

| 785 | VILAS E CORTIÇOS NA CIDADE CONTEMPORÂNEA: NOVAS E VELHAS FORMAS DE MORADIA, ESPECULAÇÃO E RESISTÊNCIA NO CENTRO DE JOÃO PESSOA

Camila Coelho Silva, Jovanka Baracuhy Cavalcanti Scocuglia

Resumo

Este artigo apresenta reflexões teóricas e resultados parciais de pesquisas desenvolvidas no âmbito do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFPB e do LECCUR - Laboratório de Estudos sobre Cidade, Cultura Contemporânea e Urbanidade. Trata-se de recriação cotidiana na cidade contemporânea de formas de habitar, misturadas a especulação e a resistência pela permanência em usos e apropriações dos espaços urbanos centrais. Destacamos aqui as ambigüidades que marcam a presença de inúmeras vilas e cortiços no bairro do Varadouro, área central de João Pessoa - PB, espaço de origem da cidade marcado, ao longo do tempo, por atividades de comércio e serviços, permanecendo vivo até os dias atuais, apesar do intenso processo de degradação física dos imóveis. Este trabalho busca, sobretudo, registrar e analisar as vilas e cortiços existentes no bairro, produzindo cartografias que identificam não apenas as tipologias, as formas de morar, mas também as condições de vida de parcela significativa do centro da cidade de João Pessoa. Esperamos que essas informações e cartografias possam servir de referência para futuros estudos que abordem tal fenômeno na cidade e para o desenvolvimento de planos e políticas públicas que considerem e incorporem tais preexistências. Anseia-se, assim, trazer uma contribuição para a compreensão, caracterização, atualização dos registros e melhoria dessas formas de habitação na área central de João Pessoa, bem como ilustrar que estas se fazem presentes de forma intensa neste setor da cidade, instigando a discussão sobre o morar na área central.

Palavras-chave: Vilas. Cortiços. Resistências. Uso e apropriação do espaço.

1 Introdução

Nas últimas décadas, estudos importantes têm sido desenvolvidos abordando o processo de deterioração e abandono crescente dos centros urbanos, em especial dos chamados “centros históricos”¹, justificado, sobretudo, pelo fator econômico, refletindo assim no esvaziamento de imóveis e na degradação dos espaços públicos. Flávio Villaça (2001) considera que a expansão das cidades ocasiona a migração dos estratos de maior renda para outras regiões, juntamente com grande parte das iniciativas privadas, áreas onde o setor público investe consideravelmente devido à pressão dos setores dominantes. Nesse

¹ Apesar de considerarmos que todas as partes da cidade são históricas e dão sua contribuição para a história do lugar e de sua gente, não havendo nesse sentido espaços a-históricos, utilizamos o termo “centro histórico” associado à origem do núcleo urbano presente nos documentos oficiais nacionais e internacionais e na própria delimitação e definição do núcleo urbano antigo da cidade de João Pessoa realizada pelo IPHAN-Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional quando de sua delimitação e tombamento como patrimônio histórico nacional.

processo os centros urbanos tiveram sua economia enfraquecida e seus terrenos desvalorizados, quando não abandonados. O revés deste processo é a atração de uma nova população moradora empobrecida e novas formas de ocupação desses espaços (PICCINI, 2004). Um dos principais fenômenos resultantes desse processo é a multiplicação de vilas e cortiços como forma de habitação coletiva. Expressões novas de velhas formas de morar e resistir aos processos de segregação socioespacial, essas formas de moradia são ao mesmo tempo estratégias de especulação imobiliária dos proprietários de antigos imóveis frente à ausência do Estado, à inexistência de política urbana e habitacional eficiente que promova de maneira adequada o reaproveitamento das áreas centrais em termos de infraestrutura, edificações, ruas, calçadas, praças, atividades de comércio e serviço, ou seja, do potencial construtivo, urbanístico, de vitalidade e urbanidade dessas áreas.

A relativa “invisibilidade” destas formas de moradia nas áreas centrais das cidades brasileiras, aqui com destaque para a cidade de João Pessoa, leva a conclusões por vezes apressadas no sentido de afirmarem a não-vitalidade, o abandono ou até mesmo a morte dos “centros históricos”. Este artigo aponta em outra direção ao alertar para a intensidade do comércio de moradias e para a vivacidade deste tipo de uso no centro da cidade de João Pessoa.

Neste sentido, este artigo apresenta reflexões teóricas e os resultados dos primeiros levantamentos que fundamentam as pesquisas para realização de um Trabalho Final de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFPB, tratando de duas formas de moradia características do processo de urbanização dos centros das cidades brasileiras, marcado pelas péssimas condições habitacionais, encarecimento do preço da moradia e pela segregação social. As vilas e cortiços formam hoje parte importante do conjunto de moradias da área central de João Pessoa, mais especificamente do bairro do Varadouro, região onde a capital da Paraíba se originou e onde se formou um intenso mercado de comércio e de serviços, permanecendo dinâmico e vivo até os dias atuais, apesar da degradação física de grande parte dos imóveis e da infraestrutura urbana, bem como diante das novas centralidades que acompanharam o crescimento da cidade e o deslocamento das habitações de classes médias e elites, sobretudo, em direção à orla marítima.

Os cortiços e vilas, modalidades de moradia edificadas para abrigar famílias de baixa e média renda, foram reconhecidos e considerados como problema pelas autoridades no final do século XIX, a partir do incremento demográfico gerado pela expansão no mercado de trabalho nesse período. Tal padrão habitacional, surgido como uma “solução”

para os problemas de moradia das classes mais abastadas (RIBEIRO; PECHMAN, 1985), multiplica-se rapidamente nas cidades brasileiras por ser um excelente negócio em termos de ganhos, uma vez que não é necessário grande investimento financeiro para produzi-lo nem há a cobrança de manutenção das edificações, além de ter o retorno garantido. Assim, muitos investidores sentem-se atraídos pela construção de habitações coletivas, buscando a valorização de seu capital.

