



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Maio de 2011
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

A DINÂMICA HABITACIONAL NO CENTRO DE JOÃO PESSOA: CAUSAS E EFEITOS NA
CIDADE ALTA

Rafaela Mabel Silva Guedes (UFPB) - rmabel@gmail.com
Mestranda do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Juliana Carvalho Clemente (UFPB) - jucarvalhojp@gmail.com
Mestranda do Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana

JOvanka Cavalcanti Scocuglia (UFPB) - jovanka.baracuhysco@terra.com.br
Professora do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo

José Augusto R. Silveira (UFPB) - jagusto@ct.ufpb.br
Professor do Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana

Introdução

Os centros históricos concentram a maioria dos melhores exemplares arquitetônicos e dos espaços da cidade herdados do passado, importantes testemunhos da sua história social e econômica. Constituem objetos de interesse por possuírem uma estética urbana peculiar, por apresentarem edifícios monumentais, e, ainda, pela produção cultural, pelas práticas sociais que abrigam, pela função que induzem e pelos valores simbólicos e afetivos que proporcionam. Estas áreas freqüentemente são as que mais apresentam um superávit habitacional, com muitos imóveis vazios, dentro de um quadro deficitário comum a maior parte das cidades brasileiras.

O estoque de imóveis (fundiários ou construídos) subutilizados e vazios destas áreas afronta à demanda por habitação crescente nas cidades brasileiras e, principalmente, à política de ocupação das zonas periféricas das cidades, nas quais se verifica o embate entre as baixas densidades, o alto custo de infra-estrutura e o desprovimento de equipamentos de serviços, itens disponíveis nos centros históricos que constituem espaços com grande potencial e são paradoxalmente, subutilizados.

A Recomendação de Nairóbi, de 1976, relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e de sua função na vida contemporânea, sugere a compatibilização entre a política habitacional e a salvaguarda do patrimônio arquitetônico e preconiza que:

“uma parte suficiente dos créditos previstos para a construção de habitações sociais deveria ser destinada à reabilitação de edificações antigas.” (Recomendação de Nairóbi, 1976)

O discurso atual sobre a requalificação de áreas centrais históricas põe em pauta o papel da utilização dessas áreas como forma de promover a conservação, sendo, portanto, a habitação um elemento capaz de vencer a ociosidade do centro (principalmente no período noturno) e promover a conservação. As experiências dos programas de reabilitação de áreas centrais em países como França, Canadá, Suíça, Estados Unidos, Inglaterra, Espanha, México e Argentina, comprovam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia (MARICATTO, 2002).

Trajectoria do esvaziamento do centro

Várias expressões são utilizadas para fazer referência às áreas centrais. Centro antigo, centro histórico, centro tradicional, núcleo central ou apenas centro, são alguns termos que transcendem a localização geográfica e denotam o lugar associado à origem do núcleo

urbano que tem por peculiaridade o dinamismo da vida urbana e a conotação simbólica das cidades.

Segundo Corrêa (1995) a área central constitui-se o foco principal da cidade, onde se concentram as principais atividades comerciais, de serviço, de gestão pública e privada, e os terminais de transporte interregionais e intraurbanos.

Considera-se para essa análise o termo Centro Histórico que é definido por Castells (1979) como o espaço que devido as suas características de ocupação permite uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada dessas atividades e que, segundo Gutierrez (1989) adquire uma dimensão mais ampla onde se valorizam não somente os meros acontecimentos do passado, mas o testemunho de uma formação cultural que vai se enriquecendo através do tempo.

Relevado o breve aporte de conceitos pertinentes ao termo, é consenso que o rápido crescimento das cidades, principalmente a partir da segunda metade do século XX, foi marcado pela expansão periférica com baixa densidade aliado às mudanças nas atividades econômicas e sociais que levaram a um processo de reestruturação socioespacial e à transferência dos locais de residência da população de alta e média renda do centro antigo para novas áreas residenciais valorizadas pelo mercado imobiliário e pelo Estado. Além disso, contribuíram para esse processo, as exigências dos novos modos de vida, embasados em ideais de modernidade e progresso, que demandavam novas tipologias residenciais para as elites e novas formas de ocupação dos lotes, baseadas nos preceitos higienistas.

Villaça (1998) considera como a principal causa de abandono do centro pelas elites, sobretudo na década de 70, o aumento da mobilidade espacial motivada pela intensificação do uso do automóvel pelas classes de mais alta renda, fator que estimulou as novas frentes de acessibilidade e a produção de um novo espaço urbano.

Segundo Maricatto (2002) um dos principais contribuintes desse processo foi a política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH – 1964-1986) que, com a utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), difundiu um modelo de implantação periférica dos seus conjuntos, contribuindo na extensiva expansão horizontal de muitas cidades. Desta forma, os mercados habitacionais, tanto de classe média como de baixa renda, pressionaram fortemente no sentido da expansão centrífuga, esvaziando as áreas centrais. O ideário da modernização nessa época estava centrado na renovação urbana, na substituição das antigas estruturas dos Centros Históricos sem compromisso

com a memória ou com as funções simbólicas desempenhadas por essas áreas, que passaram por um processo de abandono em detrimento das novas frentes de valorização imobiliária e que, conseqüentemente entraram em deterioração. (ROLNIK, 2004)

Se de um lado, as políticas habitacionais, a difusão do modelo automobilístico e até os planos de ordenamento territorial desestimulavam a permanência e induziam o abandono dos centros, por outro lado, as políticas de preservação do patrimônio histórico tratavam de regular, através das Cartas Patrimoniais, a salvaguarda dos sítios edificados. Porém, estabeleceu-se uma relação dissonante no momento em que as funções simbólicas e materiais passaram a ser dissociadas do patrimônio edificado ameaçado pela desvalorização imobiliária.

