

# | 302 | HABITAÇÃO POPULAR E O PROCESSO DE PERIFERIZAÇÃO E DE FRAGMENTAÇÃO URBANA: UMA ANÁLISE SOBRE AS CIDADES DE JOÃO PESSOA - PB E CAMPINA GRANDE - PB

*Doralice Sátyro Maia*

## **Resumo**

O processo de expansão das cidades brasileiras foi caracterizado como urbanização espraiada. Tal processo originou por sua vez o que se denomina de periferização e de fragmentação do espaço urbano. Nas cidades de Campina Grande e João Pessoa, na Paraíba, Brasil, onde foram construídos conjuntos habitacionais populares mais recentemente observa-se a intensificação deste processo. Analisa-se particularmente a edificação de habitações para a população de baixa renda removida de antigas favelas. Os conjuntos habitacionais foram construídos em áreas distantes dos antigos locais onde residia a população moradora. Apesar da melhoria nas condições residenciais, as dificuldades e carências permanecem na vida dos habitantes desses conjuntos habitacionais. O presente estudo analisa dois conjuntos habitacionais nas duas cidades. A metodologia compreende os estudos sobre a produção do espaço pautados na obra de Henri Lefebvre e publicações recentes de pesquisadores brasileiros. Nas duas áreas estudadas foram utilizados “surveys” para a coleta de informações qualitativas sobre as condições de moradia.

**Palavras-chave:** habitação popular; conjunto habitacional, periferização.

## **Introdução**

O principal objetivo desse trabalho é revelar os recentes processos de formação de novas áreas periféricas nas cidades brasileiras a partir da construção de habitações populares. Com este propósito elegemos duas cidades: João Pessoa, capital do estado da Paraíba, situada na faixa litorânea e atualmente com 720.789 habitantes e Campina Grande, segunda cidade na hierarquia urbana do estado da Paraíba, situada no planalto da Borborema em uma altitude de 555 metros e com 367.278 habitantes. A abordagem está estruturada em três partes, na primeira faz-se uma breve exposição sobre as principais noções trabalhadas, no segundo, apresenta-se o processo de urbanização das duas cidades anteriormente citadas e no terceiro enfoca-se os conjuntos habitacionais analisados.

## **Resgatando algumas ideias e apresentando algumas noções**

A expansão das cidades brasileiras deu-se de forma espraiada como bem ressaltou Milton Santos, ou seja, a partir de uma modernização seletiva e cuja expansão é intercalada por extensos vazios. Complementa o autor:

[...]. Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infra-estruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia. Cada qual dessas realidades sustenta e alimenta as demais e o crescimento urbano, é, também, o crescimento sistêmico dessas características. As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios e as cidades são grandes. (Santos, 1993, p. 95-96).

Esse espraiamento, por sua vez, configurou um tipo de cidade que se caracteriza pela periferização e fragmentação. São constantes os grandes vazios urbanos encontrados entre a malha urbana e as novas ocupações. Se isto já era uma realidade desde os anos 1960 quando se iniciam as construções dos grandes conjuntos habitacionais nas cidades brasileiras em diferentes escalas, permanece como realidade atual. Muito embora os processos de urbanização apresentem particularidades, essa é uma tendência geral que se constata seja nas metrópoles, seja nas denominadas cidades intermediárias. O período de rápido crescimento das cidades não metrópoles gerou sérias conseqüências, entre estas se destacam a precariedade da habitação e uma forte tendência à periferização. A partir de década de 1970 essas cidades recebem um forte contingente migratório principalmente em função da concentração fundiária no campo. Estes migrantes ao chegarem nas cidades e não encontrarem habitação acessível passaram a ocupar as áreas de domínio público, particularmente aquelas que não estavam sob o comando do mercado imobiliário, produzindo as denominadas favelas. Por conseguinte, dá-se início a uma urbanização cada vez mais periférica, ou como já mencionado anteriormente, as cidades espraiadas. Na história da urbanização brasileira, a expansão das cidades é marcada pelos grandes loteamentos oficiais, destinados às camadas da população de maiores rendimentos e também pelos denominados loteamentos irregulares ou clandestinos. Além disso, tem-se a periferização da cidade produzida pelo Estado com a construção dos conjuntos habitacionais destacadamente no período 1960 - 1980 através de financiamentos realizados pelo Banco

Nacional de Habitação (BNH). Nesse período há uma transferência para o Estado e também para o “próprio trabalhador do encargo de mobilizar recursos e mecanismos para produzir a habitação, situação que até hoje não se alterou” (Bonduki, 1998, p. 316). Assim, complementa Bonduki (1998):

[...]. A habitação, principalmente dos setores de renda mais baixa, deixou de ser produzida em moldes tipicamente capitalistas, passando a ser considerada uma questão social, esfera da ação do Estado, ou produção doméstica, a cargo do morador. Este processo foi fundamental para a formação das periferias, vale dizer da maior parte das cidades brasileiras contemporâneas, com todos seus dramáticos problemas. (Bonduki, 1998, p. 316 – 317).

