

## **DINÂMICA URBANA E NOVA ESPACIALIDADE:**

como se configuram os novos apartamentos de condomínios verticais em Natal.

Jéssica Bittencourt Bezerra

(Curso de Arquitetura e Urbanismo - UFRN)

Françoise Dominique Valéry

(Departamento de Arquitetura - UFRN)

### **Resumo**

O trabalho trata da dinâmica urbana em Natal, tendo como foco as transformações da unidade residencial – apartamentos atualmente produzidos e vendidos em condomínios verticais. Nos anos 90, deu-se o início do boom imobiliário que acelerou o processo de verticalização em Natal e significou a popularização da figura do condomínio, com a construção de apartamentos, destinados as classes média e alta. Estas classes, hoje grandes consumidoras deste tipo de produto, foram influenciadas pelo apelo à segurança e ao usufruto de ambientes mais ecológicos. Estão sendo erguidos edifícios geralmente isolados e cercados de verde por todos os lados, dentro de áreas fechadas e repletas de opções de lazer. Este modelo de plantas se difundiu rapidamente, gerando demanda por unidades habitacionais mais refinadas e com grande número de serviços associados à moradia. O que não deixa de ser até hoje uma característica da produção contemporânea da habitação vertical. Assim, o principal objetivo do trabalho é uma análise da configuração desses apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário em Natal. Como método, utilizou-se da revisão bibliográfica sobre o tema, coleta documental de folhetos em imobiliárias e recortes de jornais locais, e pesquisa de campo com visitas a exemplares de residências, que foram fotografadas. Verificou-se traços bastante visíveis das mudanças ocorridas na configuração de uma residência atualmente: os espaços interiores diminuíram ocorrendo super valorização dos espaços exteriores; redução da cozinha; ausência de quarto de empregada; uso de apetrechos tecnológicos; fusão dos ambientes; redefinição de cômodo como espaço de trabalho e estudo, além de surgimento de espaço gourmet, que são as tendências entre os projetos arquitetônicos.

Palavras chaves: dinâmica urbana; boom imobiliário; transformação da família; Natal.

### **Introdução**

O trabalho trata da dinâmica urbana em Natal, tendo como foco as transformações da unidade residencial – apartamentos atualmente produzidos e vendidos em condomínios verticais. Nos anos 90, deu-se o início do boom imobiliário que acelerou o processo de verticalização em Natal e significou a popularização da

figura do condomínio, com a construção de apartamentos voltados para uso habitacional. Sabe-se que a habitação, enquanto construção física na qual se desenvolve a vida social e familiar, é encarada pela maioria das pessoas sob ponto de vista funcional, servindo de moradia e local de repouso. Além dessas funções, a residência é uma idéia muito mais ampla do que a simples casa, revelando principalmente o grau de desenvolvimento de uma população como também as técnicas decorrentes do conhecimento próprio destas.

De acordo com o preceito citado, o estudo propõe-se a uma análise da configuração dos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário em Natal. Como método de estudo, utilizou-se da revisão bibliográfica sobre o tema, coleta documental de folhetos em imobiliárias e recortes de jornais locais, e pesquisa de campo com visitas a exemplares de residências, que foram fotografadas. Verificou-se a existência de mudanças ocorridas na configuração residencial bastante significativas, retratadas com o intuito de explicitar as novidades encontradas nas novas unidades habitacionais pesquisadas.

### **Novidades nas novas unidades habitacionais em Natal**

Com o crescimento das grandes cidades e capitais, semelhantes a Natal, o processo de verticalização da moradia acentuou-se. O mercado imobiliário teve um papel preponderante neste processo, alimentando a oferta de prédios residenciais para a classe média e alta. O morar em apartamento tornou-se a nova regra e o novo sonho.