Todos esses fatores culminaram com a substituição da população dos centros e dos usos predominantes, bem como com a formação de favelas nos espaços liminares ao centro, como o caso da Vila Caiapu na Maciel Pinheiro, as favelas Porto do Capim e Nassau, e da ocupação de imóveis não-utilizados invadidos por “sem tetos” e por grupos estigmatizados que passaram a intensificar a ocupação de vários espaços vazios. Além disso, a intensificação do uso comercial muitas vezes incompatível com a tipologia das edificações contribuiu de maneira significativa para a degradação dos centros históricos e para o surgimento de áreas obsoletas e dos vazios urbanos.

Reabilitação das áreas centrais

As discussões atuais sobre a política urbana no Brasil e em vários países do mundo, têm se pautado em mudanças na perspectiva da reocupação dos centros históricos, no que diz respeito à inserção de uso habitacional nessas áreas como elemento indutor do processo de conservação. Considera-se que a discussão sobre tal temática foi beneficiada com a aprovação do Estatuto das Cidades (Lei Federal de Desenvolvimento Urbano, nº 10.257 de julho de 2001) que possibilita aos municípios brasileiros colocar em prática princípios importantes relacionados ao exercício do direito à terra e à habitação. Através do Estatuto são criados instrumentos legais capazes de promover a implantação de habitação nas áreas centrais (BRASIL, 2001).

No entanto, salvo algumas exceções, a política com o direcionamento para o uso habitacional ainda é incipiente, pois as requalificações são muitas vezes baseadas nas estratégias de atuação utilizadas na década de 1990 em vários países do mundo, as quais estavam atreladas à atração de investimentos e constituição de um atributo de promoção

turística e mercadológica das cidades e que atingiram, em algumas das grandes cidades brasileiras, determinados espaços simbólicos das áreas centrais históricas.

Embora estas estratégias tenham sido bem sucedidas na maioria dos países desenvolvidos, nas cidades dos países emergentes ainda residem limites e inadequações para aplicação dessas políticas internacionais, pois o esvaziamento dos centros tem efeitos bastante perversos, uma vez que as cidades se caracterizam por estarem em estágios de desenvolvimento horizontal, com periferias precariamente assentadas, desprovidas de infraestrutura e a maioria da população ainda não tem os serviços básicos garantidos. Sendo assim, o vasto estoque de imóveis ociosos dos centros históricos contrasta com a realidade do elevado déficit habitacional¹ e suscita o amplo embate entre as políticas de requalificação com finalidades de promoção turística e de marketing global e as políticas de provisão da habitação.

Para amortecer as imprecisões conceituais que se estabeleceram diante da profusão de termos que as intervenções foram adquirindo, cada uma com o objetivo de patentear um novo enfoque ou um novo tipo de abordagem, é importante pontuarmos o significado de alguns dos termos mais utilizados e pertinentes a esta análise, a saber: Renovação Urbana, Reabilitação Urbana e Requalificação Urbana.

A Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada define como Renovação Urbana a “ação que implica a demolição de estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações, atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área.” (CARTA DE LISBOA, 1979)

Já a Reabilitação Urbana consiste em uma

“estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes.” (CARTA DE LISBOA, 1979)

O Manual de Reabilitação de Áreas Centrais completa que a reabilitação é um meio de criar condições para conter os processos de esvaziamento de funções e atividades (BRASIL, 2008). A requalificação urbana, segundo a Carta de Lisboa, está associada às intervenções

¹ Números do déficit habitacional e de domicílios vagos
5.414.944 – déficit habitacional – Fundação João Pinheiro, 2000;
4.580.147 – número de domicílios vagos – Censo IBGE, 2000;

com fins habitacionais, mas com diversas semelhanças ao conceito de reabilitação, que é mais abrangente e tem sido mais explorado nos últimos anos.

De certa forma, o papel obscuro a que havia sido relegado à habitação foi sendo substituído por um papel de destaque à medida que a mistura de usos se torna a recomendação primeira do projeto urbano e que se admite o fato de que, mesmo com vitalidade econômica e manutenção do centro histórico, somente a presença física constante de moradores pode garantir a vitalidade das áreas e, conseqüentemente a sua preservação e conservação (PANERAI, 1994). Constatada a importância de se incentivar o uso habitacional como instrumento de conservação e promoção da vitalidade dos centros históricos torna-se cada vez mais visível a necessidade de uma política de articulação entre preservação do patrimônio histórico e provisão da habitação.

Somando-se a estes fatos, deve-se considerar que os custos sociais da reutilização são menores que os da transformação e substituição de estruturas urbanas e ainda que ganhos em termos de valorização do patrimônio e da memória são indiscutíveis, sobretudo em áreas tombadas de imensurável valor histórico e simbólico. Porém, embora já haja consenso com relação ao potencial habitacional de várias áreas históricas no Brasil, ainda há uma escassez de pesquisas que busquem a investigação do perfil do possível morador do centro, bem como a elucidação de algumas questões concernentes à resistência da classe média em morar no centro, à adequação dos imóveis e dos espaços livres ao uso residencial e às atividades cotidianas.

