

## A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COMO ELEMENTO ESTRUTURADOR DO CRESCIMENTO URBANO: UM PANORAMA DA CIDADE DE JOÃO PESSOA – PB (BRASIL)

### RESUMO

A moradia é o elemento de maior representatividade no crescimento da malha urbana, uma vez que, cada nova unidade incorpora nova parcela do espaço urbano em seu processo de produção. Isso se verifica no âmbito dos diversos sistemas de produção de moradia, distinguindo-se as formas como essas são produzidas e distribuídas no contexto da expansão urbana em função, especialmente, das condições de mercado de terras. Esse estudo buscou analisar como a produção habitacional de interesse social realizada pelo poder público na cidade de João Pessoa-PB (Brasil) interferiu no processo de expansão da mesma. Para

isso, foram realizados levantamento bibliográfico, documental, cartográfico, pesquisas de campo e a elaboração de mapas temáticos, visando promover uma retrospectiva histórica da formação urbana e da implantação de moradias construídas mediante os diversos programas habitacionais locais. Dessa forma, constatou-se que a produção de habitação de interesse social produzida pelo poder público, apesar do aprimoramento ao longo dos anos, destaca-se como elemento estruturador da expansão da malha urbana no sentido periférico nos períodos analisados e continua a direcionar o espraiamento da cidade, a partir da construção

de conjuntos populares nas franjas urbanas, impactando na formação de múltiplas centralidades e nos padrões de ocupação das áreas periféricas.

**PALAVRAS-CHAVES:** PRODUÇÃO DO ESPAÇO; POLÍTICAS HABITACIONAIS; HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL; ESTRUTURAÇÃO URBANA; JOÃO PESSOA.

## ABSTRACT

*The housing is the most representative element in the growth of urban net, since each new unit incorporates new sector of urban space in its production process. This is evident within the various systems of housing production, being different the ways in which these are produced and distributed in the context of urban expansion, especially under the conditions of land market. This study analyzed how the social interest housing production made by public authority in the city of Joao Pessoa, PB (Brazil) intervened in the process of its expansion. For achieving that, were performed bibliographical, documental, cartographic surveys, field researches*

*and preparation of thematic maps in order to promote a historical retrospective of urban formation and the introduction of houses built by the various local housing programs. Thus, it was found that the social interest housing production made by public authority, despite the improvement over the years, is highlighted as organizing element in the urban net expansion, in peripheral sense, during the analyzed time periods, and keeps spreading the city by constructing popular clusters of buildings in urban fringes, impacting in the creation of multiples central areas and the patterns of occupation of peripheral areas.*

**KEY WORDS: SPACE PRODUCTION - HOME POLITICS - SOCIAL INTEREST HOUSING - URBAN ORGANIZATION - JOAO PESSOA**

## INTRODUÇÃO

Ao relacionar a produção habitacional com a produção do espaço, esta pesquisa parte do pressuposto de que a habitação se constitui o elemento de maior representatividade na expansão da malha urbana, uma vez que, cada nova unidade incorpora nova parcela do espaço urbano em seu processo de produção. Assim, a terra se insere como um dos componentes fundamentais da habitação, cujo preço participa do custo total da moradia. Por esta razão, as terras mais baratas – situadas, em princípio, nas periferias das cidades ou em locais de menor valor do mercado imobiliário – apresentaram maiores condições de viabilidade para implantação dos programas habitacionais destinados à população de menor poder aquisitivo.

O processo de urbanização no Brasil deu-se praticamente ao longo do século XX e nas

primeiras décadas as cidades eram vistas como uma possibilidade de avanço e modernidade em relação ao campo. Durante a segunda metade do século XX a forte industrialização enfatizou o crescimento dos centros urbanos, intensificado pela grande migração rural-urbano e a partir da década de 1960 uma explosão urbana fortaleceu a ocupação de áreas periféricas e irregulares nas cidades. Algumas décadas depois, a imagem dos centros urbanos estava associada à violência, poluição, tráfego caótico e outros males, devido ao crescimento demográfico nas cidades e, conseqüentemente, à demanda por moradia, serviços e infraestrutura (MARICATO, 2002).

Na tentativa de enfrentar o déficit habitacional e os problemas a ele associados muitas foram as políticas públicas e programas implementados no Brasil ao longo do século XX e XXI, cujas

ações estavam associadas aos aspectos sócio-político-econômicos do país. É importante ressaltar que o Estado como provedor de moradia e infraestrutura urbana desempenhou importante papel na determinação do solo urbano e do seu preço, transformando a terra e a habitação em objetos de interesse generalizados. (SINGER, 1982; CARLOS, 1994).

Embora tenha ocorrido um aprimoramento das políticas e programas habitacionais ao longo dos anos, dando ênfase ao planejamento participativo e integrado entre as demais políticas urbanas, as problemáticas do déficit habitacional e do crescimento das cidades persistem. Em 2012, o Brasil possuía um déficit habitacional de aproximadamente 8 milhões de moradias cuja maior parte da demanda (83%) está concentrada nas famílias com renda inferior a dois salários mínimos (R\$ 1.244). (BRASIL, 2012)

Diante desse cenário, considerando como elementos centrais a moradia e o solo urbano, a discussão ora apresentada tem como objetivo a análise de como a produção habitacional de interesse social realizada pelo poder público, na cidade de João Pessoa (Paraíba/Brasil), interferiu no processo de expansão da mesma. Para isso, foram realizados levantamento bibliográfico, documental, cartográfico, pesquisas de campo e a elaboração de mapas temáticos, visando promover uma retrospectiva histórica da formação urbana e da implantação de moradias construídas na cidade mediante os diversos programas habitacionais locais.

Esse artigo é parte da dissertação de mestrado desenvolvida junto ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco (MDU/UFPE). Parte da hipótese que a produção de moradia por parte do poder público, continua a direcionar o espraiamento da cidade, a partir da construção de conjuntos populares nas franjas urbanas. Tal ação reforça, por consequência, a dicotomia entre periferação e centralidade, o favorecimento da especulação de terras e a segregação socioespacial.

## **1 HABITAÇÃO E SUA POLÍTICA NO CONTEXTO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: MARCO CONCEITUAL**

### **1.1 O PAPEL DA HABITAÇÃO E AS CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE PRODUÇÃO/ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

A habitação se caracteriza como um dos elementos de maior expressão no processo de produção do espaço urbano, na medida em que, apropria-se de uma parcela do solo em seu processo de produção e se constitui

o núcleo de consumo da família, estando estritamente relacionado às condições de renda e, conseqüentemente, ao acesso aos bens e serviços relacionados à habitação. (SOUZA, 2009) O poder público, ao assumir a função de promotor habitacional, se apresenta como um desses agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, que interagem com a de outros agentes no processo de produção do espaço, quais sejam: os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os empresários (proprietários industriais e de grandes empresas comerciais) e os grupos sociais excluídos. (CORREA, 1989)

