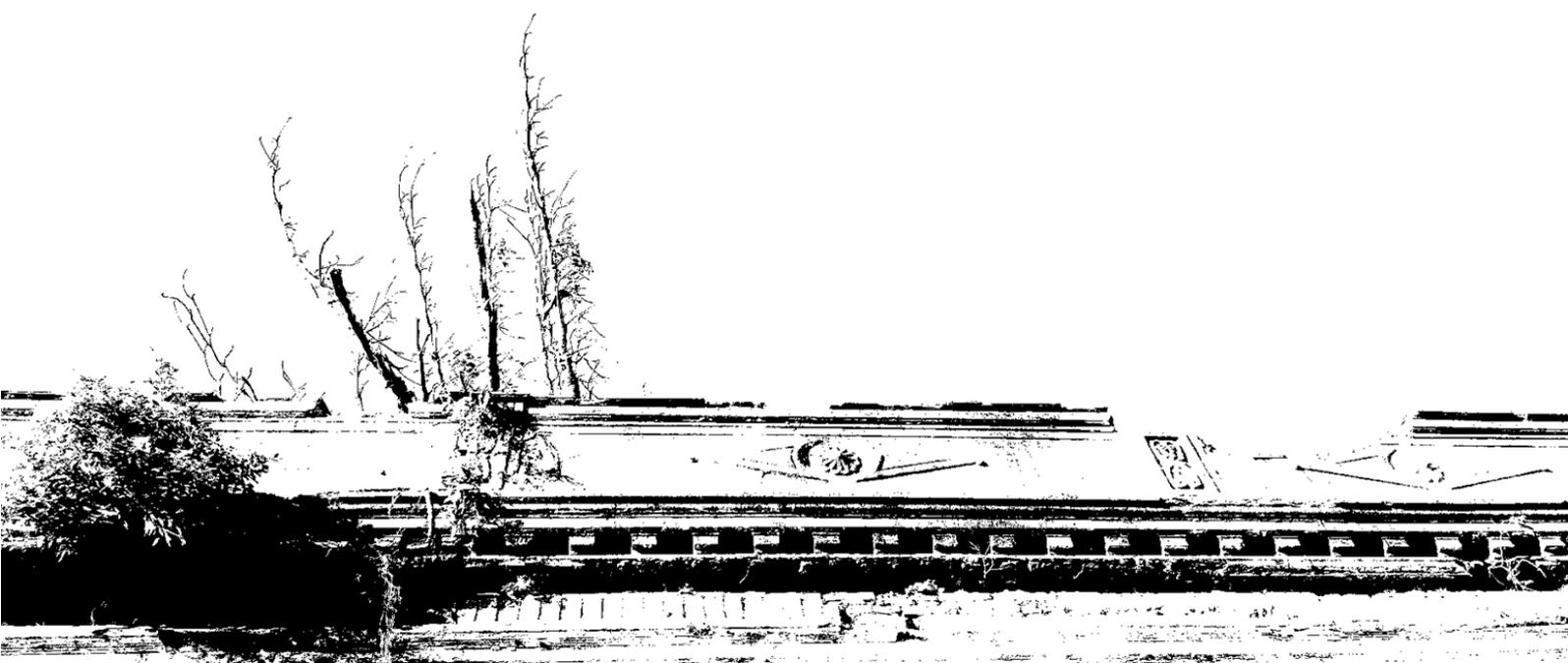


Raquel Osias Toscano de Brito

VAZIOS URBANOS E PATRIMÔNIO

Os antigos eixos das Trincheiras e do Tambiá na cidade de João

Pessoa, PB



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

RAQUEL OSIAS TOSCANO DE BRITO

Vazios urbanos e patrimônio:

**Os antigos eixos das Trincheiras e do Tambiá na cidade de João
Pessoa, PB**

João Pessoa

Dezembro 2022

RAQUEL OSIAS TOSCANO DE BRITO

Vazios urbanos e patrimônio:

**Os antigos eixos das Trincheiras e do Tambiá na cidade de João
Pessoa, PB**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba, como requisito obrigatório para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Ivan Cavalcanti Filho

João Pessoa

Dezembro 2022

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

B862v Brito, Raquel Osias Toscano de.

Vazios urbanos e patrimônio: os antigos eixos das Trincheiras e do Tambiá na cidade de João Pessoa, PB / Raquel Osias Toscano de Brito. - João Pessoa, 2022.
224 f. : il.

Orientação: Ivan Cavalcanti Filho.
Dissertação (Mestrado) - UFPB/CT.

1. Arquitetura - Conservação. 2. Vazios urbanos. 3. Imóveis subutilizados. 4. Patrimônio histórico-cultural. 5. Rua das Trincheiras. 6. Rua do Tambiá. I. Cavalcanti Filho, Ivan. II. Título.

UFPB/BC

CDU 72-049.35(043)

Vazios urbanos e patrimônio: os antigos eixos das Trincheiras e do Tambiá na
cidade de João Pessoa, PB

Por

Raquel Osias Toscano de Brito

Trabalho de pesquisa aprovado em 16 de dezembro de 2022



Prof. Dr. Ivan Cavalcanti Filho

(Orientador – PPGAU/UFPB)



Prof. Dr. Rubenilson Brazão Teixeira

(Avaliador Externo – UFRN)



Prof.^a Dr.^a Maria Berthilde Moura Filha

(Avaliadora Interna – PPGAU/UFPB)

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por mais essa vitória, por todas as bênçãos concedidas em minha vida e pela fé para seguir em frente.

Ao professor Ivan Cavalcanti Filho, meu orientador de longas datas, pela paciência, cuidado, dedicação, recomendações, experiência e conhecimento compartilhados.

Aos professores Rubenilson Teixeira e Berthilde Moura Filha, pela disposição em participar das bancas de qualificação e defesa final e pelo olhar atento e valiosas contribuições.

À PMJP e ao IPHAEP, este último aqui representado por Ingrid, Rosane e Jéssica, por todo o auxílio gentilmente prestado no levantamento de dados.

Ao Labgis-UERJ, em especial ao professor Leandro Coutinho, pelas aulas e conhecimentos fundamentais para a utilização do Q-GIS, e por facilitar a minha vida nessa pesquisa.

Ao PPGAU-UFPB e todos os professores que contribuíram para mais esta etapa de minha formação. E aos colegas do mestrado, especialmente Gustavo e Felipe, pelo companheirismo, mesmo em tempos de pandemia e aulas online.

À CAPES, pelo financiamento da pesquisa.

