



GT – 09: Geografia histórica urbana

HABITAÇÃO SOCIAL EM JOÃO PESSOA – PB:

REGISTRO E ESPACIALIZAÇÃO DA PRODUÇÃO (1930-1980)

Autor (01): Sofia Nobrega Fernandes de Medeiros

Filiação institucional: Graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela UFPB

E-mail: sofia.nobrega@academico.ufpb.br

Autor (02): Adriana Leal de Almeida Freire

Filiação institucional: Arquiteta e urbanista pela UFPB, mestre e doutora pela USP e professora adjunta da UFPB

E-mail: adriana.leal@academico.ufpb.br

RESUMO: O artigo busca apresentar os resultados de uma pesquisa que teve como objetivo reunir informações sobre a produção de habitação de interesse social em João Pessoa-PB entre as décadas de 1930 e 1980. Partindo de um referencial teórico mais abrangente sobre o tema, procedeu-se ao levantamento bibliográfico e iconográfico sobre o recorte espacial (João Pessoa). Considerando que a maior parte dos estudos identificados tem adotado recortes bastante específicos (temporal ou espacialmente), a pesquisa sistematizou os registros obtidos em tabelas, cujos dados permitiram a espacialização dos conjuntos habitacionais em mapa, segundo as décadas em que foram construídos ou aprovados. Os mapas elaborados demonstram a associação desta produção em direção à expansão da cidade no sentido sudeste a partir de 1960.

Palavras-chave: conjuntos habitacionais; habitação de interesse social; João Pessoa

1. INTRODUÇÃO

De acordo com Abiko (1995), a denominação “habitação popular” é abrangente e fruto de um amplo processo multidisciplinar que engloba diferentes tipos de moradia destinadas à população de baixa renda. Ao longo do tempo e da ampliação dessa área de estudo, termos mais específicos associados à temática foram sendo desenvolvidos, dentre eles o de “habitação de interesse social”. Dentro desses estudos, as habitações devem não só cumprir seu papel de abrigo, mas também proporcionar “um espaço confortável, seguro e salubre, [que] esteja integrado de forma adequada ao entorno” (Abiko, 1995, p. 4). A esse entorno, Abiko se refere à disponibilidade de serviços urbanos, infraestrutura urbana e equipamentos sociais, para além da célula habitacional individual.

Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP, 2021), no ano de 2019, o Brasil apresentava um déficit habitacional de 5.876.699 de moradias. Dessas, 2,3% se encontravam no Estado da Paraíba, e 46.937 especificamente na região metropolitana de João Pessoa. Com a pandemia de Covid-19, esses números aumentaram expressivamente, visto o alto número de despejos em decorrência dos altos custos e da falta de recursos das famílias para sua manutenção. Essa realidade justifica o interesse em se discutir a função social da arquitetura e a necessidade de políticas públicas capazes de contribuir para minimizar os impactos dessa realidade de desigualdades sociais.

Percorrendo trabalhos já desenvolvidos sobre a habitação social em João Pessoa – como Almeida (2012), Bonates (2007), Leal (2012), Nunes (2008) e Oliveira (2018) – percebe-se que estes, em geral, se concentraram em análises sobre temáticas específicas em recortes espaciais mais amplos ou estudaram determinados bairros. Notou-se um hiato quanto a uma análise mais abrangente sobre a produção de habitação social para além dos grandes centros brasileiros, principalmente no que se refere à cidade de João Pessoa. Essas produções, no entanto, compõem um rico objeto de estudo no âmbito da arquitetura residencial brasileira do século XX, que iam desde construções isoladas particulares aos grandes conjuntos habitacionais pelos Institutos e Caixas de Aposentadoria e Pensões.

O interesse por estudar o tema da habitação de interesse social em João Pessoa levou inicialmente a uma revisão sobre o tema em abrangência nacional. Posteriormente, levantou-se

o estado da arte sobre o tema na capital paraibana a partir da catalogação de projetos desenvolvidos com os objetivos de reunir suas informações e discutir a relevância da função social da arquitetura a partir do conjunto de exemplares identificados.

Para isso, foi realizado um apanhado bibliográfico e iconográfico em livros, artigos e trabalhos acadêmicos para a fundamentação teórica e a catalogação dos projetos mencionados neste levantamento. Assim, o trabalho busca constituir um estudo que sirva de base para futuras pesquisas, incluindo a produção de artigos acadêmicos¹.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O crescimento populacional das cidades brasileiras durante as últimas décadas do século XIX foi marcante na história da urbanização do país, decorrente do processo de industrialização dos centros urbanos, que gerou fluxos de trabalhadores vindos do campo em busca de emprego e melhores condições de vida, e de migrantes europeus para a substituição da mão de obra negra, logo após a abolição da escravidão (Arruda *et al.*, 2011). No entanto, as cidades - agora atrativas pelo comércio e indústria - não possuíam estrutura suficiente para atender tal demanda, ocasionando, junto à expansão territorial, um preocupante déficit habitacional (Nunes, 2008).

Nesse período, já se percebe a valorização dos lotes urbanos e o encarecimento do mercado imobiliário, com influência nos operários e suas famílias (Kiste; Carvalho, 2016). Como consequência, enfatiza-se a segregação socioespacial nas cidades, e a nova classe passou a viver em condições precárias: habitações insalubres e mal executadas, sem conforto ou serviços básicos, caracterizadas pelos cortiços superlotados.