A criação do Banco Nacional de Habitação, segundo Rodrigues (1989), tinha como principal objetivo estimular a indústria de construção civil para edificação de habitações populares, já que amenizaria o significativo desemprego, uma vez que a construção civil neste período utilizava muita mão-de-obra<sup>1</sup>. Por conseguinte, as “grandes empresas ligadas a edificações de áreas residenciais, em geral vincularam-se ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH – ao Banco Nacional de Habitação – BNH. Entretanto, mesmo tratando-se de uma política voltada para a produção de habitações populares, esta se restringia à população com uma renda que pudesse pagar o financiamento. De acordo com Veiga (2009), o “BNH foi responsável pela produção de quatro milhões de moradias, o que corresponde a 25% do parque imobiliário do Brasil [...], mas desse universo, apenas um pequeno percentual foi destinado às faixas de renda de interesse social, que, na época, eram consideradas até cinco salários mínimos” (p. 20). Acrescenta-se que a atuação do BNH não se limitou à produção de habitações a partir dos conjuntos habitacionais, mas também se deu a partir da estruturação do espaço urbano. Como bem esclarece Damiani (1992), em 1976, 34% das aplicações do BNH são dirigidas ao saneamento, transportes, urbanização, equipamentos comunitários, fundos regionais de desenvolvimento urbano e pólos econômicos (p. 41).

Tal política nem resolveu o problema habitacional brasileiro, como também estimulou a expansão das cidades a partir da ocupação de extensas áreas rurais descontínuas da área efetivamente urbanizada, o que por sua vez favoreceu a especulação imobiliária nas

---

<sup>1</sup> Atualmente, mesmo com o aparato tecnológico, a construção civil ainda é um dos ramos que mais absorve mão-de-obra.

áreas “vazias”, bem como a periferização: “A presença do Banco Nacional de Habitação desde 1964 é responsável por uma pressão recente das classes médias ampliadas, cujo acesso à propriedade e à terra é facilitado pela sua ação” (Santos, 1990, p. 31). Acrescenta-se que as habitações construídas pelo BNH se constituíam em unidades unifamiliares ou multifamiliares dependendo da cidade, mas sempre eram edificadas de forma uniforme, despersonalizadas, anônimas e principalmente desarticuladas da cidade, pois nas palavras de Santos (1990), “a escolha das terras para a edificação dos conjuntos parece ter obedecido a um critério principal, o distanciamento do centro figurando praticamente em todos os casos como um dado obrigatório”, ou ainda reforçando “um modelo de expansão radial, deixando espaços vazios nos interstícios e abrindo campo à especulação imobiliária” (Santos, 1990, p. 31).

No Brasil, seja através da construção de habitações realizada pelo Estado, seja pela autoconstrução em loteamentos irregulares, ou ainda pela produção de favelas, reforça-se o crescimento urbano através da periferização.

A respeito do processo de periferização em São Paulo, Yvone Mautner (1999) chama atenção para o significado do conceito social de “periferia” em São Paulo. Para a autora, o seu significado social “desvenda, de fato, um processo histórico de produção de espaço urbano que se desenrolou concomitantemente à extensão interna do trabalho assalariado”. E complementa:

Em São Paulo, periferia tem um significado específico. Reflete a visão dual que o senso comum atribui ao espaço urbano. Geograficamente significa as franjas da cidade. Para a sociologia urbana, o local onde moram os pobres, em contraposição à parte central da cidade, estruturada e acabada. Existem exceções, é claro, empreendimentos imobiliários de luxo que também podem ser encontrados nos limites da cidade, assim como cortiços nas áreas centrais – porém jamais seriam identificados como ‘periferia’ (Mautner, 1999, p. 253; grifo da autora).

As palavras da autora, muito embora se refiram especificamente a São Paulo, falam a grosso modo da realidade brasileira. Com algumas exceções – a exemplo do Rio de Janeiro, onde o termo subúrbio é usado como sinônimo de área periférica pobre -, na maioria das cidades, periferia é entendida como lugar distante, onde vivem a massa trabalhadora, normalmente em áreas com infraestrutura precária podendo conter ou não favelas. Dessa forma, apesar de se constatar uma produção expressiva de residências destinadas à população de alto poder aquisitivo, principalmente de loteamentos e condomínios

horizontais fechados em áreas distantes do 'tecido urbano' constituindo-se em áreas periféricas, no Brasil, a periferia ou o processo de periferização é associado à pobreza: "Pobreza e periferização aparecem como dois termos e duas realidades interligadas. O nexo entre os dois é assegurado pelo processo especulativo, que aparece segundo diversas fisionomias, agrupando fatores diversos, conforme diversas modalidades" (Santos, 1990, p. 51).

Assim, tem-se a produção da periferia urbana fragmentada e produzida para a população trabalhadora, com habitações precárias e insuficiência dos equipamentos urbanos. Em muitos casos, as habitações construídas para a população de baixa renda foram desocupadas e transferidas para

[...] os grupos de renda mais elevada enquanto que as pessoas a quem se destinavam os programas subsidiados pelo poder público acabam voltando às suas condições originais de moradia, que aliás, são aquelas que imensa parcela da classe trabalhadora precisa adotar para continuar se reproduzindo nas cidades (Kowarick, 1979, p. 60).

