morar em áreas mais centrais da cidade (FRANÇA, 1983).

Por outro lado, como já foi discutido, o custo da produção habitacional é bastante alto, o que torna difícil para a população das menores faixas de renda o acesso a uma moradia de melhor padrão de qualidade e com uma localização que seja adequada às suas necessidades de mobilização, seja por meio do aluguel ou da compra do imóvel. Isso se dá, especialmente, em função dos baixos níveis salariais da grande massa de trabalhadores, que compõe a maior parte do déficit habitacional urbano, no Brasil e, da mesma forma, em Natal. (FJP, 2004).

Outro fato a ser destacado é que a cidade de Natal, na década de 1980, contava com uma certa abundância de terrenos passíveis de compra por um baixo preço, ou de apropriação por meio de posse, o que foi feito por muitos pequenos comerciantes, como tentativa de incrementar sua atividade, através da produção de casas em vilas para aluguel. O jogo de conveniências estava colocado: se, por um lado, o governo não provia adequadamente habitação para a classe de menor renda, por outro lado, os proprietários de vilas de casas de aluguel “resolviam” em parte o problema dessas pessoas, fazendo com que estas não pressionassem o poder público e, ainda, incrementavam o setor de vendas de material de construção na cidade.

Esse jogo todo acontece, conforme discutido, porque existe uma disputa pelo uso do solo urbano. As áreas da cidade que são dotadas de equipamentos urbanos e que constituem parte do interesse dos grupos de capital passam a ser valorizadas, tornando seletivo o seu acesso. A habitação, enquanto mercadoria, se insere nessa discussão e tem seu preço influenciado pela disputa do uso do solo urbano e pelas benfeitorias por ele incorporadas. O trabalhador, nesse contexto, busca na moradia não só um local onde possa se instalar e proteger a si e a sua família das intempéries e dos perigos que possam afetá-los. A moradia é, como bem avalia Ribeiro (1997), um instrumento para a realização do trabalhador. Ele precisa estar em uma área da cidade que lhe permita o acesso ao emprego, aos

meios de consumo coletivo (como hospitais, escolas etc.), ao comércio e serviços de que necessita.

Na cidade de Natal, a origem das vilas se deu um pouco diferente dos casos do Rio de Janeiro e São Paulo no início do século XX, onde a atuação do Estado favoreceu, mais diretamente, a ampliação dessa forma de moradia para a classe trabalhadora. Em Natal, essas habitações foram construídas, em grande parte, como uma estratégia rentista de pequenos comerciantes e outros de pequeno capital que se beneficiaram de condições favoráveis de aquisição de terrenos e compra de material, construindo as casas das vilas, geralmente, por etapas. A omissão do Estado, enquanto ator social, muito mais do que a sua ação direta, favoreceu iniciativas dessa natureza.

As vilas estão localizadas, predominantemente, em bairros populares, porém centrais, que possuem uma boa oferta de comércio e serviços populares, sistema de transporte coletivo e possibilidades de acessos ao emprego com pequeno grau de especialização, como é o caso dos bairros pesquisados. As casas são construídas com material de qualidade inferior e, quando alugadas, isso é feito a preços altos, se considerados a qualidade do imóvel, as condições ambientais gerais – exigüidade espacial, péssimas condições sanitárias e de ventilação. Porém, a relação custo-benefício, em termos de mobilidade para o morador, tem sido a justificativa dada pelos residentes para a grande procura por essa forma de moradia na cidade de Natal.

No caso da Vila de Ponta Negra, foram identificadas muitas vilas construídas como estratégia de sobrevivência familiar, fato que não é regra geral, mas que ocorre eventualmente. A situação se apresenta da seguinte maneira: o pai de família tem uma casa com uma parte do terreno não edificada e, com o passar do tempo, acaba construindo pequenos cômodos para abrigar seus filhos, na medida em que estes vão se casando. Dessa forma, encontramos vilas onde só moram pessoas da mesma família. Com o passar do tempo, muitas dessas vilas acabam se transformando em vilas de casas de aluguel e sendo incorporadas ao mercado imobiliário.

Em nova Descoberta, ocorre um fato semelhante. Lá foram identificadas algumas vilas cujas casas eram ocupadas, em grande parte, por pessoas da mesma família, no entanto, essas casas eram todas alugadas. Havia, nesses casos, uma espécie de estratégia de ajuda mútua. Ficava mais propício àqueles que estavam em melhores condições, ajudar os familiares em dificuldade, assim como, permitia o estabelecimento de laços de solidariedade. Um “cuidava” da casa do outro (e, à vezes, dos filhos) em sua ausência. Ratifica-se com isso, que, o modo pelo qual estão estruturadas as casas nas vilas, favorece uma multiplicidade de situação que pode se reverter em benefício para seus moradores, o que não elimina a emergência de aspectos negativos.

No conceito contido no Plano Diretor de Natal, a vila é tida como “o conjunto de casas contíguas no mesmo lote, destinadas predominantemente à habitação de aluguel caracterizada pela implantação encravada no interior dos quarteirões ou no fundo de quintais” (NATAL, 1994). Embora tenham surgido de acordo com a definição do Plano Diretor, as vilas, de um modo geral, têm sofrido mudanças resultantes da adaptação à dinâmica da vida econômica e social do bairro em que se inserem (Ver RIBEIRO, 1997; VAZ, 2002), necessitando de estudos mais aprofundados para que seja possível compreender como se dá a dinâmica envolvendo um tipo de moradia que é tão utilizado na cidade de Natal. Os dados mais recentes sobre vilas na cidade (ver quadro 3) são de 1996, do antigo Instituto de Planejamento Urbano de Natal – IPLANAT, atualmente Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB, e mostram a grande quantidade de vilas por bairro na cidade de Nata.

Quadro 3 - Vilas por bairro na cidade de Natal

REGIÃO ADMINISTRATIVA	BAIRRO	N.º DE VILAS
NORTE	Redinha	14
	Igapó	79
	N.Sra Apresentação	07
	Potengi	10
	Salinas	17
	Lagoa Azul	37
SubTotal		164
SUL	Candelária	09
	Capim Macio	03
	Lagoa Nova	154
	Neopolis	03
	Ponta Negra	26
	Nova Descoberta	108
Sub Total		303
LESTE	Alecrim	270
	Areia Preta	10
	Cidade alta	23
	Barro Vermelho	29
	Lagoa Seca	56
	Mãe Luiza	66
	Petrópolis	05
	Praia do Meio	23
	Ribeira	02
	Rocas	44
	Santos Reis	09
	Tirol	06
Sub Total		543
OESTE	Bom Pastor	178
	Cidade da Esperança	42
	Cidade Nova	94
	Nossa Senhora de Nazaré	142
	Dix Sept-Rosado	207
	Felipe Camarão	136
	Guarapes	03
	Nordeste	110
	Quintas	295
Sub Total		1207
NATAL - TOTAL		2.217

Fonte: SEMURB, 2003.

GENTRIFICAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NAS ÁREAS DE PESQUISA

A constituição espacial de um determinado local deve muito ao processo de reprodução da sociedade. Uma mostra disso é que o bairro de Nova Descoberta e a Vila de Ponta Negra, ao longo dos últimos vinte anos, mais intensamente, vêm passando por transformações visíveis. No caso da Vila de Ponta Negra, a inserção de uma nova atividade, o turismo, trouxe em sua esteira uma série de implicações sociais e espaciais. A Vila de Ponta Negra passou de uma vila de pescadores, povoado simples de gente humilde, para uma área de franca expansão e especulação imobiliária. A cada ano, residências de classe média alta e até mesmo mansões estão sendo construídas para abrigar uma nova classe social, com um poder aquisitivo muito superior ao dos antigos moradores. Os novos ocupantes passaram a exigir dos governantes muito mais do que o que era destinado aos nativos da Vila de Ponta Negra. A infra-estrutura precária e os equipamentos urbanos existentes não conseguiam dar conta dessa nova realidade. Em função dessa nova demanda, outras atividades passaram a fazer parte da dinâmica urbana local. Panificadoras e lojas de conveniência, lanchonetes, bancas de jornal e revistas, açougue e frigoríficos, academias de ginástica, ateliês de paisagismo, lojas de acesso à Internet, além da grande quantidade de equipamentos voltados diretamente para o turismo, como bares, restaurantes, boates, pousadas e hotéis etc. são facilmente encontrados tanto na Vila de Ponta Negra, quanto no bairro em que esta se insere.

A Vila de Ponta Negra possui áreas com diferentes tipos de influências. A área imediata ao núcleo original, em torno da igrejinha, concentra ainda uma certa quantidade de habitações originais, sendo, inclusive, onde está localizada a maior parte das vilas, parte com casas de aluguel, parte com moradores proprietários. A configuração espacial dessa área é bastante heterogênea. A chegada de muitos estrangeiros que fixaram residência, assim como a vinda de pessoas de outras regiões do Brasil, alterou a dinâmica local e modificou o cotidiano dos moradores tradicionais. A procura por moradia, próximo à praia que virou cartão-postal da cidade, fez com que houvesse um superaquecimento do mercado imobiliário local, de modo que a demanda inflacionou o preço dos imóveis (RN IMÓVEIS, 2005). A

escassez de terrenos livres no bairro e a forte especulação imobiliária contribuíram para que os olhares se voltassem para a Vila de Ponta Negra.

Uma segunda área de influência refere-se ao trecho do entorno do núcleo original da Vila de Ponta Negra, já referido. Essa área abriga, de um lado, pousadas, hotéis, grandes casarões construídos pelos estrangeiros e por pessoas de outros Estados do País, especialmente da Região Sul e Sudeste, e, ainda, a parte da praia próximo ao Morro do Careca. Em função dessa dinâmica surgiram vários tipos de serviços, como barzinhos, restaurantes, *lan house* etc. Essas atividades, antes de beneficiar a população moradora que possui pequeno poder aquisitivo, contribui para o escasseamento do solo para habitação e para o conseqüente aumento dos preços dos imóveis e terrenos existentes. Para os investidores externos, os novos preços praticados não têm o mesmo peso e significado que têm para os “nativos” da Vila de Ponta negra.

As propostas tentadoras e as transformações que se processavam na área induziram muitos dos antigos moradores da Vila de Ponta Negra a venderem seus imóveis e terrenos nas áreas mais centrais e passar a morar nos recônditos da Vila, na tentativa de alcançar alguma independência financeira. Aqueles que moravam de aluguel nessas áreas também tiveram que procurar as áreas mais distantes da praia, muitas vezes em casas de vilas, onde o preço é menor em relação ao que é praticado nas ruas principais. Apesar disso, uma boa parte dos moradores do núcleo original da Vila de Ponta Negra, que reside nas vilas, prefere continuar no local, pelo fato de que a sua subsistência é retirada da praia, em função do turismo.

Existe ainda uma última área de influência imediata, que não faz parte diretamente da Vila de Ponta Negra. Corresponde ao restante do bairro de Ponta Negra, incluindo o Conjunto, e adjacências, como o conjunto Alagamar e seu prolongamento, que chega até a Vila, e ainda, o bairro de Capim Macio. A influência dessas áreas sobre a Vila de Ponta Negra se dá de forma indireta. Na medida em que os projetos de desenvolvimento do turismo e a construção dos conjuntos habitacionais colaboraram para a estruturação urbana desses (e de outros) bairros na cidade, preparados para atender e atrair os interesses de uma elite, os demais

espaços do entorno tiveram sua dinâmica alterada, sob muitos aspectos, em prejuízo para os antigos moradores.

A pesquisa de campo realizada na Vila de Ponta Negra, no tocante à questão de oportunidades de renda, mostrou que os tipos de trabalho a que esses moradores têm acesso, na maioria das vezes, são de iniciativa dos próprios moradores, geralmente informais, sendo sazonais e bastante sacrificados, pois boa parte dessas pessoas trabalha como vendedor ambulante ou autônomo, passando o dia inteiro sob o sol forte da praia, carregando suas mercadorias que variam desde o tradicional coco verde, a petiscos diversificados como a “ginga” com tapioca, o queijo de coalho assado no fogareiro, o espetinho de camarão e churrasquinhos variados até os salgados fritos e sanduíches naturais. Há também os carrinhos de bebidas (refrigerantes, coquetéis de fruta, cerveja etc.), as cangas de praia, biquínis, óculos escuros, redes, roupas de praia, bolsas e chapéus de palha, além do artesanato de todo tipo.

Além das duras condições de trabalho dessas pessoas, características do subemprego, existe a questão do movimento das estações do turismo. Durante a alta estação, que inclui um pouco da primavera e vai até um pouco além do outono (no caso específico, de novembro a março, aproximadamente), existem boas oportunidades de obtenção de renda para esses trabalhadores, que vão se tornando mais escassas na média e baixa estação (de abril a outubro, exceto o mês de julho, que é de alta). Na época de baixa estação, não existem muitas maneiras de “ganhar dinheiro”. Especialmente quando o período é chuvoso, o rendimento dessas atividades cai significativamente, comprometendo a subsistência desses trabalhadores. Não obstante todos esses problemas vividos, a permanência dessas pessoas nesse local tem algo de estratégica, para eles próprios e para os diferentes tipos de capitais circulantes. Significa, para os moradores, a chance de morar em uma área da cidade onde circula um grande volume de dinheiro e concentra uma série de serviços de que eles podem se utilizar no seu cotidiano (posto de saúde, escolas públicas, mercadinhos, bodegas, farmácias etc.). Para o setor imobiliário, as áreas de moradia (espaços de resistência) dessas famílias significam uma reserva de valores provisória, a ser utilizada no momento oportuno (SILVA et. al., 2001)

Situação semelhante vem ocorrendo no bairro de Nova Descoberta, em menor proporção e em função de uma dinâmica um pouco diferente, mas representando a mesma resistência econômica frente à questão da valorização do solo urbano e da especulação imobiliária, que cresce rapidamente em função de sua localização na Zona Sul da cidade. Nesse caso, o bairro originalmente acolhia famílias de rendas bem modestas, porém, como esclarecido anteriormente, em função de fatores como a sua proximidade com o Campus Central da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, a área militar do 7º Batalhão de Engenharia e Combate, ou seja, de sua localização exatamente no miolo da área nobre da cidade, ligando bairros tradicionalmente ocupados por faixas de renda mais altas, como é caso dos bairros vizinhos Tirol e boa parte do bairro de Lagoa Nova e o bairro de Capim Macio, acarretou grande atratividade – para grupos de renda mais alta se estabelecerem no bairro –, refletida nas transformações espaciais que vêm ocorrendo nos últimos anos (CAVALCANTE, 2004).

Assim como vem acontecendo na Vila de Ponta Negra, em Nova Descoberta, as famílias que possuem as menores rendas (abaixo de dois salários mínimos) sentem dificuldade em permanecer na área, em decorrência do aumento progressivo do custo de vida. Isto fica evidenciado ao se confrontar a heterogênea realidade das condições de moradia no bairro. Apesar dos visíveis melhoramentos no padrão da habitação em partes do bairro e no seu entorno, a habitação utilizada pelas pessoas mais pobres, boa parte desta na forma de vilas, se precariza crescentemente a cada dia. A pesquisa de campo realizada através de visitas e entrevistas nas vilas comprova tal fato. Porém, a visibilidade dessa problemática requer um pouco mais de atenção, pois não é tão fácil localizar, apesar da grande quantidade, as vilas escondidas ao longo de quase todas as ruas do bairro, questão que será retomada em outro momento.

O que está acontecendo nas duas áreas de pesquisa, mais criticamente na Vila de Ponta Negra, se aproxima do que ocorre no chamado processo de “gentrificação” (do inglês *gentrification*). Esse é um fenômeno geralmente associado, na literatura, a questões de revitalização ou requalificação urbana e implica, em linhas gerais, em enobrecimento de áreas tradicionalmente populares, através de investimentos em reformas ou revitalizações urbanas, que

geralmente acarretam valorização e especulação imobiliária (ZANCHETTI, 2000; FERREIRA e MARQUES, 2000).

