



TEXTOS

PERFIL CONSTRUTIVO DO CONJUNTO HABITACIONAL SANTA DELMIRA, MOSSORÓ/RN

Thaís Frota Ferreira Cavalcante¹
Daniela de Freitas Lima²
Pedro David Rodrigues Lima³
Francisco Filomeno de Abreu Neto⁴
Francisco Nélio da Silva Júnior⁵
Almir Mariano de Sousa Junior⁶

Resumo: Em 2018, a Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) do Governo do Estado do Rio Grande do Norte (RN) firmou parceria com a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), a partir do Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada, com o intuito de financiar atividades de regularização urbana de interesse social em conjuntos habitacionais construídos pela Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN). No município de Mossoró/RN, entre o universo de áreas alvo da parceria, encontra-se o conjunto Santa Delmira, objeto de estudo deste trabalho. O propósito desta pesquisa consiste em caracterizar a situação do perfil construtivo implantado no Conjunto Santa Delmira, por meio de análise dos questionários aplicados para fins de cadastro físico e socioeconômico, necessários para a sua regularização fundiária. A investigação demonstrou que o perfil, entre os 1.313 lotes do conjunto, apresenta os seguintes aspectos: instalação elétrica embutida; piso cerâmico; forro de gesso, padrão construtivo de alvenaria, revestimento de reboco e tinta, utilização particular de sanitário. Essas características confirmam a presença de um perfil de residências de interesse social nos conjuntos e pormenorizam as semelhanças e diferenças das particularidades implementadas na área com o padrão da COHAB-RN e das normas atuais, ao ponto de contribuir para o diagnóstico e potenciais políticas públicas adicionais à Reurb.

Palavras-chave: Cidades. Política pública. COHAB. Habitação de Interesse Social. Regularização Fundiária Urbana.

¹ Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). Bacharela em Direito pela Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA). Pesquisadora Externa da UFERSA. E-mail: t.frota@outlook.com

² Professora da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA). Doutora em Engenharia Civil e Ambiental pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG). E-mail: daniela.freitas@ufersa.edu.br

³ Especialista em Geoprocessamento e Georreferenciamento. Pesquisador Externo da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA). E-mail: david_pedro_rodrigues@hotmail.com

⁴ Mestre em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal do Pernambuco (UFPE). Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Pesquisador Externo da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA). E-mail: filomenoabreu@gmail.com

⁵ Engenheiro Civil pela Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA) e especialista em Geoprocessamento. Pesquisador Externo da UFERSA.

⁶ Professor efetivo da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA). Professor permanente do Mestrado Acadêmico em Planejamento e Dinâmicas Territoriais (PLANDITES/UERN) e do Mestrado Acadêmico Interdisciplinar em Cognição, Tecnologias e Instituições (PPGCTI/UFERSA). E-mail: almir.mariano@ufersa.edu.br



INTRODUÇÃO

A Lei nº 4.380/1964 instituiu o Banco Nacional de Habitação (BNH) para ser financiador de moradias construídas pelas Companhias de Habitação Popular (COHABs) e pelos Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoops). As Companhias atendiam à população com renda de até três salários mínimos - a partir de 1975, até cinco salários mínimos -, enquanto que os Institutos eram direcionados ao público com renda superior a cinco salários mínimos (Medeiros, 2018).

De acordo com a Resolução nº 42/1966 da Diretoria do BNH, as Companhias de Habitação Popular consistem em sociedades de economia mista que detêm, como acionistas, governos estaduais, municipais e distrital. Entre elas, está a COHAB do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), instituída pela Lei nº 4.004/1971. Seu desempenho é destaque entre os estados brasileiros, foi atuante em 64 dos 167 municípios do Estado, apresentando um total de 39.780 unidades construídas (Medeiros, 2007, 2018).

Contudo, a suposta erradicação quantitativa do déficit habitacional do estado do Rio Grande do Norte não apresenta relação com a efetivação do direito à moradia adequada e do direito à cidade nas localidades provenientes dos investimentos do Banco Nacional de Habitação. Até 2018, um número expressivo de conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/RN se encontrava em situação de irregularidade fundiária e urbanística.

Assim, percebe-se a necessidade de efetivação da regularização fundiária nestas habitações, a fim de oferecer o direito pleno à propriedade, à moradia adequada e à cidade destes indivíduos. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb), disposta pela Lei nº 13.465/2017, é definida como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Brasil, 2017).