No Brasil, podemos identificar áreas periféricas produzidas pelo Estado a partir da construção de conjuntos habitacionais e que são providas de equipamentos básicos, como também a periferia produzida sem nenhuma infraestrutura e que somente após organização e reivindicação dos seus moradores recebem alguns equipamentos essenciais como a iluminação, o fornecimento de água encanada e a pavimentação, permanecendo ainda normalmente por um longo tempo sem esgotamento sanitário.

A política habitacional implementada pelo governo militar conforme expressa Arlete Rodrigues (1989), "assume um modelo empresarial, num momento em que é crucial para o novo regime dar provas de que é capaz de atacar problemas sociais, resolvendo a questão da moradia. É preciso ocupar os vazios deixados com o fechamento político", contudo, acrescenta a autora, a

[...] escolha da habitação como eixo da política urbana, deveu-se à tentativa de diminuir as tensões nas áreas urbanas. Atende-se a uma necessidade e a uma reivindicação (estabilidade social); acentua-se a filosofia da casa própria (aliados da ordem) e aumenta-se o índice de empregos; e propicia-se o crescimento econômico geral, considerando-se que para a indústria de construção são necessários

um grande número de insumos industriais que possibilitaria uma arrancada de crescimento de um 'Brasil Grande', como dizia o jargão do período (Rodrigues, 1989, p. 57).

Assim, a política habitacional promovida sob a égide do Banco Nacional de Habitação não resolveu o problema da moradia e provocou a periferização, além da segregação espacial, uma vez que promoveu a construção de grandes conjuntos habitacionais em lugares apartados da cidade, com dificuldades de acesso e com infraestrutura limitada.

O BNH foi extinto em 1986, sendo atribuída ao banco Caixa Econômica Federal as atividades relacionadas à produção da habitação pelo Estado brasileiro. No período de 1988 (data da atual Constituição Federal) a 2001 foram postas em prática algumas políticas voltadas para a habitação popular, mas sem grande impacto na produção das cidades. Em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade e em 2003 com a criação do Ministério das Cidades, são criados vários programas destinados à habitação de 'interesse social' ou para famílias com baixa renda. Tais programas destinam-se a camadas diferentes da população, tanto a que apresenta renda como também a que percebe menos de dois salários mínimos (atualmente corresponde a U\$ 344,66 ou EUR 236,38). Alguns programas foram destinados à construção de habitação para remoção da população residente em favelas. Desta forma, construíram-se conjuntos habitacionais populares com formatos diferenciados nas cidades de João Pessoa e Campina Grande. Tais habitações foram edificadas em áreas afastadas da área urbanizada, reproduzindo o processo de periferização e de fragmentação. Partiremos então para apresentar a produção da periferia onde se encontra a precarização da habitação nas cidades de João Pessoa e de Campina Grande.

Ressaltamos que neste artigo, a nossa atenção dá-se sobre espaços residenciais construídos pelo Estado para abrigar a população oriunda de antigas favelas nos últimos anos. Para tanto elegemos dois espaços, denominados conjuntos habitacionais nas duas cidades anteriormente citadas: João Pessoa e Campina Grande. Os conjuntos habitacionais são: Gervásio Maia em João Pessoa e Araxá em Campina Grande, construídos no período de 2007 a 2010.

## **Urbanização e Periferização em João Pessoa e em Campina Grande - PB**

A política habitacional no estado da Paraíba intensificou-se no período pós-1968, com grande participação das esferas do poder público em parcerias com órgãos-gestores, como o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP)<sup>2</sup>, a Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP), o Instituto de Pensões e Aposentadoria dos Servidores do Estado (IPASE) e o Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP).

A cidade de João Pessoa, muito embora date de 1585, seu crescimento mais expressivo dá-se a partir do início do século XX quando são realizadas obras de infraestrutura básica e abertas ruas e avenidas de expansão. Até os anos 1960, a cidade não havia atingido a faixa litorânea, esta era ocupada por pescadores e desde os anos 1940 com algumas casas de veraneio. Nos anos 1960 são efetivadas algumas intervenções públicas: a construção do Anel Rodoviário interligando a BR 230, o Distrito Industrial e o Campus Universitário da Universidade Federal da Paraíba. A instalação do Distrito Industrial e do Campus Universitário provocou a expansão da cidade na direção sul (cujo maior índice de crescimento deu-se nas décadas de 1970 e 1980), desencadeando o processo que culminou no surgimento do que já denominamos de “cidade dos conjuntos habitacionais”.

A “cidade dos conjuntos habitacionais” iniciou-se com a construção do Conjunto Habitacional Castelo Branco (três etapas: 1969, 1970 e 1974), ao lado do campus universitário, seguido pelo Conjunto dos Bancários (1980), o Conjunto Mangabeira<sup>3</sup> e, por fim, mais ao sul, o Conjunto Valentina de Figueiredo (1985)<sup>4</sup>. Na porção sul-sudoeste, vários outros conjuntos foram construídos como o Costa e Silva (1971), Ernani Sátyro (1977), José Américo (1978), Ernesto Geisel (1978), Cristo Redentor (1981) e Bairro das Indústrias (1983). No período de 1970 a 1983, foi construído um total de 15.632 domicílios financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), tendo a sua frente o Banco Nacional da Habitação (BNH).