De acordo com a definição em Johnston et. al (2000), o termo nasce na Europa, associado ao contexto da renovação urbana, após a Segunda Guerra Mundial, destacando os aspectos especificamente residenciais do processo. Entretanto, o significado do termo evoluiu com o tempo, passando a incorporar os aspectos relativos à dinâmica econômica, capaz de modificar o espaço urbano. Em Johnston et. al (2000), coloca-se que nas discussões existentes na literatura, especialmente na década de 1980, no mundo, são apontados como uma das causas da gentrificação os deslocamentos da demanda por habitação e a atratividade que os centros antigos exercem, em função de sua estética característica, utilizada como diferencial pelo capital imobiliário. Para Duarte (2005), “[...] não há gentrificação sem a ocorrência de processos de renovação e requalificação urbana [...]”, o que implica na atuação de diferentes agentes sobre o espaço. Tanto na definição encontrada em Johnston et. al (1971), quanto em Duarte (2005), baseados em Smith (2000), existe um entendimento de que a gentrificação é um fenômeno promovido para benefício dos grupos de maior poder aquisitivo.

O que se pode avaliar com isso é que a raiz do processo pode estar na questão da habitação, não por ela mesma, mas pelo diferencial das condições locais específicas, já que, no referido processo, as áreas revitalizadas são dotadas de aportes urbanos, os mais variados. Ao passo que, muitas áreas guetificadas da cidade permanecem com carências de todos os tipos.

A origem do termo gentrificação é associada à redefinição espacial pela “expulsão” de moradores de menor poder aquisitivo, que pode ser por remoção ou operada através do mercado, no processo de compra e venda, em benefício daqueles que possuem uma renda maior, como destaca Duarte (2005):

“O termo gentrificação foi cunhado pela primeira vez pela socióloga inglesa Ruth Glass, a partir de seus estudos sobre Londres, em 1964. A autora usou o vocábulo para denominar o processo de expulsão da população de baixa renda em certos bairros centrais da cidade, sua substituição por moradores de classe média e a renovação das moradias, transformando completamente a forma e o conteúdo social desses espaços urbanos” (s. p.)

Apesar de estar ligeiramente fora do contexto de origem do termo, acredita-se aqui que esta expressão é ampla o suficiente para auxiliar nas explicações acerca do que acontece nas situações postas e analisadas nesse trabalho. As características gerais desse fenômeno urbano permitem que se faça uma apropriação conceitual, guardadas as devidas ressalvas quanto à gênese do termo, já que as implicações são as mesmas para a população envolvida.

A segregação da população tradicional do (e no) local, um viés da gentrificação, é uma das resultantes de todo esse processo. O que vem acontecendo nas duas áreas de pesquisa tem muito a ver com a noção geral de gentrificação. No caso da Vila de Ponta Negra, está muito mais delineado. Não houve, é verdade, em momento algum, um processo de retirada da população moradora da área, em função de algum projeto específico de requalificação urbana, porém, as ações do Estado (em prol do turismo), juntamente com o setor imobiliário, têm provocado essa “fuga” dos moradores, das áreas mais centrais para as mais afastadas e sem infra-estrutura básica, como é caso das muitas vilas que se encontram espremidas em arestas de terrenos e o caso da rua das Marianas, uma ocupação relativamente recente, situada nas partes mais escondidas da Vila de Ponta Negra, abrigando famílias bastante pobres, que vêm passando por graves problemas em função do tráfico de drogas, violência urbana e insalubridade do ambiente.

No caso de Nova Descoberta, é também a ação do setor imobiliário que tem colaborado para a emergência da classe média, em detrimento das famílias de menor renda. A valorização fundiária, e imobiliária, tem ocasionado uma saída “forçada” de muitos moradores do bairro. A boa localização da área faz com que os investimentos sejam cada vez mais altos. Por um lado, o preço dos aluguéis, as boas ofertas de compra de imóveis e o aumento sobre os impostos em geral (IPTU, taxas de serviços como fornecimento de água e energia etc.) tem encarecido a permanência no local. Por outro lado, a oferta de terrenos e casas a preços sensivelmente mais baixos na periferia geográfica da cidade e nos municípios vizinhos acaba sendo um atrativo para muitos. Aqueles que resolvem permanecer o fazem tendo em vista as possibilidades de emprego e inserção em uma área nobre da cidade, não se dando conta, na maioria das vezes, de como essa inserção é desigual, se comparada às condições gerais de outros grupos de renda mais alta.

No caso das vilas pesquisadas, em alguns setores do bairro, muitas delas simbolizam verdadeiros guetos, espaços segregados e de resistência, que abrigam pessoas que pagam com a sua qualidade de vida, o preço por morar, no dizer de Harvey (1980), em “solo de renda alta”.

Uma questão que se coloca dentro do quadro apresentado é que, se essa população permanece naquele local, apesar de tudo o que foi discutido, é porque existem condições mínimas de reprodução social dessas famílias, tanto no caso da Vila de Ponta Negra, quanto em Nova Descoberta. Isso significa também, do ponto de vista dos diferentes tipos de capital inseridos na área, a existência de mão-de-obra barata, sem grande especialização. São pessoas prontas a vender sua força de trabalho prestando serviços como pedreiro, eletricista, jardineiro, pintor, empregada doméstica ou diarista, entre outras.

A quantidade e diversidade de comércio e serviços é bastante ampla e representativa da heterogeneidade presente nas áreas de pesquisa. Ao mesmo tempo em que há a inserção de novas atividades, especialmente serviços, voltadas para atender uma nova faixa de renda (como academias de ginástica, locadoras, corretora de imóveis, bancas de revistas, salão de beleza etc.), ampliam-se também as atividades que atendem a população que permanece. Para se ter uma idéia, existem cerca de 57 mercadinhos e mercearias na Vila de Ponta Negra e 43 em Nova descoberta.

Esses pequenos empreendimentos são bastante utilizados pelas famílias de menor poder aquisitivo, pelo fato de que eles conseguem vender os gêneros de primeira necessidade a preços muito mais acessíveis para essa população do que os supermercados maiores, localizados no próprio bairro ou no entorno. Isso é possível, geralmente, em função da qualidade do produto que é comercializado, também porque esses comércios não pagam imposto sobre a venda dos produtos, já que não emitem cupom fiscal, e ainda, quando empregam funcionários ou são pessoas da família ou são funcionários pouco remunerados e sem o devido amparo social.

Após esse entendimento geral sobre a estrutura espacial das áreas de pesquisa, serão focalizadas as questões envolvendo a análise da pesquisa de

campo nas vilas do bairro de Nova Descoberta e da Vila de Ponta Negra, avaliando como se dá a reprodução social e espacial das pessoas que residem nessas moradias. Será feita também uma avaliação da atuação dos agentes imobiliários, identificando-se quem são esses agentes, como se movimentam e se articulam e como se dá, de maneira geral, a dinâmica de aluguel, compra e venda de imóveis, nesse pequeno setor.

VILAS EM ANÁLISE INTRA-URBANA

Para compreender a existência de tão grande quantidade de vilas na cidade de Natal é necessário analisar a situação do emprego, a distribuição de renda e a questão da moradia na cidade, como parte do contexto brasileiro. Essa avaliação mais geral foi desenvolvida precedentemente na reflexão em torno da emergência dessa forma de moradia no Brasil e na cidade de Natal. Entretanto, para compreender a permanência e a expansão das vilas, em diferentes formatos, na cidade de Natal nos dias atuais, será empreendida uma análise espacial intra-urbana, para verificar que fatores favorecem esse fato urbano. A análise espacial intra-urbana envolve a compreensão da materialização das práticas dos diferentes grupos sociais e o rebatimento que essas práticas têm, atuando dialeticamente na produção desse espaço no nível local. Para tanto, foram selecionadas previamente duas áreas da cidade que apresentam aspectos semelhantes, no que se refere à dinâmica imobiliária e a emergência dessa forma de moradia, a vila, como elemento de resistência de uma população de menor poder aquisitivo na área.

Como foi visto, no processo de estruturação geral da cidade de Natal, muitas áreas acabaram se transformando em função da dinâmica urbana imediata. Com isso, passou a haver uma reconfiguração urbana, de modo que, muitas vezes, áreas que originalmente não se apresentavam estruturadas passam a ser equipadas para atender a interesses de grupos específicos. A esse respeito, Furtado (2005) discute em maior detalhe o contexto da cidade de Natal e sua reconfiguração espacial em função do turismo. No âmbito dessas transformações, pretende-se analisar nesse trabalho, como as vilas estão inseridas nas áreas de pesquisa, já que

abrigam um contingente populacional relativamente amplo e, apesar de serem estruturas pequenas e simplórias, são incorporadas pelo mercado imobiliário, de pequenos investidores.

Outra questão relevante na análise intra-urbana das vilas é o impacto que essa forma de moradia tem sobre a infra-estrutura local. O fato é que, nas vilas, o padrão de construção das unidades habitacionais no lote do terreno permite a maximização do seu uso, de modo que, em uma área em que a infra-estrutura urbana foi implementada para que fossem construídas uma ou duas casas, com os devidos recuos, são produzidas, de modo seriado e geminado, um número bem superior a isso, às vezes de oito a dez casinhas, voltadas para um beco estreito, única via de acesso, usada também para a circulação e a ventilação, como mostram as fotografias 6 e 7 (ver também mapas 2 e 3 – apêndices B; C, p. 110-111 – que mostra a estruturação dos lotes das vilas no terreno).



Fotos: pesquisa de campo

Fotografias 6 e 7 – Vilas no bairro de Nova Descoberta e na Vila de Ponta Negra

O investimento imobiliário na construção, compra, venda e locação de habitações em vilas, pode ser considerado compensador, de acordo com as condições socioespaciais locais. Nesse sentido, a questão da localização (inserção na cidade) e a existência de equipamentos urbanos na área funcionam como vantagens comparativas e como um agregador de valor na realização dessa mercadoria. Em se tratando da Vila de Ponta Negra e do bairro de Nova Descoberta, a moradia nas vilas representa, para aqueles que possuem baixo poder aquisitivo, possibilidades concretas de ter acesso a uma série de atributos necessários à sua vivência na cidade.

A grande quantidade de atividades existentes pode ser utilizada como um demonstrativo do quão estratégica pode ser essa forma de moradia, uma vez que, de outro modo, essas pessoas não teriam condições de morar naquelas áreas, pois quanto mais estruturado e dotado de benefícios, mais valorizado se torna o solo de uma dada área. Contudo, não significa que isso seja algo necessariamente positivo. Se essa é a única possibilidade de moradia nas áreas mais centrais da cidade para o trabalhador com as menores rendas é porque existem questões seculares que não foram resolvidas, como a injusta distribuição de renda no país, as formas de acesso à moradia e a distribuição desigual dos equipamentos urbanos e das benfeitorias na cidade.

Na seqüência, o detalhamento e a análise dos dados da pesquisa serão feitos comparativamente, para que se possa verificar até que ponto as duas realidades evidenciadas nas áreas de pesquisa se tocam e se afastam, apesar de serem produto de uma mesma dinâmica, a imobiliária, que transforma, segregando e ao mesmo tempo privilegiando diferentes grupos sociais.

Análise do padrão geral das vilas na Vila de Ponta Negra e em Nova Descoberta

Os questionários que orientaram a pesquisa de campo (ver apêndices D; E, p. 112-114) dizem respeito tanto às condições gerais das vilas – como ao tamanho das unidades habitacionais, as condições sanitárias da vila, estado geral de conservação, condição e utilização do domicílio – como também às características dos moradores. Após a coleta dos dados, digitação e codificação (ver códigos, apêndice F, p. 115) nas planilhas do Excel, as informações foram trabalhadas utilizando-se a estatística descritiva simples, com o objetivo de caracterizar os vários aspectos físicos e sociais sobre as vilas e seus moradores, como serão apresentados a seguir. É necessário esclarecer que a análise foi feita em cima do total de unidades pesquisadas em todas as vilas de cada área. Não é possível fazer uma comparação entre as vilas de uma mesma área porque a maioria destas possui um pequeno número de casas (ver Quadros 1 e 2, p. 28-29) e pelo fato de que em algumas delas foram pesquisadas somente uma ou duas casas.

Todos os dados contidos nas tabelas têm como fonte a pesquisa de campo. A análise é, assim, agregada por área.

Aspectos físicos das vilas e das habitações

Tabela 01 - Características gerais da habitação nas vilas de Nova Descoberta

Nova Descoberta		
Número de cômodos por domicílio (exceto banheiro)	Nº de casas no padrão	%
Padrão I (3 cômodos, com quintal)	9	4,7
Padrão II (3 cômodos, sem quintal)	46	24,0
Padrão III (2 quartos, sala, cozinha e quintal)	27	14,1
Padrão V (outro padrão superior)	57	29,7
Padrão VI (outro padrão inferior)	53	27,6
Total	192	100

Tabela 02 - Características gerais da habitação nas vilas da Vila de Ponta Negra

Vila de Ponta Negra		
Número de cômodos por domicílio (exceto banheiro)	Nº de casas no padrão	%
Padrão I (3 cômodos, com quintal)	8	5,6
Padrão II (3 cômodos, sem quintal)	32	22,4
Padrão III (2 quartos, sala, cozinha e quintal)	63	44,1
Padrão IV (2 cômodos e sem quintal)	10	7,0
Padrão V (outro padrão superior)	13	9,1
Padrão VI (outro padrão inferior)	17	11,9
Total	143	100

Conforme demonstram as tabelas 1 e 2, existem algumas diferenças na ocorrência dos padrões, nas duas áreas de pesquisa. Nos dois padrões iniciais não existem muitas diferenças de uma área para a outra, em valores percentuais. Contudo, em relação ao padrão III, que apresenta um domicílio um pouco mais estruturado, com dois dormitórios, há uma discrepância entre as duas áreas pesquisadas. Enquanto no bairro de Nova Descoberta este corresponde a 14,1% dos domicílios, na Vila de Ponta Negra esse número eleva-se a 44,1%. Para compreender esse fato é necessário voltar um pouco na análise da expansão urbana da cidade. O bairro de Nova Descoberta apresenta uma estruturação urbana mais antiga, está mais próximo ao antigo centro comercial da cidade, assim como de locais de comércio tradicional, como o bairro do Alecrim, que apresenta uma ocupação mais acelerada por volta das décadas de 1950 e 1960⁴. Entre as décadas

de 1970 e 1980, Nova Descoberta já se encontrava mais densamente povoada – em função também, da presença bastante próxima do Campus Universitário, do Batalhão de Engenharia e das Fábricas Guararapes (Lagoa Seca) e Soriedem (Conjunto Mirassol – Lagoa Nova), ambas extintas dos locais – do que a Vila de Ponta Negra, que assistiu à rápida transformação socioespacial em fins da década de 1980 e início da década de 1990, com o advento do turismo.

Assim, em Nova Descoberta, no momento em que as vilas estavam sendo construídas, já havia uma ocupação relativamente alta no bairro, de modo que os terrenos utilizados para a construção das muitas vilas eram relativamente pequenos. Como a demanda por habitação na área era crescente, quanto mais unidades habitacionais pudessem ser construídas no lote, maiores seriam as possibilidades de lucro de seu proprietário. Essa é uma possível explicação para a menor quantidade de domicílios do padrão III, com mais cômodos, nesse bairro.