Aos meus pais, Xélia e Romero, por todo amor e apoio que me deram, desde pequena; por não medirem esforços em me oferecer suporte, por estarem sempre junto a mim, por acreditarem nos meus propósitos e me incentivarem, sempre presentes na minha educação. Minhas conquistas só foram possíveis devido a vocês. Nesse mestrado especificamente, obrigada por tantas vezes que me acompanharam nas visitas de campo.

À minha irmã, Raissa, por toda a parceria de sempre, do jeito só nosso, que apesar de nossas diferenças, é sempre eu por você e você por mim. Obrigada por toda preocupação, cuidado e incentivo.

A Lucas, por estar perto mesmo estando longe. Por todo cuidado e carinho, por me ouvir e me dar forças, por ser feliz comigo e trazer leveza para minha vida.

A Thaiana, Andressa, Tainara e João Victor, em nome dos meus amigos, pela amizade, conversas, desabafos e momentos de descontração. E a Corina por acreditar e sempre me lembrar da minha capacidade.

A toda a minha família, minha base, tão importante para mim. E a todos os demais que fizeram parte de alguma forma da minha caminhada.

RESUMO

A Rua das Trincheiras e a antiga Rua do Tambiá conformam-se como importantes eixos de expansão da capital paraibana em fins do século XIX e início do século XX, possuindo um acervo arquitetônico de relevância que retrata a evolução do modo de morar na urbe. Todavia, com a expansão da cidade no sentido da orla marítima, desencadeou-se um processo de abandono da área central por parte de seus antigos residentes que ocasionou a mudança de usos do solo e o esvaziamento e subutilização de imóveis, contribuindo para a sua degradação e não cumprimento da função social de espaços centrais. Essa pesquisa busca demonstrar o papel que tem o processo de esvaziamento do Centro Histórico de João Pessoa, enquanto fenômeno consequente da produção social do espaço, no comprometimento da integridade e conservação dos bens patrimoniais da Rua das Trincheiras e seu prolongamento – Av. João da Mata – e do eixo da antiga Rua do Tambiá, composta pela Rua Dep. Odon Bezerra e Av. Mons. Walfredo Leal, ambos inscritos no perímetro de proteção do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), na cidade de João Pessoa, PB. Para tanto, investiu-se na pesquisa bibliográfica acerca da contextualização histórica e de reconhecimento do universo de estudo, aliados ao conceito de vazio urbano e de patrimônio adotados na contemporaneidade. A coleta e análise dos dados sobre os imóveis se basearam em levantamentos *in loco*, e na pesquisa de campo, especialmente nos dados fornecidos pelo IPHAEP e pela PMJP. Com base nos levantamentos, foi possível mapear e classificar os imóveis segundo as categorias de vacância – lote vazio, edificação vazia, lote subutilizado ou edificação subutilizada – e avaliá-los conforme os indicadores adotados. Os resultados do trabalho contribuem para um maior entendimento da atual situação do patrimônio arquitetônico de valor histórico-cultural e das dinâmicas que envolvem a área central e adjacências com vistas à sua preservação, além de alertar para a premência de cumprimento da função social dos imóveis e lotes localizados em uma área provida de infraestrutura e com incontestável potencial de utilização.

Palavras-chave: Arquitetura – conservação; vazios urbanos; imóveis subutilizados; patrimônio histórico-cultural; Rua das Trincheiras; Rua do Tambiá.

ABSTRACT

The Rua das Trincheiras and the old Rua do Tambiá have been important axis for the expansion of the capital of Paraíba in the late 19th and early 20th centuries, having a relevant architectural collection that portrays the evolution of the way of living in the city. However, with the urban expansion towards the seafront, a process of abandonment of the central area by its old inhabitants was triggered, resulting in the change of land uses and the formation of urban voids and underutilization of properties, contributing to the patrimonial degradation and non-fulfillment of the social function of central spaces. This research seeks to demonstrate the role that the process of emptying and not using properties of the historic center of João Pessoa, as a phenomenon resulting from the social production of space, plays in reducing the integrity and conservation of the heritage assets at Rua das Trincheiras and the extension of Av. João da Mata, and the axis of the old Rua do Tambiá, composed by Rua Dep. Odon Bezerra and Av. Mons. Walfredo Leal, within the protection perimeter of the Institute of Historical and Artistic Heritage of the State of Paraíba (IPHAEP), in the city of João Pessoa, PB. To achieve that, there was investment in bibliographic research about the historical contextualization and recognition of the universe of study, as well as on the contemporary concept of urban void and historic heritage. The collection and analysis of data on the properties have been supported by the in loco survey and field research, especially on the data provided by IPHAEP and PMJP. Based on the surveys, it has been possible to map and classify properties according to vacancy categories – vacant lot, vacant building, underused lot or underused building – and evaluate them according to adopted indicators. The results of the work have contributed for the understanding of the current situation of the architectural heritage of historical-cultural value and the dynamics of the central area and surroundings, with a view to the preservation of heritage properties, as it is also alert to the fulfillment of the social function of buildings and lots located in an area provided with infrastructure and with great potential for use.

