

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A EXPANSÃO  
URBANA NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO PESSOA: UMA ANÁLISE DO  
BAIRRO GRAMAME**

**Eliane Campos dos Santos**

**LINHA DA PESQUISA:**

**Cidade e Campo: Espaço e Trabalho**

**Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr.<sup>a</sup> Doralice Sátyro Maia**

**João Pessoa/PB**

**2020**

**ELIANE CAMPOS DOS SANTOS**

**O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A EXPANSÃO  
URBANA NA ZONA SUL DA CIDADE DE JOÃO PESSOA: UMA ANÁLISE DO  
BAIRRO GRAMAME**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, na área de concentração “Território, Trabalho e Ambiente”, sob a orientação Prof<sup>a</sup>. Dr.<sup>a</sup> Doralice Sátyro Maia

**João Pessoa/PB**

**2020**

# FICHA CATALOGRÁFICA

## Catálogo na publicação Seção de Catalogação e Classificação

N799p Santos, Eliane Campos dos.

O programa minha casa minha vida e a expansão urbana na zona sul da cidade de João Pessoa: uma análise do bairro Gramame / Eliane Campos Dos Santos. - João Pessoa, 2020.

157 f. : il.

Orientação: Doralice Sátyro Maia.  
Dissertação (Mestrado) - UFPB/CCEN.

1. Programa minha casa minha vida. 2. Expansão urbana.  
3. Habitação de interesse social. 4. Bairro de Gramame.  
I. Maia, Doralice Sátyro. II. Título.

UFPB/BC

CDU 728.1(043)

**ELIANE CAMPOS DOS SANTOS**

Aprovada em: 15 / 12 / 2020

BANCA EXAMINADORA



---

Prof<sup>ª</sup>. Dr.<sup>a</sup> Doralice Sátyro Maia (PPGG/UFPB)

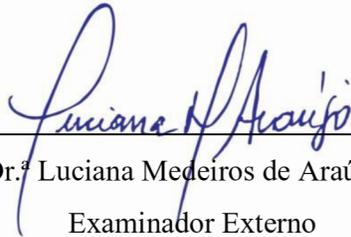
Orientador



---

Prof. Dr. Rafael Faleiros de Pádua (PPGG/UFPB)

Examinador Interno



---

Prof<sup>ª</sup>. Dr.<sup>a</sup> Luciana Medeiros de Araújo (UFCG)

Examinador Externo

## **AGRADECIMENTOS**

À professora Dr<sup>a</sup>. Doralice Sátyro Maia, por ter aceitado orientar esse trabalho e pela confiança depositada, à professora Paula Dieb Martins do Instituto Federal da Paraíba – IFPB, pelas recomendações que tanto me ajudou.

Ao PPGG/UFPB, pela oportunidade de poder cursar o Mestrado, e à CAPES, pela concessão da bolsa de estudos.

Aos professores Rafael Faleiros de Pádua e a prof<sup>a</sup>. Luciana Medeiros de Araújo pela disposição de participarem da banca examinadora.

Aos caros colegas do Grupo de Pesquisa de Estudos Urbanos – GEURB e Laboratório de Estudos Urbanos – LEU.

Agradeço a todos que fizeram parte dessa conquista em minha vida, à minha família e amigos tão importantes, que me fortaleceram para conclusão desta pesquisa.

## RESUMO

A presente pesquisa tem como objeto de análise a relação da produção da habitação com a produção do espaço urbano, tendo como elemento central a habitação de interesse social produzida pelo Estado na cidade de João Pessoa-PB e, particularmente no Bairro de Gramame. A produção habitacional na última década a partir do Programa Minha Casa Minha Vida (2009 – 2018) ocasionou um crescimento acelerado da malha urbano na referida área, reafirmando a atuação do poder público, que desde a política do BNH (1964 – 1986) direciona a construção dos conjuntos habitacionais para a área sul do município. Assim, a pesquisa tem como objetivo principal analisar a repercussão do Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal na produção da habitação e do espaço urbano, no que se refere ao crescimento da malha urbana no Bairro de Gramame em João Pessoa, através dos diferentes agentes sociais produtores do espaço. A cidade de João Pessoa vem passando por transformações significativas, principalmente, no que diz respeito à dinâmica da expansão da malha urbana impulsionada pelos empreendimentos do MCMV, em especial os conjuntos habitacionais de Faixa 1 voltada para a população de mais baixa renda. A pesquisa tem como recorte temporal o decurso 2009 - 2018. Para a sua concretização, foi realizado um levantamento bibliográfico e documental referente às políticas habitacionais brasileiras e à produção do espaço urbano, que serviram de suporte à formulação do referencial teórico-conceitual. Foram utilizados dados oficiais fornecidos pela Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP), Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), Secretária de Planejamento (SEPLAN), Secretaria Municipal de Habitação Social (SEMHAB), Ministério do Desenvolvimento Regional e Caixa Econômica Federal. A partir das informações e dados coletados nestas instituições, foi possível construir tabelas, gráficos e mapas indicando a localização, quantidade dos empreendimentos e habitações construídas pelo programa MCMV. O uso das Geotecnologias foi fundamental para os levantamentos cartográficos e para a análise espacial. As imagens de satélite da cidade de João Pessoa obtidas pelo *software Google Earth*, foram imprescindíveis para observar o crescimento do tecido urbano no Bairro de Gramame. A pesquisa revela o crescimento da cidade na área sul do município, em especial no Bairro de Gramame promovida pelo programa MCMV como também pela dinâmica imobiliária que se deu nesta área transformando antigas áreas rurais em urbanas, bem como expandido a malha e a dinâmica urbana de forma latente.

**Palavras-chave:** Programa Minha Casa Minha Vida. Expansão urbana. Políticas habitacionais. Habitação de Interesse Social. Bairro de Gramame - João Pessoa-PB.

## ABSTRACT

The present research has as object of analysis the relation of the production of the housing with the production of the urban space, having as central element the housing of social interest produced by the State in the city of João Pessoa-PB and, particularly in the neighborhood of Gramame. Housing production in the last decade from the Minha Casa Minha Vida Program (2009 - 2018) led to an accelerated growth of the urban fabric in the aforementioned area, reaffirming the performance of the public power, which since BNH policy (1964 - 1986) has directed construction of housing estates for the southern area of the municipality. Thus, the main objective of the research is to analyze the repercussion of the Federal Government's Minha Casa Minha Vida Program on the production of housing and urban space, with regard to the growth of the urban fabric in the Gramame neighborhood in João Pessoa, through the different agents social space producers. The city of João Pessoa has been going through significant transformations, mainly, with regard to the dynamics of the expansion of the urban network driven by the MCMV's undertakings, especially the Band 1 housing estates aimed at the lower income population. The research has as time frame the course 2009 - 2018. For its implementation, a bibliographic and documentary survey was carried out, referring to Brazilian housing policies and the production of urban space, which served as support for the formulation of the theoretical-conceptual framework. Official data were used, provided by the State Popular Housing Company (CEHAP), João Pessoa City Hall (PMJP), Planning Secretary (SEPLAN), Municipal Social Housing Secretariat (SEM HAB), Ministry of Regional Development and Caixa Econômica Federal. From the information and data collected in these institutions, it was possible to build tables, graphs and maps indicating the location, number of the developments and housing built by the MCMV program. The use of Geotechnologies was fundamental for cartographic surveys and for spatial analysis. The satellite images of the city of João Pessoa obtained by the software Google Earth, were essential to observe the growth of the urban fabric in the district of Gramame. The research reveals the growth of the city in the southern area of the municipality, especially in the district of Gramame promoted by the MCMV program as well as the real estate dynamics that took place in this area, transforming old rural areas into urban ones, as well as expanding the network and urban dynamics latent form.

**Keywords:** Minha Casa Minha Vida Program. Urban expansion. Housing policies. Social Interest Housing. Gramame neighborhood - João Pessoa-PB.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>17</b>
<b>1 CAPÍTULO I – O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA E A PRODUÇÃO DA MORADIA NA CIDADE DE JOÃO PESSOA.....</b>	<b>25</b>
<b>1.1 A formação da cidade e a origem da política habitacional em João Pessoa .....</b>	<b>25</b>
<b>1.2 A produção habitacional do Banco Nacional de Habitação no processo de expansão urbana de João Pessoa .....</b>	<b>34</b>
<b>1.3 A produção social da moradia pós-BHN.....</b>	<b>43</b>
<b>2 CAPÍTULO II – POLÍTICAS PÚBLICAS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA .....</b>	<b>49</b>
<b>2.1 Políticas Públicas: notas sobre a construção de uma política pública .....</b>	<b>50</b>
<b>2.2 O programa Minha Casa Minha Vida: panorama geral .....</b>	<b>57</b>
<b>2.3 O programa Minha Casa Minha Vida e o déficit habitacional .....</b>	<b>64</b>
<b>2.4 O programa Minha Casa Minha Vida em João Pessoa .....</b>	<b>70</b>
<b>3 CAPÍTULO III - AGENTES SOCIAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DA HABITAÇÃO NO BAIRRO DO GRAMAME .....</b>	<b>96</b>
<b>3.1 Gramame: caracterização e notas sobre o zoneamento urbano.....</b>	<b>96</b>
3.1.1 Gramame: das propriedades rurais a formação do bairro .....	100
3.1.2 O início da urbanização no bairro de Gramame .....	102
<b>3.2 Agentes sociais na produção do espaço no Bairro de Gramame .....</b>	<b>109</b>
<b>3.3 Notas metodológicas sobre o uso das geotecnologias nos estudos urbanos .....</b>	<b>118</b>
3.3.1 A identificação da produção do espaço urbano a partir do Google Earth no Bairro de Gramame.....	121
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>142</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>146</b>

## LISTA DE FIGURAS

### INTRODUÇÃO

Figura 01: Mapa de Localização do bairro de Gramame .....	20
---	----

### CAPÍTULO I

Figura 02: Mapa da malha urbana da Cidade da Parahyba 1855 – 1929 .....	27
Figura 03: Fotografias de habitações construídas entre 1942 e 1943 .....	30
Figura 04: Mapa de localização dos conjuntos habitacionais em João Pessoa até 1963 .....	31
Figura 05: Mapa da malha urbana de João Pessoa entre 1855 – 1944 .....	33
Figura 06: Mapa da evolução do traçado urbano de João Pessoa até o ano de 1972 .....	36
Figura 07: Mapa de localização dos conjuntos habitacionais produzidos anterior e durante o BNH .....	37
Figura 08: Mapa de localização dos conjuntos habitacionais produzidos na cidade de João Pessoa até 1999.....	46

### CAPÍTULO II

Figura 09: Organograma da política nacional de habitação .....	56
Figura 10: Mapa de localização dos conjuntos habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida na cidade de João Pessoa de Faixa 1 .....	72
Figura 11: Mapa de localização dos conjuntos financiados pelo programa MCMV até 2017 .	78
Figura 12: Mapa de localização do Residencial Manacá – Município de João Pessoa.....	80
Figura 13: Mapa de localização do Residencial Multifamiliar Anayde Beiriz – Município de João Pessoa .....	81
Figura 14: Mapa de localização do Residencial Irmã Dulce – Município de João Pessoa .....	82
Figura 15: Mapa de localização do Residencial Jardim das Colinas – Município de João Pessoa .....	83
Figura 16: Mapa de localização do Residencial Solar das Mangueiras – Município de João Pessoa .....	84
Figura 17: Mapa de localização do Residencial Jardim Veneza – Município de João Pessoa .....	85
Figura 18: Mapa de localização do Residencial Vieira Diniz – Município de João Pessoa .....	86

Figura 19: Mapa de localização do Residencial Morada dos Hibiscos – Município de João Pessoa .....	87
Figura 20: Mapa de localização do Residencial Vista Alegre – Município de João Pessoa.....	88
Figura 21: Mapa de localização do Residencial Vista do Verde – Município de João Pessoa.....	89
Figura 22: Mapa de localização do Residencial Vista Nice Oliveira – Município de João Pessoa .....	90
Figura 23: Mapa de localização do Residencial Colinas de Gramame – Município de João Pessoa .....	91
Figura 24: Mapa de localização do Residencial Saturnino de Brito – Município de João Pessoa .....	92
Figura 25: Mapa de localização do Residencial Novo São Jose - Bessa Veloso– Município de João Pessoa .....	93
Figura 26: Mapa de localização do Residencial São Rafael – Município de João Pessoa .....	94
Figura 27: Mapa de localização do Residencial Alvorada do Sul – Município de João Pessoa .....	95

### **CAPÍTULO III**

Figura 28: Mapa sobre mudanças dos perímetros de macrozoneamentos de 1992 e 2012– Município de João Pessoa .....	98
Figura 29: Mapa sobre mudanças no zoneamento de uso e ocupação do solo em Gramame – Município de João Pessoa.....	99
Figura 30: Mapa de divisão das antingas propriedades rurais, Bairro de Gramame - Município de Joao Pessoa .....	101
Figura 31: Mosaico do Bairro de Gramame em 1998 – Município de João Pessoa.....	103
Figura 32: Mapa dos setores do bairro de Gramame em 2005 – Município de João Pessoa .....	104
Figura 33: Mapa dos setores do bairro de Gramame em 2012 – Município de João Pessoa.....	105
Figura 34: Mapa da Urbanização de Gramame em 2005 – Município de João Pessoa .....	108
Figura 35: Mapa da Urbanização de Gramame em 2017 – Município de João Pessoa .....	108
Figura 36: Fotografia da Via Perimetral Sul .....	113
Figura 37: Parque Cowboy em 2012 .....	114
Figura 38: Loteamento do Parque Cowboy .....	114

Figura 39: Condomínio Parque Cowboy .....	114
Figura 40: Mapa de localização dos empreendimentos habitacionais públicos no bairro de Gramame – Município de João Pessoa.....	115
Figura 41: Mosaico dos empreendimentos realizados por agentes públicos no bairro de Gramame .....	116
Figura 42: Mosaico dos empreendimentos realizados por agentes privados no bairro de Gramame.....	117
Figura 43: Estrutura geral de sistemas de informação geográfica .....	119
Figura 44: Representação vetorial e matricial .....	120
Figura 45: Representação da mudança do espaço urbano de Gramame utilizando o histórico de imagens do <i>Google Earth</i> .....	122
Figura 46: Aplicação vetorial no formato KML no <i>Google Eart</i> .....	122
Figura 47: Imagem de satélite do setor 59 de Gramame nos anos de 2009 e 2012 João Pessoa-PB.....	126
Figura 48: Imagem de satélite do setor 59 de Gramame nos anos de 2015 e 2018 João Pessoa-PB.....	127
Figura 49: Imagem de satélite dos setores 58 e 57 de Gramame em 2009 João Pessoa-PB .....	128
Figura 50: Imagem de satélite do Bairro de Gramame 09/2012 João Pessoa-PB .....	129
Figura 51: Imagem de satélite do Bairro de Gramame 09/2015 João Pessoa-PB .....	130
Figura 52: Imagem de satélite do Bairro de Gramame 06/2018 João Pessoa-PB .....	131
Figura 53: Imagem de satélite do setor 56 de Gramame nos anos de 2009 e 2012 João Pessoa-PB.....	132
Figura 54: Imagem de satélite do setor 56 de Gramame nos anos de 2015 e 2018 João Pessoa-PB.....	133
Figura 55: Mosaico do Setor 56 .....	137
Figura 56: Mosaico do Setor 57 .....	137
Figura 57: Mosaico do Setor 57 .....	138
Figura 58: Imagem de satélite com sobreposição do <i>shapefile</i> dos lotes vazios no Bairro de Gramame, João Pessoa-PB .....	139
Figura 59: Imagem de satélite com sobreposição do <i>shapefile</i> dos lotes vazios no Bairro de Gramame, João Pessoa-PB .....	140

## **LISTA DE QUADROS**

### **CAPÍTULO I**

Quadro 01: Construções de conjuntos habitacionais em João Pessoa até 1963 .....	29
Quadro 02: Construções dos conjuntos habitacionais em João Pessoa até 1983 .....	38
Quadro 03: Número de habitações construídas pós BNH pelas instituições públicas em João Pessoa durante a década de 1990 .....	45

### **CAPÍTULO II**

Quadro 04: Ciclo das Políticas Públicas .....	52
Quadro 05: Faixas de renda dividido por modalidades do programa MCMV urbano .....	62
Quadro 06: Empreendimentos Minha Casa Minha Vida em João Pessoa – PB .....	74

## **LISTA DE TABELAS**

### **CAPÍTULO II**

Tabela 01: Déficit habitacional total e componentes - Paraíba.....	65
Tabela 02: Unidades habitacionais contratadas de Faixa1 por regiões geográficas - Brasil.....	66
Tabela 03: Contratações por Faixa e Regiões Geográficas - Brasil .....	67
Tabela 04: Unidades habitacionais contratadas até 2018 – Brasil .....	69
Tabela 05: Número de contratações por Faixas e unidades entregues em João Pessoa – PB conforme a CEF até março de 2018.....	70

## **LISTA DE GRÁFICOS**

### **CAPÍTULO II**

Gráfico 01: Contratações do MCMV - Faixa 1 entre 2013 e 2017 – Brasil .....	62
Gráfico 02: Total de unidades contratadas e concluídas por faixas do MCMV entre 2009 e 2017- Brasil .....	63
Gráfico 03: Contratações do Faixa 1- FAR e FGTS entre 2013 e 2017 – Brasil .....	64

## LISTA DE SIGLAS

**APP** – Área de Preservação Permanente

**BNH** – Banco Nacional de Habitação

**CEF** – Caixa Econômica Federal

**CEHAP** – Companhia Estadual de Habitação Popular

**COHEP** – Cooperativa Habitacional do Estado da Paraíba

**DER** – Departamento de Estradas de Rodagem do Estado da Paraíba

**ENLUR** – Empresa Municipal de Limpeza Urbana

**FAC** – Fundação de Ação Comunitária

**FCP** – Fundação da Casa Popular FCP

**FGTS** – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

**FGV** – Fundação Getúlio Vargas

**FJP** – Fundação João Pinheiro

**GeUrb** – Grupo de Estudos Urbanos

**IAPB** – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários

**IAPC** – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Comerciantes

**IAPE** – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Estivadores

**IAPETEC** – Condutores de veículos e Empregados de Empresas de Petróleo

**IAPI** – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários

**IAPM** – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Marítimos

**IAPs** – Institutos de Aposentadoria e Pensões

**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

**INOCOOP** – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais

**IPASE** – Instituto de Previdência e Assistência aos Servidores do Estado

**IPEP** – Instituto de Previdência do Estado da Paraíba

**MBES** – Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social

**MCMV** – Minha Casa Minha Vida

**MDU** – Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

**PAC** – Programa de Aceleração do Crescimento

**PAIH** – Plano de Ação Imediata para a Habitação

**PMJP** – Prefeitura Municipal de João Pessoa  
**PNDU** – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano  
**PNH** – Política Nacional de Habitação  
**PPGG** – Programa de Pós Graduação em Geografia  
**REGIC** – Regiões de Influência de Cidades  
**SBPE** – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo  
**SEM HAB** – Secretaria Municipal de Habitação Social  
**SEPLAN** – Secretária de Planejamento  
**SEPURB** – Secretaria de Política Urbana  
**SFH** - Sistema Financeiro de Habitação  
**SIDRA** – Sistema IBGE de Recuperação Automática  
**SFH** – Sistema Financeiro de Habitação  
**TCC** – Trabalho de Conclusão de Curso  
**UERJ** – Universidade Estadual do Rio de Janeiro UERJ  
**UFPB** – Universidade Federal da Paraíba UFPB  
**ZANP** – Zona Adensável Não Prioritária  
**ZA 3** – Zona Axial 3  
**ZAP** – Zona Adensável Prioritária  
**ZEP** – Zona Especial de Preservação  
**ZEP 2** – Zona Especial de Preservação 2  
**ZGE** – Zona de Grandes Equipamentos  
**ZI 1** – Zona Industrial 1  
**ZNA** – Zona Não Adensável  
**ZPA** – Zona de Preservação Ambiental  
**ZR2** – Zona Residencial 2  
**ZR3** – Zona Residencial 3  
**ZRA** – Zona de Restrição Adicional

## INTRODUÇÃO

As teorias urbanas reconhecem de modo geral, que o processo de urbanização se desenvolveu inicialmente na Europa, juntamente com o advento do capitalismo logo depois da Revolução Industrial. Assim, o processo de urbanização mundial possui fases marcantes. A primeira fase ocorreu com a Revolução Industrial no fim do século XVIII na Europa e a segunda fase aconteceu após a Segunda Guerra Mundial em escala mundial.

Tendo em vista que esse processo não aconteceu concomitantemente no mundo, diferentes países tiveram industrialização e crescimento distintos. Assim, como no mundo, o avanço da urbanização no Brasil ocorreu sobretudo em razão da industrialização.

De acordo com Milton Santos (2009), a urbanização brasileira conhece dois grandes regimes, o primeiro no início do século XIX, que está ligado ao papel das funções administrativas e da evolução demográfica das capitais em que a base econômica estava fundada na agricultura e o outro referente ao forte movimento de urbanização a partir da Segunda Guerra Mundial.

Sendo assim, o processo de urbanização no Brasil intensificou-se a partir da segunda metade do século XX, principalmente após os anos de 1970 devido ao forte avanço tecnológico e à expansão industrial sobretudo na Região Sudeste. Juntamente com as mudanças nas relações capitalistas de produção. Tais mudanças provocaram nas cidades um crescimento populacional que se deu a partir da migração rural principalmente em função da concentração fundiária onde a população buscava por melhores condições de sobrevivência e oportunidades de empregos oferecidas na indústria e no comércio. Esse momento também foi marcado pelas alterações das relações campo-cidade devido à modernização do campo.

No Nordeste, a migração tem entre outros fatores como por exemplo, a implantação da modernização da produção agricultura que afetou os pequenos agricultores devido à mecanização do setor rural.

Dessa forma, o processo de industrialização e urbanização provocou um descompasso entre o crescimento populacional urbano e a capacidade do Estado para atender às necessidades da população. As cidades se expandem, entretanto, o processo de urbanização não foi acompanhado pelo aumento da demanda por infraestrutura e serviços básicos tais como: habitação, trabalho, educação, saúde e transporte, resultando em uma urbanização com problemas crescentes de desigualdade socioespaciais

Diante desse cenário, destaca-se a problemática da habitação para a população pobre. A habitação de interesse social possui particularidades como por exemplo, ser destinada à população que não tem acesso ao consumo no mercado imobiliário, e no Brasil está associada

à produção desigual do espaço urbano sendo os déficits relativos à moradia um problema latente em nossa sociedade.

Podemos observar ao longo da história da política habitacional diferentes formas de acesso à moradia, as quais se desenvolveram sob a lógica capitalista de produção. No entanto, na tentativa de reduzir o déficit habitacional, diversas políticas foram implantadas pelo Estado. A primeira grande intervenção estatal na história da política habitacional brasileira foi a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 que durou até 1986, e com a sua extinção fez da Caixa Econômica Federal a instituição responsável por suas atribuições.

Contudo, mudanças como a implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), a regulamentação do Estatuto da Cidade, que surgiu como um instrumento de gestão para as cidades brasileiras para democratizar o uso do solo urbano por meio do Plano Diretor, a criação do Ministério das Cidades em 2003 e posteriormente, o início do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007, com investimentos em políticas públicas e infraestrutura social, reestruturaram o planejamento e execução de obras no país.

Em 2009, o programa Minha Casa Minha Vida foi criado pelo já extinto Ministério das Cidades, com o objetivo de promover o acesso à moradia e conseqüentemente reduzir o déficit habitacional no país facilitando as condições de acesso à casa própria para as classes de menor rendimento, criando também mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, a requalificação de imóveis urbanos e a produção ou a reforma de habitações rurais para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, que residissem em qualquer dos municípios brasileiros (Lei 11.977, julho de 2009/BRASIL). Além disso, vale ressaltar que as concessões de benefícios pelo Minha Casa Minha Vida eram feitas por faixa de renda<sup>1</sup>.

O programa do Governo Federal, tornou-se um atrativo rentável para as construtoras e proprietários fundiários bem como, intensificou o crescimento da malha urbana das cidades produzindo, concomitantemente a esse processo, a complexidade da ação dos agentes sociais produtores do espaço urbano.

A cidade de João Pessoa, localizada no Nordeste brasileiro, tem passado por intensas transformações no seu espaço urbano no que diz respeito ao Programa Minha Casa Minha Vida. Foi observado que a localização dos empreendimentos do programa MCMV de Faixa 1 estão

---

<sup>1</sup> A apresentação e características de cada faixa serão explicadas no próximo capítulo.

predominantemente na periferia da cidade, em sua maioria no Bairro de Gramame, intercaladas com áreas ainda não edificadas deixando vazios urbanos, favorecendo a especulação imobiliária, a segregação e as desigualdades socioespaciais.

Ao relacionar a expansão urbana com a produção da habitação de interesse social na franja urbana, encontramos a comercialização da terra e de imóveis no mercado imobiliário que nas periferias possuem custo mais baixo do que as localizadas em áreas centrais e/ou possuem melhor infraestrutura.

O interesse pela temática surgiu em decorrência de pesquisas anteriores relacionadas inicialmente ao Trabalho de Conclusão de Curso (TCC)<sup>2</sup>, que em certo grau também estava associado à discussão da política habitacional e com o projeto de iniciação científica “O Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Patos (Paraíba): Morfologia Urbana e Desigualdades Socioespaciais”. O mesmo integrou o projeto mais amplo “A Produção da Casa e da Cidade: Morfologia Urbana e Desigualdades Socioespaciais nas Cidades Médias Brasileiras”, o qual foi orientado pela professora Doralice Sátyro Maia. De modo geral, o desenvolvimento dessas pesquisas nos fez refletir sobre as possibilidades e, também os desafios de compreender a expansão urbana contemporânea de João Pessoa impulsionada pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

As inquietações sobre a pesquisa se tornaram mais intensas durante a realização do trabalho de campo organizado pelo Grupo de Estudos Urbanos (GeUrb), com a participação de professores e discentes da Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ) integrantes do projeto Pró-Integração (Grandes Infraestruturas Urbanas, o Ensino Superior e o Desenvolvimento Regional: reconfigurando as relações entre as cidades médias, as cidades pequenas e o campo). Durante a atividade tivemos contato com o recorte espacial (objeto empírico) do presente estudo: o Bairro Gramame.

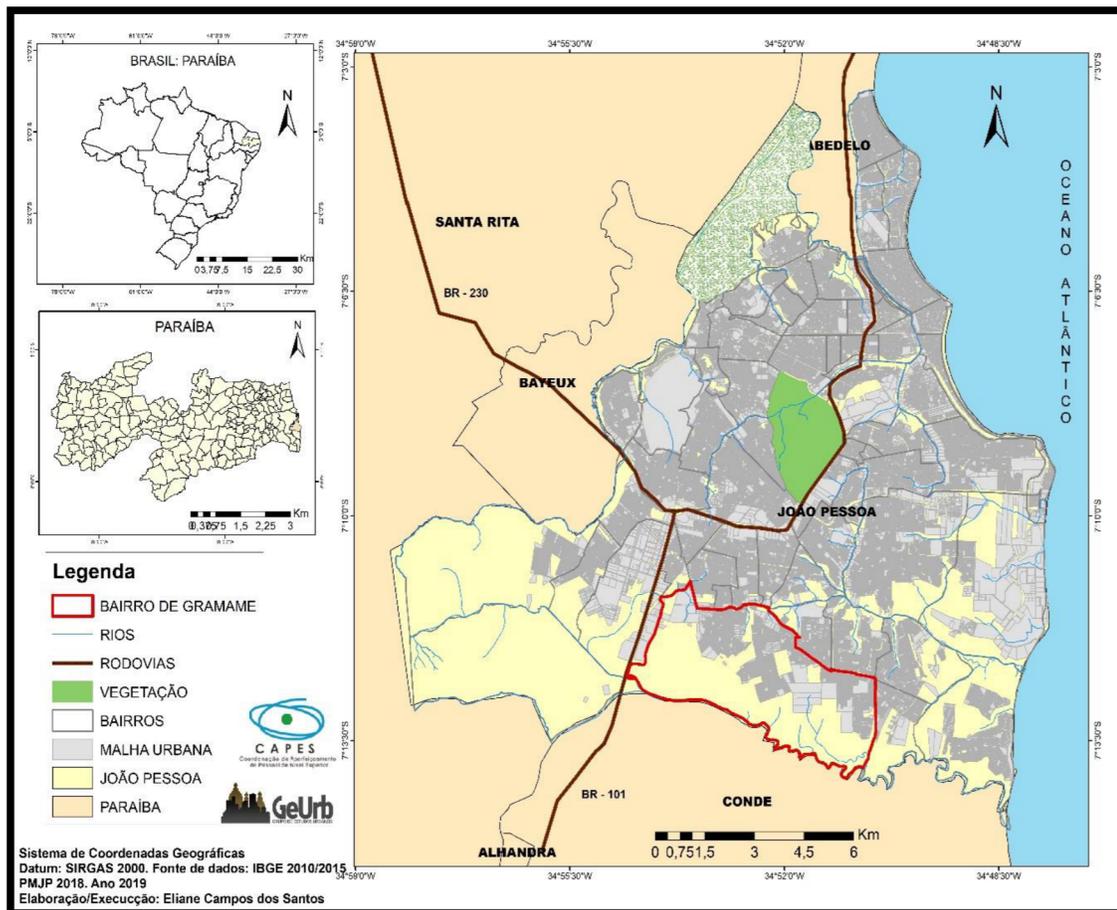
Sendo assim, essa pesquisa se justifica por diversos motivos dentre os quais apontamos: a insuficiência de estudos sobre o programa MCMV na cidade de João Pessoa, a contribuição da pesquisa para o entendimento das dinâmicas socioespaciais decorrentes da adoção de políticas públicas habitacionais e para o fortalecimento da linha Campo-Cidade: espaço e trabalho do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG) com estudo relacionado à Geografia Urbana.

---

<sup>2</sup> Transformações na favela do Timbó em João Pessoa de 1980 a 2013. Esta pesquisa teve como objetivo compreender as transformações ocorridas na favela do Timbó no período entre 1980 a 2013, apresentando como elemento modificador a implementação de políticas sociais de habitação.

O Bairro Gramame, está localizado ao sul do município de João Pessoa. A extensão territorial deste município é de 211,5 Km<sup>2</sup> e a sua população corresponde a 801.718 habitantes. Sua importância na rede urbana brasileira é classificada como Capital Regional A, segundo o REGIC<sup>3</sup> (IBGE, 2018). O bairro em destaque (figura 01), possui uma área de 19,52 km<sup>2</sup>, limitando - se ao norte com os bairros: Paratibe, Valentina de Figueiredo, Planalto da Boa Esperança, Cuiá, Ernesto Geisel, João Paulo II, Grotão, Funcionários e Costa e Silva; a oeste com o Distrito Industrial e Mussuré e a leste com o bairro de Monsenhor Magno, popularmente chamado: Muçumagro, ao sul com o município do Conde.

**Figura 01: Mapa de Localização do bairro de Gramame**



Fonte: PMJP. Elaborado pela autora 2018.

<sup>3</sup> É considerada capital regional A devido sua área de concentração populacional e atuação socioeconômica. Integra-se com outros 70 centros não necessariamente capitais e está integrada a rede urbana de Recife que é formada por PE, PB, RN (parte de fortaleza) Alagoas e um pouco com Juazeiro-BA. Capital Regional A - composta por nove Cidades, em geral Capitais Estaduais das Regiões Nordeste e Centro-Oeste com exceção do Arranjo Populacional de Ribeirão Preto/SP. Apresentam contingente populacional próximo entre si, variando de 800 mil a 1,4 milhão de habitantes em 2018.

De acordo o Plano diretor de 1992, o Gramame era considerado área rural do município de João Pessoa, com áreas de preservação ambiental, zonas não adensáveis e uma pequena zona adensável não prioritária. Em 2007 o bairro já apresenta mudanças significativas em sua ocupação como pode se observar no mapeamento realizado pela prefeitura<sup>4</sup>, e em 2012 no mapeamento de uso e ocupação do solo, o bairro apresenta uma zona destinada a grandes equipamentos<sup>5</sup>.

Nos últimos anos o Bairro de Gramame tem sido alvo de investimentos públicos, com a construção de conjuntos habitacionais do programa MCMV, e da iniciativa privada com construções de grandes loteamentos, casas e apartamentos.

Com base nessas informações, definiu-se que o objetivo central da pesquisa é analisar o processo de expansão urbana da cidade de João Pessoa – PB, especialmente do Bairro de Gramame, através dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 no período de 2009 a 2018.

Para isto, buscamos discutir o processo de urbanização e expansão da cidade de João Pessoa – PB; avaliar o programa MCMV como política habitacional e identificar os empreendimentos do referido programa da Faixa 1 localizados na cidade de João Pessoa; caracterizar a produção do espaço e da habitação através do programa MCMV no bairro do Gramame; mapear, espacializar a localização dos empreendimentos do programa MVMC no Bairro de Gramame, com o uso de geotecnologias.

A pesquisa ora apresentada, adota como recorte temporal o período compreendido entre os anos 2009 e 2018, correspondente ao período da criação da Lei nº 11.977, de julho de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, por atuação do Ministério do Desenvolvimento Regional e o ano de 2018, que corresponde ao ano de obtenção de grande parte dos dados por meio de órgãos públicos que viabilizaram este estudo.

Diante dos objetivos apresentados, o caminho metodológico da pesquisa foi configurado por meio de suas especificidades. A primeira é o fato de consideramos que a metodologia de uma pesquisa implica em uma escolha teórica com técnicas de apoio em que se encontra o método e os procedimentos metodológicos.

O método é um instrumento organizado que procura atingir resultados estando diretamente ligado à teoria que o fundamenta e à metodologia significa estudo dos caminhos,

---

<sup>4</sup> Ver Mapa de Uso e Ocupação do Bairro de Gramame de 2007 - PMJP.

<sup>5</sup> Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Bairro de Gramame de 2012 - PMJP

dos instrumentos usados para se fazer ciência. (JAPIASSÚ E MARCONDES,1990, DEMO1995),

O debate sobre metodologias de pesquisa na disciplina geográfica se faz necessário. Turra Netto (2011, p. 342) aponta que primeiramente, é preciso considerar que ao lidar com metodologias de outras disciplinas, é necessário ter o cuidado de não cometer reducionismos, desconsiderando o quadro teórico em que elas foram desenvolvidas. Para o autor, em cada um dos campos do saber há uma discussão de longa data sobre as metodologias aqui em foco; há debates de tendências divergentes e há novas propostas em cena.

Assim, a pesquisa científica e seus procedimentos deve estar adequada aos objetivos propostos, o que torna necessário compreender os critérios mais relevantes para a investigação de um dado fenômeno. Consequentemente, a metodologia deve contemplar todas as etapas a serem realizadas na pesquisa.

No que diz respeito aos procedimentos metodológicos destaca-se: o levantamento bibliográfico; a coleta de dados secundários; o suporte técnico cartográfico e o trabalho de campo.

O desenvolvimento desta pesquisa consistiu no levantamento de referências bibliográficas específicas referentes à expansão urbana de João Pessoa, políticas habitacionais brasileiras e produção do espaço urbano, que darão suporte à formulação do referencial teórico-conceitual. Destacamos as leituras de Bonduki (1994, 2011, 2014), Maricato (2014), Leal (2013) e Bonates (2007) no tangente a política habitacional brasileira, e Capel (1983), Carlos (2011, 2014), Correa (1999), Lefebvre (1999, 2008) e Sposito (2014), para suporte na teoria da produção do espaço e demais conceitos utilizados na pesquisa.

Foram utilizados dados oficiais indicando a localização, quantidade dos empreendimentos e habitações construídos pelo programa MCMV, imagens de satélite da cidade de João Pessoa para observar o crescimento do tecido urbano, *shapes* para confecções de mapas, disponíveis em instituições públicas como a Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP), Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), Secretária de Planejamento (SEPLAN), Secretaria Municipal de Habitação Social (SEM HAB), Ministério do Desenvolvimento Regional e Caixa Econômica Federal. Os dados obtidos foram sistematizados sendo apresentados através de mapas, tabelas, quadros e gráficos.

O suporte técnico cartográfico e de imagens foi indispensável, pois com ele foi possível realizar a captura do cenário passado e atual da cidade de João Pessoa. A realização da base cartográfica também é imprescindível ao processo de identificação, localização e mapeamento dos empreendimentos do programa MCMV Faixa 1. A elaboração e a utilização

de mapas dão suporte ao entendimento da espacialização das áreas destinadas ao programa MCMV e da expansão urbana da cidade estudada.

O registro fotográfico e as imagens de satélite também foram instrumentos metodológicos fundamentais, pois sua utilização possibilitou realizar a captura do cenário atual e a realização da base cartográfica para o mapeamento dos conjuntos habitacionais.

Atualmente, com o avanço tecnológico da informática e o uso de ferramentas computacionais, as análises espaciais de dados geográficos tornaram-se indispensáveis. As geotecnologias possibilitam o uso de técnicas como o Sistema de Informação Geográfica (SIG), o Sistema de Posicionamento Global e o Sensoriamento Remoto, que ajudam a elucidar questões de diversas áreas do conhecimento. Assim, a análise espacial é composta por um conjunto de procedimentos encadeados cuja finalidade é a escolha de um modelo inferencial que considere explicitamente o relacionamento espacial presente no fenômeno. (CÂMARA, 2004, p.14).

Desta forma, como foi mencionado anteriormente, a elaboração e a utilização de mapas viabilizarão o entendimento da espacialização das áreas destinadas ao programa habitacional e da dinâmica urbana da cidade estudada, sendo também fundamentais para ampliar o conhecimento sobre os conceitos que irão nortear o estudo.

A utilização da ferramenta *Google Earth* (um *Software* livre e de fácil acesso), também foi indispensável para localizar e registrar os empreendimentos habitacionais, como também observar a dinâmica no espaço ao entorno deles.

No trabalho de campo, etapa mais diretamente relacionada ao empírico destacou-se como fundamental a observação, a fim de compreender a dinâmica na produção do espaço gerada pelos empreendimentos habitacionais.

O levantamento de campo consistiu em visitas às áreas estudadas, tendo como finalidade fazer uma interlocução entre o pesquisador e o objeto da pesquisa. O trabalho de campo com o registro fotográfico foi uma atividade relevante que possibilitou conhecer a realidade local e, particularmente, averiguar como se deram a expansão urbana e a produção do espaço urbano na área estudada.

A presente dissertação “O Programa Minha Casa Minha Vida e a Expansão Urbana na Zona Sul da Cidade de João Pessoa: Uma Análise do Bairro Gramame”, é composta por três capítulos. O primeiro capítulo, intitulado: O Processo de Expansão Urbana e a Produção da Moradia na Cidade de João Pessoa, aborda de forma introdutória a história da política habitacional e atuação do Estado, e como estas políticas repercutiram na produção do espaço e na estrutura intraurbana de João Pessoa. Portanto, o primeiro capítulo tem o objetivo de

investigar o processo de urbanização de João Pessoa através das políticas públicas. Para isso foram realizadas pesquisas bibliográficas e elaborados mapas que servirão como base de análise a fim de mostrar a evolução urbana como também, representar e localizar os conjuntos habitacionais existentes anteriores durante e após a atuação do BNH.

O segundo capítulo, Políticas Públicas e o programa Minha Casa Minha Vida, é dedicado à apresentação do referido programa, a partir de um panorama geral e posteriormente de modo específico na cidade de João Pessoa.

No último capítulo, Agentes sociais na produção do espaço e da habitação no bairro do Gramame, caracteriza-se o bairro de forma mais detalhada, em seguida, analisa-se a atuação dos agentes sociais na produção do espaço de Gramame, utilizando geotecnologias e por fim como o programa MCMV Faixa 1 impulsionou a expansão urbana do bairro.

## **1 CAPÍTULO I – O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA E A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA**

A formação de uma Geografia Crítica, desencadeia o nascimento da Geografia Urbana Crítica, com destaque para a compreensão da produção do espaço urbano a partir das contribuições de Henri Lefebvre.

Para Lefebvre (1999), a noção de espaço aparece inicialmente a partir da discussão do conceito de modo de produção (produção como reprodução das relações sociais), da necessidade do modo de produção capitalista em sua fase de realização. Na teoria da produção do espaço, Lefebvre escreve que as relações do urbano e da vida cotidiana, são ao mesmo tempo, produto e meio para a (re)produção do espaço. Nesse sentido, o espaço é a condição essencial da reprodução da vida social, resultado de acumulações históricas de sua produção e reprodução.

Nesse trabalho, compreende-se o espaço urbano enquanto produto social, ou seja, que o espaço integra as condições materiais objetivas da produção da história humana tal como escreve Carlos (2011, p.17). No mesmo sentido, toma-se como referência Correa (2014), que define a atuação dos agentes produtores do espaço os quais são dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

Partindo dessas considerações iniciais, o presente capítulo tem como objetivo identificar como as políticas habitacionais repercutiram na produção do espaço e na estrutura intraurbana de João Pessoa. Para tanto, será analisada tanto a atuação de um agente específico – o Estado – na produção de habitação social realizada na cidade, como o seu processo de expansão urbana.

Deste modo, para construção deste capítulo foi realizada uma pesquisa teórica acerca da formação da cidade, como também, do início da política habitacional em João Pessoa. O capítulo está dividido em três tópicos: o primeiro apresenta como ocorreu a produção do espaço urbano da cidade e o princípio pontual da atuação do Estado na questão habitacional. No segundo tópico, analisa-se o processo de expansão urbana e a produção habitacional do Banco Nacional de Habitação em João Pessoa, e por fim, no último tópico é abordada a produção social da moradia pós-BHN em João Pessoa.

### **1.1 A formação da cidade e a origem da política habitacional em João Pessoa**

A cidade de João Pessoa foi erguida em uma área localizada à margem do Rio Sanhauá, em 1585, compreendida entre a planície fluvial e um baixo planalto costeiro, com a finalidade de exercer funções político-administrativa, comercial e religiosa, sob domínio da coroa portuguesa. Durante o longo período, seu território restringiu-se às duas principais unidades topográficas: Cidade Alta e Cidade Baixa.

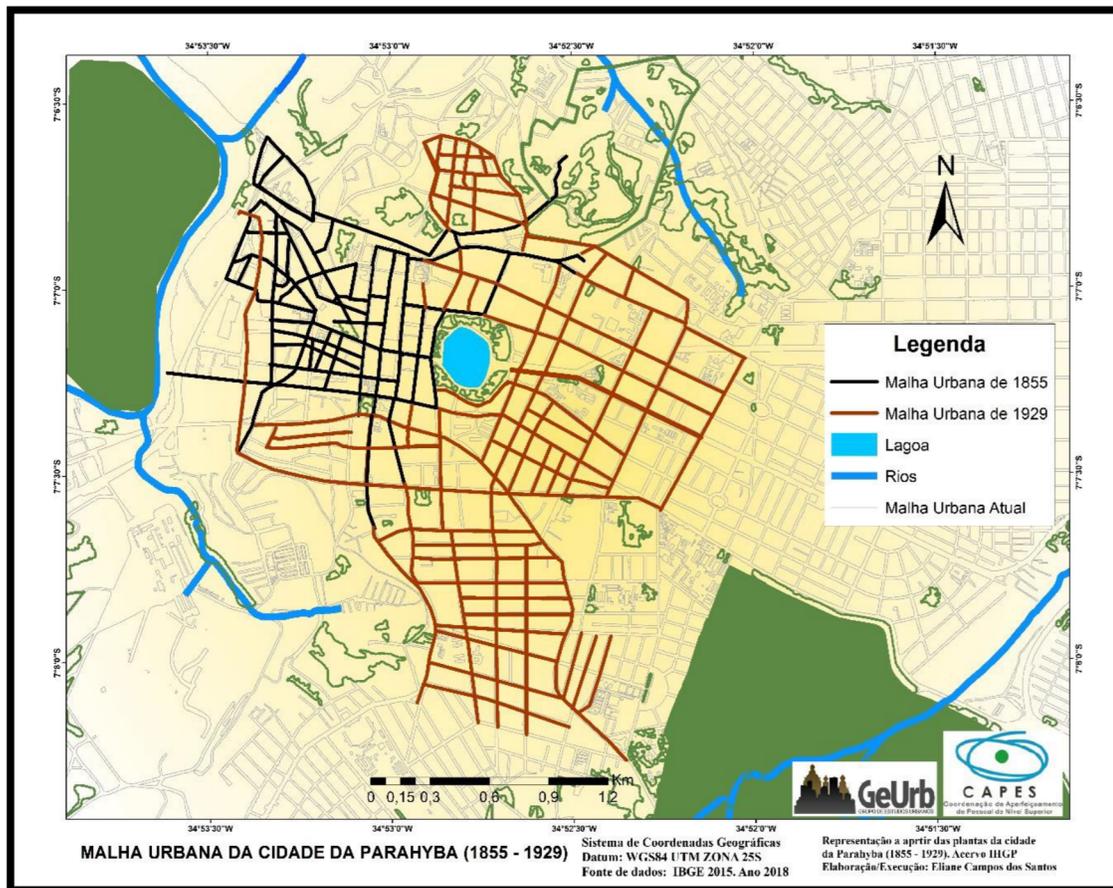
Para Silva (2016), a Cidade Baixa também conhecida como Varadouro configurava a área de comércio e de negócios, onde a partir do século XIX foram implantadas melhorias no Porto do Capim e a instalação da Estação Ferroviária; enquanto a Cidade Alta correspondia à área onde se localizavam as residências de alto padrão construtivo e os principais órgãos administrativos e religiosos.