Surge, assim, a necessidade de uma intervenção superior para solucionar a questão habitacional - tanto na quantidade como na qualidade das moradias. O movimento higienista atuante na passagem do século XIX para o XX, liderado pelas elites, reivindicava principalmente pela saúde pública, além de também não concordarem com as recentes

¹ Parte deste texto foi apresentado no relatório do Estágio Supervisionado em pesquisa, que contemplou ainda um estudo de caso do Conjunto Habitacional Castelo Branco I. O mesmo foi suprimido para o presente artigo em virtude do limite de páginas determinado para publicação.

mudanças na paisagem urbana. Com isso, pela primeira vez, a habitação popular é tida como um problema a ser resolvido pelo Estado, visto que as poucas iniciativas tomadas até então não conseguiram acompanhar as novas demandas (Bonduki, 2017). Nesse momento, tem origem o processo de periferização das populações menos abastadas nas malhas urbanas brasileiras (Arruda *et al.*, 2011).

O mesmo já vinha ocorrendo na Europa. Lá, a intervenção estatal iniciou de forma colaborativa, através de legislações voltadas à saúde pública. Em Londres, por exemplo, onde os *jerry builders* atuavam como construtores de moradias de baixa qualidade para a população menos favorecida, a primeira lei sanitária foi implementada em 1848 (Nunes, 2008). Algo parecido foi aplicado no Brasil décadas mais tarde. Segundo Bonduki (2017), o poder público de São Paulo passou a intervir no controle sanitário das habitações da cidade por meio de leis e códigos de posturas, além de obras de saneamento e urbanização da área central. No entanto, inicialmente, grande parte das moradias populares destinadas aos trabalhadores de baixa renda eram promovidas por particulares - que cobravam aluguel dos seus empreendimentos (Bonduki, 2017).

Os regulamentos eram direcionados principalmente para a questão da higiene e saúde pública e envolviam desde isenções fiscais e tabelamento de preços de aluguéis até a fiscalização das obras, com a finalidade de substituir os cortiços por habitações populares (Nunes, 2008). Nesse período, a locação habitacional era a forma mais comum de moradia de baixo custo, e várias modalidades arquitetônicas foram surgindo, dentre elas, as vilas operárias. Normalmente, eram promovidas tanto por empreendimentos privados para o mercado de locação como por empresas para atender aos seus próprios funcionários. As vilas eram compostas por modelos unifamiliares replicados em série que buscavam a otimização das construções - da economia de custos e materiais ao aproveitamento máximo das áreas - e podiam abranger diferentes escalas (Bonduki, 2017; Nunes, 2008).

Percebe-se que, até então, a atuação estatal para a tentativa de solucionar a questão do déficit habitacional brasileiro é indireta e não se vê uma preocupação para a formação de uma política pública. Para Nunes (2008), não só foi insuficiente, como criou um outro problema: os construtores visavam o lucro, e não o bem-estar social, o que refletiu diretamente na precariedade das habitações construídas e nos altos preços cobrados aos trabalhadores.

É somente a partir da década de 1930 que o presidente Getúlio Vargas, com o seu projeto nacional-desenvolvimentista, aposta na modernização do país, com um discurso de valorização da força de trabalho. O problema habitacional tem, então, uma mudança de foco: antes dos fatores sanitaristas, é também uma questão socioeconômica multidisciplinar, em que a casa própria passa a ser desejada pela classe de baixa renda e é tida pelo governo como um “elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador” (Bonduki, 2017, p. 81). Para isso, as primeiras iniciativas do governo nesse sentido se basearam na produção ou no financiamento das construções, inicialmente de forma centralizada através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) (Sanvitto, 2007).

2.1. ARQUITETURA MODERNA E HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL

A vanguarda moderna no século XX tinha o social como um de seus mais importantes fundamentos. Por isso e pela grande demanda habitacional existente, os arquitetos da época prezavam principalmente pelo barateamento e racionalização dessas moradias. Foram, então, difundidos conjuntos em larga escala de edifícios multifamiliares verticalizados e equipamentos coletivos também integrados aos planos urbanos, que buscavam ainda romper com a relação público-privado estabelecida (Bonduki, 2017).

Conforme Bonduki (2017, p. 97), algumas das alternativas empregadas para a redução de custos eram a simplificação de sistemas construtivos, a padronização de unidades e materiais usados, mudanças no código de obras e o combate à especulação imobiliária para viabilizar a aquisição de lotes ou casas - o que, por outro lado, acabou contribuindo para o loteamento das periferias.

Junto a isso, o debate sobre habitação mínima e funcionalidade para redução dos custos de moradia já vinha sendo feito no âmbito da arquitetura desde pelo menos o II CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna), em 1929 (Bonduki, 2017). Nessa perspectiva, o I Congresso de Habitação (1931), em São Paulo, teve o propósito de debater os problemas urbanos da cidade, assim como o conforto e salubridade das habitações da população de baixa renda, priorizando o menor custo (Nunes, 2008). Nele, foram sugeridos, por exemplo, a produção em série; o programa mínimo, contando apenas com sala, quarto, cozinha e

banheiro; a redução da área dos cômodos; a concentração das instalações hidráulicas, integrando agora o banheiro à edificação; e a diminuição do pé direito (Nunes, 2008).

Essas discussões estão relacionadas ao início da habitação social no país, desde a mudança no pensamento da época, até as tipologias, os materiais e as técnicas construtivas utilizadas. No entanto, foram perdendo seus princípios sociais com o tempo. O lucro e a produtividade foram tomando a frente em detrimento do conforto e bem estar dos moradores, que inicialmente eram algumas das principais causas dos debates. A partir da segunda metade do século XX, já se evidenciam propostas de baixa qualidade dos conjuntos habitacionais construídos, normalmente distantes do centro já urbanizado, monótonos e carentes de equipamentos coletivos.