Com relação aos demais padrões habitacionais, nota-se a presença do padrão IV (dois cômodos com banheiro e sem quintal) na Vila de Ponta Negra, o que não ocorre em Nova Descoberta. Por outro lado, o percentual do padrão VI (outro padrão inferior) é relativamente superior neste último do que no primeiro. Isso significa que, sendo os dois padrões semelhantes não existem muitas diferenças quanto à qualidade desses domicílios, pois incluem habitações em condições bastante precárias. Porém, o padrão V é mais representativo em Nova Descoberta, cujas vilas possuem um terreno menor, do que na Vila de Ponta Negra. Nesse padrão estão incluídos os domicílios que possuem uma área construída maior, contendo em geral três dormitórios ou mais.

Estado geral das instalações sanitárias

Um dos indicadores de qualidade habitacional nas vilas é a existência de banheiros no próprio domicílio e outras instalações sanitárias como pias, lavanderias ou lavabos e a presença do saneamento básico. As tabelas 3 e 4 apresentam esses dados que se mostram da seguinte forma:

Tabela 03 – Tipo de banheiro por domicílio nas vilas de Nova Descoberta

Nova Descoberta		
Tipo de banheiro	Nº de domicílios	%
Coletivo	39	20,3
Individual	152	79,2
Não sabe/Não respondeu	1	0,5
Total	192	100

Tabela 04 – Tipo de banheiro por domicílio nas vilas da Vila de Ponta Negra

Vila de Ponta Negra		
Tipo de banheiro	Nº de domicílios	%
Coletivo	2	1,4
Individual	135	94,4
Não sabe/Não respondeu	6	4,2
Total	143	100

Na discussão sobre a origem das vilas rentistas no Brasil, mostrou-se que, em muitos casos, as vilas, a exemplo dos cortiços, eram caracterizadas por dividirem coletivamente as instalações sanitárias como o banheiro e a lavanderia. Contudo, naquele momento, em fins do século XIX, a infra-estrutura urbana era bastante precária e insuficiente para dar conta do rápido crescimento populacional dos principais centros urbanos do país. Desse modo, a existência desse tipo de situação, embora não justificável era compreensível. Mas, como justificar ou compreender que existam tantas habitações que não possuem banheiro próprio, em pleno século XXI, onde as técnicas de engenharia são as mais variadas possíveis e as diretrizes urbanas legais que determinam o padrão ideal de construção são as mais elaboradas? As vilas rentistas são formas privativas e o poder público raramente interfere nesses espaços. Isso pode ser negativo, na medida em que, na maioria dos casos, os proprietários das vilas de casas de aluguel quase não realizam melhoramentos nas habitações ou na vila. Por outro lado, como foi visto em reflexões anteriores, a atuação governamental de que se tem referência está relacionada ao higienismo, com a criação das vilas higiênicas, resultando na valorização imobiliária dessa forma de moradia e dificultando o acesso das classes menos favorecidas.

Dando continuidade à análise dos dados empíricos, tem-se, na sequência, a tabela 03 mostrando que o bairro de Nova Descoberta apresenta um

percentual de mais de 20% de domicílios com banheiros coletivos, contra 1,4% na Vila de Ponta Negra. Nesse caso, a explicação pode estar no fato de boa parte do bairro de Ponta Negra possuir saneamento básico, em função da construção dos conjuntos habitacionais e do turismo, e também pelo fato de que na Vila de Ponta Negra, como já foi observado, os terrenos são maiores, de modo que se tornou possível, com o tempo, o acréscimo de banheiros nas casas de muitas vilas, nas quais os moradores eram, ou tornaram-se, proprietários. Além disso, é importante destacar que a área tem passado por uma constante renovação que tem influenciado, inclusive, no padrão habitacional de muitas vilas. No caso de Nova Descoberta, um fator que pesa bastante nesse sentido, é que a dinâmica rentista é mais antiga, de modo que, algumas estruturas, estão mais consolidadas.

O padrão das vilas rentistas pressupõe pouco investimento e retorno rápido, não sendo de interesse do proprietário de vilas de casas de aluguel investir na qualidade das condições habitacionais gerais, a não ser que seja em caráter emergencial. Além disso, a própria estruturação das casas no lote das vilas que possuem banheiros coletivos, uma vez constituída, dificulta que estes sejam individualizados. Geralmente, são apenas um ou dois cômodos mínimos, sem terreno para alojar o novo compartimento.

Também em Nova Descoberta, o percentual de lavanderias coletivas é mais alto do que na Vila de Ponta Negra (ver tabelas 5 e 6), o que não é de se estranhar. Semelhante ao que ocorre com os banheiros coletivos, isto confirma que não existe uma grande preocupação com a infra-estrutura mínima da moradia nas vilas. Geralmente, nos casos em que as instalações sanitárias são individuais, as casas são de propriedade dos próprios moradores.

Tabela 05 – Lavanderias por domicílio nas vilas de Nova Descoberta

Condição da Lavanderia	Nº de domicílios	%
Coletiva	49	25,5
Individual	136	70,8
Não sabe/Não respondeu	7	3,6
Total	192	100

Tabela 06 – Lavanderias por domicílio nas vilas da Vilas de Ponta Negra

Lavanderia	Nº de entrevistados	%
Coletiva	19	13,3
Individual	117	81,8
Não sabe/Não respondeu	6	4,2
Não possui	1	0,7
Total	143	100

Com relação à rede coletora de esgotos, os dados são questionáveis pelo fato de que boa parte da população não sabe a que se refere ou, pensando equivocadamente que sabe, responde que possui, quando isso não é verdade. Cabe então ao pesquisador de campo a responsabilidade de investigar o que é fato ou não. Os dados coletados sobre esse aspecto não refletem exatamente a realidade. Nas vilas de Nova Descoberta, por exemplo, o percentual de domicílios em que consta a existência de rede coletora de esgotos é de 20,3%, quando, na verdade, no bairro inteiro não existe rede coletora de esgotos. No caso da Vila de Ponta Negra esse número é de 30% e mais passível de ser próximo da realidade, pois, algumas das áreas em que estão localizadas as vilas pesquisadas, contam com rede coletora de esgotos.

Para finalizar a análise relativa às instalações sanitárias, os dados sobre a existência de fossa nos domicílios das vilas pesquisadas aparecem conforme as tabelas 7 e 8. Quando se fala em fossa nas vilas pesquisadas, não se sabe ao certo se os dados são reais ou não, pois muitos moradores de casas de aluguel afirmaram não saber dessa informação, mas o fato é que existem fossas em grande parte delas.

Esse aspecto, associado aos dados de rede coletora de esgoto, faz da questão algo bastante preocupante, já que se trata de uma área de solo dunar, arenoso e onde o aquífero se encontra a pequena profundidade, o que aumenta o risco de contaminação do lençol freático (NUNES, 2000, p. 47-53). Além disso, as condições da salubridade ambiental podem se tornar um agravante nessa forma de moradia, em função do modelo que esta geralmente apresenta, com casas geminadas, pouco ventiladas e construídas com material de má qualidade.

No bairro de Nova Descoberta, de acordo com a tabela 7, as fossas coletivas somam um percentual de 40,1% e as individuais encontram-se em 50% dos domicílios ao passo que, na Vila de Ponta Negra (ver tabela 8), o total de fossas coletivas é de 14% e individuais de 49,7%. Além disso, o percentual de domicílios em que inexitem fossas é de 30,1% na Vila de Ponta Negra (o restante não sabe ou não respondeu), o que bate com a informação acerca dos domicílios que estão ligados à rede coletora de esgotos no local. Esses dados indicam uma certa melhoria nas condições sanitárias das vilas na Vila de Ponta Negra, onde aparece um dado que não ocorre em Nova Descoberta, que é número de domicílios sem fossa. Isso se dá em função das ações do PRODETUR-NE, que saneou todo o bairro de Ponta Negra, apesar de nem todos os domicílios terem sido conectados à rede ao saneamento, especialmente nas áreas de vilas.

Tabela 07 – Domicílios que possuem fossa nas vilas de Nova Descoberta

Fossa	Nº de domicílios	%
Coletiva	77	40,1
Individual	96	50,0
Não sabe/Não respondeu	19	9,9
Total	192	100

Tabela 08 – Domicílios que possuem fossa nas vilas da Vila de Ponta Negra

Fossa	Nº de domicílios	%
Coletiva	20	14,0
Individual	71	49,7
Inexistente	43	30,1
Não sabe/Não respondeu	9	6,2
Total	143	100

Condição do imóvel nas vilas pesquisadas

A exemplo dos dados gerais verificados em uma pesquisa piloto, realizada no ano de 2004, ficou evidenciado também nessa nova etapa da pesquisa que as vilas, segundo sua origem são, em grande parte, rentistas. A questão referente à condição do imóvel nas vilas mostrou algumas diferenciações entre as duas áreas de pesquisa, como mostra as tabelas 9 e 10.

Tabela 09 – Condição dos imóveis nas vilas de Nova Descoberta

Condição do imóvel	Nº de entrevistados	%
Próprio	59	30,7
Cedido	26	13,5
Alugado	107	55,7
Total	192	100

Tabela 10 – Condição dos imóveis nas vilas da Vila de Ponta Negra

Condição do imóvel	Nº de entrevistados	%
Próprio	64	44,8
Cedido	7	4,9
Alugado	70	49,0
Não sabe/Não respondeu	2	1,4
Total	143	100

Nas vilas de Nova Descoberta, o percentual de domicílios próprios é de 30,7% comparado a 44,8% da Vila de Ponta Negra, ao passo que os domicílios alugados compõem 55,7% no primeiro caso e 49% no segundo, sendo, desse modo, superior às demais condições de ocupação dos imóveis nas vilas pesquisadas.

Isso indica, conforme vimos nas discussões anteriores, que esse tipo de investimento ainda é algo interessante, do ponto de vista rentista, o que justifica que pequenos comerciantes e outros que possuem algum recurso para investir o façam na forma de vilas de casas de aluguel. Cabe então fazer um aparte para discutir brevemente a questão do funcionamento do mercado imobiliário no setor.

Antes de qualquer análise, é preciso esclarecer que o acesso aos donos de casas de aluguel nas vilas é algo bastante difícil. Quando estes moram na casa da entrada da vila, em alguns casos, conseguimos conversar com eles, porém se mostram sempre bastante reticentes nas respostas. Perguntam logo se o grupo é da prefeitura ou se a entrevista está relacionada a assuntos fiscais. Quando conseguimos finalmente esclarecer a natureza da pesquisa, ainda assim, eles ficam temerosos que as informações cheguem à mídia, pois sabem que os inquilinos fazem muitas reclamações sobre problemas de infra-estrutura ou preço dos aluguéis.

Na pesquisa realizada em Nova Descoberta, por exemplo, pudemos reconhecer a existência da atuação de alguns poucos comerciantes no ramo de aluguel, compra e venda de casas nas vilas. Um deles, conhecido como Chico do Corcel, possui, seguramente, a maior quantidade de imóveis em vilas em Nova Descoberta, sendo comum encontrar casas de sua propriedade, em muitas das vilas pesquisadas. Existe um escritório imobiliário, não muito bem estruturado, em seu nome, onde trabalham dois de seus filhos, que atualmente administram os negócios.

Um outro nome bastante citado na pesquisa em Nova Descoberta foi o de um dentista, chamado Stênio, que possui algumas vilas e outras tantas casas de aluguel em vila. Essas pessoas não estão disponíveis para responder às questões da pesquisa. Geralmente, alegam falta de tempo para esse tipo de coisa. As poucas entrevistas que foram realizadas com donos de casas de aluguel nas vilas foram exatamente com pessoas que possuem pouco peso no setor: pequenos comerciantes (na própria casa), aposentados ou senhoras que herdaram as casas do pai ou do marido, sendo estes, geralmente, donos de uma a três vilas, ou de casas esparsas em vilas no mesmo bairro.

Existe uma rede de relações entre os donos de imóveis nas vilas e alguns corretores informais que viabilizam a compra, a venda e o aluguel de imóveis. Eles trabalham para os diferentes donos de imóveis e, alguns deles, possuem vínculos com imobiliárias de pequeno e médio porte. De maneira geral, alguns desses corretores não vivem somente dessa atividade, trabalhando também com revenda de produtos como gás de cozinha, garrações de água mineral, vale transportes e outras atividades do gênero.

Em conversas informais com dois desses corretores foi possível verificar que alguns desses donos de casas de aluguel, como nos dois casos citados, têm imóveis de aluguel em vários outros locais da cidade e que estão sempre em busca de comprar novos imóveis para alugar, especialmente em vilas, porque dá menos despesas e, estando no mercado informal de imóveis, não se pagam tantos impostos. Com relação aos demais donos de casas de aluguel nas vilas, as informações sobre aluguel de casas circulam através dos próprios vizinhos, que sempre têm alguém para indicar para morar nas vilas ou, simplesmente, coloca-

se uma placa na entrada da vila e logo os imóveis são alugados, em função da alta procura pela moradia no bairro de Nova Descoberta.

No caso da Vila de Ponta Negra, o quadro da situação do aluguel é muito mais fragmentado. Não existe, como em Nova Descoberta, alguém que monopolize grande parte dos imóveis das vilas. Nas entrevistas realizadas no local foram identificadas apenas duas vilas que tinham o mesmo dono, no caso, uma engenheira chamada Ângela que, segundo os moradores, mora em Petrópolis (bairro de classe média alta na Zona Leste da cidade). Porém, sequer um número de contato conseguimos dessa pessoa. Ela, ou seu esposo, vai todos os finais de mês recolher o dinheiro dos aluguéis das vilas, que ficam uma quase em frente à outra e têm o mesmo padrão, com as casinhas todas iguais e um portãozinho na entrada (ver fotografias 8 e 9).



Fotos: pesquisa de campo

Fotografias 8 e 9 – Residenciais de Ângela – Vila de Ponta Negra

Algumas situações curiosas surgiram com a pesquisa de campo. A questão do nome da vila é uma delas. Grande parte das vilas pesquisadas na Vila de Ponta Negra não tem nome. Na hora da identificação, ficou estabelecido que seria utilizado como referência, o nome do proprietário, quando se soubesse o nome dele, ou nome da rua com número da casa da entrada da vila, para que fosse possível identificá-la em outro momento.

As tabelas 11 e 12 tratam da situação imobiliária das vilas nas áreas de pesquisa. O número de vilas onde existiam somente casas de aluguel foi superior ao número de vilas com casas próprias dos moradores, nas duas áreas. Porém, o

número de vilas mistas, em que existem as duas situações acima citadas, é maior ainda, chegando, no caso da Vila de Ponta Negra, a superar o número de vilas de casas de aluguel.

Tabela 11 – Situação imobiliária nas vilas de Nova Descoberta

Situação imobiliária das vilas	Nº de vilas por bairro	%
Somente casas próprias dos moradores	04	10
Somente casa de aluguel	19	46
Mistas (alugadas e próprias dos moradores)	18	44
Total	41	100

Tabela 12– Condição imobiliária nas vilas da Vila de Ponta Negra

Situação imobiliária das vilas	Nº de vilas por bairro	%
Somente casas próprias dos moradores	09	24
Somente casa de aluguel	11	30
Mistas (alugadas e próprias dos moradores)	17	46
Total	37	100

A esses fatos podem ser atribuídas algumas explicações. Primeiro, é preciso que se considere, mais uma vez, o fator da localização. Como foi discutido inicialmente, a localização é um fator primordial, já que a habitação é um meio de acesso ao “consumo da cidade” Também, em grande medida, trata-se de uma mercadoria que mesmo produzida da mesma forma e com os mesmos custos, possui preços diferenciados, a depender da área em que está localizada, pois esta servirá como veículo de inserção na cidade. Isso acontece plenamente nas duas áreas de pesquisa, fato comprovado ampla procura por moradia.

Essa explicação serve também para se entender a existência de tantas vilas mistas nas áreas de pesquisa. Em algumas situações, as vilas mistas contêm casas de aluguel, de diferentes donos. O que acontece é que os proprietários dessas vilas, com o tempo, passam, em vida ou por herança, as casas para os seus filhos, de modo que ao longo do tempo o perfil destas vilas muda completamente.