Os dados apresentados a seguir resultam de pesquisa de campo realizada desde agosto de 2010, junto ao setor imobiliário natalense, coletando e identificando as ofertas de moradia publicadas nos seus principais jornais (Tribuna do Norte e Diário de Natal) em encartes publicitários, recolhendo folhetos distribuídos nas ruas mais movimentadas da cidade e visitando projetos de apartamentos modelos decorados. Foram selecionadas 43 propostas de moradia em apartamentos e condomínios, para serem estudadas. Os dados foram categorizados, tabulados e analisados, a fim de traçar o retrato do novo sonho de “morar bem” em Natal.

A constatação inicial é referente aos nomes dados aos edifícios, predominando principalmente nomes estrangeiros (65%). Dentre eles, 25% dos prédios pesquisados possuem nomes em inglês (“Sun View”, “Green Park”, “West Village”, “Central Park”, entre outros), sinal claro de identificação do natalense com status atrelado à cultura norte-americana. Várias denominações dos empreendimentos também remetem a origem européia (italiana, como “L'acqua”, “Spazio Senna” e francês como “Ravissant”, “Auguste Lumière”) dos investidores estrangeiros que compram as unidades residenciais postas a venda, muitas delas ainda na planta. O apego dos brasileiros a sinais de status em língua estrangeira também está presente no mercado imobiliário, bem como em outras áreas comerciais (nomes de centros comerciais “Shopping”, de lojas, de produtos, de expressões corriqueiras).

Quanto a localização dos empreendimentos por bairro, no mapa a seguir (figura 1) (cuja estrutura foi extraída do *site googlemaps*), áreas de valorização central e de moradia tradicional da elite econômica natalense, tais como os bairros de Lagoa Nova, Tirol e Petrópolis, destacam-se pela concentração de oferta de edifícios, o que as informações destacadas em vermelho no mapa abaixo demonstram. As demais

construções estão espalhadas em bairros que estão em processo de “valorização” tais como Nova Parnamirim, Cidade da Esperança, Cidade Satélite, Planalto e Neópolis.

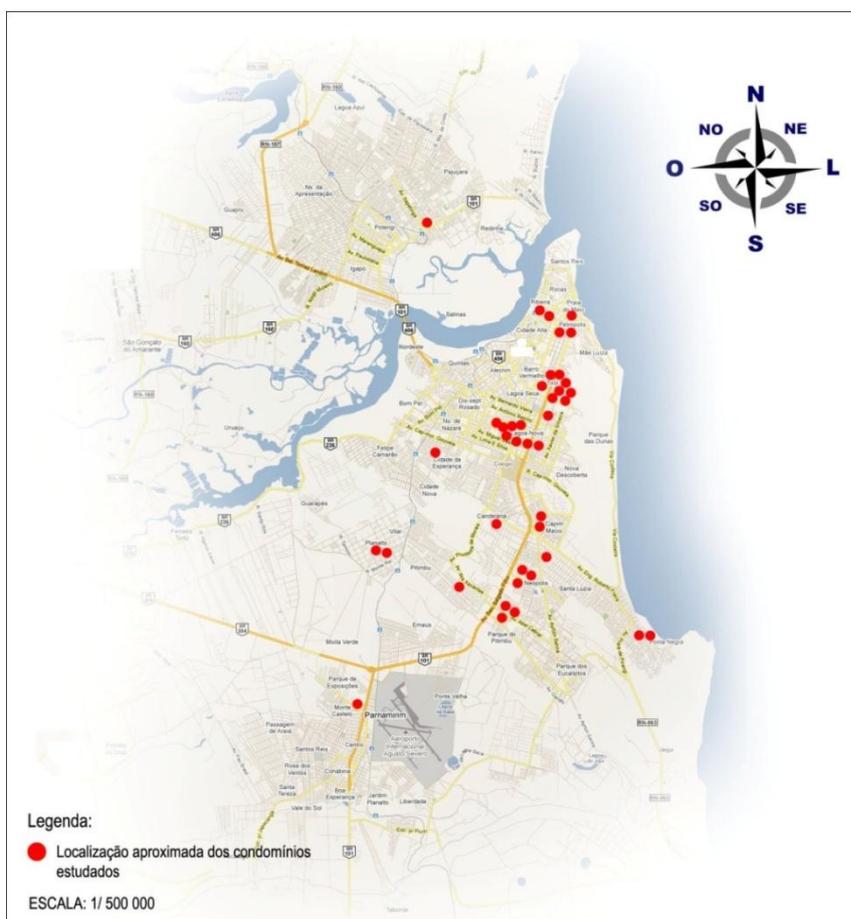


Figura 1 - Mapa de localização dos empreendimentos em Natal, out. 2010 – Fonte: autora