Frente a isto, o Governo do Estado do Rio Grande do Norte e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA) firmaram convênio, em 2018, na busca por promover regularização fundiária urbana nos conjuntos da extinta COHAB-RN, atualmente administrados pela Companhia de Processamento de Dados do Rio Grande do Norte (DATANORTE). O Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada é o representante da Universidade na parceria, a partir de seu Projeto de Pesquisa e

Extensão “Regularização Fundiária Urbana das unidades habitacionais dos diversos municípios que compõem o Estado do Rio Grande do Norte” (REURB).

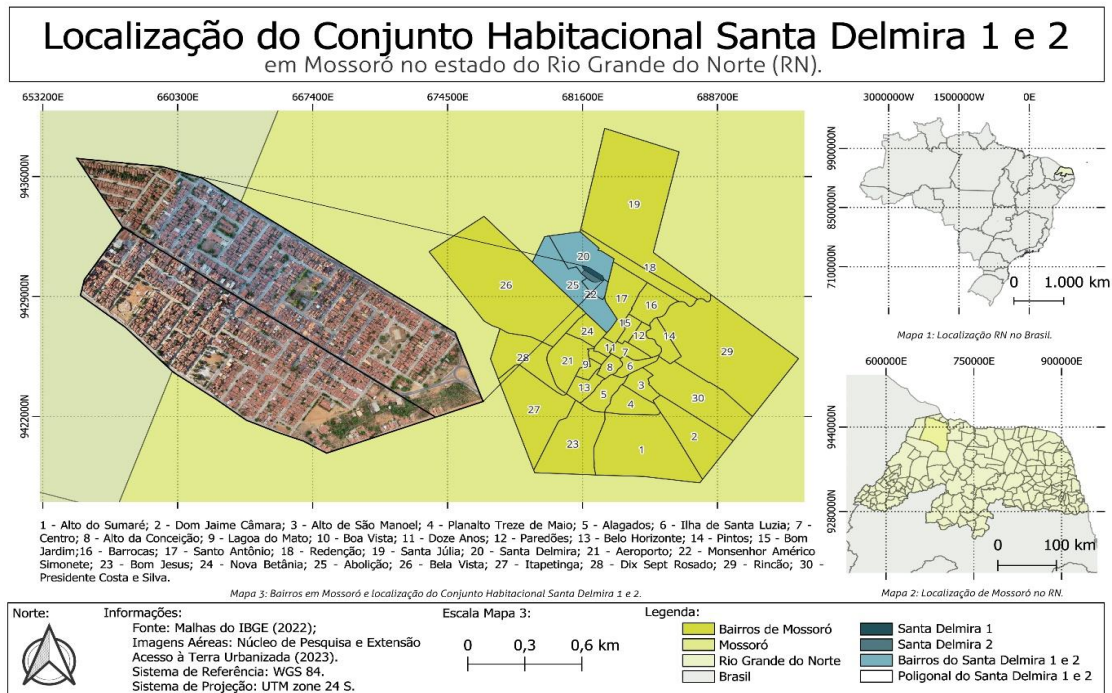
Dentre os conjuntos habitacionais em Reurb por esta parceria, encontra-se o Conjunto Habitacional Santa Delmira - área de estudo desta pesquisa -, localizado em bairro de mesmo nome, no município de Mossoró. A partir dela, o trabalho pretende, diante da necessidade de estudar o caso da implementação da política do Banco Nacional de Habitação (BNH) na área em questão, realizar a caracterização da situação implantada no Conjunto Santa Delmira, especificamente, seu perfil construtivo, na perspectiva de realizar considerações e comparações quanto aos padrões de habitabilidade propostos pela política pública da época e pelas normas nacionais vigentes.

METODOLOGIA

Área de Estudo

Os conjuntos habitacionais Santa Delmira 1 e 2 (na pesquisa, tomados como um) foram implantados, respectivamente, em 1986 e 1988, no Bairro Santa Delmira, em Mossoró/RN. Sabendo que sua área total equivale a 629.284,4112 m², demonstra-se os percentuais de uso e ocupação do seu solo, em que: 48,93% é destinada à configuração de lotes residenciais; 28,37% à configuração das vias públicas e calçadas; 14,13% à espaços livres - áreas destinadas a outros usos que não seja residencial –; 6,42% à ocupações irregulares; e 2,14% à equipamentos comunitários (Figura 01).