Tem-se, em alguns casos, a seguinte situação: algum desses filhos decide morar na vila, outro decide alugar sua casa e um outro decide vendê-la. Aquele que decide morar o faz tendo em vista que, apesar da casa ser pequena (mas é geralmente a de melhor padrão na vila), a localização em que se encontra

lhe permite uma série de vantagens que não teria acesso em outra área da cidade, sem que tivesse que despende um alto gasto com a moradia e com os impostos em geral. Por isso, permanece no local até adquirir condições de ir para uma situação de moradia melhor. Aquele que decide alugar a casa na vila, em geral já possui meios de residir em outra área que lhe atenda as necessidades ou, como estratégia de sobrevivência, mora em casa de familiares e usa o dinheiro do aluguel como uma fonte de renda suplementar. E, por último, o motivo de quem vendeu sua casa na vila pode estar muito próximo ao daquele que alugou.

Quem compra uma casa em uma vila para moradia estará considerando não necessariamente a própria unidade habitacional, mas, por um lado, a possibilidade de deixar de pagar aluguel e, por outro, as vantagens comparativas em termos de localização e em função da estrutura urbana de que necessita.

A questão do aluguel nas vilas pesquisadas

O preço do aluguel nas vilas pesquisadas variou entre R\$ 50,00 e R\$ 250,00 (média R\$ 161,64) em Nova Descoberta e entre R\$ 120,00 e R\$ 300,00 (média R\$ 180,69) na Vila de Ponta Negra, conforme tabelas 13 e 14. A existência de aluguéis tão baixos no bairro de Nova Descoberta é motivo de investigação nesse trabalho. Os imóveis cujo aluguel custa entre R\$ 50,00 e R\$ 95,00 possuem apenas um cômodo, sem banheiro e estão em estado geral de conservação bastante precário (ver fotografias 10 e 11).

Como a habitação é um bem imprescindível, sempre haverá alguém interessado em alugar um imóvel qualquer, mesmo que este esteja em péssimas condições, como no caso referido, desde que se encontre bem localizado na cidade. E, conforme discutido inicialmente, esse aspecto tem sido utilizado como um elemento de valorização da moradia nos centros urbanos brasileiros.

Tabela 13 – Preço dos aluguéis nas vilas de Nova Descoberta

Valor do Aluguel	Nº de domicílios	%
50,00	2	1
65,00	1	0,5
80,00	3	1,5
90,00	1	0,5
95,00	1	0,5
110,00	2	1
120,00	11	5,7
130,00	8	4,2
140,00	8	4,2
150,00	23	11,9
160,00	4	2,1
170,00	13	6,8
180,00	5	2,6
185,00	1	0,5
200,00	27	14,2
210,00	1	0,5
220,00	5	2,7
250,00	12	6,2
Não se aplica (domicílios próprios ou cedidos)	64	33,4
Valor médio do aluguel		161,64
Total	192	100

Tabela 14 – Preço dos aluguéis nas vilas de Ponta Negra

Valor do Aluguel (R\$)	Nº de domicílios	%
120,00	6	4,2
130,00	4	2,9
140,00	3	2,1
150,00	17	12,0
160,00	5	3,5
170,00	3	2,1
180,00	2	1,4
185,00	1	0,7
200,00	19	13,3
210,00	3	2,1
230,00	2	1,4
250,00	4	2,9
270,00	3	2,1
280,00	2	1,4
300,00	1	0,7
Não sabe/Não respondeu	1	0,7
Não se aplica (domicílios próprios ou cedidos)	66	46,5
Valor médio do aluguel		R\$ 180,69
Total	142	100



Fotografias 10 e 11 – Vilas precárias, com banheiros coletivos em Nova Descoberta

O depoimento de um dos moradores do local, que trabalha como auxiliar de serviços gerais no Campus Central da UFRN, foi contundente ao expressar a angústia que é para ele morar em tais condições. A sua permanência no local, ele explicou, é para preservar o seu emprego, pois tem de estar no trabalho às 06h da manhã e, se morasse em outra área, isso não seria possível. Inclusive, mudou-se de outro bairro por esse motivo. Como os seus poucos rendimentos não permitem que ele tenha um gasto maior com aluguel, ele permanece naquele quartinho de vila.

Outro fato que se apresentou como justificativa para esses valores mais baixos foi, além do estado geral do imóvel, o tempo de moradia do inquilino. Os preços desses imóveis praticamente não são reajustados e seus inquilinos já estão morando nestes, em geral, há mais de dez anos. O que ocorre nessa situação é que o proprietário não tem interesse em investir em melhorias nos cômodos que aluga, já que existem pessoas para pagar aluguel por eles, mesmo tal estado. Geralmente, essas vilas possuem cômodos ou pequenas casas com preços variados. Os inquilinos mais antigos acabam prestando pequenos serviços para o dono das vilas, em alguns casos, servindo de intermediários entre este e as pessoas que procuram os cômodos para alugar. Esses acordos são uma maneira de unir conveniências, mas implicam em prejuízo para os moradores, já que são esses que tem de lidar cotidianamente com os problemas da vila.

Uma situação bastante grave, relatada por uma moradora e noticiada na imprensa, ocorreu em uma dessas vilas na Vila de Ponta Negra. A fossa da casa,

construída no meio da sala, desabou, afundando com a dona da casa, seus cinco filhos e o marido. Segundo a moradora, a fossa era muito profunda e seu filho pequeno acabou caindo dentro desta, pois não deu para segurá-lo a tempo. Somente com a chegada do corpo de bombeiros e da polícia é que o garoto, de cinco anos, foi resgatado. O estado geral da vila e da habitação era bastante precário. A casa tinha apenas dois cômodos e um banheiro mínimo. Na ocasião em que ocorreu tal fato, a dona de casa foi aconselhada pela polícia a resolver a questão na justiça. Porém, preocupada com as possíveis reações do dono da casa, que mantinha o preço de seu aluguel mais baixo do que os demais, resolveu não prejudicá-lo.

O outro fato recorrente nas vilas da Vila de Ponta Negra foi a presença de muitos moradores que foram removidos de uma área de invasão, conhecida por “favela do Alagamar”. A prefeitura fez a remoção dessas famílias, que haviam construído seus barracos em um leito de rua, em uma das áreas de expansão do conjunto Alagamar, que vinha sendo sondada por grandes grupos imobiliários para a construção de apartamentos residenciais e *flats* de aluguel por temporada. A solução encontrada pela Prefeitura de Natal para a situação, mantendo as pessoas removidas na área, foi alugar casas de vila, na Vila de Ponta Negra, já que o preço máximo do aluguel liberado para essas famílias era de R\$ 200,00. Inicialmente, foi cogitada a possibilidade de remover as famílias para um loteamento na periferia do município de Natal, Zona Norte da cidade, mas logo foi refutada pelos moradores, uma vez que a maior parte destes retirava a sua subsistência de atividades realizadas na praia de Ponta Negra. Esse fato serviu para incrementar o mercado de aluguel das casas nas vilas. Nem todos os donos de casa de aluguel querem alugar seus imóveis para órgãos do governo, por medo da inadimplência ou dos atrasos ocasionados pelos trâmites burocráticos existentes. Por isso, aqueles que resolveram alugar suas casas, o fizeram pelo preço máximo possível (R\$ 200,00), mesmo que seu imóvel não valesse esse preço.

Com relação à inadimplência nas vilas, o percentual foi baixo, em torno de 9% em Nova Descoberta e 3% na Vila de Ponta Negra. Os aluguéis, na maioria dos casos, não são regidos por contratos e a relação dos inquilinos com os donos das vilas é amigável, desde que os inquilinos não os pressionem por melhorias nas casas e que não deixem atrasar o pagamento do aluguel.

Infra-estrutura geral nas vilas

Nesse aspecto, os resultados da pesquisa mostraram um quadro bastante preocupante. Ao se considerar, na pesquisa de campo, os padrões: ruim, regular e bom, tinha-se em mente que essa definição era bastante variável e que para estabelecê-la, deveria ser considerado o padrão geral de conservação dos imóveis na vila. O que se pôde verificar é que, de maneira geral, as condições das estruturas, como paredes, pintura, piso, teto ou telhado, portas e janelas foram consideradas como “regulares”, nas duas áreas de pesquisa. Ou seja, a maior parte dos domicílios tinha pintura (mesmo que só fosse caiada), as paredes tinham reboco, havia piso (mesmo que só fosse cimento “queimado”). No entanto, é difícil estabelecer esse padrão, já que, de maneira geral, as vilas pesquisadas carecem de reparos de vários tipos. Uma das principais reclamações nesse sentido é que, nas vilas de casas de aluguel, os donos das casas não fazem os reparos necessários, no máximo, mandam fazer uma pintura por fora da casa quando há mudança de inquilino. As casas que estão em melhor estado de conservação são aquelas com os preços do aluguel mais altos ou, em alguns casos, as casas próprias dos moradores.

Além das questões acima colocadas existe ainda o problema do estado ambiental precário de muitas vilas. Em Nova Descoberta, como não existe saneamento básico no bairro, o principal problema relatado nas entrevistas abertas foi o esgoto a céu aberto, as péssimas condições do calçamento da via de acesso à vila – o beco – (ver fotografias 12 e 13) – e as fossas construídas de maneira inadequada que, além de poluir o solo e o aquífero, oferecem risco constante de desabar e colocar em risco a vida dos moradores das vilas. Na Vila de Ponta Negra, em algumas das vilas pesquisadas, os maiores problemas da moradia, em termos físicos, são a falta ou precariedade do calçamento e o estado geral de conservação dos imóveis. Porém, mais grave do que isso, segundo os moradores, são os problemas sociais relativos à violência urbana (tráfico de drogas, prostituição, roubos etc.).



Fotografias 12 e 13 – Vilas com infra-estrutura precária em Nova Descoberta e na Vila de Ponta Negra

Durante o trabalho de campo foram, pesquisadas algumas vilas em áreas consideradas bastante perigosas, pelos moradores da Vila de Ponta Negra e pelo noticiário policial. A primeira delas é um assentamento precário mais afastado da parte central da Vila, conhecido como “as Marianas”, em função da rua principal, que tem esse nome. Lá, a quase totalidade dos entrevistados fez referência aos problemas acima citados, desejando que esse trabalho pudesse ajudar, de alguma maneira a melhorar essa situação. A segunda área é conhecida como “o Corrupio”, também em função do nome dado à rua principal. Essa área apresentou-se mais problemática pelo fato de estar inserida no núcleo da Vila de Ponta Negra, por trás do centro de saúde.

A explicação para esses fatos está na produção (desigual) do espaço urbano. Em Natal, conforme discutido inicialmente, na medida em que a cidade foi crescendo em direção à sua Zona Sul, houve um aumento dos investimentos e uma expansão das atividades de comércio e de serviços diversos, transformando essa área em um ponto de grande atratividade. Com isso, houve uma crescente valorização fundiária e imobiliária que, por um lado, aumentou o preço dos pequenos imóveis nos bairros pesquisados, mas, por outro lado, dificultou a permanência das pessoas mais pobres no local, em função do aumento do custo de vida. Isso pode ser verificado por meio de bolsões de pobreza, representados pelas condições de vida e moradia em algumas das muitas vilas existentes ou por assentamentos como “as Marianas”.

Na Vila de Ponta Negra, por exemplo, em uma das vilas visitadas, foi possível sentir plenamente o que tem sido chamado de segregação da/na Vila de Ponta Negra. As condições de vida e moradia, nessa vila especificamente, chegaram a causar angústia nos pesquisadores. Uma família deu um depoimento fortíssimo, onde ficou evidente, além da miséria econômica, com os problemas de desemprego pelos quais têm passado os membros da família, o analfabetismo que dificulta o acesso a tudo, o uso de álcool e de outras drogas pelas crianças e a própria condição da moradia naquela vila sem infra-estrutura, onde os moradores são proprietários, mas, que nunca tiveram condições de terminar de construir suas casas, que ainda estão no reboco e faltando vários detalhes do acabamento.

O problema das drogas está ficando tão grave na Vila de Ponta Negra que teve momentos, em certas vilas, em que mal conseguíamos uma entrevista. As pessoas ficavam assustadas em serem abordadas por desconhecidos. Em uma certa vila do local, apenas uma moradora participou da pesquisa e relatou que as outras pessoas não iriam falar porque estavam envolvidas com o tráfico de drogas e tinham medo de que fosse investigação da polícia civil ou federal. Segundo essa moradora, o tráfico de drogas domina uma série de vilas no local, utilizando essas moradias por estarem mais escondidas das vistas da polícia.

Perfil social dos moradores nas vilas

Quanto a esse aspecto, muitas questões foram levantadas, porém, nesse momento, serão avaliadas a atividade, o local de trabalho e a renda média do chefe de família, o número de moradores por domicílio e outras questões como os serviços de transporte, saúde, compras e lazer dos entrevistados. O objetivo dessa parte do trabalho é detalhar melhor o perfil dos consumidores da habitação nas vilas pesquisadas, para compreender as condições gerais das pessoas que tem permanecido na área, numa espécie de resistência econômica frente a pressão exercida sobre esses bairros pelas ações de diferentes grupos de interesse sobre os locais, especialmente do mercado imobiliário.

Atividades de trabalho do chefe do domicílio nas vilas pesquisadas

De acordo com o que foi explanado no início desse trabalho, os resultados de pesquisa mostraram que o quadro de atividades desempenhadas pelos chefes de domicílio, não está distante daquilo que foi argumentado inicialmente. As tabelas 15 e 16 mostram que a maior parte dos trabalhos desenvolvidos não exige grande especialização profissional. Mesmo profissões como segurança, motoboy ou eletricista, são desempenhadas por pessoas sem qualificação formal. Em Nova Descoberta, 53% dessas pessoas, trabalham em serviços diversos, com pouca especialização e com baixa remuneração: são seguranças, vigilantes, auxiliares de cozinha, carroceiros, faxineiras, zeladores, entregadores, auxiliares de serviços gerais, motoristas, motoboys, serventes de pedreiro, porteiros, eletricistas, costureiras, pintores etc. No caso das empregadas domésticas, elas são formalizadas, e como se têm o percentual, nada desprezível, de 15% das entrevistadas nessa atividade, trabalhando nas adjacências do local de moradia. Na Vila de Ponta Negra, a situação não é muito diferente. Apesar de haver algumas variações nos tipos de atividades: 71% são, em geral, pintores, auxiliares de cozinha, caseiros, auxiliares de lavanderia, jardineiros, lavadeiras, faxineiras, auxiliares de serviços gerais etc. As mulheres que trabalham como empregadas domésticas são 10% do total. Algumas atividades emergem com mais evidência, em função de questões especificamente locais (pescador e garçom, nas Vilas de Ponta Negra). Nas tabelas, foram destacadas algumas atividades específicas em função da frequência com que apareceram nas respostas. Quando aparece “não se aplica” significa que o entrevistado se declarou desempregado e não especificou a atividade profissional que exerce.