Em contrapartida, impossibilitados de comprarem terrenos e construírem sua casa própria, ou de alugarem moradias melhores devido aos altos valores de aluguéis, e ainda com necessidade de morar próximo ao trabalho, os indivíduos de baixa renda não tem outra opção senão o aluguel de habitações coletivas, geralmente precárias, insalubres e sem o mínimo de condições necessárias à habitabilidade. A necessidade incessante de habitações de aluguel de baixo custo instiga o mercado rentista a produzir essas modalidades de moradia. Contraditoriamente, essa forma de moradia faz pulsar vida, usos e apropriações dos espaços urbanos centrais, invisíveis por trás das fachadas ecléticas ou de grandes portões já descaracterizadores dos antigos casarões.

Assim, dado à dinâmica com que o fenômeno das habitações coletivas de aluguel evolui nas áreas centrais das cidades, a precariedade crescente dessa tipologia habitacional, a ausência dos requisitos mínimos de habitabilidade e a falta de políticas urbanas que auxiliem os gestores municipais a desenvolverem soluções para a reabilitação de vilas e cortiços na área central de João Pessoa, além do pouco destaque dado ao estudo deste fenômeno no âmbito acadêmico, é que se justifica o interesse pelo tema deste trabalho. Acrescente-se que para se intervir na área central de João Pessoa, mais precisamente no bairro do Varadouro, é necessário desenvolver, antes de qualquer tomada de posição e proposta de intervenção, um estudo das vilas e cortiços, dos usos e formas de apropriação e de seus moradores que abundam nesta parte da cidade, conforme indicam nossas pesquisas.

Tendo em vista tais pontos, o trabalho busca, sobretudo, registrar e analisar as vilas e cortiços existentes no bairro do Varadouro, João Pessoa – PB, produzindo cadastro, mapeamento e cartografia que poderão servir como referências não apenas para estudos futuros que abordem tal fenômeno na cidade, mas também para o desenvolvimento de planos e políticas públicas voltadas para essa problemática. Queremos ainda dar visibilidade ao fenômeno, chamando atenção para forma e pletora destas habitações no centro de João Pessoa.

O registro tem como base o Cadastro de Vilas fornecido pela Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano da Secretaria de Planejamento da PMJP – Prefeitura

Municipal de João Pessoa, que consta de apenas 18 habitações coletivas desta tipologia, considerando somente aquelas que se encontram em situação legal, ou seja, aquelas que passaram pelo processo de remembramento e/ou desmembramento perante o órgão (figura 01). Este levantamento foi atualizado, e incluiu não apenas as vilas, mas também a modalidade de moradia em forma de cortiços. Foram levados em consideração os casos com situação regular na Prefeitura, bem como a grande massa de habitações irregulares já identificadas em nossas pesquisas iniciais.

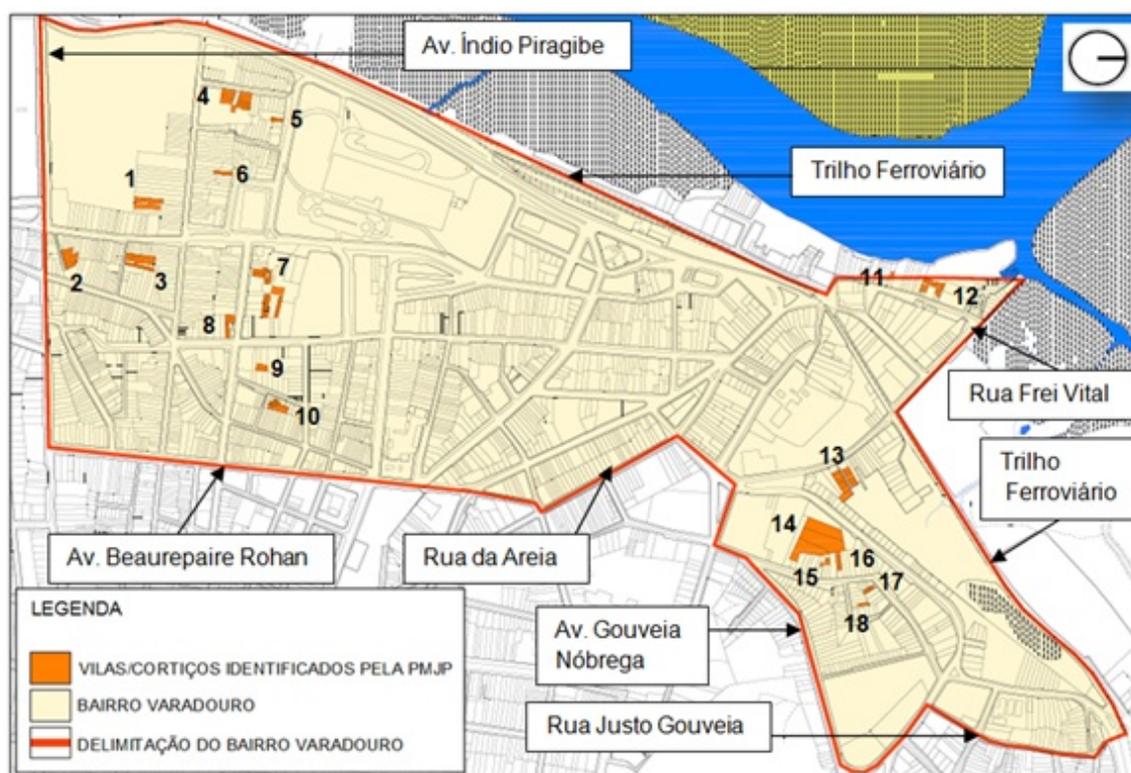


Figura 01: Delimitação da área de estudo com indicação das ruas e avenidas limítrofes e das vilas cadastradas na PMJP. Fonte: Base digitalizada da PMJP - Prefeitura Municipal de João Pessoa - modificada por Camila Coelho.