Alguns estudiosos, a exemplo de Ribeiro (1997), ponderam que a produção do espaço urbano contemporâneo é originada a partir dos processos de reprodução do capital. E Carlos (1994) destaca que esse processo vai além das relações de produção de mercadorias (valorização do capital) e perpassa pelas lutas sociais, políticas, ideológicas e jurídicas, no qual o urbano é além de um modo de produzir, um modo de consumir, pensar, sentir, um modo de vida. Assim, o uso do solo urbano acomoda diferentes segmentos da sociedade, gerando disputas entre os indivíduos e os usos, por extensão, a terra urbana e a habitação passam a ser objetos de interesse generalizados. Nesse sentido, a intervenção do Estado por meio de uma política habitacional que ofereça condições favoráveis de financiamento a longo prazo à população - em função da incompatibilidade entre o custo da habitação e da capacidade de pagamento das famílias de menor poder aquisitivo - e uma política urbana que viabilize um crescimento urbano menos concentrado permitiria uma produção contínua no tempo e no espaço. Porém, na medida em que essa produção aumenta a demanda solvável por espaço para

morar sem que a oferta de serviços urbanos cresça na mesma proporção, o preço do solo aumenta, frustrando aos objetivos inicialmente propostos. (SINGER,1982; SOUZA, 2009)

Singer (1982) entende que a propriedade do solo assemelha-se ao capital, porém classifica o capital imobiliário como um falso capital, tendo em vista que a sua valorização não é gerada a partir de uma atividade produtiva e sim por uma monopolização de acesso à uma condição indispensável àquela atividade. Nesse contexto, a localização, o acesso aos serviços urbanos e a vizinhança tornam-se privilégios das classes que podem pagar por preços elevados e a população mais pobre tem acesso às zonas sem infraestrutura e mais baratas.

Sem ser uma mercadoria reproduzível, a terra está sujeita a um processo de valorização relacionado intimamente com os investimentos públicos em equipamentos e serviços, bem como com a legislação de uso e ocupação, e mesmo com a forma como se dá o crescimento da cidade, cuja dinâmica é fortemente influenciada pelas decisões dos proprietários de imóveis. Por sua vez, a escassez de terrenos disponíveis em bairros com melhores condições de infraestrutura e serviços urbanos, contribui para uma busca pelas incorporadoras de glebas periféricas para implantar conjuntos habitacionais. A partir dessa questão fundiária, destacamos aqui o papel do incorporador que atua no mercado visando a valorização fundiária e a velocidade de realização do negócio ou o aumento do preço do produto, aumentando a diferenciação interna da cidade. (RIBEIRO, 1997).

Os estudos de Carlos (2011), embasados pelas obras de Marx e Lefebvre, definem três níveis de produção do espaço, quais sejam: econômico, político e social. A produção do espaço do ponto de vista econômico, ocorre sob a racionalidade

na busca dos lucros e crescimento; no plano político, sob a lógica do planejamento, se normatizando e instrumentalizando-se; e no plano social, o espaço denuncia os conflitos entre a vida e a sociedade, pois o político e o econômico se confrontam com a necessidade de realização da vida humana. Assim, a ligação entre esses níveis define novas estratégias de acumulação que trazem profundas transformações à produção do espaço, “realizando-se na contradição entre espaços integrados e desintegrados em relação ao movimento de reprodução do capital como desdobramento da contradição centro-periferia”. (CARLOS, 2011)

Ao longo do século XX, a estruturação urbana do tipo centro-periferia foi reforçada em função da expansão territorial urbana e da suburbanização, definindo cidades espraiadas, caracterizada pela periferação, fragmentação e dispersão. Tal tendência tornou-se comum tanto para as metrópoles como para as cidades médias. Ao final da primeira metade do século XX, estudos da Escola de Chicago acerca de padrões espaciais urbanos constatavam que a estruturação urbana era mais complexa e não poderia ser definida apenas entre dois subconjuntos (centro e periferia), observando a teoria dos Núcleos Múltiplos e de uma estrutura urbana policêntrica. (SPOSITO, 2004)

Cabe ressaltar que os conceitos de centro e periferia são múltiplos, dada a diversidade e abrangência do espaço urbano contemporâneo. Comumente, os fatores que definem centralidades e periferias são de ordem política e econômica e, em contraponto a uma visão estritamente funcional, devem ser baseados também em análises de ordem qualitativas, simbólicas e temporais.

Neste artigo o entendimento destes são: (i) centralidade é o local em que se concentram as atividades de comércio e serviço, de gestão pública e privada, de lazer e de valores materiais

e simbólicos. Esses espaços caracterizam-se como áreas de fácil acesso e circulação, podendo ser hierarquizados (centros e subcentros), e sua consolidação é resultado de um processo lento e cotidiano de apropriação espacial. (SERPA, 2012; SPOSITO, 2004); (ii) periferia pode ser definida geograficamente – como as áreas localizadas nas franjas da cidade – e sociologicamente – como o local de moradia para os pobres, em contraposição a área central da cidade bem equipada. Considerando algumas exceções tais como, os cortiços nas áreas centrais e os condomínios de luxo nos limites da cidade que não são identificados como periferia. Desse modo, se configura atualmente uma periferia urbana fragmentada constituída por empreendimentos imobiliários para alta renda, que não é reconhecido como periferia, e por habitações precárias e insuficiência de equipamentos urbanos. (MAIA, 2010)

À esta discussão de centralidade, pode ser acrescentado o conceito de polo, apresentado por Bourdeau-Lepage e Huriot (2005). O polo é definido como um local de concentração de atividades especializadas, a exemplo dos polos médicos, jurídicos, gastronômicos, etc. Por meio dessa diferenciação entre centro e polo, as cidades podem ser classificadas como monocêntricas, multicêntricas e/ou multipolares. Segundo os autores, a multicentralidade, é definida a partir da quantidade de conjuntos de atividades encontrados na cidade. Porém, as grandes cidades tendem a ser multipolarizadas e não necessariamente multicêntricas, configurando uma cidade monocêntrica-multipolar.

A partir deste apanhado acerca da produção do espaço urbano podemos destacar três questões que serão norteadoras na análise da habitação no processo de expansão urbana de João Pessoa, quais sejam: i) a compreensão da habitação enquanto elemento estruturador do espaço urbano; ii) o

entendimento de que a conformação da cidade é definida não apenas pela lógica econômica e política, como também pelos agentes sociais e que estes tem um papel fundamental nesse processo; iii) a compreensão da relação centro- periferia na estruturação urbana das cidades contemporâneas sob a ótica de que ambos não apenas se relacionam como também se sobrepõem.

## 1.2 – AS POLÍTICAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL E SUAS ESTRATÉGIAS ESPACIAIS

O histórico das políticas nacionais de habitação no Brasil ao longo dos séculos XX e XXI pode ser dividido em quatro momentos, com instituições distintas à frente de suas formulações, quais sejam: (i) os anos entre 1937-1964, cuja habitação popular estava vinculada aos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) e à Fundação da Casa Popular (FCP); (ii) o período entre 1964-1986, em que atuou o Banco Nacional de Habitação (BNH); (iii) os anos 1986-2003, nos quais a Caixa Econômica Federal (CEF) herda as funções do BNH; (iv) de 2003 aos dias atuais cuja política habitacional é conduzida do Ministério das Cidades.

