



DA MORADIA AO COMÉRCIO: TIPOLOGIAS E USOS DA HABITAÇÃO NA METRÓPOLE

Marlon Lima da Silva ¹

RESUMO

O trabalho identifica, compara e analisa as tipologias e os usos presentes nos conjuntos habitacionais populares produzidos pelas políticas do Banco Nacional de Habitação e do Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Belém. Ao considerar a teoria da renda fundiária urbana e as vantagens locacionais como elementos centrais, revela que as estratégias utilizadas na produção dos conjuntos obedecem à lógica de mercado. Isso se materializa tanto nas tipologias, predominantemente horizontais, mas com clara tendência à verticalização, quanto nas mudanças nos usos, com o avanço dos interesses de grandes agentes comerciais e de serviços. Nesse ambiente complexo, as unidades habitacionais anteriormente padronizadas se convertem em redes bancárias, escritórios comerciais, supermercados, dentre outros. Conclui mostrando que os conjuntos habitacionais não são apenas unidades habitacionais imutáveis, mas o próprio espaço urbano em movimento contínuo e conflituoso, materializando-se em forma-conteúdo. Ao final, aponta desdobramentos para pesquisas futuras.

Palavras-chave: Banco Nacional de Habitação, Programa Minha Casa, Minha Vida, Região Metropolitana de Belém.

RESUMEN

El trabajo identifica, compara y analiza las tipologías y usos presentes en los proyectos de vivienda popular producidos por las políticas del Banco Nacional de Vivienda y del Programa Minha Casa, Minha Vida en la Región Metropolitana de Belém. ventajas de los elementos de ubicación como elementos centrales, revela que las estrategias utilizadas en la producción de conjuntos siguen la lógica del mercado. Esto se materializa tanto en tipologías, predominantemente horizontales, pero con clara tendencia a la verticalización, como en cambios de usos, con el avance de los intereses de los grandes agentes comerciales y de servicios. En este entorno complejo, las viviendas previamente estandarizadas se convierten en redes bancarias, oficinas comerciales, supermercados, entre otros. Concluye mostrando que las viviendas no son solo unidades habitacionales inmutables, sino el propio espacio urbano en continuo y conflictivo movimiento, materializándose en forma-contenido. Al final, señala desarrollos para futuras investigaciones.

Palabras clave: Banco Nacional de Vivienda, Programa Minha Casa, Minha Vida, Región Metropolitana de Belém.

¹ Doutorando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará (PPGEO-UFGPA). Professor do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Pará (IFPA), Campus Abaetetuba. E-mail: marlon.angelim@gmail.com



INTRODUÇÃO

As políticas habitacionais têm assumido destaque na produção do espaço urbano, sobretudo, com a criação de centenas de conjuntos habitacionais destinados aos mais variados estratos. Essa dinâmica tem ocorrido com grande evidência desde o período de 1964-1986, com o Banco Nacional de Habitação (BNH) e, mais recentemente, 2009-2021, com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

No entanto, essas políticas aceleraram e reforçaram uma série de práticas perversas, com ênfase na localização periférica dos conjuntos habitacionais produzidos para as famílias que possuem rendimentos mensais de até 3 salários mínimos, estendendo precariamente o tecido urbano sobre áreas rurais (SILVA e TOURINHO, 2015). Além dessas, uma gama de outras críticas foram tecidas em ambas as políticas, incluindo a estrutura física de baixa qualidade das habitações, a demora para a entrega das unidades habitacionais, dentre outras (BONDUKI, 2008; CARDOSO e LAGO, 2013).

Sabe-se, no entanto, que os conjuntos habitacionais, uma vez construídos, não são apenas unidades habitacionais imutáveis. Muito pelo contrário, eles constituem localizações específicas dentro do conjunto do espaço urbano, sujeitas à ação de múltiplos agentes e sofrendo, portanto, consideráveis transformações que podem se expressar nas tipologias e nos usos de suas unidades habitacionais.