Tabela 15 – Atividades profissionais dos chefes de domicílios nas vilas de Nova Descoberta

Atividade profissional do chefe domicílio	Nº de entrevistados	%
Serviços com pouca especialização (Segurança, vigilante, auxiliar de cozinha, carroceiro, faxineira, zelador, entregador, auxiliar de serviços gerais, <i>motoboy</i> , servente de pedreiro, porteiro, eletricitista, costureira, pintor).	103	53
Serviços com maior especialização (militar; professor; operador de máquinas; Carpinteiro; <i>Design</i> Gráfico; Serigrafista; Cabeleireiro; Jornalista; Agente de saúde; mecânico industrial; motorista)	16	8
Empregada doméstica formalizada	28	15
Pedreiro	9	5
Aposentados	15	8
Não se aplica	14	7
Não sabe ou não respondeu	7	4
Total	192	100

Tabela 16 – Atividades profissionais dos chefes de domicílios nas vilas da Vila de Ponta Negra

Atividade profissional do chefe de chefe domicílio	Nº de entrevistados	%
Serviços com pouca especialização (Vendedor ambulante, segurança, vigilante, auxiliar de cozinha, carroceiro, faxineira, zelador, entregador, auxiliar de serviços gerais, <i>motoboy</i> , servente de pedreiro, porteiro, eletricitista, costureira, pintor, garçom, pescador)	100	71
Serviços com maior especialização (Administrador; chefe de cozinha; artesão)	3	2
Empregada doméstica formalizada	14	10
Pedreiro	11	8
Aposentado	9	6
Não se aplica	3	2
Não sabe ou Não respondeu	2	1
Total	142	100

Locais de trabalho dos chefes de domicílios nas vilas pesquisadas

A referência aos locais de trabalho dos chefes de domicílios nos mostrou que toda a discussão referente à importância do fator da localização não foi em vão. As tabelas 17 e 18 comprovam essa realidade nas duas áreas de pesquisa. Cerca de 15% dos chefes de domicílios das vilas de Nova Descoberta trabalham no próprio bairro e em torno de 12% trabalham nas adjacências, em bairros vizinhos, como Lagoa Nova, no conjunto Potilândia e em Morro Branco. Esse número, aparentemente, não é alto, mas é bastante representativo para um bairro popular,

tipicamente residencial que não possui nichos específicos de atividade econômica, mas uma série de pequenos comércios e serviços, que individualmente, não utilizam grande quantidade de mão-de-obra.

Tabela 17 – Local de trabalho dos chefes de domicílios nas Vilas de Nova Descoberta

Local de trabalho	Nº de entrevistados	%
Nova Descoberta	30	15,7
Bairros vizinhos	22	11,5
Outros locais (outros bairros/municípios)	59	30,6
Não se aplica	38	19,8
Não sabe/Não respondeu	43	22,4
Total	192	100

Tabela 18 – Local de trabalho dos chefes de domicílios nas Vilas de Nova Descoberta

Local de trabalho	Nº de entrevistados	%
Ponta Negra	81	56,6
Outros locais (outros bairros/municípios)	32	22,4
Não se aplica	10	7,0
Não sabe/Não respondeu	20	14,0
Total	143	100

Nas vilas da Vila de Ponta Negra o percentual de chefes de família trabalhando na própria vila, na praia, no conjunto ou em outras localidades do bairro de Ponta Negra foi de 56,7%, um número bastante representativo. Especialmente se comparados aos demais dados. O que dificulta um pouco esse tipo de levantamento é que as pessoas são muito reservadas para falar de seus trabalhos ou de informar dados relativos à sua renda. De qualquer maneira, não restam dúvidas de quanto a Vila de Ponta Negra é representativa para as famílias residentes nas vilas do local.

Renda dos chefes de família nas vilas pesquisadas

Apesar de ser um aspecto delicado na abordagem às pessoas em pesquisas de campo, o levantamento desse dado é muito importante. Os dados contidos no Censo demográfico não são adequados a esse tipo de análise, em função da generalização que carregam e também porque eles trabalham com

setores censitários, que em nada se aproximam ao recorte geográfico estabelecido nesse trabalho, especialmente, em situações em que existe uma heterogeneidade e uma hierarquização socioespacial tão grande. Essa generalização ocorre porque não há, para o tipo de informação desejada pelo Censo, a necessidade de levantamento de microdados dessa natureza. Desse modo, os dados a respeito da renda dos moradores nas vilas deve ser de uma fonte primária de informação.

Nas vilas de Nova Descoberta, a renda dos chefes de família variou de R\$ 140,00 a R\$ 2.000,00. Dentre os percentuais de renda, a maior frequência foi a da segunda classe, com famílias que ganham em torno de um salário mínimo (atualmente, R\$ 300,00), com 27,6%, ficando atrás apenas do número de domicílios, cuja renda do chefe de família não foi identificada (não sabe/não respondeu, 28,6%). Nas vilas da Vila de Ponta Negra, o quadro da renda analisada foi praticamente igual ao de Nova Descoberta, com 22,4% ganhando R\$ 300,00, assim como não houve variação no percentual da renda de chefe de domicílio não identificada (não sabe/não respondeu, 28%). A média de renda por domicílio foi de R\$ 500,77 em Nova Descoberta e de R\$ 423,50 na Vila de Ponta Negra. Esse fato pode estar relacionado a uma maior instabilidade do trabalho na Vila de Ponta Negra, mais sazonal devido ao turismo.

Houve casos em que surgiram rendas mais altas. No caso de Nova Descoberta, nas classes de R\$ 400,00 a R\$ 480,00 e R\$ 600,00 a R\$ 640,00, os percentuais foram de 5,6% e 7,3%, respectivamente. Na Vila de Ponta Negra, na mesma faixa de renda os percentuais foram de 9,1% e 5,6%, respectivamente (ver tabelas 19 e 20). Em algumas poucas situações, a renda acima de R\$ 1.200,00, declarada pelos entrevistados, não era condizente com as condições gerais de vida e moradia dessas famílias, inclusive com a profissão alegada (entregador de jornal, por exemplo), porém tem-se que registrar o dado. Algumas atividades profissionais podem, de fato, gerar uma renda mais alta, como o artesanato que é vendido na praia aos turistas, ou o trabalho de garçom (na alta estação do turismo), ou ainda o trabalho de *design* gráfico. Quando aparece “não se aplica” é porque o entrevistado declarou que não possui renda, que está desempregado, ou que recebe mantimentos de sua família.

Tabela 19 – Renda do chefe de domicílio nas vilas de Nova Descoberta

Renda (R\$)	Nº de entrevistados	%
140,00-240,00	5	2,6
300,00-390,00	53	27,6
400,00-480,00	11	5,6
500,00-550,00	4	2,1
600,00-640,00	14	7,3
700,00-800,00	5	2,6
900,00-1.000,00	4	2,1
1.200,00	2	1,0
1.500,00	1	0,5
1.600,00	1	0,5
2.000,00	3	1,6
Não se aplica	34	17,7
Não sabe/Não respondeu	55	28,6
Renda média		500,77
Total	192	100

Tabela 20 – Renda do chefe de domicílio nas vilas da Vila de Ponta Negra

Renda (R\$)	Nº de entrevistados	%
140,00-250,00	10	7,0
280,00-370,00	41	28,7
400,00-460,00	13	9,1
500,00-575,00	4	2,8
600,00-700,00	8	5,6
800,00	3	2,1
1.000,00	2	1,4
1.600,00	1	0,7
2.000,00	1	0,7
Não se aplica	8	3,5
Não sabe/Não respondeu	52	28,0
Renda média		R\$ 423,50
Total	143	100

Especialmente, as variações de renda podem ser verificadas através das mudanças no padrão de algumas vilas nas duas áreas de pesquisa, especialmente naquelas em que as casas são de propriedade dos moradores. Nesses casos, temos mudanças de fachadas, a construção de sobrados (ver fotografias 14 e 15), ou simplesmente a vila está localizada em trecho melhor do bairro, onde os aluguéis são mais caros, variando entre R\$ 250,00 e R\$ 300,00. Para residir nessas vilas é preciso que se tenha uma renda um pouco mais alta.



Fotografias 14 e 15 – Vilas com sobrados nas áreas de pesquisa

Número de moradores por domicílio nas áreas de pesquisa

Nas vilas de Nova Descoberta, o maior percentual de moradores por domicílio foi entre 1 e 3 moradores, com 51,6%, seguido pelo percentual de 39,6% dos domicílios que possuem entre 4 e 6 moradores. Na Vila de Ponta Negra, os dados caminharam no mesmo sentido, tendo, no entanto, domicílios que possuem entre 7 e 9 moradores chegando a 11,2%. Em Nova Descoberta, esse número foi de 6,8%. Como os domicílios são geralmente pequenos, isso pode significar problemas de acomodação, especialmente dormitórios, o que pode acarretar uma superposição de usos. Além disso, a infra-estrutura precária, não somente do bairro em que estão inseridas as vilas – pois estes possuem uma infra-estrutura básica –, mas das habitações e das próprias vilas pesquisadas, contribui para dificultar as condições de moradia. Das reclamações mais frequentes, uma das mais recorrentes era exatamente a falta de “espaço” na moradia. Além disso, esse dado pode indicar que essa forma de moradia causa um forte impacto sobre a infra-estrutura urbana local, dado que, o uso maximizado do lote do terreno, no caso das vilas, implica na existência de uma quantidade maior de unidades habitacionais e de moradores do que seria recomendado.

Serviços de saúde, educação, transporte, compras e atividades de lazer

O levantamento de dados sobre saúde consistiu em verificar a natureza da utilização dos serviços médicos e odontológicos, se público, privado ou misto. Nas vilas de Nova Descoberta, o percentual de domicílios que utilizam o serviço público foi predominante, seguido do percentual de utilização privada. Nas vilas da Vila de Ponta Negra, a situação foi semelhante, porém, o percentual de utilização dos serviços públicos de saúde foi de quase 90% dos domicílios entrevistados (ver tabelas 21 e 22). Nas entrevistas abertas, a população reclamava constantemente de ter de dormir no posto de saúde local para ter de conseguir uma consulta com um clínico geral. Quando conseguem a consulta, o médico passa logo uma medicação qualquer, o que uma moradora chamou de “empurroterapia”: o médico ganha pela consulta e o paciente ganha o remédio, quando há. Eles afirmam, resignados, que não adianta ir morar em outro lugar por causa disso, pois o problema é generalizado.

Tabela 21 – Assistência médico-odontológica nas vilas de Nova Descoberta

Tipo de assistência	Nº de entrevistados	%
SUS	145	75,5
Privada	22	11,5
Mista	25	13,0
Total	192	100

Tabela 22 – Assistência médico-odontológica nas vilas de Ponta Negra

Tipo de assistência	Nº de entrevistados	%
SUS	128	89,5
Privada	10	7,0
Mista	5	3,5
Total	143	100

Os dados sobre o nível de escolaridade dos moradores nas vilas pesquisadas não serão analisados sistematicamente no momento. O levantamento dessa informação foi dificultado pelo fato de que as pessoas entrevistadas desconheciam a escolaridade dos demais familiares, mal sabendo a própria escolaridade. De maneira geral, encontramos nas vilas pesquisadas uma grande quantidade de pessoas adultas que era somente alfabetizada, ou seja, conhecia as letras e os números e assinava o

próprio nome. Muitas tinham chegado a freqüentar a escola, porém tinham parado os estudos sem ultrapassar a 5ª série do ensino fundamental. Poucas foram as ocorrências no ensino médio e, quase inexistentes, no ensino superior.

Com relação aos meios de transporte utilizados nas áreas de pesquisa, o que predominou nas duas situações foi o uso do transporte coletivo, seguido do uso de bicicletas (ver tabelas 23 e 24). As vans, usadas no transporte alternativo, foram pouco citadas na pesquisa. No bairro de Nova Descoberta não existem linhas para esse tipo de transporte. Na Vila de Ponta Negra, a maioria dos entrevistados informou que quase não utilizava o transporte coletivo, pois, geralmente, tudo o que tinha para fazer no cotidiano estava circunscrito ao espaço da Vila de Ponta Negra e seu entorno, de modo que o fazia a pé mesmo. Mas se tivesse de sair, aí sim utilizaria as vans e os ônibus das linhas locais, que davam acesso a todas as regiões da cidade. Em Nova Descoberta, a situação não é muito diferente. A utilização do transporte coletivo é mais freqüente do que na Vila de Ponta Negra, mas costuma-se também andar muito a pé e de bicicleta, já que, segundo alguns entrevistados, lá tudo é perto. Uma das entrevistadas chegou mesmo a dizer que, com as transformações que Natal vem passando nos últimos anos, Nova Descoberta é o “centro” de Natal, pois tem tudo o que toda família pobre precisa.

Tabela 23 – Transporte utilizado nas vilas de Nova Descoberta

Meio de transporte	Nº de entrevistados	%
Transporte coletivo (ônibus)	115	59,9
Bicicleta	30	15,6
A pé	10	5,2
Moto	8	4,2
Automóvel	5	2,6
Não se aplica	1	0,5
Não sabe/Não respondeu	23	12,0
Total	192	100

Tabela 24 – Transporte utilizado nas vilas de Ponta Negra

Meio de transporte	Nº de entrevistados	%
Transporte coletivo (ônibus e vans)	101	70,6
Bicicleta	14	9,8
A pé	12	8,4
Moto	8	5,6
Automóvel	2	1,4
Não sabe/Não respondeu	6	4,2
Total	143	100

Essa questão leva a uma outra que foi tratada nas entrevistas abertas e tem uma natureza semelhante. Quando questionados sobre os locais em que compravam aquilo de que precisavam no cotidiano, as respostas quase não variaram. As duas áreas de pesquisa têm, para os moradores das vilas pesquisadas, a capacidade de suprir a maior parte das suas necessidades. Os itens mais específicos, como móveis e eletrodomésticos, que quase nunca compram, buscam em centros maiores de comércio popular, como o Alecrim. O resto, até mesmo roupa, compram no bairro mesmo. Nesse aspecto, verificou-se um bairrismo, indicativo de como essas pessoas se identificam muito mais com o bairro em que moram do que com a própria vila. A vila, nesse sentido, é a única forma de moradia que eles têm condições de acessar, em uma área de alto valor imobiliário, como as que foram analisadas nesse trabalho.

Com relação às atividades de lazer, “ficar em casa” foi a resposta que obteve o maior percentual das respostas, de acordo com as tabelas 25 e 26. As entrevistas abertas deram um suporte maior a essa questão. Os depoimentos apontaram para o fato de que, para as pessoas entrevistadas, o horário de descanso é confundido com lazer. Para essas pessoas, quase não existem atividades de lazer, sendo essa atividade atribuída por eles a “coisa de rico”. Quando eram questionados se havia algo que gostavam de fazer nas suas folgas, as respostas que passaram a aparecer com mais frequência foram ir à praia, à igreja, viajar para a casa dos parentes no interior e, em poucas vezes, apareceu passear no shopping.

Tabela 25 – Atividades de lazer dos moradores das vilas de Nova Descoberta

Horas de folga	Nº de entrevistados	%
Ficam mais em casa	33	17,2
Vão para a praia e viajam para o interior	7	3,6
Vai a igreja, praia e shopping	5	2,6
Ficam mais em casa e vão para a praia	4	2,1
Praia	4	2,1
Fica em casa e vai para a praia	2	1,0
Vai para a praia	2	1,0
Shopping	2	1,0
Igreja	2	1,0
Vão para a praia e para o shopping	2	1,0
Não sabe/Não respondeu	57	29,7
Outras áreas de lazer	72	37,5
Total	192	100

Tabela 26 – Atividades de lazer dos moradores das vilas da Vila de Ponta Negra

Horas de folga	Nº de entrevistados	%
Fica em casa	26	18,2
Praia	22	15,4
Igreja	4	2,8
Praia e fica em casa	4	2,8
Nada	2	1,4
Atividades do lar	2	1,4
Praia e Shopping	2	1,4
Outras atividades de lazer	43	30,1
Não sabe/Não respondeu	36	25,2
Não se aplica	2	1,4
Total	143	100

O lazer, aqui entendido como parte da realização humana, é relegado a um segundo plano, em função da necessidade primeira da sobrevivência. Para conseguir se inserir em uma parte da cidade que possibilite a sua reprodução social (acesso ao trabalho, à escola e a outros meios de consumo coletivo), os moradores das vilas pagam um alto preço pela habitação e ainda, como também em função disso, ficam sujeitos a uma vida de muitas privações, face às condições gerais, de emprego e renda que lhes são propiciadas.