Na década de 1930, foram criados os primeiros órgãos estatais que viriam a tratar das questões habitacionais – os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), que em 1937, além das atribuições de previdência social e assistência médica, incorporam a construção de moradias para uma parcela da população por meio de suas carteiras prediais. É importante destacar que, em paralelo às ações citadas, foi implementada em 1942 a lei do inquilinato, instituindo o congelamento do valor dos aluguéis e regulamentando as relações entre proprietários e inquilinos. Essa medida teve grande impacto na produção habitacional, gerando uma crise por ocasião da redução da

construção de casa de aluguel pela iniciativa privada e do aumento da demanda por moradia nos centros urbanos. Posteriormente, em 1946, foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP) para tratar exclusivamente da questão da moradia em nível nacional. Estes momentos representam o reconhecimento da necessidade de intervenção do poder público na busca do equacionamento dos problemas de moradia. (BONDUKI, 1994; BONATES, 2009; SOUZA, 2009)

No período entre 1947 e o final dos anos 1960 a FCP construiu no país 143 conjuntos habitacionais, totalizando cerca de 17 mil habitações, das quais 68% se localizaram nas cidades com população superior a 50 mil habitantes. Os critérios de implantação desses conjuntos eram comuns para todos os municípios brasileiros, e as decisões de onde, como, quanto e quando construir, bem como a distribuição das casas entre os numerosos pretendentes, obedeciam sempre a critérios de conveniência político-eleitoreira e de interesse comercial das construtoras. Das diversas dificuldades enfrentadas pela política habitacional da FCP, se destaca a viabilidade econômico-financeira, que passava pela adoção do investimento autofinanciado, contudo esbarrava na lógica do populismo e do projeto político do governo. (AZEVEDO E ANDRADE, 1982).

A atuação dos IAP's e da FCP não foi eficaz para enfrentar os problemas habitacionais e em 1964 eles foram extintos para a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e de duas fontes que até hoje são as mais expressivas – o Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). De acordo com Bolaffi (1982), em 1964 a habitação popular foi eleita pelo governo federal como o problema fundamental e em 1967 o BNH passou a receber a gestão de depósitos do FGTS tornando-

se, a partir de 1969, o segundo maior banco do país com recursos disponíveis.

O BNH teve a sua produção regida por um estado desenvolvimentista, que tinha como objetivo incentivar o desenvolvimento econômico por meio da criação de empresas estatais, além de ser caracterizado pelo autoritarismo e centralidade de gestão. Possibilitou a capitalização das empresas ligadas à provisão de habitações, permitiu a estruturação de uma rede de agentes financeiros privados e a realização do financiamento à produção e ao consumo. (BONATES, 2009) Tal banco, sempre transferiu suas funções para a iniciativa privada e, ao deixar nas mãos daquela as decisões sobre a localização e a construção das habitações, conforme comenta Bolaffi (1982), gerou uma cadeia de negociatas com a utilização de terrenos inadequados (contribuindo para expansão periférica das cidades), construção de edificações de baixa qualidade e a venda de casa para quem não podia pagá-las.

O Estado, responsável pelo provimento dos serviços urbanos, desempenhou importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço. Os recursos e decisões estavam concentrados nas mãos do governo federal, sendo raras as realizações de governos municipais ou estaduais na área de habitação independentes do BNH. Essa concentração na esfera federal se justifica, a partir do SFH, devido a: (i) exigência de uma elevada soma de recursos para manter os fundos habitacionais; (ii) e a pouca capacidade financeira apresentada pela maioria dos estados e municípios brasileiros para implantar e manter uma política habitacional autônoma, com fundos próprios. (MARICATO, 1987; SINGER, 1982).

Com a crise do sistema fordista o Brasil foi levado a uma reestruturação econômica, especialmente nos anos 80, por meio da abertura do mercado,

parcerias público-privadas, privatizações e do liberalismo do Estado. As crises financeiras atingiram o SFH e, conseqüentemente, o BNH que foi extinto em 1986. Durante os anos se 1987-1989, ocorreu uma transição na política de habitação e a carteira habitacional juntamente com as funções do BNH foram transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF).

Após a extinção do BNH, a CEF passou a atuar na concessão de financiamento de moradias para agentes públicos e privados, como também concedendo crédito direto aos cidadãos, intervindo na oferta e na demanda habitacional. Tal medida ampliou a relação entre os entes federativos e a iniciativa privada. (BONATES, 2009). Contudo, a crise do SFH se aprofundou, levando o Conselho Curador do FGTS a suspender, entre 1991-94, qualquer tipo de empréstimo, o que levou ao esgotamento da Política de Habitação Popular, seja no âmbito federal, seja no âmbito local.

A carência de recursos limitou as tentativas de avanços em iniciativas próprias dos governos locais, que condiciona exigências normativas nos novos programas, o que dificulta o acesso aos recursos por parte da maioria dos Estados e Municípios. Desse modo, o final da década de 1990 foi marcada pelo retorno das dificuldades de acesso aos programas habitacionais por parte das famílias mais pobres. (SOUZA, 2007)

A política habitacional brasileira que perpassou os governos de José Sarney (1985 – 1990), Fernando Collor de Melo (1990 – 1992), Itamar Franco (1993 – 1994) e Fernando Henrique Cardoso (1995 – 2002), foi alterada a cada mandato presidencial, porém sempre visando o desenvolvimento econômico e atendendo aos interesses capitalistas, no qual sua produção era utilizada para conter crises cíclicas da economia e para manter o sistema. Um fator que corroborou ainda mais para esse cenário foi a descentralização política prevista

pela Constituição Federal de 1988, ao definir que os programas de construção de moradias, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico seriam competências dos três entes federativos: União, Estados e Municípios. (BONATES, 2009)

Durante a gestão do presidente Fernando Henrique (1995 – 2002) o Brasil implantou um governo neoliberal, embasado pela liberalização, privatização e desregulação, o que permitiu uma grande transferência de valores do Estado para o mercado, abrindo setores estratégicos para o capital internacional e transformando-se no país das oportunidades. De acordo com Maricato (2011), esse posicionamento permaneceu até 2006, durante o primeiro mandato de Luis Inácio Lula da Silva (2003 – 2006). É nesse cenário político-econômico que se configura a transição das questões habitacionais conduzidas pela CEF para o Ministério das Cidades (MCidades) que tem como responsabilidade a formulação de uma Política Nacional de Habitação (PNH). No início do século XXI, as questões habitacionais ganharam uma nova conotação, fruto de um amplo movimento social pela reforma urbana iniciado na década de 1970. No ano de 2003, foi criado o Ministério das Cidades com o objetivo de resgatar as questões urbanas e articular as políticas setoriais de maneira democrática. Este Ministério está estruturado em quatro secretarias nacionais – Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos – que atuam em consonância com o Conselho Nacional das Cidades (ConCidades) e as Conferências Nacionais das Cidades. Em 2004 foi aprovada pelo ConCidades a Política Nacional de Habitação (PNH), criada para orientar as estratégias e ações a serem adotadas pelo governo federal no âmbito da habitação.

A PNH visa promover o acesso digno à moradia a todos os segmentos da população,

especialmente o de renda inferior a 3 salários mínimos, e tem sua formulação baseada em três eixos: política fundiária, política financeira e estrutura institucional. Dois instrumentos merecem destaque na implementação da PNH: o Sistema Nacional de Habitação (SNH) e o Plano Nacional de Habitação (PlanHab).

O SNH visa reunir esforços dos diferentes entes federativos, do mercado privado e de cooperativas e associações populares a fim de combater o déficit habitacional. Está dividido em dois subsistemas que estabelecem mecanismos para a provisão de habitação em todos os seguimentos da sociedade: o Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM), direcionado para famílias de maior renda que podem ser atendidas pelo mercado e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), voltado para a população de baixa renda, disposto na Lei nº11.124/2005. A diferença entre ambos são as fontes de recursos e as formas e condições de financiamento, cujos subsídios são direcionados para o SNHIS e para as faixas de demanda que mais necessitam de moradia.