Keywords: Architecture – conservation; urban voids; underused properties; historical-cultural heritage; Trincheiras Street; Tambiá Street.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1 - Perímetro de tombamento do Centro Histórico de João Pessoa pelo IPHAEP, com destaque para os eixos da Rua das Trincheiras e da Rua do Tambiá; e em escala reduzida, mapa de João Pessoa com divisão dos bairros e localização do recorte em foco. | 17 |
| Figura 2 - Diagrama de fatores condicionantes dos vazios urbanos. | 27 |
| Figura 3 - Conceitos associados aos vazios urbanos..... | 34 |
| Figura 4 - Categorias de análise adotadas nesta pesquisa. | 36 |
| Figura 5 - Perímetro de proteção do IPHAEP de 1982, com identificação dos eixos de Trincheiras e Tambiá. | 46 |
| Figura 6 - Cartografia de João Pessoa de 1640..... | 50 |
| Figura 7 - Bonde puxado a burro saindo da estação da Ferro Carril Parahyba, em 1903. ... | 61 |
| Figura 8 - Trecho da Rua das Trincheiras em 1920 com passagem dos trilhos do bonde elétrico, à esquerda; e passagem do bonde elétrico na R. Mons. Walfredo Leal em 1934, à direita..... | 62 |
| Figura 9 - Percursos iniciais das linhas do bonde a burro na capital, na malha urbana da década de 1890 (em escala reduzida, localização do recorte na cidade de João Pessoa atual). | 63 |
| Figura 10 - Cartografia de João Pessoa de 1858, com indicação das Ruas de Tambiá e das Trincheiras..... | 65 |
| Figura 11 - Mapa da evolução do traçado urbano de João Pessoa (1647-1923), com destaque para os eixos Trincheiras e Tambiá. | 66 |
| Figura 12 - Exemplos de palacetes ecléticos na Av. Monsenhor Walfredo Leal, nº 681 e nº 334; e na Rua das Trincheiras, nº 104 e nº 275. | 69 |
| Figura 13 - Antiga residência neocolonial luso-brasileira na Av. Walfredo Leal, nº 607..... | 72 |
| Figura 14 - Antiga residência neocolonial hispano-americana na Av. Walfredo Leal, nº 181. | 73 |
| Figura 15 - Residência neocolonial simplificada na Av. Mons. Walfredo Leal, nº 235. | 74 |
| Figura 16 - <i>Bungalows</i> na Rua Odon Bezerra, nº 34; na Rua Odon Bezerra, nº 367; e na Av. Mons. Walfredo Leal, nº 503, respectivamente. | 75 |
| Figura 17 - Exemplos de antigas residências <i>art déco</i> na Rua das Trincheiras, fotografia e planta baixa do nº 117, e fotografias dos nº 183 e nº 358. | 76 |
| Figura 18 - Sobrado do Barão de Abiaí, na Rua das Trincheiras, em 1877..... | 77 |
| Figura 19 - Balaustrada da Rua das Trincheiras, em 1935. | 78 |
| Figura 20 - Mapa de localização dos marcos do eixo das Trincheiras (2022). | 79 |
| Figura 21 - Antiga Igreja de Nossa Senhora Mãe dos Homens..... | 80 |
| Figura 22 - Antiga sede do Clube Astrea, na Rua do Tambiá. | 81 |

| | |
|--|-----|
| Figura 23 - Mapa de localização de marcos do eixo do Tambiá (2022). | 82 |
| Figura 24 - Mapa de evolução da malha urbana de João Pessoa (1647-2021)..... | 86 |
| Figura 25 - Ortofotocarta de 1989 com destaque para as comunidades Saturnino de Brito e Renascer. | 88 |
| Figura 26 - Mapa de João Pessoa com divisão por bairros e destaque para o centro principal e subcentros da cidade (2022)..... | 89 |
| Figura 27 - Itinerários e quantidade de linhas de ônibus em João Pessoa, em 2014. | 91 |
| Figura 28 - Mapa de usos do solo atuais no eixo das Trincheiras (2022)..... | 93 |
| Figura 29 - Mapa de usos do solo atuais do eixo do Tambiá (2022). | 95 |
| Figura 30 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, classificados segundo as categorias de vacância adotadas na pesquisa (2022). | 102 |
| Figura 31 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de conservação (2022)..... | 104 |
| Figura 32 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de preservação (2022). | 105 |
| Figura 33 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o nível de proteção (2022). | 106 |
| Figura 34 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, classificados segundo as categorias de vacância adotadas na pesquisa (2022)..... | 107 |
| Figura 35 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de conservação (2022). | 108 |
| Figura 36 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de preservação (2022)..... | 109 |
| Figura 37 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o nível de proteção (2022). | 110 |
| Figura 38 - Exemplos de edificações vazias no eixo do Tambiá (em ordem: nº 352 e 356 à Rua Odon Bezerra; e nº 330, S/N e nº 147 à Av. Mons. Walfredo Leal). | 116 |
| Figura 39 - Exemplos de edificações vazias ou subutilizadas no eixo das Trincheiras (em ordem: nº 163 à Av. João da Mata, nº 881, nº 619, nº 512, nº 454 e nº 62 à Rua das Trincheiras)..... | 117 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1 – Indicadores de análise das fichas catalográficas..... | 21 |
| Quadro 2 - Características dos vazios urbanos..... | 32 |
| Quadro 3 - Propriedades das categorias de análise para os vazios urbanos adotadas na pesquisa. | 38 |

| | |
|---|-----|
| Quadro 4 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no Eixo das Trincheiras, segundo as categorias de vacância (2022). | 102 |
| Quadro 5 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de conservação (2022). | 103 |
| Quadro 6 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de preservação (2022). | 104 |
| Quadro 7 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo as categorias de vacância (2022). | 106 |
| Quadro 8 - Quantitativo de imóveis vazios e subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de conservação (2022). | 108 |
| Quadro 9 - Quantitativo de imóveis vazios e subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de preservação (2022). | 109 |

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|---|-----|
| Gráfico 1 - Crescimento demográfico na cidade de João Pessoa entre 1855 e 1930..... | 64 |
| Gráfico 2 - Usos do solo no eixo das Trincheiras, em 2011. | 94 |
| Gráfico 3 - Usos do solo atuais no eixo das Trincheiras..... | 94 |
| Gráfico 4 - Usos do solo no eixo do Tambiá, em 2011..... | 96 |
| Gráfico 5 - Usos do solo atuais no eixo do Tambiá. | 96 |
| Gráfico 6 - Imóveis em situação de risco. | 101 |
| Gráfico 7 - Imóveis vazios ou subutilizados, nos eixos de Trincheiras e Tambiá (2022). ... | 111 |
| Gráfico 8 - Imóveis vazios ou subutilizados segundo as categorias de vacância, nos eixos de Trincheiras e Tambiá (2022). | 112 |
| Gráfico 9 - Imóveis do eixo das Trincheiras, segundo o estado de conservação (2022). ... | 113 |
| Gráfico 10 - Imóveis do eixo do Tambiá, segundo o estado de conservação (2022). | 113 |
| Gráfico 11 - Imóveis do eixo das Trincheiras, segundo o estado de preservação (2022)... | 114 |
| Gráfico 12 - Imóveis do eixo do Tambiá, segundo o estado de preservação (2022). | 114 |
| Gráfico 13 - Imóveis do eixo das Trincheiras segundo o estado de preservação, subtraídos os imóveis contemporâneos e terrenos (2022). | 115 |
| Gráfico 14 - Imóveis do eixo do Tambiá segundo o estado de preservação, subtraídos os imóveis contemporâneos e terrenos (2022). | 115 |
| Gráfico 15 - Imóveis com uso residencial nos eixos de Trincheiras e Tambiá, segundo o estado de conservação (2022). | 126 |
| Gráfico 16 - Imóveis com uso residencial nos eixos de Trincheiras e Tambiá, segundo o estado de preservação (2022). | 127 |