2.2. ÓRGÃOS, INSTITUTOS E POLÍTICAS HABITACIONAIS NACIONAIS

Para Leal (2014), pode-se identificar quatro momentos de políticas nacionais relacionadas à habitação social no Brasil: entre 1937 e 1964, com os IAPs e a Fundação da Casa Popular (FCP); de 1964 a 1986 com a forte atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH); de 1986 a 2003, com a Caixa Econômica Federal (CEF) pós BNH; e de 2003 em diante, através do Ministério das Cidades.

Antes disso, em 1923, foi estabelecida a lei federal Eloy Chaves, tida como o princípio da previdência social, inicialmente apenas para os ferroviários. Ela determinava que cada companhia ferroviária criasse uma Caixa de Aposentadorias e Pensões (CAP), que na década seguinte conseguiu ampliar a atuação do governo para a questão habitacional. Aos poucos, seu papel foi sendo passado aos IAPs, institutos criados a partir de 1933 para cuidar dos direitos básicos dos trabalhadores de suas categorias profissionais, incluindo também a produção de moradias sociais - a princípio, bem limitada (Almeida, 2012).

De acordo com Nunes (2008), a tipologia mais comum produzida por esses institutos era a de casas unifamiliares individuais ou em conjuntos multifamiliares. No entanto, essas primeiras práticas eram exclusivas aos membros das determinadas categorias profissionais, e assim permaneceram até uma real política habitacional nacional, que viria a acontecer algumas décadas mais tarde.

No ano de 1946, como forma de buscar sistematizar as atuações realizadas até então pelos demais institutos, criou-se a Fundação da Casa Popular (FCP), primeiro órgão federal exclusivamente voltado à questão habitacional. Mas o órgão não teve êxito e ficou ativo apenas até a década de 1960 (Nunes, 2008). Logo foi constituído o BNH, junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em 1964, quando concentraram-se as atividades de financiamento do território nacional (Sanvitto, 2007). Esse foi um período de intensa produção de moradias de baixo custo, geralmente caracterizadas por conjuntos de larga escala localizados nas periferias de baixa ou nenhuma infraestrutura urbana (Lacerda; Marroquim; Andrade, 2011).

Em 1986, com o fim do BNH, suas ações foram transferidas para a CEF, quando passa a haver uma maior relação de financiamento com a iniciativa privada. Isso causou a falta de recursos adquiridos e a dificuldade dos estados e municípios para prosseguir com a política social. É apenas no início do século XXI, durante o governo Lula, com a criação do Ministério das Cidades, que se retorna a promoção de políticas nacionais de habitação, além de saneamento, mobilidade urbana e programas urbanos (Leal, 2014).

Ao longo do tempo, as moradias construídas por esses órgãos foram perdendo a qualidade tanto da execução quanto do projeto, visto que, por não entregarem o que era prometido, alguns conjuntos foram sendo cada vez mais simplificados exclusivamente ao uso habitacional (Almeida, 2012). À medida que esse modelo foi sendo encontrado em todo o território nacional e seus resultados foram ficando claros a longo prazo, atualmente são alvos de várias críticas, principalmente a respeito da padronização excessiva e da impessoalidade dos projetos.

Lima (2009 *apud* Kiste; Carvalho, 2016) os caracterizam pelas grandes áreas subutilizadas, devido ao predomínio das habitações unifamiliares térreas, com pouca ou nenhuma área coletiva e sem estrutura para geração de renda para os habitantes. Como resultado, percebem-se diversas adaptações alternativas dos próprios moradores como tentativa de suprir suas necessidades e de melhorar a construção diante das particularidades climáticas da região. Assim, as tipologias rígidas tidas como “universais” aplicadas nesses conjuntos e replicadas em diferentes localidades do país, foram sendo descaracterizadas.

3. O CASO DE JOÃO PESSOA, PB

Para a catalogação dos projetos de habitações subsidiadas por institutos e órgãos públicos na cidade de João Pessoa, foi definido um recorte temporal de 60 anos – da década de 1930 (quando se inicia a produção dos IAPs) ao fim dos anos 1980 (abarcando a produção do BNH) – e partiu-se de uma pesquisa bibliográfica sobre o tema na capital, incluindo teses, dissertações, artigos científicos e demais produtos acadêmicos, tais como TCCs e relatórios de estágio supervisionado de pesquisa, estes últimos desenvolvidos no âmbito da Universidade Federal da Paraíba (UFPB).

Alguns desses trabalhos incluem estudos mais amplos a respeito da arquitetura produzida em João Pessoa na segunda metade do século XX, como Pereira (2008) e Santos (2014), que abordam a arquitetura moderna na cidade, e Pereira (2009), destacando o processo de verticalização em duas décadas. Nas produções de Leal (2014), Maia (2014) e Negrão *et al.* (2016), as habitações populares tornam-se objetos específicos de estudo, ao serem relacionadas ao processo de expansão da cidade: Leal de forma mais ampla; Maia discutindo não somente João Pessoa, mas também Campina Grande, e se detendo a dois conjuntos específicos (Gervásio Maia e Araxá, respectivamente); e Negrão *et al.*, destacando o setor sudeste da capital. Almeida (2012), por outro lado, já se detém à política pública habitacional do início do século passado por órgãos e institutos, tendo como recorte a produção realizada na região Nordeste, incluindo pesquisa sobre João Pessoa.

Farias (1991), Bonates (2007) e Nunes (2008) restringem suas análises detalhadas a programas específicos dentro da produção habitacional na cidade: o primeiro ao Projeto CURA, a segunda ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR) – mais recente –, e a última, à produção do Montepio na capital. Definindo um estudo de caso cada vez mais específico, Junior (2021), Leal (2012) e Oliveira (2018) trazem análises do Conjunto Habitacional Castelo Branco I, Mangabeira e Bancários, respectivamente, fundamentais para a compreensão destes recortes em particular, mas também dos programas responsáveis por tais conjuntos. Por fim, Suassuna (2011), Trajano Filho (2022) e Silva e Farias (2021) adotam recortes ainda mais específicos, detalhando respectivamente os projetos do empreendimento Anayde Beiriz – aliado a uma proposta de projeto alternativo –, do Edifício Presidente João Pessoa e do Edifício Caricé.