A expansão da cidade de João Pessoa, particularmente pós anos 1960, não se diferencia do processo que se deu na maioria das cidades brasileiras, ou seja, a partir da atuação do Estado. Com a implementação dos equipamentos urbanos e principalmente das

---

<sup>2</sup> Os INOCOOPs, entidades com caráter de Sociedade Civil sem fins lucrativos e regulamentados pelas Resoluções 68/66 e 95/66, ambas do BHN, foram instalados nos estados e tinham como atribuições prestarem assessoria técnica e política com a finalidade de orientar as Cooperativas Habitacionais, em todas as operações necessárias para a produção e aquisição da moradia.

<sup>3</sup> O Conjunto Habitacional Mangabeira foi construído em oito etapas, sendo a primeira de 1983, a sétima em 1994 e a oitava em 1998. Esse conjunto representa o maior aglomerado habitacional de João Pessoa, computando até 1994 um total de 12.014 unidades e 425,75 ha. (Sousa, 1994).

<sup>4</sup> Esse Conjunto Habitacional diferentemente dos demais foi financiado pelo Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP). Enquanto os demais foram empreendimentos da CEHAP (Companhia Estadual de Habitação Popular) e do INOCOOP, agentes do Banco Nacional de Habitação. Ver Ferraz & Duayer (1985).

unidades habitacionais, vai se alargando a malha urbana, transformando terras rurais em terras urbanas, mas deixando significativos espaços vazios, constituindo o que Reis (2006, p. 51) denominou de urbanização entre cidades e que Sieverts traduz para o inglês como “*cities without cities*” (Sieverts, 2003, apud Reis, 2006).

Em 1991 (IBGE, 1991), nos conjuntos habitacionais em João Pessoa habitava uma população de 155.091, o que correspondia a 31,44% da população total de residentes em domicílios particulares permanentes do município. Assim, como já afirmamos em trabalho anterior (Maia, 2000), as políticas federais relativas à habitação imprimiram uma outra cidade e um outro padrão de crescimento distinto daquele vigente em João Pessoa até os anos 1960, mantendo-se até meados da década de 1980.

Dessa forma, o Estado brasileiro a partir principalmente da construção dos grandes conjuntos habitacionais foi o principal agente na produção do espaço urbano de forma espraiada e também dispersa. Por conseguinte, a cidade de João Pessoa amplia-se em larga escala nas últimas décadas, seja através da construção de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda, nas direções sul e sudeste, seja através de loteamentos e edifícios nas direções norte e nordeste, para atender à demanda da população de maior poder aquisitivo. Essa ampliação foi dando-se sobre as áreas eminentemente rurais, constituindo-se em uma das mais representativas materializações da expressão “a cidade vai engolindo o campo”. (Maia, 2000).

Deixando a cidade de João Pessoa no litoral e seguindo a BR 230 em direção oeste, ao subirmos o planalto da Borborema chega-se à cidade de Campina Grande. Cidade que surge no século XVIII, do entroncamento de caminhos que ligavam o litoral ao sertão e que serviu de pouso para os antigos tropeiros. A sua origem, bem como os seus primeiros impulsos de expansão deram-se em função da comercialização de mercadorias vindas das duas regiões. Porém, é já no século XX que ocorre o maior incremento urbano em decorrência da cultura algodoeira. Para esta cidade converge grande parte da produção algodoeira da Paraíba, onde recebe os primeiros beneficiamentos para depois ser exportada. As décadas de 1930 e 1940 representam o apogeu da cidade que recebe vários equipamentos modernos, além de passar por uma grande reforma urbanística. Após este período, a dinâmica econômica da cidade acompanha o declínio da cultura algodoeira. Na tentativa de fomentar o seu crescimento, nos anos 1960, através de política federal voltada para as regiões brasileiras consideradas deprimidas economicamente, criam-se distritos industriais para sediar indústrias multinacionais. Política esta que não consegue assegurar o



desenvolvimento da atividade industrial e nem promover uma dinâmica econômica à cidade que se mantenha.

Ao analisarmos o processo de urbanização de Campina Grande, percebemos que é de fato a partir dos anos 1960 quando ocorre uma maior expansão urbana promovida pela intervenção do Estado brasileiro (governo militar) ao produzir habitações com a construção massiva de conjuntos habitacionais. A edificação dessas novas áreas residenciais não se deu de forma contínua à malha urbana, mas sim a partir de grandes vazios urbanos, produzindo as cidades espraiadas traduzidas por Milton Santos (1993), bem como a descontinuidade territorial expressa por Sposito (2007).

É com essas características que se dá a expansão da cidade de Campina Grande a partir dos anos 1960, intensificando-se a nas décadas de 1970 e 1980. Data também deste período a criação do Campus II da Universidade Federal da Paraíba (UFPB) com sede na referida cidade. Tal implementação, executada pelo governo federal tem grandes repercussões na cidade, uma vez que para esta se dirigem pessoas qualificadas e com rendimentos que impulsionam o comércio, a demanda por serviços e ainda o setor imobiliário.