Em bairros antigos e populares como a Ribeira, já saturados em termos de ocupação, há menos empreendimentos, embora aponte para uma tendência à nova ocupação verticalizada e pela elite. No que diz respeito à Zona Norte de Natal, de feições mais populares e de ocupação desordenada, só foi localizado até o presente momento, um empreendimento, apesar de a área ser promissora em termos de ocupação e crescimento vertical.

Ao contrário do que poderia se pensar, as principais construtoras são potiguares (73%) com sede e razão social na capital, como por exemplo, a Capuche, I.G Potiguar, Ecocil, Delphi, entre outras. A maior parte delas efetua operações casadas (participam do processo imobiliário como construtora, incorporadora) além de articular-se com corretoras imobiliárias próprias ou locais; portanto, apresentam uma estrutura financeira sólida, relacionada ao sistema financeiro nacional (CEF). Constata-se também a presença de empresas que não são locais, com sede e razão social na cidade de Fortaleza – Ceará, de João Pessoa – Paraíba, de Recife – Pernambuco e de São Paulo. Como por exemplo a Moura Dubeux, Planc e a Cameron.

Nota-se também o elevado custo dos apartamentos (os melhores situados custam acima de R\$ 300.000,00, preço supervalorizado para Natal) e o preço do m<sup>2</sup> (entre R\$ 1.400,00 e R\$ 3.500,00, na data da pesquisa ago/dez. 2010). Quando o preço do

apartamento situado em condomínio não é tão elevado, vende-se a certeza de “valorização garantida” do mesmo, como mostra o folheto abaixo (figura 2).



Figura 2 - Parte do folheto do Portal Petrópolis; Fonte: pesquisa de campo.

A vista para o mar, para o oceano Atlântico, para o rio Potengi, e a localização perto da praia participam da mesma lógica comercial. Algumas vantagens locais também: proximidade de shoppings, lojas, restaurantes, escolas, faculdades.

Este fenômeno pode ser explicado pelo elevado crescimento do setor imobiliário em Natal, que está ligado à estabilidade econômica do país e ao aumento do poder aquisitivo das pessoas, e reforçado pela oferta de crédito por parte das empresas, juntamente com a possibilidade de financiamento pela Caixa Econômica Federal e possibilidade de utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e de subsídios governamentais (Valor: R\$ 17.000,00 em 2010).

A venda a prazo é a modalidade mais frequentemente anunciada e procurada: no prazo inicial do empreendimento (ainda na planta) de 2 a 3 anos, os adquirentes parcelam a parte de entrada, depois vem o financiamento de “até 90% da construção”, “financiamento em 300 meses”, possibilidade de utilização de várias formas de financiamentos e subsídios.

No intuito de reforçar seus argumentos de venda, algumas imobiliárias colocam, em seus panfletos, chamadas relativas ao preço do m<sup>2</sup>, anunciado como o aparentemente mais barato daquela área: como exemplo, pode-se citar algumas propagandas sinalizando “o m<sup>2</sup> mais barato da região” como é possível visualizar abaixo (figura 3).

Diante do preço anunciado, percebe-se que o que se apresenta não se refere ao custo da área do apartamento, mas sim ao conjunto de vantagens e serviços que acompanham a venda do mesmo: extensa área de lazer em torno do edifício, presença de área verde, áreas de uso comum entregues equipadas e decoradas, piscina, campo de futebol, presença de espaço teen, de espaço VIP, de espaço gourmet. Além disso, a propaganda imobiliária salienta os itens ligados à conforto e segurança, com a presença de guaritas e ruas calmas: “Aqui é onde o que você precisa está, ruas livres e calmas, onde a segurança reina e o conforto é garantido”.