Unindo a colaboração de cada um desses trabalhos, foi possível, além de contribuir para a fundamentação teórica, elaborar mapas que espacializam a produção da habitação social em João Pessoa ao longo das décadas. Para o texto adiante, optou-se por uma abordagem cronológica, que relaciona a produção habitacional à expansão urbana da cidade, além de refletir sobre o desenvolvimento do conceito e dos modelos de moradia para a cidade.

3.1. A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL EM JOÃO PESSOA

Em João Pessoa, as migrações rumo ao centro da cidade e o seu conseqüente crescimento repercutiram na forma de adensamento populacional ao longo do tempo. Como em outros casos no país – principalmente nas maiores cidades –, os altos valores das terras na malha urbana acabaram por segregar a população de menor renda para locais de baixa qualidade (Suassuna, 2011).

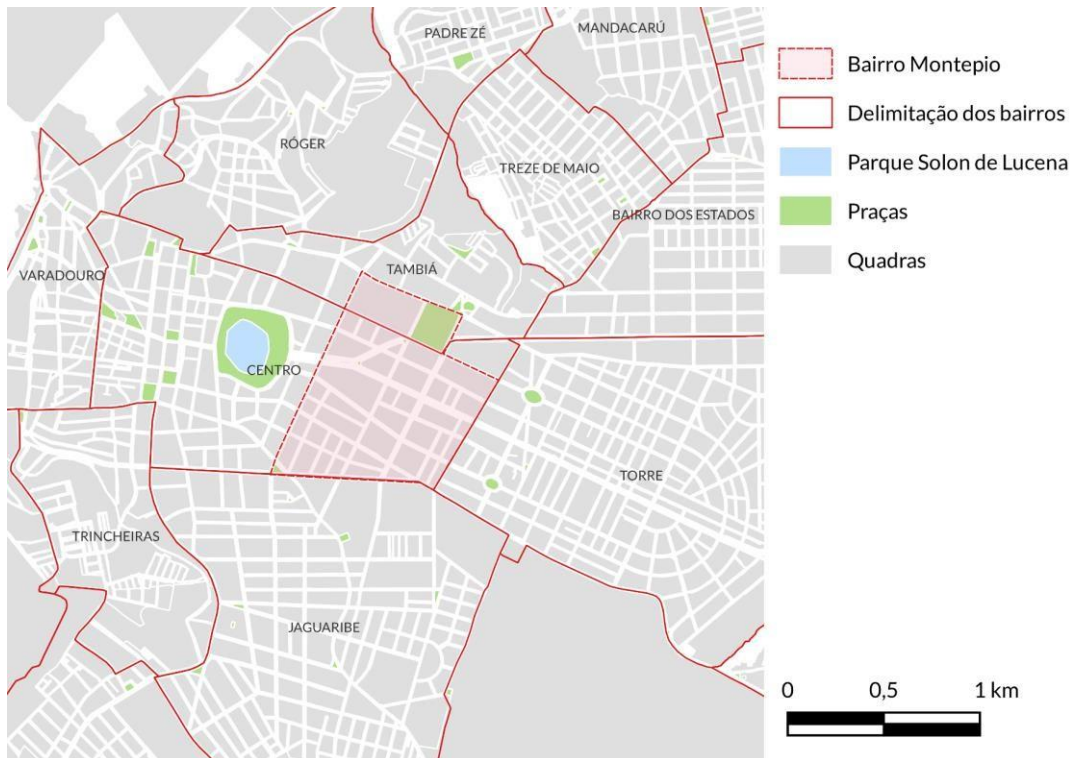
Em 1913, criou-se o Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba, inicialmente com funções previdenciárias. A partir de 1932, passa a promover moradias destinadas aos seus associados – funcionários públicos – através da Carteira Imobiliária, marcando grande participação na formação da cidade. Inicialmente voltadas a um público mais restrito, as unidades produzidas pelo órgão constituíram-se como referência de padrão construtivo para além das habitações populares na cidade (Nunes, 2008).

De acordo com Nunes (2008), a princípio, a tipologia residencial mais comum produzida pelo Montepio era a não popular, unifamiliar e isolada no lote – chamadas “casas residenciais”. Geralmente, essas não seguiam um projeto totalmente definido, mas respeitavam dimensionamentos e acabamentos do órgão, e, por não serem destinadas à população de baixa renda, eram maiores e mais detalhados. Por outro lado, as casas residenciais tipo popular eram dispostas em conjuntos ou vilas, seguindo um modelo padronizado.

Nesse período, o órgão concentrava suas produções na área central da capital, sobretudo no bairro que recebia seu nome, demonstrando sua relevância na composição da cidade. O bairro Montepio, sobretudo residencial, se localizava entre os atuais bairros de Tambiá (a norte), Jaguaribe (a sul), Torre (a leste) e o Parque Solon de Lucena, a Lagoa (a oeste), como mostra a figura 1. Apesar do plano proposto por Saturnino de Brito em 1913 para a expansão da cidade com quadras triangulares, o traçado implementado era regular, mantendo, do projeto, a avenida

Maximiano Figueiredo – construída entre 1918 e 1920, ligando Tambiá e Jaguaribe no sentido norte-sul – (Nunes, 2008).