Nesse sentido, o presente trabalho identifica, compara e analisa as principais tipologias e os usos presentes no interior de conjuntos habitacionais produzidos durante as políticas do BNH e do PMCMV na Região Metropolitana de Belém-PA (RMB). Trata-se da sistematização e da atualização de alguns dos resultados alcançados na trajetória da pesquisa de mestrado, desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Pará, sendo finalizada no ano de 2014.

Parte-se da hipótese de que as tipologias e as mudanças nas formas de uso constituem indicativos que estão atrelados à lógica conflituosa da produção do espaço urbano, de tal modo que os conjuntos habitacionais refletem e ao mesmo tempo condicionam essas mudanças, com formas mais rígidas ou mais adaptáveis à dinâmica da cidade em sua complexidade de usos.



Nesse contexto, identificar, comprar e analisar as tipologias e os usos nos conjuntos habitacionais oriundos dessas duas políticas permite não apenas compreender e avaliar a criação de conjuntos habitacionais em si, mas, sobretudo, reconhecer o espaço urbano em sua dinâmica, ora se adaptando, ora superando as formas pretéritas, modificando o uso de moradia pelo uso comercial e de serviços, incluindo o aluguel.

Essa leitura, no entanto, exige reflexões mais aprofundadas acerca da teoria da renda fundiária urbana, da noção de forma-conteúdo e dos principais agentes e de suas estratégias de produção do espaço urbano, incluindo a busca pelas vantagens locacionais (BOTELHO, 2007; CORRÊA, 1989; MARX, 1982; SANTOS, 2008).

Para tanto, o texto se estrutura em quatro partes. Na primeira, são apresentados os procedimentos metodológicos básicos da pesquisa, incluindo a delimitação espacial e o objeto de estudo. Na segunda, são tecidas algumas considerações teóricas fundamentais sobre os parâmetros de análise. Na terceira, são apresentados os resultados empíricos da pesquisa. E, finalmente, na quarta parte, são expostas as considerações finais, apontando desdobramentos para pesquisas futuras.

METODOLOGIA

A pesquisa teve como delimitação espacial a RMB que abrange os municípios de Belém, Benevides, Ananindeua, Castanhal, Marituba, Santa Bárbara do Pará e Santa Izabel do Pará. No que tange à seleção dos conjuntos habitacionais, para fins comparativos, foram agrupados apenas os conjuntos localizados fora dos limites do núcleo urbano central da RMB (Primeira Légua Patrimonial de Belém) e destinados às famílias com rendas mensais de até três salários mínimos, em cada uma das duas políticas (BNH e PMCMV).

Após a identificação dos conjuntos habitacionais, utilizando-se de dados secundários e trabalhos de campo, foi realizada a classificação das tipologias e, posteriormente, das dinâmicas nos usos. Os critérios para classificar as tipologias foram dois: conjuntos verticais e conjuntos horizontais. Finalmente, a partir da sistematização das tipologias em quadros, foi possível traçar análises sobre o padrão construtivo (vertical ou horizontal) em cada uma das políticas habitacionais.

Ao todo, foram identificados e estudados 9 conjuntos habitacionais do BNH e 16 do PMCMV. Cabe ressaltar, no entanto, que o conjunto Cidade Nova, da política do



BNH, apesar de possuir Cidade Nova I até Cidade Nova IX, foi contabilizado e mapeado apenas como um só conjunto, em decorrência da dificuldade de delimitação de suas fronteiras internas e de sua vasta extensão territorial que é contínua.

Na sequência, utilizando-se, também, do levantamento de dados secundários e de visitas de campo, partiu-se para a identificação e análise dos usos principais presentes no interior dos conjuntos habitacionais oriundos das políticas do BNH e do PMCMV. Observou-se que a tipologia dos conjuntos, a localização e o tempo de existência relacionam-se direta e indiretamente com a natureza e intensidade das dinâmicas nos seus usos. Com isso, foram construídos quadros sintéticos e mapas que, junto com o levantamento fotográfico de campo, constituíram as ferramentas, as técnicas e as bases para o desenvolvimento da pesquisa.