Figura 01 - Localização do Conjunto Habitacional Santa Delmira 1 e 2



Fonte: Malhas do IBGE (2022); Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada (2023). Elaboração gráfica dos Autores (2024).

Percursos Metodológico

O procedimento de regularização fundiária urbana (Reurb) é instituído e normatizado pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018. Mossoró conta, em soma, com Lei Ordinária (nº 4.083/2023) e Decreto Municipal (nº 6.982/2023) acerca de Reurb dos núcleos informais no âmbito do Município. O procedimento administrativo no Santa Delmira cumpre com as etapas estipuladas pelas normas federais e também municipais. Até julho de 2024 – data de submissão do trabalho –, o processo se encontra na etapa de análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) e posterior emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

O cadastro físico e social, etapa do procedimento de Reurb, realizado pelo Núcleo Acesso à Terra Urbanizada em 2023, é proveniente de coleta de dados *in loco* por equipe interna e capacitada na aplicação de questionários com moradores do conjunto Santa Delmira. O instrumento que armazena estas informações é um formulário, gerado pelo aplicativo criado e utilizado pelo Núcleo, com variáveis quantitativas e qualitativas aplicado em cada residência do conjunto, sendo os informantes, preferencialmente, os responsáveis familiares.

Para a realização deste trabalho, foi necessário: coletar plantas dos padrões construtivos do Conjunto Habitacional Santa Delmira; examinar as características das residências de padrão baixo (R1-B) e popular (RP1Q) da NBR ABNT 12721:2006, que



determina as condições exigíveis para a avaliação de custo unitário de construção; avaliar os produtos gerados pelo cadastro físico realizado em 2023 para fins de Reurb pelo Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada, debruçando-se em categorias construtivas específicas: iluminação, instalação elétrica, piso, forro, tipo construtivo, revestimento, número de quartos, número de banheiros, número de cômodos, forma de utilização do sanitário e localização do sanitário; e comparar os dados do cadastro físico com os padrões construtivos da política habitacional e da NBR ABNT 12721:2006.

IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA EM CONJUNTOS DA COHAB-RN NO MUNICÍPIO DE MOSSORÓ/RN

Nas cidades de países de capitalismo dependente, o crescimento desordenado e desigual é vinculado à contradição entre centro e periferia, na medida que transforma a malha urbana em instrumento de segregação socioespacial (Brites, 2017). Acontece que essa expansão propositalmente fragmentada direciona a classe que trabalha às margens das cidades, intercaladas por extensos vazios urbanos – propensos à especulação imobiliária – até se chegar ao centro (Sposito, 2004).

Não por coincidência, são nessas periferias que se manifesta a desigualdade, projetada na emergência de massivos núcleos urbanos ocupados por população de baixa renda e contidos de moradias precárias (Rufino, 2016). No caso dos conjuntos habitacionais da COHAB-RN, a situação confere-se ainda mais preocupante, haja visto estas moradias serem fruto de financiamento estatal na produção residencial em massa de áreas irregulares e distantes da garantia das condições essenciais à vida e à dignidade humana.

Embora seja destaque na produção de unidades habitacionais da política habitacional financiada pelo BNH, a Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte foi produtora de informalidade urbana em Mossoró, assim como em vários outros municípios do Estado. Seus conjuntos se basearam no padrão de construção em localizações periféricas e, em Mossoró, essa estratégia esteve incorporada ao fenômeno de expansão de desenvolvimento econômico e urbano, uma vez que a malha da cidade ainda estava, à época, em formação (Medeiros; Freitas; Cruz, 2022).

Em Mossoró, os conjuntos construídos pela COHAB/RN partem de uma produção de habitação em massa nas áreas de expansão nos sentidos sudeste e noroeste do perímetro urbano, de maneira a configurar os novos eixos de expansão da cidade (Elias;



Pequeno, 2010). Os conjuntos, todavia, foram produzidos a partir do típico modelo de urbanização capitalista, qual seja a expansão horizontal da cidade que os direciona a localidades distantes do centro e externos à continuidade da malha urbana (Cunha, 1991).

Tal escolha acarretou e acarreta efeitos à população que reside nessas regiões, tais como a dificuldade de receber serviços e equipamentos de infraestrutura, como também o aumento nos custos e tempo para deslocamentos diários, devido à falta de mobilidade urbana. São efeitos e provas do seu modelo de urbanização não planejado: a predominância de conjuntos distantes dos centros das cidades; a deficiência de serviços urbanos e de equipamentos de infraestrutura; a construção de loteamentos irregulares em suas proximidades; a desvalorização da terra e da localização dos conjuntos (Cunha, 1991; Silva, 2003; Medeiros, 2015).