Figura 1 – Bairro Montepio em 1930



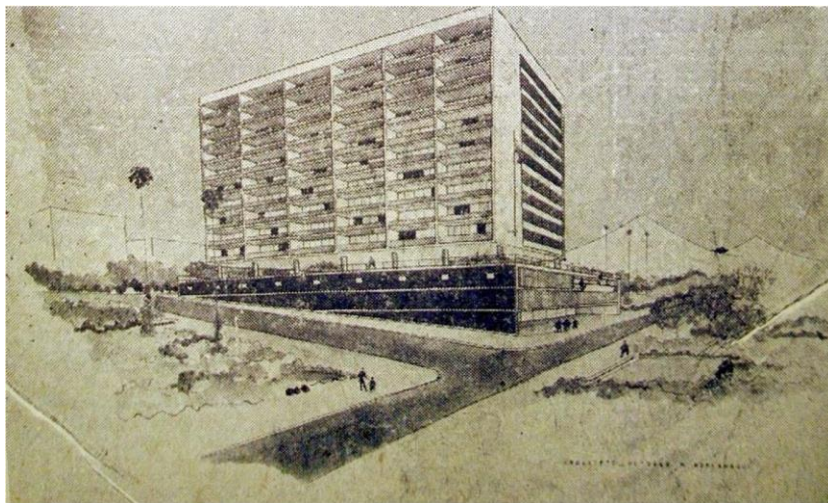
Fonte: Elaborado pela autora (2023) a partir da base cartográfica da PMJP

Entre as décadas de 1930 e 1940, o Montepio produziu três vilas, sendo duas no bairro Montepio e uma no bairro Santa Júlia (atual Torre): Vila Macacos, Vila 10 de Novembro e Vila 11 de Junho. Suas unidades eram simples – tanto o programa como as volumetrias –, térreas e padronizadas (Nunes, 2008). Além dessas, foram detectadas neste período a Vila Popular, em Jaguaribe, pela FCP (Bonduki; Koury, 2014; Farias, 1991; Nunes, 2008; Trajano Filho, 2022), e a Vila da CAPFESP (Almeida, 2012).

Com a atuação da FCP e dos IAPs em João Pessoa, ao fim dos anos 1940, o Montepio passa a executar mais unidades não populares, individuais, não mais dispostas em conjuntos e espalhadas pela cidade. Enquanto isso, os demais institutos reuniam suas produções principalmente nos bairros de Torrelândia, Santa Júlia e Treze de Maio (Nunes, 2008). Percebe-se, então, que as moradias começavam a ir para além da antiga área central, em direção a leste.

Aqui, destaca-se o Edifício Presidente João Pessoa (figura 2). Conhecido por “18 andares”, representa um marco arquitetônico da verticalização e do modernismo da capital na atual Av. General Osório. Apesar de ter sido promovido pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Bancários (IAPB), o edifício não era destinado à população de baixa renda, mas sim aos seus associados, realidade de vários outros empreendimentos desses órgãos previdenciários.

Figura 2 – Perspectiva do Edifício Presidente João Pessoa, 1957



Fonte: Carteira de empréstimos imobiliários do IAPB, O Norte, 26 out. 1957, p. 1 apud PEREIRA, 2009, p. 9

A década de 1960 foi um momento de intervenções públicas na infraestrutura urbana de João Pessoa, que influenciaram intensamente na expansão da cidade rumo à porção sudeste, destacando-se a implantação do anel rodoviário na BR-230, do Distrito Industrial, em 1963, e do campus da UFPB, em 1965 (Santos, 2014). Conforme Leal (2012), com esse crescimento, as funções foram sendo descentralizadas: a área centro-sul, seguindo pela Av. Cruz das Armas, apresentava um caráter predominantemente comercial e de serviços, com população de baixa renda, enquanto em direção à orla, pela Av. Epitácio Pessoa, eram encontrados bairros residenciais da população mais abastada.

A segunda metade da década de 1960 também foi o início da forte atuação do SFH e do BNH na cidade – com financiamentos não só voltados à habitação de interesse social, como também para edifícios para o mercado (Pereira, 2009) –, além de órgãos da política habitacional do estado, como o INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais –, a CEHAP – Companhia Estadual de Habitação Popular –, o IPASE – Instituto de Pensões e

Aposentadoria dos Servidores do Estado – e o IPEP – Instituto de Previdência do Estado da Paraíba – (Maia, 2014). De acordo com Castro (2006), a produção pelo BNH em João Pessoa foi de 2.333 unidades entre 1968 e 1969. Grandes conjuntos habitacionais foram sendo construídos e atuando como importantes elementos para a estrutura urbana que estava se estabelecendo, por meio das obras de acessibilidade e infraestrutura que vinham atrelados a eles (Pereira, 2008). Foram conjuntos localizados nas periferias da cidade, mas que, com o tempo, se desenvolveram, se integraram ao restante da malha urbana e atualmente se constituem como grandes bairros.

É desse período o Conjunto Habitacional Castelo Branco I (figura 3), inaugurado em 1968, construído pela CEHAP com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). O projeto, iniciado no ano anterior, abrangia 630 moradias num terreno doado pelo Estado, abastecimento de energia, água, serviços básicos e comunitários que constituiriam “uma verdadeira cidade”: o Conjunto de São Rafael, posteriormente renomeado como homenagem à morte do então presidente Castelo Branco (Agripino..., 1968; Aprovado..., 1967). O maior conjunto habitacional da capital até o momento foi pioneiro no papel de direcionador da expansão urbana da capital rumo a sudeste, junto ao anel rodoviário na BR-230 e ao Distrito Industrial (Negrão *et al.*, 2016; Santos, 2014).

Figura 3 – Vista aérea do Conjunto Castelo Branco I em fevereiro de 1968



Fonte: Perfil “Jampa das Antigas”, no Instagram. Postagem em março de 2023

Em 1970, a população da cidade de João Pessoa atingia o número de 220.000 habitantes (PECPM/PMJP, 1983 *apud* Farias, 1991), muito em decorrência do êxodo rural e de migrações

interurbanas (Maia, 2014). Com isso, houve a necessidade, tendência e consolidação da expansão da malha urbana em direção a sul e leste (Oliveira, 2018).