REFERENCIAL TEÓRICO

No interior das cidades existe uma lógica que orienta grande parcela das diferenciações e desigualdades nas localizações, tipologias, funções e nos usos que a habitação pode assumir ao longo do tempo. O entendimento dessa lógica passa pela análise inicial de que a habitação aglutina pelo menos três funções fundamentais:

um bem de consumo associado às condições de sobrevivência física e social dos seres humanos; uma mercadoria do circuito de reprodução e valorização do capital e; uma unidade espacial dentre os vários interesses de produção e apropriação do espaço (GUIMARÃES, 1999, p. 3).

Nesse contexto, pelo fato de estar intimamente atrelada ao solo, a casa (entidade física) pode ser considerada uma “mercadoria especial”: ao mesmo tempo em que assume “valor de uso”, representa “valor de troca” futuro, em potência (HARVEY, 1980). Tais transformações resultam, também, do próprio desenvolvimento do modo de produção capitalista que, com a instituição da propriedade privada, possibilita aos proprietários fundiários e aos cobradores de aluguel a captura da renda fundiária (CARLOS, 2007; SILVEIRA, 2003).

Longe de aprofundar os elementos mais complexos da teoria da renda fundiária, cabe, aqui, apenas destacar seus pontos essenciais, agrupando-a em três: renda absoluta, renda diferencial (I e II) e renda de monopólio (MARX, 1982). Enquanto a renda absoluta resulta da simples propriedade privada da terra, a renda diferencial resulta da



localização e das condições de infraestrutura do terreno e do seu entorno e, por sua vez, a renda de monopólio resulta do simples desejo de comprar e da capacidade de pagar do comprador (BOTELHO, 2007; MARX, 1982).

Segundo Sposito (1990, p. 47), “a renda fundiária comparece em suas formas diferencial, absoluta e de monopólio, tanto para a terra agrícola quanto para o solo urbano”. Nesse cenário, a busca pela aquisição de terrenos para construção de conjuntos habitacionais no espaço urbano encontra sérias dificuldades, pois a renda fundiária urbana é apropriada pelos proprietários fundiários, num ambiente extremamente complexo, rodeado por construções (externalidades) que influenciam diretamente na renda fundiária. Com isso, os agentes imobiliários precisam desenvolver várias estratégias para a construção desses conjuntos.

O investimento desses agentes será maior ou menor na compra do terreno. Isso depende da demanda que irá adquirir/comprar as unidades habitacionais construídas, o que impactará na localização do empreendimento e nas condições de acessibilidade. Além disso, a própria tipologia do imóvel, horizontal ou vertical, poderá indicar uma estratégia para potencializar os ganhos dos agentes que atuam no mercado imobiliário (FARRET, 1985).

Segundo Botelho (2007, p. 67), “dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, etc.), localizados em pontos distintos de uma cidade, quase sempre possuem preços diferenciados”. Nessa passagem, vários aspectos da renda fundiária urbana estão expressos, sobretudo na forma da renda diferencial (I e II).

Essa variação de preço está relacionada também à produção do espaço urbano e aos seus processos de reestruturação, de tal modo que “levam a um constante processo de reorganização espacial (...) mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade” (CORRÊA, 1989, p. 11).

Nesse contexto dinâmico de reestruturações, os conjuntos habitacionais, uma vez construídos ao longo das políticas, assumem uma localização específica na cidade, de tal modo que as transformações urbanas seguintes são refletidas nas unidades habitacionais desses conjuntos e ao mesmo tempo são condicionadas por elas, formando um ambiente extremamente complexo.

De modo auxiliar, para entender esse cenário, é necessário reconhecer que os conjuntos habitacionais constituem uma forma-conteúdo da produção do espaço urbano,



ou seja, não podem ser considerados apenas como forma e nem apenas como conteúdo, “significa que o evento, para se realizar, encaixa-se na forma disponível mais adequada a que se realizem as funções de que é portador (SANTOS, 2008, p. 102).

Com efeito, as unidades habitacionais podem significar, num dado contexto, uma localização privilegiada para a expansão de grandes interesses comerciais e de serviços, alterando o uso estritamente residencial para outras formas de uso. Na verdade, é necessário reconhecer que essas unidades são localizações na forma de mercadorias potenciais. Seu potencial de mercado depende das construções em seu entorno para efeitos de vantagens locacionais das “economias de aglomeração”, ou seja, “todas las ventajas que se pueden extraer de una estructura espacial concentrada” (CAMAGNI, 2006, p. 23).