Figura 3- Recorte do folheto do Green Mount Residencial. Fonte: Pesquisa de campo.

Ao analisar os folhetos dos 43 empreendimentos selecionados, constata-se a ênfase dada a diversos elementos que compõem o espaço externo à residência: vagas na garagem, churrasqueira, playground, quadra poliesportiva, brinquedoteca, academia de esportes, redário, piscina, sauna, espaço relax e salão de festas. Esses equipamentos de lazer e esporte nem sempre estão todos presentes nos condomínios mas agregam valor ao empreendimento e funcionam como sinônimo de bem estar para o futuro adquirente.

Enquanto a descrição dos espaços externos é rica em detalhes, a dos apartamentos é relativamente sucinta, enfatizando quase que exclusivamente o número de quartos ou suítes. Nem sempre a planta baixa está apresentada no folheto de venda. Mas uma vista parcial do apartamento decorado, sim, notando-se o uso de representações gráficas tridimensionais e o uso de espelhos e outros elementos decorativos para dar uma idéia de maior amplitude do espaço, como mostra a fig. 4.





Figura 4 – Perspectivas ilustrativas do Residencial Michelangelo. Fonte: pesquisa de campo.

As ilustrações mostram o esmero na decoração que serve como atrativo para o futuro morador, bem como a presença de apetrechos tecnológicos (home theater com TV de plasma, computadores, forno de microondas) e a valorização do espaço pela combinação de cores.

Ao analisar as plantas da figura 5, observa-se a diminuição exacerbada dos espaços consagrados ao estar, dormir, cozinhar, receber, a higiene, nessas novas formas de moradia, que ditam atualmente até as relações familiares. No caso de apartamentos com área entre 50 e 70m<sup>2</sup>, como mostrados logo abaixo, nota-se uma fusão do estar, receber e cozinhar numa mesma área visual e de trânsito.



Figura 5 - Plantas baixas do Belo Oceano e Nova Amsterdã. Fonte: Pesquisa de campo

Até a entrada no apartamento dá diretamente na área da sala-estar, sem transição, ocasionando a integração dessas funções, não tanto por razões de mudanças de hábitos sociais mas principalmente por motivos de economia de espaço. De fato, num espaço assim reduzido, impõe-se que as atividades de maior sociabilidade aconteçam fora desta ambiente, hoje limitado aos encontros familiares. Pelo número de quartos previstos, poucos são os moradores: um casal com um ou dois filhos. Alias na cozinha estilo americano, só há três ou quatro lugares para sentar. Não consta espaço para empregada doméstica, sendo reduzidíssima a área de serviço.

Em relação aos compartimentos da casa, pode-se observar que há a contínua superposição de funções: por exemplo, trabalhar no quarto, que é dotado de equipamentos eletrônicos, transformar um dos quartos em escritório, comer na sala de

estar, estudar na mesa da sala de jantar já que o quarto não comporta espaço para mesa de estudo, etc.

Nos exemplares abaixo (figura 6), constata-se que o padrão previsto é de abrigar famílias (pais com um filho, casal com três filhos). Repete-se a observação da inexistência de quarto da empregada, da reduzida área de serviço apesar de haver espaço para cozinha independente em um dos exemplos, denotando a tecnologização dos ambientes (uso maciço de eletrodomésticos na cozinha e de aparelhos eletrônicos como TV convencional ou de plasma na sala).



Figura 6 - Plantas baixas do Sun View e Sun Golden; Fonte: Pesquisa de campo.

Como demonstramos, a explicação lógica para esse fato deve-se a diminuição gradativa da família e de seu espaço privado. Com a fusão clara entre cozinha e sala de jantar, está se impondo a tendência de cozinha ao estilo americano, com a ausência de paredes entre cozinha e sala de jantar, proporcionando maior sensação de amplitude ao espaço, gerando economia de passos entre esses cômodos, praticidade no uso na hora das refeições, maior convivência entre os membros da família, além de ser uma solução confortável e elegante para a realidade da vida num apartamento atualmente. No exemplo a seguir (figura 7), nota-se também o surgimento de um novo cômodo: o chamado espaço gourmet, na verdade repaginando a varanda para seu uso social.