A questão habitacional no centro Histórico de João Pessoa

A cidade de João Pessoa é um exemplo desse processo onde a expansão urbana deslocou grande parte de sua população para a área litorânea (setor leste) e para os setores sul e sudeste da cidade. A urbanização da antiga Lagoa dos Irerês, futuro Parque Solon de Lucena, e posteriormente a abertura da Praça da Independência, da Av. Getúlio Vargas e da Av. Epitácio Pessoa, concluída na década de 1950, foram episódios singulares na expansão urbana de João Pessoa que contribuíram para atração da população de melhores condições financeiras para este novo eixo de crescimento da cidade, num processo crescente e praticamente irreversível de abandono do centro histórico, principalmente para a função habitacional. A respeito desses acontecimentos, acrescenta Scocuglia:

“As reformas urbanísticas das décadas de 1920/30 sublinharam duas problemáticas que seriam centrais para o Varadouro, na cidade baixa, e para o Centro histórico da cidade de João Pessoa até os dias atuais: a sua transformação em área predominantemente de

comércio e o processo posterior de esvaziamento das suas funções habitacionais.”
(SCOCUGLIA, 2004)

Ainda para esta autora, as mudanças urbanas que transformaram o centro da cidade num pólo de comércio e negócios, culminaram numa reordenação espacial das demais atividades. No período entre as décadas de 1960 e 1980, o processo de desvalorização do centro histórico, em particular da Cidade Alta, só aumentou. A habitação, relegada a segundo plano por determinantes como a baixa proporção de equipamentos urbanos complementares e primordiais ao seu funcionamento, foi paulatinamente cedendo espaço ao comércio, que atualmente, configura aquela área como predominantemente comercial.

Esse processo de desvalorização é associado aos efeitos gerados pela expansão urbana da cidade de João Pessoa e da produção massiva de habitação, uma vez que, nesse período foram implantados vários conjuntos habitacionais, financiados principalmente pelo BNH, destinados às classes de alta e média renda. Esses novos conjuntos se tornaram mais um fator que contribuiu para o abandono do centro por parte da população residente. Em 1963, já estavam consolidados o Bairro dos Estados, Miramar, Expedicionários, Tambauzinho, que se situavam tendo como eixo a Av. Epitácio Pessoa, além dos bairros Cabo Branco, Tambaú e Manaíra que deram início à ocupação da orla marítima (FALCONI, 2007). Até 1969 foram também implantados os bairros do Castelo Branco e Cidade dos Funcionários, expandindo a cidade para o setor sudoeste; já no final da década de 1970 e início da década de 1980, o processo de expansão periférica da cidade atingia maiores proporções com a criação de conjuntos habitacionais, agora destinados às classes populares, como é o caso dos conjuntos Valentina de Figueiredo Costa e Silva, Ernani Sátiro, Funcionários, Ernesto Geisel e das fases iniciais de construção do Conjunto Mangabeira. (TRAJANO FILHO, 2006 e FALCONI, 2007)

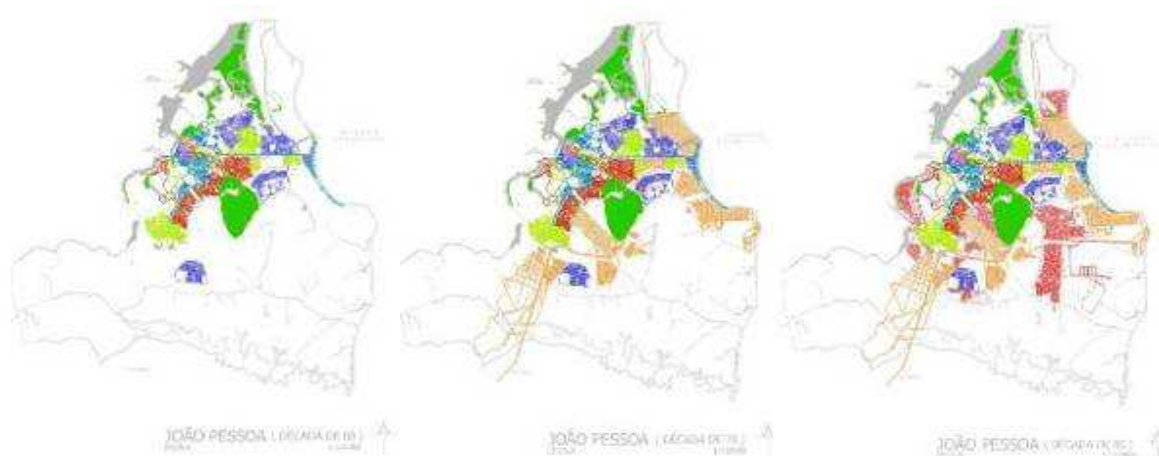


Fig. 01. Mapas da evolução urbana de João Pessoa (entre a década de 60 e 80). No intervalo de 60 até o final da década de 70 é possível perceber a ocupação da orla, pelos bairros Manaíra, Tambaú e Cabo Branco, bem como os bairros do Cristo Redentor, Ernesto Geisel e a expansão para o distrito industrial, no setor sudoeste, todos na cor bege no mapa 2. Até o final da década de 80, já se consolidavam o conjunto dos Bancários e Mangabeira, em vermelho no, no setor sudeste do mapa 3.
Fonte: COUTINHO, 2004