A cidade que tinha sua base econômica no campo ligada à produção agrícola e aos engenhos de açúcar, era a sede político administrativa e centro comercial de escoamento da produção canavieira, assim como de mercadorias para consumo no território paraibano. Desse modo, a ocupação original do tecido urbano, que obedecia a geomorfologia do terreno, situada entre o rio Sanhauá e a Lagoa dos Irerês, atual Parque Sólon de Lucena, pouco se alterou até o século XIX (Maia, 2000).

Apesar dos primeiros equipamentos urbanos terem sido introduzidos ainda no século XIX, Cardoso (2002, p. 4) afirma que “As primeiras implementações de porte no que diz respeito a equipamentos urbanos e à modernização, tais como iluminação elétrica (1914), abastecimento d'água (1911) e sistema de transportes (1896-1914) somente foram iniciadas na década de 10 do século XX”.

Somente no início do século XX tal configuração foi alterada, diante da conjuntura política, econômica e social nacional. A partir de então, João Pessoa adquiriu novas funções socioeconômicas e passou por transformações significativas, através de intervenções em seu tecido urbano - com criação de novos espaços públicos e a abertura de novas avenidas - promovendo uma expansão mais significativa da malha urbana, como pode ser visto na Figura 02 a seguir.

Figura 02: Mapa da malha urbana da Cidade da Parahyba 1855 - 1929



Fonte: IHGP, IBGE. Elaborado pela autora, (2018).

Foi também no início do século XX, que o espaço urbano de João Pessoa se tornou o *locus* das residências da elite agrária que em decorrência do processo de substituição dos engenhos por usinas, vão residir permanentemente na cidade, construindo ou reformando seus casarões de alto padrão.

Ainda no início do século XX, houve a elaboração de um conjunto de normas e regulamentações urbanas pela Câmara Municipal - Código de Posturas de 1928 - com objetivo de ordenar e disciplinar o uso do solo urbano pelos agentes produtores da cidade. O referido código proibia a construção e a permanência de casas de palhas, casebres e cortiços na parte central da cidade. Dessa forma, seguindo as reivindicações das medidas higiênicas, as autoridades estavam afastando os pobres dos olhos da elite, contudo, não se pode afirmar que tais determinações ocasionaram naquele momento um processo de periferização.

Além dessas intervenções, a cidade passou ainda por um plano de remodelação que tinha como objetivo melhorar a cidade e planejar a cidade futura com ordenamento à expansão

- o plano urbanístico de Nestor de Figueiredo, de 1932 -, assim como passou por mudanças no cenário habitacional.

Em 1913, foi fundada a primeira instituição do Estado da Paraíba responsável pela construção de habitações: o Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba. Na década de 1920, mudanças começaram a acontecer em nível local, quando João Pessoa, então presidente do estado, recomendou que tal instituição passasse a construir casas para os servidores.

Conforme Bonduki (2011), em 1923 o governo federal regulamentou a previdência social, que deu origem às Caixas de Aposentadoria e Pensões (CAPs) para financiar habitação. Posteriormente, em 1932, foi criada a Carteira Imobiliária do Montepio, com o objetivo de conceder financiamentos voltados para construção e aquisição de edifícios residenciais destinados aos seus membros associados.

De acordo com Cavalcanti (1999) e Nunes (2009), em 1935, foi construído pelo Montepio o primeiro conjunto habitacional popular de João Pessoa com 35 unidades, conhecido como Vila dos Macacos. As unidades eram padronizadas, com afastamentos laterais e bom nível de qualidade construtiva.

Segundo Bonduki (1994), o princípio da intervenção estatal na questão da habitação social no Brasil teve destaque no período Vargas (1930-1954), o qual colocou em prática uma nova estratégia de fortalecimento para uma cidade industrial capitalista. Durante esse período a produção de habitações deu-se através dos Institutos de Aposentadoria e Previdência (IAPs) que, por sua vez, foram modelos de habitação coletiva, com programas inovadores os quais consideravam, além das edificações de moradias, equipamentos coletivos, áreas verdes e de lazer e os sistemas de infraestruturas.

Como escreve Azevedo (1988), com a criação da Fundação da Casa Popular (FCP) em 1946, institucionaliza-se a primeira agência de nível nacional voltada exclusivamente para a construção de casas populares para as classes de baixa renda. Entretanto, a Fundação da Casa Popular, como primeira política nacional de habitação, ficou restrita em alguns estados da federação e com uma produção pouco significativa de unidades.

Dentre as medidas mais importantes implementadas pelo governo Vargas no que diz respeito à questão habitacional, conforme Bonduki (1994), foram

[...] o decreto-lei do inquilinato, em 1942, que, congelando os aluguéis, passou a regulamentar as relações entre locadores e inquilinos, a criação das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência e da Fundação da Casa Popular, que deram início à produção estatal de moradias subsidiada se, em parte, viabilizaram o financiamento da Promoção imobiliária, e o Decreto-lei

n.º58, que regulamentou a venda de Lotes urbanos a prestações. (BONKUKI, 1994, p. 711).

Tanto as carteiras prediais dos IAPs como a Fundação da Casa Popular tiveram a finalidade de construção habitacional, entretanto a diferença entre seus objetivos foi esgotando suas reservas, já que os IAPs tinham como objetivo garantir aposentadoria e pensões aos associados e o foco da FCP era produzir moradia para a população de baixa renda.

Sem créditos para garantir o retorno dos investimentos, veio a crise inflacionária destes setores. Estes fatos foram aos poucos minando a estrutura institucional por desarticulações com outros órgãos, sua carência financeira e fragilidades em recursos gerais.

Entretanto, aquelas ações do governo Vargas não chegam a ser de fato uma política habitacional, pois não possuíam estrutura, regulação ou um órgão administrativo do Estado para esse interesse.

No que se refere à cidade de João Pessoa, segundo Lavieri & Lavieri (1999), até 1963 existiam 14 conjuntos habitacionais nesta cidade, totalizando 849 habitações. Até então os conjuntos eram financiados pelas instituições Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba, Fundação Casa Popular (FCP), Instituto de Aposentadoria e Pensão (IAP), Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Comerciantes (IAPC) e Instituto de Previdência e Assistência aos Servidores do Estado (IPASE) conforme o (Quadro 01).

**Quadro 01: Construções de conjuntos habitacionais em João Pessoa até 1963**

<b>Conjuntos Habitacionais</b>	<b>Instituições</b>	<b>Nº de Habitações</b>	<b>Ano de Construção</b>	<b>Localização</b>
Vila dos Macacos	Montepio	35	1935	Tambiá
*	Montepio	30	1940 - 50	Torre
*	Montepio	30	1940 - 50	Centro
*	FCP	30	1949	Torre
Vila Popular	FCP	150	1950	Jagaribe
*	Montepio	32	1952	Torre
Vila dos Motoristas ou José Américo de Almeida	FCP	50	1955	Jagaribe
Expedicionários	IAP	230	1955	Expedicionários
Henrique de La Roque	IAPC	75	1959	Expedicionários
João Goulart	IPASE	50	1960	Expedicionários
Bancários	IAPC	30	1963	Centro
Santa Júlia		35	-	Centro
*		40	-	Centro
*	Montepio	32	-	Torre
<b>TOTAL</b>				<b>849</b>

Fonte: Lavieri & Lavieri (1999), Leal (2013), editado pela autora (2019).

Contudo, a produção dessas novas moradias, era considerada de pequeno porte, por possuir poucas unidades habitacionais e também por contemplar um público pré definido que correspondia geralmente a funcionários do governo estadual.

Entretanto, é importante destacar que as unidades construídas pelo Montepio possuíam um padrão de construção diferenciado conforme o valor de venda e destinação. Nunes (2009), escreve que as construções eram definidas por tipo da seguinte forma:

casa tipo A – com área de 100 m<sup>2</sup>, custo de 15:000\$000 e construída isoladamente; casa tipo B – com 120 m<sup>2</sup>, custo de 18:000\$000 e também isolada; casa tipo C – com 85 m<sup>2</sup>, custo de 12:500\$000, seriam agrupadas duas a duas e a casa tipo F – com 40 m<sup>2</sup>, custo de 6:000\$000, dispostas em séries maiores.[...]As casas com maior área e custo mais elevado eram destinadas aos contribuintes dos cargos mais elevados, funcionários que gozavam de melhores salários e poderiam pagar financiamentos maiores. As edificações do tipo B eram compostas por quatro quartos, duas salas, terraço, cozinha, banheiro e lavanderia externa; e as do tipo A e C, que tinham três quartos, sala, terraço, cozinha e banheiro. Para os funcionários mais humildes restavam as casas do tipo F, com apenas um quarto, sala, pequeno terraço de chegada, cozinha e banheiro (NUNES, 2009, p. 99).

É importante destacar que o modelo da habitação “casa residencial” variava de acordo com a remuneração recebida. Já a unidade padronizada, que recebia a denominação de “casa residencial tipo popular” era destinada aos funcionários com menores salários, e seguia um único projeto arquitetônico, era entregue na forma de conjuntos e vilas, e apresentava área reduzida, em torno dos 60 m<sup>2</sup> (NUNES, 2009, p.101).

Com a atuação dos IAPs e a Carteira Imobiliária e outras empresas privadas firmadas na construção de habitações, iniciam-se as produções efetivamente de unidades populares. As construções passavam a ter uma distinção em relação ao tamanho, mas não eram destinadas a população pobre. Algumas unidades foram construídas em João Pessoa nas ruas Barão do Triunfo, João Machado, Maximiano de Figueiredo, Francisca Moura e D. Pedro II (NUNES, 2009), como pode ser observado na figura 03 abaixo.

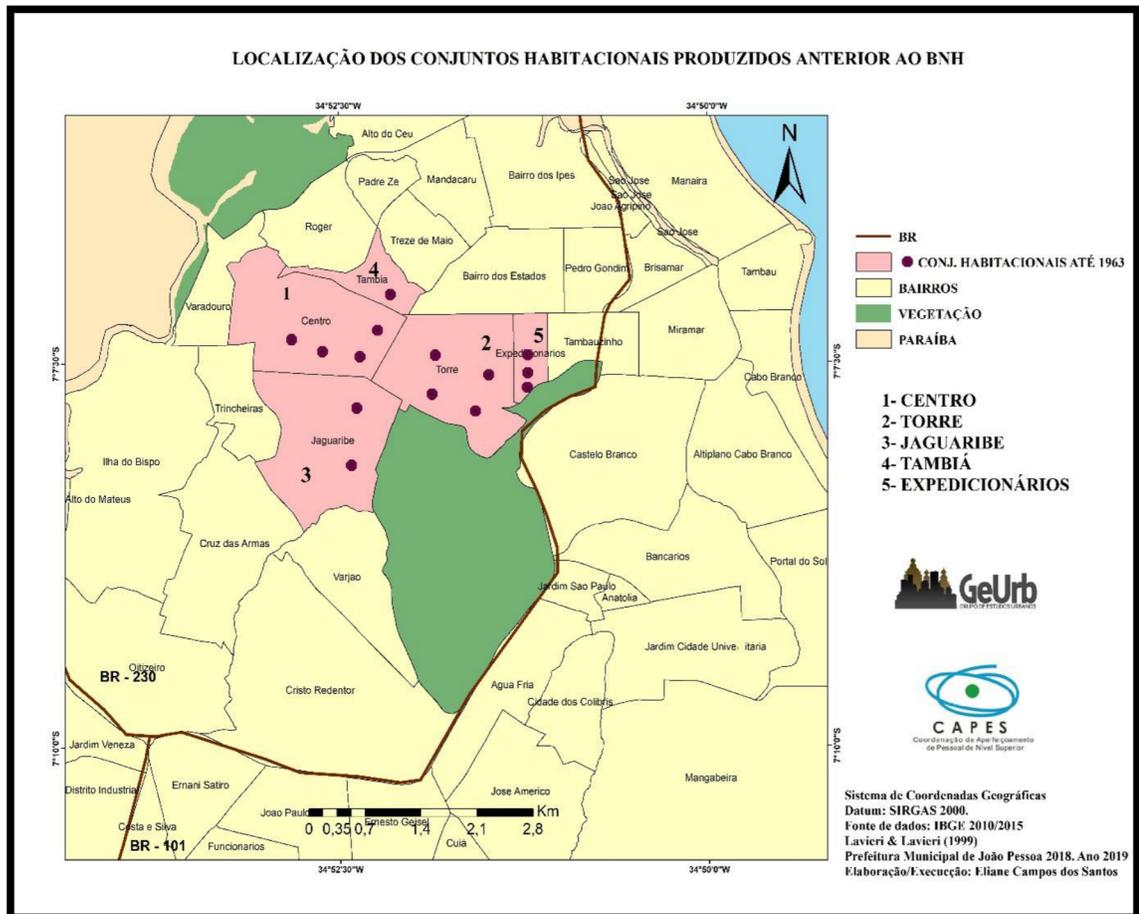
**Figura 03: Fotografias de habitações construídas entre 1942 e 1943**



Fonte: Nunes 2009 apud Melo 1946.

Com base no quadro 01, foi elaborado o mapa de localização dos conjuntos que estavam contíguos à área que atualmente corresponde ao centro da cidade (Figura 04). Assim percebemos que os órgãos de atuação realizaram poucas construções e estas estavam compactadas à malha urbana da cidade.

**Figura 04: Mapa de localização dos conjuntos habitacionais em João Pessoa até 1963**



Fonte: PMJP. Elaborado pela autora (2019).

Dessa forma, a produção desses pequenos conjuntos, inseridos em bairros próximos ao centro, não provocou naquele período grandes transformações estruturais na cidade de João Pessoa.

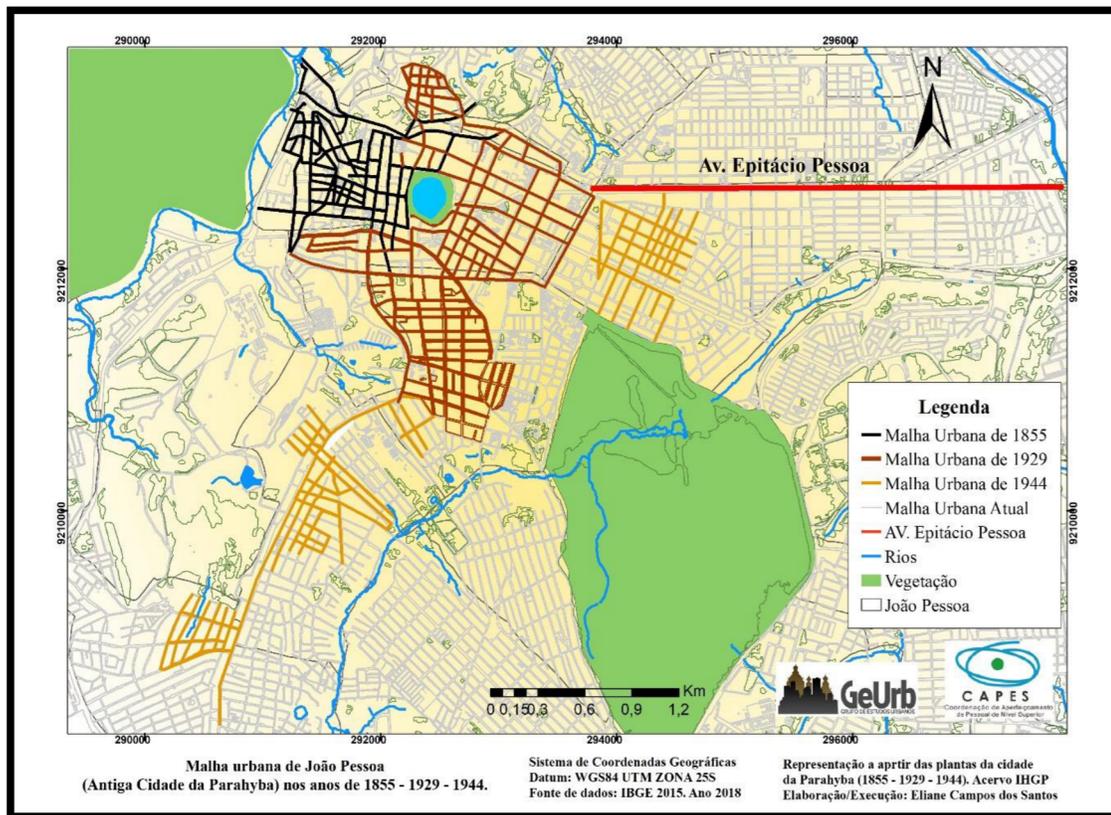
Contudo, todas as intervenções mencionadas nos espaços públicos e privados representaram a transformação da paisagem da capital na segunda metade da década de 1930, assim como os serviços urbanos de iluminação pública e de transporte marcaram os novos eixos de expansão definidos por planos urbanísticos adotados.

Silva (2016) escreve que, a urbanização do Parque Sólon de Lucena, além da Avenida Getúlio Vargas - eixo de origem de toda a estrutura viária da zona de expansão urbana – e o conjunto monumental de edifícios do Instituto de Educação da Paraíba, estimularam a expansão da cidade.

A partir da década de 1940, novos eixos da expansão urbana se formaram, por exemplo, na direção leste – com a abertura da Av. Epitácio Pessoa que fez a ligação entre o

centro da cidade e o litoral (Tambaú e Cabo Branco) e na direção sul com o corredor comercial e rodoviário da Avenida Cruz das Armas em direção a Recife (Figura 05).

**Figura 05: Mapa da Malha Urbana de João Pessoa entre 1855 -1944**



Fonte: IHGP, IBGE. Elaborado pela autora (2018).

Até a década de 1950, o desenvolvimento econômico de João Pessoa não tinha grande expressão, o Estado também não possuía nenhuma atividade econômica de destaque que lhe favorecesse maiores recursos. O crescimento da cidade era impulsionado pelas produções advindas das atividades agrícolas: cana-de-açúcar, algodão e pecuária bovina, como ressalta Maia (2000).

A cidade ainda possuía uma tímida expansão, mas, com a inauguração da Avenida Epitácio Pessoa em 1950, que ligava o centro ao litoral e incorporava novas áreas, esses fatos contribuíram para a expansão e ocupação da orla.

Martins (2014, p. 46) ressalta que, naquele período, houve uma intensificação do processo de ocupação das margens da avenida, graças também ao lançamento de novos loteamentos ao longo da mesma. A autora ainda afirma que, a dominação do espaço por meio de interesses exclusivos da classe de alta renda e do governo, gerou a valorização das grandes

glebas que por sua vez, foram loteadas e vendidas a um preço alto apoiando-se nos discursos de cidade modernizada, crescimento urbano e estilo de vida moderno.

Conforme Maia (2000), a partir da década de 1960 se iniciou um processo de esvaziamento de partes das áreas residenciais do centro antigo com o deslocamento da população de renda mais alta para a Avenida Epitácio Pessoa e posteriormente para os bairros litorâneos.

Silva (2016, p. 67), escreve que aos poucos essa via além de ter desempenhado um importante papel como eixo condutor de desenvolvimento na direção leste, motivou o processo de urbanização e adensamento nessa direção, atraindo os investimentos para seu entorno. Posteriormente, a Avenida Dom Pedro II, construída na década de 1960, contribuiu para o crescimento de um novo eixo da cidade no sentido sudeste.

Esse período compreendeu assim a criação e a consolidação de novos loteamentos e bairros, havendo, portanto, melhorias urbanas como pavimentação das ruas, eletricidade e transporte urbano em certas áreas. Assim, a expansão do tecido urbano, deu-se, principalmente, por intermédio de novos investimentos estatais.

Estas transformações significativas levaram João Pessoa a se caracterizar como uma cidade modernizada (MAIA, 2000), ou seja, uma cidade que se expande para além da área central, a partir da instalação dos equipamentos modernos e edificações com outras características, inspiradas na concepção de cidade moderna.

No tópico seguinte, observaremos como a atuação do Banco Nacional de Habitação repercutiu na cidade de João Pessoa.

## **1.2 A produção habitacional do Banco Nacional de Habitação no processo de expansão urbana de João Pessoa**

Na década de 1960, a cidade João Pessoa apresentou alterações significativas no processo de expansão do tecido urbano, o qual até então se deu de forma contínua ao seu centro. Conforme Lavieri & Lavieri (1999), as obras de intervenções públicas federais como a construção do campus da Universidade Federal da Paraíba (UFPB)<sup>6</sup>, do Anel Viário formado pelas rodovias BR 101 e BR 230 e do Distrito Industrial fortaleceram a expansão da cidade na direção sul.

---

<sup>6</sup> A instalação do Campus da Universidade Federal da Paraíba ocorreu em 1955, no governo de José Américo de Almeida.

Após o golpe militar de 1964, o Brasil passou por uma transformação política e econômica, período denominado de “milagre econômico” ocorrendo aceleração industrial, o que fez com que emergisse uma nova preocupação no setor de habitação principalmente em moradias para trabalhadores industriais.

Diante desse contexto, pode-se dizer que a primeira interferência pública no que se refere à questão habitacional, foi uma resposta do governo militar à forte crise de moradia buscando angariar apoio entre as massas populares urbanas, por outro lado, criar uma política permanente de financiamento capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer (BONDUKI, 2008).

Segundo Rodrigues (1991, p.57), foi nesta época que foram criados o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), instituído pela Lei 4.380/64, que objetivava a dinamização da política de captação de recursos para financiar habitações por meio das cadernetas de poupança e recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

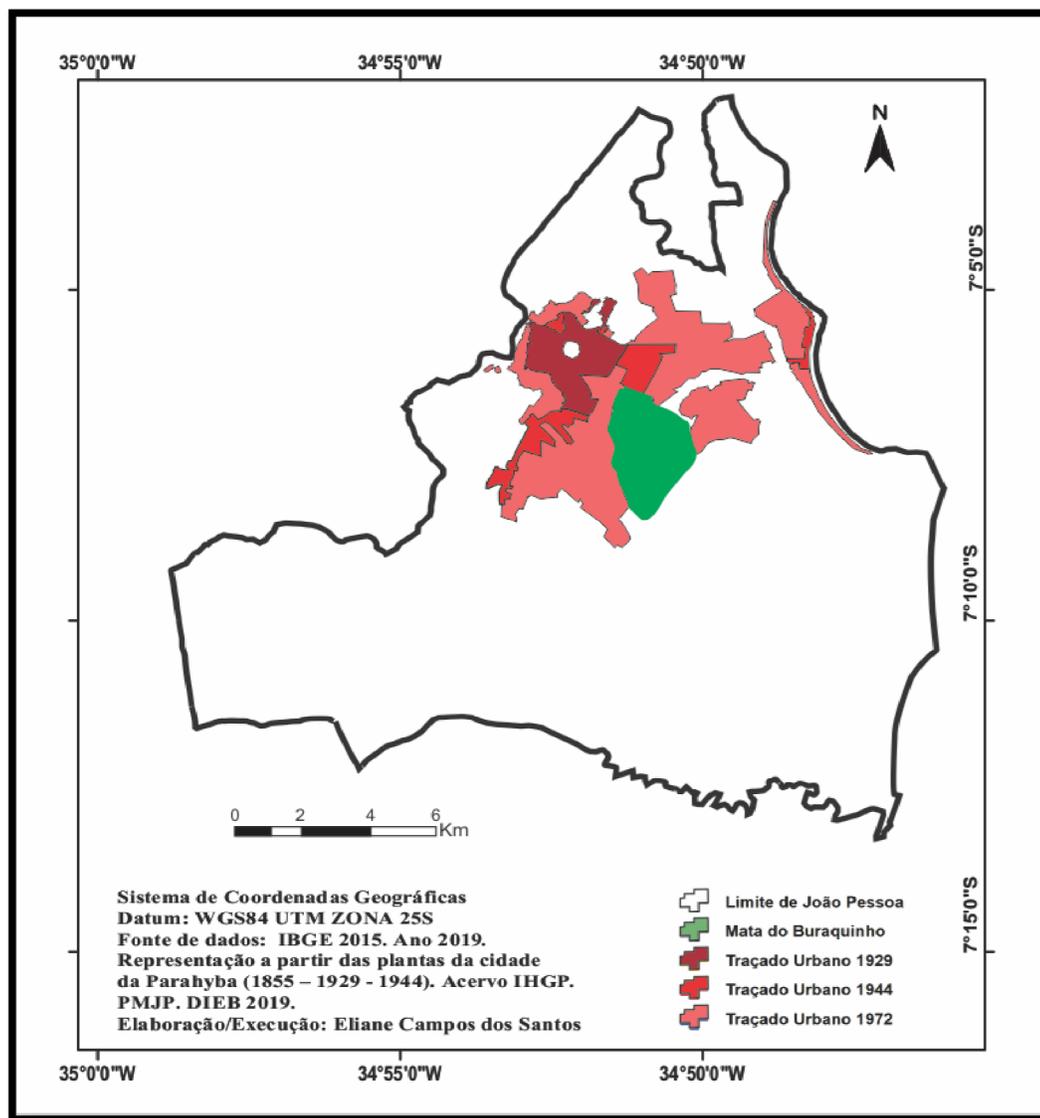
O modelo da política habitacional do BNH possuía características importantes em sua estrutura. Em nível geral, as diretrizes eram descentralizadas pelos órgãos executivos. A política possuía uma agenda de redistribuição dos recursos em nível regional. E assim, foi criada uma rede de agências nos estados da federação responsáveis pela operação direta das políticas, fortemente dependentes das diretrizes e dos recursos estabelecidos pelo órgão central.

Contudo, os recursos do BNH eram divididos em ramos diferentes: um para a “classe média”, administrado por agentes privados ligados à construção civil e o outro voltado para a população de baixa renda, que era operado por agências estatais por meio de companhias estaduais e municipais de habitação. Para as duas classes seria necessário o financiamento do imóvel para o qual o adquirente deveria comprovar capacidade de pagamento.

Em João Pessoa, no final da década de 1960 e início dos anos 1970, se iniciou o processo de modernização por meio de investimentos estatais que impulsionaram a expansão da cidade. A malha urbana expandiu-se em direção ao litoral com o deslocamento da população de maior renda e para sudeste com as construções dos conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação .

Deste modo, podemos observar que a malha urbana da referida cidade, até o final da década de 1960 consolidou-se ao longo de seus dois eixos de expansão (figura 06), mesmo havendo de forma descontínua, uma área onde estava localizado o distrito de Tambaú com vilas de pescadores e residências de veraneio que aos poucos, foram sendo substituídas pelas residências permanentes das classes de alta renda.

**Figura 06: Mapa da evolução do traçado urbano de João Pessoa até o ano de 1972**



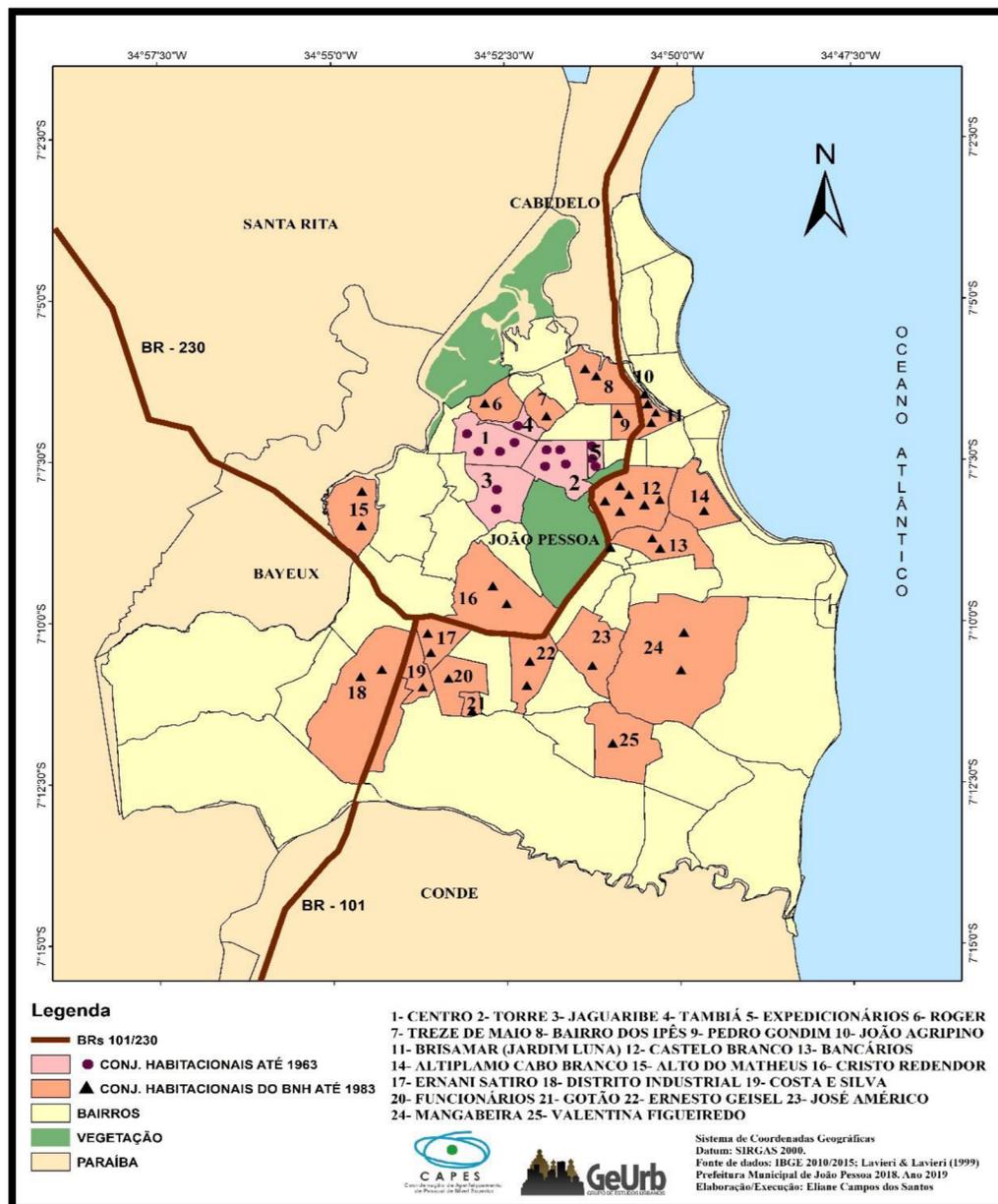
Fonte: IBGE. Elaborado pela autora (2019).

Ao longo da década de 1960, com a produção do BNH, houve a intensificação da ocupação do solo urbano a partir da ocupação de áreas vazias contínuas ao tecido urbano existente através da construção dos conjuntos habitacionais 13 de Maio (1968), Jardim Luna (1968), Ipês (1968), Pedro Gondim (1968), próximos à Avenida Epitacio Pessoa, e Cidade dos Funcionários (1968), localizado próximo ao Distrito Industrial, recém implantado.

Em 1970, a expansão urbana de João Pessoa passou a ocorrer de forma mais intensa. Maia (2014) ressalta que nessa época, o Estado iniciou a construção de grandes conjuntos habitacionais populares. Ao norte, o Conjunto João Agripino (1977) e seguindo o eixo de

expansão sul-sudeste da cidade, o Castelo Branco I, II e III (1969, 1970 e 1974), o Altiplano Cabo Branco (1978), o Conjunto dos Bancários (1980), o Mangabeira (1983) e o Valentina (1985). A atuação do BNH também ocorreu na região sudoeste com a construção dos conjuntos Costa e Silva (1971), Ernani Sátyro (1977), José Américo (1978), Ernesto Geisel (1978), Cristo Redentor (1981) e Bairro das Indústrias (1983), estes atualmente na condição de bairro (mapa 07).

**Figura 07: Mapa de Localização dos conjuntos habitacionais produzidos anterior e durante o BNH**



Fonte: PMJP. Elaborado. pela autora (2019).

Como visto no mapa 07, os conjuntos habitacionais produzidos pelo BNH reforçaram a dinâmica da expansão da cidade inicialmente de forma contínua e posteriormente, de forma espalhada, promovendo assim um processo de periferização na cidade.

Conforme Ferraz e Duayer *apud* Lavieri & Lavieri (1999, p.44), os primeiros conjuntos produzidos pelo SFH entre os anos de 1968 e 1969 totalizaram 2.333 habitações com destaque para o conjunto Castelo Branco com 630 unidades. Na década de 1970, os conjuntos em sua maioria, foram implantados em locais que reforçaram ainda mais a expansão para o sudeste da cidade.

Com o rápido crescimento, a cidade passou a receber investimentos relativos à regulação de ocupação e uso do solo urbano com destaque para a criação do Código de Urbanismo em 1976, e a implantação do Projeto CURA<sup>7</sup> (infraestrutura e equipamentos urbanos) (LAVIERI & LAVIERI, 1999, p.47)

Em âmbito nacional, a partir de 1975, as Companhias de Habitação Popular (COHAB) também eram responsáveis pela produção da habitação mediadas pelo BNH. Dentre diversos problemas como a inadimplência dos mutuários, uma opção das COHABs foi privilegiar famílias com renda mensal acima de três salários-mínimos.

Durante a atuação do BNH em João Pessoa, os conjuntos construídos foram financiados pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP), Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP), Instituto de Previdência e Assistência aos Servidores do Estado (IPASE) totalizando 17.965 unidades habitacionais no quadro 02 abaixo.

**Quadro 02: Construções dos conjuntos habitacionais em João Pessoa até 1983**

	<b>Conjuntos Habitacionais</b>	<b>Instituições</b>	<b>Nº de habitações</b>	<b>Ano de Construção</b>	<b>Localização</b>
Década de 1960	Jardim 13 de Maio	IPASE/IPEP	413	1968	13 de Maio
	Redenção	IPASE	70	1968	Jardim Luna
	Boa Vista	IPASE	558	1968	Ipês
	Pedro Gondim	IPEP	281	1968	Pedro Gondim
	Cidade dos Funcionários	IPEP	381	1968	Cidade dos Funcionários
	Castelo Branco	CEHAP	630	1969	Castelo Branco

<sup>7</sup> O Projeto Cura – Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada a proposta oficial do Projeto Cura era dotar os bairros precários de cidades que contavam com uma situação econômica dinâmica e satisfatória com a infraestrutura adequada.

Década de 1970	Castelo Branco II	CEHAP	561	1970	Castelo Branco
	Costa e Silva	CEHAP	812	1971	Costa e Silva
	Castelo Branco III	CEHAP	600	1974	Castelo Branco
	João Agripino	INOOCOP	293	1974	João Agripino
	Mini Conjunto I	CEHAP	24	1975	Castelo Branco
	Mini Conjunto II	CEHAP	28	1975	Castelo Branco
	Ernani Sátyro	CEHAP	600	1977	Ernani Sátyro
	Brisa Mar	INOOCOP	372	1977	João Agripino
	Homero Leal	IPEP	170	1977	Cristo
	Juscelino Kubitschek	IPASE	50	1977	Jardim Luna
	Mini Conjunto III	CEHAP	135	1978	Castelo Branco
	José Américo	CEHAP	870	1978	José Américo
	Ernesto Geisel	CEHAP	1.800	1978	Ernesto Geisel
	Altiplano Cabo Branco	INOOCOP	529	1978	Altiplano Cabo Branco
	José Vieira Diniz	IPEP	296	1979	Distrito Industrial
Década de 1980	Radialista	CEHAP	92	1980	Radialista
	Ivan Bichara	CEHAP	450	1980	Alto do Mateus
	Bancários	INOOCOP	1.500	1980	Bancários
	Ipês	IPEP	181	1980	Ipês
	Alto do Mateus	IPEP	404	1980	Alto do Mateus
	Esplanada	IPEP	741	1980	Esplanada
	Anatólia	INOOCOP	222	1981	Bancários
	Cristo	INOOCOP	276	1981	Cristo
	Grotões	CEHAP	910	1982	Grotões
	Mangabeira I	CEHAP	3.238	1983	Mangabeira
	Bairro das Indústrias	INOOCOP	262	1983	Distrito Industrial
	Parque Arruda Câmara	INOOCOP	216	1983	Roger
<b>TOTAL</b>			<b>17.965</b>		

Fonte: FERRAZ E DUAYER (1985) *apud* LAVIERI e LAVIERI (1999), adaptado pela autora (2019).

Vale salientar que apesar das grandes mudanças e investimentos de infraestrutura urbana como a construção de habitações, com destaque para construção do conjunto Mangabeira I com 3.238 habitações em João Pessoa, entre as décadas de 1970 e 1980, intensificou-se também o processo de favelização com a instalação de favelas em vales de rios, mangues, entre os conjuntos habitacionais, bem como em outros espaços públicos da cidade (FAC, 2002).

A respeito do processo de favelização em João Pessoa, Araújo (2006) destaca três fatores e escreve que:

Concomitante à urbanização e a uma maior valorização das áreas mais centrais da cidade, intensificam-se os deslocamentos intra-urbanos das classes mais pobres, sendo possível apontarmos três fatores condicionantes deste deslocamento. O primeiro, é explicado pela própria condição de empobrecimento da classe trabalhadora assalariada, impedindo-lhe o acesso às áreas mais centrais, ou mesmo a sua permanência nestas. O segundo, está associado à abertura das grandes avenidas, especialmente daquelas que se estendem no sentido Centro-sul-sudeste da cidade, as quais garantem o acesso às áreas mais distantes da área central da cidade. E, por fim, o terceiro fator, que está imbricado nos dois anteriores: a construção de grandes conjuntos habitacionais, que, não casualmente, foram implantados nessa mesma direção, distantes do núcleo mais central e das áreas mais nobres da cidade, a exemplo dos conjuntos Castelo Branco, Ernesto Geisel, dos Bancários e Mangabeira. (ARAÚJO 2006, p. 44)

Durante a década de 1980, a cidade de João Pessoa continuou a se expandir no sentido sul em função da construção dos conjuntos habitacionais ao longo da BR – 230. Destaca-se que entre 1980 e 1983, foram construídas 8.492 unidades, até então maior número de unidades habitacionais já construído na cidade. Em 1983 foram iniciadas as construções dos conjuntos Mangabeira II, com 6.344 unidades habitacionais, e Valentina Figueiredo, com 4.406, as quais foram concluídas apenas em 1985 (LAVIERI & LAVIERI, 1999, p.51-52).

Mesmo com as construções de novos conjuntos habitacionais, ao final da década de 1980, João Pessoa apresentava cerca de 100 núcleos considerados favelas, localizados principalmente às margens do Rio Jaguaribe e em diversos pontos da BR – 230 (FAC 2002).

Podemos assinalar que naquele momento, as transformações na cidade devido às construções dos conjuntos configuraram uma nova malha urbana assumindo uma forma fragmentada entremeada de vazios, caracterizando a cidade como espriada devido às grandes distâncias em relação ao centro (MAIA, 2010) e em consonância com o padrão de urbanização brasileira, ou seja, um crescimento predominantemente espriado, ocasionando espaços vazios em sua malha urbana, tornando o espaço urbano fragmentado com áreas diferenciadas (SANTOS, 2009, p. 106).

Em síntese, Santos (2009), afirma que as cidades, e, sobretudo as grandes, a partir de uma modernização seletiva, ocupam de modo geral, vastas superfícies entremeadas de vazios.

Deste modo, o espraiamento do tecido urbano seja ele de forma dispersa, difusa ou descontínua, revela o grau das relações entre o urbano e o rural dentro do modo capitalista de produção contemporâneo. Assim, a dispersão urbana e a cidade difusa, são consequências do modo de crescimento urbano que agravam ainda mais problemas como as desigualdades e segregações socioespaciais.

Diversos autores como Monte-Mór (2004); Reis (2006) e Sposito (2010) procuram explicar as dinâmicas da produção do espaço urbano que envolvem as formas e processos para compreensão da dispersão urbana.

No Brasil, a orientação para a leitura da forma da dispersão urbana é dada por meio de quatro pontos, a saber: a importância da escala de observação, a densidade populacional e os modos de ocupação do solo, o ambiente rural e a gênese da expansão urbana (SPOSITO; CHATEL, 2015).

Para Botelho (2012, p. 305) a dispersão urbana corresponderia a uma mudança de escala do urbano, mudança essa que teria relação com a própria mudança de escala na acumulação do capital. Ainda para o autor, algumas dessas mudanças se incluiriam como as pessoas vivem, como outras teriam uma influência na forma física da cidade e algumas estariam ligadas às relações entre as cidades.

No Brasil, essa dispersão assume diversas manifestações em termos de sua localização espacial: seja enquanto forma de expansão das periferias metropolitanas, seja através da multiplicação dispersa de pequenos aglomerados urbanos em bacias de emprego, seja ainda sob a forma de *clusters* industriais de serviços ou turísticos acompanhados muitas vezes pela formação de condomínios ou mega condomínios fora das áreas urbanas (LIMONAD, 2006, p.35). Conforme Limonad (2006):

Ao que tudo indica essas formas de dispersão da urbanização tem por base as relações sociais de produção ora impostas para a sobrevivência e reprodução do capitalismo na atual etapa de acumulação flexível, que não exigem mais, necessariamente em todas as fases da produção como no período anterior (fordista-taylorista), uma concentração espacial de força de trabalho, infraestruturas e serviços. (LIMONAD, 2006, p. 40)

E complementa:

Pode-se, assim, interpretar as formas de urbanização dispersa como uma estratégia de diferentes grupos sociais de maximizar sua mobilidade espacial e acompanhar a crescente fluidez da mobilidade espacial do capital como um meio de garantir sua própria reprodução e sobrevivência; e por que não, vis a vis a uma busca por segurança e por uma melhor qualidade de vida, como não se cansam de apregoar os lançamentos imobiliários (LIMONAD, 2006, p. 41).

A urbanização dispersa aparece como uma característica física das áreas de expansão em determinadas aglomerações urbanas. Nestor Goulart Reis (2006), discute que a urbanização dispersa pode ser vista em duas escalas: uma da metrópole e outra do tecido urbano.

No Brasil, as formas características da urbanização são hoje as da dispersão. O processo ocorre no quadro das grandes mudanças demográficas e da modernização capitalista, nas regiões metropolitanas e sub-metropolitanas e em núcleos isolados de maior porte, que reúnem hoje cerca de 60% da população urbana do país (REIS, 2015, p. 91).

As cidades caracterizadas como espraiadas possuem carências de infraestrutura, expressiva especulação fundiária e imobiliária, periferação da população, entre outros. O espraiamento das cidades com a fragmentação da malha urbana é fator predominante para formação das periferias de baixo rendimento.

Milton Santos escreve que:

O próprio poder público torna-se criador privilegiado de escassez; estimula, assim, a especulação e fomenta a produção de vazios dentro das cidades; incapaz de resolver o problema da habitação, empurra a maioria da população para as periferias; e empobrece ainda mais os mais pobres, forçados a pagar caro pelos precários transportes coletivos e a comprar caro bens de consumo indispensável e serviços essenciais que o poder público não é capaz de oferecer (SANTOS, 2009, p.123).

A respeito da cidade de João Pessoa, segundo Maia (2014), a periferação da cidade também foi produzida pelo Estado, por meio de construções de conjuntos habitacionais financiados pelo BNH até a década de 1980, quando os recursos se tornaram escassos devido à falta de emprego que causava a ausência da aplicação do FGTS e dos depósitos nas poupanças, e às inadimplências nos pagamentos.

Em 22 anos de atuação, o Banco Nacional de Habitação financiou a construção de 4,3 milhões de habitações no Brasil. A esse respeito Rodrigues (1991) destaca que:

De 1964 a 1984, segundo o relatório do BNH, foram financiadas 4 milhões e 369 mil unidades e 557 mil na faixa de interesse social, o que representa 58,5 do total de unidades financiadas. Na faixa do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), foram financiadas um milhão e 812 unidades. Predomina em termos de unidades, um maior número para a faixa de interesse social. No entanto, quando se considera os valores de financiamentos, verifica-se que a maior porcentagem de recursos foi canalizada para a faixa do SBPE (RODRIGUES, 1991. p.59).

O resultado é o que SFH beneficiou muito mais as classes de renda mais elevada do que aquelas de baixa renda. No entanto, foi por meio desta política habitacional que a economia se fortaleceu através da construção civil. O período que compreende a fundação e a extinção do

BNH na produção habitacional em João Pessoa totalizou 28.715 unidades habitacionais construídas.

A crise econômica a partir do início dos anos 1980 desencadeou a recessão e desemprego e, com isto, a falta de capacidade de manutenção no SFH, levando a colapso o BHN em agosto de 1986. Logo, no final do século XX, se inicia uma nova fase da política habitacional, na qual foram redefinidas as atribuições e os recursos, passando a ser gestados pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Dessa forma, podemos perceber que com a atuação do BHN a cidade de João Pessoa passou por um processo de expansão em direção à área sudeste, caracterizado pelas construções dos conjuntos habitacionais que, por conseguinte, reforçou o espraiamento da malha urbana gerando grandes distâncias entre essas áreas habitacionais da cidade

No subcapítulo seguinte veremos como se deu a política habitacional em João Pessoa após a extinção do BNH e por quais órgãos ocorreu a produção e financiamento das habitações.

### **1.3 A produção social da moradia pós-BHN em João Pessoa**

Com o fim do BNH, a CEF permaneceu gerindo a pasta da habitação, entretanto, vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), cuja competência abrangia as políticas habitacional, de saneamento básico, de desenvolvimento urbano e do meio ambiente, enquanto a Caixa estava vinculada ao Ministério da Fazenda. (CADERNO 4 MCIDADES, 2004 p.10)

Em 1988, foi criado o Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social (MBES), em cuja pasta permaneceu a gestão da política habitacional. Com a Constituição de 1988 e a reforma do Estado, o processo de descentralização passou a se efetivar e os Estados e municípios assumiram a gestão dos programas sociais como o de habitação, sendo que com recursos próprios ou em adesão à esfera Federal (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2004).