Como procedimentos de pesquisa foram realizados, até o momento, pesquisas bibliográficas, fichamentos de livros, artigos, teses e dissertações, e discussões resultantes das leituras entre as autoras para melhor visualização e entendimento da problemática abordada. Paralelamente, foi desenvolvido um modelo de ficha para levantamento das habitações em estudo, e demos início às pesquisas em campo, através de observações *in loco*, preenchimento das fichas de levantamento e produção de um acervo iconográfico a partir das visitas às vilas e cortiços. Durante as visitas, conversamos com os moradores e proprietários, bem como observamos os conflitos e as condições de vida nessa parte da cidade. Com a conclusão do levantamento, iniciamos a sistematização das informações em grandes quadros procurando

cruzar os dados e as imagens levantadas verificando a melhor forma de produzir as cartografias e as reflexões aqui apresentadas.

Anseia-se, assim, trazer uma contribuição para a discussão, compreensão, caracterização, atualização do cadastro e identificação da complexidade com que devem ser encaradas as políticas de melhoria da habitação na área central de João Pessoa, bem como ilustrar que tal tipologia habitacional se faz presente de forma intensa neste setor da cidade, instigando a discussão sobre o morar na área central. Para tanto, este artigo está estruturado da seguinte forma: inicialmente, explanaremos sobre os conceitos relacionados às vilas e cortiços e sobre o surgimento destas tipologias a partir da discussão a respeito da problemática habitacional nas áreas centrais urbanas. Em seguida, apresentaremos o centro histórico de João Pessoa e suas transformações a partir da expansão da cidade, chegando ao quadro atual de desgaste da imagem e mudança de usos e usuários de sua área central, inserindo-se nesse contexto o surgimento e a consolidação das vilas e cortiços. Ainda neste tópico, o bairro do Varadouro será caracterizado, tendo, por conseguinte, a indicação dos procedimentos metodológicos aplicados no estudo, juntamente com a forma de tratamento das informações coletadas. Por fim, apontaremos nossas breves considerações finais, ainda parciais por serem elaboradas com base nas apreciações realizadas até o presente momento, de uma pesquisa em curso.

2 Cortiços e vilas em áreas centrais - conceito e problemática

Antes de conceituar as tipologias habitacionais tidas como objeto de estudo deste trabalho, é necessário esclarecer que estas se inserem numa categoria maior, as **habitações coletivas**. Segundo Ribeiro e Pechman (1985), as habitações coletivas são consideradas aquelas que num mesmo terreno abrigam famílias distintas que se constituem em unidades sociais independentes. Nessa categoria, incluem-se os cortiços, as vilas, as estalagens, as avenidas, as casas de cômodos, etc.

Os cortiços, paralelamente às vilas operárias, são, de acordo com Piccini (2004), a modalidade de habitação coletiva mais antiga na cidade de São Paulo onde moravam trabalhadores dedicados ao comércio, aos serviços e à indústria de mais baixa remuneração, no fim do século XIX, período marcado pelo início de um intenso processo de industrialização pelo qual a cidade passou. Não apenas os operários de menor renda, mas também os trabalhadores informais e os desempregados encontravam no cortiço e na casa de cômodos o abrigo compatível com seus níveis financeiros.

Tido por muitos como uma tipologia de habitação para tempos de crise, uma modalidade temporária e de exceção, o cortiço foi se tornando permanente com o passar dos anos, ocupando principalmente as zonas centrais das cidades (PICCINI, 2004). Como afirma Bianchini e Schicchi (2009), as características mais marcantes dos antigos cortiços se mantêm presentes nas habitações atuais que seguem essa tipologia: cômodos de pequenas dimensões, superlotação, uso coletivo de banheiro, cozinha e tanque, precariedade das instalações hidráulicas e elétricas, falta de iluminação e ventilação naturais, falta de privacidade, exploração de aluguéis, várias funções exercidas em um mesmo cômodo, entre outros.

No decorrer dos anos, inúmeros títulos foram associados à palavra "cortiço", todos retratando sua precariedade. Entre as mais conhecidas estão: "**casa de cômodo**", "**cabeça de porco**" (nome de um famoso cortiço no Rio de Janeiro), "**estância**", "**pensão**", "**hospedaria**", "**quintal**", "**estalagem**" e "**fileira de quartos ao longo de um corredor**". A nomenclatura mais atual referente aos cortiços é "**Habitação Coletiva Precária de Aluguel**" ou **HCPA** (PICCINI, 2004), que identifica tais habitações levando em consideração os fatores definidos pela Lei Moura. A **Lei Moura** (Lei Municipal nº 10.928 de 1991), única lei referente aos cortiços, nasceu da necessidade de regular as condições de habitação e as questões que envolviam o pagamento de aluguéis dos mais de 90 mil cortiços paulistas. Estabelece critérios de habitabilidade, salubridade, higiene e segurança para os cortiços, bem como regula aspectos edilícios, condições mínimas de ventilação, pé direito mínimo, etc. Ela determina:

"Art. 1º. Define-se cortiço como unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;*
- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;*
- c) várias funções exercidas no mesmo cômodo;*
- d) acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias;*
- e) circulação e infraestrutura, no geral precárias;*
- f) superlotação de pessoas."*

Já com relação às vilas, estas possuem muitas características semelhantes aos cortiços e por isso os limites entre as duas tipologias são tão imprecisos. A principal diferença entre eles está nas **instalações hidráulicas**. Na vila, o banheiro, a área de serviço e a cozinha eram/são internos à construção ou ainda se encontram no fundo do quintal de cada unidade. No cortiço, contrariamente, os serviços higiênicos e sanitários (banheiros e/ou

tanques de lavar roupas) eram/são coletivizados, localizados nas áreas externas aos cômodos (PICCINI, 2004; BONDUKI, 2004).