Esse foi um apanhado geral da pesquisa de campo. A idéia foi dar uma visão consubstanciada acerca de alguns aspectos concretos que envolvem essa forma de moradia nas áreas de pesquisa. Contudo, a maior preocupação nesse trabalho é a de chamar a atenção para os processos sociais e espaciais que ora emergem nessas áreas e discutir algumas questões que estão postas, acendendo o debate sobre essa forma de moradia no contexto da cidade de Natal. O fato é que a moradia nas vilas pesquisadas tem resistido, mesmo com as constantes transformações que vêm se processando nos espaços em que estas se inserem. A precariedade de grande parte das vilas existentes conduz a uma reflexão acerca da justiça social na cidade. É pensando nesse quadro de referência que serão estruturadas as últimas ponderações em torno da análise sobre a questão, sem, contudo, pretender encerrar os debates.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Recapitulando, nesse momento final, as reflexões em torno da proposta empenhada nesse trabalho, a de realização da análise intra-urbana das vilas localizadas no bairro de Nova Descoberta e na Vila de Ponta Negra, ambas inseridas na área da cidade de Natal que tem apresentado maior dinamismo nos últimos anos. Com o esforço empreendido nessa análise, foi possível verificar que a necessidade de estar inserida em uma área da cidade que possibilite ao trabalhador a mobilidade de que precisa para ter acesso ao trabalho e aos bens e serviços de que este e sua família necessitam é, sem dúvida, uma das principais explicações para a emergência e a permanência das vilas de produção rentista, desde sua origem, em fins do século XIX, nos principais centros urbanos do Brasil.

Para compreender esse processo é preciso considerar que existe na cidade uma disputa capitalista pelo uso do solo urbano. Em meio a essa disputa encontra-se toda sorte de mercadorias, dentre estas a habitação. A produção, em maior ou menor escala, de uma dessas mercadorias vai depender das flutuações do mercado. No momento em que um determinado setor da economia entra em crise, volumes de capital são transferidos para outro setor da economia. No Brasil, o setor da construção civil foi, por diversas vezes, beneficiado, nos momentos de desaquecimento de outros circuitos da economia, favorecendo o setor de produção de moradias. Esses benefícios foram, em grande parte, possibilitados pela ação do Estado, uma vez que a habitação é uma mercadoria bastante peculiar que exige um longo tempo para produção e um grande volume de capital para viabilizar tal investimento. Em função destes e de outros fatores, já discutidos, o preço por unidade habitacional é bastante alto.

Ao longo do tempo, no Brasil, as pessoas de menor poder aquisitivo utilizaram diversos tipos de moradia. Muitas vezes, para ter acesso a essa mercadoria fundamental ao ser humano, tiveram de conviver em condições bastante precárias de habitabilidade. Em meio a essa procura por uma moradia que se adequasse às suas necessidades sociais e ao seu padrão econômico, a população mais pobre passou a residir em cortiços, vilas e favelas, com diferentes níveis de precariedade. É com o intuito de esclarecer como se dá a moradia nas vilas, habitação bastante utilizada pela classe

trabalhadora de baixa renda no Brasil, que será retomada a reflexão sobre a realidade na cidade de Natal, particularmente nas vilas dos bairros de Ponta Negra e Nova Descoberta, Zona Sul da cidade de Natal.

Como foi exposto, essa forma de moradia surge, no Brasil, em um momento crítico, onde a crise da habitação se agravava em função da urbanização do capital, migrado da economia cafeeira e outros capitais rurais, para as novas atividades urbanas que se instalaram na cidade, em função do processo de industrialização do país. A cidade então se transforma, inclusive para atender a demanda por moradia da grande massa de trabalhadores, que invade os centros urbanos do país, sonhando com as promessas de uma vida melhor. Casarões tradicionais decadentes são subdivididos e transformados em moradia coletiva, na forma de cortiço, em pequenos cômodos são alugados para quem não tem outra opção de moradia.

No embalo dessas transformações, o mercado imobiliário informal passa então a construir habitações seriadas, inspiradas nos cortiços. São dezenas de conjuntos de casinhas de porta e janela, voltadas para um pátio interno, abrigando várias famílias. São as vilas rentistas, os correres-de-casa e as casas de cômodos que emergem no cenário brasileiro. A precariedade das instalações obriga as famílias a dividirem os espaços molhados (banheiros, áreas de lavar roupa e utensílios domésticos, lavabos etc.). Esse modelo de moradia deu tão certo que passou a tomar conta da paisagem urbana de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, e muitas outras, nos dias atuais.

Muitas fábricas se utilizaram desse modelo para prover habitação para seus operários. Ao mesmo tempo em que promoviam um controle social de seus funcionários, extraíam uma renda suplementar, através dos aluguéis. Com a degradação das condições ambientais e propagação de doenças e epidemias, o Estado brasileiro passa a adotar medidas para higienizar as principais cidades do país. Surgem então as vilas operárias, de acordo com padrões sanitários preestabelecidos pelo Estado. As fábricas fizeram acordos com o Estado e ganharam incentivos para construir vilas operárias. Houve então um incremento no setor da construção civil, ampliado ainda mais por ocasião das reformas urbanas, no início do século XX, período do higienismo no Brasil.

Não obstante todas as intervenções realizadas, a idéia de vilas rentistas sobreviveu ao tempo e aos espaços, devassados pelas reformas urbanas. A repressão à

construção e à permanência de cortiços e vilas consideradas insalubres não veio acompanhada do combate efetivo ao déficit habitacional urbano brasileiro, de modo que, nas periferias próximas às áreas centrais, emergiram as primeiras favelas. Foram construídos barracos, de todo tipo, nos morros do Rio de Janeiro e cresceram e diversificaram-se o número e o tipo de vilas nas cidades brasileiras.

Os centros das cidades tornavam-se cada vez mais desordenados. As elites, que antes ocupavam as áreas centrais das cidades, com o avanço técnico e a implantação de novas infra-estruturas urbanas, passam a ocupar suas bordas. A cidade então dá mostras de uma hierarquização espacial. Novo formato de segregação espacial se inicia. As novas demandas espaciais, criadas por essas elites, atraem para os novos bairros que se estruturam os maiores volumes de investimentos em equipamentos urbanos, em detrimento das áreas então centrais, onde passa a residir a classe trabalhadora. Esse quadro representa a materialização das práticas sociais em um sistema que, por sua essência, é segregador, já que é baseado no desenvolvimento desigual e combinado. A moradia é apenas uma das maneiras de se enxergar essa essência.

No caso da cidade de Natal, as transformações mais significativas do espaço urbano são marcadas, especialmente, por alguns eventos específicos, que tiveram um importante papel na estruturação das áreas de pesquisa, focalizadas nesse trabalho. O primeiro desses eventos diz respeito ao período imediatamente após a Segunda Guerra Mundial. As influências mais diretas sobre as áreas de pesquisa se referem à militarização da cidade, implantação de quartéis militares, especialmente o 7º Batalhão de Engenharia e Combate, no local que hoje corresponde ao bairro de Nova Descoberta, que deu uma nova dinâmica à área. No caso da Vila de Ponta Negra, a contribuição daquele evento para as transformações urbanas da área se deu através da implantação de vias de acesso à praia, que passou a ser utilizada como local para as atividades de lazer das tropas norte-americanas. A Vila de Ponta Negra foi incorporada à dinâmica urbana local por estar próximo ao caminho das ações militares, que iam em direção ao Centro de Lançamentos de Foguetes, chamado de Barreira do Inferno (SILVA, 2003).

Dentre os demais eventos que tiveram um importante papel na urbanização da cidade e, mais ainda, das áreas de pesquisa, destacam-se a construção dos conjuntos

habitacionais, fruto da política habitacional brasileira via BNH, e as ações do PRODETUR-NE. No primeiro caso, conforme discutido, a contribuição dos conjuntos habitacionais foi um marco importantíssimo, por trazer um grande contingente populacional para áreas que anteriormente eram quase inabitadas e, com isso, trouxe uma série de infra-estruturas e novas atividades urbanas. Essas transformações atraíram também um contingente populacional de baixo poder aquisitivo. Muitas dessas pessoas, para se manter nessa área com os poucos recursos de que dispunham, estabeleceram-se em pequenas casas de aluguel em vilas. Outra solução encontrada foi tomar posse ou comprar pequenos terrenos nessa situação de posse, em cujos lotes construíam suas casas. Eis que, assim, constituía-se mais uma vila.

As ações resultantes das atividades do PRODETUR-NE funcionaram como um impulsionador da urbanização da Zona Sul da cidade. Contribuíram decisivamente para a valorização fundiária existente atualmente. Novos bairros foram surgindo em função dessa nova estrutura, como algumas áreas de expansão urbana, à exemplo do Complexo Cidade Verde, ligado ao vizinho município de Parnamirim por uma via que leva ao bairro de Ponta Negra (SILVA, 2003). As áreas incluídas no plano de ação estão bastante modificadas atualmente. Parte do bairro de Nova Descoberta e a Vila de Ponta Negra são núcleos de resistência econômica, são duas “ilhas” que abrigam ainda um grande número de pessoas com baixo poder aquisitivo, boa parte delas vivendo em condições precárias, em casas minúsculas nas vilas, em uma área que progressivamente se elitiza.

A pesquisa de campo revelou que a maior parte das vilas inseridas nas áreas de pesquisa é produto das décadas de 1960 a 1980, exatamente, por ocasião das primeiras transformações dessa área. Nesse momento, aqueles que possuíam algum recurso para investir compraram facilmente terrenos de dimensões modestas, a preços relativamente baixos, e investiram em construção de vilas de casas de aluguel. Essa é a estratégia clássica de ação do mercado imobiliário informal na construção de moradias para as classes de menor renda. Qualidade não é necessariamente a palavra de ordem nesse caso. Essa estratégia é utilizada até os dias atuais. Uma mostra disso é o perfil geral das condições físicas e ambientais das vilas pesquisadas. Mesmo as vilas onde as casas apresentam o pior padrão habitacional encontram pessoas dispostas a pagar para nelas residir.

Os dados da pesquisa nas vilas sinalizaram para um quadro habitacional bastante preocupante, no que se refere às condições gerais de moradia. Porém, esse fato não inviabiliza a realização das casas de aluguel nas vilas. O aspecto mais atrativo dessa forma de moradia é a sua localização. O fato de estarem inseridas em áreas dinâmicas, em termos de atividades de comércio e serviços, além da proximidade de áreas que possibilitam o acesso a trabalhos diversos, que não requerem grandes exigências em nível de especialização profissional. A residência nas vilas, na perspectiva da discussão de Ribeiro (1997), é o “ticket” de acesso ao bairro e à cidade.

No entanto, ao analisar essas vilas no contexto das áreas de pesquisa, nota-se que elas estão, cada vez mais, destoando na paisagem. Elas representam, em alguns casos, verdadeiros guetos em locais onde as modificações na paisagem se processam de maneira acelerada. O que vem acontecendo nas duas áreas de pesquisa é uma espécie de expulsão da população mais pobre, por motivos econômicos, que se dá de duas maneiras. No primeiro caso, se dá através da saída dos moradores do ambiente do bairro, em função de fatores como o aumento no preço dos aluguéis, ou o aumento sobre os impostos prediais e territoriais, sobre as taxas de serviços, como o fornecimento de energia elétrica e água, e o aumento no custo de vida em geral. Somado a esses elementos, existe ainda a pressão do mercado imobiliário. Por uma boa oferta, muitas famílias já venderam seus imóveis. O outro tipo de expulsão não implica na saída dos moradores do bairro, mas em sua mudança para as áreas mais afastadas, ou para as casas de vila, onde os preços dos imóveis, para venda ou aluguel, é menor.

Essa população, que permanece na área, simboliza uma espécie de resistência, não de natureza política, atrelado a algum movimento social específico, mas uma resistência econômica, que se reflete na paisagem urbana. Esta última é entendida como a materialização no espaço, dos interesses e práticas de diferentes grupos sociais, que faz com que o tecido urbano se constitua em uma malha de fragmentos hierarquizados. Isso ocorre em função das oportunidades de apropriação do solo, que são diferenciadas, dando a cidade uma complexa morfologia, resultando numa paisagem urbana com certas características. Essa compreensão de paisagem urbana é resgatada a partir da visão de Santos (1989, p.185), na qual ela é considerada como sendo um

“[...] conjunto de aspectos materiais, através dos quais a cidade se apresenta aos nossos olhos, ao mesmo tempo como entidade

concreta e como organismo vivo. Compreende os dados do presente e os do passado recente ou mais antigo, mas também compreende elementos inertes (patrimônio imobiliário) e elementos móveis (as pessoas e as mercadorias)."

Os elementos da paisagem urbana mostram que esse processo de "expulsão" da população tem ocorrido de maneira lenta em Nova Descoberta e um pouco mais acelerado na Vila de Ponta Negra, em função da atividade turística. A rapidez das transformações indica a urgência que o mercado imobiliário e outros tipos de capitais que investem na área, têm em incorporar as áreas que ainda abrigam uma população pobre. É um processo muito semelhante ao que foi denominado de gentrificação, por Ruth Glass, em seus estudos sobre Londres após a Segunda Guerra Mundial. Entretanto, a literatura sobre o assunto tem mostrado que esse conceito vem mudando seu conteúdo, que era fortemente ligado às questões de revitalização ou requalificação urbana, operadas pelo Estado. Atualmente, esse conceito vem sendo utilizado também associado a processos de renovação urbana (SMITH, 2000), movida por interesses econômicos, geralmente imobiliários, o que engloba as transformações que vêm sendo verificadas nas áreas de pesquisa.

Algumas questões adicionais, de natureza mais teórica, emergem nesse contexto. Para esclarecer outros aspectos sobre a dinâmica da moradia nas vilas, será introduzida aqui, rapidamente, a discussão envolvendo o significado da apropriação, contido no conceito de território (e de territorialidade), na perspectiva em que este é pensado por Marcelo Lopes de Souza: como um espaço apropriado, dotado de relações de poder, que sempre "será um campo de relações de força" (SOUZA, 2005, p. 86), que define, ao mesmo tempo, um limite e uma alteridade. Porém, como bem destaca Souza (2005), o território também pode ser "flutuante", a depender da dinâmica das práticas sociais legitimadas e consubstanciadas no espaço. Assim, as territorialidades serão constituídas a partir de apropriações de um determinado espaço, no qual se realiza uma certa dominação, por meio de relações de força.

Esse "parêntese" foi aberto para respaldar a seguinte reflexão: se as vilas são utilizadas como um meio de inserir aqueles moradores no bairro e na cidade, já que eles estão ali, não pelas vilas e sim pelo bairro em que estas se inserem, como fica a questão das territorialidades que, segundo JORGE (2005), a casa apresenta? Para esse autor a casa tem um significado muito especial para o ser humano. Ela é um "depósito de

memórias e expectativas” (p. 243). E mais: “A casa torna-se, assim, uma espécie de moldura do meu território. [...] Nela deposita-se a minha imagem social e, por aí, ela cumpre uma função sógnica importante, fundamental até. [...] mostra-me e, ao mesmo tempo, esconde-me”. A casa, nessa perspectiva, é pensada como um valor de uso, situada no campo das representações. Como se expôs inicialmente, o valor de uso e o valor de troca compõem diferentes faces da (mercadoria) moradia na cidade capitalista. Ainda com relação ao significado que a casa tem para o homem, Jorge (2005, p. 245) destaca:

“Se essa casa tem outros usuários para além de mim próprio, deve permitir, como suporte físico de ações que se desenvolvem no espaço e no tempo, a estruturação, sem dificuldades ou a necessidade de recurso a qualquer tipo de artifícios, das relações de poder que se estabelecem entre todos os seus habitantes. Além do mais, como objeto de uso, deve garantir a concretização das expectativas dos seus restantes usuários dentro dessa lógica de relações de poder. Neste caso, a identificação processar-se-á no plano do coletivo, da família, como se costuma dizer, com todas as implicações disso do ponto de vista técnico, semântico e psicológico”.