Além dos financiamentos para conjuntos habitacionais – novos e ampliações –, houve um grande número de residências isoladas, totalizando, segundo Castro (2006), 7.140 unidades produzidas pelo BNH. Agora, a orla também entra na área de abrangência de financiamentos pelos órgãos atuantes na cidade, contemplada por obras de infraestrutura e de lazer pelo projeto Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA) (Leal, 2012).

Destacam-se, nesse momento, assim como na década anterior, grandes conjuntos que constituem atualmente bairros da zona sul da cidade, como Ernesto Geisel, com 1800 unidades construídas, José Américo, com 870, e Ernani Sátyro, com 600 (Farias, 1991). Os grandes conjuntos populares continuaram sendo construídos, e seguindo a mesma lógica: periféricos e de baixa qualidade de infraestrutura (Maia, 2014).

A década de 1980 foi de intenso crescimento da zona sudeste de João Pessoa, com a construção de conjuntos habitacionais principalmente através de institutos estaduais – IPEP e CEHAP. Negrão *et al.* (2016) afirmam que, nesse período, 76% das moradias produzidas pelo BNH – equivalente a 11.200 unidades – estavam concentradas apenas em três conjuntos: Bancários, Anatólia e Mangabeira.

Mangabeira, ou Conjunto Residencial Tarcísio de Miranda Burity (figura 4), foi se constituindo como um grande conjunto de casas, construído em várias etapas ao longo dos anos (Leal, 2012), sendo o maior e mais populoso bairro da cidade atualmente (PMJP, 2023). Conforme Leal (2012), o objetivo principal dessa construção era o de atender uma alta densidade populacional, contando com 9 diferentes tipologias residenciais de 1, 2 ou 3 quartos, podendo ser térreas – geminadas ou isoladas –, duplex ou apresentar área destinada ao comércio.

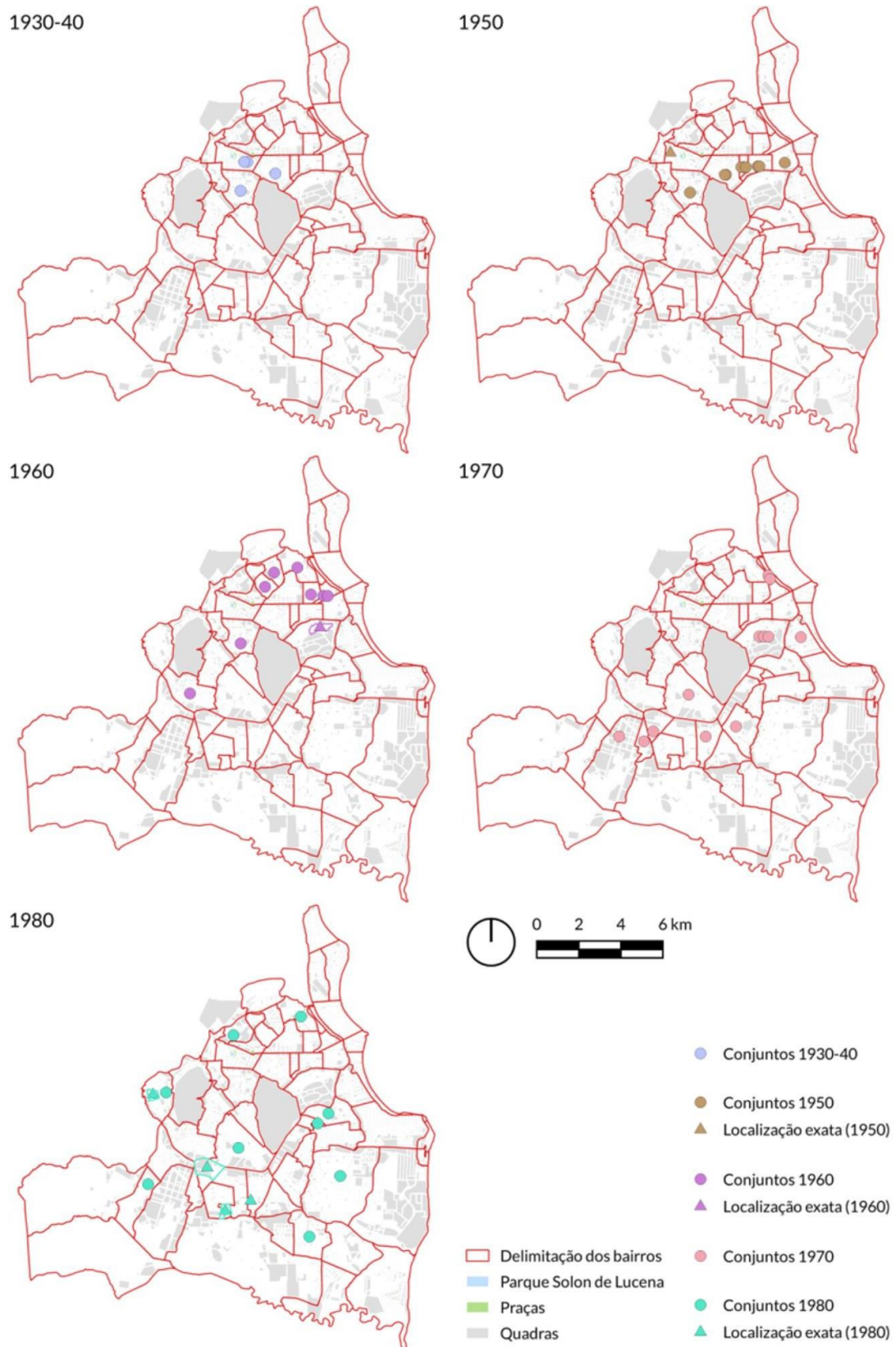
Figura 4 – Construção da etapa Mangabeira I