Portanto, as vilas e cortiços são habitações coletivas de grande semelhança, diferenciando-se apenas com relação à presença ou ausência das instalações hidráulicas coletivas.

2.1 A problemática habitacional nas áreas centrais urbanas brasileiras: origem e atualidade

Embora a questão habitacional seja uma problemática bastante remota da história das cidades, foi com a revolução industrial e com o intenso processo de urbanização por qual passaram as urbes que esse problema teve destaque. A lógica de mercado aplicada ao setor imobiliário e os baixos salários da época foram alguns dos grandes responsáveis pela formação de um quadro de ampla precariedade das condições de habitação, dentro de um contexto de urbanização acelerada.

Esse processo de urbanização acelerada por que passou o Brasil teve como consequência não apenas a transferência populacional da área rural para a urbana, mas também a concentração de parte considerável destes fluxos migratórios em poucas regiões. Do ponto de vista da produção habitacional, Rolnik e Botler (2004, p.01) afirmam:

(...) a disponibilidade de crédito a juros subsidiados voltados sempre para a produção de imóveis novos, permitiu à classe média das grandes cidades constituir novos bairros e novas centralidades na cidade gerando, além da expansão horizontal, o paulatino esvaziamento dos centros tradicionais.

Assim, as áreas centrais foram esvaziadas, perdendo um grande contingente populacional e de atividades. A partir desse esvaziamento, parte da população sem renda e de baixa renda continuou nessas áreas ou para elas migrou, mantendo-se em condições de ampla precariedade. Ainda segundo Rolnik e Botler (2004), degradaram-se os espaços públicos e o acervo edificado, proliferaram os cortiços e as vilas particulares e foram gerados vazios urbanos no coração das cidades.

As sub-habitações edificadas como moradia de aluguel situaram-se nas áreas centrais ou próximas ao centro, entre outros fatores, pela possibilidade de aproveitamento da infraestrutura existente e pela proximidade de postos de trabalho (BIANCHINI; SCHICCHI, 2009), esclarecendo assim a permanência desta tipologia habitacional até os dias atuais.

Para entender melhor como a problemática habitacional chegou ao quadro atual, é de suma importância analisar as origens desse processo. Para tanto, foi feito um recorte

histórico na Região Sudeste, selecionando a cidade de São Paulo como parâmetro de estudo, devido ao fato de que a história da habitação social desse estado é bastante retratada e avaliada nas mais importantes obras voltadas para o tema.

As habitações precárias de São Paulo só foram consideradas como um problema pelas autoridades em meados da década de 1980, apesar de sempre existirem. Nesse período, as atividades urbanas ligadas ao complexo cafeeiro começaram a progredir, gerando extraordinária expansão do mercado de trabalho e, em decorrência disso, uma aglomeração de trabalhadores mal-alojados que constituía grave ameaça à saúde pública (CANO, 1979 apud BONDUKI, 2004). Esse período é marcado pelo enorme crescimento populacional das cidades brasileiras, sobretudo no que se refere à cidade de São Paulo, que, segundo Bonduki (2004), teve sua população aumentada de 40.000 hab. em 1886 para 260.000 em 1900 e 580.000 hab. em 1920.

O instantâneo crescimento populacional, acompanhado da baixa remuneração dos trabalhadores das cidades brasileiras, trouxe consigo a necessidade de construção de habitações de baixo custo. Assim, como resposta à grande demanda habitacional do período, surgem as vilas, cortiços e demais “casas de aluguel”, cuja produção ficou sob o cargo da iniciativa privada.

A construção dessas tipologias habitacionais tornou-se um negócio bastante rentável, pois era uma produção de baixo custo, de pouco investimento e detentora da segurança de mercado. Friedrich Engels (apud CASTELLS, 2000, p. 222)², ao analisar a questão habitacional, sobretudo no que se refere ao mercado rentista, defende:

(...) por mais ignóbeis que sejam os pardieiros, sempre se encontram locatários para eles: quando, enfim, o proprietário de uma casa, na sua qualidade de capitalista, tem não só o dinheiro, mas também, em certa medida, graças à concorrência, o dever de obter de sua casa, sem escrúpulos, os aluguéis mais altos. Neste tipo de sociedade, a crise da moradia não é um acaso, é uma instituição necessária; ela não pode ser eliminada, bem como suas repercussões sobre a saúde, etc., a não ser que a ordem social por inteiro, de onde ela decorre, transforme-se completamente.

Deste modo, a existência de excedentes nas mãos de investidores de diversos portes e a restrita capacidade do setor industrial, a expansão e retração cíclica da cafeicultura, a valorização imobiliária, a demanda por habitação e por incentivos fiscais e a

² O texto de Engels, produzido em fins do século XIX, é citado por Castells devido ao fato de ser um clássico no estudo da habitação popular e das condições da classe trabalhadora na Inglaterra.

inexistência de controle estatal de aluguéis, tornaram o investimento em moradias de aluguel bastante atraente na Primeira República (BONDUKI, 2004).

Resultantes da expansão da cidade, do alto contingente de trabalhadores, da baixa qualidade habitacional e da falta de infraestrutura, surgiram inúmeros problemas, dentre eles as epidemias. Nesse momento, os surtos epidêmicos eram frequentes, elevando os riscos da saúde pública. Além disso, a cidade passou a exigir transportes rápidos, tendo em vista as grandes distâncias existentes a partir da expansão da cidade, os chafarizes não supriam mais a necessidade dos usuários devido ao alto consumo, aumentou o risco de contaminação da água e o esgoto tornou-se o principal inimigo da saúde pública.