De fato, com o fim do BNH no ano de 1986, houve uma queda drástica nas construções dos conjuntos habitacionais em todo país. A partir de 1989, a produção da moradia foi financiada pela CEF com recursos do SBPE. Em João Pessoa, conforme Leal (2013, p.53), entre 1986 e 1989, foram construídos os Conjuntos Funcionários II e III com um total de 1.151 unidades e o Conjunto Valentina Figueiredo II com 1.454 habitações.

Em 1990, a política habitacional ficou a cargo do Ministério da Ação Social que lançou o Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH) que consistia em programas de moradias

populares, lotes urbanizados com ou sem cesta básica de materiais de construção e o programa ação municipal de casas populares.

No período correspondente aos governos Collor de Mello e Itamar Franco de 1990 a 1994, a crise habitacional agravou-se ainda mais e os programas de habitação, como o PAIH, voltaram a ser direcionados ao capital imobiliário privado.

De acordo com o Caderno 4 sobre política nacional de habitação do Ministério das Cidades (2004, p. 10), a partir de 1995, no governo de Fernando Henrique Cardoso, ocorreu uma reforma, com o objetivo de promover uma descentralização das atribuições do Governo Federal, através da criação de conselhos fundos estaduais e municipais, os quais estariam responsáveis pela gestão de programas habitacionais.

Foi criada a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), havendo a retomada nos financiamentos de habitação e saneamento com base nos recursos do FGTS e também, a criação de programas como o Pró-Moradia que até 1997, foi o principal programa para apoio de atuação dos governos locais no setor habitacional. Posteriormente, foi criado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), para a produção de novas unidades para arrendamento utilizando recursos do FGTS e de origem fiscal.

Vale ressaltar que estas iniciativas não se configuraram enquanto políticas habitacionais de fato, tampouco produziram habitações para a população de baixa renda de forma significativa. O governo de Fernando Henrique Cardoso (1995 a 2002) foi um exemplo de descentralização de uma política econômica neoliberal que privilegiou o setor privado da habitação.

A respeito da produção de moradias em João Pessoa pós-BNH, Bonates (2007, p. 157), destaca que esta deu-se através de agentes públicos e privados. Os agentes públicos representados pelas instituições na esfera municipal, a Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), na esfera estadual, CEHAP, FAC e IPEP, destinavam suas ações à população de baixa renda. Já os agentes privados e as cooperativas (como a Cooperativa Habitacional do Estado da Paraíba) recebiam financiamentos pelo programa Carta de Crédito Associativo (PAR) atuando exclusivamente para população de melhor poder aquisitivo.

De modo geral, o modelo de expansão periférica adotado pela política do BNH prossegue por meio dos agentes públicos. Até o final ano 1990, foram construídas 12.505 habitações em João Pessoa, como pode ser observado no quadro 03 a seguir.

**Quadro 03: Número de habitações construídas pós BNH pelas instituições públicas em João Pessoa durante a década de 1990**

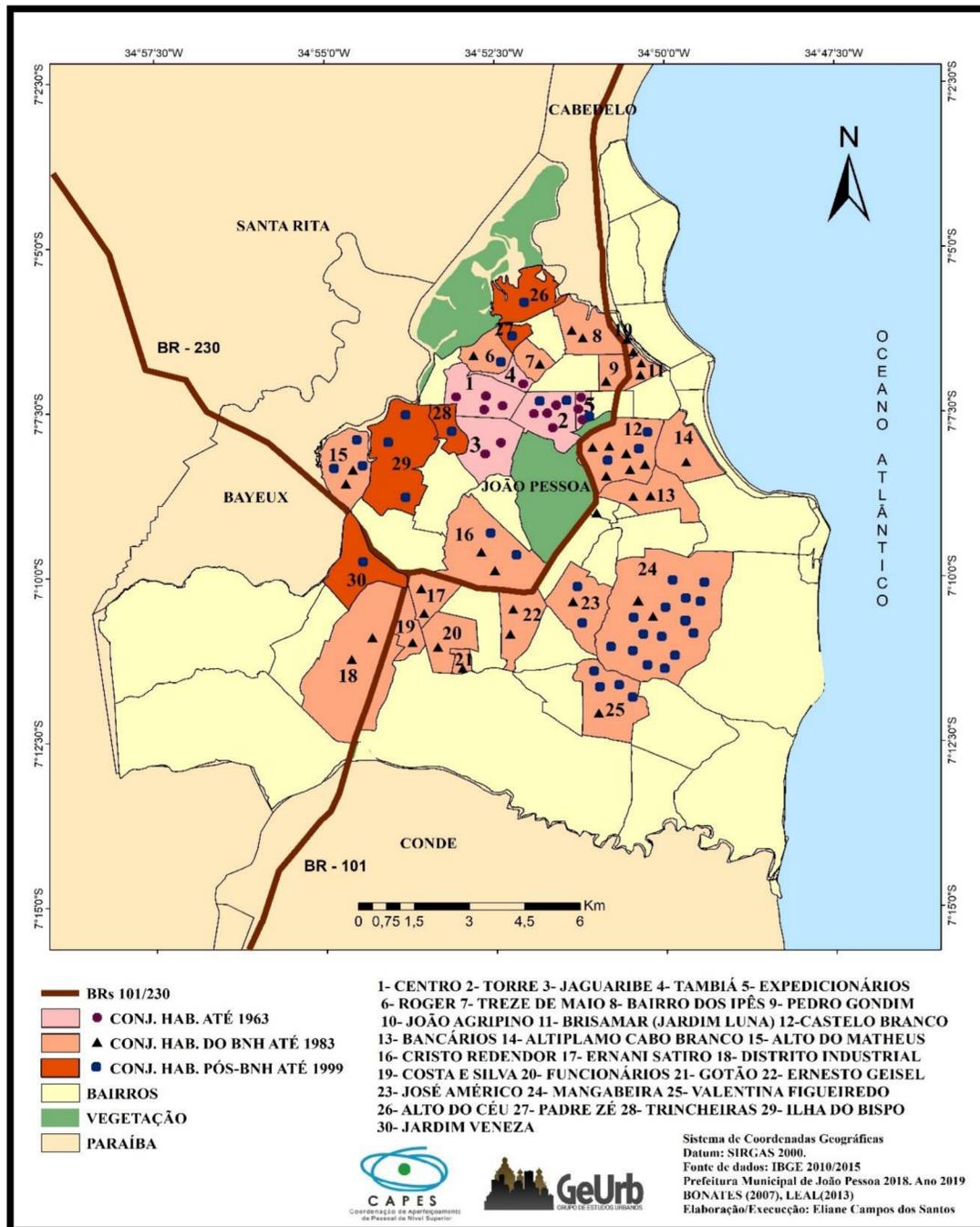
<b>Nº de habitações</b>	<b>Instituição</b>
4.000	CEHAP
1.313	FAC
5.093	IPEP
2.099	PMJP

Fonte: BONATES (2007), LEAL (2013), adaptado pela autora (2019).

Do total apresentado no quadro 3, as construções realizadas pela CEHAP e IPEP localizaram-se exclusivamente no Bairro de Mangabeira distribuídos em 14 conjuntos a saber: Mangabeira VI, Mangabeira VII, Mangabeira FICAM, Mangabeira Celso Mariz, Projeto Mariz, Projeto Mariz II, Projeto Mariz III, Mangabeira Portal do Seixas I, Portal do Seixas II, e 5 conjuntos pelo IPEP: Condomínio Raio de Sol, Condomínio Manaim, Condomínio Parque das Violetas, Condomínio Cidade Verde, Condomínio dos Delegados. Do total construído pela PMJP, destacamos que 720 unidades estão localizadas no Bairro de Valentina Figueiredo em 4 conjuntos: Liberdade, Independência, Cidadania e Amizade. Houve também construções pela PMJP e FAC no Bairro Jardim Veneza com o Conjunto da Paz, nas Trincheiras (Distrito Mecânico), Ilha do Bispo com Conjunto Índio Piragibe, e no Padre Zé, o Condomínio Esperança.

Segundo Bonates (2007, p. 165), entre 1990 e 1992 foram construídas 6.027 unidades habitacionais localizadas na região sul, área de expansão da cidade em bairros como Mangabeira, Valentina, Geisel, Cristo, Cidade Universitária, Bancários entre outros, como pode ser observado na figura 08 que apresenta a distribuição espacial dos conjuntos habitacionais em João Pessoa até o ano de 1999.

**Figura 08: Mapa de localização dos conjuntos habitacionais produzidos na cidade de João Pessoa até 1999**



Fonte: PMJP, IBGE. Elaborado pela autora (2019).

Dessa forma, como observado no mapa acima, mesmo com o fim do BNH as construções dos conjuntos se concentraram principalmente na zona sul da cidade.

Com o crescimento e a consolidação das moradias dos trabalhadores nas periferias, o setor imobiliário logo se beneficiou transformando o solo urbano em mercadoria. A produção do espaço se faz sob a materialização incansável da busca do lucro, sendo “esquecido” o cumprimento da função social da propriedade estabelecido na Constituição brasileira.

O capital como agente modificador do espaço, historicamente transforma o espaço, e enquanto modo de produção busca o lucro conforme seu interesse. Para Maricato (2015), a cidade é um grande negócio e a renda da terra imobiliária, seu motor central. É uma mercadoria, onde o capital ganha com a produção e exploração do espaço urbano em função do seu valor.

Em todo o país entre 1993 e 1995, as linhas de financiamento foram restringidas e apenas alguns financiamentos foram realizados pelo FGTS. Entre os anos de 1995 e 1998, no governo de FHC, houve uma retomada de construções no total de 10.462 habitações financiadas pelos agentes públicos do estado e prefeitura. (BONATES, 2007, p. 167).

Com o fim do BNH houve uma diminuição nos financiamentos, entretanto, as construções continuaram sendo realizadas em menor quantidade, mas na mesma direção, com atuação dos agentes públicos e privados.

Em João Pessoa as instituições públicas que atuaram juntamente com os programas habitacionais foram: o Governo do Estado da Paraíba por meio da CEHAP<sup>8</sup> e PMJP, através da Secretaria de Habitação na Prefeitura Municipal de João Pessoa.

A Companhia Estadual de Habitação Popular, mais conhecida como CEHAP, é uma empresa estatal do estado da Paraíba que tem por objetivo a construção de habitações populares, desenvolver a política estadual de habitação mediante elaboração, execução e coordenação de estudos, programas e projetos específicos (art. 3º do Estatuto Social da CEHAP).

A Secretaria Municipal de Habitação Social (Semhab) foi criada em 24 de janeiro de 2006, por meio da Lei nº 10.719. A sua finalidade é coordenar a elaboração e a implementação da política habitacional da cidade de João Pessoa, bem como elaborar o programa habitacional e de regularização fundiária de João Pessoa. Compete ainda, à Semhab, planejar, executar, acompanhar e desenvolver os programas e projetos do Governo Municipal relativos às

---

<sup>8</sup> A CEHAP é uma sociedade de economia mista, constituída na forma da Lei Estadual Nº 3.328, de 04 de junho de 1965, e regulamentada pelo Decreto Nº 4.028/65 e alterada pela Lei Estadual Nº 4.458/83, dotada de personalidade jurídica de direito privado, regida pela Lei das Sociedades por Ações – Lei Nº 6.404/76, por seu Estatuto Social e por seu Regimento Interno. Convém ressaltar que, no exercício de 2005, a CEHAP passou a ser vinculada à Secretaria de Estado do Desenvolvimento Humano – SEDH, conforme preceitua o inciso II, do artigo 17, da Lei Complementar nº 67/2005, com redação dada pela LC nº 69, de 11 de novembro de 2005.

atividades de habitação e conseqüentemente planejar, executar e fiscalizar os empreendimentos habitacionais da PMJP na cidade.

De modo geral, a produção habitacional do BNH transformou o processo de expansão urbana da cidade assim como a sua estrutura urbana, provocando segregação socioespacial e periferização. E mesmo com o fim do BNH, houve uma produção menor e a política habitacional atuou sobre áreas periféricas apresentando uma produção diversificada em relação ao público consumidor ao qual se destinava.

Realizado o breve histórico sobre as políticas habitacionais e suas repercussões sobre a produção do espaço, da habitação e expansão urbana de João Pessoa durante o século XX, seguimos agora para o segundo capítulo tendo como foco o programa Minha Casa Minha Vida, relacionando a produção habitacional e a expansão urbana entre os anos de 2009 a 2018.

## 2 CAPÍTULO II – POLÍTICAS PÚBLICAS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

A partir de 2003 com o governo Lula, inaugura-se um novo capítulo na história da política habitacional brasileira. Neste período acontece a criação de programas e novos elementos como programas institucionais, diretamente associados à cidade e à habitação. Cita-se: o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC<sup>9</sup> para infraestrutura e para a política habitacional, a criação do Ministério das Cidades (2003), o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o Fundo de Habitação de Interesse Social (FNHIS), e posteriormente a criação do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV (2009).

O Estado desempenha distintos papéis em relação à produção imobiliária, sendo responsável pela construção de habitações de interesse social por meio das companhias estaduais de habitação e coparticipação das prefeituras municipais, e por último age como mediador dos agentes privados, de acordo com seus interesses.

Para Corrêa (2014), o Estado possui atuação complexa pois ao mesmo tempo que pode estabelecer marco jurídico, atua taxando as propriedades fundiárias, as edificações, o uso da terra, como também contribui com as condições de produção para outros agentes, a exemplo do controle do mercado fundiário e/ou favorecendo os promotores imobiliários e os proprietários industriais.

O Estado como agente de dominação política, legitima as práticas dos agentes hegemônicos e desempenha múltiplos papéis em relação à produção do espaço. Desse modo, observamos que o Estado comumente procura viabilizar condições para a circulação do capital flexibilizando as leis e privilegiando a iniciativa privada.

Lojkine (1981) destaca que,

[...] a intervenção estatal é a forma mais elaborada, mais desenvolvida da resposta capitalista à necessidade da socialização das forças produtivas, e as políticas urbanas dos Estados capitalistas desenvolvidos: são “contratendências” produzidas pelo próprio MPC para regular, atenuar os efeitos negativos – no nível – do funcionamento global das formações sociais – da segregação e da multiplicação capitalista dos equipamentos urbanos (LOJKINE 1981, p. 168-169).

O supracitado autor escreve que as características comuns às políticas urbanas são: o financiamento dos equipamentos desvalorizados, a coordenação dos diferentes agentes da

---

<sup>9</sup> O Programa de Aceleração do Crescimento é um plano do governo federal que visa estimular o crescimento da economia brasileira, através do investimento em obras de infraestrutura (portos, rodovias, aeroportos, redes de esgoto, geração de energia, hidrovias, ferrovias).

urbanização e, enfim, a contradição entre o valor de uso coletivo do solo e sua fragmentação pela renda fundiária (LOJKINE 1981, p. 169).

Referente às características apontadas por Lojkin sobre as políticas urbanas, a intervenção do Estado capitalista no espaço urbano atua tanto como financiador dos meios de comunicação, de equipamentos desvalorizados, quanto do consumo coletivo. Mas também as ações do Estado favorecem principalmente os detentores do capital ao atuar no limite dos prazos. Além disso, o Estado coordena regulando a ocupação e a utilização do solo urbano, que teve resultados desiguais. (LOJKINE, 1981).

Assim, quando pensamos em políticas públicas urbanas implantadas pelo Estado, devemos pensar primeiro quais problemas sociais são gerados pela acumulação do capital, porque o Estado Capitalista terá que atender reivindicações necessárias para amenizar futuros conflitos. Evidentemente, tais exigências não podem ameaçar o processo de reprodução do capital. Pois se houver algum tipo de obstáculo não serão concedidas e o Estado adotará outras medidas que extingam as reivindicações e necessidades dos trabalhadores.

A seguir, veremos como o processo de redemocratização do país repercutiu na abertura para formulação de políticas públicas com a participação dos trabalhadores no cenário político, como é criada uma política pública e quais instrumentos são necessários para uma política pública habitacional, e de forma sucinta entender como foi criada a política nacional de habitação. Posteriormente, será apresentado um panorama geral sobre o programa Minha Casa Minha Vida apresentando dados sobre a produção do programa em todo o país, por fim, como o MCMV repercutiu em João Pessoa.

## **2.1 Políticas Públicas: notas sobre a construção de uma política pública**

Com as mudanças políticas e o processo de redemocratização do país, a Constituição Federal de 1988 assegurou princípios e diretrizes por meio da participação da sociedade civil para elaboração de políticas públicas. Esse processo de mudanças foi resultado das lutas e mobilizações da sociedade civil por melhores condições de vida a partir da década de 1970.

A forte intervenção do Estado na economia, foi um impulso de modernização vivido no Brasil, entre o fim dos anos de 1960 e meados dos anos de 1970 com a consolidação de um processo rápido de industrialização. No entanto, conforme Rolnik (2015, p. 267), a notória transformação do aparato produtivo não foi acompanhada por um crescimento generalizado dos salários, nem por qualquer evolução substancial no que diz respeito à garantia de direitos pelo Estado.

As relações de trabalho mudaram com a chegada de novas tecnologias e o Estado deu sinais de crise com sua ineficiência, sem propostas para sociedade e desequilíbrio financeiro, cortando radicalmente os gastos com políticas sociais.

Com a abertura política brasileira na década de 1980, os trabalhadores urbanos entram no cenário político por meio das criações dos sindicatos rompendo o poder do regime militar então vigente. O modelo desenvolvimentista e socialmente perverso resultou na consolidação de uma das sociedades mais desiguais do mundo, em que a maioria da população não tem atendidas as necessidades básicas, tal como a habitação. (ROLNIK, 2015, p.267).

Na década de 1990, com o processo de democratização, a nova forma de gerir torna-se presente. A gestão descentralizada das políticas públicas em diversas áreas sociais, como Saúde, Educação, Criança e Adolescente e Proteção Social, Habitação e desenvolvimento urbano, Previdência Social, Política Agrícola e Reforma Agrária para viabilizar a formulação e implementação delas.

Aqui o entendimento sobre políticas públicas pauta-se em Teixeira (2002), que define como:

[...] diretrizes, princípios norteadores de ação do poder público; regras e procedimentos para as relações entre poder público e sociedade, mediações entre atores da sociedade e do Estado. São, nesse caso, políticas explicitadas, sistematizadas ou formuladas em documentos (leis, programas, linhas de financiamentos) que orientam ações que normalmente envolvem aplicações de recursos públicos (TEIXEIRA, 2000. p. 2).

Assim, do ponto de vista conceitual, políticas públicas são decisões de governo ou respostas do Estado às demandas ou necessidades da sociedade. Conforme Andrade (2002, p. 51), as políticas públicas são caracterizadas pela descentralização, entendida como transferência de responsabilidades para os níveis estaduais e municipais, com modelo pautado na participação das políticas no controle, execução e fiscalização dos recursos.

O processo de descentralização político-administrativa e a municipalização das políticas públicas mencionados anteriormente, fortaleceram a participação democrática e a própria democracia do país. Tais mudanças políticas foram estabelecendo prioridades de ações, novas formas de articulação com a sociedade civil e com o mercado envolvendo a participação de ONGs no fornecimento de serviços públicos.

Assim, é necessário entender que existem diversas formas e concepções do papel do Estado para concretizar e implementar uma política pública, podendo o mesmo ter atuação conservadora, liberal, neoliberal, intervencionista e ainda, relação com o mercado. Logo, entende-se que os liberais e os conservadores convergem para as ideias de intervenção estatal

mínima no mercado, assumindo a excelência do modo individualizado e seletivo de distribuir renda, ao contrário dos intervencionistas que implementam a ação do Estado com a construção de equipamentos coletivos, produção e distribuição de bens e serviços sociais por meio da estatização e meios burocráticos.

O sistema social de um país capitalista, é composto por três setores: Estado, Mercado e Sociedade Civil. Estes a priori disputam, interagem e se fiscalizam reciprocamente (QUEIROZ, 2016). Ou seja, o Brasil como um Estado capitalista possui uma forma de regulação social que se expressou pela transformação das relações entre o Estado e a economia, entre o Estado e a sociedade, em um dado momento do desenvolvimento econômico. Para tanto, é fundamental a importância da política na vida das pessoas e na definição de regras de procedimento das instituições, para formulação de políticas públicas.

Dentro do plano político social, aqui nos interessa saber sobre o processo de formulação de políticas públicas, também chamado de Ciclo das Políticas Públicas, para entendimento da criação do programa Minha Casa Minha Vida, que se tornou uma política pública (Quadro 04). Com fases distintas, tal processo expressa-se diretamente sobre a sociedade na organização e na produção de bens e serviços coletivos, na instalação e transferências sociais, na interferência pública sobre a estrutura de oportunidades de acesso a bens e serviços públicos e/ou privados.

**Quadro 04: Ciclo das Políticas Públicas**

<b>Ciclo das Políticas Pública</b>	
<b>1ª Fase: Formação da Agenda</b>	Seleção das Prioridades
<b>2ª Fase: Planejamento</b>	Apresentação de Soluções ou Alternativas
<b>3ª Fase: Processo de Tomada de Decisão</b>	Escolha das ações
<b>4ª Fase: Implementação</b>	Execução
<b>5ª Fase: Avaliação</b>	Avaliação

Fonte: Klaus Frey 2000, elaborado por E. C dos Santos.

Neste contexto, é importante ressaltar que a partir da formação da agenda, as estratégias de seleção até a implementação da política podem envolver mais ou menos atores e/ou setores políticos e administrativos dentro das fases, e estas características vão configurar e

classificar a política pública<sup>10</sup> quanto à natureza, à finalidade, à abrangência, ao impacto e ao interesse.

Portanto, entendemos o Programa Minha Casa Minha Vida como uma política pública habitacional e a mesma se caracteriza enquanto: a) uma política estrutural por intervir em relações estruturais como renda, emprego, propriedade entre outros; b) compensatória já que, está destinada à minimizar distorções sociais como políticas de cotas, políticas de demarcações de terras indígenas, entre outros; c) segmental por destinar-se a alguns segmentos da população; d) redistributiva pois, visa redistribuir recursos entre os grupos sociais buscando certa equidade e e) uma política social que se destina a prover o exercício de direitos sociais, a habitação.

Uma questão importante no debate das políticas públicas é a descentralização e a ausência de relação com as necessidades individuais ou sociais de uma parcela da sociedade. A descentralização do Estado, reforça os governos municipais dando autonomia política através da elaboração de sua própria lei orgânica<sup>11</sup> e também ao seu orçamento, ou seja, em teoria a descentralização amplia o exercício do direito e da gestão, da participação e do controle por meio da redistribuição dos recursos públicos assegurados pela câmara municipal e por conselhos.

A Constituição Federal do Brasil de 1988 descentraliza a gestão das políticas prevendo a promoção de programas de habitação. Nesta foram incorporados dois capítulos sobre política urbana com avanços legais ao que diz respeito à habitação e ao uso do solo urbano. Trata-se dos capítulos 182 e 183.

A Constituição Federal em seu Art.182, determina ser o município, através do Plano Diretor, que estabelece critérios para aplicação da função social da propriedade urbana, ordenando a cidade de forma a garantir o bem-estar dos seus habitantes e seu “desenvolvimento”.

De acordo com a Constituição Federal (1988), o Plano Diretor deve orientar o desenvolvimento da cidade, estabelecendo diretrizes para as políticas públicas municipais como a regularização fundiária para a política de habitação, como também define as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em que a prioridade é a urbanização, a regularização fundiária e a produção de moradias populares.

---

<sup>10</sup> Quadro de modalidades em apêndice

<sup>11</sup> A lei orgânica de um município, é a lei maior de competência do próprio processo legislativo dos municípios do Brasil, elaborada e promulgada para reger o município que, pela natureza de república federativa, com a obrigação de respeitar o princípio da simetria constitucional para com a constituição federal e da constituição estadual.

Portanto, podemos observar que a legislação brasileira, por meio das políticas urbanas possui a intensão de garantir condições a todos os cidadãos “o direito à cidade”. Com isso, buscou-se regulamentar os dois capítulos da Constituição por meio da Lei Federal de Desenvolvimento Urbano (mais conhecida como Estatuto da Cidade), somente aprovada em 2001, após onze anos de tramitação no Congresso Nacional (SOUZA, 2013, p.120).

Contudo, Villaça (1999) ressalta que, o plano diretor é um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresenta um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal. (VILLAÇA, 1999, p.238).

A partir dos anos 2000, surgiram mudanças nas políticas habitacionais como a implantação e a regulamentação do Estatuto da Cidade que se tornou um instrumento de gestão para as cidades brasileiras no intuito de democratizar o uso do solo urbano por meio do Plano Diretor.

O Estatuto da Cidade Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamenta o capítulo da Política Urbana da Constituição, definindo as diretrizes e os instrumentos que podem ser utilizados pelas prefeituras para o gerenciamento das cidades, como por exemplo: a regularização fundiária, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

Conforme o Estatuto da Cidade, o plano diretor deve reconhecer características especiais de algumas partes do seu território e fazer mediante a criação de zonas especiais, áreas para abrigar moradias populares. Sua função é reservar terrenos ou prédios vazios para moradia popular, facilitar a regularização de áreas ocupadas e a regularização de cortiços. O Plano Diretor é uma lei municipal que deve ser elaborada com a participação da sociedade e seguir o que rege o Estatuto da Cidade. Sendo assim, o Plano Diretor é um mecanismo legal que orienta o crescimento e o funcionamento da cidade, que visa nortear a ocupação do solo urbano.

Em 2003 através do Decreto nº 4.665, de 3 de abril, o Ministério das Cidades foi criado para atuar como órgão coordenador, gestor e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), além da finalidade de coordenar as questões urbanas, especialmente no que tange à habitação popular.

De acordo com Maricato (2014), até a criação do Ministério das Cidades, houve um longo caminho a ser consolidado por diversas lideranças, sendo este ministério fruto de um amplo movimento social. A autora aponta que:

[...] o caminho que levou quer a criação do Ministério das Cidades teve uma pavimentação consolidada por muitos e sucessivos passos dados por um número cada vez maior de lideranças sociais, profissionais e técnicas de diversas origens. Um significativo número de documentos, projetos de lei, plataformas, programas de desenvolvimento pelo Fórum Nacional de Reforma Urbana, por cada uma das entidades que dele fizeram parte, pelos partidos políticos progressistas, pelas instâncias legislativas, pelas entidades sindicais, profissionais ou acadêmicas, e apresentados em fóruns internacionais com destaque para a Conferência Internacional Habitat II em 1996 nacionais e locais (MARICATO, 2014, p. 35).

A Política Nacional de Habitação estabelecida em 2004, visou promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo assim, para a inclusão social (BRASIL, 2004).

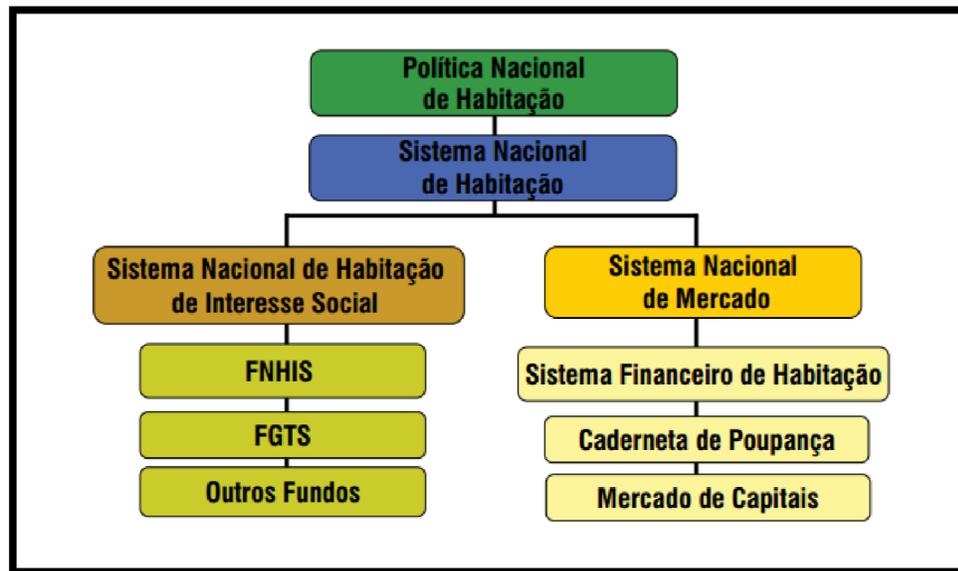
A criação do Conselho das Cidades (ConCidades), no ano de 2004, representou um importante instrumento de gestão democrática da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). O ConCidades constitui-se no principal instrumento de orientação das estratégias e das ações a serem implementadas pelo Governo Federal, nas áreas de habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana e planejamento territorial (Brasil 2004).

Dessa forma, por meio do ConCidades, a Política Nacional de Habitação (PNH) foi aprovada em 2004, com o principal objetivo de retomar o processo de planejamento do setor habitacional e garantir novas condições institucionais para promover o acesso à moradia digna a todos os segmentos da população.

Nesse sentido, se faz necessário entender que a Política Nacional de Habitação (PNH) foi implementada por meio dos instrumentos a saber: o Sistema Nacional de Habitação (SNH), o Desenvolvimento Institucional, o Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação, e o Plano Nacional de Habitação (PNH).

O Sistema Nacional de Habitação, através da PNH integra os três níveis de governo e reúne agentes públicos e privados. Assim foram criados dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o de Habitação de Mercado como pode ser observado no organograma seguinte.

**Figura 09: Organograma da Política Nacional de Habitação**



Fonte: Secretaria Nacional de Habitação, Plano Local de Habitação de Interesse Social, 2014.

É importante destacar que o SNHIS é destinado às ações de promoção de moradia digna à população de baixa renda. O SNHIS foi instituído em 2005 pela Lei Federal nº 11.124, com o principal objetivo de articular as políticas de habitação social em um sistema federativo que, de forma descentralizada e democrática, trabalhe na produção de habitação para a população de baixa renda, articulando a ação conjunta dos seus diversos agentes promotores (CARDOSO, 2008, p. 8).

Em 2006, o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e seu Conselho Gestor foram instituídos pelo Decreto nº 5.796, tornando-se os instrumentos de planejamento e gestão dos estados, Distrito Federal e municípios para a área de habitação de interesse social.

O FNHIS prevê a aplicação de recursos federais para necessidades habitacionais para as camadas de menor rendimento. O FNHIS é composto por recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAZ) e outros recursos que lhe vierem a ser destinados. Os recursos do FNHIS são aplicados de forma descentralizada, através dos Estados, Distrito Federal e Municípios que firmarem termo de adesão ao SNHIS e cumprirem as condições estabelecidas (Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005).

Ainda sobre o FNHIS Maricato (2014) escreve:

É importante constatar ainda que já havia uma proposta de política profissional construída pelos movimentos sociais que deu origem ao FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), que se diferenciavam bastante do PMCMV. O FNHIS foi aprovado pela base de governo para

atender às pressões dos movimentos sociais. A lei o que o instituiu (Lei 11.124/05 teve origem em um projeto de lei de iniciativa popular, entregue ao Congresso Nacional em 1990 contendo mais de 1 milhão de assinaturas de eleitores. Ela instituiria se seguisse a proposta original, um sistema de descentralização de investimentos em habitação representando por fundos e com certeza estaduais e municipais, que teria autonomia para a ampliação dos recursos repassados por meio do Fundo Nacional (MARICATO, 2014, p, 63).

Conforme o Plano Local de Habitação de Interesse Social (2014), o SNHIS objetiva o equacionamento do problema do déficit habitacional, por meio de programas e ações que invistam na melhoria das condições de habitabilidade, incorporando o planejamento e provisão habitacional, a urbanização, regularização e integração de assentamentos precários e a assistência técnica.

Sendo assim, o SNHIS se torna primordial para a promoção da política de desenvolvimento urbano nas cidades, especialmente através da implementação do Plano Diretor Participativo em conformidade com o Estatuto da Cidade. Por tanto, o PAC ao aderir o SNHIS garante o controle social das políticas e dos recursos públicos.

A respeito da relação do PAC como o SNHIS, Cardoso (2008) esclarece:

[...] a gestão dos recursos do PAC, com controle social e de acordo com as diretrizes da Lei Federal no 11.124/05 (Lei do SNHIS), da Lei no 10.257/01 (Estatuto da Cidade), do Plano Nacional de Habitação e das definições do Plano Diretor Participativo de cada município, deve atender às áreas prioritárias para investimentos em habitação, regularização, urbanização e saneamento, como as demarcadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), ou em áreas que o Plano Diretor Participativo determinar como prioritárias, pela existência de infraestrutura, para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social. (CARDOSO, 2008, p. 9).

No eixo de infraestrutura social e urbana do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2009, é criado o Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida. Este programa foi originalmente pensado para tentar diminuir o déficit habitacional no Brasil e garantir o acesso à moradia para população de baixa renda. No entanto, no contexto econômico e político no qual foi gerado, também foi pensado como uma das medidas anticíclicas de enfrentamento à crise econômica mundial, cujo ápice é demarcado no ano 2008<sup>12</sup>.

No próximo tópico observa-se o funcionamento do programa MCMV e suas repercussões de modo geral.

---

<sup>12</sup> O ano de 2008 ficou marcado em função da falência do banco de investimento estadunidense Lehman Brothers (fundado em 1850), este período corresponde a um dos períodos cíclicos de crise do capitalismo.

## 2.2 O programa Minha Casa Minha Vida: panorama geral

O programa MCMV foi criado pela Medida Provisória nº 459 de 25 de março de 2009, regulamentado pelo Decreto nº 6.819, de 13 de abril de 2009, transformado na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Esta lei nº 11.977, dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, altera também outras leis, decretos e medidas provisórias. O programa MCMV é um programa do Governo Federal destinado, principalmente, às famílias de baixa renda (BRASIL, 2009).

O programa Minha Casa Minha Vida foi implantado durante o segundo mandato do presidente Luís Inácio Lula da Silva, gerido pelo Ministério das Cidades. O MCMV passou a ser o principal programa em atuação do governo federal na provisão habitacional, cuja finalidade era criar mecanismos para reduzir o déficit habitacional, garantir o acesso à casa própria e melhorar a qualidade de vida da população brasileira. Entretanto, o programa MCMV, foi criado também como estratégia de ação e enfrentamento anticíclico econômico diante da crise imobiliária que arrasou a economia dos Estados Unidos, e a crise mundial de 2008 alçado à esfera de política habitacional.

Extinto no dia 25 de agosto de 2020 com o lançamento do Programa denominado Casa Verde e Amarela<sup>13</sup>, o programa MCMV foi sem dúvidas até hoje o maior programa habitacional do Brasil, tanto pelo número de moradias construídas, quanto pelo montante financeiro utilizado em um curto espaço de tempo, possuindo parceria com estados e municípios. Quando criado, tinha como função facilitar a aquisição da casa própria pelas famílias com renda mensal entre zero e dez salários mínimos, sobretudo por aquelas localizadas nas periferias das grandes cidades e em áreas ocupadas irregularmente.

Dessa forma, como o objetivo estava coerente com a lei de criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas moradias para população de baixa renda, o então presidente Lula, por meio da Medida Provisória nº 460, de 30 de março de 2009, altera os dispositivos da Lei Nº 10.931/2004 conhecida como “pacote da construção”. Assim, com essa normatividade a construção de HIS tornou-se mais atrativa ao setor privado pois reduzia despesas tributárias de 6% para 1% sobre a venda das unidades imobiliárias construídas para o MCMV. Conseqüentemente, foram utilizados subsídios aplicados diretamente por demanda com baixas taxas de juros ao financiamento habitacional para população na Faixa 1, e assim, o

---

<sup>13</sup> Notícia da Agência Brasil: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-08/governo-lanca-programa-casa-verde-e-amarela> [Acesso em 23 de outubro de 2020].

subsídio poderia chegar a até 90% do valor total do imóvel, sem juros. Para as famílias nas Faixas 2 e 3 de renda, o subsídio podia chegar até 23 mil reais, com taxas de juros entre 5% e 8,16% aa.

É importante ressaltar que, o programa MCMV estava atrelado economicamente ao PAC, assim o orçamento do MCMV não estava relacionado ao orçamento do Ministério das Cidades, e sim, à Casa Civil, visando o impedimento de desvios e/ou cortes de verbas futuras no programa e maior controle do poder executivo.

Durante os governos Lula e Dilma (2003 – 2016), o MCMV passou a ser o principal programa em atuação do governo federal na provisão habitacional. De acordo com o IPEA (2013, p.7),

o MCMC promoveu mudanças no próprio marco do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Uma das mudanças mais importantes foi que o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), o principal instrumento de efetivação do SNHIS, mantido com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), praticamente deixou de apoiar a provisão pública de habitação de interesse social.

Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, a primeira fase do programa teve a meta de um milhão de unidades habitacionais até 31 de dezembro de 2010, chegando a 1.005.128 (um milhão, cinco mil e cento e vinte oito) empreendimentos.

Conforme o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA (2015), na segunda fase em 2011, o programa MCMV passou a integrar o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) com investimentos em infraestrutura social e urbana, que inclui ações de urbanização de favelas cuja meta para construção era mais 2.75 milhões de moradias. A diferença entre a primeira e segunda fase, deu-se apenas ao fato de ampliar a meta de quantidade das construções habitacionais. A terceira fase do MCMV foi lançada em março de 2016, com meta de produção para mais 3 milhões de unidades habitacionais até o ano de 2018, sendo anunciado o aumento dos valores das faixas de renda e a criação de uma nova faixa intermediária entre a 1 e 2, denominada 1,5 em 2017. Desde 2019, não houve registro de contratações para a Faixa 1. É importante destacar que o MCMV contratou mais de 5 milhões de habitações em 10 anos de programa, ultrapassando os 4,43 milhões financiados pelo BNH em 22 anos de atuação.

Ressaltamos que a maior concentração de construções habitacionais de Faixa 1 está na região Nordeste, enquanto a região Sudeste possui maior quantidade de unidades contratadas da Faixa 2. Já a Faixa 3 possui maior concentração entre a região Sudeste e Sul.

De modo geral, existem cinco atores envolvidos para operacionalização do programa: a União, a Caixa Econômica Federal, as empresas construtoras e incorporadoras, o poder executivo e as entidades organizadoras.

A União que representa o Ministério do Desenvolvimento Regional é responsável pelas diretrizes do programa, a Caixa Econômica Federal (CEF) é a instituição financeira responsável pela definição dos critérios à operacionalização do programa, muito embora o Banco do Brasil (BB) também tenha disponibilizado recursos para o mesmo, todavia, sem poder para aprovação de projetos construtivos. As empresas construtoras e incorporadoras por sua vez, apresentam os projetos e são responsáveis pela execução das obras habitacionais.

As entidades organizadoras são pessoas jurídicas autônomas ou em parceria com a CEF e que podem executar um empreendimento, sendo representadas por cooperativas, associações, ou poder público.

Finalmente, o poder executivo representado pelos estados, municípios e Distrito Federal são responsáveis pelo cadastro nacional para que a população concorrer ao recurso de adesão ao programa junto à CEF. Os governos estaduais e municipais são responsáveis pelo cadastro dos candidatos para a seleção do benefício e aprovavam processos e licenciamento urbanístico dos empreendimentos.

Cardoso (2013, p. 36), destaca que o MCMV se estruturou operacionalmente a partir das modalidades de subprogramas (PNHU, PNHR, MCMV Entidades, MCMV abaixo de 50.000) e pelas faixas de renda, segundo os princípios e modelos operacionais.

O PMCMV compreendia dois programas nacionais, o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). De acordo com o Ministério de Desenvolvimento Regional (2016), o programa MCMV dividia-se em duas modalidades sendo estas: Minha Casa Minha Vida Urbano e Minha Casa Minha Vida Rural, com normas diferentes a depender da modalidade.

Vale ressaltar ainda que o programa possuía dois segmentos: Habitação de Interesse Social – (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). No primeiro segmento, o de HIS, o programa beneficiava famílias de baixa renda e no segmento de HMP beneficiava famílias de classe média. A Faixa 1 é considerada de HIS e as Faixas 1,5 ,2 e 3 de HMP.

O Minha Casa Minha Vida Urbano foi destinado aos moradores de centros urbanos, de acordo com a faixa de renda familiar, ou seja, para famílias com renda de até R\$ 1.800,00 havia as modalidades: MCMV FAIXA 1e MCMV Entidades<sup>14</sup>. Para as famílias com renda de

---

<sup>14</sup> MCMV Entidades, permite que famílias organizadas de forma associativa, por uma Entidade Organizadora – EO (Associações, Cooperativas e outros) habilitada, produzam suas unidades habitacionais.

até R\$ 9 mil estas eram atendidas pela modalidade MCMV Financiamento, dividida em Faixa 1/5, Faixa 2 e Faixa 3.

Desse modo, a Faixa 1 na área urbana, com rendimento familiar mensal de até um mil e oitocentos reais, o que originalmente correspondia a 3 salários mínimos, era composta pelas modalidades:

- Fundo de Arrendamento Residencial – FAR com atuação nas regiões metropolitanas e para municípios com população superior a 50 mil habitantes;
- Entidades, para famílias organizadas em cooperativas, associações e/ou entidades privadas sem fins lucrativos com financiamento do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);
- Oferta Pública de Recursos – OPR, em municípios com população de até 50 mil habitantes.
- Modalidade-financiamento (faixa de mercado), que utilizava recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Contudo, mudanças foram realizadas pelo Governo Federal pelo ex-presidente Michel Temer em 2017, quando ajustou novos valores para a faixa 1,5 e modificou as regras para as faixas de renda, 2 e 3. As alterações foram para a Faixa 1,5 cujo limite de renda mensal era R\$ 2,35 mil, passando para R\$ 2,6 mil; a Faixa 2: limite de renda mensal passa de R\$ 3,6 mil para R\$ 4 mil; a Faixa 3: limite de renda mensal passa de R\$ 6,5 mil para R\$ 9 mil, como pode ser verificado no quadro 05 abaixo.

**Quadro 5 – Faixas de renda dividido por modalidades do programa MCMV urbano**

Faixas	Modalidades	Fontes	Renda		Juros (%)
			Anterior as alterações de 2017	Posterior as alterações de 2017	
1	PNHU Empresas (FAR) Entidades (FDS), Oferta Pública	OGU FGTS	Até R\$1. 800,00		
1/5	PNHU	FGTS com desconto e OGU	R\$ 2.350,00	R\$ 2.600,00	5
2	PNHU	FGTS com desconto e OGU	R\$ 2.350,00	R\$ 2.600,00	5,5
			R\$ 2.700,00	R\$ 3.000,00	6,0
			R\$ 3.600,00	R\$ 4.000,00	7,0
3	PNHU	FGTS sem desconto	R\$ 4.000,00	R\$ 7.000,00	8,16
			R\$ 6.500,00	R\$ 7.000,00	8,16
			R\$ 7.000,00	R\$ 9.000,00	9,16

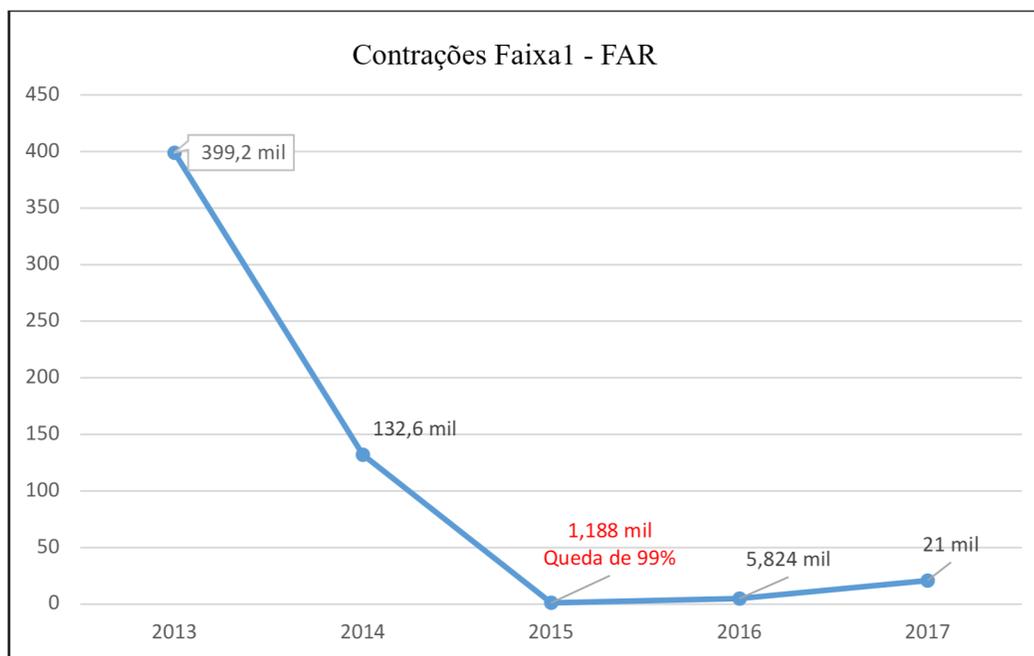
Fonte: Conselho Nacional dos Municípios (2018), Ministério de Desenvolvimento Regional (2019). Edição da autora (2020).

De modo geral, o imóvel da Faixa 1 tinha até 90% de subsídio do valor do imóvel pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros. Para a faixa 1,5 o subsídio era de R\$ 47.500,00, com 5% de juros ao ano. A Faixa 2 tinha R\$ 29.000,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano. Na Faixa 3 os juros eram de até 8,16%.

De acordo com o Ministério de Desenvolvimento Regional (2018), entre os anos de 2009 a 2018 foram contratadas 5.164.075 (cinco milhões, cento e sessenta e quatro mil, setenta e cinco) unidades habitacionais, sendo 4.246.455 (quatro milhões, duzentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e cinco) unidades concluídas e 3.787.200 (três milhões, setecentos e oitenta e sete mil, duzentos) unidades entregues que totalizaram R\$ 414,3 (quatrocentos e quatorze) bilhões.