De fato, o crescimento populacional de Campina Grande se dá principalmente pela forte migração campo - cidade, impulsionado pelas alterações das relações de trabalho no campo, primeiramente no cultivo da cana-de-açúcar e depois nas outras áreas de outros cultivos e também da pecuária e que implicam na expulsão do homem do campo.

Na cidade de Campina Grande destaca-se a construção do Conjunto Habitacional Álvaro Gaudêncio (político local), denominado pela população de Malvinas em 1980. Este conjunto foi construído pela Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba (CEHAP), equivalente as COHABS de outros estados. A área onde foi construído o Conjunto Malvinas era como todos os outros conjuntos erguidos no período 1960 - 1980, bastante distante do centro e da área efetivamente urbanizada, deixando um longo vazio na malha urbana, criando uma grande mancha urbana descontínua na porção oeste. O Conjunto Malvinas foi o primeiro grande conjunto habitacional popular construído pelo Estado na cidade de Campina Grande. Atualmente corresponde a um bairro da cidade e é composto por habitações que foram sendo construídas no seu entorno, constituindo subdivisões: Dinamérica, Novo Cruzeiro, Conjunto Habitacional Mariz, Conjunto Habitacional Humberto Lucena, Cinza, Conjunto Habitacional Rocha Cavalcanti, Conjunto Habitacional Ana Amélia, Conjunto Habitacional Raimundo Asfora, Conjunto Habitacional Bárbara, Conjunto

Habitacional Grande Campina, Conjunto Habitacional Alto das Malvinas abrigando cerca de 80.000 habitantes.

Pelo exposto, as duas cidades analisadas – João Pessoa e Campina Grande – apresentaram um ritmo acelerado de crescimento populacional entre as décadas de 1970 e 1980 derivado principalmente da migração campo – cidade, bem como pela mobilidade populacional que se transferiu de cidades hierarquicamente inferiores da rede urbana paraibana. Tal acréscimo populacional impulsionou tanto a formação de favelas, bem como a expansão das cidades de forma espaiada, resultando em uma periferização espacialmente demarcada tanto pela produção de domicílios precários (favelas), mas principalmente a partir da intervenção do Estado com a construção de conjuntos habitacionais populares em áreas afastadas e descoladas do tecido urbano, ou das áreas já efetivamente urbanizadas. Tal expansão “empurrou” a população mais pobre para áreas mais distantes, o que aguça a segregação e a injustiça social, pois como bem já destacou Rodrigues (1989), é exatamente a população de menor poder aquisitivo que terá que arcar com os maiores custos de transporte. Este processo que tanto marcou a urbanização de décadas passadas não foi interrompido, permanecendo de forma mais intensa, seja pela construção de novos conjuntos habitacionais, seja pelo aquecimento do mercado imobiliário que tanto promove a construção de condomínios residenciais fechados em áreas distantes e separadas da cidade (tanto fisicamente como socialmente) como também pela produção de habitação para a população de menor renda e também as que são consideradas de interesse social, ou seja, habitações construídas para relocalar a população que antes habitava em favelas.

### **A periferização das cidades: os Conjuntos Habitacionais Gervásio Maia (João Pessoa-PB) e Araxá (Campina Grande - PB).**

A expansão das cidades analisadas pode ser revelada pelo acréscimo populacional, bem como pelo número de domicílios particulares. Se considerarmos o total de domicílios particulares das cidades analisadas, temos em João Pessoa um número de 241.909 (IBGE 2010), destes, 23.132 encontram-se desocupados e fechados, o que corresponde a 9,56% do total. Já em Campina Grande, foram contabilizados 126.131 domicílios particulares, destes, 10.202 encontram-se fechados, não ocupados, o que corresponde a 10,20%. Os dados revelam que o problema da habitação não pode ser resolvido apenas a partir da construção

de novas moradias, mas sim com uma política que fomente a ocupação dos domicílios fechados ou a sua re-distribuição. (Tabela 1).

**Tabela 1: Estimativas do Déficit Habitacional Básico (1) e Domicílios Vagos, João Pessoa e Campina Grande,- 2000**

Município	DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO (2)						DOMICÍLIOS VAGOS		
	ABSOLUTO			% DO TOTAL DOS DOMICÍLIOS					
	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural
João Pessoa	23.205	23.205	0	15,29	15,29	0,00	18.366	18.366	0
Campina Grande	12.547	11.755	792	13,97	13,73	18,75	10.173	9.309	864

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI), 2004 – 2005.

(1) Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.

(2) Para municípios o déficit habitacional básico não inclui as estimativas de domicílios rústicos inferiores a 50 unidades.