Essa trajetória de alteração do uso habitacional do Centro Histórico de João Pessoa, em particular da Cidade Alta, fortemente impulsionada pela expansão periférica comentada anteriormente, pode ser acompanhada a partir da observação dos mapas de uso do solo dessa parte da cidade em dois momentos distintos: o primeiro vai da consolidação do povoamento naquela área até as primeiras reformas urbanas (séc. XIX) e o segundo traça um panorama da situação atual, num recorte entre os anos de 2001 e 2010. Esses dois momentos a que se faz referência ilustram a princípio a implantação e consolidação do uso habitacional na área em questão e posteriormente seu declínio.

Embora não haja registros de mapas de uso do solo anteriores ao ano 2000, podem-se confrontar os dados levantados pelos mapas em estudo a partir de duas realidades distintas, tendo em vista, contudo, que a modificação da situação inicial para a situação atual foi desencadeada a partir do processo de abandono residencial ao qual vimos nos referindo.

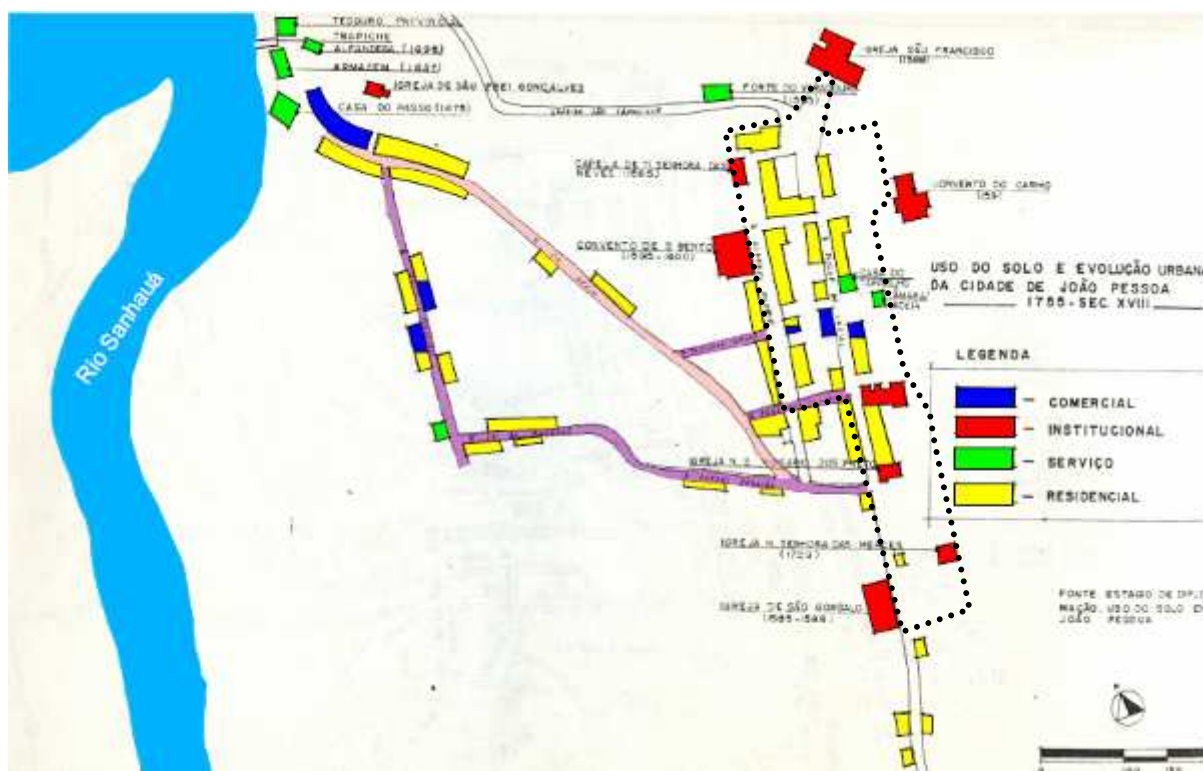


Fig. 02. Uso do solo e evolução urbana da cidade de João Pessoa, 1755 – séc XVIII. Neste mapa podemos perceber a conformação da estrutura até então, sendo claramente predominante na parte alta da cidade (em pontilhado) o uso residencial, em amarelo. **Fonte:** IPHAN, editado.

Em lilás, estão demarcadas as vias que faziam a transição entre as duas partes da cidade, em vermelho estão as instituições que guiaram a ocupação da cidade alta, e em azul pontuam-se as poucas edificações de uso comercial, quadro que será completamente revertido no decorrer dos anos.