Ao analisarmos as contratações do programa MCMV de Faixa 1 no (Gráfico 01) em uma série histórica entre 2013, ano de maior contratação para essa faixa e 2017, ano de criação da Faixa 1,5 e alterações de valores para as faixas 2 e 3, observamos a redução das contratações no ano de 2015 devido aos grandes cortes de investimentos no programa, principalmente devido à redução de subsídios oriundos do Orçamento da União, a crise política e econômica que passava o país.

**Gráfico 01: Contratações do MCMV - Faixa 1 entre 2013 e 2017 - Brasil**

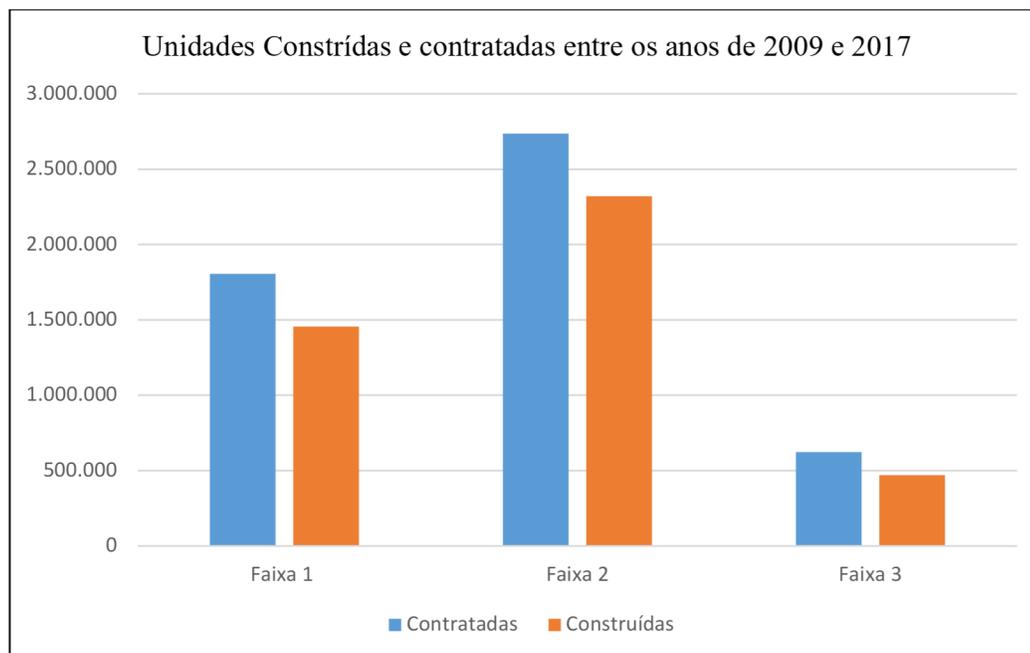


Fonte dos dados: Ministério de Desenvolvimento Regional. Elaboração da autora (2018).

Conforme os dados obtidos através do Ministério de Desenvolvimento Regional (2018), entre anos de 2009 e 2018 cerca de 1.806.248 foram contratadas e 1.456.126 foram

construídas para Faixa 1. No que diz respeito à Faixa 2, cerca de 2.734.968 foram contratadas e 2.319.990 foram construídas e na Faixa 3 foram contratadas 622.859 e 470.339 construídas conforme apresenta o gráfico 02 abaixo.

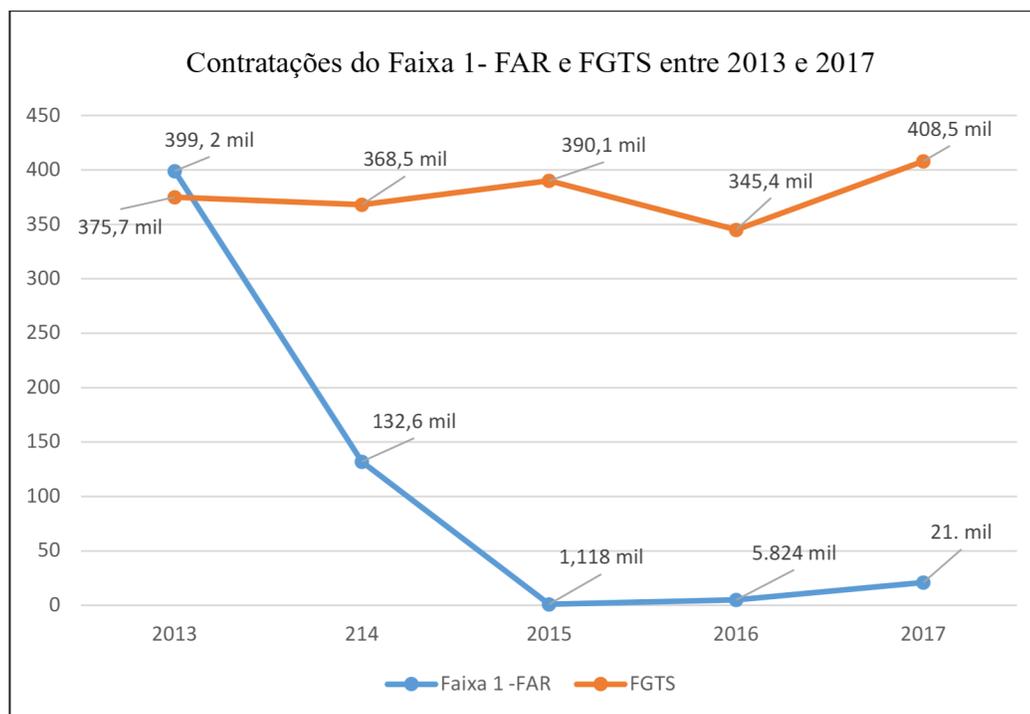
**Gráfico 02: Total de unidades contratadas e concluídas por faixas do MCMV entre 2009 e 2017 - Brasil**



Fonte dos dados: Ministério de Desenvolvimento Regional. Elaboração da autora (2018).

De acordo com os números apresentados, o gráfico revela que desde o início da criação do programa MCMV as contratações e construções ocorreram com maior intensidade para a Faixa 2.

Quando comparamos a mesma série histórica (Gráfico 03) entre o faixa 1 e FGTS, observamos que o número de contratações pelo FGTS (Faixas 1,5; 2 e 3) se manteve estável, apenas em 2016 teve uma leve redução.

**Gráfico 03: Contratações do Faixa 1- FAR e FGTS entre 2013 e 2017- Brasil**

Fonte dos dados: Ministério de Desenvolvimento Regional. Elaboração da autora (2018).

Dessa forma, entre 2013 e 2017 as contratações pelo FGTS mantiveram resultados positivos crescentes, enquanto para o programa MCMV Faixa 1 as mesmas reduziram abruptamente. Logo, é visível a importância do FGTS para a sustentabilidade do programa principalmente aos investimentos para Faixa 1,5 e 2, ou seja, para as faixas do sistema habitacional de mercado.

### 2.3 O programa Minha Casa Minha Vida e o déficit habitacional

Como já discutido, o problema habitacional não pode ser analisado isoladamente, pois a habitação não se resume à morada, mas a todo o seu entorno, bem como aos serviços de infraestrutura: redes de energia, água e de esgotos, pavimentação entre outros. O acesso à moradia sempre foi um problema constante para as famílias brasileiras de mais baixa renda.

A habitação é um direito assistido pela Constituição Federal, fundamentado em princípios em que a moradia apresenta-se como uma condição básica para o ser humano, não apenas como abrigo, mas alicerçada por um conjunto de fatores como salubridade, definida a partir das condições de higiene da edificação e segurança, vista como as condições de confiabilidade estrutural da construção, além de levar em consideração as projeções de

acessibilidade à educação, saúde, lazer e cultura portanto, a habitação representa um dos elementos fundamentais no processo de produção do espaço urbano.

Entendemos por déficit habitacional, a noção mais imediata e intuitiva da necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo momento.

Conforme a Fundação João Pinheiro (2018), para o cálculo do déficit habitacional considera-se qualquer domicílio no qual se encontre uma das quatro situações a saber: habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo de moradores em imóveis alugados. Quanto ao déficit qualitativo, que se refere à inadequação de moradias, considera-se os seguintes componentes: carência de infraestrutura básica; adensamento excessivo em domicílios próprios; ausência de banheiro exclusivo; cobertura inadequada; inadequação fundiária ou cartorial.

Ainda segundo a Fundação João Pinheiro (2018), o déficit habitacional relativo do país, que dimensiona a carência em relação ao total de domicílios de uma região foi 9,3% dos domicílios permanentes e improvisados totalizando 6 milhões e 355 mil em 2015. A composição do déficit habitacional segundo a pesquisa, se modificava de acordo com cada região analisada. O Norte e o Nordeste por exemplo, sofriam mais com a coabitação familiar e habitações precárias, além do ônus excessivo com aluguel.

Na composição do déficit para a região Nordeste a coabitação apresenta a maior participação (33,6%), mas também o adensamento de moradores chega (3,2%), elevando o déficit (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015).

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2015), o estado da Paraíba apresenta um déficit absoluto de 123.358 habitações e o componente ônus excessivo com aluguel é o que possui maior expressão para elevação do déficit no estado, conforme a tabela abaixo.

**Tabela: 01 Déficit habitacional total e componentes - Paraíba**

<b>DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL E COMPONENTES</b>					
BRASIL, GRANDES REGIÕES, UF E REGIÕES METROPOLITANAS					
2015					
Especificação	Déficit habitacional				
	Total absoluto	Componentes			
		Habitação precária	Coabit. Familiar	Ônus excessivo aluguel	Adens. Excessivo
<b>Paraíba</b>	<b>123.358</b>	<b>11.637</b>	<b>47.725</b>	<b>62.057</b>	<b>1.939</b>

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2015. Elaboração: Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (DIREI).

Ainda em conformidade com a FJP (2015), o déficit relativo no estado da Paraíba é de 9,8 com relação ao déficit habitacional de João Pessoa está em torno de 19 mil habitações. No entanto, o número de moradias que possuem problemas referentes ao déficit habitacional, deve estar muito acima do que havia sido identificado. A crise financeira que acometeu o país no último ano, gerou desemprego e perda de poder aquisitivo fazendo com que o déficit habitacional tenha aumentado. Se comparamos os números da FJP em 2015 para o déficit em João Pessoa com o número de contratações apresentados pela CEF em 2018 apresentados na tabela 05, o déficit em João Pessoa ainda passa de 9 mil habitações.

O programa Minha Casa Minha Vida como já expresso anteriormente, operou em diferentes modalidades dentro da Faixa 1 em atendimento à demanda de HIS, que está relacionada ao enfrentamento do déficit habitacional destacando as modalidades FAR, Entidades e Oferta Pública.

**Tabela 02: Unidades habitacionais contratadas de Faixa1 por regiões geográficas - Brasil**

Região	UF	Entidades	Rural	FAR	FAR Urbanização	Oferta Pública	Total UH
	DF	0	407	16.209	0	0	16.616
	GO	8.553	4.256	33.678	825	5.983	53.295
<b>Centro - Oeste</b>	MS	2.855	2.485	19.127	2.995	3.573	31.035
	MT	212	1.294	40.758	1.392	5.421	49.077
	<b>Total</b>	<b>11.620</b>	<b>8.442</b>	<b>109.772</b>	<b>5.212</b>	<b>14.977</b>	<b>150.023</b>
	AL	275	2.890	54.313	550	4.003	62.031
	BA	3.130	12.226	162.380	4.036	2.3311	205.083
	CE	1.760	4.663	53.208	468	11.469	71.568
	MA	1.887	20.243	98.522	1.656	10.185	132.493
<b>Nordeste</b>	PB	1.117	3.204	20.990	736	10.985	37.032
	PE	4.588	7.155	51.770	4.852	7.346	75.711
	PI	1.165	9.790	33.061	0	12.090	56.106
	RN	546	4.711	20.498	1.195	9.204	36.154
	SE	3.308	12.772	6.944	0	4.441	27.465
	<b>Total</b>	<b>17.776</b>	<b>77.654</b>	<b>501.686</b>	<b>13.493</b>	<b>93.034</b>	<b>703.643</b>
	AC	0	1.311	5.507	908	0	7.726
	AM	2.010	4.122	20.834	0	3.779	30.745
	AP	0	432	8.820	0	579	9.831
<b>Norte</b>	PA	2.806	8.687	86.215	3.170	7.625	108.503
	RO	441	7.110	21.209	100	2.148	31.008
	RR	635	833	6.209	222	777	8.676
	TO	1.048	717	12.417	550	8.608	23.340

	<b>Total</b>	<b>6.940</b>	<b>23.212</b>	<b>161.211</b>	<b>4.950</b>	<b>23.516</b>	<b>219.829</b>
	ES	448	3.579	11.390	758	1.682	17.857
	MG	2.858	16.258	109.775	383	13.274	142.548
<b>Sudeste</b>	RJ	221	449	108.917	4.002	810	114.399
	SP	20.533	4.627	171.383	14.746	5.153	195.909
	<b>Total</b>	<b>24.060</b>	<b>24.913</b>	<b>401.465</b>	<b>19.889</b>	<b>20.919</b>	<b>470.713</b>
	PR	1.251	18.106	44.717	2.560	7.172	73.806
<b>Sul</b>	RS	9.750	26.712	39.437	5.838	5.561	87.298
	SC	671	16.167	15.350	1.525	1.686	35.399
	<b>Total</b>	<b>11.672</b>	<b>60.985</b>	<b>99.504</b>	<b>9.923</b>	<b>14.419</b>	<b>196.503</b>
	<b>Total Geral</b>	<b>60.396</b>	<b>134.217</b>	<b>1.174.134</b>	<b>43.544</b>	<b>152.446</b>	<b>1.740.711</b>

Fonte: Moreira, Silveira, Euclides, 2017.

Conforme os dados exibidos na tabela 02 acima, a modalidade que apresenta maior número de contratações é o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, em todas as regiões, sendo a região Nordeste a que recebeu maior número de contratações nesta modalidade, destacando o estado de Pernambuco como o maior número de contratações, seguido da modalidade Oferta Pública. Entretanto, o estado do Piauí possui maior número de contratações. A modalidade FAR urbanização destaca-se por ser a modalidade que menos foi executada em todo país, destacando-se a região Norte por ter o menor número de adesão tanto na modalidade FAR urbanização quanto na modalidade Entidades. De modo geral, esta modalidade apresenta o segundo lugar em menor quantidade de contratações, tendo um número expressivo no Sudeste com destaque para o estado de São Paulo, com mais de 20 mil contratações nessa modalidade. A modalidade Rural apresenta o menor número de adesão na região Centro-Oeste e a região Nordeste apresentou o menor número de contratações nessa modalidade e no total geral.

**Tabela 03: Contratações por Faixa e Regiões Geográficas - Brasil**

UF/Contratações	UNIDADES		VALOR	
	Absoluto	%	Absoluto	%
<b>Região Norte</b>	<b>325.558</b>	<b>6%</b>	<b>19.369.061.234</b>	<b>4%</b>
<b>Faixa 1</b>	230.037	12%	10.804.655.504	12%
<b>Faixa 2</b>	68.216	2%	6.315.414.055	2%
<b>Faixa 3</b>	27.305	4%	2.248.991.675	4%
<b>Região Nordeste</b>	<b>1.435.511</b>	<b>27%</b>	<b>95.860.166.148</b>	<b>22%</b>
<b>Faixa 1</b>	740.460	40%	33.023.054.624	37%
<b>Faixa 2</b>	595.361	21%	54.538.646.185	19%

<b>Faixa 3</b>	99.690	16%	8.298.465.339	<b>14%</b>
<b>Região Sudeste</b>	<b>1.958.240</b>	<b>37%</b>	<b>179.894.106.502</b>	<b>42%</b>
<b>Faixa 1</b>	517.342	28%	29.477.482.131	<b>33%</b>
<b>Faixa 2</b>	1.098.754	39%	116.607.159.039	<b>41%</b>
<b>Faixa 3</b>	342.144	54%	33.809.465.332	<b>57%</b>
<b>Região Sul</b>	<b>986.453</b>	<b>19%</b>	<b>85.263.816.170</b>	<b>20%</b>
<b>Faixa 1</b>	204.985	11%	8.182.498.974	<b>9%</b>
<b>Faixa 2</b>	679.798	24%	67.260.829.907	<b>24%</b>
<b>Faixa 3</b>	101.670	16%	9.820.487.289	<b>16%</b>
<b>Região Centro-Oeste</b>	<b>605.362</b>	<b>11%</b>	<b>50.586.886.810</b>	<b>12%</b>
<b>Faixa 1</b>	154.751	8%	7.253.887.247	<b>8%</b>
<b>Faixa 2</b>	386.829	14%	37.868.639.244	<b>13%</b>
<b>Faixa 3</b>	63.782	10%	5.464.360.319	<b>9%</b>
<b>Total</b>	<b>5.311.124</b>	<b>100%</b>	<b>430.974.036.864</b>	<b>100%</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal, Fundação Getúlio Vargas 2018

A tabela 03 acima apresenta a distribuição dos recursos contratados pelo programa MCMV nas cinco regiões do país. Observa-se que a região que apresenta maior percentual de contratações é a Região Sudeste por obter 37% do total das unidades contratadas e 42% dos recursos do programa. A Região Nordeste é que apresenta o segundo maior percentual de contratações (27%) e dos recursos (22%). Porém, enquanto na Região Nordeste, as contratações da Faixa 1 representam 40%, portanto um maior percentual tanto em número quanto em valor (37%), na Região Sudeste, são as contratações da Faixa 2 que absorveram a maior parte dos recursos (42%) é também a que possui maior percentual de contratações (39%).

Na Região Norte, a maior parte dos recursos também foi destinada para Faixa 1 que corresponde à população de baixa renda, entretanto, foi a região que recebeu o menor montante do programa. Já as Regiões Sul e Centro-Oeste e Sul tiveram os menores investimentos para Faixa 1.

Verifica-se, pois, que no cômputo geral, o total de contratações é de 5.311.124 unidades. O maior número de contratações é o da Faixa 2, totalizando 2.828.958 o que representa 53,26% das contratações efetivadas. Já as contratações da Faixa 1 que se destina à população de menor poder aquisitivo correspondente à população que necessita de moradia, e, portanto, estaria no cômputo do déficit habitacional, esta recebeu o total de 1.847.575, ou seja, 34,79% das contratações.

Tabela 04: Unidades habitacionais contratadas até 2018 - Brasil

Faixa/Modalidade	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
<b>Faixa 1</b>	<b>143.894</b>	<b>338.847</b>	<b>104.310</b>	<b>384.821</b>	<b>537.185</b>	<b>200.289</b>	<b>16.890</b>	<b>36.858</b>	<b>22.222</b>	<b>62.259</b>	<b>1.847.575</b>
Entidades	309	7.715	2.988	7.751	16.382	18.737	6.638	11.776	0	5.855	78.151
FAR	143.484	260.644	82.341	291.165	383.534	112.018	452	0	18.464	27.821	1.319.923
FAR - Urbanização	0	0	1.017	11.458	15.685	20.597	736	5.824	3.716	3.760	62.793
Oferta Publica	0	63.772	5.669	32.700	64.724	0	0	0	0	0	166.865
Rural	101	6.716	12.295	41.747	56.860	48.937	9.064	19.258	42	24.823	219.843
<b>Faixa 1,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1.177</b>	<b>67.299</b>	<b>1.428</b>	<b>69.912</b>
CCFGTS	0	0	0	0	2	5	1	1.177	67.299	1.428	69.912
<b>Faixa 2</b>	<b>98.593</b>	<b>277.174</b>	<b>296.707</b>	<b>307.018</b>	<b>281.747</b>	<b>331.038</b>	<b>349.570</b>	<b>276.582</b>	<b>355.637</b>	<b>185.622</b>	<b>2.759.688</b>
CCFGTS	98.593	277.174	296.707	307.018	281.747	331.038	349.570	276.582	355.637	185.622	2.759.688
<b>Faixa 3</b>	<b>43.818</b>	<b>102.805</b>	<b>77.935</b>	<b>97.711</b>	<b>93.959</b>	<b>37.449</b>	<b>40.557</b>	<b>67.708</b>	<b>48.838</b>	<b>23.169</b>	<b>633.949</b>
CCFGTS	43.818	102.805	77.935	97.711	93.959	37.449	40.557	67.708	48.838	23.169	633.949
<b>Total Geral</b>	<b>286.305</b>	<b>718.826</b>	<b>478.952</b>	<b>789.550</b>	<b>912.893</b>	<b>568.781</b>	<b>407.018</b>	<b>382.325</b>	<b>493.996</b>	<b>272.478</b>	<b>5.311.124</b>

Fonte: Ministério de Desenvolvimento Regional, Confederação Nacional de Municípios 2018.

A tabela 03 apresenta a série histórica entre 2009 e 2018 dos dados referentes às modalidades da Faixa 1, Faixa 2 e Faixa 3. Como já expresso anteriormente, na Faixa 1 estão as modalidades: Entidades, FAR, FAR Urbanização, Oferta Pública e Rural. O número maior das contratações nesta faixa é da modalidade FAR, representando 71,44%. Porém, o número de contratações da Faixa 1 sobressai-se no ano de 2013 com 537.185 unidades contratadas, o que representa 29,10% do total de todo o período. E o ano de 2018, é de fato quando menos se destina recursos para a faixa 1, pois tem-se 62.259 contratações representando 3,37% de todo o período.

A modalidade da Faixa 2 apresenta maior número de contratações total no programa MCMV, com 2.759.688 (dois milhões, setecentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e oitenta e oito) unidades contratadas, tendo o maior número de contratações em 2017 com 355.637 (trezentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e trinta e sete).

A partir dos dados da tabela 03, verifica-se ainda que no ano de 2015 houve uma redução extrema no número de contratações na Faixa 1 com aproximadamente 17 mil contratações. De 2015 a 2018, o número de contratações nesta faixa foi decrescendo. Dessa forma, cada vez mais o programa se distanciou do objetivo primeiro que era o de procurar atender ao déficit habitacional, tornando-se efetivamente um programa voltado para o mercado da construção civil.

Vale ainda destacar que a Faixa 1,5 iniciou suas operações na terceira etapa do programa e os dados obtidos referentes a esta modalidade são incipientes, apesar de ter sido lançada em 2016, alguns dados apontam contratações como fase de testes desde 2013, e em 2017 é que de fato o número de contratações nesta faixa se destaca.

#### **2.4 O programa Minha Casa Minha Vida em João Pessoa**

De acordo com a CEF (2018) no município de João Pessoa, foram contratadas desde o início do programa MCMV, 10.513 unidades habitacionais na Faixa 01 (tabela 05). Entretanto, as informações até o mês de setembro de 2018 mostram que o número total de habitações contratadas é 10.769, sendo 8.905 concluídas, e 8.361 unidades habitacionais entregues conforme dados fornecidos, pelo referido órgão Federal.

**Tabela 05: Número de contratações por Faixas e unidades entregues em João Pessoa – PB conforme a CEF até março de 2018**

<b>FAIXA</b>	<b>CONTRATADAS</b>	<b>UH ENTREGUES</b>
1	10.513	5.653

2	<b>35.356</b>	<b>33.072</b>
3	<b>5.277</b>	<b>1.815</b>

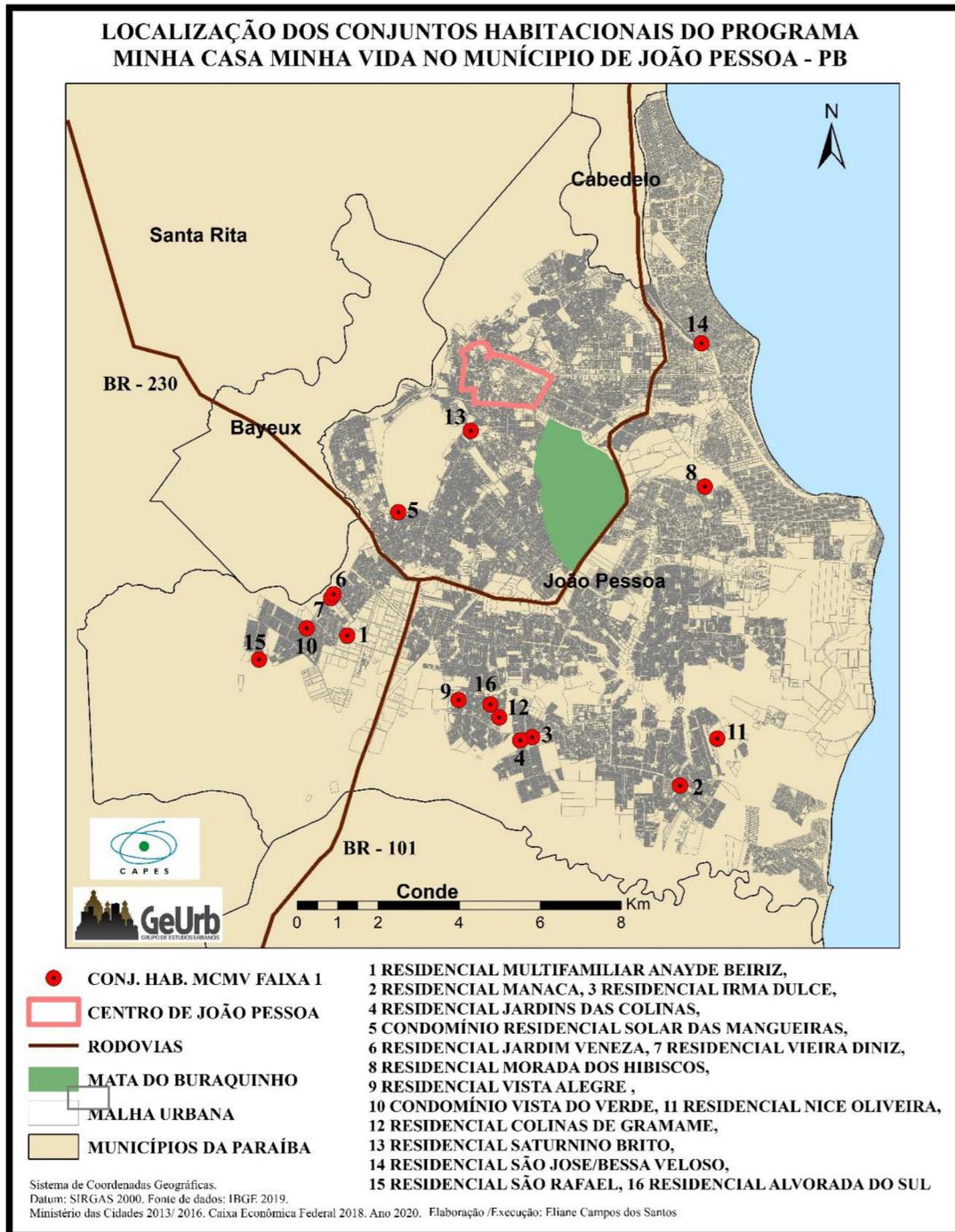
Fonte: Caixa Econômica Federal (2018).

Elaboração: Autora, de acordo com os dados Caixa Econômica Federal (2018).

Mesmo com a identificação de alguns erros nas informações, comparando os dados da CEF e da SNH, foi possível observar que os números das contratações entre as Faixas, possui uma disparidade entre elas, a Faixa 2 tem três vezes mais contratações se comparada à Faixa 1 e sete vezes mais do que a Faixa 3.

Ao observarmos a disposição das localizações e construções dos empreendimentos do programa MCMV Faixa 1 (figura 10), verificamos que as áreas dos conjuntos se localizam predominantemente na zona sul da cidade, principalmente nos bairros de Gramame e das Indústrias, em sua maioria com distância entre 7,5 a mais de 10 Km do Centro.

**Figura 10: Mapa de localização dos conjuntos habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida no município de João Pessoa de Faixa 1**



Fonte: IBGE 2015. Secretária Nacional da Habitação 2016, Caixa 2018.  
 Elaboração da autora, 2020.

O quadro 06 mostra algumas informações sobre os empreendimentos na cidade de João Pessoa, apresenta a localização com a indicação dos bairros onde os mesmos estão situados, o número de unidades contratadas para Faixa 1 e a construtora responsável pelo empreendimento.

**Quadro 06: Empreendimentos Minha Casa Minha Vida em João Pessoa - PB**

<b>FASE</b>	<b>IF</b>	<b>Modalidade</b>	<b>Data de Assinatura</b>	<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Bairros</b>	<b>Construtora</b>	<b>U. H Contratadas</b>
<b>1</b>	Caixa	FAR	17/12/2009	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ANAYDE BEIRIZ	DISTRITO INDUSTRIAL	CONST LITORAL	584
<b>1</b>	Caixa	FAR	30/03/2010	RESIDENCIAL MANACA	MUÇUMAGRO	CRE ENGENHARIA	244
<b>1</b>	Caixa	FAR	25/05/2010	RESIDENCIAL IRMA DULCE	GRAMAME	C3 EMPREENDIMEN	1.240
<b>1</b>	Caixa	FAR	20/09/2010	RESIDENCIAL JARDINS DAS COLINAS	GRAMAME	JMS CONSTRUCOES	288
<b>1</b>	Caixa	Entidades	15/10/2010	CONDOMINIO RESIDENCIAL SOLAR DAS MANGUEIRAS	OITIZEIRO	COHEP	165
<b>1</b>	Caixa	FAR	09/12/2010	RESIDENCIAL JARDIM VENEZA	BAIRO DAS INDÚSTRIAS	TERRAMAR CONSTR	576
<b>2</b>	Caixa	FAR	19/10/2012	RESIDENCIAL VIEIRA DINIZ	BAIRO DAS INDÚSTRIAS	TERRAMAR CONSTR	992
<b>2</b>	Caixa	Entidades	28/10/2013	RESIDENCIAL MORADA DOS HIBISCOS	BANCÁRIOS	COHEP	224
<b>2</b>	Caixa	FAR	31/07/2013	RESIDENCIAL VISTA ALEGRE	GRAMAME	JGA ENGENHARIA	2.016
<b>2</b>	Caixa	FAR	30/07/2013	CONDOMINIO VISTA DO VERDE	MUMBABA/BAIRRO DAS INDÚSTRIAS	G3 CONSTRUTORA	384

2	Banco do Brasil	FAR	25/06/2014	RESIDENCIAL NICE OLIVEIRA	PARATIBE	CRE ENGENHARIA LTDA	776
2	Caixa	FAR	16/08/2013	RESIDENCIAL COLINAS DE GRAMAME	GRAMAME	CONST LITORAL	1.456
3	Caixa	FAR - Urb	04/12/2015	SATURNINO BRITO	TRINCHEIRAS	BORGES E SANTOS	400
3	Caixa	FAR - Urb	23/12/2015	S.JOSE/B VELOSO	MANAIRA	JGA ENGENHARIA	336
3	Caixa	FAR	2015	SÃO RAFAEL	MUMBABA/BAIRRO DAS INDÚSTRIAS	JMS CONSTRUÇÕES LTDA	704
3	Caixa	FAR	28/11/2017	RESIDENCIAL ALVORADA DO SUL	GRAMAME	CONST LITORAL	256
<b>TOTAL</b>							<b>10.641</b>

- O empreendimento Vista do Verde até o momento não foi entregue.

Fonte: PMJP 2018, Secretária Nacional da Habitação 2016, Caixa 2018.  
Edição da Autora.

Como observado no mapa/figura 10 e corroborado pelo quadro 08, os conjuntos habitacionais estão predominantemente localizados na periferia da cidade e particularmente na Zona Sul. Eles foram implementados sob o discurso da moradia digna e da casa própria, entretanto, para a população de baixa renda é imposta a localização de suas moradias, comumente distante de onde viviam anteriormente, bem como do acesso aos serviços e ao trabalho. Assim percebemos os processos das inadequações nas políticas públicas, pois não se trata apenas de garantir a habitação, mas também em oferecer condições dignas de acesso aos serviços de educação, saúde, lazer e infraestrutura.

A respeito desta problemática, Rolnik (2015) escreve que:

O programa atribui o poder de decisão sobre a localização e o desenho do projeto para os agentes privados. Mesmo no caso da faixa 1, em que o papel do incorporador é formalmente atribuído ao FAR, as empresas privadas são as verdadeiras responsáveis por encontrar e adquirir a terra e por elaborar os projetos. No entanto, o critério para orientar as decisões desses agentes não pode ser outro senão o da rentabilidade. Considerando que o teto dos preços e as dimensões das unidades estão previamente estabelecidos, o lucro do empreendedor se baseia na economia de custos obtida no processo de produção. Essa economia é obtida através da padronização, da escala (número de unidades reproduzidas), da rapidez de aprovação e construção e do menor custo possível com a compra do terreno. O resultado dessa equação financeira é a construção de megaempreendimentos padronizados inseridos nas piores localizações das cidades, isto é, onde o solo urbano é mais barato.” (ROLNIK, 2015, p.310).

Conforme o Ministério das Cidades (2016), o programa MCMV juntamente com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), foram criados para atender às necessidades econômicas do país e sanar a “crise” através da construção civil. Com o crédito e os subsídios ofertados para compra da casa própria, o setor voltou a crescer, provocando o aumento dos preços e impulsionando a especulação imobiliária, além de estimular a transformação no uso da terra, de rural para urbana.

O financiamento da habitação pelo sistema de mercado impulsionou a construção civil e o mercado imobiliário. Além da produção das unidades habitacionais para Faixa 1 em áreas distantes do centro da cidade, com o aumento dos recursos para a Faixa 2 conforme relatado anteriormente, há uma intensificação na construção de unidades habitacionais em áreas também fragmentadas do tecido urbano consolidado e que promovem a expansão desta, deixando espaços “vazios” para serem posteriormente vendidos por preços mais elevados.

Esse processo concretiza-se, portanto, a partir da ação do Estado somada às ações das empresas construtoras e das incorporadoras que por conseguinte produzem transformações no espaço e principalmente no espaço intraurbano, como verificamos na cidade de João Pessoa.

A atuação das empresas construtoras ocorreu em diversos bairros da cidade modificando o preço da terra. Na maioria dos casos, tais localizações estão próximas aos empreendimentos de Faixa 1, pois acabam se beneficiando da infraestrutura implementada pelo Estado, e incentivando a produção de mercado do programa MCMV voltada para as faixas 2 e 3.

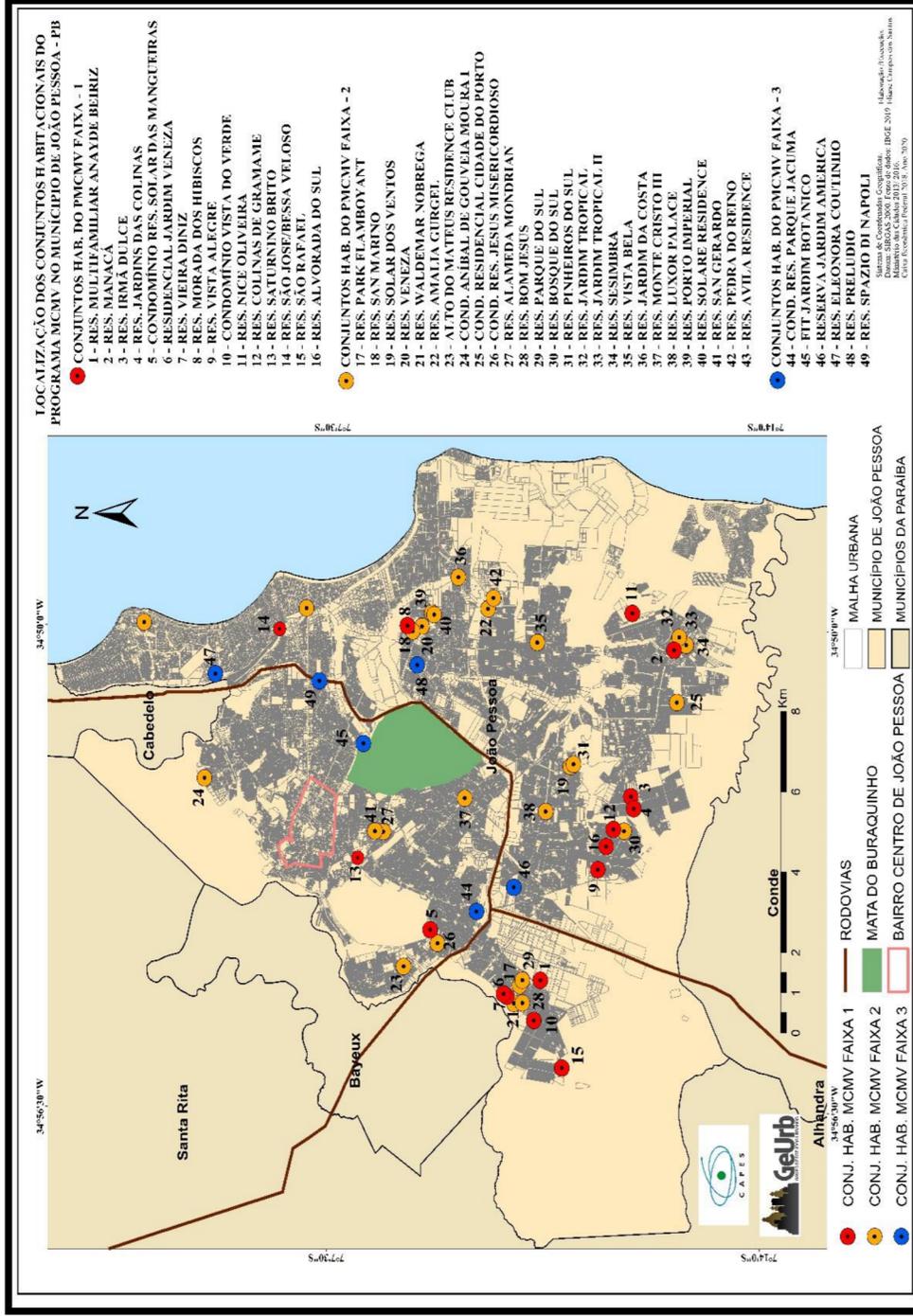
O mapa seguinte referente a figura 11 e nos mostra claramente uma concentração das unidades habitacionais da Faixa 1 na margem sul da cidade, ou seja, na área periférica sul, formando quase uma linha contínua se ligássemos os pontos vermelhos.

Para os conjuntos construídos da Faixa 1, há exceções que estão em bairros mais próximos do centro e com melhor infraestrutura que os demais, um está nas proximidades do rio Jaguaribe, na zona Leste, o Residencial Novo São José (número 14 no mapa), por ter sido construído para atender à população que foi removida do Bairro São José em área de risco; o Residencial Morada dos Hibiscos no bairro dos Bancários, representado pelo número 8, que foi construído por cooperativa. Além destes, há outros dois próximos à área central: o Condomínio Residencial Saturnino de Brito, voltado para a população da Comunidade Saturnino de Brito (número 13 no mapa), situado no bairro das Trincheiras e o Condomínio Residencial Solar das Mangueiras (número 5 no mapa) situado no bairro de Oitizeiro.

Já as unidades construídas para a Faixa 2, encontram-se distribuídas de forma mais dispersa, muito embora haja uma certa concentração na zona Sul onde também se encontram os conjuntos da Faixa 1. As unidades da Faixa 3, estão realmente mais próximas ao centro da cidade ou em outros bairros localizados na malha urbana consolidada e com boa infraestrutura.

Dessa forma, é necessário refletir acerca do papel do Estado e atuação dos agentes sociais em suas práticas espaciais na produção da cidade, da habitação e como eles podem intervir na produção do espaço urbano.

Figura 11: Mapa de localização dos conjuntos financiados pelo programa MCMV até 2017 no município de João Pessoa



Devemos ressaltar algumas características relativas aos beneficiários e aos empreendimentos do programa MCMV. Para ser contemplada com uma unidade habitacional da Faixa 1, a família precisa estar inscrita no plano de moradia da cidade que a registra com renda familiar de acordo com a respectiva faixa do programa, devendo estar dentro dos critérios de prioridade, tais como: tempo de residência ou trabalho no município, residentes de áreas de risco ou insalubres ou desabrigadas, mulheres chefes de família, e famílias com deficientes físicos. Após conseguir efetivar sua inscrição, a família participará do sorteio quando são distribuídas as unidades.

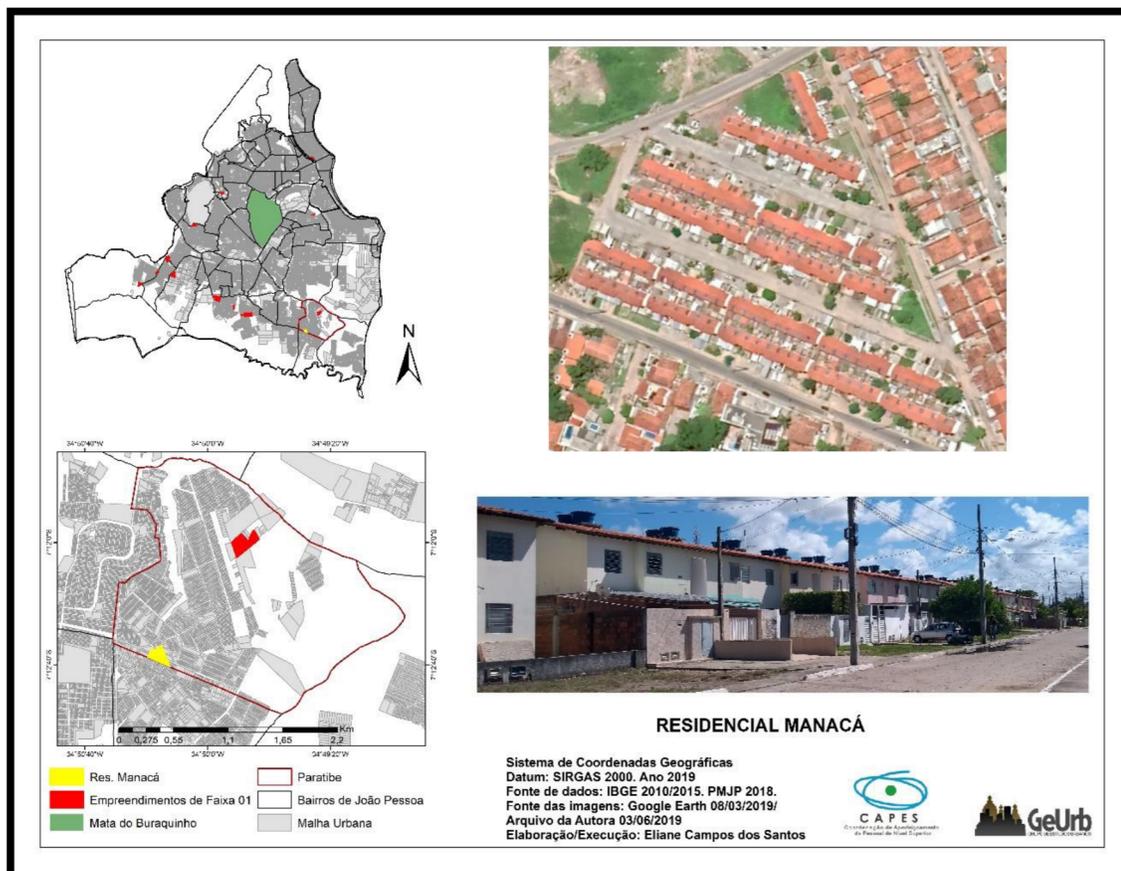
O sorteio dos beneficiários é realizado em uma assembleia pública, pelos colaboradores da prefeitura em parceria com o programa Minha Casa Minha Vida. A escolha/sorteio acontece de forma aleatória quando não há moradias suficientes para atender a todos que se inscreveram no programa.

Destacamos que, os valores das prestações variam entre os beneficiários pois, são baseados na renda declarada no ato da inscrição, e o parcelamento do financiamento pode ser realizado em até 120 meses. Importante destacar que os beneficiários da Faixa 1 não podem vender o imóvel antes que o prazo de pagamento termine, como previsto no artigo 7º da Lei do MCMV (Lei 11.977/2009) que diz respeito à venda e à locação.

As unidades habitacionais apresentam tipologia de casas térreas ou apartamentos. A decisão da tipologia das habitações é estabelecida em função da área do terreno e do projeto. Na forma de condomínio o empreendimento deve ser segmentado em número máximo de 300 unidades habitacionais por condomínio. A tipologia mínima apresentada para o tipo unifamiliar deve apresentar dois dormitórios, sala de estar/refeições, cozinha, banheiro e circulação, não podendo ser inferior à 36,00 m<sup>2</sup>, se a área de serviço for externa, ou 38,00 m<sup>2</sup>, se a área de serviços for interna. Para apartamento, a área mínima não pode ser inferior à 39,00 m<sup>2</sup>, contendo dois dormitórios, sala de estar/refeições, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação.

A seguir serão apresentados os mapas com os empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1, com suas respectivas localizações geográficas, com o propósito de oferecer uma melhor apreensão das unidades habitacionais construídas para a Faixa 1 e discriminadas no quadro 09.