O PlanHab, publicado em dezembro de 2009, foi embasado em um estudo consistente das cidades brasileiras, abrangendo não só o perfil sócio econômico, como também inovando na classificação de tipologia de cidades, com o intuito de atender a diversidade de municípios existentes. Seu objetivo principal é formular uma estratégia de longo prazo para equacionar as necessidades habitacionais do país. (SOUZA, 2009; BRASIL, 2009) Neste momento, a produção habitacional está vinculada à diversos programas e fontes de recursos, sendo a de maior destaque o Fundo Nacional de habitação de Interesse Social (FNHIS) que apresenta uma proposta de investimentos por meio de fundos e conselhos estaduais e municipais, com autonomia para aplicação dos

recursos, e financia o maior número de programas. Ao refletirmos sobre a atual PNH, o SNHIS e o PlanHab, do ponto de vista teórico, percebe-se neste ciclo uma retomada, por parte do poder público, ao planejamento no setor habitacional a longo prazo, o que é fundamental para garantir resultados e a sustentabilidade dos mesmos, bem como avanços institucionais na estrutura administrativa.

A partir do segundo mandato de Lula (2007-2010), parte da agenda neoliberal foi abandonada e investiu-se em um governo desenvolvimentista, com iniciativas distributivas, na retomada de um Estado forte com investimentos na construção de infraestrutura econômica e social e no subsídio a grupos vulneráveis da sociedade, que teve segmento no atual governo Dilma Rousseff, iniciado em 2011. (MARICATO, 2011).

Em paralelo ao planejamento habitacional estruturado, a partir de março/2009, foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que se propõe a construir e financiar um milhão de moradias para famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, com o objetivo de suavizar os efeitos da crise econômica internacional que impactava os vários setores da sociedade brasileira. Assim, os incentivos para a produção habitacional do PMCMV – que visavam promover a geração de empregos e o crescimento econômico – passaram a concentrar e priorizar a aplicação de recursos para a provisão habitacional esvaziando a função do FNHIS.

A partir do lançamento do novo programa habitacional, podemos afirmar que o mesmo passou a atropelar a lógica projetada pela política habitacional. De acordo com Maricato (2011), o PMCMV é um programa desenhado pelo governo federal e por empresas privadas para garantir a continuidade de um patamar de acumulação na produção imobiliária residencial no Brasil e

que retoma conceitos do regime militar sobre a promoção de moradias. A preocupação do programa é restrita à quantidade de moradias e não à sua condição urbana, reeditando os erros antigos e amplamente discutidos como a política do BNH, no tocante à qualidade arquitetônica e urbanística da produção habitacional e quanto à sustentabilidade econômica.

Após o entendimento dos quatro momentos das políticas habitacionais no Brasil, podemos concluir que sobressaem-se, em termos de impacto na estruturação/expansão urbana, o período correspondente ao BNH e, mais recentemente, a política conduzida pelo Ministério das Cidades, por meio do PMCMV. As características que distinguem estes dois momentos dos demais são: (i) ambos expressam de modo mais claro, os dois vetores que dão suporte à política pública de habitação no Brasil: o vetor econômico – que traz implícitas as medidas de recuperação econômica e de incentivo ao emprego; e o vetor social – relacionado aos objetivos da política de atenuar a demanda de moradias pelas camadas populares; (ii) as duas políticas se apoiam em um sistema de crédito de duas pontas: o crédito para produção e o crédito para consumo – em que, de um lado, o produtor direto (empreendedor/construtor) não assume riscos e, de outro, os compradores financiam suas moradias; (iii) tanto o BNH quanto o PMCMV privilegiaram a produção de moradias em áreas distantes e, como tal, impactaram de modo mais expressivo o processo de expansão/estruturação urbana.

## 2- O CRESCIMENTO URBANO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA-PB SOB A ÓTICA DA HABITAÇÃO PRODUZIDA PELO PODER PÚBLICO.

A cidade de João Pessoa foi fundada em 5 de agosto em 1585, às margens do Rio Sanhauá - principal afluente do Rio Paraíba. Até a década

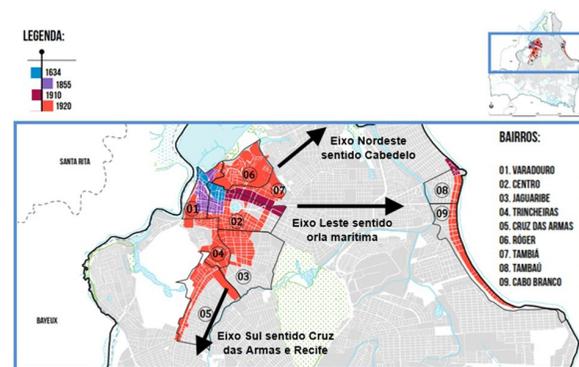
de 1920, a estrutura urbana apresentava uma configuração radial, a partir do núcleo central nascedouro da cidade, com os seguintes eixos de expansão: nordeste, no sentido de Cabedelo, em função do porto; leste, a partir da abertura da Avenida Epitácio Pessoa em direção à orla marítima (bairros Tambá e Cabo Branco); sul, no sentido Cruz das Armas e saída para Recife. (figura 01) Tal configuração é fruto de um processo de aumento da população, das atividades comerciais e de intervenções do poder público que visavam a modernização urbana, através de obras de serviços de telefone, água encanada, energia elétrica, saneamento e mudanças no sistema viário e de transportes, que foram concebidas e implantadas de forma pontual e descontinuada. (COUTINHO, 2004; OLIVEIRA, 2006; TRAJANO FILHO, 2006)  
**rir arquivo:** Apenas em 1929 surgiu o interesse do poder público pela provisão habitacional na cidade de João Pessoa, a partir de uma produção direcionada apenas para funcionários públicos. Neste ano, foi sugerido pelo presidente do Estado, que o Montepio do Estado da Paraíba (MEP) – instituição que até então tinha sua atuação

voltada para a assistência previdenciária dos funcionários – passasse a construir as edificações para os servidores, como forma de incentivo. Tal produção veio a se consolidar durante a década de 1930. (NUNES, 2008) A partir da periodização das políticas habitacionais do Brasil apresentadas anteriormente, estabeleceu-se a seguinte categorização para tratar da produção habitacional na cidade de João Pessoa-PB: no que se refere ao século XX, a **fase pré-BNH**, corresponde ao período de produção habitacional entre as décadas de 1930 e 1950 e de atuação dos IAPs e da FCP; a **fase BNH**, trata das ações realizadas entre as décadas de 1960 e 1980, durante a atuação do BNH; e a **fase pós BNH**, correspondente à década de 1990, posterior ao fechamento do BNH. Durante o século XXI, a **fase Ministério das Cidades** engloba o período entre os anos 2000 e 2012.