Em um contexto pós-BNH, houve, em nível nacional e local, ausência de políticas públicas de combate ao déficit habitacional e, diante disso, Mossoró esteve diante da intensificação do fenômeno de favelização de seu espaço urbano (Pequeno; Elias, 2010). Prova disto consiste o número expressivo de conjuntos habitacionais construídos em situação de irregularidade fundiária e urbanística.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Em reflexo, surge a necessidade do convênio entre o Governo do Estado do Rio Grande do Norte e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA) em promover regularização fundiária urbana nos conjuntos da extinta COHAB-RN, atualmente administrados pela Companhia de Processamento de Dados do Rio Grande do Norte (DATANORTE). O Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada é o representante da Universidade na parceria, a partir de seu Projeto de Pesquisa e Extensão Regularização Fundiária Urbana das Unidades Habitacionais dos Diversos Municípios que compõem o Estado do Rio Grande do Norte (REURB-S).

O cerne do Programa REURB, da UFERSA, está na função de elaborar propostas de urbanização e regularização fundiária em núcleos urbanos irregulares do Rio Grande do Norte, especificamente nos conjuntos habitacionais da extinta Companhia de Habitação Popular do Estado do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), com a pretensão de incluir, em aspectos urbanísticos e fundiários, estas áreas às suas respectivas malhas urbanas.

Para concretizar o que é firmado na parceria com a CEHAB, a UFERSA desenvolve métodos, técnicas e práticas de pesquisa direcionadas para a produção, armazenamento, segurança e uso das informações coletadas. Entre os serviços promovidos pelo Núcleo Acesso à Terra Urbanizada, estão: a) topografia e georreferenciamento; b) cadastro físico e social das ocupações para a efetivação da entrega dos títulos; c) elaboração de projeto urbanístico; d) preparação das peças técnicas para aprovação do projeto de Reurb pelos Municípios; e) intermédio do registro dos núcleos urbanos aos Cartórios de Registro de Imóveis - CRI; f) assessoramento nos eventos de titulação.

Concentrando-se na área de estudo, o levantamento topográfico realizado pela equipe do projeto REURB, durante 2023, aferiu que o Conjunto Habitacional Santa Delmira possui 44 quadras e 1313 lotes previstos, somadas as ocupações irregulares após sua implantação. Seu projeto urbanístico (Figura 02) exhibe, também, logradouros, espaços públicos, áreas institucionais, áreas públicas, pontos de esgoto, pontos de drenagem, postes e curvas de nível.

Figura 02 – Projeto Urbanístico do Conjunto Habitacional Santa Delmira 1 e 2



Fonte: Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada (2023).

O procedimento administrativo de Reurb do conjunto Santa Delmira se encontra em andamento – até a data de submissão deste trabalho, julho de 2024 –, com projeto de regularização fundiária sendo analisado pelo município, para suceder aprovação e

emissão da certidão de regularização fundiária e, posteriormente, realizar o registro das matrículas e emissão dos títulos dos beneficiários em cartório competente.

Das etapas competentes ao Núcleo Acesso à Terra Urbanizada, o cadastro físico e social do Santa Delmira e seus produtos são os elementos analisados nesta pesquisa. Esse cadastro agrega dados socioeconômicos das famílias residentes e condições de infraestrutura dos lotes edificadas e ocupados na parcela urbana. Logo, seu intuito é o conhecimento da realidade dos ocupantes direcionado para tomada de decisões relativas ao processo de regularização do conjunto.

De maneira mais específica, este cadastramento identifica os efetivos ocupantes das residências; coleta a documentação necessária para o processo administrativo de Reurb de cada imóvel; direciona o parecer que define a modalidade de regularização fundiária, no caso do Santa Delmira a modalidade é de Interesse Social, resultando na gratuidade do procedimento; oferece os elementos necessários para a construção do Projeto de Regularização Fundiária; e subsidia possíveis implantações de outras políticas públicas.

Esta pesquisa é fruto de investigação e análise das ações realizadas e dados coletados pelo Programa. A demonstração de resultados provenientes da coleta documental de questionários aplicados para fins de cadastro socioeconômico se fez exequível perante a operacionalização do REURB. Seu escopo se concentra na construção de perfis socioeconômico, construtivo e de saneamento do conjunto, no intuito de comparar a situação implantada com: os padrões estipulados pela política habitacional que produziu o conjunto; os padrões atuais envolvendo produção habitacional de residências de baixo padrão ou populares; os perfis sociais, econômicos e de saneamento do município no qual se localiza o conjunto.