Como então pensar que a casa do tipo produzida nas vilas rentistas pode cumprir seu papel, de atender os anseios de seus moradores? Se, ao contrário disso, os anseios de seus moradores estão relacionados, não à casa, em si, mas à busca por inserção na cidade, questiona-se: existe de fato uma inserção dessas pessoas na dinâmica da cidade ou mesmo do entorno? Parte da compreensão desse questionamento está contida na reflexão de Valença (2006) quando este discute, baseado em David Harvey, a urbanização do capital, especificamente no aspecto relativo à segregação espacial.

“A cidade é repartida – toda ela – por delimitações tanto físicas quanto simbólicas. São bairros de elite, periferias carentes ou mesmo a mescla dos dois (complementares) mundos. Se a linha não é imaginária, com divisões tácitas estabelecidas, por exemplo, pelo mercado, que impõe custo ao acesso e à proximidade, ou mesmo política, com a maior presença e circulação da polícia, o recorte se faz visível através das demarcações territoriais por barreiras físicas [...] Essas demarcações são uma construção da qual participam tanto o Estado – com suas obras públicas – quanto a iniciativa privada – com seus investimentos no espaço construído” (p. 3).

Isso significa, do ponto de vista da inserção dos moradores, uma inclusão que é ao mesmo tempo excludente. A inclusão se dá no momento em que essas pessoas são úteis à reprodução do capital. Os terrenos em que estão assentadas as vilas têm problemas de regularização fundiária e outros de natureza semelhante, que dificultam a incorporação dessas áreas ao mercado imobiliário formal. Desse modo, a permanência dessas pessoas nesses locais pode representar, conforme já discutido, uma reserva de valor, para um futuro próximo. Além disso, essas pessoas constituem mão-de-obra barata para a realização de capitais investidos em pequenos empreendimentos nos locais, além de servir como prestadores de serviços domésticos às classes de maior renda, que residem na circunvizinhança.

Por outro lado, a permanência dessas pessoas nessas áreas, residindo em moradias precárias, como as muitas encontradas nas vilas pesquisadas, significa uma exclusão cruel do acesso a condições adequadas de moradia, saúde, lazer etc. Para permanecerem ali terão de se submeter a essas condições, pois seu poder aquisitivo não lhes permite usufruir das benesses proporcionadas pela renovação urbana. Isso fica para as elites que, a cada ano, têm se mudado para o local, em busca das vantagens paisagísticas e da boa localização que essas áreas representam, em busca também do acesso às novas infra-estruturas e aos novos serviços disponíveis para os bairros em questão (mas, não necessariamente para as vilas e seus moradores de baixa renda).

A questão é mesmo conflitante. É fato que existe uma infra-estrutura urbana básica na área que a torna bastante atrativa para os diferentes grupos que consomem aqueles espaços. Contudo, em função da hierarquização espacial, que se consolida a cada dia nas áreas de pesquisa, as vilas, em grande parte, acabam representando núcleos de precariedade, em um ambiente que vem tendo sua paisagem transformada rapidamente, devido à inserção de uma nova população que possui uma renda muito superior àquela dos moradores que permanecem residindo nas diversas vilas existentes.

Em outro sentido, ainda em relação à questão final levantada, não seria absurdo considerar que a lógica da maximização do lucro, no sistema capitalista “comeu” as territorialidades da casa. Se a casa, na perspectiva de Jorge (2005), não pode ser qualquer coisa, pois cada cômodo possui suas especificidades, os resultados da pesquisa de campo mostraram que o padrão geral das habitações nas vilas, dificilmente permitirá a construção de “territorialidades específicas”, como sugere aquele autor. Comumente, nas

habitações das vilas, as funções se sobrepõem, de modo que, as territorialidades que seriam constituídas cada uma em um determinado cômodo da casa, podem variar no decorrer do dia, porém, em um mesmo cômodo. A sala, comumente utilizada como local da sociabilidade doméstica, para conversas familiares; para o convívio social, para receber amigos e parentes; ou simplesmente para assistir televisão, não raro se transforma em dormitório à noite, ou, mesmo durante o dia, é utilizada também como cozinha, no preparo das refeições. A casa, que por si só já possui um alto valor de uso, pois, “[...] todos dela necessitam sem poder dela prescindir [...]” (VALENÇA, 2003), com as benfeitorias realizadas no solo urbano, torna-se uma mercadoria de alto valor de troca. O que fica dessa pesquisa, nesse último instante de reflexão, é que a necessidade de moradia e a lógica capitalista, que sempre busca o máximo de lucro possível sobre as mercadorias, não são compatíveis. Como consequência desses dois aspectos, a cidade se torna segmentada e as pessoas que possuem as menores rendas tornam-se reféns do processo desigual de produção do espaço urbano.

Notas

¹ Em Portugal segundo a Enciclopédia Wikipedia, “Uma vila é um aglomerado populacional de tamanho intermédio entre a aldeia, ou povoação, e a cidade, dotado de uma economia em que o sector terciário (comércio e serviços) tem uma importância no mínimo razoável.” Segundo a referida enciclopédia, a maior parte das vilas tem caráter administrativo e está ligada à outra unidade administrativa, a freguesia. Para ser considerada Vila o povoamento deverá apresentar entre 1000 e 10000 habitantes, podendo variar, devendo ter, no entanto, 3000 eleitores, além de alguns serviços básicos como posto de assistência médica, agência bancária etc. (<http://pt.wikipedia.org/wiki/Vila>). Nesse caso, a vila se apresenta como pequena unidade político-administrativa.

² Espécie de habitação coletiva, produto da Higienismo no século XX (VAZ, 2002, p. 58).

³ No caso da Itália, as vilas têm um referencial muito mais arquitetônico e paisagístico, se aproximando muito do modelo de alguns condomínios fechados horizontais que, na verdade, em alguns casos, são inspirados em antigas vilas italianas: “Resgatamos o conceito das antigas vilas italianas, onde as crianças brincavam nas ruas”. As casas são razoavelmente amplas, possuem um pátio interno comum (uma espécie de praça ou largo) e jardins, que são bastante copiados no Brasil. Porém, apesar de serem uma referência arquitetônica e paisagística, essas vilas também estão inseridas em um contexto rural, em povoados ou ao redor de pequenas cidades. Disponível em:

<http://www.portalitalia.com.br/regioes/subregioes.asp?idreg=9>;

http://revistacasaejardim.globo.com/EditoraGlobo/componentes/article/edg_article_print/1,3916,567714-2194-1,00.html<http://www1.folha.uol.com.br/folha/especial/2004/qualidadeimobiliaria/fi1806200408.shtml>

⁴ Bezerra, Josué Alencar. *A reafirmação do bairro: um estudo geo-histórico do bairro do Alecrim na cidade de Natal*. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. 187 f. Natal, RN, 2005.

REFERÊNCIAS

ABREU, Maurício de Almeida. Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro. **Espaço & Debates**. n. 37, 1994. p. 34-46.

BASE de pesquisa “Unidade Interdisciplinar de Estudos sobre a Habitação e o espaço construído”. **Condições de vida e moradia nas vilas dos bairros do Alecrim e Nova Descoberta**. Depto de Geografia – UFRN. Natal, 2004. Dados contidos nos questionários de pesquisa de campo.

BLAY, Eva Alterman. **Eu não tenho onde morar**: vilas operárias na cidade de São Paulo. São Paulo: Nobel, 1985. 332 p.

BOLLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa e ômega, 1982.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 2. ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BRASIL. Habitar Brasil. Subprograma de desenvolvimento institucional. Município de Natal/RN. **Plano estratégico municipal para assentamentos subnormais – PEMAS**. Natal: Prefeitura Municipal de Natal, 2001. (Base de dados em cd-rom).

CAERN – Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte. **Planta cadastral do bairro de Nova Descoberta**. Natal: CAERN, 2002. 1 planta de quadras e over lays da área, na escala de 1: 100000 e 1: 1000 respectivamente.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 590p.

CAVALCANTE, G. M., CÂNDIDO, D. K. Vilas: Narrativas de vivência urbana In: XII Semana de Humanidades, 2004, Natal. **Anais da XII Semana de Humanidades**. 2004.

CAVALCANTE, Gilene Moura. **As vilas em Nova Descoberta**. Condições de vida e moradia em um bairro da cidade de Natal. Monografia (Graduação em Geografia). Departamento de Geografia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, RN, 2004.

CAVALCANTE, Gilene Moura; CÂNDIDO, Daniela Karina; VALENÇA, Márcio Moraes. Narrativas de vivência urbana. In: *Anais do IV Encontro de História Oral do Nordeste*, 2003, Campina Grande - PB, 2003.

CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Economia e urbanização**: o Rio Grande do Norte nos anos 70. Natal: UFRN/CCHLA, 1995. 371p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Quem produz o espaço urbano? In: CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. (Série Princípios).

COSTA, Ademir Araújo da. A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia, da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2000.

DUARTE, Ronaldo Goulart. O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas. **Scripta Nova** Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona. Vol. IX, n. 194 (44), 1 de agosto de 2005.

FERREIRA, Ângela Lúcia de Araújo; CÂMARA, Luiz Alexandre P. da. O sistema de incorporação na produção do espaço urbano em Natal. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio de (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: EDUFRJ, 1996. pt 2, cap. 5, p. 167-188.

FERREIRA, Ângela Lúcia de Araújo; MARQUES, Sônia. PRIVADO E PÚBLICO: INOVAÇÃO ESPACIAL OU SOCIAL? **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. n. 69 (20), 1, agosto, 2000.

FJP – Fundação João Pinheiro. GOVERNO DE MINAS GERAIS. Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil 2000**. Belo Horizonte: Governo do estado de Minas Gerais, 2000. Disponível em: <www.fjp.gov.br>. Acesso em: 16 fev. 2004.

FRANÇA, Aramires. **Aspectos da habitação em Natal/RN**. Dissertação (mestrado em Planejamento urbano). Universidade de Brasília. Brasília, DF, 1983.

FURTADO, Edna Maria. **A “onda” do turismo na cidade do sol: a reconfiguração urbana de Natal**. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. 301f. Natal, RN, 2005.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291p.

JOHNSTON et. al. **The Dictionary of Human Geography**. 4. ed. Oxford: Blackwell, 2000.

JORGE, José Duarte Gorjão. Uma casa não é uma tenda. In: VALENÇA, Márcio Moraes e DA COSTA, Maria Helena Braga e Vaz. **Espaço, cultura e representação**. Natal: EDUFRN, 2005.

MELO NETO, João Cabral de. **O retirante tem medo de se extraviar porque seu guia, o Rio Capibaribe, cortou com o verão**. Obra Completa. Editora Nova Aguilar S.A. - Rio de Janeiro, 1994, pág. 171.

MELO, Marcus André. Entre Estado e mercado: mudanças estruturais na esfera pública e a questão urbana. **Espaço & debates** - Revista de estudos regionais urbanos, v. 32, p. 73-80, 1991.

MELO, Marcus André B.C. de. Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação. **Espaço & debates**, Ano VIII n.24, 75-85, 1988.

NUNES, Elias. **Questões geo-ambientais: O meio ambiente da Grande Natal.** Natal: Imagem gráfica, 2000. cap. p. 47-58.

PEREIRA, João José F.; PRAZERES, Nilda Oliveira dos. Memorial histórico do bairro de Ponta Negra: com registros, contos e relatos. **Projeto Memória.** Org. Conselho Com. do bairro de Ponta Negra.

PERUZZO, Dilvo. **Habitação. controle e espoliação.** São Paulo: Cortez, 1984. (Introdução; Caps. I, II e III, p.9-50).

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia no Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPUR; UFRJ; FASE, 1997.

RN IMOVEIS. **Demanda inflaciona custo de imóveis em Natal RN.** Artigos. Disponível em: <http://www.rnmoveis.com/noticias/artigos/demanda-inflaciona-custo-de-imoveis-em-natal-rn-2006011850/> Acesso em: 21, novembro, 2005.

SANTOS, Milton. Morfologia do tecido urbano. In: SANTOS, Milton. **Manual de Geografia urbana.** 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1989. p. 185-214.

SEMURB – Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo –. Departamento de Planejamento Urbanístico e Ambiental. **Conheça melhor o seu bairro:** Nova Descoberta. PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL. Natal, 2003. Disponível em: <www.natal.rn.gov.br> . Acesso em: 29 jul. 2003.

SILVA, Ângelo Magalhães. **Objetos imobiliários e a produção do espaço na Zona Sul de Natal/RN.** 143f. Dissertação (Mestrado Ciências Sociais) – Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2003.

SILVA, Ângelo Magalhães; RICHTER, Julia; VALENÇA, Márcio Moraes; MEDEIROS, Sara Raquel F.Q. de. **Moradia e trabalho na Vila de Ponta Negra:** entre o legal e o ilegal/o formal e o informal. Sociedade e Território, Natal, v.15, n.2, p.115-126, jul./dez. 2001.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Alfa e ômega, 1982. p. 21-36.

SMITH, Neil. Gentrification. In: JOHNSTON et. al. **The Dictionary of Human Geography.** 4. ed. Oxford: Blackwell, 2000.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, Iná Elias de. CORRÊA, Roberto Lobato. (Orgs.) **Geografia: conceitos e temas.** 7. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SPOSITO. Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização.** 10. ed. São Paulo: Contexto, 2000.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Globabitação:** sistemas habitacionais no Brasil, Grã-Betranha e Portugal. São Paulo: Terceira Margem, 2001.

VALENÇA, Márcio Moraes. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos metrópole**, n. 9, p. 165-171, 2003.

VALENÇA, Márcio Moraes. O planeta das favelas. **Cidades:** Revista científica / Grupo de Estudos Urbanos. Vol. 1, n.1, 2004. (do original DAVIS, Mike. Planet of slums. New Left Review, London, n.26, Mar.-Apr. 2004).

VALENÇA, M. M. Cidades ingovernáveis? Ensaio sobre o pensamento harveyano acerca da urbanização do capital. In: José Borzacchiello da Silva. (Org.). **Panorama da Geografia Brasileira**. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2006. v. 1, p. 185-190.

VALLADARES, Lícia. A gênese da Favela carioca. A produção anterior às ciências sociais. **RBCS**. Vol.15. n. 44, outubro/2000.

VAZ, Suzana Fessler. **Modernidade e moradia:** habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002. 184 p.