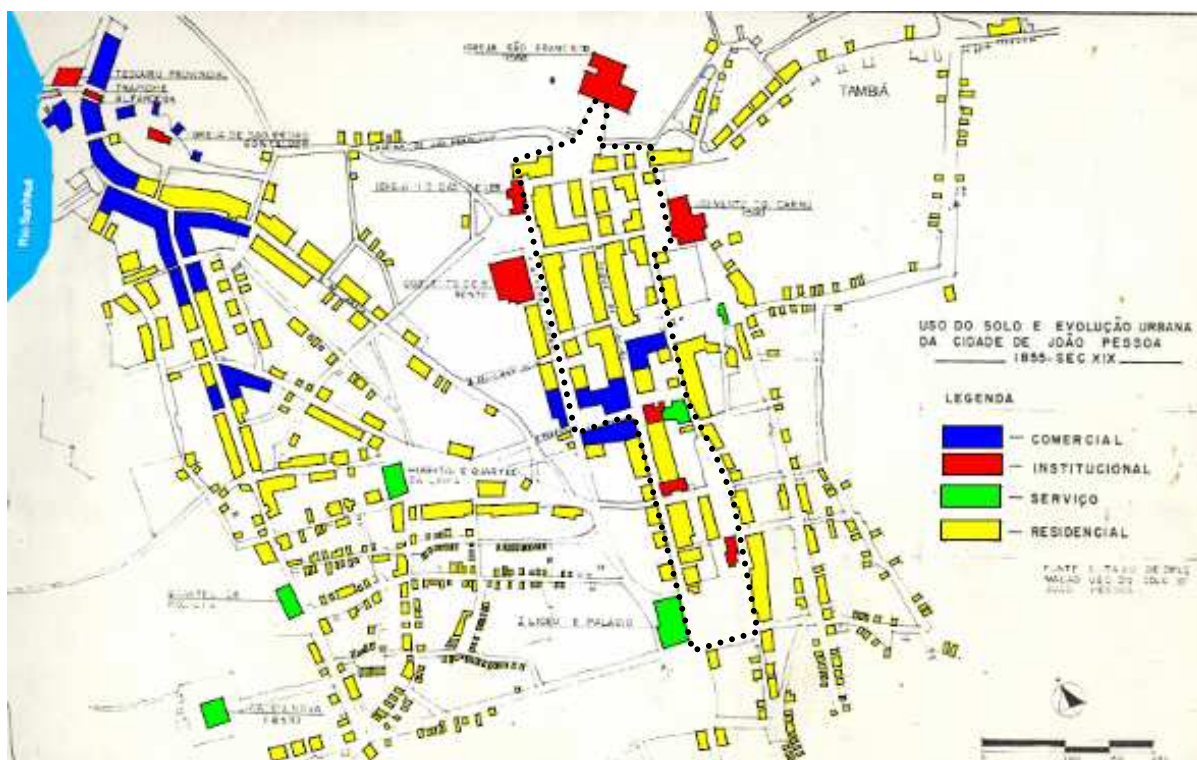


Fig. 03. Uso do solo e evolução urbana da cidade de João Pessoa, 1855 – séc XIX. Podemos perceber que a estrutura urbana se amplia consideravelmente, porém conserva a característica predominantemente habitacional, resumindo a maior parte do comércio na área do Varadouro, mas já apontando uma concentração também na cidade alta. **Fonte:** IPHAN, editado.

Neste mapa já podemos observar uma concentração de atividades comerciais na cidade alta (em pontilhado) se tratando de um comércio mais fino, com armazéns de alimentos, lanchonetes, sorveterias e magazines (PAIVA, 2009). Com a “chegada da modernidade” e as reformas urbanas, esse caráter começa a ser alterado, ampliando-se notadamente o comércio naquela região que perdurou refinado ainda por certo tempo.

Ao passo que o núcleo central da cidade começava a se desligar das suas funções de moradia, cedendo espaço para o comércio, dava-se os primeiros sinais da deterioração do seu patrimônio, incentivado por outro lado, pelas inúmeras perdas advindas das reformas, como a Igreja de Nossa Sra. do Rosário dos Pretos e o conjunto de edificações aonde hoje se encontra o Ponto Cem Réis.

Segundo Paiva (2009), as diferenças de uso do solo começavam a se acentuar dentro da cidade, sendo que muitos dos usos introduzidos eram incompatíveis com a região, causando uma degradação física, social e ambiental. Ao contrário da população de maior renda que se transferiu para as áreas mais valorizadas da cidade, a população de classe mais baixa passou a habitar as áreas deterioradas do centro e dos bairros vizinhos.

Acrescenta-se a estes fatos, uma alteração na própria função comercial que se estabelecia no centro da cidade, que a princípio abrigava o mercado de artigos de luxo destinados à elite, e com a expansão urbana aliada à mudança de hábitos da sociedade e até mesmo a mudança do perfil social dos seus frequentadores, essa atividade foi gradativamente sendo direcionada às camadas de menor poder aquisitivo que passaram a habitar no entorno.

Falconi (2007) acrescenta que como resultado dessa intensa exploração na área central da cidade, a Cidade Alta passou a abrigar edifícios com mais de cinco pavimentos, frutos de um processo de consolidação do setor terciário naquela área. Ainda para este autor, a verticalização e o adensamento consolidaram o resultado de forças econômicas, vinculadas à lógica evolutiva da cidade. Vale salientar que estes serviços e usos que hoje se desenvolvem na cidade alta, assim como muitas das edificações inseridas durante essa época de desvalorização da área, são em sua maioria, incompatíveis com o valor arquitetônico e histórico do conjunto edificado, culminando para a deterioração de uma área que caracterizava a estirpe da cidade. Nos últimos dez anos, pode-se perceber avaliar a consolidação da função comercial e de serviços na área em detrimento da função habitacional, acompanhando os mapas de uso do solo abaixo ilustrados.