A Tabela 01 apresenta o *status* do cadastro dos imóveis do Conjunto quanto ao cadastro físico e social executado pelo Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada. Verifica-se que, de um total de 1473 unidades visitadas, 761 foram realizadas coletas pela equipe do Núcleo, 626 constaram dados vazios, 78 eram unidades alugadas e 8 unidades cedidas.

Tabela 01 – Status do cadastro nos imóveis do conjunto habitacional Santa Delmira

Categoria	Quantidade	Percentual
Visitado	1473	100,0%
Coletado	761	51,7%
Dados vazios	626	42,5%
Alugado	78	5,3%

Cedido	8	0,5%
--------	---	------

Fonte: Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada (2023). Elaborado pelos autores (2024).

No universo das unidades coletadas, encontram-se todos os imóveis em que se coletou pelo menos uma das categorias analisadas na pesquisa. Logo, o total de imóveis não necessariamente concluiu a etapa de cadastro que conseqüentemente alcançariam a regularização; contudo, a pesquisa optou por incluí-los na análise pois não deixam de serem dados que verificam o perfil da população. De pronto, as análises que se seguem nos tópicos seguintes englobam somente as 761 unidades em que a coleta foi produzida. Em todos os perfis traçados nas tabelas, constará a categoria “não informado” devido aos casos em que nem todos os campos do cadastro foram concluídos.

Em 1986, foi inaugurado o conjunto Santa Delmira, com 1.649 moradias e uma capacidade inicial de abrigar uma população de cerca de 8.245 habitantes (Freitas, 2023). O padrão original das casas produzidas pela COHAB/RN pode ser visualizado na Figura 03, todas com um padrão construtivo simples e de um único pavimento.

Figura 03 – Padrão construtivo do Conjunto Independência, semelhante ao do Conjunto Santa Delmira



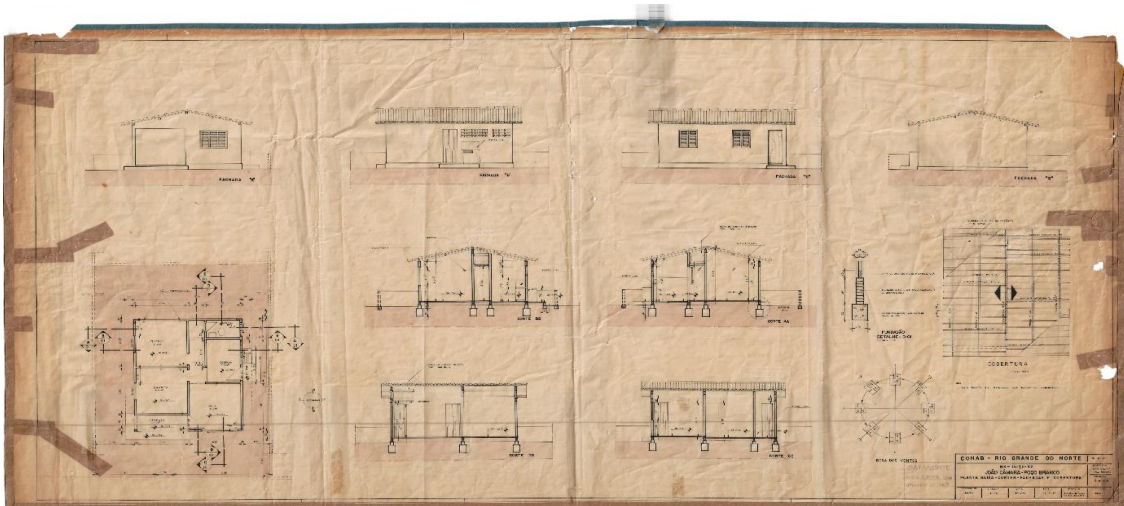
Fonte: DATANORTE (1988) *apud* Freitas (2023).

A COHAB-RN construiu as habitações do conjunto Santa Delmira a partir de projetos elaborados para suas outras operações no estado. Os padrões construtivos implantados foram o RN_15_I2_42-01, o RN_14_I0_32 e o RN_14_I1_32-01. Cabe não somente comparar os padrões construtivos com a situação implantada no conjunto, que será realizado em um segundo momento, como também avaliar as suas características

tendo como referência os padrões estabelecidos pela ABNT NBR 12721:2006, não esquecendo ser sua publicação posterior, em décadas, ao funcionamento do BNH e das COHABs.