No período pós 1980 houve uma diminuição do ritmo de construções de moradias populares em função da ausência ou da fragilidade da política habitacional voltada para a população de baixa renda, o que provocou uma maior produção de favelas e de outros tipos de moradias precárias. Após a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 e a partir de 2002, observa-se uma mudança na política habitacional brasileira. De acordo com Pequeno (2009), desde então as ações governamentais priorizam as favelas e a problemática da irregularidade fundiária. Assim, são criados programas voltados para a remoção de favelas com a construção de conjuntos habitacionais. Entretanto, como ocorrido em anos anteriores, grande parte dos conjuntos habitacionais criados para a remoção das pessoas que viviam em áreas irregulares foi construído em áreas distantes da área efetivamente urbanizada, reproduzindo o modelo de urbanização dispersa e da periferização, reimprimindo e redimensionando o que em décadas passadas Santos (1993) denominou de cidades espreiadas.

Assim, no período que se estende de 2002 a 2010 observa-se um expressivo número de programas habitacionais disponibilizados para o público de baixa renda, a maioria deles gerenciado pelo SNH (Sistema Nacional de Habitação) e pelo FNHIS (Fundo

Nacional da Habitação de Interesse Social)<sup>5</sup>. Os estados e municípios têm liberdade para criar seus próprios programas. A CEHAP (Companhia Estadual de Habitação Popular) da Paraíba em João Pessoa e em Campina Grande, atualmente executa quatro programas habitacionais: Pro-Moradia<sup>6</sup>, PSH<sup>7</sup> (urbano e rural), Recursos Próprios e o Cheque Moradia. Na primeira cidade foram construídas 2136 habitações (Quadro 1), já na segunda, registra-se o cômputo de 2.814 unidades habitacionais (Quadro 2) com recursos destes programas.

**Quadro 1. João Pessoa. Programas habitacionais da CEHAP, 2011**

Nome do Programa	Cheque Moradia		Pró-Moradia	PSH		Recursos Próprios	Total de Habitações
	Reformas	Construções		Urbano	Rural		
Tipo de Financiamento			1310			238	2.136
Número	239	149		200	0		

Fonte: CEHAP, 2011 (<http://www.cephap.pb.gov.br/regioes.php?regiao=1>) [Acesso em 26 de abril de 2011]

**Quadro 2. Campina Grande. Programas habitacionais da CEHAP, 2011**

Nome do Programa	Cheque Moradia		Pró-Moradia	PSH		Recursos Próprios	Total de Habitações
	Reformas	Construções		Urbano	Rural		
Tipo de Financiamento			2.370			78	2.814
Número	267	150		200	15		

Fonte: CEHAP, 2011 (<http://www.cephap.pb.gov.br/regioes.php?regiao=1>) [Acesso em 26 de abril de 2011]

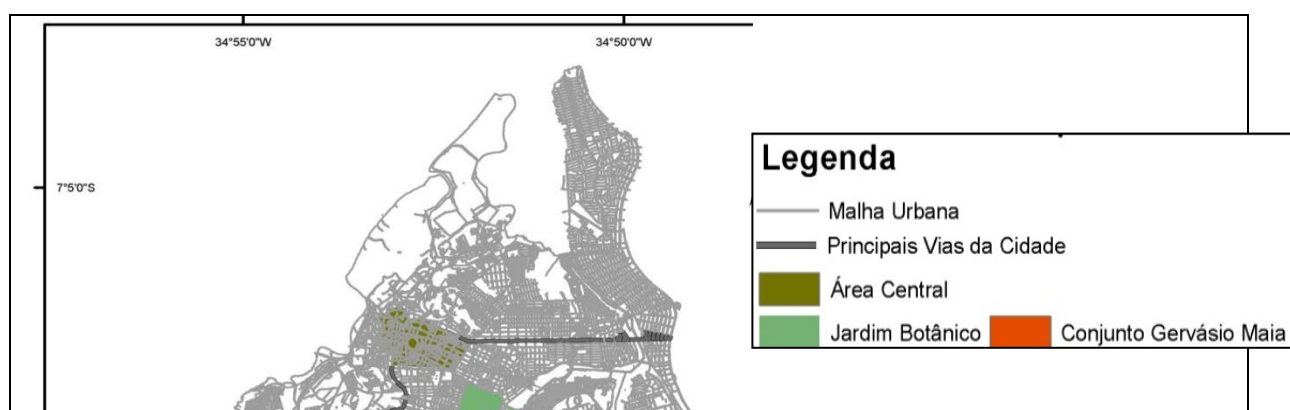
<sup>5</sup> Lei Federal Nº 11.124 de 16 de Julho de 2005.

<sup>6</sup> O Pró-Moradia financia o acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderantemente de até 3salários mínimos.

<sup>7</sup> Programa cujo objetivo é oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos com rendimento familiar mensal bruto não superior a R\$ 1.050,00 por intermédio da concessão de subsídio.

Na cidade de João Pessoa, no ano de 2006 a Prefeitura Municipal em atendimento aos requisitos da política federal de habitação, cria a Secretaria Municipal da Habitação Social (Semhab) que tem por finalidade “coordenar a elaboração e a implementação do programa habitacional de regularização fundiária do município”<sup>8</sup>. A política adotada por essa gestão municipal apresentou como meta a erradicação das moradias precárias, consideradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como aglomerados subnormais<sup>9</sup>, além dos outros tipos precários de habitação como barracas de lona e/ou de papel e de barro. Foi com este intuito que se construiu o Conjunto Habitacional Gervásio Maia, ou como é oficialmente denominado, Residencial Gervásio Maia. (Figura 1).