De “solução” para os problemas de moradia dos trabalhadores, as habitações coletivas transformaram-se em um grande problema para toda a sociedade. Como explicita Ribeiro e Pechman (1985, p.55), tais moradias passaram a ser tidas como “forma de habitar “não racional” e “pouco civilizada”, provocadora de “males sociais” e “deformadora do caráter dos trabalhadores”; enquanto que seus proprietários ou arrendatários são acusados de “especuladores”, “gananciosos” e “exploradores da miséria do povo””.

Nesse período, a problemática da moradia foi tratada essencialmente como uma questão de higiene pelo autoritarismo sanitário, com a expectativa de difundir na cidade modelos de comportamento, de higiene e de hábitos diários. Sobre as primeiras reformas urbanas:

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno "à moda" da periferia. Eram feitas obras de saneamento básico e embelezamento paisagístico, implantavam-se as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista, ao mesmo tempo em que a população excluída desse processo era expulsa para os morros e as franjas da cidade. Manaus, Belém, Porto Alegre, Curitiba, Santos, Recife, São Paulo e especialmente o Rio de Janeiro são cidades que passaram, nesse período, por mudanças que conjugaram saneamento ambiental, embelezamento e segregação territorial. (MARICATO, 2000, p. 22)

Em suma, a problemática habitacional em fins do século XIX acontece simultaneamente aos mais primitivos indícios de segregação socioespacial. Se, por um lado, a alta concentração de trabalhadores e o crescimento da cidade trouxeram consigo diversos problemas, por outro, a segregação social existente permitia somente a elite poder utilizar espaços livres da deterioração e da insalubridade, e os indivíduos de baixa renda ficavam a mercê desses males, fazendo com que os distintos níveis sociais sofressem de formas díspares os efeitos da crise urbana, fato que permeia os dias atuais.

3 A área central de João Pessoa em transformação

A cidade de João Pessoa, atualmente possuindo cerca de 720 mil habitantes (723.515 hab., estimativa do IBGE, 2010), foi fundada às margens do Rio Sanhauá, no ano de 1585. Erigida a partir do porto localizado na baía formada pelo braço do Rio Sanhauá, consolidou suas primeiras edificações civis e religiosas sob a colina. Formava-se, assim, de um lado, um núcleo de ocupação denominado “Cidade Baixa”, representado hoje pelo bairro do Varadouro, local onde foi inserido o Porto do Capim, elemento que marca o início das atividades comerciais, e, de outro lado, seguindo a topografia da região, formava-se outro núcleo, a “Cidade Alta”, sob a colina e concentrando os principais edifícios administrativos, as igrejas, os conventos e as residências.

Nas primeiras décadas do século XX, João Pessoa ainda tinha sua estrutura urbana concentrada nos limites entre o Rio Paraíba e a Lagoa dos Irerês, atual parque Sólton de Lucena. A partir de 1940, formaram-se dois eixos de expansão: no sentido orla marítima, ligando o centro da cidade à praia, identificado pela Avenida Epitácio Pessoa; e no prolongamento da ligação com a cidade de Recife, a Avenida Cruz das Armas.

A expansão da cidade seguindo o primeiro eixo de crescimento ocorreu devido à intensificação das atividades comerciais, o que resultou no deslocamento paulatino das elites e segmentos de média renda que moravam no Centro para a Av. Epitácio Pessoa, fato que se intensificou a partir da década de 1960, em virtude das políticas federais de habitação e integração nacional (LEANDRO, 2006). No entorno deste eixo de crescimento, edificaram-se bairros de melhor padrão construtivo e poder aquisitivo como Expedicionários, Tambauzinho e Bairro dos Estados. A criação da Av. Epitácio Pessoa também beneficiou a ocupação da faixa litorânea. Já a Av. Cruz das Armas correspondia a um corredor comercial e de serviços rodoviários, possuindo alguns núcleos residenciais de menor renda.

Embora tivesse formado dois grandes eixos de expansão, a cidade de João Pessoa se manteve concêntrica até o início da década de 1960, apesar de já começarem a se acentuar as diferenças de uso do solo. Neste período, a área central da cidade foi sendo relegada pelas elites, pelo mercado imobiliário e pelo poder público. Foram introduzidos novos usos nesse espaço, gerando uma degradação física, social e ambiental (CAVALCANTE, 2009). Sobre a expansão urbana de meados do século XX e seus reflexos nos centros urbanos brasileiros podemos afirmar que:

A década de 60 marcou, em todas as nossas metrópoles, o início do desenvolvimento das grandes “sub-regiões” urbanas de comércio e serviços voltadas para as camadas de alta renda. Para essas regiões

transferiram-se lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos, profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc., que atendiam àquelas camadas e que se localizavam no centro principal. Tais regiões passaram a ser conhecidas como “Centro Novo”; Dessa forma, as cidades passaram a apresentar um esvaziamento de seus centros, agravado com o deslocamento de edifícios públicos para áreas fora dos centros principais e na direção e até dentro das áreas residenciais nobres da cidade. (VILLAÇA, 2001, p. 227)

A relação centro-periferia foi redefinida em fins da década de 1980, a partir da reestruturação urbana de João Pessoa, fato ocorrido devido à melhoria considerável de investimentos dos setores público e privado. Tais investimentos avigoraram o aparecimento e estabelecimento das novas centralidades, aumentando assim a distinção do uso do solo. Verifica-se a ampliação do número de atividades de comércio, serviço e lazer voltadas para as camadas de alta renda e o surgimento dos simulacros centrais. Em paralelo, nota-se o empobrecimento de algumas áreas da cidade, constatado pelas ocupações de encostas, vales de rios e de municípios vizinhos por populações de baixa renda, além de algumas áreas do centro histórico, delineando assim o crescente processo de segregação pelo qual João Pessoa passava. Em suma, esse período marca a expansão das novas formas de apropriação da cidade e a saturação do centro tradicional, motivações do abandono e da consequente desvalorização simbólica desses territórios.