O padrão construtivo RN_15_I2_42-01, evidenciado na Figura 04, possui uma área de 42,47 m², contendo uma sala de 8,12m², uma cozinha de 4,90m², dois quartos de 8,12m², um banheiro de 1,95m², um corredor de 3,40m², uma área de serviço de 2,20m² e um terraço de 2,85m². Este padrão, quando comparado com as categorias da ABNT NBR 12721:2006, assemelha-se à residência padrão baixo (R1-B), por apresentar dois dormitórios e área para tanque, contudo, mesmo com a adição de um terraço, sua área total é menor que a prevista pela norma atual – com área real de 58,64m² e área equivalente de 51,94m².

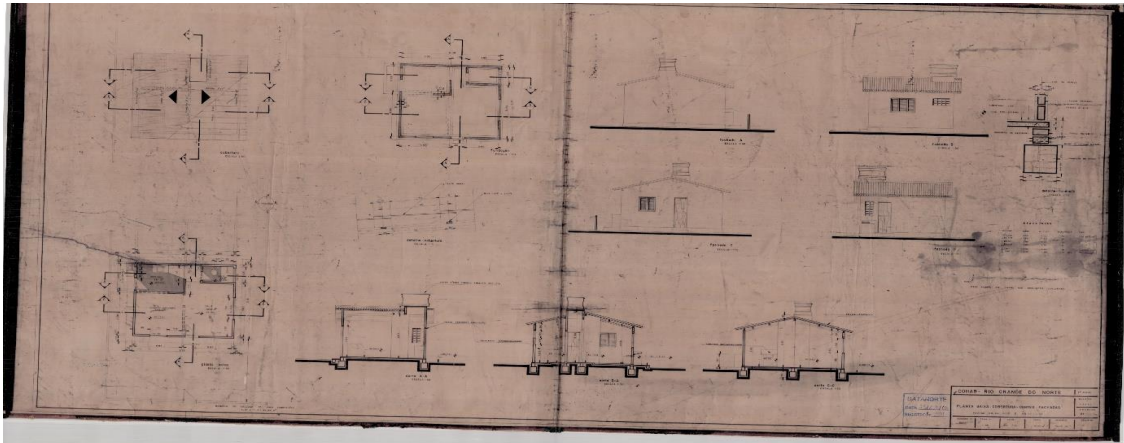
Figura 04 – Padrão Construtivo RN_15_I2_42-01



Fonte: DATANORTE (2006).

Por sua vez, os padrões construtivos RN_14_I0_32 e RN_14_I1_32-01, representados na Figura 05, possuem área total de 31,67 m², nesta contida uma sala de 10,40m² (somada ao valor da área do quarto na RN_14_I0_32), uma cozinha de 5,42m², um quarto de 7,98m² (somente na RN_14_I1_32-01), um banheiro de 1,89m² e uma área de serviço de 1,90m². Em contraste com os padrões da ABNT NBR 12721:2006, assemelham-se à residência popular (RPIQ), por apresentarem um dormitório. Embora contenham, em acréscimo, a área de serviço, seguem tendo uma área total menor que a prevista no padrão atual – com área real e equivalente de 39,56m².

Figura 05 – Padrões Construtivos RN_14_I0_32 e RN_14_I1_32-01



Fonte: DATANORTE (2006).

Em contraste aos padrões, a Tabela 02 exibe a quantidade de cômodos, quartos e banheiros por imóvel. Conforme esta, o perfil das unidades habitacionais do conjunto Santa Delmira é conter sete cômodos, três quartos e dois banheiros.

Tabela 02 – Perfil de quantidade de cômodos, quartos e banheiros nos imóveis do conjunto habitacional Santa Delmira

Perfil	Categoria	Quantidade
Cômodos por imóvel	Sem cômodos	2
	Dois cômodos	2
	Quatro cômodos	14
	Cinco cômodos	63
	Seis cômodos	89
	Sete cômodos	127
	Oito cômodos	79
	Mais de oito cômodos	70
Quartos por imóvel	Não informado	315
	Sem quartos	3
	Um quarto	14
	Dois quartos	160
	Três quartos	217
	Quatro quartos	44
Banheiros por imóvel	Mais de quatro quartos	8
	Não informado	315
	Sem banheiros	2
	Um banheiro	119
	Dois banheiros	227
	Três banheiros	75
	Quatro banheiros	20
Mais de quatro banheiros	Mais de quatro banheiros	3
	Não informado	315

Fonte: Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada (2023). Elaborado pelos autores (2024).