**Figura 1: Localização Conjunto Habitacional Gervásio Maia, João Pessoa-PB**



<sup>8</sup> Página eletrônica da Prefeitura Municipal de João Pessoa: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/> [Acesso em 28 de abril de 2011].

<sup>9</sup> O IBGE considera aglomerado subnormal o conjunto de domicílios acima de 50 unidades que não possuem regularidade fundiária e apresentam precárias condições de infraestrutura e de habitabilidade.

Org. Doralice Sátiro Maia



Elaboração: Leonardo B. Costa

Fonte e Base Cartográfica: Seplan - JP

A construção do Residencial Gervásio Maia teve início no dia 06 de março de 2006 e a entrega das habitações à população ocorreu em 20 de dezembro de 2007. A obra foi financiada através de recursos do governo municipal da cidade de João Pessoa (36%) e do Governo Federal (64%). Esse conjunto abrange uma área de 30 hectares, sendo constituído por 1.336 residências unifamiliares com um único piso e 09 lotes comerciais. A área do lote residencial é padrão, com 112,5m<sup>2</sup> e as habitações possuem 37,22m<sup>2</sup> de área construída, contendo dois quartos, uma sala de estar/jantar, cozinha integrada e um banheiro. O lote possibilita a ampliação da edificação para até 51,9m<sup>2</sup>.

Para estas habitações foram transferidas 959 famílias que viviam em precárias habitações em diferentes aglomerados. No projeto já estavam previstas as construções de uma creche, uma escola, um posto de saúde, uma praça e um ginásio de esportes coberto. Esses equipamentos foram construídos posteriormente à entrega das habitações (20 de dezembro de 2007). Registram-se as datas de conclusão destes equipamentos: a creche conjuntamente com a escola para 1.200 alunos em 17 de março de 2008; a “unidade integrada de saúde” em 24 de março de 2008 e a praça, denominada Praça Esperança um ano depois (20 de março de 2009). A área é dotada de saneamento, abastecimento d’água, pavimentação, energia e telefone.<sup>10</sup> (Figura 2)

---

<sup>10</sup> Informações extraídas do site oficial da Prefeitura Municipal de João Pessoa, na seção de notícias: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/noticias/?n=7897>; <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/noticias/?n=8419>; <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/noticias/?n=8469>; <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/noticias/?n=10246> [ Acesso em 25 de abril de 2011].

**Figura 2: Conjunto Habitacional Gervásio Maia, João Pessoa – PB, 2010**



Fonte: SEMHAB –PMJP. Editado por Amanda Pessoa, 2010.

Tal empreendimento foi inclusive destacado pelo Ministério das Cidades como uma das melhores construções de habitações populares, considerando a infraestrutura implementada. Entretanto, é preciso destacar a sua localização. Apesar de ter sido edificado na área Sudoeste da cidade, porção já destacada como sendo a “cidade dos conjuntos habitacionais”, há uma descontinuidade territorial da área urbanizada ou dos conjuntos habitacionais que estão em sua proximidade, como o Valentina de Figueiredo e o Colinas do Sul. Além da descontinuidade, o acesso é precário, não estando completamente pavimentado, o que também dificulta a mobilidade das pessoas para os outros bairros e para o centro da cidade. O número de transportes coletivos (ônibus) é também bastante reduzido constituindo-se em uma das maiores reclamações dos seus moradores.

Já na cidade de Campina Grande, entre os conjuntos habitacionais recentemente edificados pelo Estado, destaca-se o Conjunto Habitacional Araxá, concluído no ano de 2010. O mesmo foi construído para alojar as famílias domiciliadas na antiga favela Araxá, localizada no bairro Bodocongó, na porção Noroeste da cidade em área periférica. Constituiu-se por 460 unidades habitacionais construídas com recursos provenientes Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal. As casas são todas do tipo duplex,

reunidas em blocos de 4 habitações, destinadas a 4 famílias, duas no piso superior e duas no piso inferior. Os seus moradores são em maioria migrantes provenientes de municípios do interior da Paraíba principalmente na década de 1980. São trabalhadores com renda familiar entre 1 a 3 salários mínimos (R\$ 540,00 a R\$ 1620,00)<sup>11</sup>. As suas principais ocupações são domésticas, porteiros, vigilantes e pedreiros, ou seja, funções que exigem pouca qualificação. Tais dados reforçam as afirmativas de Santos (1990), no que se refere à associação entre pobreza e periferia.

Muito embora esteja localizado nas proximidades da antiga favela, onde os seus moradores já viviam em domicílios precários e sem infraestrutura, localiza-se nas extremidades da cidade. Vale destacar que a Favela Araxá se formou ao longo da ferrovia, em área ainda não urbanizada. Assim, a localização do conjunto habitacional atende uma antiga reivindicação dos moradores de não serem transferidos para locais distantes de onde residiam. A edificação reforça a expansão da cidade para áreas rurais, “alongando” o tecido urbano e reforçando o processo de periferização. Tal constatação pode ser averiguada na figura 3. Observe-se que a Favela do Araxá já existia em área bastante periférica, a noroeste do campus da Universidade Federal de Campina Grande, que também configurou um marco da expansão da cidade neste a direção, bem como mais ao norte do campus da Universidade Estadual da Paraíba cuja sede é mais recente, porém se situa ainda hoje em área periférica, sendo limitada por terras rurais.