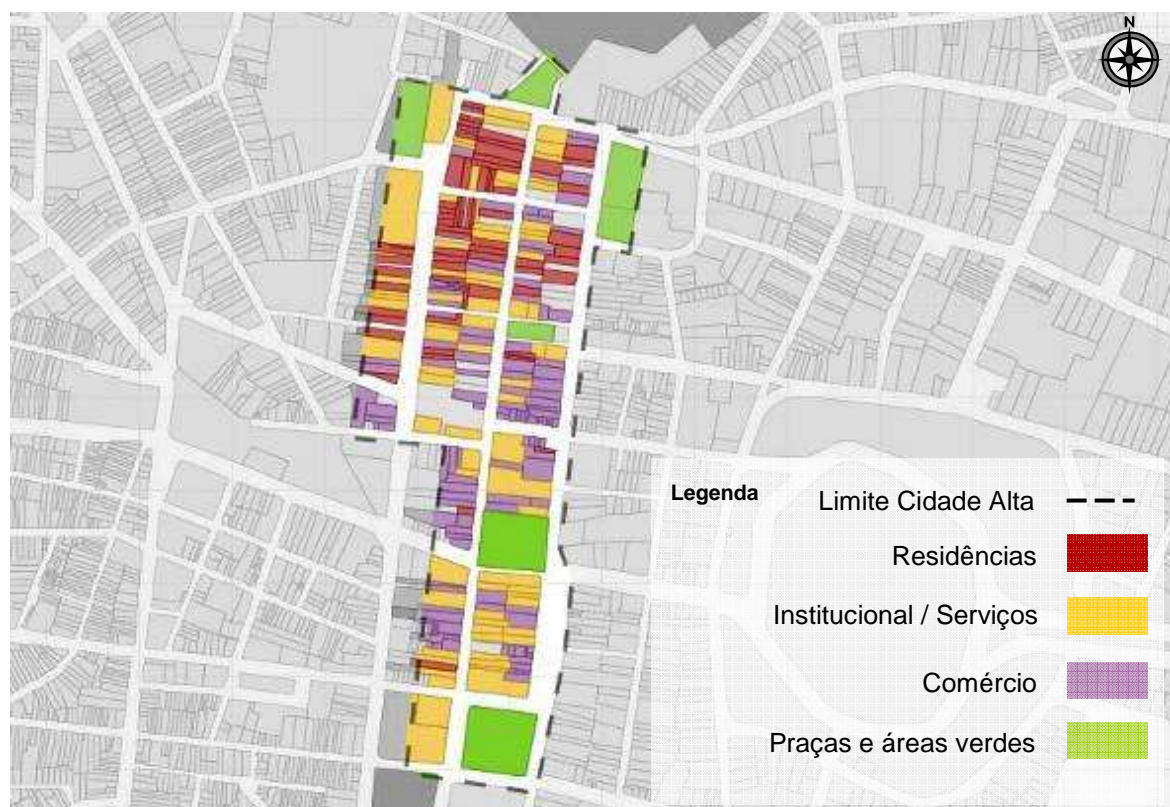


Fig. 04. Uso do solo na cidade alta do Centro Histórico de João Pessoa no ano de 2001. Nota-se a inversão de usos em relação ao mapa apresentado anteriormente. **Fonte:** Elaborado pelas autoras a partir de dados da Comissão do Centro histórico de João Pessoa.

No mapa seguinte, de 2010, é possível ratificar a afirmação que o uso comercial, aliado ao uso institucional e de serviços predomina na parte alta da cidade, e há uma redução considerável do uso habitacional no período, corroborando a existência do processo de abandono da área central por parte dos moradores, embora, atualmente, este se dê em menor intensidade do que no período de expansão da cidade. Observa-se ainda a existência de lotes vazios (em cinza claro dentro do perímetro delimitado no mapa), estruturas abandonadas e ociosas que contribuem para o agravamento do processo de degradação do patrimônio histórico, uma vez que a preservação requer a utilização, tema já discutido desde a Carta de Veneza, de 1964.