Os padrões construtivos utilizados no conjunto pela COHAB-RN (RN_15_I2_42-01, RN_14_I0_32 e RN_14_I1_32-01) contêm, respectivamente: oito cômodos, dois

quartos e um banheiro; quatro cômodos, sem quarto e um banheiro; cinco cômodos, um quarto e um banheiro. Quanto às residências padrão baixo (R1-B) e às residências populares (RP1Q) da ABNT NBR 12721:2006, estas apresentam, na sequência: sete cômodos, dois quartos e um banheiro; quatro cômodos, um quarto e um banheiro.

Logo, a situação implantada atualmente na maioria das unidades habitacionais do Santa Delmira se aproxima do padrão RN_15_I2_42-01 e do padrão R1-B, com acréscimo de um quarto e um banheiro. Vale ressaltar que as moradias com dois quartos e um banheiro são as mais comuns após o perfil em questão.

Voltando-se às demais características construtivas, a Tabela 03 expõe que o perfil das unidades habitacionais é ter iluminação pública; instalação elétrica embutida; piso cerâmico; forro de gesso; padrão construtivo de alvenaria; revestimento de reboco com tinta; utilização de sanitário particular; e localização de sanitário interna.

Tabela 03 – Perfil de características construtivas e de acabamento dos imóveis do conjunto habitacional Santa Delmira

Perfil	Categoria	Quantidade
Iluminação	Privada	4
	Pública	502
	Não possui	6
	Não informado	249
Instalação elétrica	Aparente	12
	Aparente com canaleta	5
	Embutida	449
	Não informado	295
Piso	Cerâmico	408
	Chão batido	3
	Cimento	51
	Porcelanato	4
	Outro	1
	Não informado	294
Forro	Gesso	314
	Laje	35
	PVC	18
	Outro	1
	Não possui	98
Padrão construtivo	Não informado	294
	Alvenaria	536
	Madeira	3
	Outro	2
Revestimento	Não informado	220
	Cerâmico	46
	Chapisco	8
	Reboco	45
	Reboco e tinta	438
	Sem revestimento	1

	Outro	1
	Não informado	222
Utilização de sanitário	Coletivo	65
	Particular	401
	Não informado	295
Localização do sanitário	Externo	1
	Interno	454
	Interno e Externo	10
	Não possui	2
	Não informado	294

Fonte: Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada (2023). Elaborado pelos autores (2024).

Nas residências padrão baixo (R1-B), seus acabamentos seguem as seguintes especificações: pisos de sala e quartos com cerâmica, e de banheiro e cozinha com placa cerâmica; revestimento interno de paredes da sala e quartos com chapisco e massa única, e de cozinha e banheiro com placa cerâmica; revestimento interno de tetos da sala, cozinha e quartos com chapisco e massa única, e do banheiro com forro e placas de gesso.

Nas residências populares (RP1Q), seus acabamentos cumprem as seguintes características: pisos de sala e quarto cimentado desempenado, e de cozinha e banheiro cimentado queimado colorido; revestimento interno de paredes de sala e cozinha com chapisco e massa única (com duas fiadas de placa cerâmica cor clara 15 cm x 15 cm sobre a bancada da pia da cozinha), de quarto com gesso em pó, e de banheiro com chapisco e massa única (placa cerâmica nas paredes do box do chuveiro); revestimento interno de tetos com chapisco e massa única; pintura de tetos e paredes com tinta à base de PVA.

Quando comparada às R1-B, a situação construtiva implantada nas moradias do Santa Delmira se assemelha quanto ao piso cerâmico e ao forro de gesso; e se distancia quanto ao revestimento. Quando comparada às RP1Q, as habitações do conjunto são diferentes em todos os acabamentos: piso, forro e revestimento. Logo, conclui-se que o piso e o forro de grande parte das casas analisadas cumprem os requisitos atuais de habitações de baixo padrão ou populares, ao contrário de seus revestimentos, que não estão conforme nenhum dos padrões da norma.