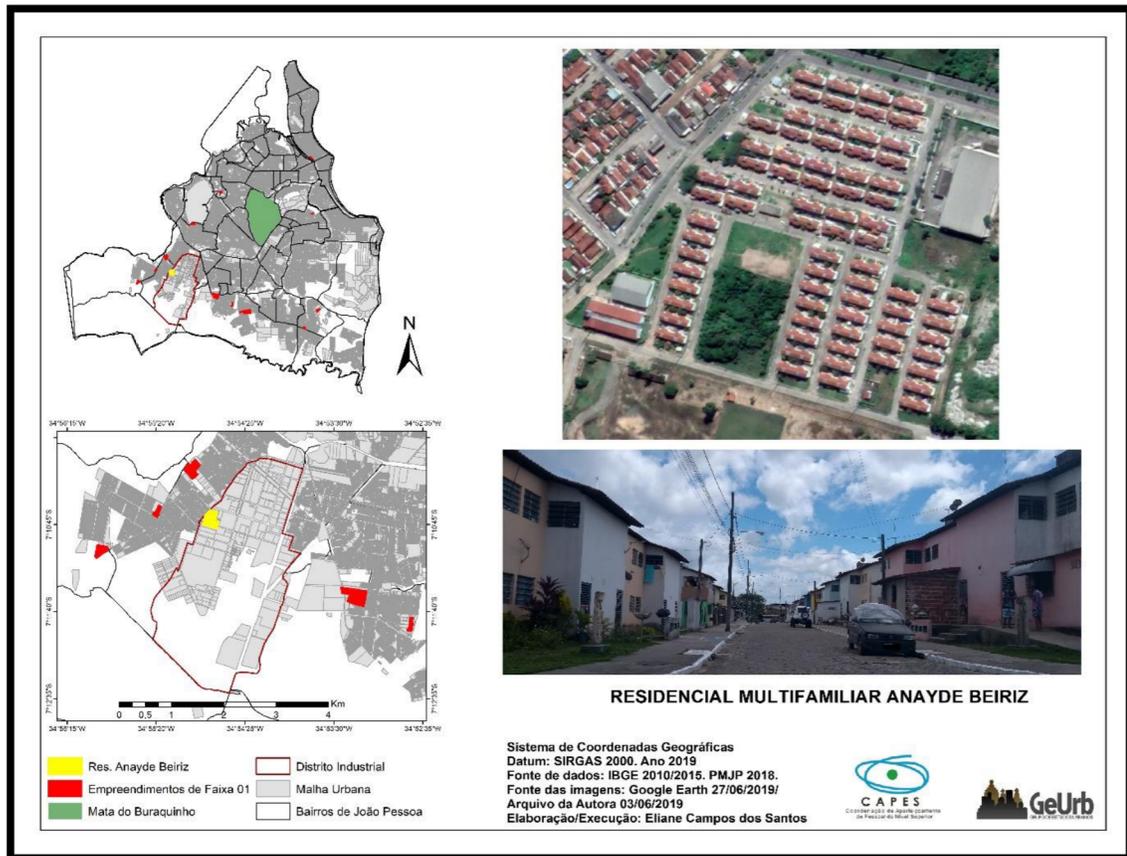
**Figura 12: Mapa de Localização do Residencial Manacá – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Manacá foi o primeiro empreendimento habitacional do programa Minha Casa Minha Vida na Paraíba, entregue em dezembro de 2011. Trata-se de um conjunto unifamiliar, possui 244 habitações com 43m<sup>2</sup> cada. Todos possuem dois quartos, sala, cozinha estilo americana, banheiro social, área de serviço, como previsto nas normas para construção. Está localizado na rua Telégrafo Chateaubriand Brasil Neto no Bairro de Paratibe, e custo da obra no valor de R\$ 9.161.978, realizado pela construtora CRE Engenharia.

**Figura 13: Mapa de localização do Residencial Multifamiliar Anayde Beiriz – Município de João Pessoa**

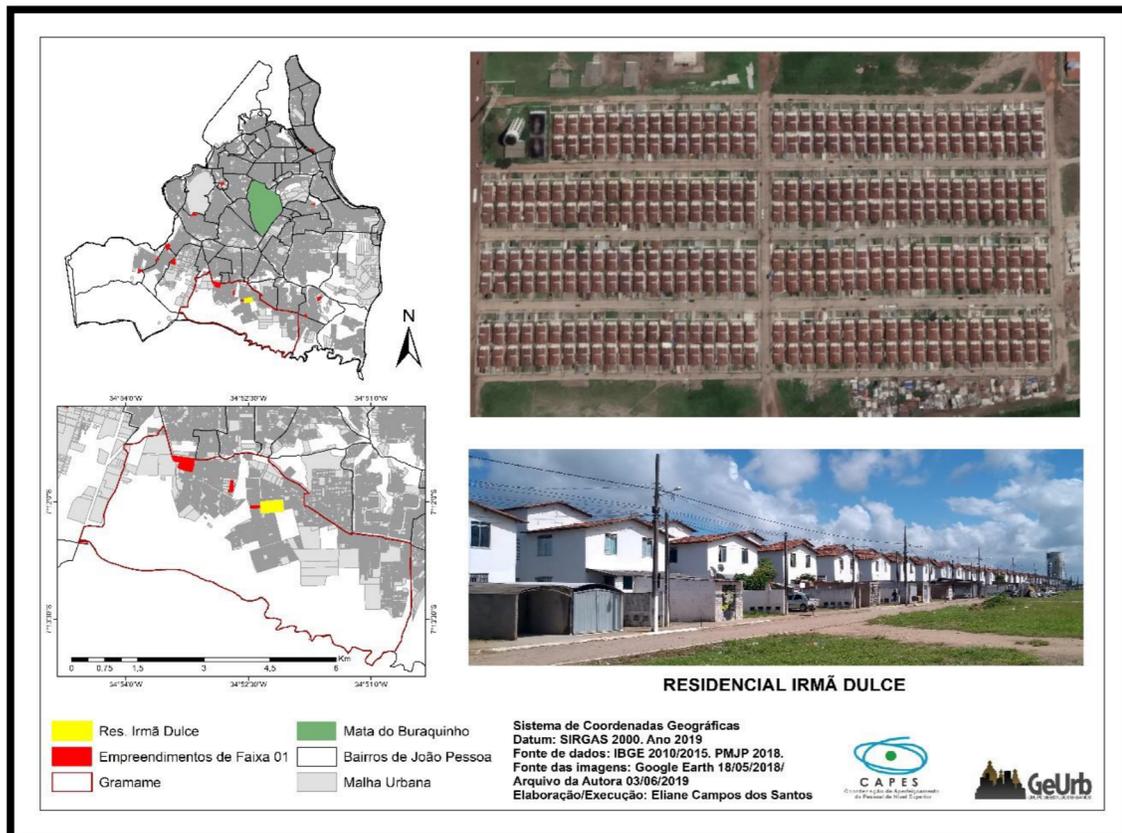


Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Multifamiliar Anayde Beiriz entregue em abril 2012, tem sua localização na Avenida das Indústrias no Bairro das Indústrias. O custo da obra foi estimado em 19.446.872, sendo executado pela Construtora Litoral. O residencial é distribuído em 10 condomínios que compõem nove quadras residenciais somando 584 unidades.

Cada bloco é composto por oito unidades habitacionais, sendo quatro no térreo e quatro no primeiro piso, as unidades possuem 41,44m<sup>2</sup> de área privativa.

**Figura 14: Mapa de localização do Residencial Irmã Dulce – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Irmã Dulce está localizado na Rua Luiza da Nóbrega Ferreira, no Bairro do Gramame. O mesmo foi entregue aos moradores em setembro de 2012. Está dividido em três partes: A parte A abriga 440 famílias/habitações, enquanto a B e a C possuem 480 e 320 unidades respectivamente, num total de 1.240 habitações.

As casas custaram cada uma R\$ 41 mil, tendo área privativa de 42,03m<sup>2</sup>, O custo da obra foi R\$ 51.589.390 e foi construída pela C3 Empreendimentos.

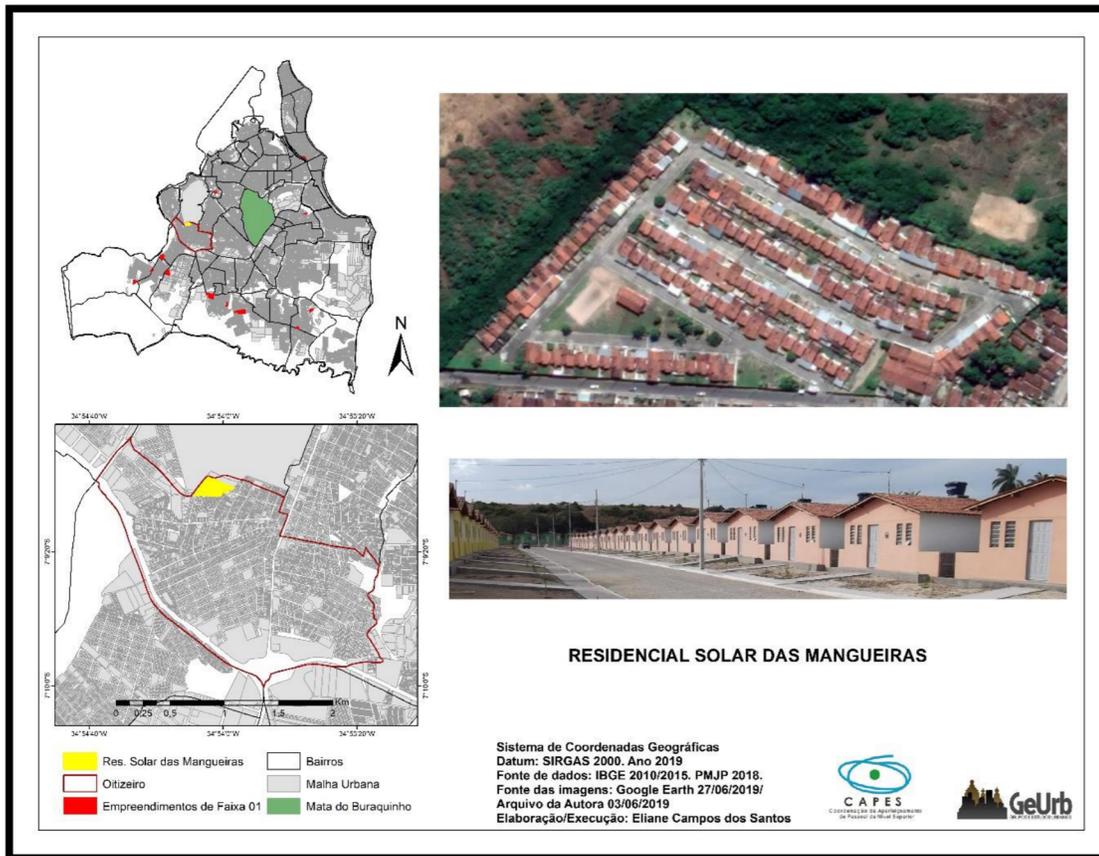
**Figura 15: Mapa de localização do Residencial Jardim das Colinas – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Jardim das Colinas está localizado na Rua Ricardo Soares de Souza Neto, no Bairro do Gramame. O Jardim das Colinas, possui 288 apartamentos, divididos em 18 blocos, cada bloco dispõe de 16 apartamentos. Os imóveis possuem cerca de 50m<sup>2</sup> de área que inclui as áreas privativas e de uso comum, o mesmo foi entregue em abril de 2014, o custo da obra foi de R\$12.037.603, realizada pela construtora JMS Construções.

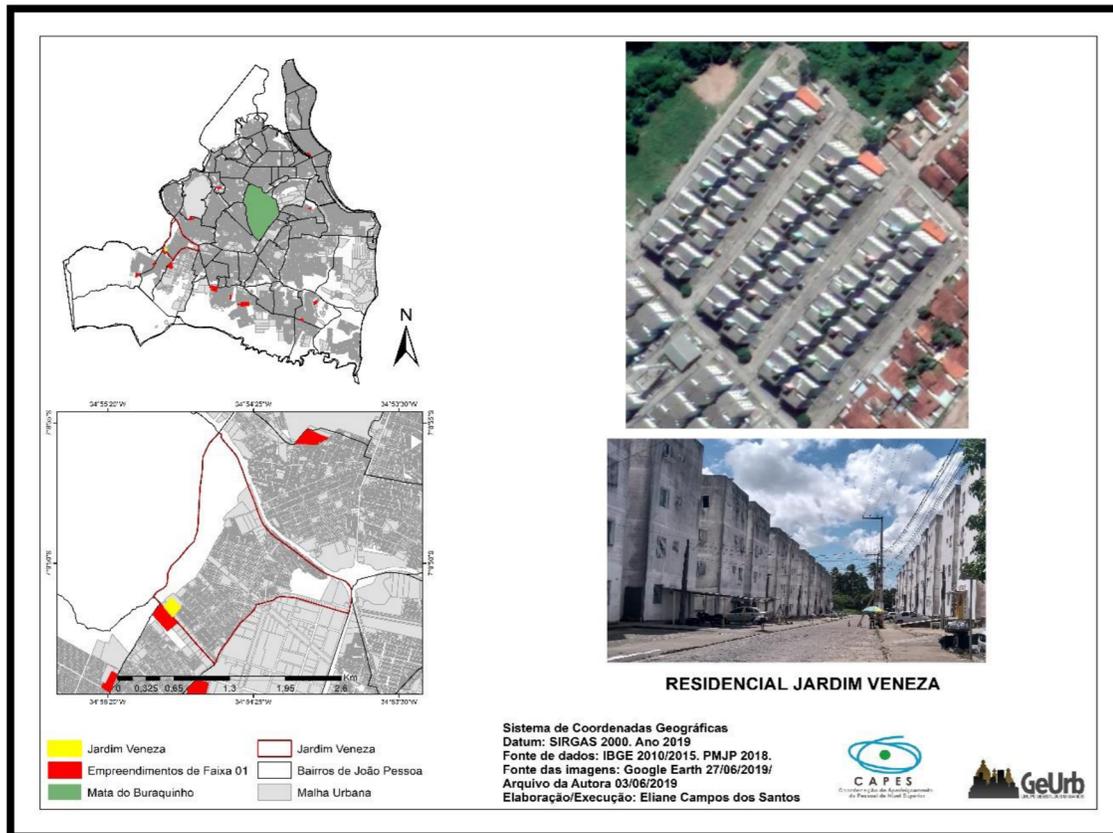
**Figura 16: Mapa de localização do Residencial Solar das Mangueiras – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Solar das Mangueiras possui 224 unidades habitacionais unifamiliares. Está localizado na Avenida Cel. Adolfo Massa, no Bairro dos Novais. O registro do condomínio foi realizado em 30/08/2010. Foi o primeiro empreendimento incluso na modalidade Entidades, construído pela Cooperativa Habitacional do Estado da Paraíba – COHEP, com custo total da obra em R\$ 6.043.950.

**Figura 17: Mapa de localização do Residencial Jardim Veneza – Município de João Pessoa**

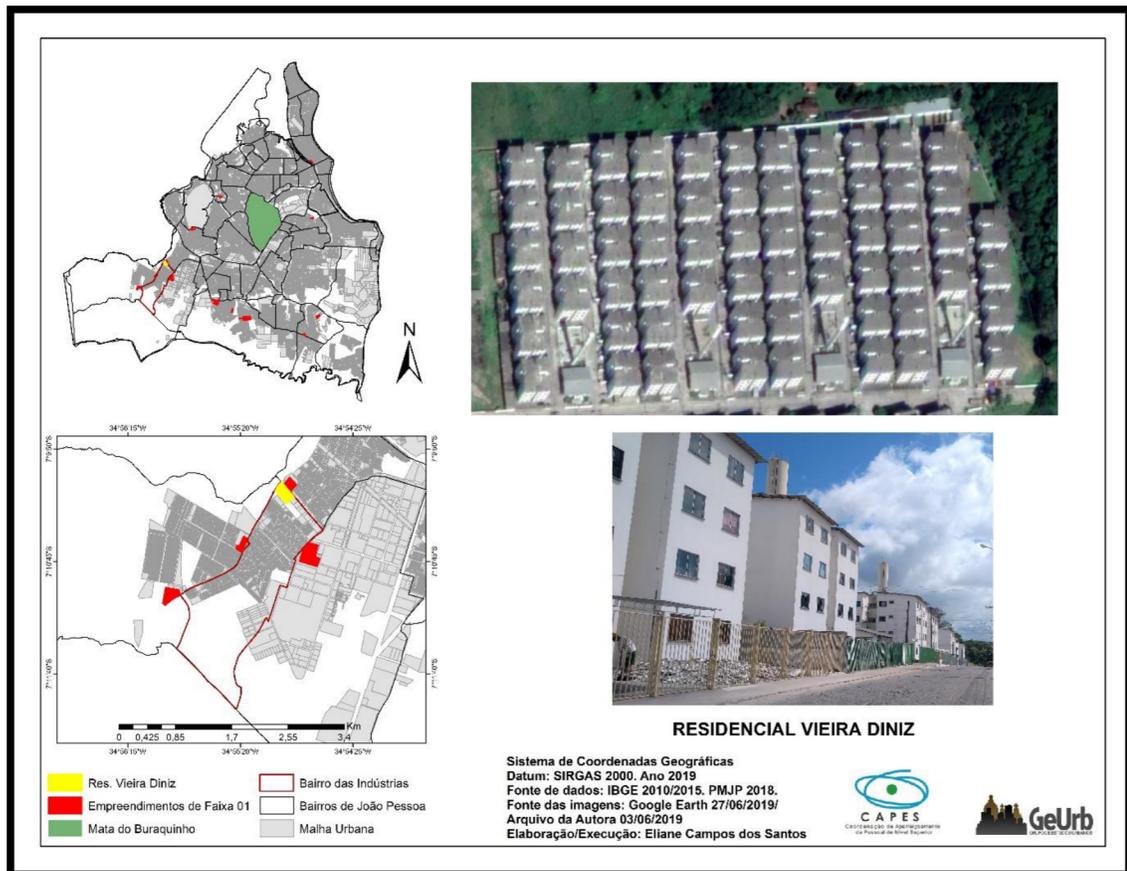


Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Jardim Veneza está localizado na Rua Engenheiro José Dantas de Almeida, no Bairro Jardim Veneza. É conhecido popularmente como “Dilmão” por ter sido entregue pessoalmente pela presidenta Dilma Rousseff em março de 2013.

As 576 unidades habitacionais estão distribuídas em 36 blocos e subdivididas em três condomínios denominados de Jardim Veneza I, II e III. Cada condomínio possui 192 unidades habitacionais, sendo 16 unidades por bloco, cada bloco dispõe de térreo e mais 3 pavimentos contendo 4 apartamentos cada. Os apartamentos têm 43,20 m<sup>2</sup> de área privativa. As medições de água e energia são individualizadas. O empreendimento teve o custo no valor de R\$ 23.965.958, foi construído pela Terramar Construtora.

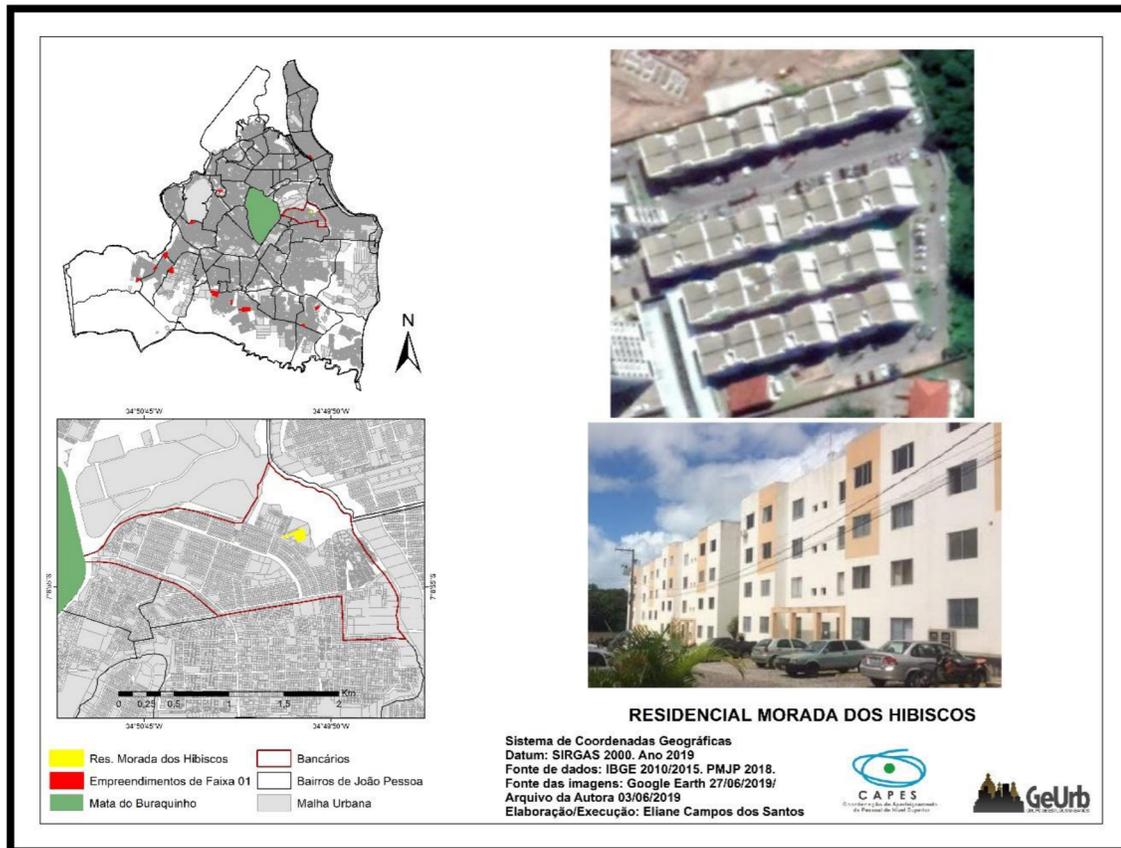
**Figura 18: Mapa de localização do Residencial Vieira Diniz – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Vieira Diniz está localizado na Rua Engenheiro José Dantas de Almeida no Bairro das Indústrias. O mesmo é dividido em 4 condomínios com 62 blocos de quatro pavimentos sendo o térreo e mais 3. Cada bloco possui 16 apartamentos totalizando 992 unidades. Os imóveis possuem 45m<sup>2</sup>, incluindo as áreas privativas e de uso comum, oferecem cômodos com sala, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço. O empreendimento foi realizado pelas construtoras Terramar Construtora e Borgues & Santos com o custo total da obra somado em R\$ 62.737.326, foi entregue em janeiro de 2017.

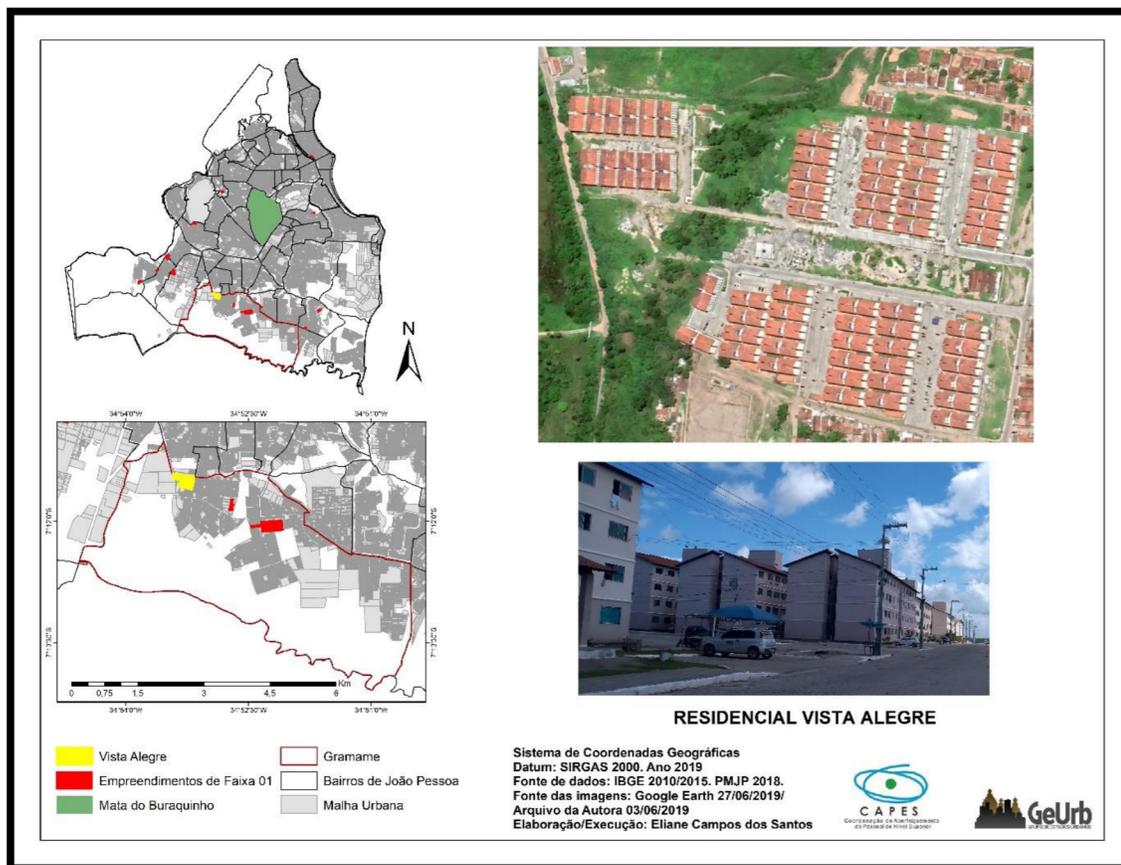
**Figura 19: Mapa de localização do Residencial Morada dos Hibiscos – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Morada dos Hibiscos está localizado na Rua Adalgisa Luna de Menezes, no Bairro dos Bancários. O residencial possui 14 blocos de quatro pavimentos (térreo + 3), com 16 unidades, totalizando 224 apartamentos. Cada apartamento possui cerca de 45m<sup>2</sup> também contendo os mesmos compartimentos: sala, cozinha, área de serviço, banheiro e dois quartos. O registro do condomínio foi realizado em 31/3/2016. Está incluso na modalidade Entidades, foi construído pela cooperativa Habitacional do Estado da Paraíba – COHEP e o custo da obra totalizou o valor de R\$ 13.527.360.

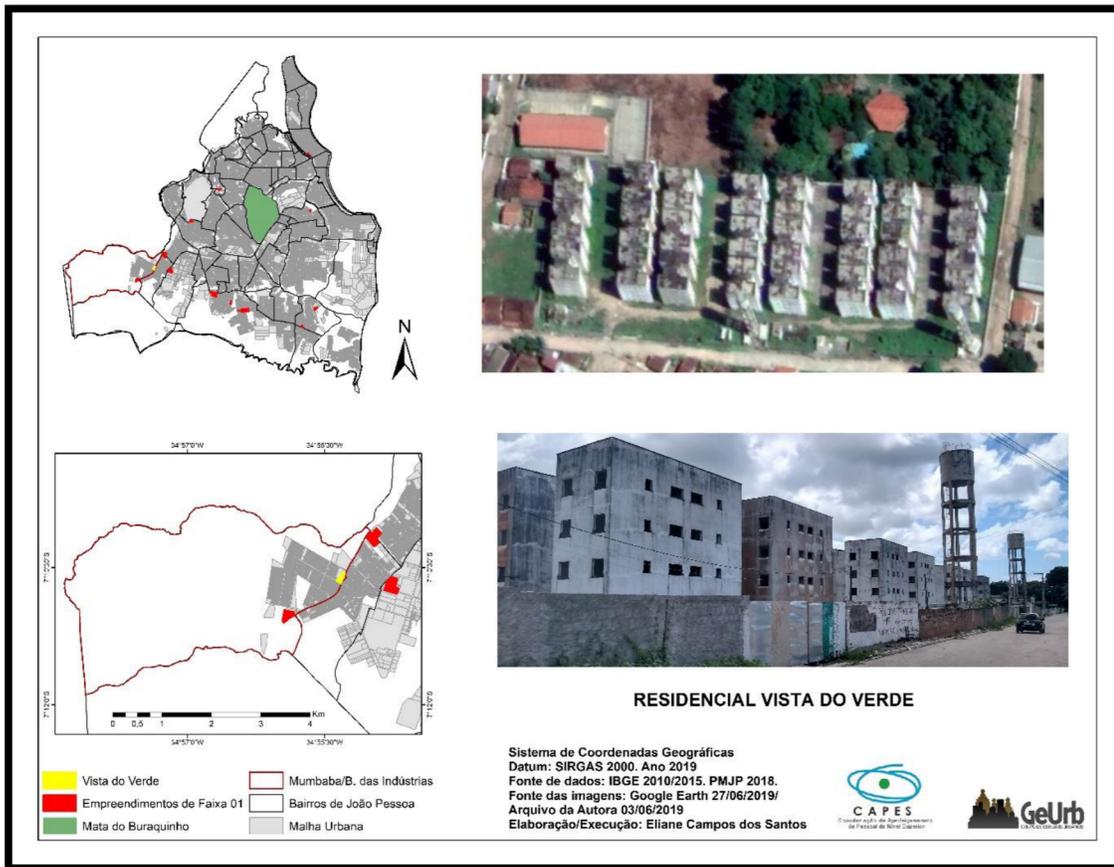
**Figura 20: Mapa de localização do Residencial Vista Alegre – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Vista Alegre planejado para comportar 2.016 unidades habitacionais, o maior empreendimento do programa Minha Casa Minha em João Pessoa, está dividido em 11 condomínios, sendo 63 blocos com 32 unidades por prédio, com aproximadamente 40m<sup>2</sup> por unidade privativa. Localiza-se na Rua Athayde Carneiro de Araújo, no Bairro do Gramame. Foi entregue parcialmente em agosto de 2017. A sua construção foi realizada pela Construtora JGA Engenharia, com custo de R\$122.973.499.

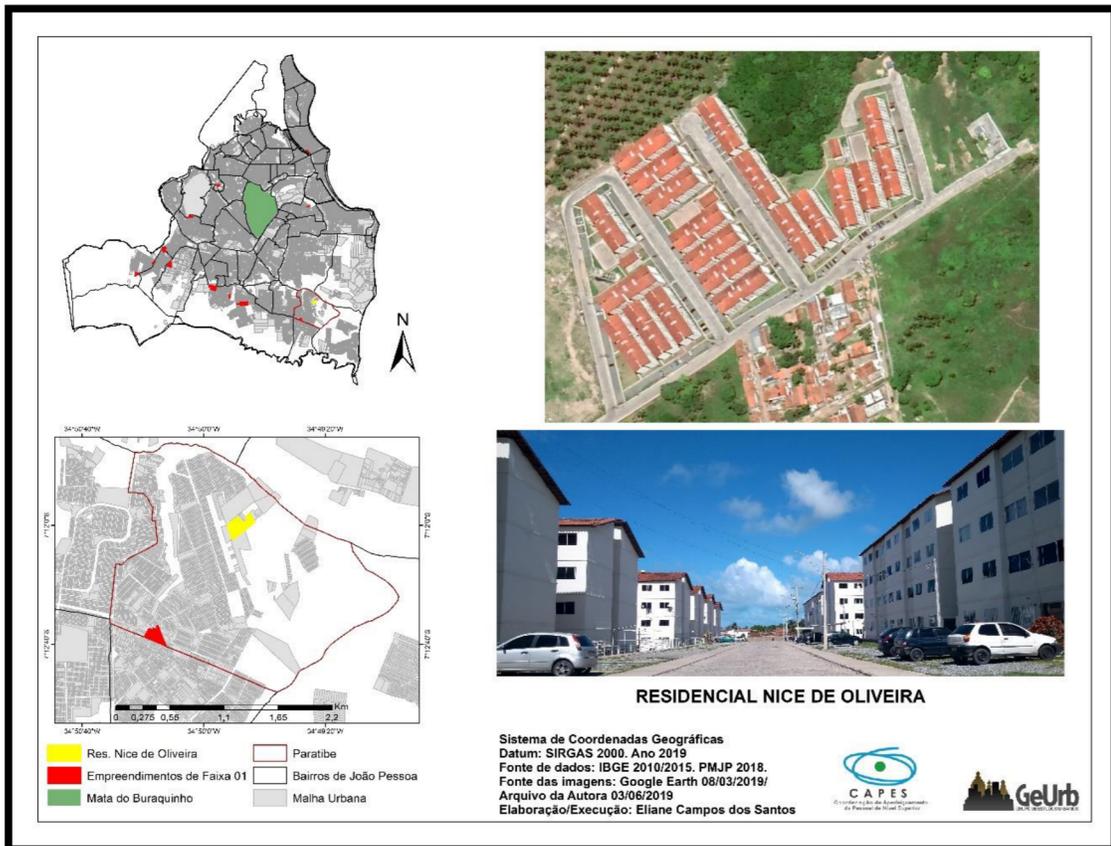
**Figura 21: Mapa de localização do Residencial Vista do Verde – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Vista Verde, possui 24 blocos, com 16 unidades cada, totalizando 384 apartamentos. O residencial está localizado na Rua Florestal no Bairro das Indústrias. Devido a alguns problemas com a G3 Construtora, responsável pela execução da obra, o empreendimento não foi finalizado. O valor de seu custo até o momento chega à soma de R\$ 23.424.000. Entretanto, no dia 08 de agosto de 2019 foi assinada pelo atual prefeito Luciano Cartaxo a liberação de novas verbas para a sua conclusão.

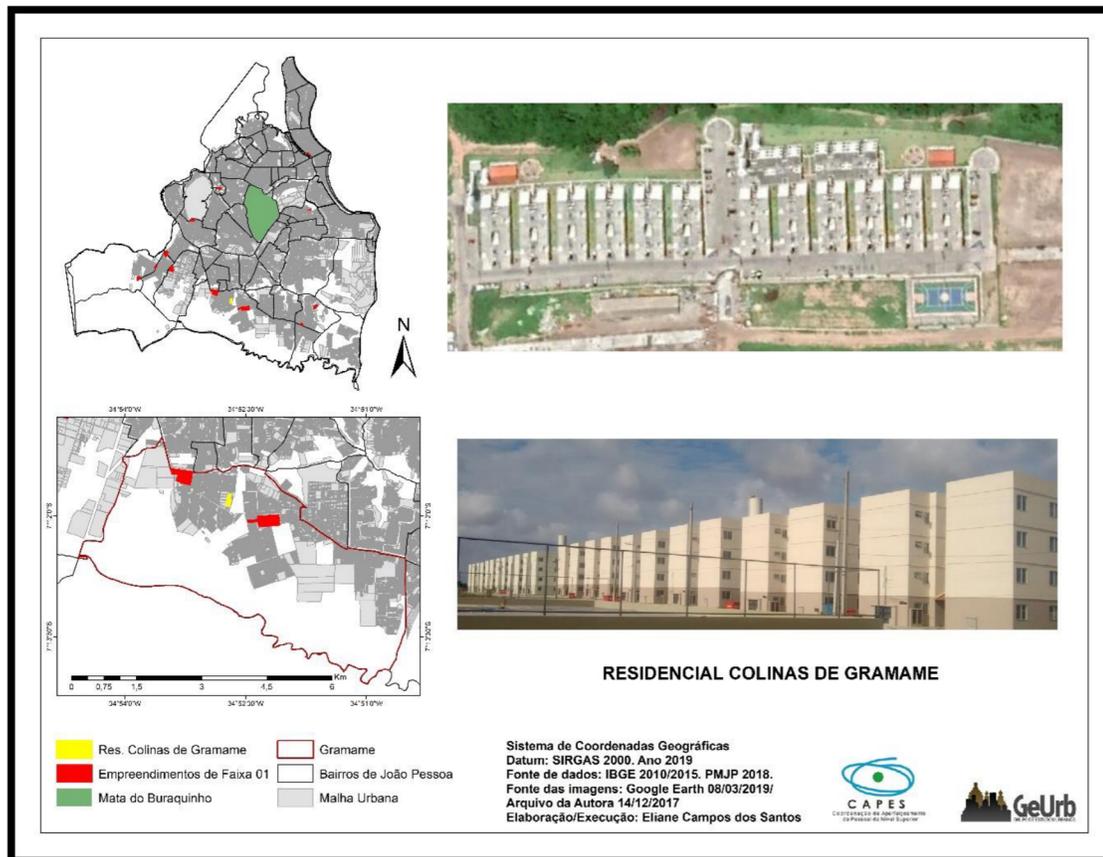
**Figura 22: Mapa de localização do Residencial Vista Nice Oliveira – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

Localizado na Rua Protético Masileu Urbano dos Santos, no Bairro de Paratibe, o Residencial Nice Oliveira é dividido em 20 blocos, também com quatro pavimentos (térreo + 3) e possui 776 apartamentos. Cada imóvel dispõe de sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, totalizando 40m<sup>2</sup> de área privativa. O empreendimento foi realizado pela construtora CRE ENGENHARIA LTDA, custou R\$ 47.095.716 e foi entregue em abril 2017.

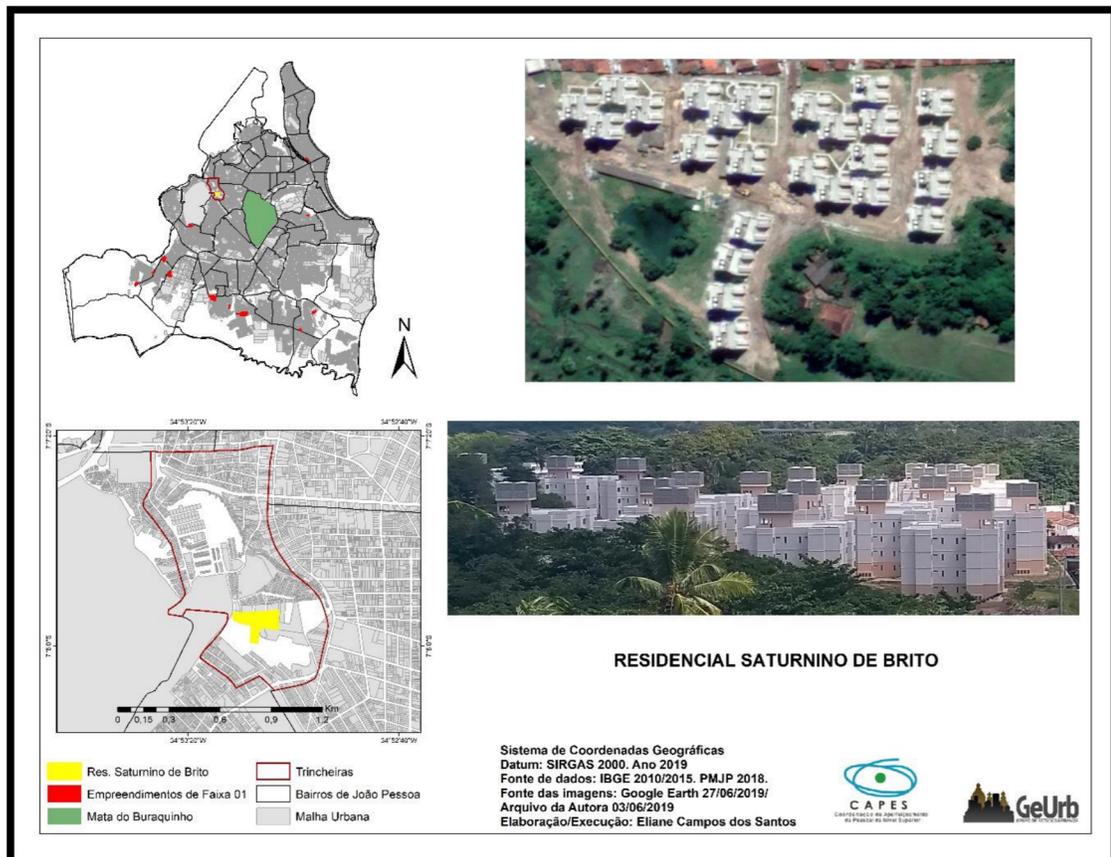
**Figura 23: Mapa de localização do Residencial Colinas de Gramame – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Colinas de Gramame está localizado na Rua José Tomás de Souza, no Bairro do Gramame. O mesmo possui 14 blocos, cada bloco possui térreo e mais 3 pavimentos, ou seja, 16 unidades habitacionais totalizando 432 apartamentos. Cada apartamento tem cerca de 43m<sup>2</sup> de área privativa e possui sala de estar/jantar, dois quartos, um banheiro, cozinha/área de serviço e quadra poliesportiva de uso comum. As medições de água e energia são individualizadas. A obra teve custo R\$ 63.439.998 realizado pela Construtora Litoral e foi entregue em dezembro de 2017.

**Figura 24: Mapa de localização do Residencial Saturnino de Brito – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Saturnino de Brito possui 25 blocos de quatro pavimentos e 400 apartamentos. Cada imóvel contém sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, totalizando 42m<sup>2</sup> de área privativa. Está localizado na Avenida Saturnino de Brito, no Bairro das Trincheiras. O custo da obra foi no valor de R\$ 24.400.000 e foi executada pela Construtora Borges & Santos. O residencial o foi entregue aos beneficiários contemplados no dia 10 de fevereiro de 2020.

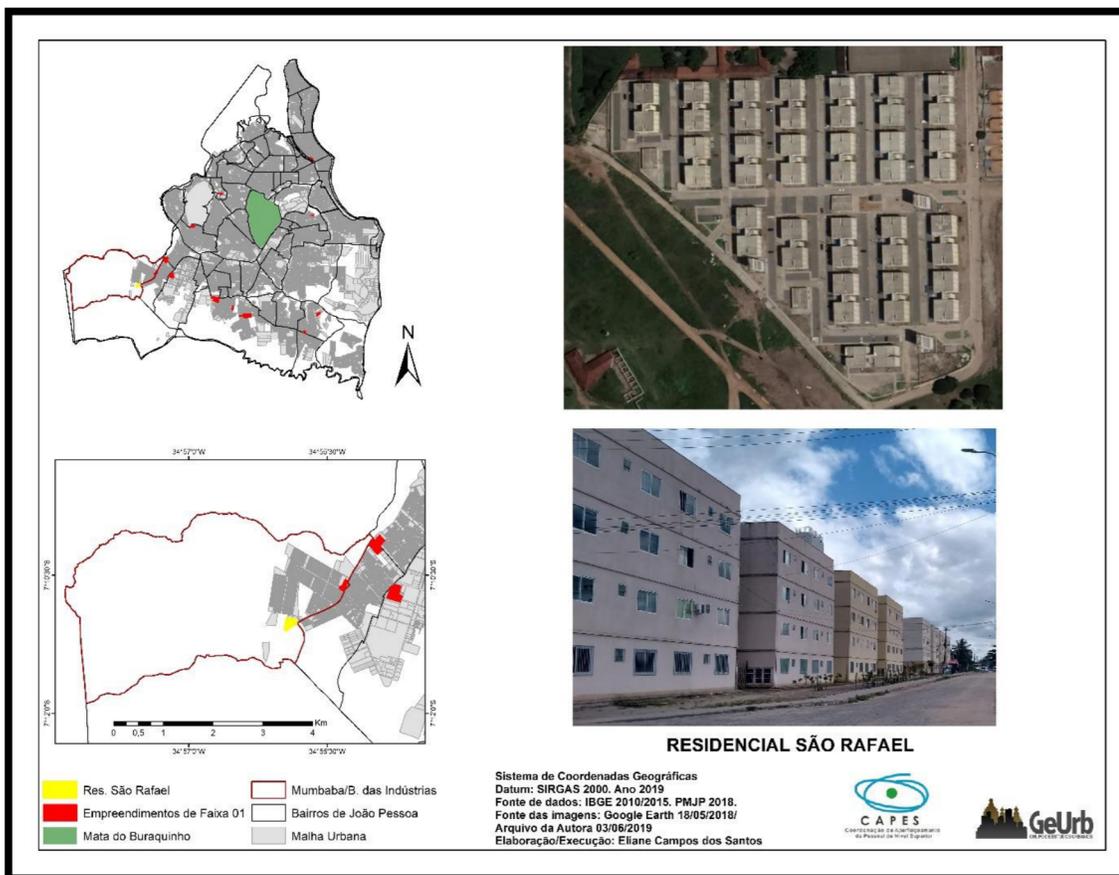
**Figura 25: Mapa de localização do Residencial Novo São Jose - Bessa Veloso – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial Novo São José/Bessa Veloso possui 21 blocos com 16 apartamentos totalizando 336 unidades. Os apartamentos têm 43,20 m<sup>2</sup> de área privativa, sala de estar/jantar, dois quartos, um banheiro social, cozinha/área de serviço. Entregue em dezembro de 2018, está localizado na Avenida Dr. João Franca, no Bairro de Manaíra, nas margens do Rio Jaguaribe. A obra custou R\$ 20.496.000 e foi executada pela Construtora JGA Engenharia.