Todos esses elementos complexificam os conjuntos habitacionais, de tal modo que, como meios de reprodução da vida, garantem as condições de moradia, na forma de uso residencial, ao mesmo tempo em que representam localizações-produtos em potencial para a expansão de interesses de grandes agentes comerciais e de serviços, na forma de vantagens locacionais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A tipologia dos conjuntos habitacionais estudados indica a predominância de habitações horizontais em ambas as políticas, com destaque para a ação do BNH, com 100% nessa tipologia. No entanto, é necessário reconhecer que existe um claro indicativo de mudança, quando se analisa a tipologia dos conjuntos construídos pela política do PMCMV. Eles expressam um percentual elevado de habitações horizontais (44%), conforme revela o **Quadro 1**.

Quadro 1. Tipologia dos conjuntos habitacionais para famílias com até 3 salários mínimos: BNH e PMCMV na RMB até 2014

	Tipologia Horizontal (%)	Tipologia Vertical (%)
Banco Nacional de Habitação	100%	0%
Programa Minha Casa, Minha Vida	56%	44%

Fonte: Autor



A teoria da renda fundiária urbana ajuda a explicar essa configuração geral. De fato, essa lógica está vinculada à ainda relativa disponibilidade de vastos terrenos periféricos durante as décadas de 1960, 1970 e 1980. Nesse período, a renda diferencial ainda não estava tão evidente, portanto, os terrenos apresentavam custo reduzido. Esses terrenos foram selecionados pelo mercado imobiliário estrategicamente para a construção de habitação popular na RMB. A partir dos anos 2010, como o PMCMV, essa lógica se repetiu, porém, num ritmo bem menor.

Na medida em que esses antigos terrenos foram sendo paulatinamente convertidos em conjunto habitacionais e equipados com relativa infraestrutura (renda diferencial se fazendo mais presente), tornando-se, portanto, mais escassos e caros (encarecendo, inclusive os terrenos do entorno), a verticalização passou a ser condição para a lógica de reprodução, tanto da política do PMCMV, quanto dos interesses gerais do mercado imobiliário na RMB.

Com isso, até mesmo conjuntos habitacionais populares passaram a ser verticalizados, porém, em condições desfavoráveis, com espaço interno reduzido, acabamentos precários, sem instalação de elevador e em localizações periféricas nos municípios mais distantes do núcleo metropolitano e nos extremos das manchas urbanas (**Figura 1**).

Figura 1. Conjunto Jardim Campo Grande (Ananindeua- PA). Tipologia vertical de cinco pavimentos do PMCMV na RMB. Cada apartamento possui área total de 47,25 m²



Fonte: Google Street View (2019)