O padrão construtivo presente, quase de maneira unânime, nos imóveis do conjunto é a alvenaria, opção comum na construção de conjuntos de habitações de interesse social, devido à racionalidade, agilidade e economia que proporciona. É um padrão que atende às especificações necessárias à garantia de segurança e durabilidade.

Com isso, apura-se que as características construtivas de parcela significativa das habitações do conjunto Santa Delmira se adequam aos padrões atualmente normatizados

– período da parceria e apresentação deste trabalho (2018-2024). Contudo, apesar da quantidade considerável das unidades da COHAB-RN no município – cabendo aqui o exemplo do Santa Delmira - apresentarem tipologias habitacionais divergentes no uso e na ocupação da original, estas coabitam com cenários de precariedade, devido a heterogeneidade dos processos de valorização dessas residências, estando parte considerável delas em condições de precariedade habitacional e irregularidade fundiária (Medeiros, 2018; Freitas; Cruz, 2019).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A combinação das especificações dos imóveis permitiu compreender como a aproximação e o distanciamento de dimensões das moradias do Santa Delmira com os padrões construtivos da COHAB-RN e com os padrões normatizados, enquanto a conformação atual do núcleo urbano, revela o quadro de desigualdades urbanísticas moderadas na maior parte do conjunto, contudo comprova a existência de realidades de sub-habitações dentro de seu perímetro. Não suficiente, a informalidade é comum a todos os moradores dos imóveis coletados.

Conclui-se, portanto, que, apesar da construção de conjuntos habitacionais, a COHAB-RN não foi exitosa em sanar o *déficit* habitacional do município de Mossoró e do estado do Rio Grande do Norte. Da mesma forma, apesar da similaridade dos padrões previstos e implantados atualmente no Santa Delmira, a Companhia foi produtora de áreas que seguem, por décadas, informais na malha urbana de Mossoró, com perspectiva de mudança somente em 2023, devido a instauração do procedimento de Reurb.

Frente a isto, a etapa de cadastro físico-social das ocupações, realizada pelo Núcleo Acesso à Terra Urbanizada, deteve um caráter essencial na conclusão do procedimento administrativo de regularização fundiária urbana do conjunto habitacional Santa Delmira, uma vez que sua tarefa é coletar e prover informações da realidade dos ocupantes, a fim de realizar registro individualizado dos direitos reais dos ocupantes titulares e direcionar a tomada de decisões relativas às medidas e propostas de melhorias do conjunto.



REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília: Diário Oficial da União, 2017.
- BRITES, W. F. La ciudad em la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdade socio-espacial em América Latina. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 9, n. 3, p. 573-586, 2017. <http://dx.doi.org/10.1590/2175-3369.009.003.ao14>.
- CUNHA, G. S. **Natal: expansão territorial urbana**. Natal: Editora UFRN, 1991.
- FREITAS, M. F. **Grandes vazios e pequenos lotes**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal: UFRN, 2023.
- FREITAS, M. F.; CRUZ, F. D. de O. Abolição: da segregação à valorização do maior conjunto habitacional da Cohab/RN. *In: Anais do XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Natal: XVIII ENANPUR, 2019. p. 1-18.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Malhas do IBGE**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais.html>. Acesso em: 03 jun. 2023.
- MEDEIROS, S. R. F. Q. **A casa própria: sonho ou realidade?** Um olhar sobre os conjuntos habitacionais de Natal (Dissertação de Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.
- MEDEIROS, S. R. F. Q. **Produção do espaço residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais** (Tese de Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.
- MEDEIROS, S. R. F. Q. COHAB/RN: o caminho da interiorização. **CONFINS**, v. 34, n. 34, 2018. <https://doi.org/10.4000/confins.12964>
- MEDEIROS, S. R. F. Q.; FREITAS, M. F.; CRUZ F. D. DE O. Dois períodos, mesmo protagonismo?: a inserção da cidade de Mossoró na agenda estadual de habitação. **Geotemas**, v. 12, p. 1-24, 2022.
- PEQUENO, R.; ELIAS, D. Tendências da urbanização e os espaços urbanos não metropolitanos. **Cadernos Metrópole**, v. 12, n. 24, p. 441-465, 2010.
- RUFINO, M. B. C. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrópole**, v. 18, n. 35, p. 217-236, 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3510>.
- SILVA, A. F. C. **Depois das fronteiras: a formação dos espaços de pobreza na periferia norte de Natal-RN** (Dissertação de Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2003.
- SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, v. 54, p. 114-139, 2004.