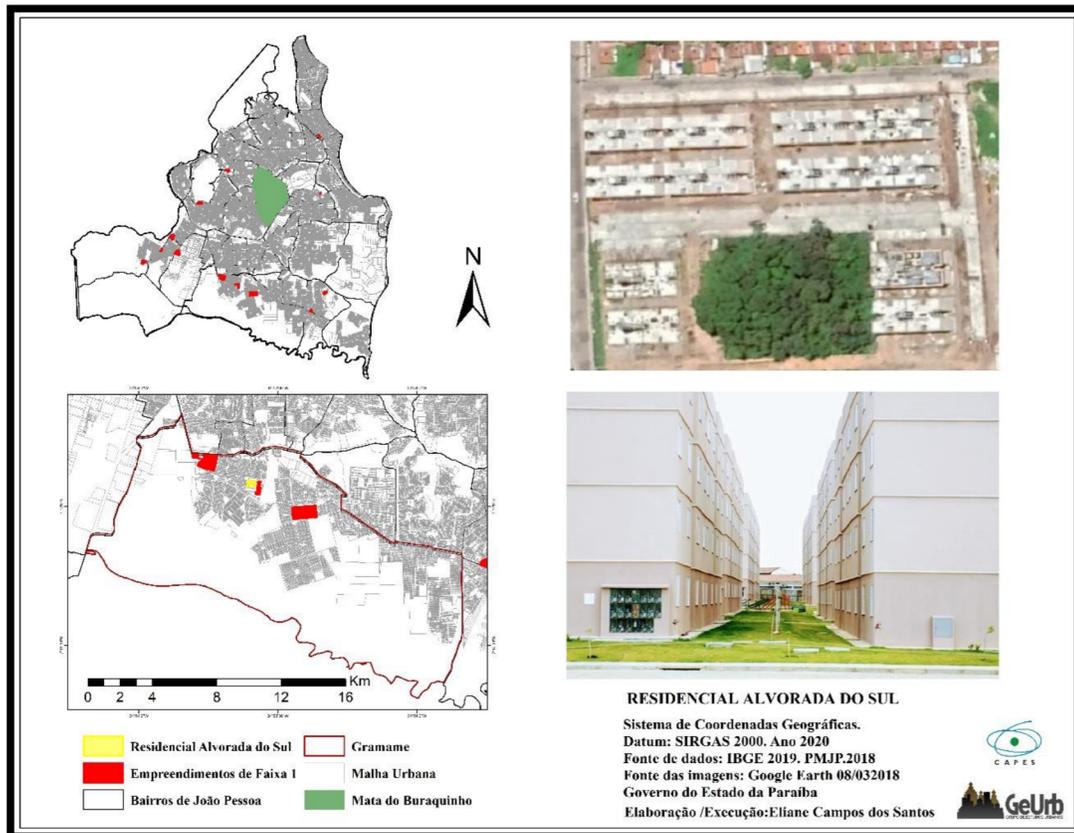
**Figura 26: Mapa de localização do Residencial São Rafael – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2019).

O Residencial São Rafael possui 22 blocos com 32 apartamentos cada, totalizando 704 unidades. As residências são dotadas de dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro com 42m<sup>2</sup>. Localizado na Rua Madagascar, sn, no Loteamento Cidade Verde, limite entre os bairros das Indústrias e Mumbaba. A construtora JMS Construções Ltda foi a responsável pela execução, e o custo total da obra foi de R\$ 43.000.000,00. O mesmo foi entregue em dezembro de 2017. O Residencial São Rafael é o primeiro empreendimento que teve parceria entre o Governo do Estado da Paraíba e o Governo Federal e foi entregue por meio da Companhia Estadual de Habitação Popular – CEHAP.

**Figura 27: Mapa de localização do Residencial Alvorada do Sul – Município de João Pessoa**



Elaboração da autora, (2020).

O Residencial Alvorada do Sul possui 256 apartamentos, as unidades habitacionais representaram um investimento de mais de R\$ 23,3 milhões, recursos oriundos de uma parceria com o governo federal, beneficiando famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. As unidades habitacionais têm 43m<sup>2</sup> de área construída e possuem dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro, sendo 22 adaptadas aos itens de acessibilidade. A construtora Litoral foi a responsável pela execução. O residencial está localizado na Rua José Tomás de Souza, sn, Gramame. É o segundo empreendimento com parceria entre o Governo do Estado da Paraíba e o Governo Federal, foi entregue por meio da Companhia Estadual de Habitação Popular – CEHAP.

### **3 CAPÍTULO III - AGENTES SOCIAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DA HABITAÇÃO NO BAIRRO DO GRAMAME**

Neste capítulo será realizada a caracterização sobre o bairro de Gramame, ressaltando como ocorreu o processo de urbanização do bairro. Para tanto, foram realizadas pesquisas bibliográficas sobre a área. A importância de evidenciar o Gramame deu-se principalmente pelas significativas transformações que vêm ocorrendo no espaço, mais precisamente, no que diz respeito à expansão da malha urbana, impulsionada pelos empreendimentos do programa MCMV da Faixa 1.

Estruturado em três tópicos, este capítulo apresenta em sua primeira parte a formação histórica do bairro, abordando como as grandes propriedades existentes foram desmembradas e comercializadas e, também, como ocorreu o zoneamento e ocupação do solo. O segundo tópico, de cunho mais teórico, destaca a ação dos agentes sociais na produção do espaço, procurando mostrar a atuação do Estado no bairro em questão e também as estratégias diversas relativas ao uso do solo, tendo em vista a acelerada transformação do espaço na área através da substituição do uso rural pelo urbano. Por fim, o terceiro tópico, apresenta a transformação do espaço no bairro de Gramame a partir da recuperação de imagens históricas, destacando também o uso das geotecnologias como o *software Google Earth* nos estudos urbanos.

#### **3.1 Gramame: caracterização e notas sobre o zoneamento urbano**

Gramame é um bairro localizado na zona sul da capital paraibana João Pessoa, considerado o maior, com extensão territorial de 19,52 km<sup>2</sup>, e está dividido em quatro setores, a saber: setor 56, setor 57, setor 58 e setor 59, estes foram criados pela PMJP, para fins de melhor planejamento urbano quanto à sua situação geográfica, limita-se: ao Norte com os bairros Costa e Silva, Funcionários, Grotão, João Paulo II, Ernesto Geisel, Cuiá, Planalto da Boa Esperança e Valentina; ao Sul com o município do Conde; a Oeste com o Distrito Industrial e a Leste com o bairro de Muçumagro .

Durante muitos anos a região foi considerada como zona rural do município, de modo que o Gramame não foi ainda classificado e nem legalmente regulamentado como bairro e, apenas a partir da publicação do Macrozoneamento Urbano publicado em 2012 (PMJP, 2012), passou a ser inserido no perímetro urbano do município.

De acordo com o macrozoneamento anterior, referente à lei do Plano Diretor de João Pessoa (PMJP, 1992), a área de Gramame não possuía um zoneamento específico, sendo considerada, portanto, como área rural (figura 28). Sobre o Plano Diretor de João Pessoa, cumpre

ressaltar também as mudanças em relação à definição de Zona Rural do município. Em 2009, o decreto nº 6.499, de 20 de março, a Lei complementar nº 54, de 23 de dezembro de 2008, entra em vigor para Plano Diretor de João Pessoa, o qual define a área rural como:

Art. 22 A - A Área Rural é aquela destinada predominantemente às atividades do setor primário da economia local;

I - A Área Rural é constituída pela porção do território municipal, com exclusão da área urbana e das Zonas Especiais de Preservação – ZEPs nela inseridas, conforme constante do Anexo I - Mapa 1, referido no art. 8º A dessa Lei Complementar;

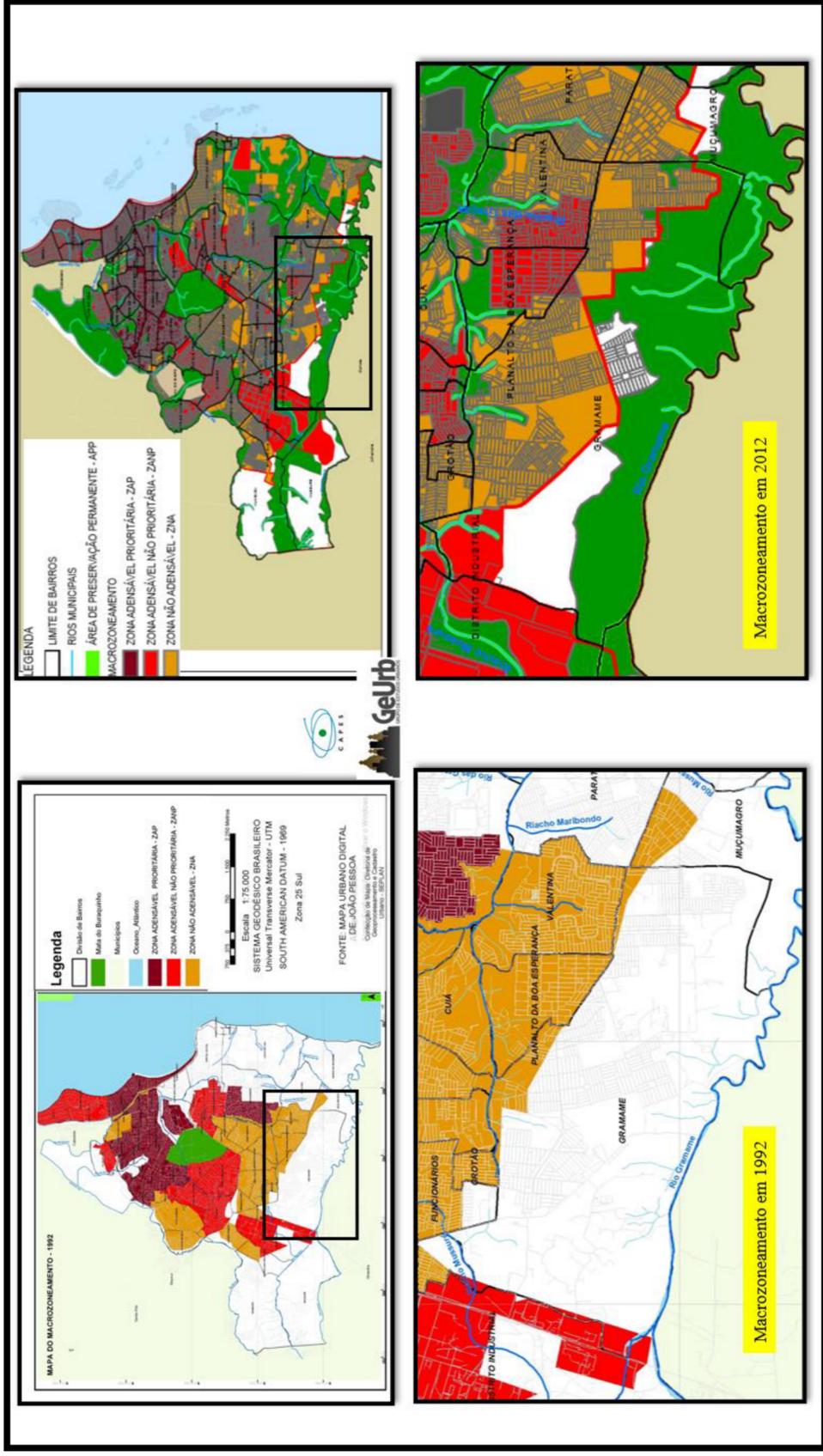
II - O desmembramento de imóvel rural que vise constituir unidade com destinação diversa daquela estabelecida no caput deste artigo deverá observar o disposto no Decreto Federal nº 62.504, de 08 de abril de 1968.

Dessa forma, podemos dizer que, anterior ao ano de 2012 conforme a PMJP, João Pessoa possuía área rural. Em 2012, a nova versão do mapa de macrozoneamento foi publicada apresentando alterações da área rural para área urbana. Dessa forma, o bairro de Gramame passou a ser classificado como Zona Adensável Não Prioritária (ZANP), Zona Não Adensável (ZNA), e Área de Preservação Permanente (APP) nas margens dos rios, como está regulamentado pela lei ambiental.

Assim, conforme o mapa de macrozoneamento de João Pessoa de 2012, observa-se que a área ocupada, sofreu alterações significativas para o uso e ocupação do solo de Gramame.

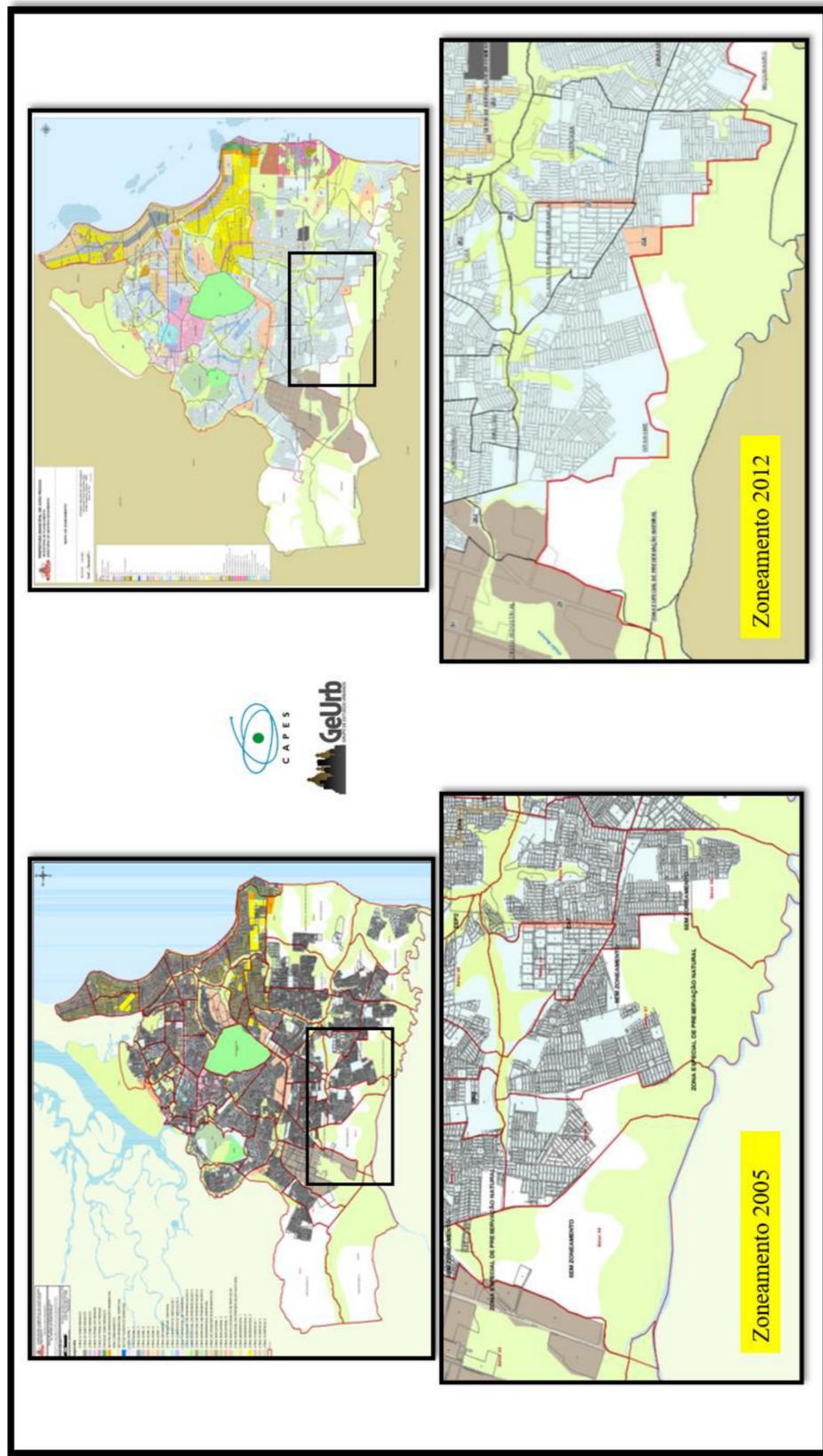
Ainda no ano de 2012, foi publicado um novo mapa de zoneamento do uso e ocupação do solo de João Pessoa e as mudanças para o bairro de Gramame foram: redução da Zona Especial de Preservação Natural e das áreas ainda sem zoneamentos existentes, aumento da Zona Residencial 2 (ZR2), inserção da Zona de Grandes Equipamentos (ZGE); e foi alterada a Zona Especial de Preservação (ZEP2), sendo parte dela classificada como Zona Industrial 1 (ZI1) apresentado na figura 29.

Figura 28: Mapa sobre mudanças dos perímetros de macrozoneamentos de 1992 e 2012 – Município de João Pessoa



Fonte: PMJP. Adaptado pela autora (2019).

Figura 29: Mapa sobre Mudanças no zoneamento de uso e ocupação do solo em Gramame – Município de João Pessoa



Fonte: PMJP. Adaptado pela autora (2019).

De acordo com os dados do IBGE, o bairro de Gramame passou por um processo de urbanização intenso nos últimos anos. No censo do ano de 2000, o bairro apresentou o número de 6.288 habitantes e no censo de 2010 contabilizou-se 24.829 habitantes, conferindo um crescimento populacional de quase 300%.

No bairro de Gramame, estão localizados vários conjuntos habitacionais e loteamentos, sendo os principais: Conjunto Gervásio Maia, Colinas do Sul I e II, Loteamento Parque Sul II - conhecido como Novo Geisel por estar próximo ao Bairro Ernesto Geisel -, Loteamento Novo Milênio e Parque do Sol, Residencial Irmã Dulce, Residencial Jardim das Colinas, Residencial Colinas de Gramame e Residencial Vista Alegre e o Residencial Alvorada do Sul.

No bairro observa-se a recente instalação de grandes equipamentos como a sede da Faculdade de Medicina Nova Esperança (FAMENE), da Faculdade de Enfermagem Nova Esperança (FACENE) e do Serviço Social do Comércio – SESC Gravatá, um parque aquático que recebe os comerciários associados e o Centro de Distribuição do Carrefour. Nele também está localizada a propriedade do antigo Parque Cowboy, que foi um dos maiores parques de vaquejada da cidade até 2005 e, atualmente, teve grande parte da sua área loteada, sendo uma fração dela destinada a um condomínio horizontal - atualmente em construção.

O bairro é atendido pelas linhas de ônibus: Colinas do Sul I (e TIP Colinas): 101, 103, 114, 116, 2501 e 5201; Colinas do Sul II: 103, 114, 116, 2501, 5201 e I009; Residencial Irmã Dulce: 103, 116, 2501, 5201, 7120 e I009; Novo Milênio: 2501, 5201, 7120 e I009; Parque do Sol: 120, 7118 e I008; Engenho Velho: 103. Além disso, a linha intermunicipal 113 (Gramame/Mituaçu) que possui terminal na Integração do Colinas.

### 3.1.1 Gramame: das propriedades rurais a formação do bairro

Para compreender a formação histórica de um bairro, devemos considerar a influência socioespacial de bairros vizinhos que, no caso de Gramame, foi de grande importância o bairro do Valentina Figueredo, inaugurado como conjunto habitacional no ano de 1985 e que marcou a expansão do limite sul da malha urbana da cidade de João Pessoa por um longo período.

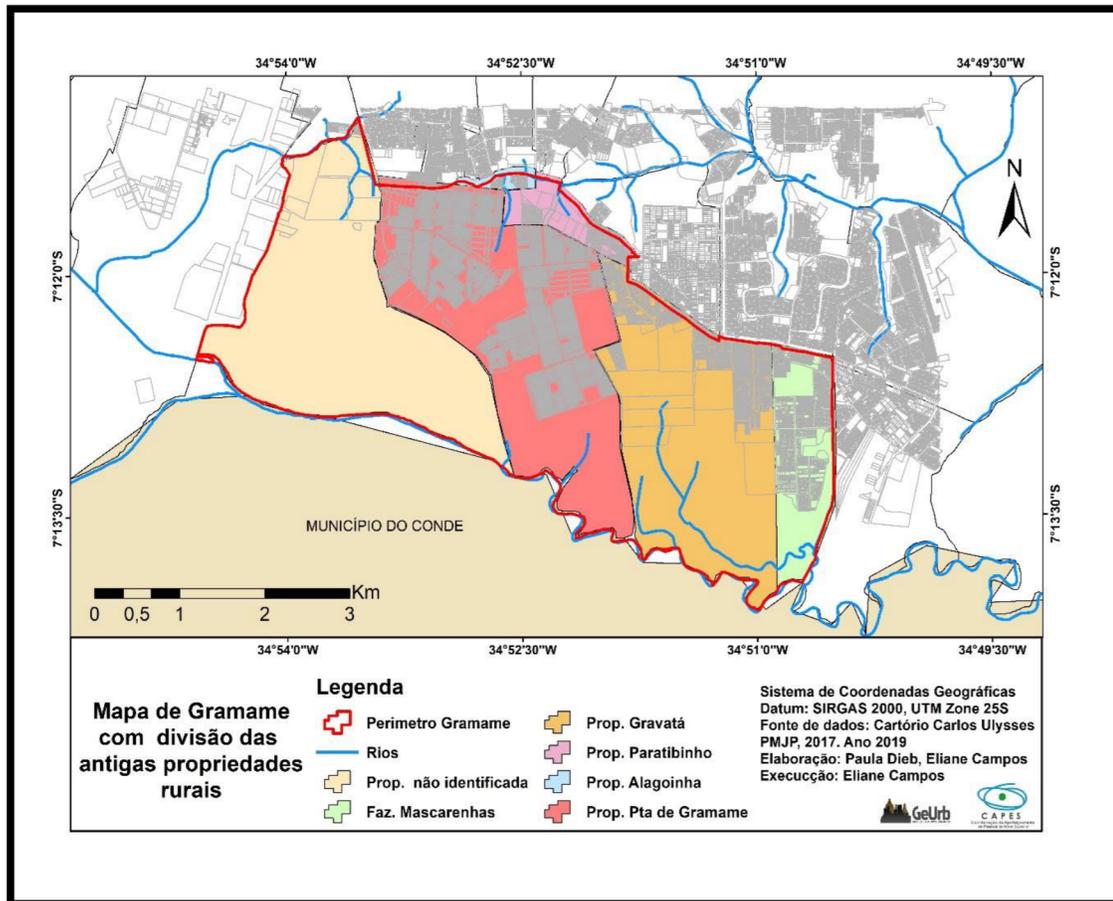
Para a reconstituição da área que compreende o Gramame atualmente, trazemos um mapa que identifica as antigas propriedades rurais existentes (Figura 30). Este mapa faz parte da tese<sup>15</sup> de (Martins, 2019). De acordo com Martins (2019), a pesquisa documental referente

---

<sup>15</sup> O imobiliário e a reestruturação urbana: A cidade de João Pessoa/PB no século XXI, (Martins, 2019).

ao bairro Gramame foi realizada no Cartório Carlos Ulysses, nos Livros de Notas cartoriais, onde foi possível identificar os registros dos imóveis como a demarcação dos limites espaciais através das plantas das propriedades e da Certidão Vintenária<sup>16</sup>.

**Figura 30: Mapa de divisão das antigas propriedades rurais Bairro de Gramame – Município de João Pessoa**



Fonte: PMJP. Cartório Carlos Ulysses 2018.

Elaboração: Santos, E. C dos, de acordo com os dados obtidos por Martins (2019).

Conforme a pesquisa cartorial, foram localizadas cinco propriedades rurais: a Propriedade Alagoinha, Ponta de Gramame, Paratibinho, Gravata e a Fazenda Mascarenhas.

Segundo Martins (2019, p. 188) a propriedade Ponta de Gramame, com área de 542,85 ha, pertencia a Sabiniano Alves do Rêgo Maia até 1931, quando foi adquirida por Roque Falcone. A propriedade agropecuária passou, na década de 1940, para produção de aguardentes, funcionando até a década de 1960. Na década de 1980, a propriedade tornou-se Falcone

<sup>16</sup> A certidão vintenária refere-se ao histórico do imóvel durante os últimos vinte anos. O que caracteriza a vintenária é o tempo de registro computado a partir da abertura da matrícula.

Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, com o desmembramento da propriedade na década de 1990, foram criados loteamentos.

O primeiro registro da Propriedade Alagoinha, foi o de sua venda em 1971 para a empresa CIAN – Companhia Industrial de Alimentos do Nordeste Ltda. A propriedade possuía um total de 41,42ha, ocupando uma parte do bairro de Gramame, com, aproximadamente, 9,5ha.

A Fazenda Mascarenhas, com cerca de 300ha, foi propriedade de José Américo de Almeida Filho até o ano de 1965, quando foi vendida e anos mais tarde, incorporada parcialmente – especificamente 164,10ha de sua área - ao capital social da empresa CIAGRO - Companhia Agrícola Nordestina de Leite Ltda (MARTINS, 2019, p.190).

Conforme a supracitada autora, a Propriedade Gravatá, com cerca de 547ha, resultou da junção de dois sítios antigos existentes no local: o Sítio Velho e o Sítio Gravatá. Sobre a atividade econômica realizada na propriedade, apenas foi possível identificar que era agrícola, sem maiores especificações do produto cultivado ou se havia também atividade pecuária (MARTINS, 2019, p.191).

Ainda segundo Martins (2019, p. 192), o primeiro registro da Propriedade Paratibinho data da década de 1940, quando foi vendida para Cícero Leite, então proprietário da Fazenda Cuiá. Acredita-se que Paratibinho possuía cerca de 103,9ha de área. Ao longo dos anos seguintes, passou por sucessivos desmembramentos em pequenas propriedades. Na década de 1990, teve início o processo de transformação das granjas em terrenos urbanos através da realização de loteamentos.

Além dessas propriedades existentes e com comprovação em cartório, existe outra nos limites à direita de Ponta de Gramame, denominada Gramame do Rangel, como se apresenta no mapa da figura 30, no entanto, não foram encontrados registros a respeito.

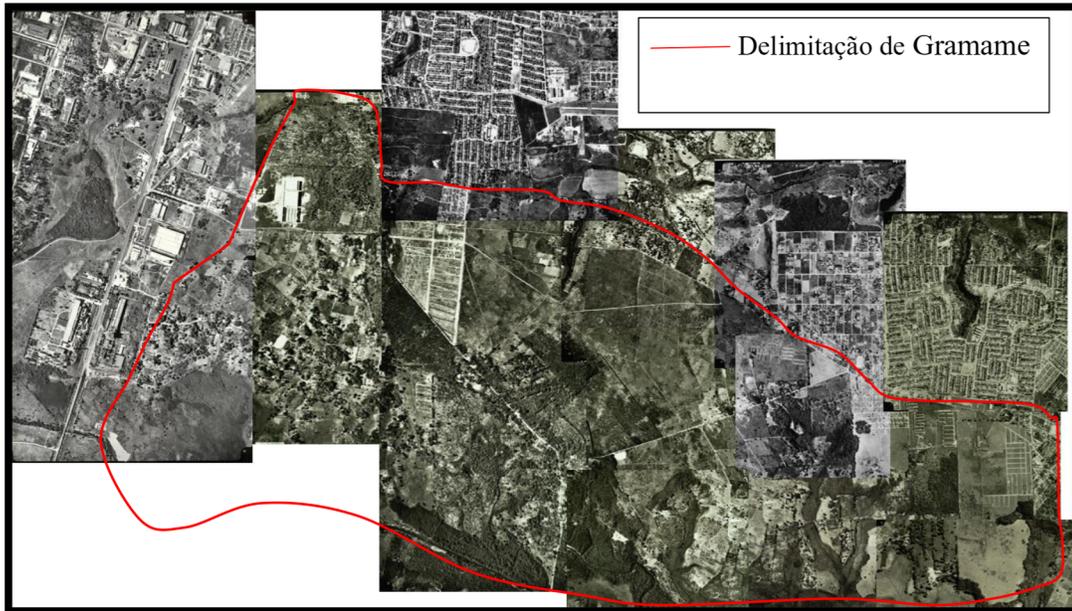
Vale destacar que a partir do final da década de 1980, algumas das propriedades citadas acima já tinham passado por divisões e desmembramentos e que essas transformações resultaram na criação de propriedades menores conhecidas por granjas. Martins (2019), ressalta que foi a partir da década de 1990 que ocorreu o processo de transformação das granjas em terrenos urbanos através da realização de loteamentos.

### 3.1.2 O início da urbanização no bairro de Gramame

Como mencionado no tópico anterior, a ocupação urbana no bairro de Gramame foi impulsionada principalmente pela implantação do conjunto habitacional Valentina Figueredo,

mas também pela influência da expansão do bairro do Grotão e do bairro Planalto da Boa Esperança. Se analisarmos as aerofotos que constituem um mosaico do ano de 1998 (Foto mosaico/figura 31), percebemos que a região que compreende o bairro possuía ainda grandes áreas com produção agrícola, alguns sítios e poucas aberturas para loteamentos.

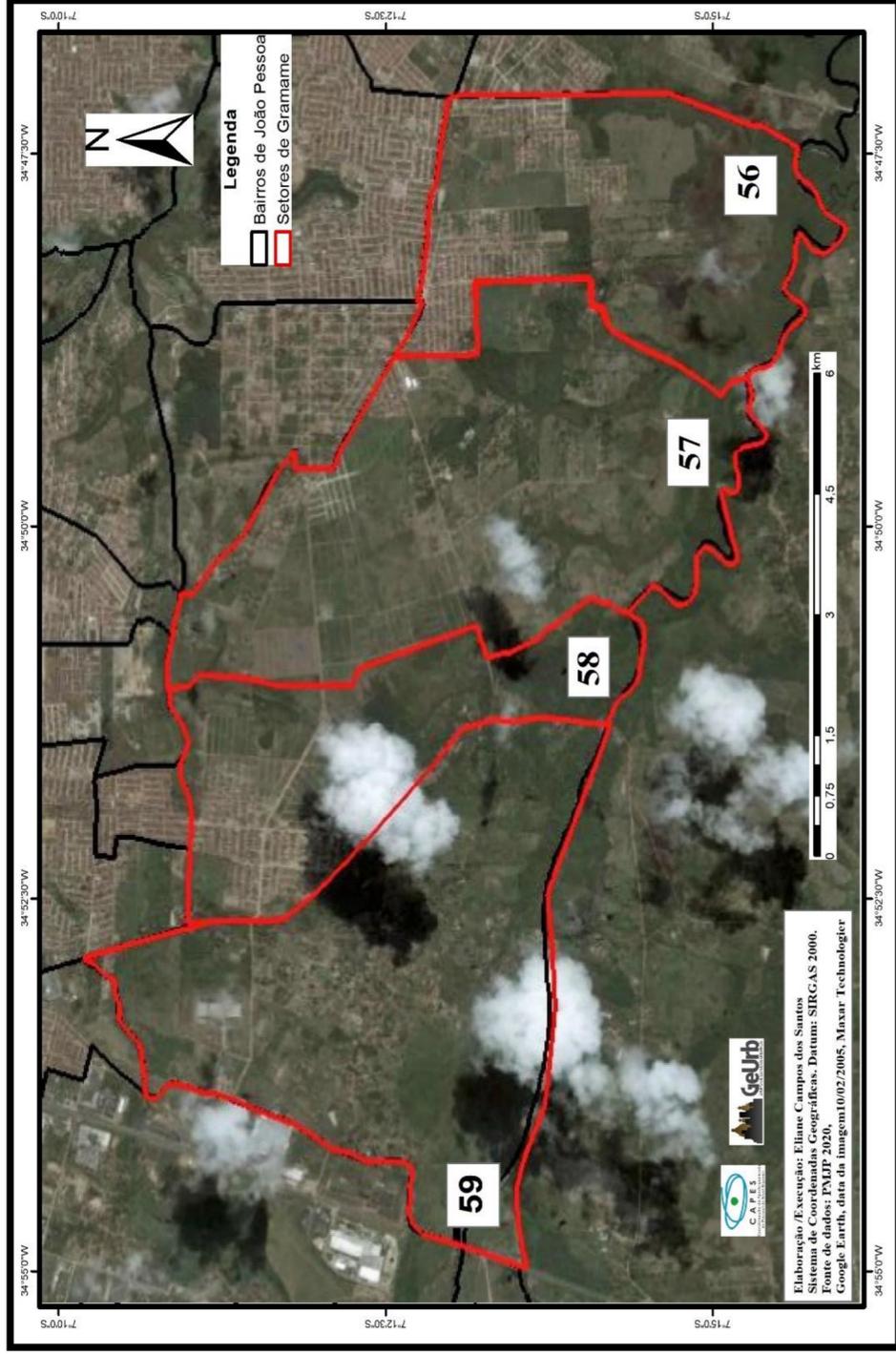
**Figura 31: Mosaico do Bairro de Gramame em 1998 – Município de João Pessoa**



Fonte: PMJP, 2020. Edição da Autora.

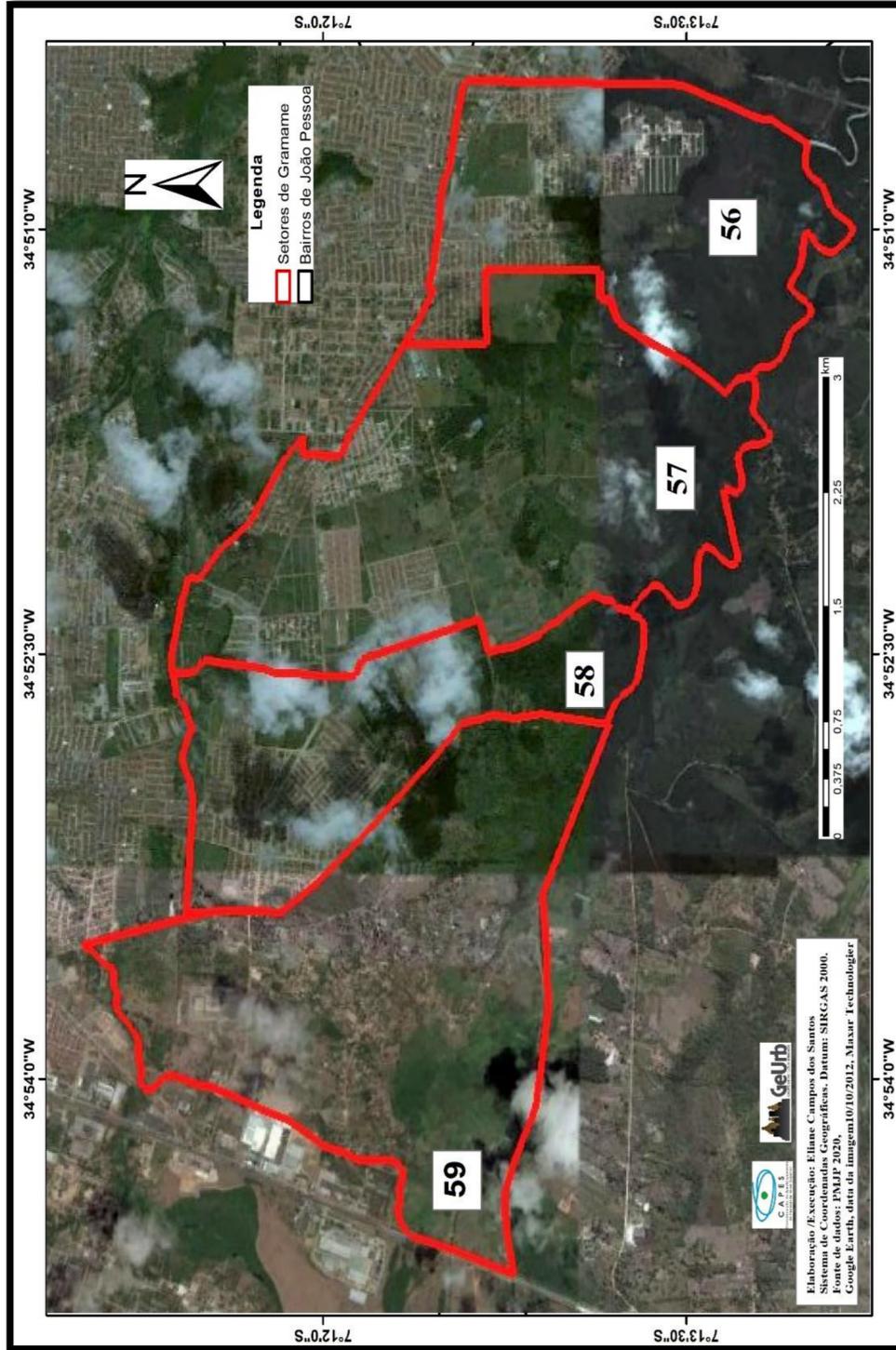
Se observarmos o mapa dos setores de Gramame em 2012, também correspondente ao ano em que a prefeitura anunciou o novo zoneamento para cidade de João Pessoa, percebemos uma significativa mudança, especialmente nos setores 56 e 58 que já possuíam muitas habitações.

**Figura 32: Mapa dos setores do bairro de Gramame em 2005 – Município de João Pessoa**



Fonte: PMJP, Google Earth. Elaborado pela autora (2020).

**Figura 33: Mapa dos setores do bairro de Gramame em 2012 – Município de João Pessoa**



Fonte: PMJP, Google Earth. Elaborado pela autora (2020).

Ao analisarmos as imagens dos setores do bairro de Gramame entre os anos de 2005 e 2012 correspondente as figuras 32 e 33, percebemos que ocorreram mudanças em todos os setores. Entretanto, no setor 59 não foram observadas mudanças significativas por se tratar de uma área de chácaras e não ter mapeamento realizado. Parte da área que o compõe é de propriedade da empresa Carrefour e o restante dela é composta por pequenos sítios e ainda por uma área alagadiça.

Em 2012, o setor 56 apresentava-se bastante consolidado devido ao crescimento urbano do bairro Valentina, um bom exemplo disso é o loteamento Parque do Sol localizado na adjacência do referido bairro. O setor 56 apresentou alterações significativas, porém, possui áreas vazias ociosas e um parque de vaquejada o Parque cowboy, com uma grande área de pasto ao seu entorno.

Da mesma forma ocorreu no setor 58, com abertura de ruas e construções de habitações. Nesse período, observa-se também a abertura de novos loteamentos e o início da construção do conjunto Gervásio Maia que foi construído pela prefeitura em parceria com o Governo Federal, foram para entregues 1.336 habitações unifamiliares em dezembro de 2007. As habitações possuem 37,22 m<sup>2</sup> de área construída, contendo dois quartos, sala, cozinha e um banheiro. Segundo dados da Secretaria Municipal da Habitação - SEMHAB, o valor total da obra foi de R\$ 24.070.130,4 sendo R\$ 8.643.997,18 do Governo Municipal e R\$ 15.426.133,22 do Governo Federal. O setor 58 apresentou uma urbanização bastante consolidada, e os loteamentos identificados em 2005, já estavam com quase todos os seus lotes ocupados com habitações em 2012.

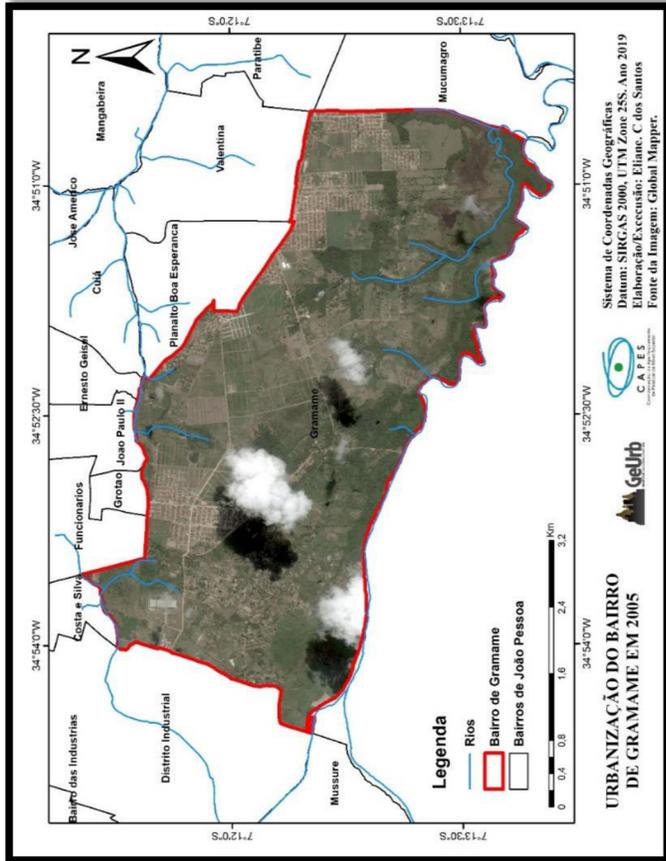
O setor 57 pouco se modificou, apenas a implantação das faculdades FACENE/FAMENE acarretou a valorização da terra no entorno estimulando a realização de novos loteamentos. Este setor passou por transformações, dentre as quais destacam-se as construções dos conjuntos habitacionais, Irmã Dulce e Colinas de Gramame do programa MCMV Faixa 1. Contudo, o setor 57 ainda apresenta grandes áreas ociosas e com grandes loteamentos.

Comparando as imagens referentes aos anos de 2005 e 2017, percebemos que em 12 anos, o bairro que em sua maioria era composto por imensos lotes periurbanos, passou por uma transformação do espaço de forma intensa, e diretamente relacionada sobretudo à produção habitacional realizada no âmbito do programa MCMV, criado em 2009.

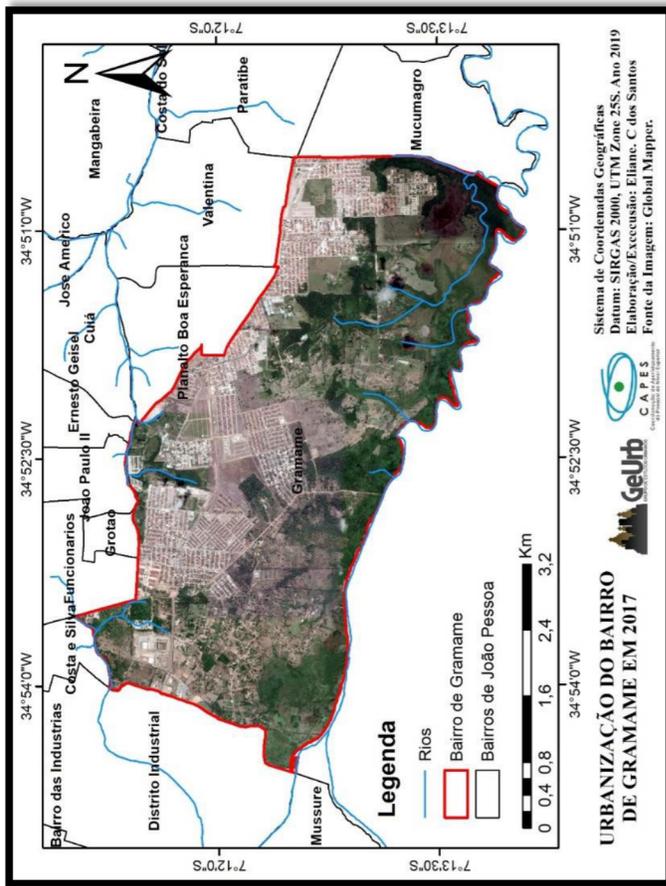
Entretanto, analisando as referidas imagens percebemos que, apesar da consolidação da urbanização do bairro estar em fase avançada, ainda existem grandes terrenos periurbanos

em todos os seus setores como pode ser observado a seguir nos mapas comparativos entre 2005 e 2017, o que pode apontar para práticas de especulação imobiliária, conforme veremos adiante.

**Figura 34: Mapa da Urbanização de Gramame em 2005 -  
Município de João Pessoa**



**Figura 35: Mapa da Urbanização de Gramame em 2017-  
Município de João Pessoa**



Fonte: PMJP, 2019  
Elaborado por Santos, E. C dos 2019.

Sabemos que a infraestrutura como: saneamento básico, energia, abastecimento de água, transporte, coleta de lixo são serviços essenciais para a população. De acordo com o Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA, em 2010 apenas 20% dos domicílios eram atendidos pela rede de esgoto geral ou pluvial, sendo 31% com o uso de fossa séptica e 48% com fossas rudimentares, o que revela um alto índice de saneamento básico.

Sobre coleta de resíduos, conforme a Prefeitura Municipal de João Pessoa, aproximadamente 100% dos resíduos são coletados regularmente, nas segundas-feiras, quartas-feiras e sextas-feiras em período diurno, tendo como responsável pelo serviço a empresa Autarquia Especial Municipal de Limpeza Urbana (Emlur). A iluminação do bairro é de responsabilidade da empresa Energisa.

Vale destacar que apesar da ocupação de Gramame ser recente, o mesmo se caracteriza como área predominantemente urbana com infraestrutura urbana básica, entretanto, por mais que o bairro apresente boa distribuição dos serviços de energia, abastecimento d'água e coleta de resíduos, com a rápida urbanização boa parte da ocupação dos lotes são edifícios residências e outros serviços como pavimentação, rede de coleta de esgoto e transporte público ainda são precários.

Assim, podemos observar que o crescimento e a ocupação de Gramame estão associadas às políticas habitacionais implementadas. Tais apontamentos sobre o processo de formação, urbanização e mudanças na legislação urbana do bairro apresentam diversas especificidades relativas à sua ocupação que, para serem compreendidas se faz necessária a análise de elementos fundamentais na sua definição: os agentes sociais envolvidos, sobretudo, o Estado, tendo em vista que ele está envolvido tanto na produção imobiliária como na criação das condições que a viabilizem.

### **3.2 Agentes sociais na produção do espaço no bairro de Gramame**

Para Lefebvre, (2008. p. 57), entende-se que o espaço é articulado e fragmentado, ou seja, o espaço da sociedade capitalista é “comercializado, despedaçado vendido em parcelas” (Lefebvre, 2008. p. 57).

Fundamentada na obra de Lefebvre, Carlos (2014, p. 60), escreve que o espaço é a condição essencial da reprodução da vida social, resultado de acumulações históricas de sua produção e reprodução. Portanto, a produção do espaço se insere na lógica de produção capitalista, que transforma toda produção em mercadoria. Sendo assim, o espaço é concebido como “condição, meio e produto da reprodução da sociedade”. Complementa a autora:

Desse modo, a noção de produção traz questões importantes: seu sentido revela os conteúdos do processo produtivo, os sujeitos produtores, os agentes da produção material do espaço, as finalidades que orientam essa produção no conjunto de determinada sociedade, bem como as formas como é apropriada. Essa produção distingue-se das outras em seu significado e apresenta novas implicações. Se ela tem por conteúdo as relações sociais, tem também uma localização no espaço. (CARLOS, 2014, p.62).

A produção capitalista do espaço acarreta um processo de urbanização que determina a apropriação desigual das cidades, intensifica as relações de produção e reprodução espaciais, que tem definido os processos, as práticas, os usos, os valores do solo e influenciado diretamente como os agentes sociais produzem o espaço urbano.

Para Corrêa (1989, p. 12), os agentes sociais que produzem o espaço urbano são: a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e) os grupos sociais excluídos.