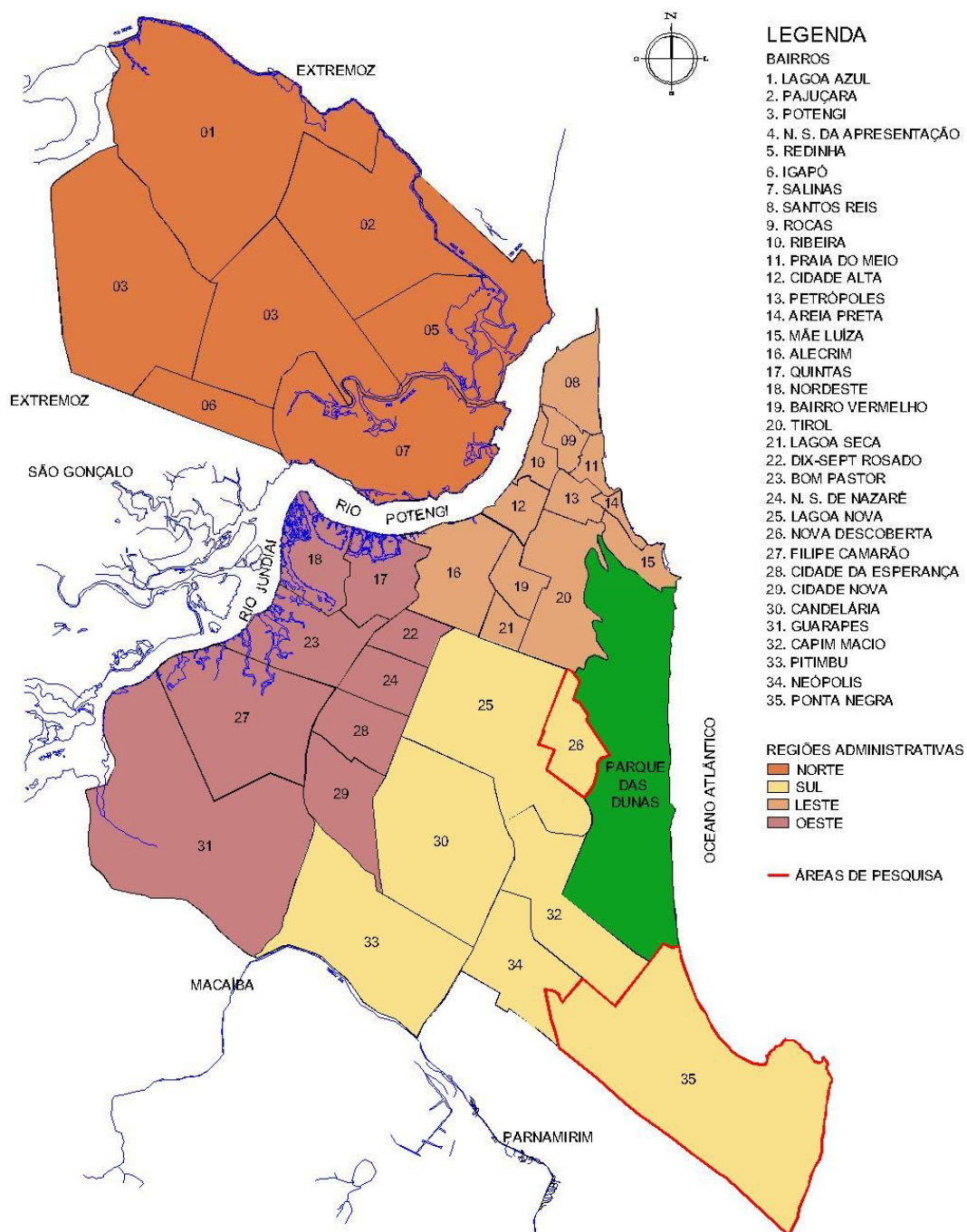
ZANCHETI, Silvio Mendes. **Conservação integrada e novas estratégias de gestão.** Trabalho apresentado no 4º Encontro do SIRCHAL realizado em Salvador, Bahia, maio, 2000. Disponível em: < <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/ZanchetiVPT.htm>>. Acesso em: 14 mar. 2006.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Mapa de Natal

MAPA 01: NATAL

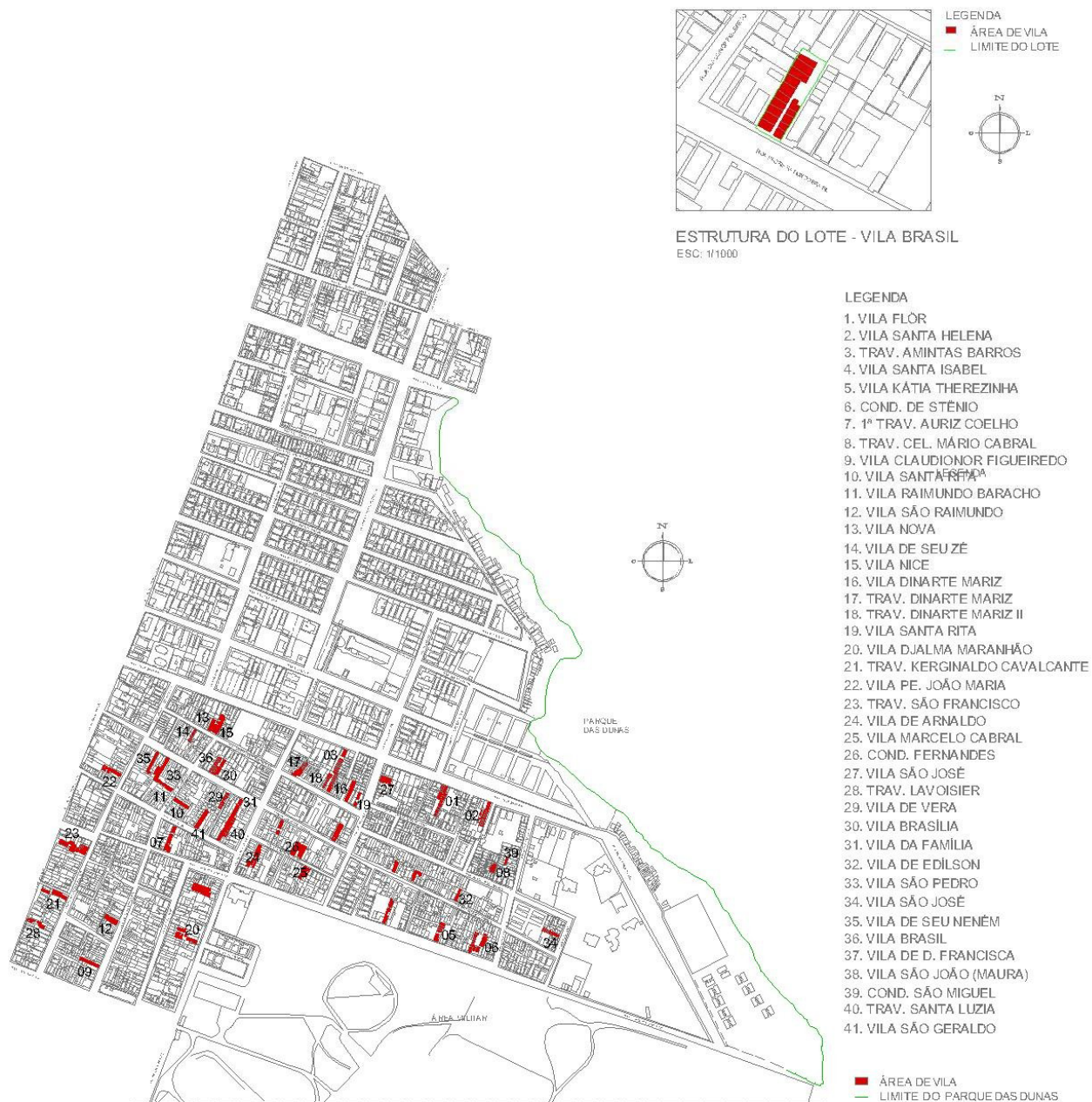
Regiões Administrativas, Bairros e Áreas de Pesquisa



FONTE: IPLANAT, 2002
ADAPTADO POR LUANA CRUZ, 2006
ESC: 1/100.000

APÊNDICE B – Mapa das Vilas em Nova Descoberta

MAPA 02 - DISTRIBUIÇÃO DAS VILAS DE NOVA DESCOBERTA



FONTE: CAERN - 2002
ADAPTADO POR LUANA CRUZ - 2006
ESC: 1/5000

APÊNDICE D – QUESTIONÁRIOS DA PESQUISA: “Análise intra-urbana das vilas na Vila de Ponta Negra e no bairro de Nova Descoberta - Zona Sul de Natal”.

Pesquisador: _____ Data: _____

BAIRRO: _____ RUA _____ DE _____ ACESSO: _____

NOME DA VILA E Nº DA CASA: _____ ENTREVISTADO: _____

1. CARACTERÍSTICAS DA HABITAÇÃO - TIPO

a) Padrão I: três cômodos, com banheiro e quintal ()

b) Padrão II: três cômodos, com banheiro e sem quintal ()

c) Outro padrão (descrever os cômodos) _____

1.1. Banheiro coletivo: SIM () NÃO: () Lavanderias coletivas: SIM () NÃO: ()

1.2. Rede coletora de esgoto: SIM () NÃO: ()

1.3. Fossa: SIM () NÃO: () COLETIVA ()

2. CONDIÇÃO DO IMÓVEL

a) Próprio () b) Cedido () Por quem?: _____ c) alugado () Preço do aluguel: R\$ _____

Está inadimplente? SIM () NÃO () Quanto tempo?: _____

3. ESTADO GERAL DA HABITAÇÃO (1 – RUIM, 2 - REGULAR, 3 - BOM):

a) Paredes () b) Pintura () c) Piso () d) Portas e janelas () e) Teto - telhado ()

3.1. HOUVE REFORMA? SIM () NÃO ()

a) Ano: _____ b) Quem fez: _____ c) Tipo _____

4. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

a) Residencial () b) Comercial () c) Mista () d) Outro () Qual: _____

5. CARACTERÍSTICAS DO MORADOR

a) Nº de moradores: _____

b) Quem são?

5.1. ESCOLARIDADE

a) Adultos (qtde): 1. Não Alfabetizados: _____; 2. Alfab.: _____; 3. Fund.: _____; 4. Médio: _____; 5. Superior: _____

b) Menores de idade: 1. Não Alfabetizados: _____; 2. Alfab.: _____; 3. Fund.: _____; 4. Médio: _____; 5. Superior: _____

6. RENDA – pessoas que trabalham no domicílio

a) atividade do chefe do domicílio: _____ Local: _____

_____ Renda _____

b) Outros moradores:

Quem: _____ atividade _____

local: _____ renda _____

Quem: _____ atividade _____

local: _____ renda _____

Quem: _____ atividade _____

local: _____ renda _____

c) Que meio de transporte utiliza no seu dia-a-dia?

1. Transporte coletivo () 2. bicicleta () 3. Moto () 4. Automóvel () Outro () Qual: _____

c) Há aposentados: SIM () NÃO () Tipo: _____ Valor: _____

d) O que fazem nas horas de folga? _____

6.1. ASSISTÊNCIA MÉDICO-ODONTOLÓGICA

a) Assistência médica: 1. SUS () 2. Privado () 3. Misto ()

b) Assistência odontológica: 1. SUS () 2. Privado () 3. Misto ()

QUESTÕES GERAIS

De onde veio sua família?(Estado, município, bairro) _____

Como você conseguiu essa casa? _____

Tem parente morando no bairro? _____

Tem parente morando em Vila? _____

Onde você morou antes? _____

Porque saiu de lá? _____

Porque veio morar em vila? _____

Há quanto tempo mora nessa casa? _____

Como era a vila quando você chegou para morar? _____

Como é a questão do aluguel (com quem trata, como é a relação, se tem contrato) _____

Como é para você morar na vila? _____

Acha que precisa melhorar alguma coisa? O que? _____

Onde compram os produtos e serviços (as coisas) de que necessitam? _____

OBSERVAÇÕES FINAIS DO PESQUISADOR:

1. Número de casas na vila: _____

2. Número de entrevistas: _____

3. Tipo da vila: a) casas de aluguel () b) casas próprias dos moradores () c) Mista: alugadas e próprias ()

Se aluguel, as casas são do mesmo proprietário? SIM () NÃO ()

OUTRAS OBSERVAÇÕES:

APÊNDICE E – Questionários da pesquisa – DO LOCADOR.

Pesquisador: _____

Data: _____

BAIRRO: _____ RUA DE ACESSO: _____

NOME DA VILA: _____ ENTREVISTADO: _____

DADOS GERAIS (PROPRIETÁRIO/LOCADOR E IMÓVEL)

1. Atividade profissional: _____

2. Escolaridade: _____

3. Estado civil: _____

4. Naturalidade: _____

5. Onde mora? _____ É próprio? _____

6. Quantas casas de aluguel possui? (especificar local) _____

_____ Quantas em vila? _____ bairro/rua? _____

7. Como adquiriu o (s) imóvel (is) que aluga? _____

8. Condição do terreno: Escritura pública: SIM () NÃO () O lote da vila é parcelado? SIM () NÃO ()

9. Que tipo de contrato utiliza com os inquilinos? _____

10. Como estabelece e reajusta os aluguéis? _____

11. Como escolhe os inquilinos? _____

12. Quem realiza os reparos nas casas? _____

13. Possui outros negócios? SIM () NÃO () Especificar: _____

14. O que o levou a construir casas de aluguel em vilas?

15. Renda individual (especificar a origem): _____

16. Renda familiar (especificar a origem) _____

17. Pretende refazer, reformar ou transformar as casas das vilas em outro empreendimento? Qual?

_____ Por que? _____

Observações finais (do pesquisador):

_____.

APÊNDICE F – CÓDIGOS PARA PESQUISA DAS VILAS

Observação: Quando a resposta for **não se aplica**, àquela coluna, colocar **0**; quando **não sabe ou não respondeu** colocar 99.

A) 1. CARACTERÍSTICAS DA HABITAÇÃO

Padrão I: três cômodos com banheiro e quintal = 1

Padrão II: três cômodos com banheiro, sem quintal = 2

Padrão III: dois quartos, sala, cozinha, banheiro e quintal = 3

Padrão IV: dois cômodos com banheiro, sem quintal = 4

Padrão V: outro padrão superior e que não consta aqui = 5

Padrão VI: outro padrão inferior e que não consta aqui = 6

Sem resposta: 99

B) 1.1 Banheiros

Coletivo = 1; Individual = 2

C) 1.2 Lavanderia

Coletiva = 1; Individual = 2

D) Rede de esgotos

Sim = a; não = b

E) 1.3 Fossa

Coletiva = 1; Individual = 2; inexistente = 3

F) 2. CONDIÇÃO DO IMÓVEL

Próprio = 1; alugado = 3; **G)** preço do aluguel (informar valor);

Cedido = 2; **G)** Por quem: colocar nome/parentesco;

H) Está inadimplente: sim = a; não = b. **I)** Quanto tempo: colocar tempo.

3. ESTADO GERAL DA HABITAÇÃO

J) paredes: ruim = 1; regular = 2; bom = 3

K) Pintura: ruim = 1; regular = 2; bom = 3

L) Piso: ruim = 1; regular = 2; bom = 3

M) Portas e janelas: ruim = 1; regular = 2; bom = 3

N) Teto – Telhado: ruim = 1; regular = 2; bom = 3

O) 3.1 HOUVE REFORMA? Sim = a; não = b

P) Ano da reforma (colocar ano);

Q) Quem fez (colocar identificação)

R) Tipo (especificar)

S) 4. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Residencial = 1; Comercial = 2; Mista = 3; Outra = 4

T) Qual (especificar)

U) 5. CARACTERÍSTICAS DO MORADOR (nº de moradores)

V) Quem são (identificar)

5.1 ESCOLARIDADE

Nº de pessoas adultas

X) Não alfabetizados

Y) Alfabetizados
Z) E. Fundamental
AA) E. Médio
AB) E. Superior

Nº pessoas menor de idade
AC) Não alfabetizados
AD) Alfabetizados
AE) E. Fundamental
AF) E. Médio
AG) E. Superior

6. RENDA (descrever)

a) **AH)** Atividade do chefe do domicílio
AI) Local onde trabalha
AJ) Renda

b) **AK)** Outros moradores (Quem)
AL) Atividade
AM) Local onde trabalha
AN) Renda

AO) Outros moradores (Quem)
AP) Atividade
AQ) Local onde trabalha
AR) Renda

AS) Outros moradores (Quem)
AT) Atividade
AU) Local onde trabalha
AV) Renda

c) Meio de transporte que utiliza:

AX) Transporte coletivo = 1; Bicicleta = 2; Moto = 3; Automóvel = 4; a pé = 5

AY) d) Há aposentados: sim = a; não = b
AZ) Tipo (especificar)
BA) Valor

BB) e) O que fazem nas horas de folga (especificar)

ASSISTÊNCIA MÉDICO-ODONTOLÓGICA

BC) SUS = 1; Privado = 2; Misto = 3