### 2.1 – O Panorama Durante o Século XX

#### 2.1.1– Produção Habitacional Fase Pré-BNH: décadas de 1930 a 1950

A partir da década de 1930 a cidade de João Pessoa cresce adicionando áreas de uma maneira cada vez mais progressiva ao contexto urbano por meio de obras de infraestrutura, de embelezamento e de melhoria nos serviços urbanos, na iluminação pública e no sistema de transporte. Em 1935, instala-se no bairro de Tambiá, promovido pelo Montepio, o conjunto dos macacos, contendo 35 unidades de habitação popular. Estabelecendo uma relação com as questões habitacionais na esfera nacional, conforme vimos na sessão anterior, os IAPs incorporam à sua função a construção de moradias para uma parcela da população. Porém, a produção deste instituto na capital paraibana foi efetivada nas décadas de 1950/60. (CAVALCANTI, 1999; COUTINHO, 2004; OLIVEIRA, 2006)



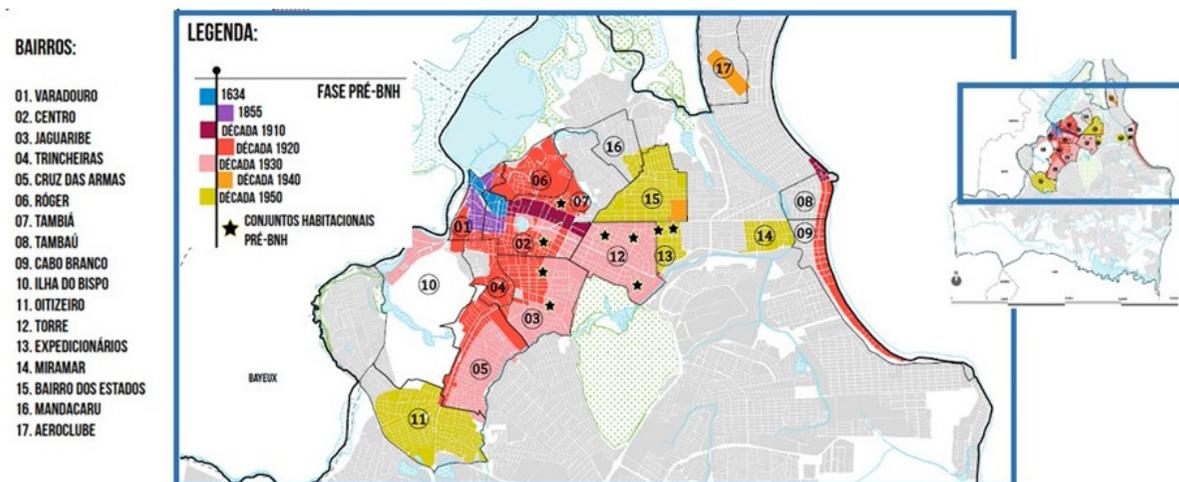
**Figura 1:** Mapa da cidade de João Pessoa, com destaque para a mancha urbana estabelecida até a década de 1920, o núcleo central e os eixos de expansão **Fonte:** Leal (2013)

Como produto da atuação da FCP na cidade de João Pessoa, surgem algumas casas no bairro da Torre, em 1947-49. No que tange a legislação urbanística, destaca-se nesse período a primeira Lei Orgânica e o Código de Posturas do Município, em 1948, na tentativa de ordenar o crescimento urbano e os loteamentos periféricos localizados ao sul e ao leste. A malha estabelecida até então, unia a cidade ao mar e seria a base das transformações urbanas da segunda metade do século XX, através das ações privadas e investimentos públicos em habitações e serviços de infraestrutura. (COUTINHO, 2004; TRAJANO FILHO, 2006)

Outra produção habitacional expressiva no período de 1950 foram os conjuntos que ocupavam áreas com algum tipo de infraestrutura, como os bairros da Torre, Centro e Jaguaribe. Esses eram financiados pela FCP e Montepio e destinados a uma população com padrão de vida mais abastado. Já para a população de baixa renda, o Governo do Estado construiu conjuntos que originaram os bairros de Oitizeiro e Novais, ambos localizados na zona sul da cidade, distantes da área central e menos favorecidas pelos serviços municipais. (CAVALCANTI, 1999; COUTINHO, 2004)

De acordo com dados de Cavalcanti (1999), a produção habitacional pré-BNH foi ínfima, correspondente apenas aos 9 conjuntos habitacionais, produzidos pelos IAP's, FCP e Montepio, totalizando 662 unidades habitacionais. Tais números corroboram a afirmativa de Azevedo e Andrade (1982) sobre este período com números baixos em todo o país e concentração de investimentos apenas nos grandes centros urbanos. (figura 02)

Ao refletir-se sobre essa produção, identifica-se que: (i) a ocupação do território urbano de João Pessoa até a década de 1950 consolidou-



**Figura 2:** Mancha urbana da cidade de João Pessoa até a década de 1950 e conjuntos habitacionais produzidos no período pré-BNH. **Fonte:** Leal (2013)

se através da ocupação do centro expandido e dos bairros da zona sul e leste, quais sejam: ao longo da Avenida Cruz das Armas e da Avenida Epitácio Pessoa. A expansão urbana horizontal, influenciada pela construção de conjuntos habitacionais foi acompanhada pela verticalização de ruas e avenidas na área central, ocupadas por prédios de uso residencial, comercial e misto (OLIVEIRA, 2006; FILHO TRAJANO, 2006); (ii) a maioria dos conjuntos produzidos no período foram implantados nos bairros de Tambiá, Torre, Expedicionários e Jaguaribe que, naquele momento, estavam situados na margem da malha urbana consolidada. Apesar dos mesmos atualmente serem considerados bairros centrais da cidade, entende-se que a sua formação se deu de maneira periférica, e que a implementação desses conjuntos formou a base para a estruturação do crescimento urbano que estava por vir.

### 2.1.2 – Produção Habitacional Fase BNH: décadas de 1960 a 1980

A partir de 1964, com a criação do SFH e do BNH, tiveram início as grandes intervenções urbanas em habitação, infraestrutura e equipamentos urbanos em várias cidades brasileiras e, conseqüentemente, em João Pessoa. É a partir da produção habitacional do BNH que, em 1969, inicia-se a ocupação do setor sudeste da cidade – além do anel rodoviário e nas proximidades do campus universitário – com a implementação do conjunto Castelo Branco. Iniciaram também a ocupação da orla marítima (Tambaú e Cabo Branco) por meio do financiamento de habitações isoladas para população com renda mais elevada. (CAVALCANTI, 1999; LAVIERI e LAVIERI, 1999)

Conforme afirma Cavalcanti (1999), a expansão urbana iniciada, ganhou força na década de 1970, marcada pelo aumento da mancha urbana, com

uma taxa de crescimento de 100% de uma década para outra, além de um processo de periferação. Iniciou-se também a conurbação com as cidades vizinhas do Bayeux e Santa Rita (ao oeste), que se configuravam como “bairros pobres” da capital e recebiam a população que não tinham acesso à terra em João Pessoa. Nesse período foram reforçados a ocupação de áreas mais periféricas e o crescimento da cidade no sentido sudeste com os bairros Ernani Sátiro, José Américo, Ernesto Geisel, José Vieira Diniz. Durante a década de 1980 o processo de espraiamento da malha urbana continuou direcionado pelos conjuntos habitacionais do BNH, voltados para erradicação das favelas, e consolidando o eixo de expansão sudeste para além da faixa que contornava a BR e da faixa litorânea ainda não atingida na Praia do Sol. A produção habitacional desse período foi intensa, totalizando 31.477 moradias, das quais