As inúmeras famílias de baixa renda excluídas do mercado formal de habitação, uma vez que seu baixo poder aquisitivo torna inviável a compra de terreno, de um imóvel ou o aluguel de imóveis em melhores condições de habitabilidade, tem como opção de moradia, dentre outros tipos, as vilas e cortiços, sobretudo aquelas localizadas nas áreas centrais das cidades, devido às condições de infraestrutura urbana existente e a proximidade de oferta de trabalho. É nesse contexto que se dá o surgimento e a consolidação das vilas e cortiços na área central de João Pessoa.

3.1 O bairro do Varadouro

O Varadouro, durante muitos anos, foi considerado uma área de grande importância da cidade de João Pessoa tendo em vista aspectos econômicos e urbanísticos. Até a década de 1940, o Varadouro possuía, predominantemente, usos ligados às atividades portuárias, ao comércio, à habitação e ao lazer. A presença do Porto do Capim neste bairro não só representava um papel de grande importância dentro do setor produtivo, mas principalmente era o maior responsável pelas vinculações dos interiores com outros estados

num período em que havia poucas estradas, e boa parte das que existiam eram de grande precariedade.

Como explicita Jovanka Scocuglia (2007), a construção de um novo porto na cidade de Cabedelo - inserida na zona metropolitana de João Pessoa - bem como a urbanização do entorno do Parque Sólon de Lucena, abertura e pavimentação da Av. Epitácio Pessoa, acarretaram o abandono e a transferência gradual das atividades institucionais, comerciais e de habitação para no sentido centro-praia. Tais fatores deram início ao processo de estagnação da área central da cidade, destacando-se nesse processo o bairro do Varadouro, onde, ainda segundo Scocuglia (2007, p. 08), “permaneceram alguns trechos ocupados por habitações de classes médias e baixas, convivendo com espaços deteriorados, bares e casas de prostituição - frequentados à noite por boêmios e intelectuais”.

De acordo com a PMJP - Prefeitura Municipal de João Pessoa, o bairro, composto de 73 quadras, é delimitado pelo trilho ferroviário e pelas ruas e avenidas: Av. Sanhauá, Rua Índio Piragibe, Av. Beaurepaire Rohan, Rua Santa Rosa, Rua Henrique Siqueira, Av. Gouveia Nóbrega e Rua Justa Gouveia, (figura 01).

Atualmente, o caráter comercial ainda se destaca no bairro, que desde sua origem possui o comércio varejista como principal atividade. Fora do horário comercial o local é pouco frequentado, uma vez que possui altos índices de violência, gerados principalmente pelo tráfico de drogas e pelos pontos de prostituição existentes.

Tal fato ocorre também devido à ausência de estímulo à permanência da população em suas áreas de convívio e de lazer. De suas oito praças, poucas foram mantidas como espaços de convívio para os moradores e frequentadores do bairro. Algumas delas adquiriram a função de canteiro (como a Praça XV de Novembro e a Olavo Bilac), outras são usadas como estacionamento e até mesmo como ponto de comércio/serviços, caso da Praça Álvaro Machado, onde hoje se localiza um posto de gasolina, bem como da Antenor Navarro antes da revitalização realizada em 1998. Após a revitalização, a Praça Antenor Navarro se tornou uma das mais conhecidas pelos pessoenses, sendo detentora de certa vitalidade urbana através de manifestações artísticas e eventos culturais que ali acontecem, principalmente nos fins de semana, embora sua dinâmica de consumo cultural tenha suscitado uma imagem distante da realidade da população residente no bairro, privilegiando consumidores e turistas, e mostrando, assim, que passou por um processo de *gentrification* (SCOCUGLIA, 2004, 2010).

Quanto aos moradores, segundo dados do IBGE (2010), residem 3.720 pessoas no Varadouro. O IBGE apresentou na pesquisa do ano 2000 um número maior de residentes:

4.098 pessoas. Nota-se, assim, uma redução de 378 moradores entre os anos 2000 e 2010, indicando a continuidade do processo de esvaziamento. No ano de 2000, existiam 1.102 domicílios no bairro, dos quais 649 eram próprios, 396 eram alugados, 36 foram cedidos e 18 possuíam outra forma de ocupação não explicitada (IBGE, 2000). Embora tenha havido uma queda do número de residentes no Varadouro, o número de domicílios aumentou no mesmo período, partindo de 1.102 em 2000 para 1.127 domicílios no ano de 2010 (IBGE, 2010).

Esta descrição de algumas das principais características do bairro do Varadouro indicam a importância da problemática abordada neste artigo.

3.2 Metodologia de pesquisa e amostragem

Para a realização do levantamento e produção da cartografia das vilas e cortiços existentes no bairro do Varadouro, elaboramos um modelo de ficha tendo em vista a necessidade de organização e padronização dos dados com o intuito de formar posteriormente um acervo catalográfico. O modelo criado é composto de informações como: localização; origem da edificação – construída ou adaptada; implantação e localização no lote; estado de conservação da estrutura externa e interna; tipo de material de vedação e de cobertura; situação interna da habitação coletiva – ventilação e iluminação natural e instalações elétrica e hidráulica; número de cômodos e inquilinos; descrição das áreas coletivas; situação social atual (alugado, ocupado ou cedido); dados sobre locação (valores, receptores dos pagamentos, etc.); classificação tipológica (vila ou cortiço); espaço para observações a partir de conversas com os moradores e fotografias.