Assim, a ação dos agentes sociais produtores do espaço urbano possui complexidades que:

Inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 2004, p. 11).

Destaca-se nesse processo de reorganização espacial a especulação da propriedade fundiária, das grandes cidades que podem ser entendidas como um investimento em terras no qual há retenção do imóvel esperando a valorização, geralmente localizadas nas periferias, que se tornam alvo de atenção desses agentes, à espera de valorização para fins de loteamento.

Pelo exposto, podemos entender que os proprietários fundiários têm interesse na renda da terra e na conversão da terra rural para urbana. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca e não no seu valor de uso.

Sobre os promotores imobiliários, entende-se como um conjunto de agentes que realizam parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro (CORRÊA, 1989).

Para Corrêa (1989, p. 25), o Estado atua também na organização espacial da cidade. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo quanto no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade pela qual é parte constituinte. O Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. São os seguintes:

- direito de desapropriação e precedência na compra de terras;
- regulamentação do uso do solo;
- controle de limitação dos preços das terras;
- limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano;
- mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;
- investimento público na produção do espaço através de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantação de infraestrutura;
- organização de mecanismos de créditos à habitação; e
- pesquisas, operações-testes como materiais e procedimento de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material (CORRÊA, 1989).

Ainda conforme Corrêa (2014), o Estado possui atuação complexa pois ao mesmo tempo que pode estabelecer marco jurídico, atua taxando as propriedades fundiárias, as edificações, o uso da terra, pode contribuir com as condições de produção para outros agentes como por exemplo: controlando o mercado fundiário, favorecendo os promotores imobiliários e os promotores industriais, ou seja, realiza a mediação entre os agentes sociais e os hegemônicos do sistema.

A produção do espaço é consequência da ação dos agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. Corrêa (2014).

A respeito das práticas, que se realizam no espaço urbano, Capel (1983) afirma que:

*La producción del espacio urbano es resultado de las prácticas de unos agentes que actúan dentro del marco del sistema capitalista utilizando los mecanismos legales a su disposición o realizando su actuación al margen de estos mecanismos y obteniendo posteriormente la sanción legal correspondiente. Em uma sociedade capitalista, la ciudad y el espacio em general, no pertenecen a sus habitantes y no son modelados en función de sus intereses, sino de acuerdo com los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes (CAPEL, 1983, p. 85).*

Capel (1983, p. 85), destaca que o jogo dos diferentes agentes pode ocorrer sob um quadro jurídico que regula suas atuações ou não, estas normas não são neutras, pois representam e defendem os interesses das classes dominantes que disputam o espaço.

Sabemos que a atuação dos agentes é de ordem pública ou privada, sobre as atividades desenvolvidas por parte dos agentes públicos em Gramame, temos a PMJP e atuação do governo estadual.

De acordo com a Prefeitura de João Pessoa, nos últimos anos, os investimentos no bairro de Gramame abrangeram obras de educação, habitação e saúde, garantindo à população serviços e equipamentos e evitando o deslocamento para outros bairros a fim de acessá-los.

Uma das obras realizadas pela PMJP, foi a academia de saúde do Colinas do Sul entregue em 2015. Dentre as obras voltadas para educação, destaca-se a construção de dois centros de referência em educação infantil e da escola integral Lúcia Giovanna Duarte de Melo, que vão aliar o ensino regular com atividades nos dois turnos, do Ensino Fundamental II. No total, o bairro possui 7 escolas sendo 2 estaduais. O bairro também conta com 3 unidades de saúde da família.

Ainda de acordo com a PMJP, os programas como “Ação Asfalto”, “LED nas Ruas” e o “Mais Pavimentação” vêm modificando o perfil das vias urbanas de João Pessoa, dotando-as de mais infraestrutura e as preparando para receber novos investimentos da iniciativa privada, mas, principalmente, para melhorar as condições de moradia da população.

Com relação a atuação do governo estadual, sem dúvidas a construção da Via Perimetral Sul, foi muito significativa para a mobilidade urbana ligando a BR-101 até a PB-008. Conforme o Departamento de Estradas e Rodagem da Paraíba, a via possui uma extensão de 12,8 km, e teve um custo de R\$ 21 milhões de investimentos, com recursos do tesouro estadual. A Perimetral Sul (figura 36), começa nas proximidades da Gráfica Santa Marta, na BR-101, passando pelo conjunto Gervásio Maia, Colinas do Sul, Valentina de Figueiredo, Muçumagro até o entroncamento da PB-008. A obra teve duração de 4 anos, iniciado em 2014 e entregue em setembro de 2018.

### **Figura 36: Fotografia da Via Perimetral Sul**



Fonte: Arquivo da Autora 04/12/2018.

Com a acelerada transformação do espaço no bairro de Gramame, percebemos as estratégias no uso do solo, como a utilização do espaço para atividades rurais, que foram rapidamente substituídas por atividades urbanas, como por exemplo: lançamentos de loteamentos em glebas que antes se configuravam como propriedades rurais e também, pela intensa produção imobiliária.

Um exemplo dessa transformação foi a diversidade do uso do solo, apresentado pela antiga fazenda Mascarenhas ao longo do século XX. Por muitos anos nela foram realizadas atividades ligadas à agricultura e à pecuária e, posteriormente, durante a década de 1990, houve o desmembramento da propriedade e a partir deste foi criado o loteamento Parque do Sol em 1998.

A partir dos anos 2000, foram iniciadas as primeiras construções. Concomitantemente, outra parte da propriedade desmembrada possuiu também diversos usos relativos à atividades culturais, como vaquejadas e festivais de música, sendo nos últimos anos, loteada e transformada em um condomínio fechado, como pode ser visualizado nas imagens das figuras 37, 38 e 39.

**Figura 37: Parque Cowboy em 2012**



Fonte: Street View/Google Earth. Data 08/2012.

**Figura 38: Loteamento do Parque Cowboy**



Fonte: Street View/Google Earth. Data 06/2017.

**Figura 39: Condomínio Parque Cowboy**



Fonte: Arquivo da autora. Data 12/2018.

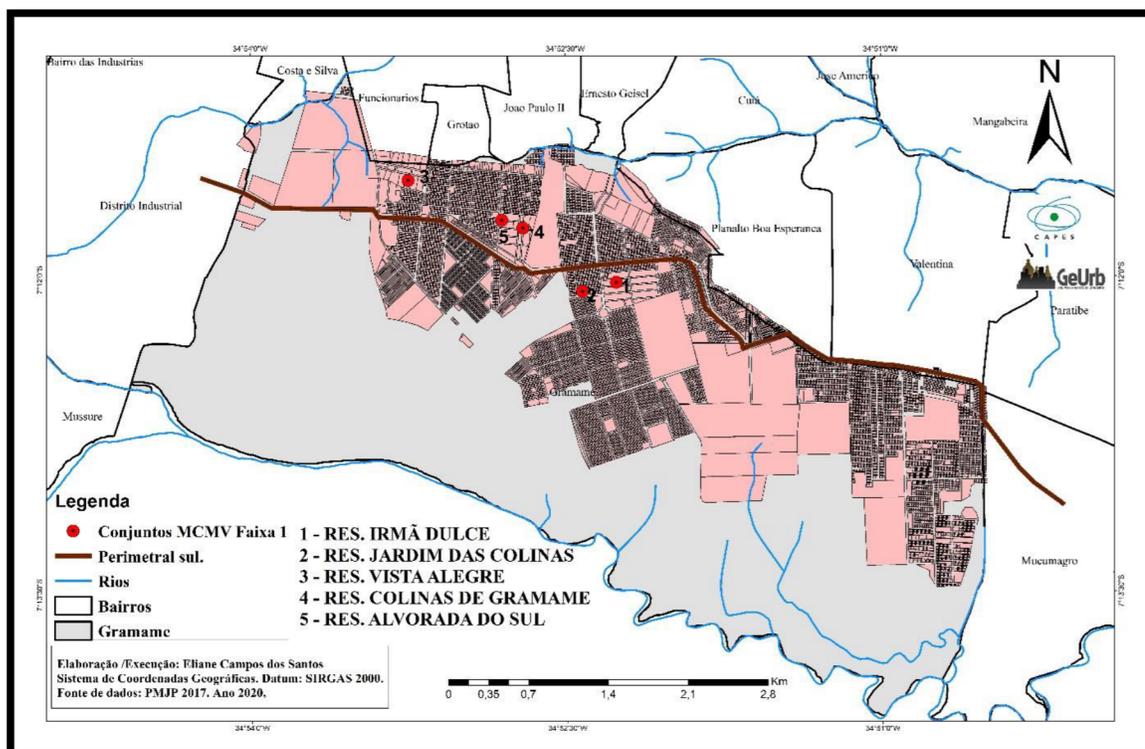
É possível constatar que recentemente, o setor imobiliário avança no bairro de Gramame, tanto através da atuação do Estado quanto por parte dos proprietários de terra e dos promotores imobiliários.

O Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que podem ser usados no espaço urbano. O Estado produz meios para melhorar a condição de vida da população, bem como oferecer equipamentos e infraestrutura, no entanto, os outros agentes como proprietários de terra e promotores, também são beneficiados diretamente por tais investimentos, pois as melhorias realizadas irão agregar valor no espaço urbano, contribuindo para a valorização da terra urbana e estimulando a prática da especulação imobiliária.

O bairro de Gramame, recebeu empreendimentos habitacionais do programa MCMV com parceria do governo estadual e municipal, totalizando 5 conjuntos a saber: o Residencial Irmã Dulce entregue em 2012, Residencial Jardins das Colinas (2014), Residencial Vista Alegre (2017), Residencial Colinas de Gramame (2017), Residencial Alvorado Sul (2018), os quatro primeiros mencionados acima foram construídos com parceria municipal e o último com parceria estadual.

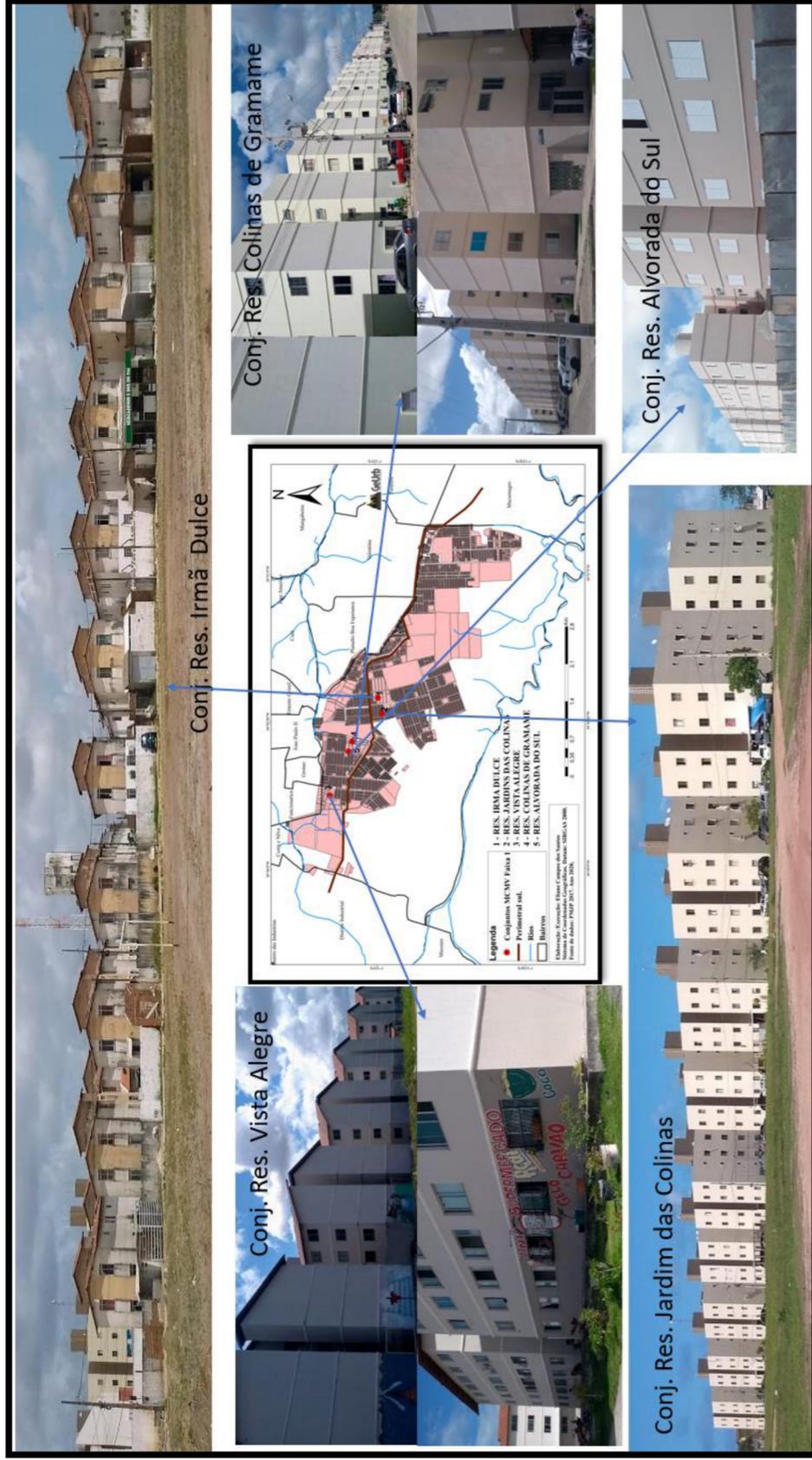
A seguir será apresentado o mapa de localização dos empreendimentos habitacionais públicos no bairro de Gramame e os mosaicos de alguns empreendimentos.

**Figura 40: Mapa de localização dos empreendimentos habitacionais públicos no bairro de Gramame – Município de João Pessoa**



Fonte: PMJP. Elaborado pela autora (2020).

**Figura 41: Mosaico dos empreendimentos realizados por agentes públicos no bairro de Gramame, João Pessoa-PB**



Elaborado pela autora (2020).

Figura 42: Mosaico dos empreendimentos realizados por agentes privados no bairro de Gramame, João Pessoa-PB



Elaborado pela autora (2020).

De modo geral, a ação do Estado no setor imobiliário público de habitação popular, apoiado no déficit habitacional, fez com que a concessão de crédito aumentasse e estimulasse o consumo da população. Tanto a presença das construções dos empreendimentos do programa MCMV, quanto a atuação das empresas construtoras no Bairro de Gramame, não é estranho, devido a grandes quantidades de lotes vazios, onde os terrenos são mais baratos, por se localizarem em áreas distantes do centro da cidade. Como foi possível observar, o referido programa habitacional estimulou não apenas a produção da habitação de interesse social, mas também a produção da habitação social de mercado, como definiu Shimbo (2012).

### **3.3 Notas metodológicas sobre o uso das geotecnologias nos estudos urbanos**

As geotecnologias são o conjunto de tecnologias para coleta, processamento, análise e disponibilização de informação com referência geográfica. O uso das Geotecnologias foi fundamental para os levantamentos cartográficos e análise espacial. Dentre as geotecnologias estão: Sistemas de Informação Geográfica (SIG), Cartografia Digital, Sensoriamento Remoto por Satélites, Sistema de Posicionamento Global (GPS).

De acordo com o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), o geoprocessamento é um conjunto de tecnologias voltadas para a coleta e o tratamento de informações espaciais para um objetivo específico. As atividades envolvendo o geoprocessamento são executadas por sistemas específicos mais comumente chamados de SIG.

Para Câmara et. al (2001), a análise espacial de dados oriundos do espaço é um desafio para elucidação de questões centrais de diversas áreas do conhecimento, e escrevem que:

o termo Geoprocessamento denota a disciplina do conhecimento que utiliza técnicas matemáticas e computacionais para o tratamento da informação geográfica e que vem influenciando de maneira crescente as áreas de Cartografia, Análise de Recursos Naturais, Transportes, Comunicações, Energia e Planejamento Urbano e Regional. As ferramentas computacionais para Geoprocessamento, chamadas de Sistemas de Informação Geográfica (GIS), permitem realizar análises complexas, ao integrar dados de diversas fontes e ao criar bancos de dados geo-referenciados. Tornam ainda possível automatizar a produção de documentos cartográficos (CÂMARA et al., 2001 p. 1).

A utilização do geoprocessamento ajuda-nos a compreender e modelar os processos que se expressam no espaço geográfico. Os diferentes usos das geotecnologias atuam como ferramentas importantes para a tomada de decisões tanto nos ambientes rurais, quanto urbanos.

O tratamento de imagens e dados de levantamento espacial, se dá a partir de *softwares* SIG. Graças aos diversos atributos e armazenamentos, seu uso inclui aplicações em agricultura,

floresta, cartografia, cadastro urbano e redes de concessionárias de água, energia internet e telefonia.

Dessa forma, entendendo que o SIG pode ser considerado um instrumento para mapear e indicar respostas para questões sobre planejamento urbano e regional entre outros, Davis e Câmara ressaltam:

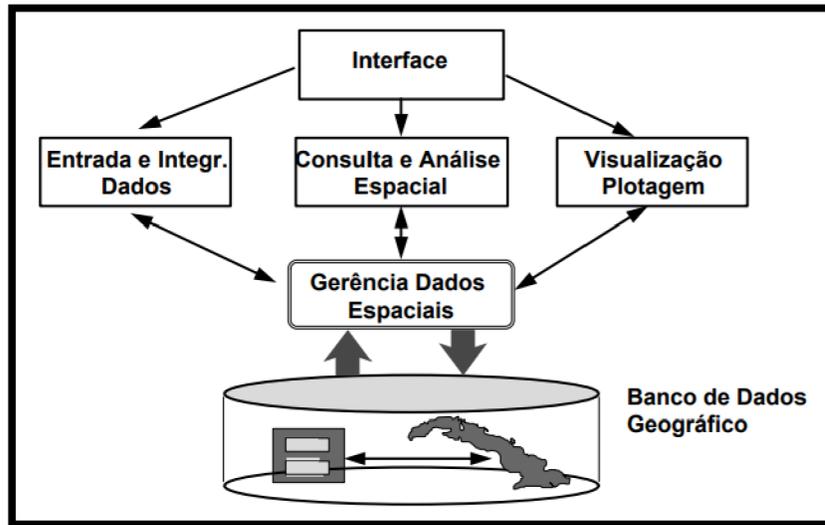
O termo Sistemas de Informação Geográfica (SIG) é aplicado para sistemas que realizam o tratamento computacional de dados geográficos e recuperam informações não apenas com base em suas características alfanuméricas, mas também através de sua localização espacial; oferecem ao administrador (urbanista, planejador, engenheiro) uma visão inédita de seu ambiente de trabalho, em que todas as informações disponíveis sobre um determinado assunto estão ao seu alcance, interrelacionadas com base no que lhes é fundamentalmente comum - a localização geográfica. Para que isto seja possível, a geometria e os atributos dos dados num SIG devem estar georreferenciados, isto é, localizados na superfície terrestre e representados numa projeção cartográfica (DAVIS e CÂMARA, 2001, p.3-1).

De forma geral, podemos identificar os seguintes componentes em um SIG:

- Interface com usuário;
- Entrada e integração de dados;
- Funções de consulta e análise espacial;
- Visualização e plotagem;
- Armazenamento e recuperação de dados (organizados sob forma de um banco de dados geográficos).

Podemos destacar ainda que o SIG é um sistema constituído por um conjunto de programas computacionais a saber: *Hardware* – plataforma computacional; *Software* - programas, módulos e sistemas vinculados; *Dados* – os registros de informações resultantes de uma investigação; e *Peopleware* – profissionais e/ou usuários envolvidos. As aplicações de um SIG podem ser usadas como ferramenta para produção de mapas, suporte para análise espacial de fenômenos e banco de dados geográficos, com funções de armazenamento e recuperação de informação espacial conforme a (figura 43) a seguir.

**Figura 43: Estrutura Geral de Sistemas de Informação Geográfica**

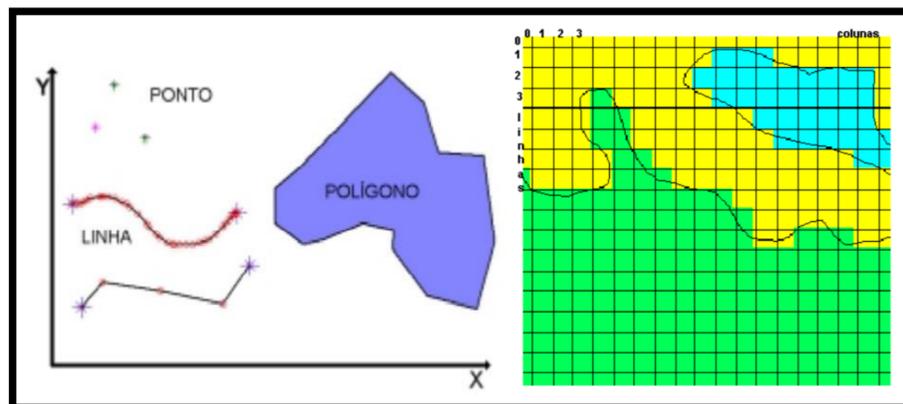


Fonte: Davis e Câmara 2001.

Para o universo da representação, as possíveis representações geométricas são duas grandes classes: a representação vetorial e a representação matricial. Como relatam Câmara e Monteiro (2001, p. 2-16):

Na representação vetorial, a representação de um elemento ou objeto é uma tentativa de reproduzi-lo o mais exatamente possível. Qualquer entidade ou elemento gráfico de um mapa é reduzido a três formas básicas: pontos, linhas, áreas ou polígonos. A representação matricial consiste no uso de uma malha quadriculada regular sobre a qual se constrói, célula a célula, o elemento que está sendo representado. A cada célula, atribui-se um código referente ao atributo estudado, de tal forma que o computador saiba a que elemento ou objeto pertence determinada célula.

**Figura 44: Representação vetorial e matricial.**



Fonte: Câmara e Monteiro 2001.

As representações vetorial e matricial, são importantes pois são capazes de representar com precisão a localização de elementos geográficos como por exemplo, os polígonos que podem representar desde uma casa, como lotes de uma quadra. Destacamos a utilização da representação vetorial e matricial, que são ferramentas disponíveis do *software Google Earth*, pois através destas foi possível realizar a localização e a demarcação dos empreendimentos realizados pelo programa MCMV. No tópico a seguir será apresentado de forma objetiva a utilização das representações nas mudanças do espaço urbano.

### 3.3.1 A identificação da produção do espaço urbano a partir do *Google Earth* no bairro de Gramame.

Com o advento das novas tecnologias e das mídias digitais no mundo moderno, surgem as discussões no meio acadêmico sobre uso, aplicação e integração destas ferramentas, com outros métodos, como é caso do *software Google Earth (GE)*, que pode ser usado tanto no ensino quanto na pesquisa geográfica.

O *Google Earth* é um *software* livre e gratuito, com ele podemos visualizar diversas partes do planeta Terra, e observar imagens de Marte e da lua, do oceano, visitar imagens históricas, simular voos, buscar endereços, visualizar detalhes topográficos, e visualizar edifícios em 3D. Contudo, o GE possui imagens de alta resolução em sua maioria, com riqueza de informações sobre: cidades, parques, florestas, aeroportos entre outros, e combinando essas imagens e características do terreno podem gerar imagens digitais em 3D da superfície.

O programa pode ainda se vincular ao *Google Maps*, com *hiperlinks* para som e vídeos, e à enciclopédia *Wikipedia*, como a maioria das grandes cidades do planeta já estão disponíveis em imagens de excelente qualidade de resolução, é possível simular passeios e visualizar pontos turísticos, edifícios, casas ou mesmo detalhes mais próximos. O programa está disponível em duas licenças: *Google Earth* e o *Google Earth Pro*, ambos gratuitos.

Vale destacar que o GE apresenta um conjunto de ferramentas que são capazes de realizar mapeamentos, exportar e importar imagens e dados de Sistema de Informação Geográfica, baixar imagens de satélite e fotos aéreas históricas de alta resolução.

A ferramenta “Histórico”, que foi muito relevante para o desempenho dessa pesquisa, mostra imagens históricas ao usuário e permite acessar as imagens de acordo com as datas fornecidas pelo GE. No Brasil, praticamente todas as capitais possuem imagens de alta definição, com sobreposição das imagens de períodos diferentes, possibilitando a análise de diferentes processos na transformação do espaço.

Como pode ser observado na figura 45 abaixo, a transformação do processo de urbanização no bairro de Gramame é bem apresentada nas imagens, as quais expõem as mudanças relativas ao traçado urbano, ao parcelamento e à ocupação dos lotes, a existência de áreas verdes e/ou terrenos desocupados, entre outros aspectos.

**Figura 45: Representação da mudança do espaço urbano de Gramame utilizando o histórico de imagens do *Google Earth*.**



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus.

Com o programa também é possível realizar a importação e exportação de dados SIG (Sistema de Informação Geográfica), tanto em formato vetorial como rasterizado, os dados precisam estar convertidos no formato KML, que é a extensão aceita pelo GE. Entretanto, esses dados devem ser convertidos utilizando outros programas, como por exemplo, os softwares SIG, *Global Mapper* e *ESRI ArcGIS*, entre outros, já possuem ferramentas que conseguem exportar os dados GIS no formato KML para o *Google Earth*.

**Figura 46: Aplicação vetorial no formato KML no *Google Earth*.**



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus  
Data da imagem: 03/08/2019.

Assim, é possível identificar características, mudanças e continuidades na ocupação de cada terreno, alteração no parcelamento das glebas remanescentes, remembramentos e desmembramentos de lotes, inserção de novas vias, etc.

Contudo, para compreender como diferentes configurações urbanas são produzidas, devemos investigar e analisar os diversos processos de produção do espaço urbano. Para tanto, sabemos que a morfologia da cidade é uma dimensão de análise que pode auxiliar ou subsidiar a análise das mudanças e permanências que se dão no espaço. Como afirmou Capel (2002, p. 20), *“la morfología urbana, el espacio construido, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetivos de los grupos sociales dominantes”*.

Quando falamos em morfologia nos deparamos com a palavra forma, que de acordo com o dicionário Aurélio quer dizer: aspecto físico próprio dos objetos e seres, como resultado da configuração de suas partes; feitiço: a forma de um. Dentro dos estudos urbanos a forma urbana é definida pela relação de partes que possuem relações espaciais e temporais relacionadas ao todo. Milton Santos (2006), aborda a relação forma-conteúdo onde as formas não existem separadas dos processos pois apresentam conteúdos que são resultado das dinâmicas e lógicas espaciais e temporais.

Neste sentido, a forma urbana é definida pela relação das partes que configuram as estruturas. Assim, o todo revela as partes e os elementos que o compõem. Os diferentes elementos que constituem a morfologia urbana são resultantes das ações e interesses agentes.

Desse modo, Capel (2002, p. 20), ressalta que:

*El estudio de la morfología urbana supone siempre una atención a los elementos básicos que configuran el tejido urbano y a los mecanismos de transformación de las estructuras. Exige a la vez una aproximación estructural, es decir, que tenga en cuenta los diversos elementos componentes y sus interrelaciones, y diacrónica, es decir histórica, que dé cuenta de las transformaciones.*

Dessa forma Capel (2002), assinala a importância de compreender “*los mecanismos de transformación de las estructuras*” que estão além de uma simples descrição do tecido urbano, e sim de um processo histórico de transformações.

Conforme Lamas (2004, p.80), é a partir do solo que se desenha e constrói a cidade onde se identifica os elementos morfológicos do espaço urbano.

De modo geral, se pensarmos nos elementos morfológicos na dimensão da escala urbana da cidade, teremos os bairros, as grandes vias e reservas naturais. Entretanto, na escala do bairro, temos as ruas, os quarteirões, praças e os jardins entre outros. Contudo, devemos destacar o solo, como principal elemento pois ele é o suporte responsável pela transformação das partes e o crescimento do tecido urbano.

Capel (2002, p.70), destaca que, o tecido urbano é definido por quatro diferentes elementos: (1) as ruas e sua associação mútua em um sistema viário; mas também, (2) quarteirões delimitados por ruas e formados por grupos de (3) parcelas (lote) individuais que servem de apoio aos edifícios, cujos (4) pisos também têm um reflexo no plano da cidade se o examinarmos a uma escala adequada.

Em um plano definido por ruas, quarteirões e lotes, se constroem os edifícios e se têm diferentes usos do solo. Os diferentes aspectos estão relacionados geneticamente, ou seja, eles surgem e evoluem simultaneamente. Eles também são funcionalmente relacionados, uma vez que existem associações específicas entre funções e morfologia (CAPEL 2002, p.71).

Dessa forma, é importante destacar que a morfologia urbana se transforma de acordo com diferentes momentos em função das mudanças apresentadas pelo plano dos diferentes usos do solo.

Nesse sentido, a análise do bairro de Gramame com o uso do *software Google Earth*, toma como referência os elementos que compõem o solo urbano do bairro, fazendo um histórico recuperação a partir da data do ano de 2009, quando foi criado o programa Minha Casa Minha Vida, visando apresentar o processo de ocupação a partir da leitura das imagens de satélite.

A seguir serão apresentadas as imagens resgatas correspondentes ao crescimento mais expressivo do bairro de Gramame para os anos de 2009, 2012, 2015 e 2018. A escolha para as

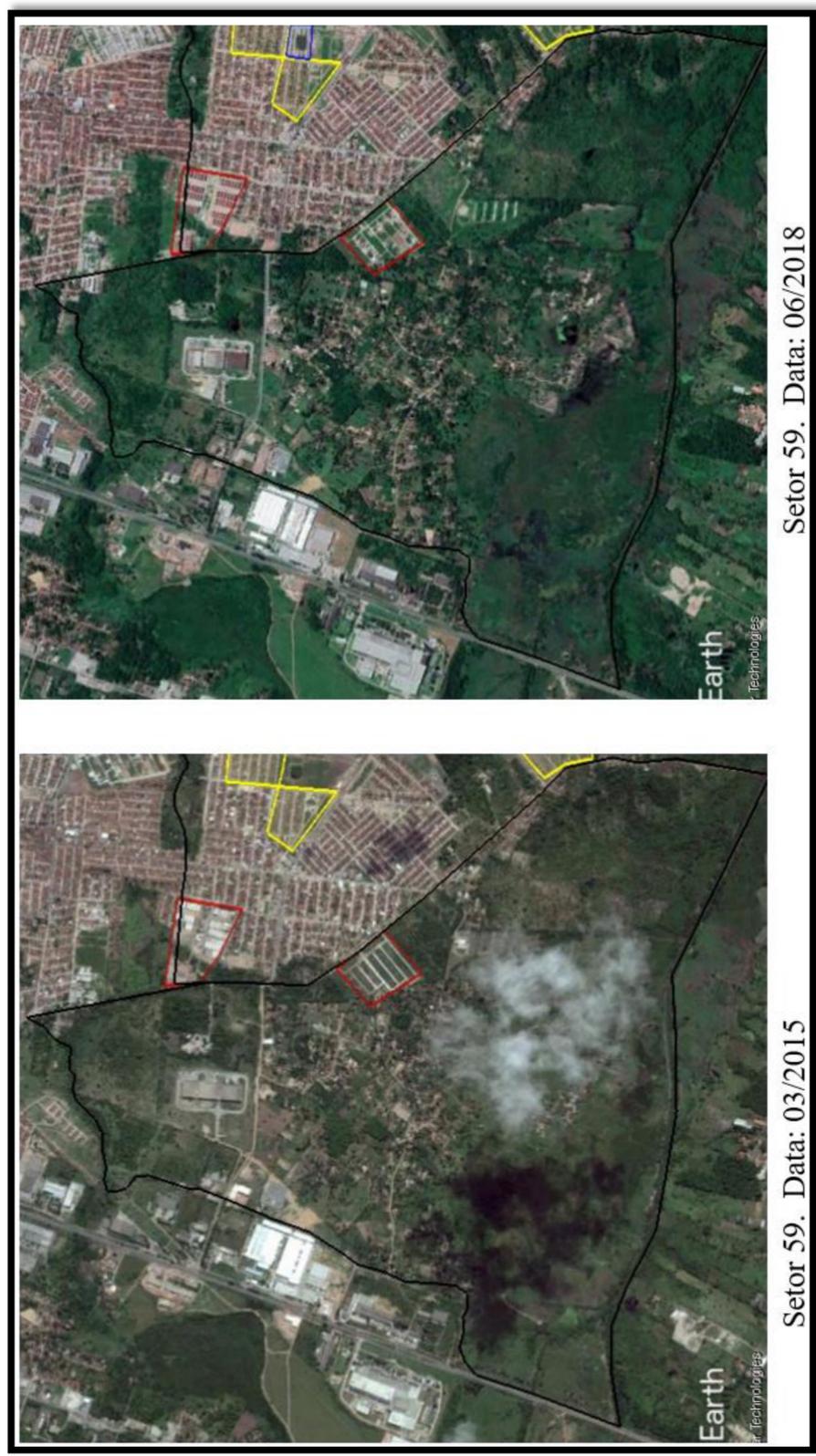
series trianuais, serviram para observação sucinta da ocupação urbana do bairro. A imagem de 2009 tomada como ponto de partida para análise, apresenta a concentração da urbanização no setor 58 e 56, enquanto o setor 59 possui presença de sítios e chácaras, onde estes permaneceram no decorrer dos anos apresentando poucas alterações quanto ao tipo de uso do solo. O setor 57 apresenta grandes áreas loteadas e uma pequena parte urbanizada ao norte. Assim, para melhor entendimento da progressão urbana em Gramame, destacamos na cor amarela as mudanças perceptíveis em 2012, vermelho em 2015 e azul para o ano de 2018.

**Figura 47: Imagem de satélite do setor 59 de Gramame nos anos de 2009 e 2012, João Pessoa-PB**



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

**Figura 48: Imagem de satélite do setor 59 de Gramame nos anos de 2015 e 2018, João Pessoa-PB**



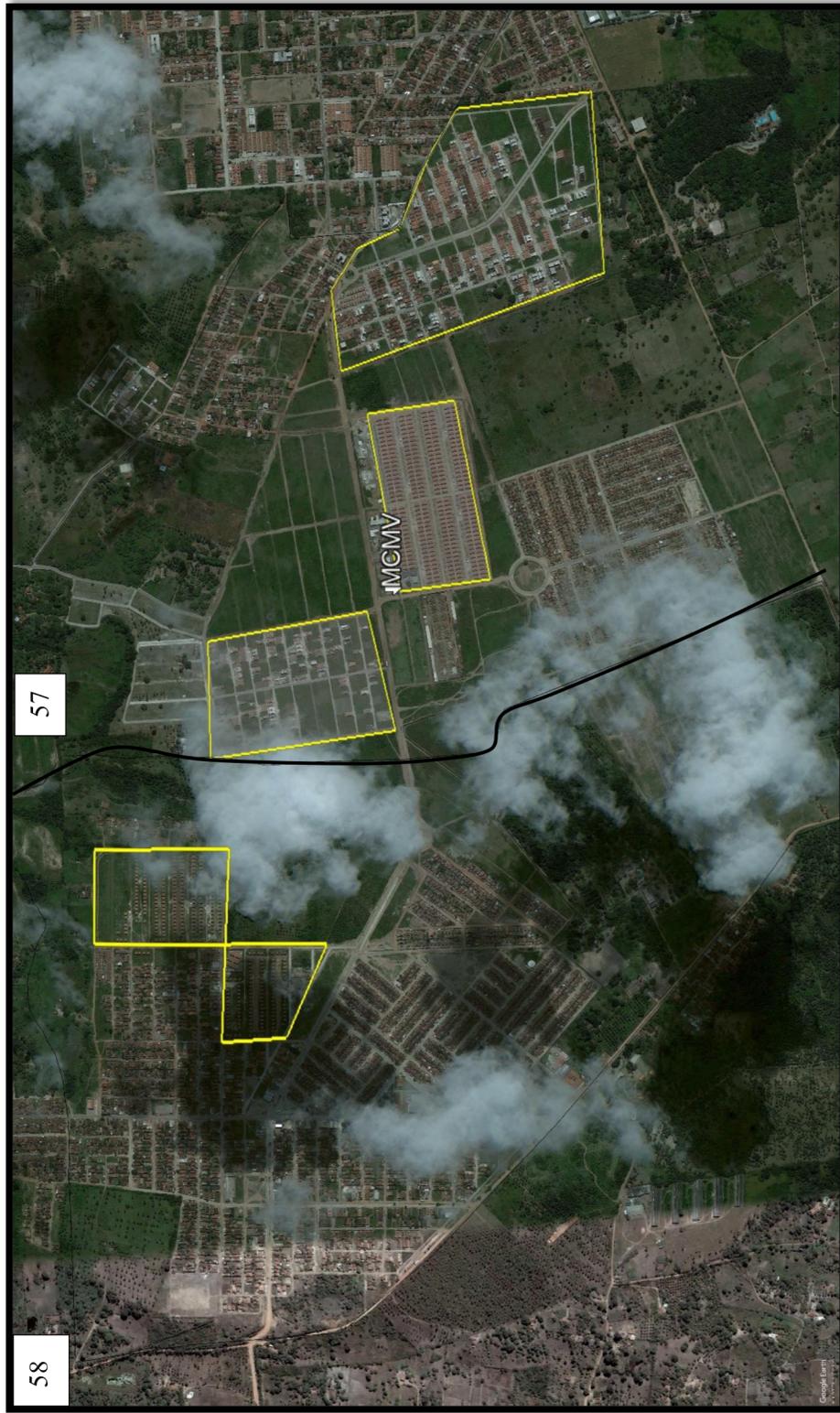
Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

**Figura 49: Imagem de satélite dos setores 58 e 57 de Gramame em 2009, João Pessoa-PB**



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

**Figura 50: Imagem de satélite do Bairro de Gramame 09/2012, João Pessoa-PB**



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

Figura 51: Imagem de satélite do Bairro de Gramame 09/2015, João Pessoa-PB



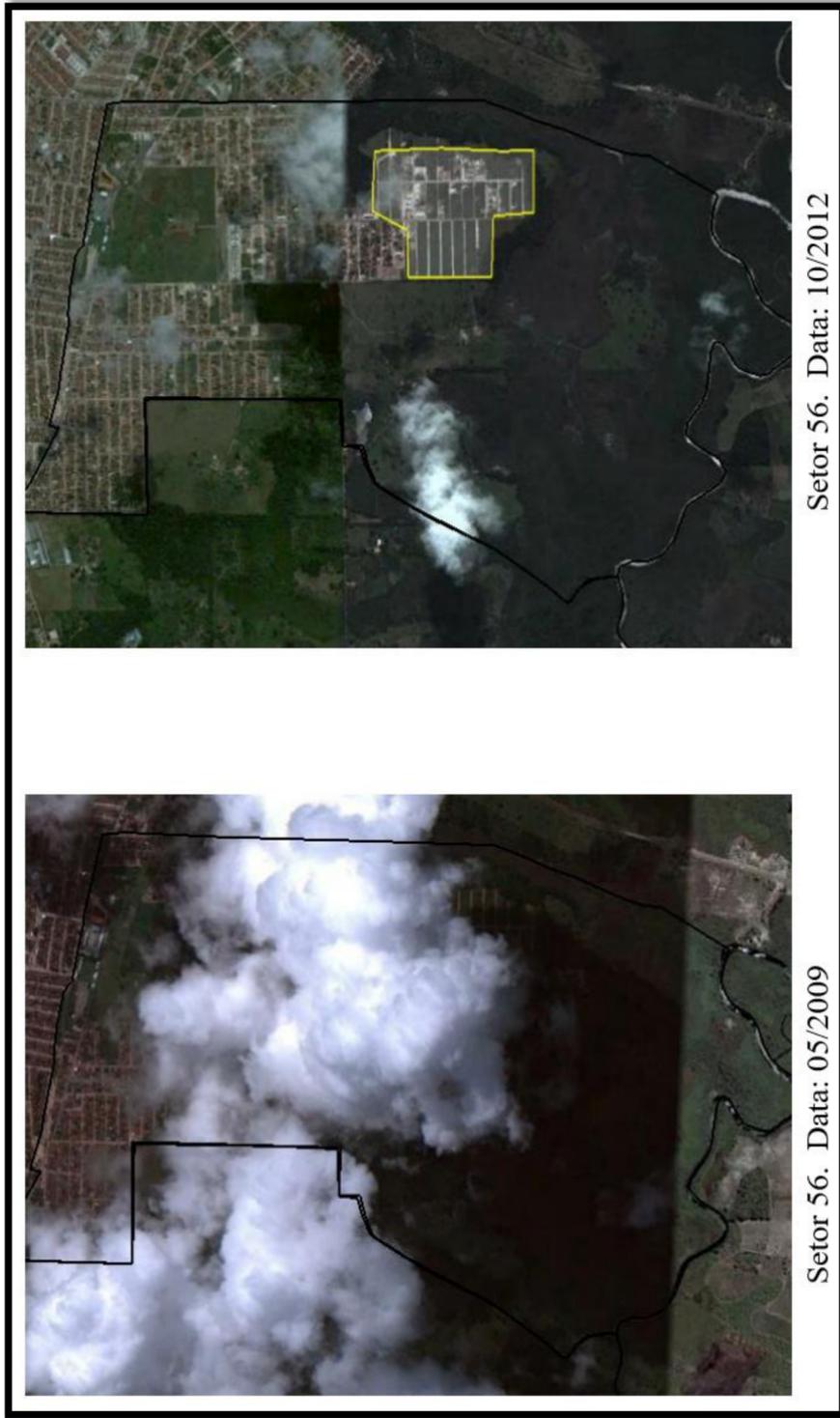
Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

Figura 52: Imagem de satélite Bairro de Gramame 06/2018, João Pessoa-PB



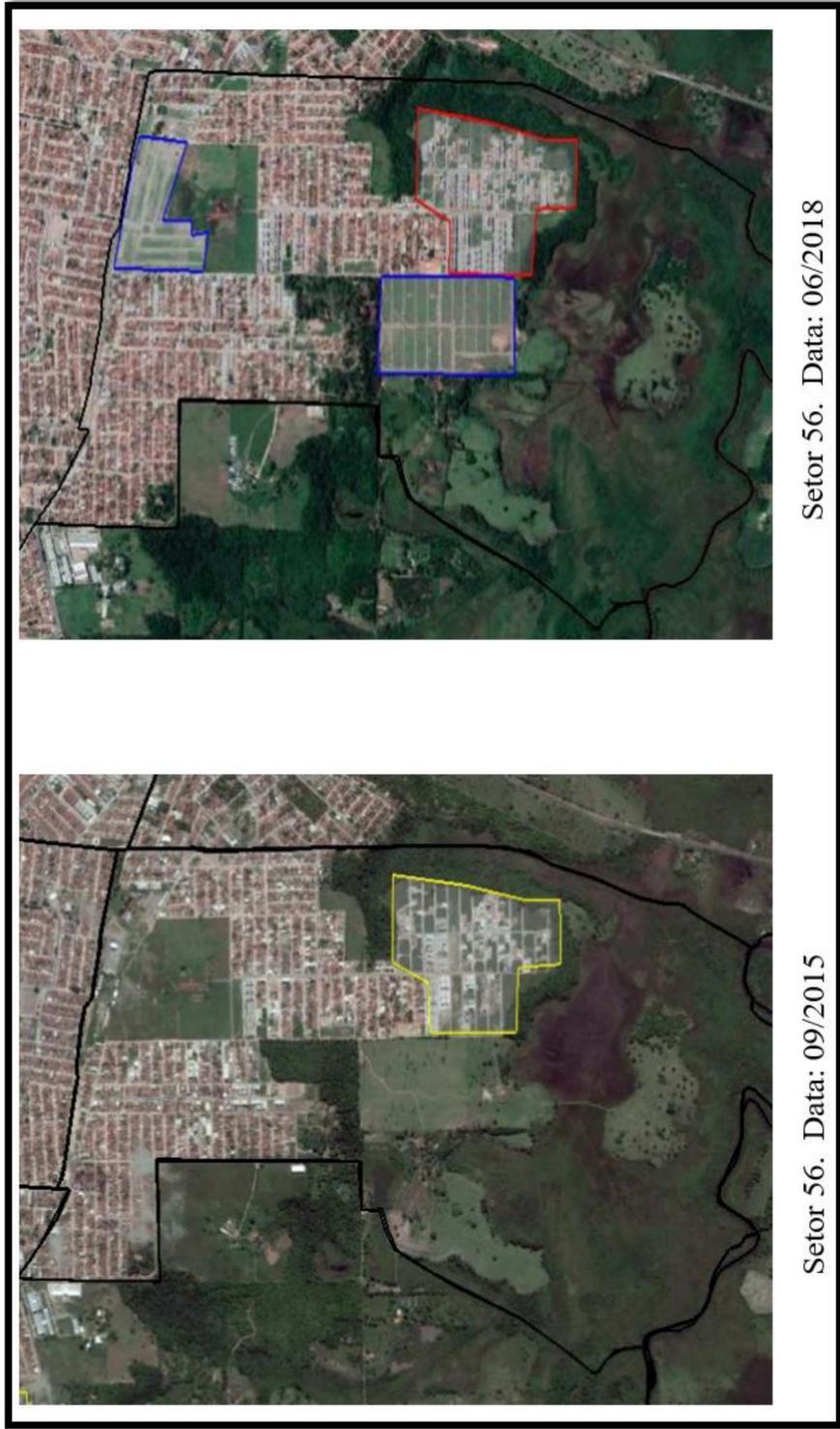
Fonte: Google Earth. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

**Figura 53: Imagem de satélite do setor 56 de Gramame nos anos de 2009 e 2012, João Pessoa-PB**



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

**Figura 54: Imagem de satélite, setor 56 de Gramame nos anos de 2015 e 2018, João Pessoa-PB**



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus

As imagens de satélite do setor 59 entre os anos de 2009 e 2012, não apresentam mudanças significativas no setor, como já mencionado no tópico 3.1.2 desse capítulo, por se tratar de um setor que não possui mapeamento fornecido pela prefeitura em divisões precisas, não há como afirmar se houve o aumento da ocupação urbana nesse setor. Contudo, nas imagens de 2015, é possível visualizar a realização de um loteamento urbano no setor e, em 2018, a existência de construções nos lotes do mesmo.