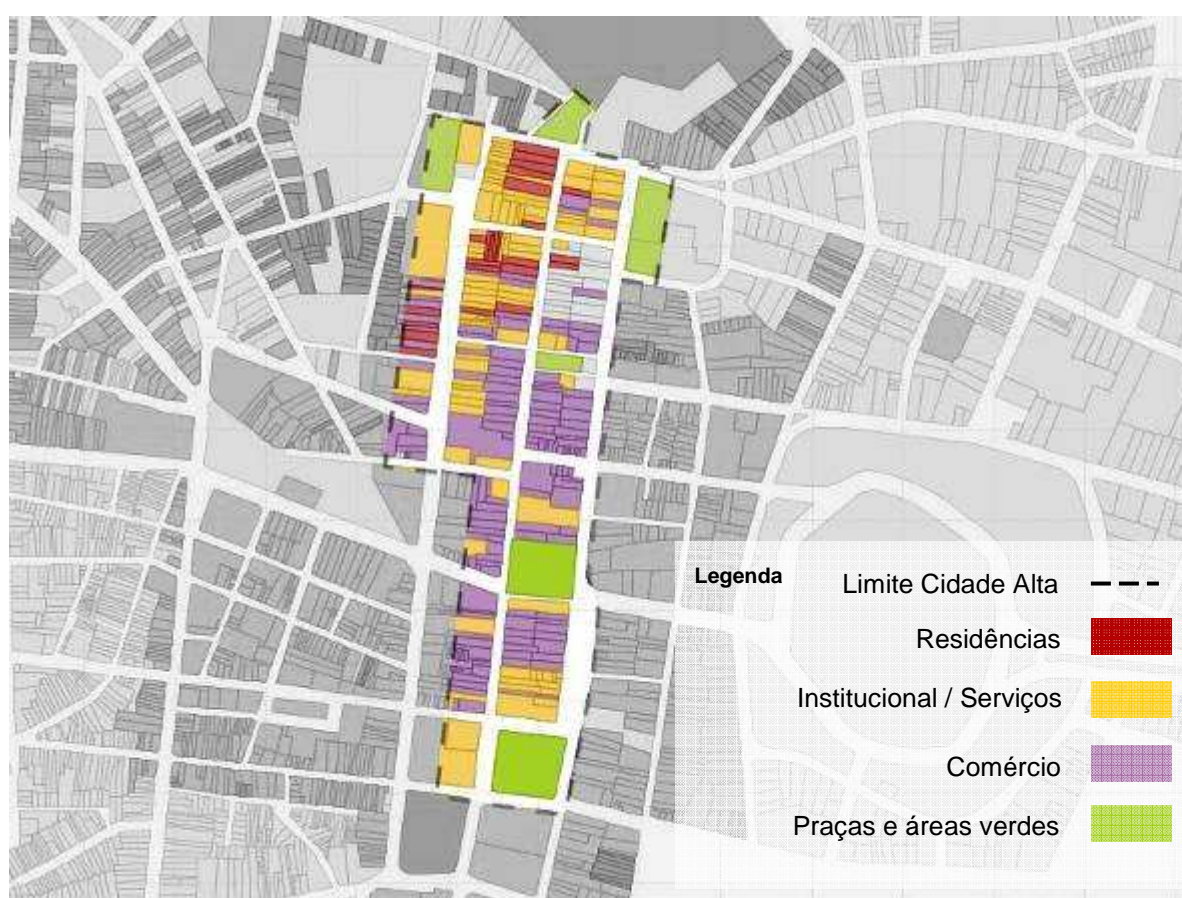


Fig. 05. Uso do solo na cidade alta do Centro Histórico de João Pessoa no ano de 2010. É possível perceber a consolidação do uso comercial, ainda mais expressivo que há dez anos atrás. **Fonte:** Elaborado pelas autoras a partir de dados da Divisão de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa.

No decorrer do tempo, a transformação do uso na área central de João Pessoa culminou na degradação, sobretudo da Cidade Alta, visto que o uso comercial provocou, além da adaptação das tipologias edificadas existentes para atender as necessidades da atual função, a substituição - pautada no ideário de modernização e renovação da época - de

edificações antigas por novas edificações – que não respeitam a configuração urbana, a autenticidade e a identidade do lugar no qual se inserem.

No âmbito das intervenções, passaram a surgir, cada vez mais, rupturas no ambiente construído para a inserção de novas construções que pudessem abrigar atividades como bancos e lojas, afrontando a preservação do patrimônio. Para abrigar o comércio e os serviços cada vez menos preocupados com conservação do conjunto edificado, os velhos sobrados deram lugar às caixas de concreto e vidro, edificações de qualidade duvidosa se espalharam por esta parte da cidade, ignorando o gabarito, os materiais, as relações com as edificações vizinhas, sempre em busca de maior visibilidade e conseqüentemente, lucro.



Fig. 06 e 07. A Rua Direita, atual Rua Duque de Caxias em dois momentos. A figura da esquerda retrata um trecho da rua em 1902, ainda antes da série de reformas urbanas; a figura da esquerda foi tomada em 2004, na outra extremidade da rua, denotando claramente a apropriação do comércio.

Fontes: Acervo Walfredo Rodrigues; Arquivo pessoal das autoras.

Quando não substituídas, muitas edificações sofreram intervenções que as descaracterizaram fortemente, alterando principalmente suas fachadas e pavimento térreo. Hoje, as edificações de valor histórico que resistem, embora resguardadas pelas legislações dos órgãos de proteção ao patrimônio, são em sua maioria descaracterizadas por letreiros, marquises, revestimentos e pinturas. Mesmo aquelas mais preservadas são influenciadas negativamente pela leitura do conjunto, que conformam como comercial, a imagem da cidade histórica.

A incompatibilidade do uso comercial na maior parte das edificações, associada à obsolescência de muitas delas, corroboram para a subtilização tanto das próprias edificações quanto de toda a infraestrutura das áreas centrais. Afronta-se a esses fatos a ausência de uma política nacional de habitação que inclua a cidade como um todo, inclusive, os centros antigos somada ainda à necessidade de promover a conservação do patrimônio histórico através da sua adequada utilização, preferencialmente em período

integral. Desta forma, a promoção do uso do estoque imobiliário e fundiário do centro para fins habitacionais torna-se uma estratégia de reabilitação plausível uma vez que a área apresenta inúmeros elementos facilitadores como localização, infra-estrutura, serviços, empregos e transporte.