LISTA DE SIGLAS

ABRAINCO – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

APE – Área de Preservação de Entorno

APR – Área de Preservação Rigorosa

BNH – Banco Nacional de Habitação

CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

ETLF – Empresa Tração Luz e Força

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

HIS – Habitação de Interesse Social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IFOCS – Inspetoria Federal de Obras Contra as Secas

IHGP – Instituto Histórico e Geográfico Paraibano

IPHAEP – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

PMJP – Prefeitura Municipal de João Pessoa

PPGAU – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

RM – Região Metropolitana

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

SPHAN – Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

SUDEMA – Superintendência de Administração do Meio Ambiente

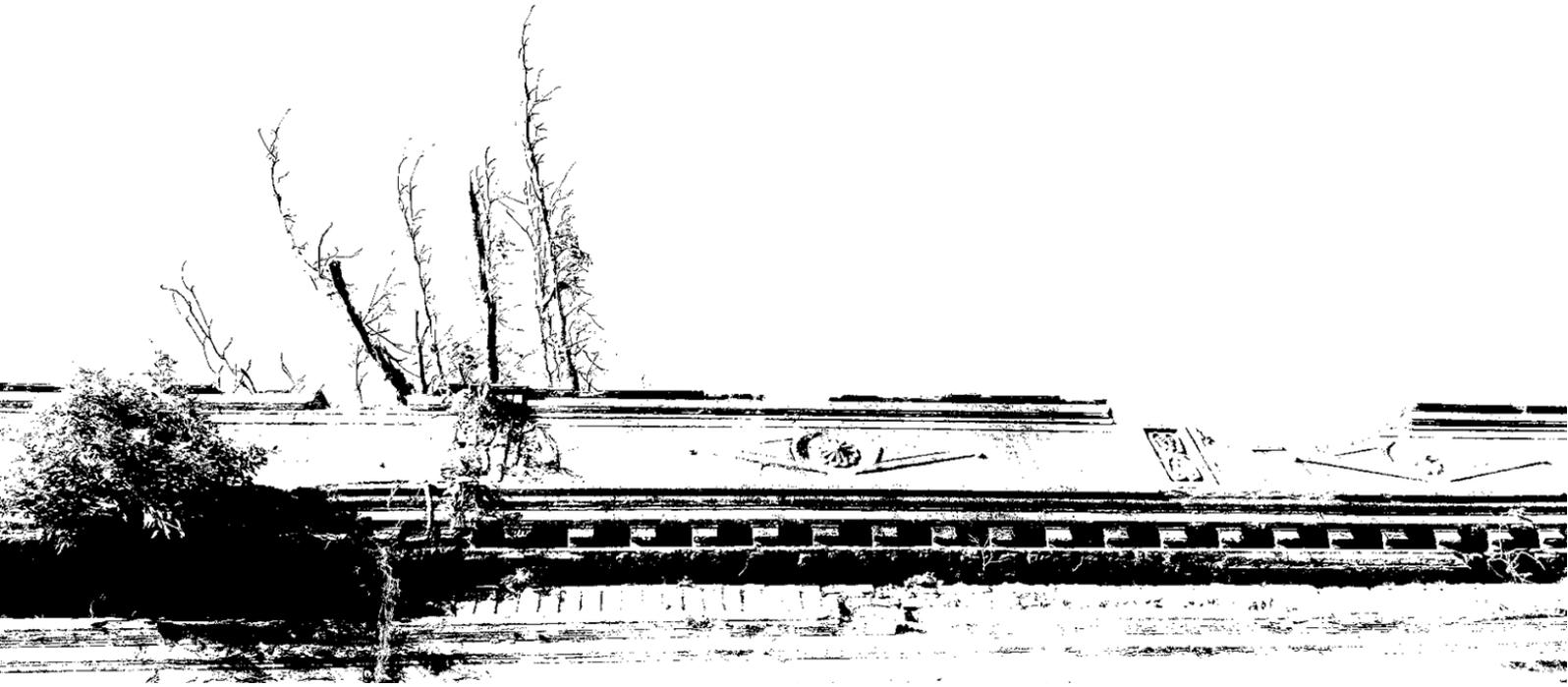
UFPB – Universidade Federal da Paraíba

SUMÁRIO

| | |
|--|-----|
| INTRODUÇÃO..... | 15 |
| CAPÍTULO 1 ASPECTOS TEÓRICO-CONCEITUAIS | 24 |
| 1.1 Os vazios urbanos..... | 24 |
| 1.1.1 Amplitude do conceito..... | 25 |
| 1.1.2 Categorias de análise adotadas..... | 34 |
| 1.2 Uma visão sobre o patrimônio | 40 |
| CAPÍTULO 2 A EXPANSÃO URBANA DA CAPITAL PARAIBANA NA TRANSIÇÃO DO SÉCULO XIX PARA O SÉCULO XX..... | 49 |
| 2.1 Antecedentes históricos | 49 |
| 2.1.1 A economia do algodão | 53 |
| 2.2 O crescimento da cidade e os melhoramentos urbanos | 56 |
| 2.2.1 Arquitetura e breve histórico do “modo de morar” | 67 |
| 2.2.2 Eixo das Trincheiras: aspectos adicionais..... | 77 |
| 2.2.3 Eixo do Tambiá: aspectos adicionais | 79 |
| CAPÍTULO 3 VAZIOS URBANOS E A QUESTÃO PATRIMONIAL NOS EIXOS DAS TRINCHEIRAS E DO TAMBIÁ..... | 84 |
| 3.1 A expansão urbana e seu impacto no centro da cidade de João Pessoa a partir da segunda metade do século XX..... | 85 |
| 3.1.1 Eixos das Trincheiras e do Tambiá: as transformações nos usos do solo e suas implicações..... | 91 |
| 3.2 O patrimônio esvaziado..... | 98 |
| 3.2.1 Eixo das Trincheiras..... | 101 |
| 3.2.2 Eixo do Tambiá..... | 106 |
| 3.3 Síntese: dois eixos no cenário do Centro Histórico da cidade de João Pessoa | 111 |
| 3.3.1 Os instrumentos de política urbana e a questão habitacional..... | 122 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 129 |
| REFERÊNCIAS | 137 |
| APÊNDICE A Modelo de ficha catalográfica dos imóveis vazios ou subutilizados | 145 |
| APÊNDICE B Mapa ampliado de usos do solo: Eixo do Tambiá..... | 146 |

| | |
|---|-----|
| APÊNDICE C Mapa ampliado de usos do solo: Eixo das Trincheiras | 147 |
| APÊNDICE D Mapa geral do estado de conservação de imóveis no eixo das Trincheiras | 148 |
| APÊNDICE E Mapa geral do estado de preservação de imóveis no eixo das Trincheiras | 149 |
| APÊNDICE F Mapa geral do estado de conservação de imóveis no eixo do Tambiá | 150 |
| APÊNDICE G Mapa geral do estado de preservação de imóveis no eixo do Tambiá | 151 |
| APÊNDICE H Fichas catalográficas dos imóveis vazios ou subutilizados: Eixo das Trincheiras | 152 |
| APÊNDICE I Fichas catalográficas dos imóveis vazios ou subutilizados: Eixo do Tambiá | 202 |