---

<sup>11</sup> Tais valores correspondem respectivamente a U\$ 346,66 a U\$ 1.040,00 ou € 228,00 a € 698,40 no câmbio de 27 de abril de 2011.





Os resultados da análise revelam um incremento no número de habitações populares, reproduzindo o antigo modelo de produção de cidade: crescimento não contínuo, espalhado e fragmentado. Consta-se ainda que a edificação das unidades habitacionais populares mantém a segregação socioespacial, que como bem alerta Sousa (2003),

[...] está atrelada com disparidades estruturais na distribuição da riqueza socialmente gerada e do poder. A segregação deriva de desigualdades e, ao mesmo tempo, retroalimenta desigualdades (→*retroalimentação positiva*), ao condicionar a perpetuação de preceitos e a existência de intolerância e conflitos. (SOUZA, 2003, p.84)

Tal política habitacional, portanto, não rompe com a tão já criticada política habitacional implementada pelo Banco Nacional de Habitação nos anos 1970 - 1980, em que a construção dos grandes conjuntos habitacionais reafirmaram “o processo de periferização da cidade, deslocando a massa de pobres das áreas mais valorizadas para a sua periferia” (Araújo, 2006, p. 180). Periferia esta que se estende, valorizando antigas terras rurais e que desloca a população de baixa renda para uma área distante, precariamente servida de infraestrutura e com habitações padronizadas permitindo a associação à produção em série de qualquer outra mercadoria. Tal modelo de construção de habitações populares reimprime a produção da cidade que impulsiona a periferização dos pobres e reforça a segregação, bem como constitui-se em alguns casos enquanto o processo assinalado mais recentemente como ‘urbanização dispersa’.

## Referências Bibliográficas

Araújo, Luciana Medeiros de. 2006. A produção do espaço intra-urbano e as ocupações irregulares no conjunto Mangabeira, João Pessoa - PB. João Pessoa: Programa de Pós-Graduação em Geografia (UFPB), (Dissertação de mestrado).

Bonduki, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil, Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade: FAFESP, 1998.

Damiani, Amélia Luisa. 1992. *A Cidade (Des) ordenada - Concepção e Cotidiano do Conjunto Habitacional Itaquera I*. Tese (Doutorado em Geografia Humana), São Paulo: Universidade de São Paulo.

Fundação João Pinheiro (Fjp)/ Ministério Das Cidades. *Déficit Habitacional no Brasil: Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas*. Centro de Estatística e Informações (CEI), 2004 - 2005.

Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística - IBGE. Censo Demográfico - Paraíba, 1970, 1980, 1991. Rio de Janeiro: IBE, 1971.

Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística - IBGE. Censo Demográfico - Paraíba, 1980. Rio de Janeiro: IBE, 1981.

Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística - IBGE. Censo Demográfico - Paraíba, 1991. Rio de Janeiro: IBE, 1992.

Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística - IBGE. Censo Demográfico - 2000. [Acesso em 25 de abril de 2011]

[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/default\\_censo\\_2000.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/default_censo_2000.shtm)

Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística - IBGE. Censo Demográfico - 2010. [http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default\\_sinopse.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default_sinopse.shtm) [Acesso em 25 de abril de 2011].

Lefebvre, Henri. 1993. *La revolución urbana*. 4 ed. Madrid: Alianza.

Lefebvre, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Moraes, 1991.

Lavieri, J. R.; Lavieri, M. B. F. 1999. Evolução Urbana de João Pessoa pós-1960. In: Kowarick, Lúcio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

Maia, Doralice Sátyro. 1994. *Tempos lentos na cidade: permanências e transformações dos costumes rurais em João Pessoa - PB*. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo - USP, São Paulo, 2000. Prefeitura Municipal De João Pessoa. Plano Diretor da Cidade de João Pessoa. João Pessoa: Grafset.

Reis, Nestor Goulart. 2006. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes.

Reis, Nestor Goulart. (Org.). 2007 (b) *Brasil: Estudos sobre dispersão urbana* São Paulo: FAU -USP.

Rodrigues, Arlete Moysés. 1993. *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo: Contexto, 1989.

Santos, Milton. *A Urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec.

Santos, Milton. 1990. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura.

Sierra, Pablo. 2003. *Periferias y nueva ciudad: el problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana*. Sevilla: Universidad de Sevilla.

Souza, Marcelo Lopes de. 2003. *ABC do Desenvolvimento Urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. 2007. Novas Formas de Produção do Espaço Urbano no Estado de São Paulo. In: REIS, Nestor Goulart (Org.). *Brasil: Estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU – USP.

Veiga, Daniela Andrade Monteiro. 2009. *Domicílios sem Moradores, Moradores sem Domicílios: Um estudo sobre domicílios vagos em Salvador como subsídio para políticas habitacionais*. Salvador: Edições Universidade Estadual da Bahia.