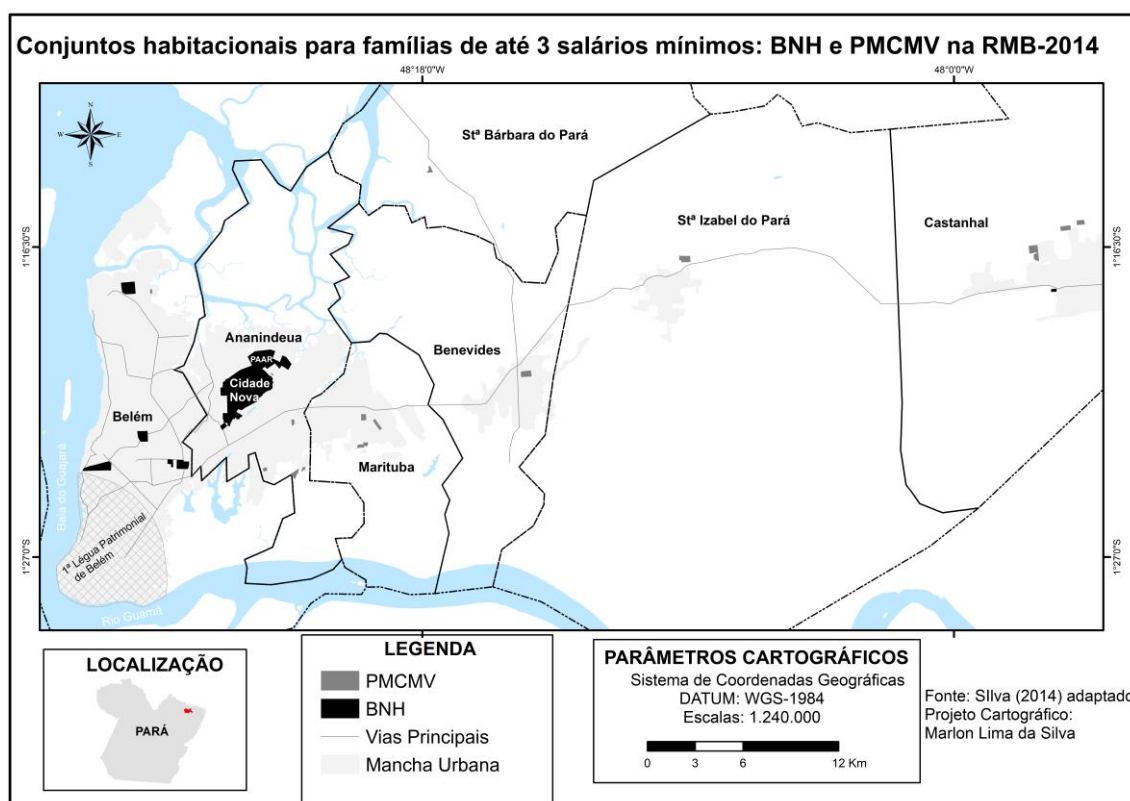
Nesses parâmetros, portanto, nota-se que a habitação passa a ser considerada perversamente como uma simples “mercadoria do circuito de reprodução e valorização



do capital” (GUIMARÃES, 1999, p.3). Desse modo, é possível identificar que a tipologia e a localização dos conjuntos habitacionais do BNH e do PMCMV revelam uma estratégia imobiliária bem definida que trata a habitação popular meramente como um produto que precisa ser realizado no mercado, independente das condições de acessibilidade e moradia que possa apresentar aos futuros habitantes.

Esse fato pode ser ilustrado com a localização dos empreendimentos. Os conjuntos do BNH se localizam majoritariamente em Belém, apesar de afastados no núcleo urbano principal (Primeira Légua Patrimonial de Belém). Os conjuntos do PMCMV, por sua vez, se localizam predominantemente em outros municípios da RMB e nos extremos das manchas urbanas adensadas, como expressa o **Mapa 1**.

Mapa 1. Localização dos conjuntos habitacionais para famílias de até 3 salários mínimos: BNH e PMCMV na RMB até 2014



Fonte: Autor

O segundo ponto de análise diz respeito à compreensão das modificações nos usos realizadas no interior dos conjuntos habitacionais. Tendo como base as observações sistemáticas nos trabalhos de campo, observa-se que essas modificações são mais ou



menos intensas, dependendo de alguns fatores principais dos conjuntos: localização; tipologia; tempo de existência. Esses três fatores foram sistematizados no **Quadro 2**.

Quadro 2. Sistematização das mudanças nos usos em conjuntos habitacionais populares do BNH e do PMCMV na RMB

	Localização	Tipologia	Tempo de existência
Intensas mudanças nos usos	Integrados à mancha urbana	Horizontal	Antigo (até 2010)
Poucas mudanças nos usos	Afastados da mancha urbana	Vertical	Novo (a partir de 2010)

Fonte: Autor

Os conjuntos mais antigos, de tipologia horizontal, situados dentro da malha urbana mais adensada, vêm ganhando destaque na disputa comercial engendrada por novos agentes da produção do espaço urbano. Nota-se que a localização e o entorno de grande parte desses conjuntos foram recebendo uma série de obras viárias importantes, tornando-se estratégicas aos agentes que atuam nos grandes setores comerciais e de serviços. Esses novos agentes têm buscado os conjuntos habitacionais para aproveitar, ao máximo, as chamadas “vantagens locacionais”, construídas historicamente pelo Estado e pelos próprios moradores em sua coletividade.