69,4% foram construídas na década de 1980 e estava concentrada nos bairros mais periféricos da cidade, no sentido sudeste. (figura 03)  
 Ao final desse período, na cidade de João Pessoa havia produzido um espaço urbano com ênfase na estratificação social. A população de renda elevada habitava os bairros nobres (Cabo Branco, Tambaú, Manaíra e Bairro dos Estados), enquanto que a população de baixa renda localizava-se nas franjas da cidade (Alto do Mateus, Ilha do Bispo, Rangel, Bairro dos Novais, Mandacaru) ou nas áreas situadas nas encostas e vales dos rios. Nos bairros nobres ocorreu o aumento do comércio, serviços e lazer; o aumento da rede hoteleira incentivada pelo turismo e a ocupação de alto padrão construtivo ao longo da faixa litorânea que liga à Cabedelo. (LAVIERI e LAVIERI, 1999)

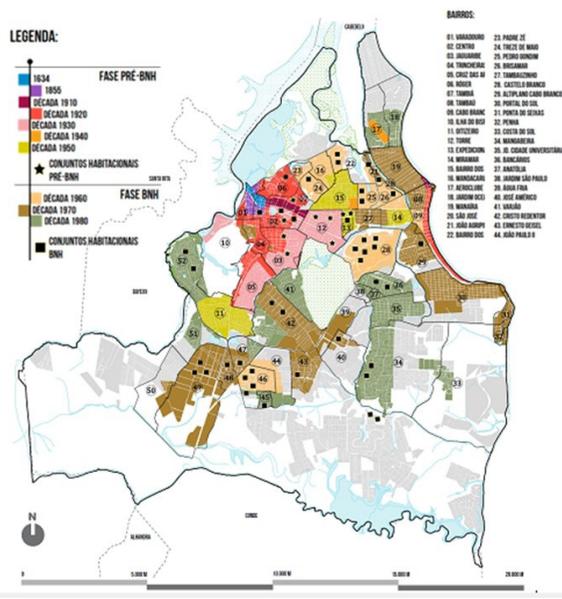
### 2.1.3– Produção Habitacional Fase pós-BNH: décadas de 1990

O período posterior ao BNH, no final do século XX, refere-se à produção durante a década de 1990, marcada pela redução na produção habitacional - em função do fechamento do BNH - e, conseqüentemente, pelo aumento do déficit de moradias e da população residente em áreas irregulares. Em João Pessoa, entre 1992-1997, o número de favelas aumentou em 14,89% e o de domicílios nessas áreas cresceu 44,17%. Assim, o equivalente a 20% da população estava residindo em 108 áreas irregulares distribuídas na cidade. (BONATES, 2009)

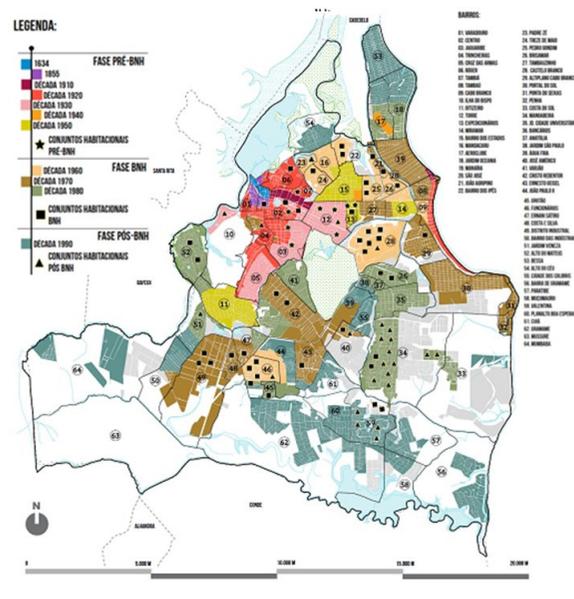
Durante a fase pós-BNH permaneceu o modelo de expansão periférica no sentido sudeste da cidade, em áreas carentes de infraestrutura, iniciado na fase BNH. Comparada ao período anterior, houve uma retração de 42% da produção, totalizando 12.882 moradias construídas, concentradas no bairro de Mangabeira. (BONATES, 2009) (figura 04)  
 Figura 04: Mancha urbana da cidade de João Pessoa até a década de 1990, juntamente com os conjuntos habitacionais produzidos no período pós-BNH. [inserir arquivo: Camila Leal\_figura04.jpg] Fonte: Leal (2013)

### 2.2 – O Panorama Durante o Século XXI

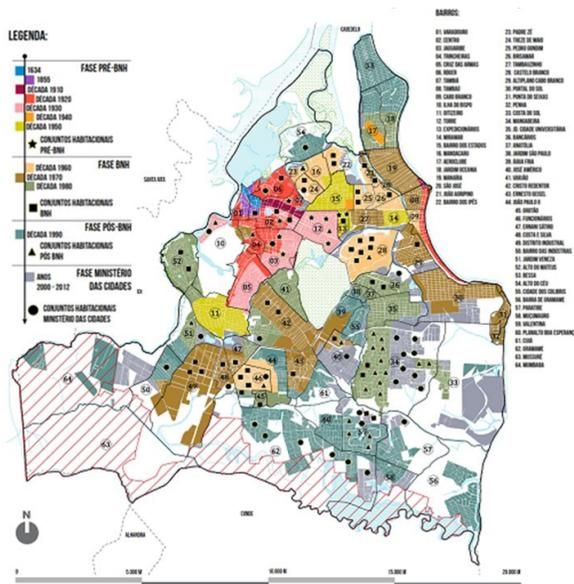
A primeira década do século XXI é marcada pelas transformações no âmbito da política habitacional, conforme vimos anteriormente, a partir da criação do MCidades (2003) e da elaboração de uma Política Nacional de Habitação (2004). Nesse momento a produção pública habitacional na capital paraibana está sob responsabilidade da Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP), na esfera estadual, e da Prefeitura Municipal de João Pessoa, no âmbito municipal, ambos atuando por meio de recursos federais e próprios.



**Figura 3:** Mancha urbana da cidade de João Pessoa até a década de 1980, juntamente com os conjuntos habitacionais produzidos no período do BNH. Fonte: Leal (2013)



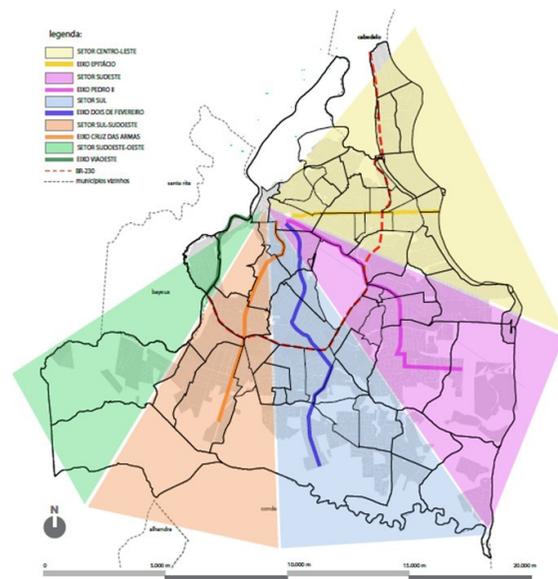
**Figura 4:** Mancha urbana da cidade de João Pessoa até a década de 1990, juntamente com os conjuntos habitacionais produzidos no período pós-BNH. Fonte: Leal (2013)