Figura 7 - Planta baixa e perspectiva ilustrativa do espaço gourmet do Central Park;

Fonte: Pesquisa de campo.

Nova tendência entre os empreendimentos, esse espaço foi concebido para a recepção de amigos e apreciação de comes e bebes, servindo também para exibir o status do novo ocupante. Para limpeza, a contratação de uma diarista é suficiente, tornando-se o novo hábito da classe média e da família reduzida.

Enquanto a maior parte dos exemplares pesquisados segue as novas tendências arquitetônicas ditadas pelo mercado imobiliário, em alguns apartamentos ainda prevalecem elementos tradicionais do bem morar das famílias de alto padrão aquisitivo.



Figura 8 - Plantas baixas dos edif. Prof. João Gurgel e Green Mount; Fonte: pesquisa de Campo.

Nestes exemplos, a área de serviço é ampla, bem delimitada, compreendendo vários cômodos: copa-cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro, tendo acesso pela porta de serviço. Estes apartamentos funcionam segundo os moldes tradicionais da casa grande com seus empregados fixos e seus hábitos de moradia. A sala de jantar é separada dos demais cômodos, havendo maior distancia da área de serviço com a área íntima (quartos e suítes, com closet). Nota-se melhor a definição dos ambientes e sua menor superposição das funções, apesar das famílias serem também pequenas (três a cinco pessoas). Através de dados observados, pode-se inferir que todos os cômodos são muito pequenos, se adaptando a uma vida corrida do futuro morador, a redução da família e a diminuição da estadia destes em suas casas.

## Conclusão

Ao termino desse trabalho, que tratou da nova dinâmica habitacional em Natal, situando as novas tendências do “bem morar”, foi possível demonstrar que ainda permanece o padrão tradicional de moradia ligado aos hábitos da classe média e alta, ao lado de um padrão emergente muito procurado por essas mesmas classes. Sofre influência do boom imobiliário que sobrevaloriza determinadas localizações e impõe novos hábitos de moradia, não circunscritos ao espaço residencial: ao adquirir o pacote de opções de lazer e esporte que vai complementar o ato de morar, afirma-se a diferença de status dos moradores, alimentado pelos sonhos de consumo da classe alta e a compra do apartamento de grife. Os dados coletados em campo permitem afirmar que há uma nova tendência no “bem morar”, daí a importância revelada pelo tão propalado espaço gourmet, em Natal, havendo espaço para continuidade do trabalho de pesquisa, no

intuito de aprofundar a análise de cada elemento e de comparar com modos de morar em outras realidades urbanas brasileiras.

## Referencias

DA MATTA, Roberto. **A casa & a rua**. 5.ed. Rio de Janeiro: Rocco, 1997.

LEMOS, Carlos. **História da casa brasileira**. São Paulo: Contexto, 1996.

NOVAIS, Fernando. **História da vida privada no Brasil: República, da Belle Epoque a Era do rádio**. 4.ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.

\_\_\_\_\_. **História da vida privada no Brasil: República – contrastes da intimidade contemporânea**. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2002.

RYBCZYNSKI, Witold. **Casa: pequena história de uma idéia**. 3.ed. Rio de Janeiro: Record, 2002.

VALERY, Françoise Dominique. Habitação popular no Rio Grande do Norte. Revista **Projeto**, São Paulo, v. 67, n. 1, p. 24-25, 1984.

\_\_\_\_\_. Arquitetura vernacular e produção da habitação popular. Revista **Módulo**, Belo Horizonte, v. n.esp., p. 33-45, 1985.

\_\_\_\_\_. **A política habitacional no Rio Grande do Norte e seu impacto nos hábitos de moradia da população de baixa renda**. Dissertação, 1986. 444 p. Universidade Federal do Rio Grande do Norte – Programa de Pós Graduação em Antropologia Social, Natal, 1986.

\_\_\_\_\_. **Gênero e Habitação**. Relatório de pesquisa, CNPq. 1997.