Em seguida, foi realizada a pesquisa de campo, no intuito de identificar e cadastrar as vilas e cortiços do Varadouro a partir de conversas e entrevistas com moradores, registros fotográficos e preenchimento das fichas de levantamento. No total, foram identificados **45 vilas e cortiços**. Das 15 vilas indicadas no cadastro da PMJP, foi constatada a existência de apenas 13 (dentre elas, 11 foram visitadas), despontando questionamentos quanto às informações fornecidas pela instituição, uma vez que afirmaram que o cadastro é atualizado diariamente e a pesquisa de campo revelou que há divergência de dados. Foram encontradas 32 moradias na forma de vilas e cortiços com situação irregular na PMJP (das 32 unidades identificadas, 25 foram visitadas), uma vez que não passaram pelos processos de remembramento e desmembramento de lotes e por este motivo suas existências são desconhecidas pela prefeitura. Em suma, 80% das unidades encontradas foram visitadas na realização da pesquisa de campo.

O acervo catalográfico e iconográfico constituído a partir da pesquisa de campo foi transformado em cartografias, produzindo uma leitura incorporada e densa, enriquecendo a pesquisa e facilitando a análise da situação de moradia, localização e complexidade das informações coletadas. Os temas abordados nas cartografias foram: 1. Levantamento geral de Vilas e Cortiços; 2. Classificação: Vilas e Cortiços; 3. Origem e implantação; 4. Estado de conservação - Estrutura externa e interna; 5. Iluminação e ventilação naturais e Instalações elétrica e hidráulica; 6. Número de unidades habitacionais; 7. Média geral de moradores e número de banheiros; 8. Sobreposição de funções; 9. Valores de locação.

Nesta etapa, observamos a concentração dos cortiços e vilas identificados nas extremidades do bairro, enquanto o centro é ocupado predominantemente com as atividades de comércio e serviços. Levando este fato em consideração e ansiando uma melhor visualização dos dados, foi criada uma divisão do bairro do Varadouro em três grandes trechos (figura 02), destacando duas áreas de estudo concentradoras das moradias identificadas na pesquisa.



Figura 02: Indicação dos cortiços e vilas identificados na pesquisa de campo e dos trechos de estudo delimitados. Fonte: Base digitalizada da PMJP - Prefeitura Municipal de João Pessoa - modificada por Camila Coelho.

Apresentaremos, a seguir, parte dos resultados de pesquisa especialmente recortados do Trecho de Estudo 01 (figura 02) para comunicação neste artigo. Mostramos nas imagens abaixo alguns exemplares encontrados tratando da ventilação e iluminação naturais e das instalações elétrica e hidráulica (figura 03), e também dos valores cobrados na locação destas unidades habitacionais (figura 04).

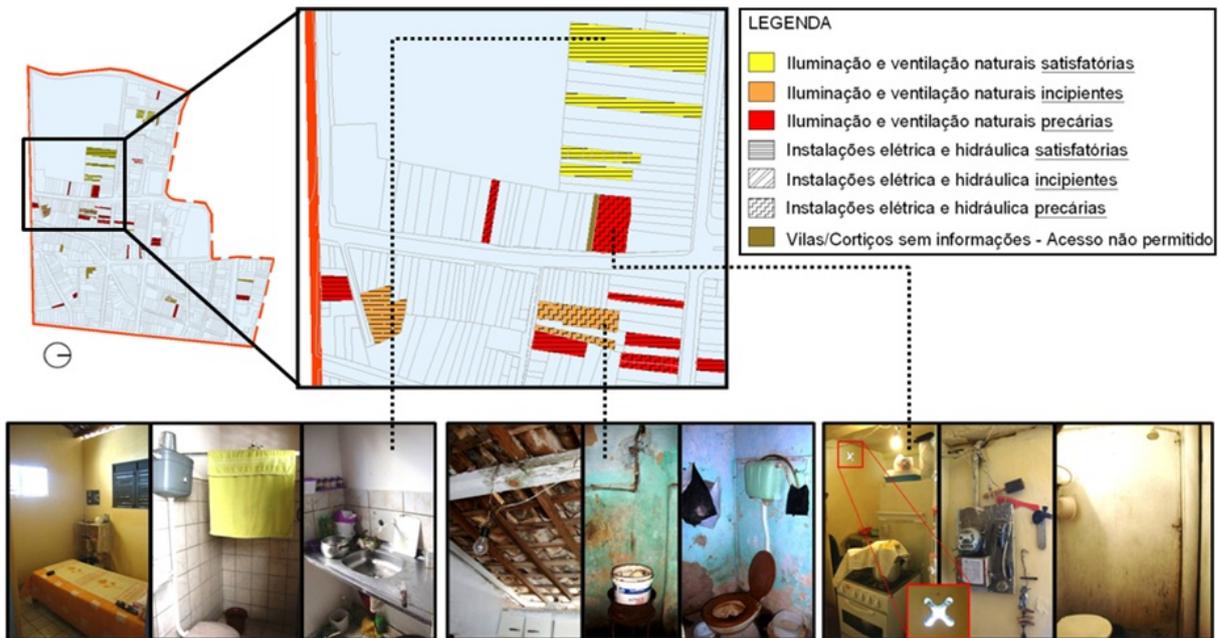


Figura 03: Situação interna das habitações – Iluminação e ventilação naturais e instalações elétrica e hidráulica. Fonte: Base digitalizada da PMJP – Prefeitura Municipal de João Pessoa – modificada por Camila Coelho.