Fonte: Jornal União, 07/08/1981, apud LEAL, 2012, p. 93

Com tais informações e com os mapas seguintes a respeito da distribuição desses conjuntos na malha urbana de João Pessoa ordenados por décadas (figura 5), nota-se uma grande relevância da zona sudeste da cidade. Até então desligado do centro urbanizado, esse setor serviu como opção para a implantação dos conjuntos populares por serem terras já de domínio estadual e desvalorizadas – justamente devido à distância ao centro e à orla – (Negrão *et al.*, 2016). Ainda a respeito da ênfase ao setor sul/sudeste de João Pessoa, Maia (2014) chama atenção para o resultado do processo pós-intervenções públicas nessa área de “cidade dos conjuntos habitacionais”, que teve início a partir da construção da primeira etapa do Conjunto Habitacional Castelo Branco.

Figura 5 – Distribuição dos conjuntos construídos em João Pessoa ao longo do tempo



Fonte: Elaborado pela autora (2023) a partir da base cartográfica da PMJP

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa buscou refletir sobre o processo e a abrangência da produção habitacional de interesse social no Brasil e, de maneira específica, em João Pessoa, entendendo os IAPs, as CAPs e os órgãos estaduais como essenciais para a formação de diversos bairros residenciais das cidades brasileiras.

Dois pontos importantes foram percebidos ao longo da investigação: i) o público alvo atendido pelas ações governamentais não era estritamente uma população carente ou vulnerável, mas também profissionais de determinadas categorias contribuintes; ii) as tipologias dessas obras eram variadas, indo desde o financiamento e/ou execução de construções isoladas, até edifícios verticalizados e os grandes conjuntos, recorrentes nos debates urbanos durante e pós-BNH, a partir da segunda metade da década de 1960.

Especificamente sobre o caso de João Pessoa, observou-se, nas primeiras décadas, a produção predominante de casas isoladas e, mais tarde, a relevância dessas produções para a expansão da capital, sobretudo do Castelo Branco, pioneiro quanto à sua localização – posição estratégica e propícia para o crescimento da cidade rumo a sul/sudeste. Cabe ainda ressaltar o fato de que o bairro, décadas após sua construção, se manteve com muitas de suas características residenciais, ao passo que outros bairros do mesmo período sofreram muitas transformações – verticalização, especulação imobiliária, mudança de perfil, ou até mesmo a consolidação da periferização na malha urbana.

A respeito do estado da arte sobre o tema, há diferentes abordagens, das mais abrangentes às mais específicas, que possibilitam análises múltiplas, como uma perspectiva urbana da expansão de João Pessoa ou o estudo das adaptações das residências de conjuntos habitacionais após a apropriação dos moradores.

Com isso, espera-se que o artigo contribua para o conhecimento sobre a produção de habitação social em João Pessoa, estimulando estudos futuros sobre o tema..

5. REFERÊNCIAS

ABIKO, Alex Kenia. **Introdução à gestão habitacional**. 1995. São Paulo: Escola Politécnica da USP. Texto Técnico. Disponível em: <https://edisiplinas.usp.br/pluginfile.php/5529420/mod_resource/content/0/TTGestaoHabitacional29Nov2004.PDF>. Acesso em: 11 abr. 2023.

AGRIPINO muda para Castelo Branco Conjunto São Rafael. **Jornal A União**, João Pessoa, 12 jan. 1968.

ALMEIDA, Caliane C. O. **Habitação social no nordeste: a atuação das CAPs e dos IAPs (1930-1964)**. 2012. Tese de Doutorado. São Carlos: Universidade de São Paulo. Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102132/tde-12042013-101921/pt-br.php>>. Acesso em: 13 fev. 2023.

APROVADO mais um projeto da CEHAP. **Jornal A União**, João Pessoa, 09 fev. 1967.

ARRUDA, R. et. al. Política de habitação social X formação em engenharia - Estudo no curso de Engenharia Civil da UFPB e o contexto da habitação em João Pessoa/PB. In: **Anais do VIII Encontro Nacional de Engenharia e Desenvolvimento Social (ENEDS)**, v. 8, n. 1. Ouro Preto, 2011. Disponível em: <<https://anais.eneds.org.br/index.php/eneds/article/view/600>>. Acesso em: 13 fev. 2023.

BONATES, Mariana Fialho. **Ideologia da casa própria... sem casa própria: o Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB**. 2007. 291 p. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação). Natal: UFRN. Disponível em: <<https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/12305>>. Acesso em: 28 fev. 2023.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 7 ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2017. 352 p., 16cm.

BONDUKI, Nabil; KOURY, Ana Paula. **Os pioneiros da habitação social no Brasil: volume 02**. 1 ed. São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc São Paulo, 2014.

CASTRO, Amaro Muniz. **Centro Histórico de João Pessoa: ações, revitalização e habitação**. 2006. 92 p. Dissertação de Mestrado. João Pessoa: UFPB.

FARIAS, Eduardo Alberto da Silva. **O Estado brasileiro pós-64 e as políticas urbanas: um estudo avaliativo do projeto CURA em João Pessoa**. 1991. 170 p. Dissertação (Mestrado em Administração, na área de Finanças de Empresas). João Pessoa: UFPB. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/PesquisaObraForm.do?select_action=&co_autor=49408>. Acesso em: 1 abr. 2023.

DÉFICIT Habitacional no Brasil. **Fundação João Pinheiro - FJP**, 2021. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em: 1 mar. 2023.