**Figura 5:** Mancha urbana da cidade de João Pessoa até o ano 2012, juntamente com os conjuntos habitacionais produzidos no período entre os anos 2000 e 2012. **Fonte:** Leal (2013)

A fase Ministério das Cidades equivale à produção pública de habitação de interesse social entre 2000 e 2012, totalizando 11.464 moradias. Nesse contexto estão inseridos os conjuntos referentes ao Programa Minha Casa Minha Vida que em dois anos, construiu 20% da produção do período. Essas ações estão distribuídas na malha urbana de João Pessoa, com algumas intervenções pontuais em bairros mais próximos à área central, mas com grande concentração de conjuntos em Mangabeira (sentido sudeste) e em bairros localizados ao sul como Valentina e Gramame. (figura 05)

Nesse período os investimentos da CEHAP equivalem apenas a 16,7% do total de unidades habitacionais referentes à fase Ministério das Cidades e seguem a lógica de localização em áreas periféricas. A permanência de investimentos por parte do poder público estadual no bairro



**Figura 6:** Setorização espacial das diferentes classes sociais, estruturadas pelos principais eixos viários da cidade a partir do Centro. **Fonte:** Leal (2013)

de Mangabeira dá-se devido a concentração de estoque de terras públicas nesse local. A produção por parte da municipalidade (PMJP), de maior representatividade no período, aparece de maneira pulverizada na malha urbana, ocupando diferentes bairros da cidade. De acordo com a equipe técnica da PMJP, a localização das intervenções é direcionada pelos assentamentos irregulares existentes, com o intuito de atender a população residente nessas áreas.

### 3– JOÃO PESSOA: UMA CIDADE MULTICÊNTRICA.

Como resultado do processo de produção do espaço ao longo dos anos em João Pessoa, os estudos de Ribeiro (2007) apud PMJP/SEMAM (2012), apontam que a atual configuração espacial apresenta uma setorização social, que

se estrutura na malha urbana de forma radial em cinco setores, quais sejam: Centro-Leste, Sudeste, Sul, Sul-Sudoeste e Sudoeste-Oeste, conforme figura 06.

O setor Centro-Leste é orientado pela Avenida Epitácio Pessoa, constituído pela população de alta renda, com mercado imobiliário intenso e concentração econômica e de investimentos. Nesta área localizam-se bairros como Miramar, Tambauzinho, Bessa, Manaíra, Tambaú e Cabo Branco, nos quais estão os principais equipamentos turísticos e comerciais, tais como hotéis, shopping centers e hipermercados. O setor Sudeste estruturado a partir do corredor Pedro II, é formado por bairros como Castelo Branco, Bancários, Jardim Cidade Universitária, Mangabeira e Portal do Sol que englobam uma população classe média e a segunda maior área com dinâmica imobiliária e econômica. O setor Sul, formado por bairros como José Américo, Geisel e Cristo Redentor, é orientado pelo corredor 2 de Fevereiro, sendo definido como um setor intermediário, com população de renda média baixa, no qual se localizam alguns grandes equipamentos, tais como estádios, ginásios e empresas atacadistas, e sede de instituições e empresas estatais, ao longo da rodovia BR230. E os setores Sul - Sudoeste e Sudoeste-Oeste, que se estruturam, respectivamente, a partir dos corredores Avenida Cruz das Armas e Corredor Oeste, são predominantemente de baixa renda, nos quais desenvolvem-se prioritariamente atividades comerciais de alimentos, artefatos, mecânicas e atacadistas populares. Nesses setores encontram-se os bairros Oitizeiro, Costa e Silva, Distrito Industrial, Gramame, Alto do Mateus, Jardim Veneza, Mumbaba, entre outros. (RIBEIRO, 2007 apud PMJP/SEMAM, 2012) Assim, tomando como base esta setorização e as constatações feitas a partir desse estudo,



**Figura 7:** Centralidade Manaíra-Tambaú, com vista dos bairros Bessa, Manaíra, São José e Tambaú e destaque ao empreendimento do Manaíra Shopping **Fonte: Leal (2013)**

reforçou-se aqui a contradição centro-periferia definida por Carlos (2011) e Sposito (2004) e o conceito de centralidade apresentado por Serpa (2012) e Sposito (2004), conforme apontado anteriormente. Ademais, pautados em Bourdeau-Lepage e Huriot (2005), identifica-se que, diferindo das grandes cidades que tem como predisposição a estruturação em múltiplos polos, João Pessoa se configura como uma cidade multicêntrica e não multipolar, tendo em vista a não identificação de polos especializados. Na cidade de João Pessoa até a década de 1980, o centro urbano tinha hegemonia nas atividades comerciais e teve uma queda significativa na sua participação econômica, principalmente em relação às áreas mais nobres, definida pelo distanciamento das novas áreas geradoras de

emprego em relação às residências dos mais pobres. Porém, a partir das dinâmicas de concentração de comércio, serviços, e de um processo cotidiano de apropriação espacial, pode-se identificar na cidade, além do centro principal, duas centralidades já consolidadas: Manaíra – Tambaú, no setor centro-leste e Mangabeira, no setor sudeste. Os estudos aqui expostos, seguidos de uma análise iconográfica, sugerem o entendimento da formação incipiente de uma terceira centralidade, localizada no setor sul entre os bairros Gramame, Geisel e Cuiá. A primeira centralidade a ser destacada está consolidada no setor centro-leste e é definida pelos bairros Manaíra e Tambaú, com ocupação iniciada na década de 1970. Essa pode ser apontada como um vetor de crescimento

direcionado no período do BNH para uma população de renda elevada e que, dada sua posição privilegiada próxima à orla marítima, teve seu crescimento impulsionado também pelos investimentos turísticos, concentrando equipamentos como hotéis, shopping centers e hipermercados (figura 07).

A segunda centralidade está localizada no setor sudeste da cidade, com perfil de renda média, sendo definida pelo bairro de Mangabeira. Tal bairro, surge durante a década de 1980 como uma área periférica na qual estavam localizados os conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público, carente de infraestrutura. Pode-se identificar Mangabeira como uma centralidade definida a partir da produção do BNH voltada para a população de baixa renda.

Vinte anos depois o bairro tem seu papel redefinido na dinâmica urbana a partir da valorização do capital e da introdução de novos valores culturais, signos e comportamentos. Atualmente, existe no bairro uma área comercial bem consolidada não só pelo comércio local, como também pelas filiais das grandes lojas localizadas no bairro do Centro. Um reforço ao potencial econômico e à centralidade do bairro é a implementação de um shopping center que está sendo construído no local e pertence ao mesmo grupo do Manaíra Shopping, localizado no setor centro-leste, incentivando a valorização do solo e especulação imobiliária. (figura 08)

A terceira centralidade em formação incipiente, identificada a partir destes estudos, está localizada no setor sul, tendo como centro o bairro Gramame. Tal bairro é o segundo a concentrar os investimentos de habitação de interesse social por parte do poder público, incluindo os conjuntos do PMCMV e, apesar de localizado em área descontínua da malha urbana, configura-se atualmente como um

vetor de direcionamento de investimentos em habitação, não só direcionada para baixa renda, como também para o segmento econômico (figura 09).