Com isso, tem ocorrido alterações significativas dos usos residenciais, outrora predominantes, para usos comerciais e de serviços atrelados à lógica da habitação para reprodução dos interesses de mercado. A habitação se converte, portanto, numa simples localização privilegiada.

Trata-se, aqui, além das vantagens locacionais, da possibilidade de ganhos referentes à renda diferencial resultante também de dois fatores: “construtibilidade e a localização dos lotes urbanos” (SPOSITO, 1990, p. 47). Com isso, redes bancárias, supermercados, escritórios comerciais e de serviços, bares, restaurantes, dentre outros, modificaram o uso predominantemente residencial dos conjuntos, configurando um



ambiente complexo e de conflitos, pautado na lógica das economias de aglomeração, vantagens locacionais e da renda da terra, conforme exposto nas **Figuras 2 e 3**.

Figura 3. Conjunto Nova Marambaia (Belém- PA).
Tipologia horizontal do BNH convertida em escritórios
comerciais para aluguel.



Fonte: Google Street View (2019)

Figura 4. Conjunto Cidade Nova (Ananindeua- PA).
Tipologia horizontal do BNH convertida em unidades
bancárias (mosaico).



Fonte: Google Street View (2019). Montado pelo autor

Nesse contexto, observa-se um conjunto de mudanças expressivas nos antigos usos residenciais que passam a assumir caráter comercial e de serviços, transformando a natureza das antigas unidades habitacionais numa mera localização, ou seja, “uma unidade espacial dentre os vários interesses de produção e apropriação do espaço” (GUIMARÃES, 1999, p.3). Essas unidades passam a ser alvo de interesse e disputa de grandes agentes comerciais e de serviços. Portanto, são consideradas como simples vantagens locacionais para a acumulação capitalista na cidade.

Sobre esse processo é importante salientar que:

certas políticas dos anos 1970, como a produção de grandes conjuntos habitacionais, demonstram-se, hoje, impeditivas à fluência dos negócios; embora, eles recomponham, inclusive por isto, suas estratégias e táticas econômicas e políticas. Eu chamaria, em síntese: um processo de atualização econômica e política da metrópole, que, diante desses impedimentos, estabelece os termos das estratégias e táticas para superá-los (DAMIANI, 2009, p. 335).



Muito embora esse movimento seja predominante, é necessário destacar, no entanto, que a dinâmica nos usos no interior dos conjuntos habitacionais também tem sido orientada por outros fatores que não necessariamente estão atrelados à lógica da acumulação pelos grandes agentes comerciais e de serviços. Trata-se da presença de um outro movimento que é orientado pela necessidade de reprodução física-social dos próprios moradores.

Esse processo tem se materializado na construção de pequenas unidades comerciais e de serviços de baixa complexidade. Na realidade, são unidades improvisadas no interior de habitações horizontais que acabam se tornando de uso misto. Essas pequenas unidades comerciais e de serviços funcionam, quase sempre, como única fonte de sustento familiar. Portanto, são conduzidas não pela lógica geral de acumulação capitalista, mas pela necessidade de reprodução física e social dos seus moradores que as utilizam como mantenedora das condições de vida da família, conforme exposto na **Figura 4 e 5**.

Figura 5. Conjunto Jardim das Andorinhas (Santa Bárbara do Pará- PA). Tipologia horizontal do PMCMV usada como moradia e salão de beleza para sustento familiar dos moradores.



Fonte: Silva (2014)

Figura 6. Conjunto Jardim das Jurutis (Benevides-PA). Tipologia horizontal do PMCMV usada como moradia e pequena venda comercial para sustento dos moradores.



Fonte: Silva (2014)

Esses usos, apesar de não serem estritamente habitacional, ainda caracterizam a habitação como “um bem de consumo associado às condições de sobrevivência física e social dos seres humanos” (GUIMARÃES, 1999, p. 3). Portanto, um meio fundamental para a reprodução da vida, em sentido amplo, não atreladas estritamente aos interesses de reprodução e acumulação capitalista que são submetidos à lógica da renda fundiária urbana e das vantagens locacionais para grandes equipamentos de comércio e serviços.