JUNIOR, Orlando. **Conjunto Castelo Branco I – 50 anos**. 1 ed. João Pessoa: Clube de Autores, 2021.

KISTE, C. S.; CARVALHO, L. H.. Habitação social, um direito ou um meio de exclusão. In: **Encontro de Iniciação Científica (ETIC)**, v. 12, n. 12. Presidente Prudente, 2016. Disponível em: <<http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/view/5487>>. Acesso em: 13 fev. 2023.

LACERDA, A. E. F.; MARROQUIM, F. M. G.; ANDRADE, S. S.. Avaliação pós-ocupação de unidades habitacionais do Conjunto Antônio Mariz, João Pessoa-PB. In: **2º Simpósio Brasileiro de Qualidade de Projeto no Ambiente Construído**. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <https://www.academia.edu/80348750/Avalia%C3%A7%C3%A3o_P%C3%B3s_Ocupa%C3%A7%C3%A3o_De_Unidades_Habitacionais_Do_Conjunto_Ant%C3%B4nio_Mariz_Jo%C3%A3o_Pessoa_PB>. Acesso em: 6 mar. 2023.

LEAL, Anny Karinny Lima. **Permanências e inovações: o projeto Mangabeira**. 2012. 179 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012. Disponível em: <<https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/tede/300>>. Acesso em: 29 mar. 2023.

LEAL, Camila. A habitação de interesse social como elemento estruturador do crescimento urbano: um panorama da cidade de João Pessoa - PB (Brasil). In: **XI Simposio de la Asociación Internacional de Planificación Urbana y Ambiente**. La Plata, 2014. Disponível em: <<http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/55477>>. Acesso em: 6 abr. 2023.

MAIA, Doralice Satyro. Habitação popular e o processo de periferização e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. In: **Geosul**, v. 29, n. 58, p. 89-113. 2014. Disponível em: <<https://www.ufpb.br/ppgg/contents/producao-docente/doralice-satyro-maia/30429-124705-1-pb.pdf>>. Acesso em: 23 mar. 2023.

NEGRÃO, A. G. *et al.* A produção da cidade: combinações e conflitos no setor sudeste de João Pessoa/PB. In: **Anais do 7º Pluris**. Maceió, 2016. Disponível em: <<https://fau.ufal.br/evento/pluris2016/files/Tema%204%20-%20Planejamento%20Regional%20e%20Urbano/Paper959.pdf>>. Acesso em: 27 mar. 2023.

NUNES, Angela Araújo. **A atuação do Montepio na produção estatal de habitação em João Pessoa de 1932 a 1963**. 2008. 132 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana). João Pessoa: UFPB. Disponível em: <https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/tede/5552?locale=pt_BR>. Acesso em: 15 fev. 2023.

OLIVEIRA, Matheus Henrique de Souza Genuino. **A produção do espaço na região do bairro dos Bancários, João Pessoa-PB**. 2018. João Pessoa: UFPB. Monografia (Graduação). Centro de Ciências Exatas e da Natureza, Departamento de Geociências, Universidade Federal da Paraíba. Disponível em: <<https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/123456789/14990>>. Acesso em: 27 mar. 2023.

PEREIRA, Fúlvio Teixeira de Barros. **Difusão da arquitetura moderna na cidade de João Pessoa (1956-1974)**. 2008. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo). São Carlos: USP. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-21072008-142851/publico/Mestrado_PEREIRA_FTB_Parte1.pdf>. Acesso em: 21 mar. 2023.

PEREIRA, Fúlvio Teixeira de Barros. Do incentivo ao controle: o debate sobre verticalização na cidade de João Pessoa (1956-1974). **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, n. 9, p. 3-21. 2009. DOI: 10.11606/issn.1984-4506.v0i9p3-21. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44761>>. Acesso em: 16 mar. 2023.

PMJP - Prefeitura Municipal de João Pessoa. **Relação dos loteamentos existentes na biblioteca**.

SANTOS, Erika Diniz Araújo dos. **Recepção e dispersão da arquitetura moderna em João Pessoa (1970-1985)**. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Recife: UFPE. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/13163>>. Acesso em: 28 mar. 2023.

SANVITTO, Maria Luiza Adams. Habitação social como requalificação urbana. In: **Anais do III Seminário Projetar**. Porto Alegre: PROPAR - UFRGS, 2007. Disponível em: <<http://projedata.grupoprojetar.ct.ufrn.br/dspace/handle/123456789/358>>. Acesso em: 13 fev. 2023.

SILVA, L. P.; FARIAS, H. L. Contribuições do ideário moderno nos projetos para o edifício de apartamentos Caricé em João Pessoa, Brasil. In: **Anais do 14º Seminário Docomomo Brasil**. Belém, 2021. Disponível em: <<https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2021/12/DOCOMOMOBR14-L%C3%ADdia-Silva-Hugo-Farias-CORRIGIDO.pdf>>. Acesso em: 16 mar. 2023.

SUASSUNA, Marco. Reflexão comparativa e propositiva em habitação de interesse social: O caso do empreendimento Anayde Beiriz em João Pessoa-PB. In: **Projetar 2011 – V Seminário Nacional sobre Ensino e Pesquisa em Projeto de Arquitetura**. Belo Horizonte, 2011. Disponível em: <<http://projedata.grupoprojetar.ct.ufrn.br/dspace/handle/123456789/777>>. Acesso em: 13 fev. 2023.

TRAJANO FILHO, Francisco Sales. Dezoito andares: Arquitetura, cidade e políticas da habitação na construção do Edifício Presidente João Pessoa. **Registros**, v. 18, n. 1, p. 106-127. 2022. Disponível em: <<https://revistasfaud.mdp.edu.ar/registros/article/view/549>>. Acesso em: 16 mar. 2023.