No entorno dos conjuntos construídos pelo PMCMV, destinados à população de baixa renda, bem como no eixo que dá acesso ao mesmo e margeia os bairros do Geisel e Cuiá, percebe-se paralelamente a construção de empreendimentos habitacionais voltados aos segmentos sociais mais elevados que podem financiar sua moradia. Pautados pela conceituação sobre periferias de

Maia (2010) e Sposito (2004) identifica-se em João Pessoa dois padrões de ocupação das áreas periféricas, corroborando com o entendimento acerca da periferia fragmentada, quais sejam: a periferia constituída pelos condomínios de alta renda e a periferia ocupada pela população de baixa renda, com infraestrutura insuficiente. A exemplo, tem-se o loteamento fechado Geisel Privê, localizado na entrada do bairro de Gramame (figura 10). Entende-se que o papel do bairro Gramame na dinâmica urbana, assemelha-se ao do bairro Mangabeira.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste artigo discutiu-se os impactos da produção habitacional de interesse social, realizada pelo poder público na cidade de João Pessoa, sob duas abordagens, quais sejam: o processo de produção do espaço urbano, e as políticas adotadas pelo poder público para promoção moradia para as famílias de baixo poder aquisitivo.

Percebeu-se que a dinâmica da capital paraibana é bem semelhante à descrita em âmbito nacional conforme os cenários econômicos e políticos pesquisados no marco conceitual, na qual encontrou-se uma tímida produção referente ao período pré-BNH, o momento de apogeu da construção de moradias referente à fase BNH, especialmente na década de 1980 e for fim, uma etapa de retração da produção caracterizando o momento pós-BNH. A partir da criação do Ministério das Cidades, apesar da permanência da dinâmica de construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas no que tange aos grandes conjuntos habitacionais, percebe-se paralelamente a inclusão de ações em outros bairros da cidade, direcionados pela localização das áreas de assentamentos irregulares.

Uma análise sobre as características e perspectivas da estruturação urbana em função da produção de moradia em João Pessoa nos permitiu identificar os impactos da produção habitacional na expansão da cidade, a formação de centralidades e diferentes padrões de ocupação das áreas periféricas.



**Figura 8:** Centralidade Mangabeira, com vista a partir do bairro Jardim Cidade Universitária, e destaque para alguns conjuntos habitacionais e os novos equipamentos no setor. **Fonte: Leal (2013)**



**Figura 9:** Vista do bairro Gramame, com os conjuntos do PMCMV Irmã Dulce e Jardim das Colinas, a partir do bairro Cuiá. Em primeiro plano a reserva do Cuiá **Fonte: Leal (2013)**



**Figura 10:** Portaria do loteamento fechado Geisel Privê e Condomínio Irmã Dulce, construído através do PMCMV, ambos localizados no bairro de Gramame **Fonte:** Leal (2013)

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- AZEVEDO, s. e ANDRADE, l (1982). *Habitação e Poder. Da Fundação da casa popular ao banco Nacional da Habitação*, Rio de Janeiro, Zahar Editores.
- BOLAFFI, g. (1982). *Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema*. Em E. Maricato. A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil Industrial. (p.37-70)
- BRASIL, m (2009). *Plano Nacional de Habitação*. Acessado em 20 de jan de 2012. Site [http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Publicacao\\_o\\_PlanHab\\_Capa.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Publicacao_o_PlanHab_Capa.pdf)
- BRASIL, m (2012). *O déficit habitacional*. Acessado em 29 de mar de 2012. Site <http://www.sae.gov.br/site/?p=10601>
- BONATES, m.(2009) *Ideologia da casa própria... sem casa própria: o programa de arrendamento residencial na cidade de João Pessoa-PB*, João Pessoa, Editora Universitária da UFPB.
- BONDUKI, n (1994). "Origens da habitação social no Brasil". *Análise Social*, vol. XXIX (127), p.711-732.
- BOURDEAU-LEPAGE, l, & HURIOT, j (2005). "On Poles and Centers: cities in french style". *Urban Public Economics Review*, Universidade Santiago de Compostela, Espanha, num. 003, p.12-35
- CAVALCANTI, j.(1999). *A Política Habitacional do BNH no Brasil pós-64 e seus reflexos na expansão urbana de João Pessoa*. João Pessoa: Editora Universitária
- CARLOS, a (1994). *A (Re) Produção do Espaço Urbano*. São Paulo: EDUSP
- CARLOS, a (2011). *A Condição Espacial*. São Paulo: Contexto.
- CORREA, r. (1989). *O Espaço Urbano*. São Paulo: Editora Ática S.A
- COUTINHO, m. (2004) *Evolução Urbana e Qualidade de Vida: o caso da Avenida Epitácio Pessoa*. Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento em Meio Ambiental da Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa
- LAVIERI, j. & LAVIERI, m. (1999). *Evolução Urbana de João Pessoa pós-60*. Em R. Gonçalves. *A questão urbana na Paraíba* (p. 39-65)
- LEAL, c. (2013). *Impacto espacial da produção pública de habitação de interesse social na cidade de João Pessoa (2000-2012)*. Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. Recife
- MAIA, d. (2010). "A periferização e a fragmentação da cidade: loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande – PB, Brasil". *Scripta Nova*, Barcelona, vol XIV
- MARICATO, e. (1987). *Política Habitacional no Regime Militar. Do Milagre Brasileiro à Crise econômica*. Petrópolis, Vozes.
- MARICATO, e. (2002). "Erradicar o Analfabetismo Urbanístico". *Revista FASE*. Acessado em 10 jul. 2008. Site: [http://www.usp.br/fau/depprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato\\_analfabetismourbano.pdf](http://www.usp.br/fau/depprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_analfabetismourbano.pdf)
- MARICATO, e. (2011) *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis-RJ: Vozes
- NUNES, a (2008). *A Atuação do Montepio na Produção Estatal de Habitação em João Pessoa de 1932 a 1963*. Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa.
- OLIVEIRA, l (2006). *Uma Contribuição aos Estudos Sobre a Relação Transportes e Crescimento Urbano: O Caso de João Pessoa - PB*. Dissertação do Programa de Pós- Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa.
- PMJP (2012). *Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica*. João Pessoa: F&A Gráfica e Editora.
- RIBEIRO, l. (1997). *Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as formas de moradia no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPPUR, UFRJ-FASE.
- SERPA, a. (2012). *Lugar e centralidade em um contexto metropolitano*. Em A. Carlos; L. Souza; M. Esposito (org). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto (p.97-108)
- SINGER, p. (1982) *O uso do solo urbano na economia capitalista*. Em E. Maricato. *A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil Industrial*. (p.21-36)
- SOUZA, a (2007). *Política Habitacional para os excluídos: o caso da Região Metropolitana do Recife*. Em *Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras. Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX* (p. 114-149)
- SOUZA, a (2009). *Pensando a política habitacional de habitação para adversidade das famílias e os municípios brasileiros*. Em J.Bitoun; L. Miranda (org). *Desenvolvimento e Cidades no Brasil. Contribuições para o Debate sobre as Políticas Territoriais* (p.117-150)
- SPOSITO, M.E.B (2004). "Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do estado de São Paulo, Brasil". *Investigaciones Geograficas*, nº54. México, (p.114-139)
- TRAJANO FILHO, F. S (2006). *Do rio ao mar: uma leitura da cidade de João Pessoa entre duas margens*. Em N. Tinem, Fronteiras, Marcos e Sinais: leituras das ruas de João Pessoa. (p. 19-46)