INTRODUÇÃO



INTRODUÇÃO

Fundada no ano de 1585 às margens do Rio Sanhauá, a cidade de João Pessoa, PB, é a terceira mais antiga do Brasil. Possuindo um importante acervo histórico, arquitetônico e cultural, a urbe representa um expressivo exemplar do modo português de produzir cidades a partir do século XVI. Sua história é marcada por diversas crises econômicas, que causaram desinteresse por parte da Coroa Portuguesa, a qual voltou sua atenção para a região sudeste, sobretudo a partir da descoberta do ouro no século XVIII. Outro fator determinante para a sobredita desmotivação foram as secas que, por vezes, atingiram a Capitania da Paraíba, sem contar outros infortúnios políticos por que passou, como a invasão holandesa e, posteriormente, o período de subordinação à capitania de Pernambuco, que levaram a cidade a não exceder os limites da sua ocupação inicial por um longo período (MOURA FILHA, 2010). Tal evidência fica patente em cartografia holandesa de 1640, um dos registros gráficos mais antigos da malha urbana da cidade, onde é possível identificar as principais ruas do seu núcleo inicial, como a Rua Nova, a Rua Direita, a Travessa do Carmo, e a Rua da Misericórdia, que mantiveram seus traçados originais, mesmo quando novos eixos foram se configurando com o passar dos anos.

Em fins do século XVIII, todavia, os caminhos que indicariam uma expansão da malha urbana passaram a ganhar relevância. O trajeto que levava à Fonte de Tambiá, partindo do convento franciscano em direção ao Leste, por exemplo, tornou-se um caminho importante para a população local, que dependia desse recurso para o seu abastecimento de água. De acordo com Moura Filha (2010), por volta de 1767, instalou-se na Rua do Tambiá a Igreja de Nossa Senhora Mãe dos Homens, que integrou o repertório de marcos que foram expandindo os limites da cidade.

No sentido sul, o caminho para expansão era indicado pela estrada que levava aos engenhos – a atual Rua das Trincheiras – que, por um longo período, foi a principal saída da cidade em direção a Pernambuco. A área foi inicialmente ocupada no final do século XVIII, por uma população de baixo poder aquisitivo, relacionada com as atividades do matadouro que havia no setor, e com o comércio impulsionado por viajantes (TINEM, CHAVES, 2006). Nesse setor da urbe, foi construída na época a Igreja do Senhor Bom Jesus dos Martírios, que veio a tornar-se a atual Igreja de Nossa Senhora de Lourdes, reafirmando a importância do eixo.

Com o crescimento econômico alavancado pelos ciclos da produção algodoeira, no final do século XIX, e durante a Primeira Guerra Mundial, emergiu uma nova elite paraibana que se estabelecerá nas Ruas de Tambiá e das Trincheiras. Na centúria supracitada, famílias abastadas já possuíam suas residências na Rua de Tambiá, em lugar das antigas chácaras e sítios, sendo depois ali instalados, em 1907, os trilhos da Companhia Ferro Carril Parahyba

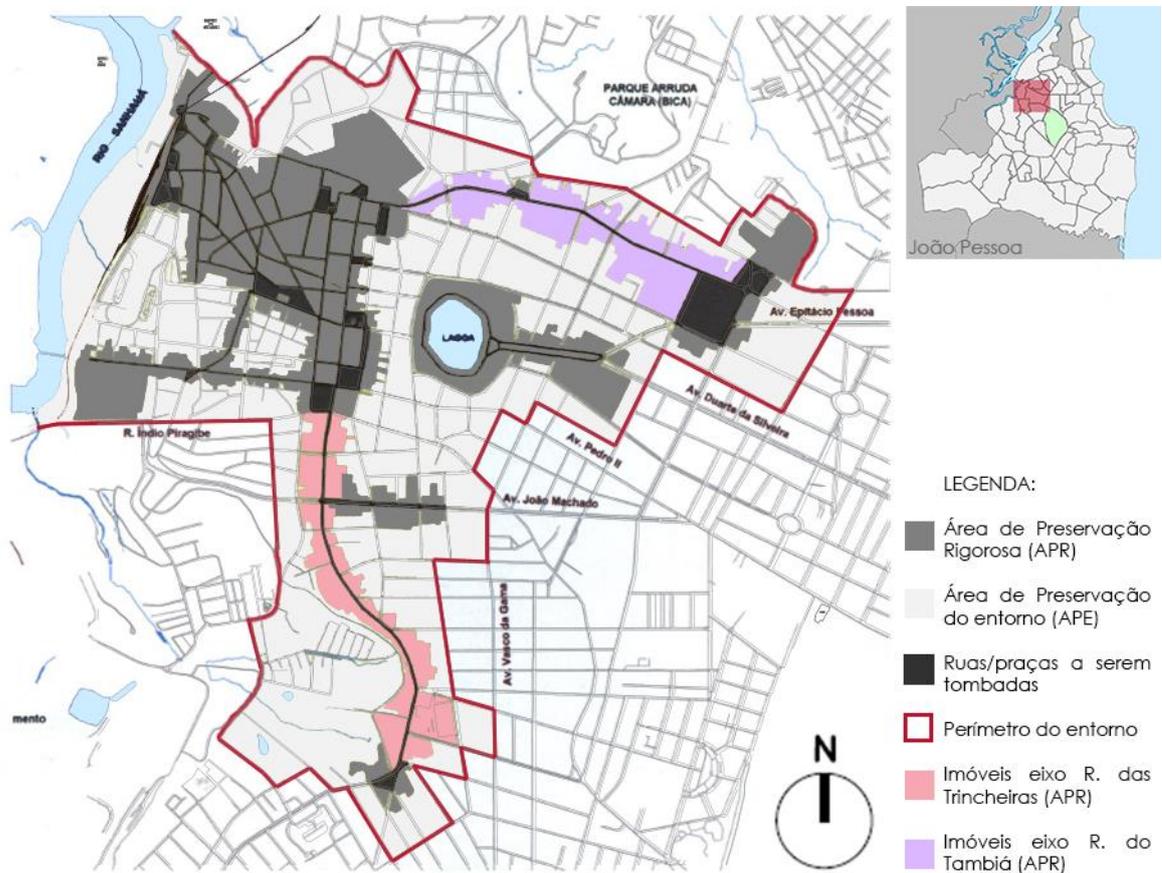
(ABRANTES, 2006). Na Rua das Trincheiras eram construídas edificações expressas em linguagens arquitetônicas requintadas, o que refletia o alto poder aquisitivo dos moradores do local, que primavam por fazer uso das inovações tecnológicas, a partir de uma nova mentalidade pautada nos ideais higienistas da época. O aludido eixo viário seria igualmente contemplado com a passagem do bonde, o que reforçava sua importância no contexto urbano da cidade (COSTA, 2017). Seu repertório arquitetônico contava com residências de implantação colonial, sem recuos frontal e laterais, mas já com elementos decorativos próprios do ecletismo, e também com edificações residenciais providas de generosos recuos frontais e laterais, além de porões altos. A rua ainda detém exemplares de *bungalows* de influência americana, edificações com tendências modernistas ou *Art Déco*, e “residências funcionais”, como defendem Tinem e Chaves (2006), revelando as transformações arquitetônicas por que passou o setor, bem como o modo de morar da sociedade paraibana da época.