Cabe ressaltar que são muitas as dificuldades adaptativas presentes com a tipologia vertical que praticamente inviabilizam sua apropriação para mudanças de usos, tanto para a reprodução da vida, quanto pelos interesses futuros dos grandes setores de comércio e serviços, ficando, portanto, praticamente fadadas ao uso residencial pelos próprios proprietários ou ao aluguel.

Essa configuração, quando acompanhada de mudanças de conteúdo em seu entorno, como a presença de setores de comércio e serviços avançados de grande investimento, assemelha-se ao processo espacial classificado como inércia, ou seja, “permanência de certos usos em certos locais, apesar de terem cessado as causas que no passado justificaram a localização deles” (CORRÊA, 1989, p. 76).

Nesse contexto, ao construir conjuntos habitacionais, com suas tipologias e localizações, não são apenas unidades de moradia que são produzidas, mas, sobretudo o próprio espaço urbano, com seus conflitos e contradições. De tal modo que esses conjuntos refletem e condicionam essa produção na figura de agentes específicos que atuam dentro de uma teia de interesses diversificados, expressos como forma-conteúdo.

De fato, as formas e os conteúdos ideais para a acumulação variam em diferentes momentos da produção do espaço urbano. Dessa reflexão, observa-se que “o evento, para se realizar, encaixa-se na forma disponível mais adequada a que se realizem as funções de que é portador (SANTOS, 2008, p. 102).

Portanto, num determinado, a acumulação se faz mediante a construção de conjuntos horizontais nas periferias distantes, no outro, são conjuntos verticais que garantem essa acumulação. Com o passar dos anos, os usos se modificam nesse ambiente complexo, obdecendo, em geral, a uma mesma lógica da acumulação que precisa se fazer sobre formas e conteúdos pretéritos, readequando-os.

A renda fundiária urbana e os efeitos locacionais das economias de aglomeração garantem a efetivação das ambições dos principais agentes imobiliários, comerciais e de serviços, num contexto de conflitos que marcam o processo de produção do espaço urbano, expresso, aqui, na natureza e nos resultados das políticas habitacionais na RMB.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa revelou aspectos relevantes da produção do espaço urbano, tendo como bases as tipologias e as dinâmicas dos usos presentes nos conjuntos habitacionais resultantes das políticas do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) na Região Metropolitana de Belém (RMB).

Ao selecionar os conjuntos destinados às famílias com rendimentos mensais de 0 a 3 salários mínimos, em ambas as políticas, foi identificado que, embora exista a predominância de conjuntos habitacionais horizontais, tem ocorrido, nos últimos anos, uma forte tendência para construção de conjuntos verticais, sobretudo, com o Programa Minha Casa, Minha Vida. A lógica dessa produção foi analisada à luz da teoria da renda fundiária urbana.

Os agentes do setor imobiliário têm buscado os terrenos maiores e mais baratos para a construção desses conjuntos. Esses terrenos normalmente são encontrados em áreas afastadas do núcleo urbano e até mesmo em áreas rurais. Nelas, a renda fundiária (diferencial) ainda não é tão expressiva. No entanto, a escassez paulatina desses terrenos (aumentando o preço) fez com que houvesse a necessidade de compra de áreas menores que passaram a ser aproveitadas ao máximo (verticalização), porém, em condições precárias: área interna reduzida, localização periférica e acabamentos de qualidade inferior.

Uma vez contruídas, numa dada localização da RMB, essas diferentes tipologias de conjuntos habitacionais passaram a ser utilizadas de maneira diversificada, apresentando maior ou menor dinâmica e transformação em seus usos, dependendo intimamente de alguns fatores essenciais: localização; tipologia e tempo de existência.