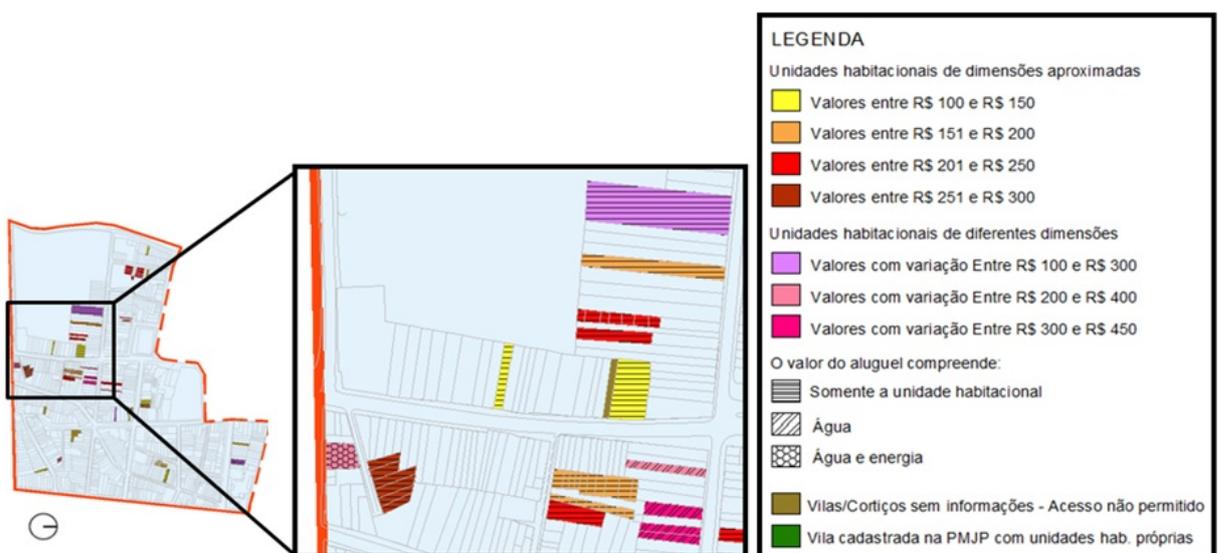


Figura 04: Valores de Locação. Fonte: Base digitalizada da PMJP – Prefeitura Municipal de João Pessoa – modificada por Camila Coelho.

A análise completa da produção cartográfica será realizada posteriormente, quando será identificada a situação geral dessas formas de moradia, os usos e as apropriações bem como o caráter especulativo que aponta para as ambigüidades entre resistência e especulação no centro da cidade de João Pessoa.

4 Considerações finais

Nestas breves considerações finais, reiteramos nossos pressupostos iniciais no sentido de destacar a existência de grande número de moradias na área central de João Pessoa na forma de vilas e cortiços, indo de encontro à discussão relativa à morte e vida dos centros urbanos. Nota-se a presença de um forte mercado informal produtor de habitações coletivas de aluguel, geralmente insalubres, precárias e de baixo padrão construtivo, sustentado pela necessidade incessante da população de baixa renda de pagar um aluguel de baixo custo, pela proximidade de postos de trabalho e pela possibilidade de aproveitamento da infraestrutura existente na área estudada.

Trata-se de um fenômeno de grande complexidade, que exprime não apenas o interesse de um grande contingente populacional em residir na área central da cidade, ou a intensa produção de um mercado informal que visa exclusivamente o lucro, mas sobretudo evidencia a ausência do Estado na resolução dos problemas habitacionais e na regulação da produção e comercialização da terra urbana, apesar do centro possuir um grande potencial construtivo. Cabe também destacar o fato que por trás das fachadas das inúmeras vilas e cortiços, existem, resistem e persistem inúmeras pessoas. São trabalhadores, mulheres, idosos, crianças, que fazem a vida pulsar no Centro Histórico de João Pessoa, apesar de todos os fatos aqui apontados.

Devemos ainda reafirmar o caráter parcial dos resultados apresentados neste artigo, considerando que a pesquisa ainda está em curso, muito embora expressem conceitos, reflexões e análises bem como o desenvolvimento de um olhar crítico com relação à questão do morar nas áreas centrais urbanas.

Referências

BIANCHINI, Ligya Hrycylo; SCHICCHI, Maria Cristina. Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência. **CUADERNOS DE VIVIENDA Y URBANISMO**, Vol. 2, No. 3, 2009. p.12-37.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4ª ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CAVALCANTE, Roberta Paiva. **Intervenções de recuperação do Centro Histórico de João Pessoa:** Bairro do Varadouro. 2009. Dissertação de Mestrado – Curso de Engenharia Urbana, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2009.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades – alternativas para a crise urbana.** Petrópolis: Vozes, 2001.

_____. Urbanismo na periferia do mundo globalizado - Metrôpoles Brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, vol.14, nº. 4. São Paulo, out./dec. 2000. p.21-33.

PICCINI, Andrea. **Cortiços na cidade:** conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2004.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro; PECHMAN, Robert Moses. **O que é QUESTÃO DA MORADIA.** São Paulo: Nova Cultural, Brasiliense, 1985.

ROLNIK, Raquel; BOTLER, Milton. Por uma Política de Reabilitação de Centros Urbanos. **Revista ÓCULUM** – Campinas: PUC, SD, 2004. Disponível em: <www.usp.br/srhousing/rr/docs/por_uma_politica_de_reabilitacao_de_centros_urbanos.pdf>. Acesso em: 28 mar. 2012.

SCOCUGLIA, Jovanka Baracuhy C.. Cidadania e patrimônio cultural: Oficina-Escola, Projeto Folia Cidadã e Acehrvo no Centro Histórico de João Pessoa. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2004.

_____. Imagens da cidade: patrimonialização, cenários e práticas sociais. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2010.

_____. Habitação popular e requalificação de centros urbanos: a problemática de João Pessoa – Paraíba. **XIII Congresso Brasileiro de Sociologia.** Recife: UFPE, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 2001.