Considerando o acervo arquitetônico que ainda apresentam, e tendo sido eixos de grande importância na expansão da cidade, as duas ruas estão sob proteção do órgão de preservação do patrimônio estadual, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), compondo a Área de Preservação Rigorosa. Atualmente a antiga Rua do Tambiá compreende a Rua Dep. Odon Bezerra e a Av. Mons. Walfredo Leal; e a antiga Rua das Trincheiras é composta por um trecho que guarda o mesmo nome, e pelo prolongamento hoje correspondente à Av. João da Mata (Figura 1).

Nesse sentido, os logradouros originais compreenderam dois trechos distintos cada, os quais passaram por alterações nas suas nomenclaturas. Por esse motivo, eles serão tratados neste trabalho como “Eixo das Trincheiras” e “Eixo do Tambiá”, na intenção de representar toda a extensão de ambos, permitindo assim uma abordagem a partir de sua importância histórica, de época, como é colocado na pesquisa.

Apesar do que foi exposto acima, muitos dos imóveis localizados nos referidos eixos viários têm passado por um sério processo de degradação, descaracterização ou abandono. Essa problemática desencadeou-se devido a uma nova expansão urbana que ocorreu a partir da urbanização do sítio da Lagoa e do crescimento da cidade na direção da orla marítima, o que ocasionou o abandono da área central por parte dos privilegiados moradores do local. A antiga Rua do Tambiá passou por um processo de mudança de usos, onde as edificações institucionais e de comércio/serviços ganharam grande representatividade; enquanto que a Rua das Trincheiras, apesar de manter expressivo uso residencial, foi sendo ocupada por uma população menos favorecida, ficando os usos de comércio/serviços predominantemente na porção mais próxima à área central, conforme destacam Dias (2013) e Costa (2017).

Figura 1 - Perímetro de tombamento do Centro Histórico de João Pessoa pelo IPHAEP, com destaque para os eixos da Rua das Trincheiras e da Rua do Tambiá; e em escala reduzida, mapa de João Pessoa com divisão dos bairros e localização do recorte em foco.



Fonte: Decreto nº 25.138/2004 do IPHAEP. (Editado pela autora). Sem escala definida.

Não obstante a semelhança de origem dos dois eixos em questão no tocante à população que nelas residiam, aos traços arquitetônicos gerais apresentados por suas edificações, e ao grau de importância que tiveram no contexto de expansão da malha urbana da cidade, observa-se que sua vocação e as demandas da sociedade contemporânea com relação a cada uma se deram de forma distinta. Seu esvaziamento e a má conservação dos seus imóveis apresentam-se como situações que requerem uma análise mais apropriada.

São vários e diferentes os fatores que afetam o estado de conservação e preservação do patrimônio urbano. Como defende Azevedo (2003, p. 20), “a conservação do monumento depende, primordialmente, da função (...). Portanto, um dos atributos principais da restauração arquitetônica, em qualquer época, é a reintegração do monumento na vida sociocultural”. A utilização do patrimônio enquanto parte ativa da vida em sociedade, mostra-se como um fator chave para a conservação da memória. Ao mesmo tempo que, com o surgimento das novas dinâmicas urbanas e consolidação de novas áreas da cidade, diversos imóveis centrais foram sendo adaptados a novos usos ou readaptados à mesma função para se manterem ativos, diversos fatores concorreram para que uma parcela significativa dos

imóveis protegidos entrasse num processo de degradação, arruinamento e abandono, gerando altos índices de subutilização e de vazios urbanos. Conforme aponta Clemente et al. (2014), considerando apenas o perímetro de tombamento do IPHAN relativo à parte antiga de João Pessoa, em 2012 tem-se 17,6% de lotes e imóveis classificados como vazios ou subutilizados. Em pesquisa realizada em 2018, Silva (2018) identifica um aumento alarmante desse índice, que alcança 34,46% dos lotes e imóveis no mesmo recorte espacial, o que revela um descaso para com o enfrentamento da realidade de degradação do setor.

Considerando os dados supramencionados, esta pesquisa amplia a problemática das vacâncias urbanas para as áreas centrais adjacentes ao perímetro tombado pelo IPHAN, a saber, o Eixo das Trincheiras e o Eixo do Tambiá, por eles terem sido afetados quando do processo de migração intraurbana centrífuga de parcelas economicamente mais favorecidas, e face à importância que têm para a cidade, como já foi dito anteriormente. Dessa forma, questiona-se: qual o atual estoque de vazios urbanos e imóveis subutilizados no Eixo das Trincheiras e no Eixo do Tambiá? Quanto o não cumprimento de sua função social afeta a conservação e preservação do patrimônio? Há diferenças significativas entre as realidades das ruas em questão? Em que medida e por que fatores?