Os conjuntos horizontais mais integrados à mancha urbana e mais antigos (BNH) foram os que mais sofreram transformações em seus usos: da moradia ao comércio, incluindo os setores de serviços avançados como a presença de redes bancárias, por exemplo. Tal movimento mostrou o avanço dos interesses de grandes agentes comerciais e de serviços na busca pelas vantagens locais oriundas das obras de infraestrutura viária e adensamento geradas paulatinamente ao longo do tempo de existência desses conjuntos. Essas transformações, portanto, foram induzidas pela lógica da acumulação, convertendo a habitação em um mero produto-localização.



Em contrapartida, um outro vetor de mudança nos usos habitacionais foi conduzido pela necessidade de reprodução física e social dos próprios moradores. Pequenas vendas, pequenos mercados e serviços básicos foram identificados no interior dos conjuntos. Eles foram criados com fonte de sustento familiar, em habitações improvisadas de uso misto, ou seja, não atrelados à lógica estrita da acumulação (produto-localização), mas, sim, considerando a habitação como fundamentalmente meio de reprodução da vida.

Com o avanço das habitações de tipologia vertical, no entanto, as dinâmicas no usos têm se reduzido significativamente. A natureza desses conjuntos (espaço interno reduzido, ausência de elevador, baixa qualidade nos acabamentos, impossibilidade de mudanças estruturais) representa um grande empecilho tanto para os moradores que buscam a reprodução da vida, adaptando o uso habitacional na forma de pequenas vendas, quanto para os interesses dos grandes agentes comerciais e de serviços que buscam as vantagens locacionais e a acumulação.

Diante desse cenário, novas questões emergem para trabalhos futuros. Qual seria os efeitos desses empreendimentos verticais populares para o futuro das cidades? Quais as futuras implicações resultantes da expansão de conjuntos horizontais nas periferias urbanas ou nas áreas de intercessão rural-urbana? Até que ponto os grandes agentes atrelados aos setores comerciais e de serviços conseguirão superar essas tipologias e seus usos habitacionais em favor de um projeto individual maior de acumulação ampliada nas cidades?

Algumas dessas questões ficaram parcialmente documentadas nesse trabalho, revelando que, ao se construir conjuntos habitacionais, não são apenas unidades habitacionais que são viabilizadas, mas, o próprio espaço urbano, com agentes e conflitos concretos.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 1, p. 70- 104, 2008. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br>. Acesso em: 20 mai. 2021.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Anablume; FAPESP, 2007.



- CAMAGNI, R. **Economía urbana**. Barcelona: Antoni Bosch, 2006.
- CARDOSO, A. L.; LAGO, L. C. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais In. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. CARDOSO, A. L. (org.). Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Labur/Edição Eletrônica, 2007. Disponível em: http://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espaco_urbano.pdf. Acesso em: 06 jun. 2020.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- DAMIANI, A. L. Urbanização Crítica e Produção do Espaço. **Revista Cidades/Grupo de Estudos Urbanos**. São Paulo. vol.6, n.10. 2009.
- FARRET, R.L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: FARRET, R. L. et al. **O espaço da cidade**: contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985. p. 73-90.
- GUIMARÃES, E. N. A inserção da habitação no modo de produção capitalista: um bem especial e seus desafios sociais. In: **Anais do IV Encontro Nacional da Sociedade Brasileira de Economia Política -SEP**. Porto Alegre: UFRGS, 1999. Disponível em: www.sep.org.br. Acesso em: 06 jun. 2021.
- HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- MARX, K; BORCHARDT, J. **O Capital**. 7. Ed. resumida. Rio de Janeiro: LTC, 1982.
- SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: EDUSP, 2008.
- SILVA, M. L. **Habitação produzindo espaço urbano na reprodução de conjuntos habitacionais**: experiências e tendências na Região Metropolitana de Belém. Dissertação (Mestrado em Geografia) - IFCH/UFPA, Belém, 2014.
- SILVA, M. L.; TOURINHO, H. L. Z. O Banco Nacional De Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 17, n. 34, pp. 401-417, nov. 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3405>. Acesso em: 09 mai. 2021.
- SILVEIRA, L. R. **Cidade, corporação e periferia urbana**: acumulação de capital e segregação espacial na (re) produção do espaço urbano. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.
- SPOSITO, E. S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. Tese (Doutorado em Geografia). FFLCH/USP. São Paulo 1990.