O setor 58 apresenta uma urbanização bastante consolidada. Boa parte dele é ocupada pelo conjunto Gervásio Maia, conforme imagem do ano de 2009, entretanto apresenta imensos vazios urbanos e alguns loteamentos. O setor 57 apresentava o loteamento Colinas de Gramame bastante consolidado, também foi possível visualizar o início das construções no loteamento Novo Milênio e diversos loteamentos e extensos vazios urbanos.

Para melhor entendimento das mudanças na imagem de 2012, identificou-se o conjunto Irmã Dulce que foi um empreendimento do MCMV com a sigla MCMV. Em 2012, é possível visualizar que os vazios urbanos do setor 58 estavam praticamente todos ocupados por construções, o setor 57 apresentou uma mudança significativa, pois já apresentava a construção do Conjunto Irmã Dulce e ao lado o loteamento Novo Milênio, notavelmente ocupado, e diversas construções no loteamento portal do Colinas que está localizado em frente ao Irmã Dulce.

Na imagem obtida no ano de 2015, tanto o setor 58, quanto o setor 57 apresentam novas transformações, no setor 58 é possível visualizar a presença de dois empreendimentos do MCMV sendo o conjunto Vista Alegre, que pode observado no canto esquerdo da imagem e o conjunto Colinas de Gramame, no canto inferior está Loteamento Cidade Sul. O setor 57 também apresentou crescimento, é possível visualizar o conjunto Jardins das Colinas que fica ao lado do conjunto Irmã Dulce e dois outros loteamentos, com destaque para Condomínio Residencial Morumbi Privê com a sigla M.P e o Condomínio Residencial Geisel Privê com a sigla G.P que podem ser observados no canto superior da imagem.

Na imagem de 2018, é possível observar a consolidação das construções no bairro do Gramame, o setor 58 recebeu mais um empreendimento do MCMV o conjunto Alvorada do Sul, que está localizado ao lado do conjunto Colinas de Gramame, enquanto no setor 57 percebe-se o surgimento de novos loteamentos e crescimento de construções em outros loteamentos mais antigos, estes loteamentos estão indicados na imagem com a cor azul.

A imagem do setor 56 para o ano de 2009, apresenta grande nebulosidade o que impede a realização de análise mais precisa sobre este período. Contudo, é neste setor que está localizado o primeiro loteamento do bairro de Gramame, o Loteamento Parque do Sol que fazia parte da fazenda Mascarenhas, e foi responsável pelo setor 56 apresentar um crescimento

urbano mais rápido que os demais por estar próximo do bairro Valentina. Cabe destacar que em 2009, boa parte desse setor estava ocupado pela fazenda Mascarenhas, o setor tornou-se conhecido pela casa de show existente, também, podiam ser vistas as demarcações do Loteamento Parque do Sol I.

Na imagem do ano de 2012, o Loteamento Parque do sol I, que está sinalizado com o contorno amarelo, já apresentava diversas construções. A imagem do ano de 2015 revela o aumento nas construções do Loteamento Parque do Sol I, onde a maioria das construções são de prédios. A imagem do ano de 2018, nos apresenta novas mudanças no setor, além de visualizar o crescimento das construções no Loteamento Parque do sol II, também podemos observar que parte da antiga fazenda Mascarenhas foi transformada em loteamento chamado de Condomínio Park Cowboy, e visualizar as delimitações do novo loteamento Parque do Sol II, sinalizados com o contorno azul na imagem.

Assim, como observamos as transformações por meio das imagens de satélite as quais foram fundamentais para uma análise mais aprofundada, é possível inferir que a análise morfológica por meio da expansão urbana em determinados momentos históricos poderá servir para compreender os processos da produção do espaço.

Dessa forma, ao observar as imagens que indicam o aumento da ocupação urbana no Bairro de Gramame, verificamos que as ações da política habitacional com a construção de cinco grandes empreendimentos, impulsionaram o investimento imobiliário na área e o aumento de construções de empreendimentos residenciais, construídos e/ou comercializados sobretudo, a partir do financiamento do programa MCMV. A esse respeito Martins (2019) destaca que,

No caso das construções em Gramame, a interação dos custos de produção com os preços dos imóveis, resultou numa ocupação com menor densidade, tendo em vista que o investimento na verticalização, e o conseqüente aumento no custo da obra, não seriam compensados através da venda do imóvel. Além disso, a capacidade limitada de investimento da maioria das empresas incorporadoras fez com que seus empreendimentos se caracterizassem, predominantemente, como edificações com áreas construídas reduzidas, com poucos pavimentos, construídas em alvenaria estrutural, raramente com equipamentos de lazer, ocupando geralmente apenas um lote (MARTINS, 2019, p. 208).

Apesar dessas considerações, cumpre ressaltar que tais edificações apresentam diferenças tanto em relação a variáveis socioeconômicas, quanto em relação à tipologia edificada e ao preço do imóvel. Essas diferenças estão relacionadas entre si pois resultam e refletem práticas de diversos agentes na reprodução do espaço urbano.

Com a ajuda do Google Earth e realização de visitas de campo foi possível comprovar que em diferentes áreas do bairro, o crescimento urbano tem se intensificado principalmente através da verticalização, a qual se deu de forma diferente de acordo com o agente envolvido na sua produção.

Os empreendimentos construídos pelo Estado, ou seja, através do programa MCMV Faixa 1, apresentaram tipologia diversificada. O conjunto Irmã Dulce, entregue em 2012, caracteriza-se como edificações geminadas, o bloco é composto por quatro habitações sendo duas no térreo e duas no primeiro andar; o conjunto Jardim Colinas de Gramame, construído em 2014, quanto ao conjunto Colinas de Gramame caracterizam-se como prédios, onde os blocos são compostos 16 apartamentos, sendo o andar térreo e mais 3 pavimentos; o conjunto Vista Alegre entregue em 2017, caracteriza-se como prédio onde cada bloco possui 32 unidades habitacionais.

Assim, observamos que ao longo do tempo foi ocorrendo maior adensamento e verticalização nesses empreendimentos do MCMV. Isso pode estar relacionado à valorização do preço da terra, ou seja, com os preços mais altos o terreno ficou mais caro, e conseqüentemente, para os construtores é necessário aproveitar o máximo de área na construção.

As tipologias edificadas pela iniciativa privada, no âmbito do programa MCMV Faixa 1,5 e 2, as quais resultam também em edificações que utilizam a verticalização como estratégia para maior aproveitamento da área passível de construção no lote e assim, pode criar mais unidades a serem comercializadas, obter mais lucro e compensar o investimento no terreno valorizado.

No mosaico apresentado a seguir, (figura 53) constatou-se em diferentes partes do setor 56 a construção de edifícios e a forte comercialização de imóveis que são financiados pelo programa MCMV Faixa 2. Nos mosaicos 54 e 55 no setor 57, nas proximidades do conjunto habitacional Irmã Dulce e nas margens da perimetral Sul ocorre o mesmo processo de crescimento vertical no entanto, esse setor ainda apresenta grandes lotes vazios.

Como identificou Martins (2019), apesar do intenso processo de ocupação urbana em Gramame, há ainda no bairro grande concentração fundiária em torno dos proprietários das antigas propriedades rurais do bairro.

**Figura 55: Mosaico do setor 56**



Fonte: *Google Earth*. Imagem: Landsat/Copernicus. Elaborado pela autora. Data das fotografias 10/2017, 07/2018.

**Figura 56: Mosaico do setor 57**



Fonte: *Google Earth*. Imagem: Landsat/Copernicus. Elaborado pela autora. Data das fotografias 07/2018.

**Figura 57: Mosaico do setor 57**

Fonte: *Google Earth*. Imagem: Landsat/Copernicus. Elaborado pela autora. Data das fotografias 07/2018.

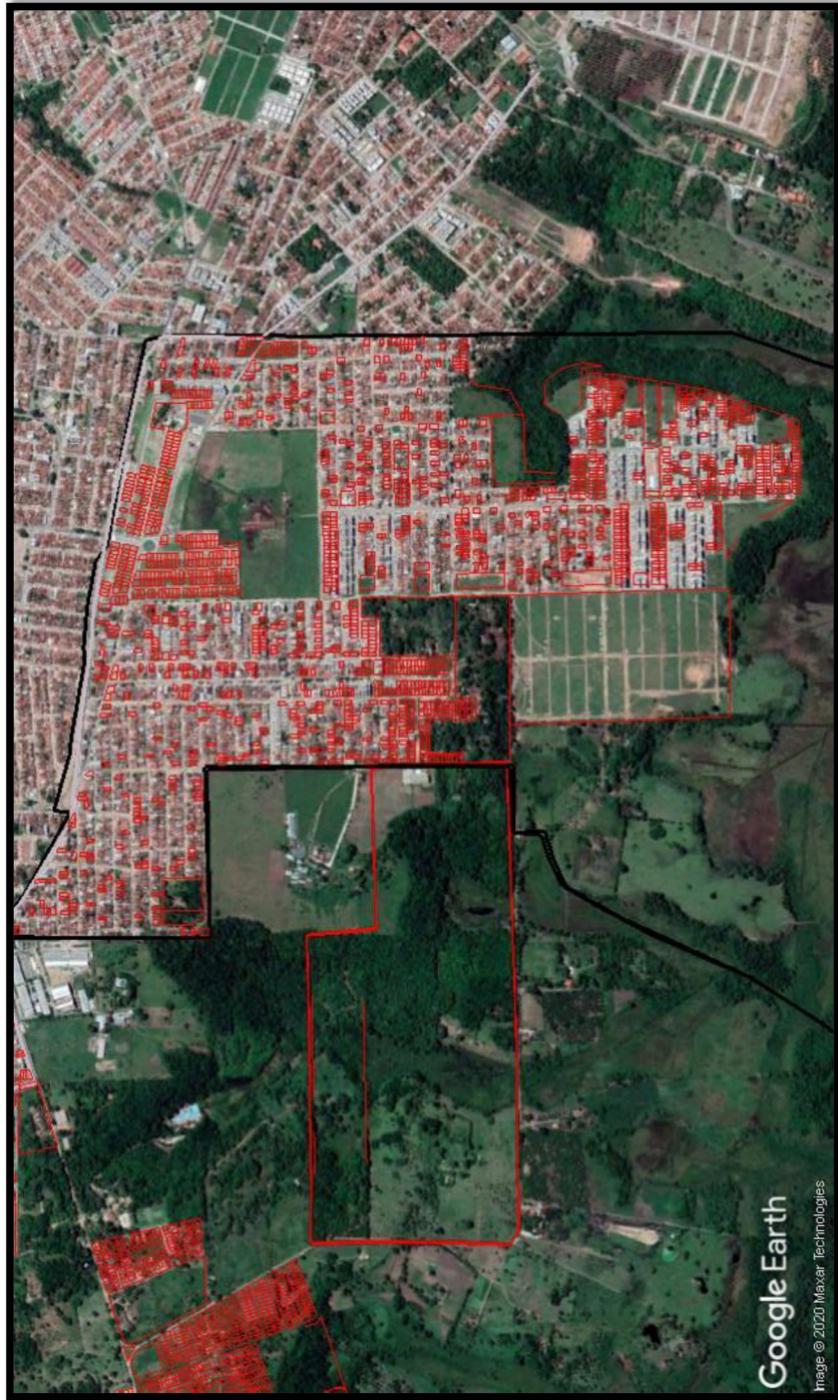
Assim, como observamos a transformação da morfologia da paisagem por meio de construtoras e imobiliárias, percebemos que Gramame ainda possui grande quantidade de lotes vazios, que certamente são frutos da especulação imobiliária, nos mosaicos apresentados anteriormente percebemos a grande quantidade de glebas passivas a especulação.

**Figura 58:** Imagem de satélite com sobreposição do shapefile dos lotes vazios no Bairro de Gramame



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus. Ano 2018.

**Figura 59:** Imagem de satélite com sobreposição do shapefile dos lotes vazios no Bairro de Gramame



Fonte: *Google Earth*. Dados: SIO, NOAA, USA, Navy, NGA, GBECO. Imagem: Landsat/Copernicus. Ano 2018.

De acordo com a PMJP, em 2017 o bairro de Gramame apresentava 7.311 lotes considerados vazios urbanos, contudo, muitos destes lotes já estão registrados na PMJP desde 2007, entretanto, grande parte desses lotes são as glebas das antigas propriedades rurais e boa quantidade desses lotes não há delimitação físicas visíveis. Logo, ao fazermos uma sobreposição dos dados dos lotes da PMJP, com a imagem de satélite do *Google Earth* é possível visualizar as grandes áreas loteadas (figura 54 e 55 acima).

Assim, de acordo com a análise da ocupação urbana através da utilização das imagens de satélite juntamente com a identificação dos agentes envolvidos, possibilitou a identificação das transformações e especificidades, assim como dos processos que as produziram.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa ora apresentada observou que a produção de habitação de interesse social por meio das políticas públicas implantadas na cidade de João Pessoa, ao longo dos anos, desencadeou a formação de uma malha urbana espraiada, sobretudo, devido à implantação dos conjuntos habitacionais em lugares distantes do centro da cidade, provocando áreas descontínuas ao traçado urbano existente.

A partir do objeto de análise, discutimos os impactos da produção habitacional de interesse social e as transformações ocorridas no espaço, mais precisamente no que diz respeito à expansão da malha urbana, impulsionada pelos empreendimentos do programa MCMV da Faixa 1, realizada pelo poder público na cidade de João Pessoa. Destaca-se que, o objetivo desta pesquisa foi alcançado por meio do desenvolvimento da pesquisa bibliográfica, documental e de campo realizadas.

No primeiro capítulo com a realização do resgate histórico por meio da pesquisa bibliográfica, foi possível apresentar como ocorreu a produção do espaço urbano da cidade onde sua ocupação inicial obedecia a geomorfologia do terreno, que a partir dessa superação, a cidade começou a ter intervenções no tecido urbano, como também o Estado interveio com leis, códigos e planos urbanos, chegando a um princípio pontual da atuação na questão habitacional. A produção das moradias, entretanto, eram consideradas de pequeno porte, e por contemplar um público predefinido que correspondia geralmente aos profissionais do governo estadual.

Posteriormente, foi analisado o processo de expansão urbana e a produção habitacional do Banco Nacional de Habitação em João Pessoa, que através da implantação dos conjuntos habitacionais em locais distantes do centro da cidade, forçou a expansão para o sudeste da cidade. Por fim, a produção social da moradia pós-BNH em João Pessoa por meio dos agentes públicos e privados, reforçou ainda mais o crescimento da malha urbana espraiada provocando segregação socioespacial e periferização.

Ao analisarmos a produção habitacional de interesse social em João Pessoa pós-BNH, verificamos que a atuação do poder público nessa questão foi pontual por meio de agentes como CEHAP, FAC, IPEP e PMJP.

No segundo capítulo, observamos as mudanças políticas no cenário nacional e perspectivas de estruturação de uma política urbana em função da habitação social, foram produzidos alicerces para criação do Ministério das Cidades e da Política Nacional de Habitação configurando uma nova fase da política pública da habitação que culminou em 2009 com o

programa Minha Casa Minha Vida. Percebemos a retomada das políticas habitacionais por parte do poder público no setor habitacional. De fato, o programa MCMV foi imprescindível para efetivar avanços sobre a problemática da habitação de interesse social no Brasil. Entretanto, ao longo dos anos mais precisamente em 2015, observamos a redução das contratações devido aos grandes cortes de investimentos no programa, principalmente devido à redução de subsídios oriundos do Orçamento da União. Conforme os dados obtidos através do Ministério de Desenvolvimento Regional, percebemos que a Faixa 2 obteve maior número de contratações, em todo o período do programa MCMV.

Com a implementação do MCMV em João Pessoa, foram nítidos os sinais expressivos das transformações do espaço urbano da cidade, principalmente no Bairro de Gramame. Percebemos que a grande maioria das construções estão em áreas periféricas da cidade, entretanto, também em outros bairros mais próximos do centro, estão localizados empreendimentos MCMV Entidades e outros por se tratar de relocações.

Verificou-se que as construções dos empreendimentos habitacionais na Faixa 1 contribuíram para expansão da malha urbana da cidade, como também sobre o processo de espraiamento que explica o quadro de periferização que avança na cidade.

No terceiro capítulo, foi realizada a identificação das grandes propriedades existentes que compunham o bairro, posteriormente foram efetivadas as alterações do zoneamento e ocupação do solo por parte do poder público onde a área rural passa a ser destinada à expansão urbana. Com o passar dos anos, muitas propriedades foram desmembradas em propriedades menores. A partir da década de 1990, ocorreu um forte processo de transformação do espaço no bairro de Gramame por meio de estratégias no uso do solo, como a utilização do espaço destinado para atividades rurais mudar rapidamente para urbanas. Foi possível visualizar essas transformações, através do uso das geotecnologias como o *software Google Earth*, que possibilitou à recuperação de imagens históricas, de crescimento e adensamento do bairro.

O bairro de Gramame recebeu cinco empreendimentos habitacionais em parceria com o governo estadual e municipal, por isso deve-se ressaltar, que nesse momento as empresas do ramo imobiliário voltaram à atenção para Gramame, devido ao grande estoque de terras existentes no bairro e principalmente, pelo aumento do crédito disponibilizado para o financiamento da produção habitacional gerado pela abertura das políticas habitacionais e infraestrutura lançadas pelo Governo Federal.

Revelamos que nessa periferia surgiram novos loteamentos que se diferenciam do padrão de habitação dos conjuntos estudados, ou seja, o mercado imobiliário aproveita a

oportunidade de investir justamente por estar próximo do empreendimento. Assim, foi possível perceber a intensificação da ocupação na periferia de João Pessoa em especial no Bairro de Gramame pelo MCMV, que desencadeou também o crescimento do processo de urbanização no bairro decorrente da ascensão do capital financeiro.

Tendo em vista as transformações geradas no espaço urbano de forma a destacar a atuação do mercado imobiliário e as desigualdades socioespaciais estudadas, podemos afirmar que o MCMV, ao mesmo tempo que tem beneficiado uma parcela da população que tem mais dificuldade em adquirir a casa própria, tem promovido a valorização e especulação fundiária ao ocupar áreas periféricas e estimular a expansão do traçado urbano através da realização de loteamentos urbanos, da construção dos conjuntos habitacionais e da instalação de infraestrutura.

Dentro da lógica capitalista e da especulação imobiliária, o espaço é moldado de acordo com interesses do capital que por sua vez, impõe à população de baixa renda o distanciamento das áreas centrais da cidade, dando origem a novas formas de periferização. Este processo tem implicações nas estratégias de reprodução e acumulação dos capitais investidos no mercado imobiliário.

Assim, foi possível identificar padrões diferenciados na ocupação do Bairro de Gramame, seja pelos segmentos de condomínios de alta renda e a periferia ocupada pela população de baixa renda, ou pela infraestrutura precária.

O capital imobiliário e o Estado têm revelado papéis determinantes nesse processo. O Estado, como agente de dominação política legitima as práticas dos agentes. Ao analisarmos no contexto histórico, as políticas públicas voltadas para a habitação, percebe-se a ineficiência nessa questão. Logo, é fundamental entender o papel do Estado na produção da cidade e da habitação, como o Estado pode intervir na produção do espaço urbano. Portanto, a problemática habitacional deve ser tema no cenário da política urbana para que a ineficiência das políticas públicas habitacionais seja amenizada. Percebe-se que essa questão, até então não foi prioridade para o Estado.

Na análise sobre os agentes sociais da produção do espaço urbano, apresentam-se processos com relações contraditórias e conflituosas. Embora o Estado seja o agente responsável por prover a habitação, percebe-se claramente a lógica da relação entre o mesmo e os setores financeiros e imobiliários, nos quais a articulação existente entre o Estado e o capital financeiro é a característica relevante das definições da produção habitacional brasileira.

Contudo, percebemos uma retomada das políticas habitacionais por parte do poder público no setor habitacional. De fato, o programa MCMV foi imprescindível para efetivar avanços sobre a problemática da habitação de interesse social no Brasil. Entretanto, o programa MCMV, criado para reduzir o déficit habitacional no país e facilitar as condições de acesso à casa própria, principalmente para as classes de menor rendimento, tornou-se assim um atrativo rentável para as construtoras e proprietários fundiários. Portanto, a estratégia discursiva entre capital e o Estado, firmado sobre a lógica neoliberal, tem cada vez mais transformado de modo geral, as cidades em mercadoria distanciando cada vez mais o direito da habitação assistido pela Constituição Federal para todos.

Assim, revelamos que a produção do programa MCMV em João Pessoa, foi norteadada diretamente pelo poder público, para bairros periféricos onde a concentração desses novos empreendimentos reforça o surgimento de uma nova periferização. Portanto, ressalto a importância de estudar o bairro de Gramame, cujas análises com imagens de satélite revelaram os processos existentes na região. Dessa forma, recomendamos trabalhos futuros para que haja possíveis comparações sobre o desenvolvimento e dinâmica do bairro e contribuam com estudos semelhantes.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Ilza Araújo L. de. A gestão participativa das políticas públicas: o desafio para os municípios do Nordeste. In: **Cadernos Adenauer Ano III**, 2002 N.05. O Nordeste À Procura da Sustentabilidade. Fundação Konrad Adenauer. 2002.

ANDRADE, Manuel Correia de. **Geografia: ciência da sociedade**. Recife. Ed Universitária da UFPE, 2008.

ARAÚJO, Luciana Medeiros de. **A produção do espaço intra-urbano e as ocupações irregulares no Conjunto Mangabeira, João Pessoa – Pb.** – João Pessoa, 2006. 196p. Dissertação (Mestrado) – UFPB/CCEN.

AZEVEDO, Sérgio de. **Vinte e dois anos de Política de Habitação Popular (1964-86): Criação, Trajetória e Extinção Do BNH**. Rev. Adm. públ., Rio de Janeiro, 22(4):107-119, out./dez. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/viewFile%20/9391/8458>>. Acesso em Maio de 2019.

BONATES, Mariana Fialho. **Ideologia da casa própria... sem casa própria**: O programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB. 2007. 290f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

BOTELHO, Adriano. **Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 14, n. 28, pp. 297-315, jul/dez 2012. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/14794>>. Acesso em outubro de 2019.

BALBIM, Renato, KRAUSE, Cleandro, et al. Para Além do Minha Casa Minha Vida: uma Política de Habitação de Interesse Social? Brasília: Rio de Janeiro: Ipea, 2015. (2116Texto para discussão).

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da Habitação Social no Brasil**. 6. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

\_\_\_\_\_, Nabil Georges. **Origens da Habitação Social no Brasil**. Análise Social, Vol. XXIX (3.º), 1994 (n.º 127), p. 711-732. Disponível em: <<http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>>. Acesso em março de 2019.

\_\_\_\_\_, Nabil Georges. KOURY, Ana Paula. **Os Pioneiros da Habitação Social No Brasil - Onze Propostas de Morar Para o Brasil Moderno - Vol. 3**. Ed. Unesp. 2012.

\_\_\_\_\_, Nabil Georges. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. In: Arq.urb Revista eletrônica de arquitetura e urbanismo. n. 2008. Disponível em: <[http://www.usjt.br/arq.urb/numero\\_01/artigo\\_05\\_180908.pdf](http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf)>. Acesso em: novembro de 2019.

BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988, 292 p.

\_\_\_\_\_, Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação. Caderno 4.** Brasília: MCidades. Disponível em: <  
<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHab itacao.pdf>>. Acesso em: abril de 2019.

\_\_\_\_\_, **Conselho das Cidades/ConCidades.** Brasília, DF, 2004. Disponível em: <  
<http://www.cidades.gov.br/conselho-das-cidades>. Acesso em junho de 2019.

\_\_\_\_\_, **Política Nacional de Habitação** Brasília, DF, 2004. Disponível em: <  
<http://www.cidades.gov.br/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv/58-snh-secretaria-nacional/departamentos-snh/1375-politica-nacional-de-habitacao-pnh>. Acesso em junho de 2019.

\_\_\_\_\_, Secretaria Nacional de Habitação. **Plano Local De Habitação de Interesse Social.** Manual de Orientação à Elaboração do PLHIS Simplificado Para Municípios com população até 50 mil habitantes. Disponível em: <  
[http://www.integracao.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual\\_PLHIS\\_simplificado.pdf](http://www.integracao.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual_PLHIS_simplificado.pdf)>. Acesso em junho de 2019.

\_\_\_\_\_, Lei 10.257 de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Diário Oficial da União. Disponível em: <  
<https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minhavid/ Legislacao FAR.pdf>  
 >. Acesso em: abr 2018.

\_\_\_\_\_, Caixa Econômica Federal. Minha Casa Minha Vida. [S.d.]. Disponível em: <  
[https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacaominhacaminhavid/\\_Legislacao\\_FAR.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacaominhacaminhavid/_Legislacao_FAR.pdf)>.  
 Acesso em: maio 2016.

CÂMARA, Gilberto; DAVIS. Clodoveu; MONTEIRO, Antonio Miguel Vieira. DRUCK Suzana; CARVALHO. Marília Sá. **Análise espacial e geoprocessamento** In: Análise espacial de dados geográficos, p. 1-25, 2004. Disponível em: <  
<http://www.dpi.inpe.br/gilberto/tutoriais/analise/cap1.pdf>>. Acesso em julho de 2020.

CÂMARA, G.; DAVIS. C.; MONTEIRO, A. M.; D'ALGE, J. C. Introdução à Ciência da Geoinformação. São José dos Campos, INPE, 2001 (on-line, 2a. edição, revista e ampliada).

CARDOSO, Carlos Augusto de Amorim. **Didática Urbana: Cotidiano e Espaço Pedagógico.** 2002. Disponível em: <<http://25reuniao.anped.org.br>>. Acesso em maio de 2019.

\_\_\_\_\_, Carlos Augusto de Amorim. **O LUGAR DA ESCOLA NA CIDADE: A ESCOLA NORMAL DA PARAHYBA NO INÍCIO DO SÉCULO XX.** Terra Livre Presidente Prudente Ano 23, v. 1, n. 28 p. 109-128 Jan-Jun/2007. Disponível em: <  
<https://www.agb.org.br/publicacoes/index.php/terralivre/article/view/225/209>>. Acesso em: abril de 2019.

CARDOSO, Aauto. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

\_\_\_\_\_, Adauto et al. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In: XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, Rio de Janeiro. Anais... Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

CARDOSO, Patrícia. **Sistema nacional de habitação de interesse social à luz do novo marco legal urbanístico: subsídios para implementação nos estados e municípios: lei federal nº 11.124/05.** São Paulo: Instituto Pólis, 2008. 64p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade e a organização do espaço.** Revista Do Departamento De Geografia, 1, 105-111. 1982. Disponível em: <<https://doi.org/10.7154/RDG.1982.0001.0009>>. Acesso em: abril 2019.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A condição espacial. São Paulo: Contexto, 2011. 157 p.

CARLOS, Ana Fani A. **Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico.** In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, Maria E. B. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2014; p. 53 - 74.

CAVALCANTI, J. B. **A política habitacional do BNH no Brasil pós-64 e seus reflexos na expansão urbana de João Pessoa.** João Pessoa: Editora Universitaria UFPB, 1999.

CAPEL, Horacio. **La producción del espacio urbano.** In: \_\_\_\_\_. Capitalismo y Morfología urbana en España. Barcelona: Ediciones de Frontera, 4 ed., 1983, 85 - 142, pp. Disponible em: <<http://www.ub.es/geocrit/LibrosElec/Capel-Capitalismo.pdf>>. Acesso em: abril de 2019.

CAPEL, Horacio. La morfología de las ciudades – 1. Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona: Serbal, 2002.

Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba. **Objetivos.** Disponível em: <<http://cehap.pb.gov.br/sitecehap/objetivos>>. Acesso em: abril 2019.

CONFEDERAÇÃO DOS MUNICÍPIOS. **Diagnóstico do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), Brasília, 2018.** Disponível em: <<https://www.cnm.org.br/cms/biblioteca/Diagn%C3%B3stico%20do%20Programa%20Minha%20Casa,%20Minha%20Vida.pdf>>. Acesso em: julho 2019.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano: notas teórico-metodológicas.** Comunicação apresentada a Mesa Redonda "Geografia Urbana: Perspectivas Teórico-Metodológicas", no 20. Simpósio de Geografia Urbana da Associação dos Geógrafos Brasileiros, Rio Claro, SP, 21 a 25 de outubro de 1991. Revista GEOSUL Nº 15. Ano VIII. 10. semestre de 1993. Disponível em: < <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/12815/11998>>. Acesso em: junho de 2019.

\_\_\_\_\_, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ática, 1999. 96p.

\_\_\_\_\_, Roberto Lobato. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão.** In Carlos, Ana Fani Alessandri. SOUZA. Marcelo Lopes. SPOSITO, Maria Encarnação B. A Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. 3ª ed. São Paulo: Contexto, 2014; p. 41-51.

DEMO, Pedro. **“Demarcação Científica”.** In: \_\_\_\_\_. Metodologia científica em ciências sociais.” São Paulo: Atlas, 1995; pp. 16 - 40.

DIEB, Paula Martins. **O imobiliário e a reestruturação urbana: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI**. João Pessoa, 2019. 266 f. Tese (Doutorado) - UFPB/CT.

EQUIPO URBANO. El uso de Google Earth para el estudio de la morfología de las ciudades. I, Alcances y limitaciones. Ar@cne. Revista electrónica de recursos en Internet sobre Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona, n. 100, sep. 2007. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/ aracne/ aracne-100.htm>>. Acesso em agosto de 2018  
FAC - Fundação de Ação Comunitária. **Aglomerados Subnormais nos municípios de João Pessoa, Cabedelo, Bayeux e Santa Rita**. João Pessoa. 2002. Disponível em: <<http://www.fac.pb.gov.br/index.php>>. Acesso em: maio 2019.

Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil 2015**. Disponível em :<<http://fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/785-serie-estatistica-e-informacoes-n06-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>>. Acesso em: novembro de 2019.

FREY, Klaus. Políticas públicas: um debate conceitual e reflexões referentes à prática da análise de políticas públicas no Brasil. In: **Planejamento e políticas públicas**, n. 21, jun. de 2000, pág. 211-259.

Google Earth. **Explorar, pesquisar e descobrir**. Disponível em: <<https://www.google.com.br/intl/pt-BR/earth/>>. Acesso em: julho de 2020.

Google Earth. Suporte. Disponível em: <<https://support.google.com/earth/#topic=7364880>>. Acesso em: julho de 2020.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de influência das cidades: 2007** Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=240677>>. Acesso em: março 2019.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <[www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)>. Acesso em: março de 2019.

\_\_\_\_\_, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística **O que é cartografia? GNSS**. Disponível em:< <https://atlascolar.ibge.gov.br/conceitos-gerais/o-que-e-cartografia/sistema-global-de-navegac-a-o-por-sate-lites.html>>. Acesso em: julho de 2020.

INPE. Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais. Disponível em: <<http://www.dsr.inpe.br/laf/series/>>. Acesso em: julho de 2020.

KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; NETO, Vicente Correia Lima. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional?**. Brasília: Rio de Janeiro: Ipea, 2013 (1856 Texto para Discussão). 284

JAPIASSÚ, H. & MARCONDES, D. **Dicionário básico de Filosofia**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1990.

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Porto. Fundação Calouste Gulbenkian, Fundação para a Ciência e a Tecnologia, 2004. LAVIERI, J. Roberto e LAVIERI, M<sup>a</sup> B. Ferreira. Evolução Urbana de João Pessoa pós-1960. In: GONÇALVES, Regina Célia *et al.* **A questão urbana na Paraíba**. João Pessoa: Editora Universitária, 1999.

LEAL, Camila. **Impacto Espacial da Produção Pública de Habitação de Interesse Social na Cidade de João Pessoa (2000-2012)**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. 2013

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. (Tradução de Sérgio Mastins). Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

\_\_\_\_\_. **Espaço e política**. (Tradução: Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins). Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LIMONAD, Ester. **Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana?** Revista Formação, nº14 volume 1 – p. 31-45. Congresso Internacional de Americanistas, Universidad de Sevilla, 17- 21.07.2006.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MAIA, D. S. **O Campo na cidade: necessidade e desejo (um estudo sobre subespaços rurais em João Pessoa – PB)**. 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, Florianópolis. 208 p.

\_\_\_\_\_. **Tempos lentos na cidade: permanências e transformações dos costumes rurais em João Pessoa – PB**. 2000. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo -

USP, São Paulo. 364 p.

\_\_\_\_\_. A periferação e a fragmentação da cidade: loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande – PB. Brasil. **Scripta Nova**, vol XIV, Barcelona, 2010.

\_\_\_\_\_. Habitação popular e o processo de periferação e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa – PB e Campina Grande – PB. In: XV ENANPUR, DESENVOLVIMENTO, PLANEJAMENTO E GOVERNANÇA. Recife, PE. 2013. Disponível em: < <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/30429>>. Acesso em: março de 2019.

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

\_\_\_\_\_. **Erminia. O impasse da política urbana no Brasil**. 3ª ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MIELE, Sávio Augusto. Estratégias de (re)produção do espaço em São Paulo. In: CARLOS, Ana Fani Alesandri. et al. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018. (81-96).

MOREIRA, Vinicius; SILVEIRA, Suely; EUCLIDEZ, Filipe. **“MINHA CASA, MINHA VIDA” EM NÚMEROS: quais conclusões podemos extrair?** IV Encontro de administração pública. João Pessoa. 2017. Disponível em: < <https://www.ufpb.br/ebap/contents/documentos/0594-613-minha-casa.pdf>>. Acesso em dezembro de 2019.

NOVO, Evlyn Márcia Leão de Moraes. PONZONI, Flávio Jorge. Introdução ao sensoriamento remoto. São José dos Campos, 2001. Disponível em: [http://www.dpi.inpe.br/Miguel/AlunosPG/Jarvis/SR\\_DPI7.pdf](http://www.dpi.inpe.br/Miguel/AlunosPG/Jarvis/SR_DPI7.pdf)>. Acesso em junho de 2020.

NUNES. Ângela Araujo. **A atuação do montepio na produção estatal de habitação em João Pessoa de 1932 a 1963**. R. B. Estudos urbanos e regionais v.11, n.2 / novembro 2009.

MARTINS, Paula Dieb. **O imobiliário e a reestruturação urbana: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI**. 266f. João Pessoa, 2019. Tese (Doutorado) Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba (PPGAU-UFPB)

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>>. Acesso em julho de 2017.

QUEIROZ, Antônio Augusto de. **Cartilha políticas públicas e o ciclo orçamentário** / Antônio Augusto de Queiroz. Brasília, DF: DIAP, 2016. 84p. (Série Educação Política)

RÊGO, José Fernandes do. A constituição das políticas do Estado capitalista. In: RÊGO, José Fernandes do. **Estado e políticas públicas: a reocupação econômica da Amazônia durante o regime militar**. São Luís: EDUFAMA, 2002, p.127-158.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 4ª ed. – São Paulo: Contexto, 1991.

ROSA, Robrto. LEITE, Marcos Esdras. **GEOGRAFIA E GEOTECNOLOGIAS NO ESTUDO URBANO**. Caminhos de Geografia - revista on line, nº 17(17) 180 - 186, fev/2006. ISSN 1678-6343. Programa de Pós-graduação em Geografia. Instituto de Geografia ufu. Disponível em: <<http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso junho de 2020.

SANTOS, Alexandre Rosa dos; LOUZADA, Franciane L.R. de Oliveira; EUGÊNIO, Fernando Coelho. **ARCGIS 9.3 total: aplicação para dados espaciais**. Alegre-ES: CAUFES, 2010. 184 p

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço. Técnica e tempo, razão e emoção**. 4ª ed. São Paulo: Edusp, 2006.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2009.

SILVA, Regina Celly Nogueira da. A revitalização do centro histórico de João Pessoa; uma estratégia para a reprodução do capital. 312f. Tese (Doutorado). Programa De Pós-Graduação Em Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras, Ciências Humanas Departamento de Geografia Universidade de São Pulo, 2016.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. 7ª ed. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil. 2013.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, Habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**.. 361f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e urbanização**. 13ª ed. São Paulo: Contexto, 2001 (Repensando a Geografia).

\_\_\_\_\_, Maria Encarnação Beltrão; CHATEL, CathY. Forma e Dispersão Urbanas no Brasil: Fatos e Hipóteses Primeiros Resultados do Banco de Dados Brasipolis. Revista CIDADES. Vol. 12, nº 21, 2015. p. 108 – 152. ISSN 2448-1092. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/4870>>. Acesso em janeiro 2020.

TEIXEIRA, Elenaldo Celso O papel das políticas públicas no desenvolvimento local e na transformação da realidade. In: **Políticas Públicas**, 2002 - AATR-BA, p.01-11.

TURRA NETO, N. **Pesquisa qualitativa em Geografia**. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEOGRAFOS, XVII, 2012, Belo Horizonte/MG. *Anais...*, 2012. Belo Horizonte, 2012. p. 1-10.

\_\_\_\_\_, **Metodologias de pesquisa para o estudo geográfico da sociabilidade juvenil**. RA'E GA 23 (2011), p. 340-375. Curitiba, Departamento de Geografia – UFPR ISSN: 2177. Disponível em: <[www.geografia.ufpr.br/raega](http://www.geografia.ufpr.br/raega)>. Acesso em: janeiro de 2019.

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

VILLAÇA, Flávio. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Org.) O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL. São Paulo: EDUSP, 1999. P. 169 –243.

Anexo I

**Unidades habitacionais entregues de 2006 a agosto de 2012**

<b>Obra</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Local</b>	<b>Programa</b>
Residencial Vitoria	62	Cristo Redentor	Par
Residencial Cristo I	64	Cristo Redentor	Par
Residencial Sergio Queiroz	149	Paratibe	Par
Residencial Valentina	124	Valentina	Par
Residencial Araçá	62	Cuiá	Par
Residencial Gervásio Maia	1336	Colinas do Sul	Resolução 460/OGU/Credito Solidário
Residencial Mangabeira	48	Mangabeira	OGU/Habitar Brasil
Residencial Paulo Afonso	250	Jaguaribe	OGU/Habitar Brasil
Residencial Parque do Sol	48	Valentina	OGU/Habitar Brasil
Terra do Nunca (2 etapa Cobansa)	57	Roger	PSH/Fundurb
Substituição de casas de taipa ou em risco – Etapa I	851	Diversos bairros	PSH
Substituição de casas de taipa ou em risco – Etapa II	1041	Diversos bairros	PSH
Substituição de casas de taipa ou em risco – Etapa III	1032	Diversos bairros	PSH
Substituição de casas de taipa ou em risco – Etapa IV	755	Diversos bairros	PSH
Alto do Céu (Reconstrução) – Seinfra	13	Alto do Céu	OGU/Habitar Brasil
Alto do Céu (Relocação) – Seinfra	111	Alto do Céu	OGU/Habitar Brasil
Contribuição Social – Seplan	31		
Condomínio da Amizade	232	Paratibe	Outorga Onerosa
Alto do Céu (Melhorias Habitacionais) – Seinfra	400	Alto do Céu	OGU/Habitar Brasil
Recuperação do Condomínio Fraternidade	40	Funcionários	Outorga
Alvorada	19	Alto do Céu	OGU

Manacá	244	Paratibe	MCMV
Anayde Beiriz	584	Bairro das Indústrias	MCMV
Construção de unidades habitacionais Ilha do Bispo	96	Ilha do Bispo	Pro-Moradia
Irmã Dulce	1240	Colinas do Sul	MCMV
Recuperação Condomínio Girassol	64	Mangabeira	Outorga
<b>Total</b>	<b>8.953</b>		

Fonte: SEMHAB

Anexo II

TABELA DE OBRAS DE HABITAÇÕES DOS ANOS DE 2005 - 2018					
OBRA	LOCAL	QUANTITATIVO	INVESTIMENTO		ANO
CONDOMÍNIO ARAÇA	AGUA FRIA	48			2005
CONDOMÍNIO CRISTO I	CRISTO	64	R\$	1.792.000,00	2005
CONDOMÍNIO NOSSA SENHORA APARECIDA	MANAÍRA	12			2005
CONDOMÍNIO VITÓRIA	CRISTO	62			2005
CONJUNTO HABITACIONAL GERVÁSIO MAIA	GRAMAME - LOTEAMENTO PARQUE SUL I	1336	R\$	11.914.000,00	2006
CONDOMÍNIO SERGIO QUEIROZ	VALENTINA	149			2007
CONDOMÍNIO VALENTINA	VALENTINA	124			2007
CONDOMÍNIO HABITART BRASIL	MANGABEIRA	48	R\$	976.475,82	2008
CONJUNTO TERRA DO NUNCA	ROGER	57	R\$	712.500,00	2008
CONDOMÍNIO MONTE CASSINO - PAULO AFONSO	JAGUARIBE	250	R\$	3.303.820,35	2010
CONDOMÍNIO VITÓRIA - PARQUE DO SOL	GRAMAME	48	R\$	719.019,12	2010
CONJUNTO DO ALVORADA	ALTO DO CEU	19	R\$	256.500,00	2011
REFORMA DO CONDOMÍNIO AMIZADE	PARATIBE	232	R\$	921.154,26	2011
REFORMA DO CONDOMÍNIO FRATERNIDADE	FUNCIONÁRIOS	40	R\$	236.911,12	2011
RESIDENCIAL MANACÁ	PARATIBE	244			2011
REFORMA DO CONDOMÍNIO GIRASSOL I	MANGABEIRA	64	R\$	546.090,31	2012
REFORMA DO CONDOMÍNIO DA PAZ	JARDIM VENEZA	136	R\$	1.515.804,60	2012
REFORMA DO CONDOMÍNIO INDEPENDÊNCIA	PARATIBE	288	R\$	2.758.953,80	2012

REFORMA DO CONDOMÍNIO INDIO PIRAGIBE	ILHA DO BISPO	32	R\$	348.983,38	2012
RESIDENCIAL ANAYDE BEIRIZ	BAIRRO DAS INDUSTRIAS	544	R\$	23.360.000,00	2012
RESIDENCIAL IRMÃ DULCE	GRAMAME - LOTEAMENTO COLINAS DO SUL	1240	R\$	53.839.999,08	2012
CONDOMÍNIO CHATUBA	SÃO JOSÉ	156	R\$	4.680.000,00	2013
CONDOMÍNIO MARIA SALETE - ILHA DO BISPO	ILHA DO BISPO	288	R\$	12.878.776,92	2013
CONDOMÍNIO VALE DAS PALMEIRAS	CRISTO	852	R\$	34.000.000,00	2013
CONJUNTO ALTO DO CÉU	ALTO DO CEU	36	R\$	518.480,00	2013
CONJUNTO DO GADANHO	TAMBIÁ	45	R\$	562.500,00	2013
CONJUNTO DO RIACHINHO	13 DE MAIO	72	R\$	2.145.000,00	2013
CONJUNTO DO TAIPA	COSTA E SILVA	114	R\$	6.108.675,95	2013
RESIDENCIAL JARDIM VENEZA	JARDIM VENEZA	576	R\$	24.000.000,00	2013
COMUNIDADE - MARIA DE NAZARÉ*	GRAMAME/FUNCIONÁRIOS	44	R\$	2.699.947,51	2014
CONJUNTO NOVO TIMBÓ	BANCÁRIOS	134	R\$	2.244.000,00	2014
RESIDENCIAL JARDIM DAS COLINAS	GRAMAME	288	R\$	11.800.000,00	2014
CONJUNTO TIMBÓ ROSA LIMA	BANCÁRIOS	34	R\$	596.374,28	2015
CONJUNTO TIMBO SANTO ANTÔNIO	BANCÁRIOS	23	R\$	403.429,66	2015
RESIDENCIAL VIEIRA DINIZ A	BAIRRO DAS INDUSTRIAS	512	R\$	60.256.000,00	2015
COMUNIDADE JACARAPÉ	JACARAPÉ	109	R\$	2.011.600,00	2016
COMUNIDADE QUILOMBOLAS	PARATIBE	68	R\$	1.278.400,00	2016
COMUNIDADE SINDICATO RURAL	GRAMAME	16	R\$	300.800,00	2016

CONJUNTO VITÓRIA - CITE X	JOÃO PAULO II	72	R\$	2.011.737,38	2016
REFORMA DO CONDOÍNIO LIBERDADE	PARATIBE	88	R\$	755.347,57	2016
REFORMA DO CONDOMÍNIO CIDADANIA	PARATIBE	112	R\$	1.118.684,94	2016
REFORMA DO CONDOMÍNIO ESPERANÇA	PADRE ZÉ	224	R\$	1.697.399,73	2016
VISTA ALEGRE 11	GRAMAME	192	R\$	12.327.140,33	2016
COLINAS DE GRAMAME	GRAMAME	432	R\$	34.554.062,71	2017
RESIDENCIAL NICE DE OLIVEIRA	PARATIBE	776	R\$	47.521.932,74	2017
VIEIRA DINIZ B	BAIRRO DAS INDUSTRIAIS	480	R\$	14.366.183,04	2017
VISTA ALEGRE 08 e 09	GRAMAME	352	R\$	22.710.278,53	2017
VISTA ALEGRE 10	GRAMAME	192	R\$	12.325.563,96	2017
VISTA ALEGRE 07	GRAMAME	192	R\$	12.331.975,12	2018
<b>Total</b>		<b>11.516</b>			

Fonte: SEMHAB