Diante do exposto, este trabalho se justifica pela relevância que têm atualmente os estudos voltados para o patrimônio, como forma de auxiliar na compreensão da utilização e apropriação dos bens tombados e espaços centrais, componentes da paisagem urbana histórica da cidade, e sobre a influência dessas relações para a conservação desses bens, considerando os possíveis entraves do processo. O trabalho igualmente alerta para o cumprimento da função social dos imóveis e lotes localizados em área provida de infraestrutura e com potencial de utilização, que se encontra parcialmente desperdiçado. Ressalta-se que a promoção da função social dos espaços urbanos é prevista pela Constituição Federal de 1988, conforme artigo 182, que define a implementação dos planos diretores para cidades com mais de 20 mil habitantes, e exige o adequado aproveitamento dos espaços visando o bem-estar da população.

O recorte espacial da pesquisa compreende os dois eixos em tela, que são basilares para a compreensão da expansão e evolução da cidade no tocante ao seu desenho e à sua arquitetura. A escolha das duas ruas como objeto empírico permite uma análise mais ampla, abarcando uma maior diversidade de usos e contextos sociais, culturais e políticos. A ideia é verificar como esses fatores se comportam com relação à situação de vacância e subutilização de imóveis encontrados nos dois eixos, considerando o fato destes integrarem expressivos conjuntos arquitetônicos alusivos a um período da história da cidade. Considera-se também

que a própria formação de vazios urbanos é, em realidade, uma consequência dos processos de produção e apropriação social do espaço urbano.

O objetivo deste trabalho é, portanto, demonstrar o papel que tem o processo de esvaziamento do Centro Histórico de João Pessoa – enquanto fenômeno consequente da produção social do espaço – no comprometimento da integridade e conservação dos bens patrimoniais da Rua das Trincheiras, e seu prolongamento da Av. João da Mata, e do eixo da antiga Rua do Tambiá, hoje composta pela Rua Dep. Odon Bezerra e Av. Mons. Walfredo Leal, eixos esses inseridos no perímetro de proteção do IPHAEP, na cidade de João Pessoa.

Para tanto, tem-se como objetivos específicos:

- a) Reconhecer o objeto de estudo em sua origem, história e realidade contemporânea;
- b) Identificar e avaliar a influência dos principais fatores socioeconômicos, políticos e culturais que concorreram para a situação adversa encontrada;
- c) Avaliar e interpretar o quantitativo de imóveis vazios e subutilizados nas duas localidades abordadas.

Tendo em vista o objetivo proposto, a pesquisa deverá contribuir com uma análise crítica em relação à conservação do patrimônio histórico-artístico e cultural, especialmente local, provendo uma atualização dos dados existentes e abrindo portas para novas investigações. Entendendo que o domínio do conhecimento de cada realidade conforma-se como recurso essencial para intervenções práticas e busca por soluções aos problemas encontrados no âmbito urbano, a ideia é que a investigação possa contribuir como instrumento auxiliar no processo de elaboração de possíveis políticas e propostas de intervenção com vistas à preservação do patrimônio.

A pesquisa, como se apresenta, caracteriza-se por uma abordagem qualitativa e quantitativa, que se mostram complementares para o cumprimento do seu objetivo. De acordo com Gerhardt e Silveira (2009, p. 32-33), a pesquisa qualitativa centra-se na “compreensão e explicação da dinâmica das relações sociais”, enquanto a pesquisa quantitativa, centrada na objetividade, utiliza-se da “análise de dados brutos, recolhidos com o auxílio de instrumentos padronizados e neutros”, permitindo expressar-se através de dados numéricos. Tendo em vista os aspectos sociais, políticos, econômicos e culturais, e a necessidade de quantificação dos dados a serem levantados para a interpretação da realidade do objeto de estudo, a associação dessas duas abordagens mostra-se adequada, se amparando em dados de base bibliográfica, documental e de levantamento.

Com relação às etapas metodológicas, o procedimento basilar adotado consistiu na revisão de literatura, contemplando livros, artigos, teses, dissertações e publicações

relevantes sobre o tema. Os principais trabalhos considerados orbitam na discussão sobre definições de vazios urbanos e seus processos de formação, no debate histórico-conceitual acerca do patrimônio e na temática da expansão urbana a partir de uma perspectiva histórica que contextualiza o objeto de estudo, considerando, sobretudo, as migrações intraurbanas enquanto fenômeno de evasão das áreas centrais das cidades pelas classes mais favorecidas economicamente.

A coleta de dados da pesquisa contou com a busca em fontes primárias no arquivo do IPHAEP, onde estão informações pertinentes para o preenchimento das fichas catalográficas de análise dos imóveis vazios e subutilizados, a exemplo de dados a respeito da propriedade dos imóveis, trâmites legais e o caráter de proteção de imóveis enquadrados dentro do perímetro estabelecido para a análise. Nos acervos da Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), o acesso a arquivos base para o mapeamento dos dados através de georreferenciamento, além de informações complementares a respeito dos dados cadastrais dos imóveis foram passos basilares para o trabalho.

De posse das informações obtidas na literatura e juntamente com o levantamento dos dados coletados, foi realizado o levantamento *in loco* dos imóveis, onde foram identificados os imóveis vazios e subutilizados e rebatidas as informações coletadas através da realização do mapeamento de uso do solo, e conferência do estado de preservação e conservação dos mesmos. A pesquisa também contou com o levantamento fotográfico dos imóveis realizado nas visitas de campo, para compor as setenta e cinco fichas catalográficas com fins de registro, identificação e comprovação do estado da arte do objeto (ver Apêndices A, H e I).

Uma vez realizados os levantamentos de campo e de dados, foi feita sua catalogação e sistematização. As informações obtidas foram sistematizadas a partir da utilização do software de geoprocessamento Q-GIS, através do qual foi possível condensar todos os dados de forma georreferenciada e gerar mapas temáticos fundamentais para o estudo proposto, como por exemplo, o mapa de usos do solo, sendo possível a realização de uma análise diacrônica das transformações desses usos através de comparações com trabalhos encontrados na literatura (DIAS, 2013). Também foi possível a realização do mapeamento e observação, sob forma gráfica e espacial, dos vazios e imóveis subutilizados, foco principal desta pesquisa.

Sendo identificado este quantitativo, pôde-se calcular a taxa de vacância referente aos eixos das Trincheiras e do Tambiá, permitindo serem feitas análises comparativas com o perímetro central da cidade de João Pessoa tombado pelo IPHAN (CLEMENTE, 2013; SILVA, 2018), por exemplo. É importante destacar que a taxa de vacância é calculada pelo quantitativo de lotes e considerada como a razão entre os espaços vazios (edificações e lotes)

e o total de espaços (com uso pleno, subutilizados ou vazios) de determinado local, sendo o índice aceitável pelo mercado enquadrado entre 5% a 7%, segundo Bomfim (2004 apud CLEMENTE, 2012).