Considerações finais

Diante do processo de abandono e descaracterização que, em geral, agride as áreas centrais históricas, é inegável a necessidade de preservá-las para assegurar a memória de uma cidade, uma vez que os remanescentes arquitetônicos são elementos fundamentais da imagem de uma cidade e indispensáveis para o resguardo das expressões sociais, face aos perigos da homogeneização e despersonalização das cidades, frutos da civilização urbana contemporânea.

No caso de João Pessoa, várias iniciativas de requalificação se desenrolaram de maneira pontual e com diferentes enfoques, a maioria delas fundamentadas na promoção turística e no incentivo a atividades culturais e de lazer noturno. Com relação à provisão da habitação, poucos projetos associaram tal função ao patrimônio, tendo como o exemplo o Programa Moradouro, que propunha a reabilitação de imóveis abandonados adaptando antigos sobrados para habitação multifamiliar e do projeto de Requalificação do Porto do Capim, que propõe a relocação de famílias das margens do Rio Sanhauá para blocos de apartamentos próximos à área. Ambos com objeto de intervenção na Cidade Baixa, no bairro do Varadouro, encontram-se em fase de desenvolvimento. Na outra parta da cidade, na Cidade Alta, ainda não se tem registros de intervenções voltadas à função habitacional.

Tendo em vista a necessidade de articulação das políticas de preservação com as políticas de promoção de habitação, sobretudo, as de habitação de interesse social, destinadas a população de baixa renda, a Cidade Alta constitui um objeto de interesse, tanto pelo valor patrimonial do conjunto edificado, quanto pela abundância de imóveis vacantes ou obsoletos, que podem acolher o uso residencial. Sendo assim, salienta-se a necessidade da realização de inventários de imóveis subutilizados ou vazios, que compreendam desde as características físicas (tipologia, área, estado de conservação) quanto às condições de uso, domínio, valores, entre outras características pertinentes que possam auxiliar a elaboração de planos de habitação para essa área.

É necessário que as ações de planejamento urbano no centro histórico se dêem através da fusão entre ambiente, terreno e atmosfera sócio-cultural, através da diversidade de usos com o intuito de chegar a uma forma que expresse, além de funcionalidade e técnica, a

função histórica e simbólica, considerando-se como ponto de partida o respeito pelo passado, mesmo quando se estiver trabalhando exclusivamente em prol do futuro.

Referências bibliográficas

ANDRADE, Paulo Augusto Falconi de. **Metamorfose dos centros urbanos: Uma Análise das transformações na centralidade de João Pessoa – PB 1970 – 2006**. Dissertação de mestrado – PPGEU/UFPB, 2007.

BRASIL, Ministério das Cidades. **SNPU. Reabilitação de áreas urbanas centrais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Brasília, 2001. Disponível em: <<http://www.pedala.df.gov.br/sites/400/408/00000082.pdf> > Acesso em: 10 Nov. 2010.

Carta de Lisboa sobre a Reabilitação urbana Integrada. 1º Encontro Luso Brasileiro de Reabilitação Integrada. 1995. Disponível em: http://www.habitare.org.br/projetos_relatorios.aspx. Acesso em: 01 out 2010.

CASTELLS, Manuel. **El debate sobre la teoria del espacio**. In: **La cuestión urbana**. 6 ed. Madrid: Siglo Veintiuno, 1979.

CAVALCANTE, Roberta Paiva. **Intervenções de Recuperação no Centro Histórico de João Pessoa: Bairro do Varadouro**. Dissertação de Mestrado em Engenharia Urbana e Ambiental pela Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2009.

CLICHEVSKY, Nora. **Vazios urbanos nas cidades latino-americanas**. In: SMU. Cadernos de Urbanismo n 2. Vazios e o planejamento das cidades. 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

COUTINHO, Marco Antônio. **Evolução Urbana e Qualidade de Vida: O Caso da Avenida Epitácio Pessoa**. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento em Meio Ambiente pela Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2004.

GUTIERREZ, Ramón. **Arquitetura latino-americana**. Tradução Isa Maria Lando. São Paulo: Nobel, 1989.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Editora Vozes. Petrópolis, 2002.

PANERAI, P. **O retorno à cidade: o espaço público como desafio do projeto urbano**. In: Revista Projeto, São Paulo, n. 173, p. 78-82, abril 1994.

ROLNIK, Raquel e BOTLER, Milton. **Por uma Política de Reabilitação de Centros Urbanos**. Revista ÓCULUM – Campinas: PUC, SD. , 2004.

SCOCUGLIA, Jovanka Baracuhy Cavalcanti. **Revitalização urbana e (re) invenção do centro histórico na cidade de João Pessoa – 1987-2002**. João Pessoa: Editora Universitária, 2004.

TINEM, Nelci (org.). **Fronteiras Marcos e Sinais. Leituras das ruas de João Pessoa**. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 2006. 304 p.

TRAJANO FILHO, Francisco Sales. **Do rio ao mar: uma leitura da cidade de João Pessoa entre duas margens**. In: TINEM, Nelci (org.). Fronteiras Marcos e Sinais. Leituras das ruas de João Pessoa. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 2006. 304 p.

UNESCO. **Recomendações de Nairóbi**. In: 19ª Sessão da UNESCO, em novembro de 1976. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=249>>. Acesso em: 10 nov 2010.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio NOBEL, 1998.