As informações coletadas foram dispostas em fichas catalográficas compostas pela identificação de cada imóvel vazio ou subutilizado, sendo classificados em uma das quatro categorias adotadas pela pesquisa: lote vazio, edificação vazia, lote subutilizado ou edificação subutilizada. Para tanto, é importante ressaltar, que o conceito de vazio urbano adotado neste trabalho é aquele de imóvel inserido na área urbana, sem uso, que não cumpre com sua função social, e que não funciona como espaço livre público ou privado, quer possua edificação em seu interior ou não. Com relação ao imóvel subutilizado, é aquele inserido na área urbana com utilização subaproveitada, ou seja, aquém do seu potencial máximo, seja parcial ou temporária, que apresenta sinais de ociosidade, deterioração ou desestabilização, e que não cumpre com sua função social, não sendo um espaço livre público ou privado, quer possua edificações em seu interior ou não.

Uma vez classificados nas categorias que lhes competem, os imóveis foram analisados a partir de indicadores que abordam aspectos de dimensão, uso, propriedade, grau de vacância, estado de preservação e conservação, caráter de proteção, além da categoria de vacância que lhes caracteriza (Quadro 1).

Quadro 1 – Indicadores de análise das fichas catalográficas.

| INDICADORES DE ANÁLISE | |
|------------------------|---|
| Categoria de vacância | Lote vazio edificação vazia lote subutilizado edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote área construída |
| Uso | Residencial comercial serviço institucional misto estacionamento ocupação irregular sem uso |
| Propriedade | Público privado |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos nº de pavimentos desocupados |
| Estado de conservação | Bom precário em arruamento arruinado terreno |
| Estado de preservação | Íntegro pouco alterado muito alterado descaracterizado imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | Conservação total conservação parcial renovação controlada renovação total |

Fonte: Elaborado pela autora.

Após a realização de todos os levantamentos e reunião dos dados, procedeu-se à avaliação e interpretação dos mesmos, sob a ótica do viés de análise apontado nos objetivos, culminando com a redação final desta dissertação.

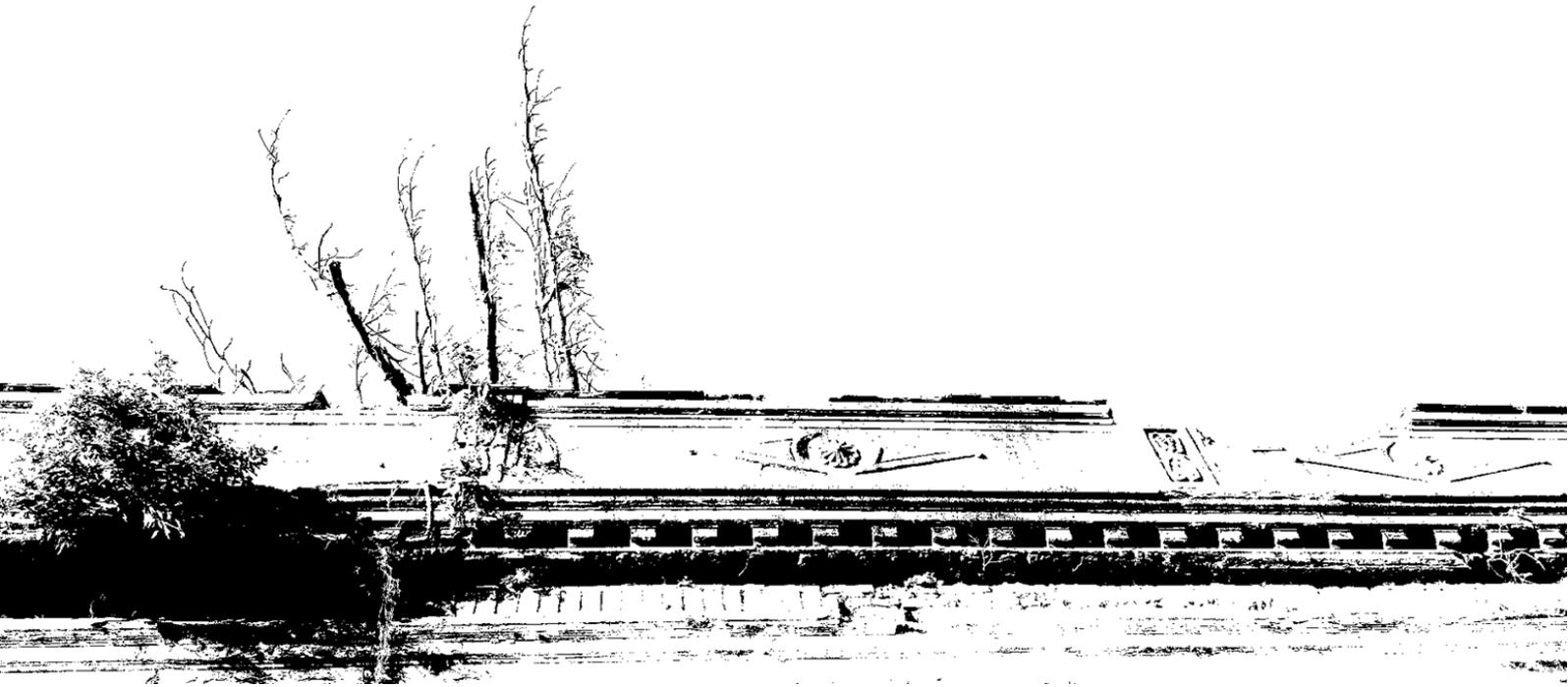
A partir do que foi exposto, o presente trabalho está organizado segundo três capítulos, além da Introdução, Considerações Finais, Referências e Apêndices. O Capítulo 1 inicia a discussão abordando dois conceitos fundamentais para essa investigação: os vazios urbanos e o patrimônio. O conceito de vazios urbanos é analisado através da literatura com vistas à definição do conceito aplicado a esta pesquisa. A visão sobre o patrimônio é traçada a partir da construção histórica e ocidental do conceito, partindo de um olhar mais amplo e depois voltando-se à aplicação local.

O Capítulo 2 trata do universo de estudo através de uma abordagem histórica e econômica da Paraíba desde os seus primórdios até o recorte temporal compreendido entre 1858 – 1923, sendo este o intervalo de formação e consolidação das Ruas das Trincheiras e do Tambiá, recorte espacial dessa dissertação. Esse período, somado àquele imediatamente subsequente (até meados da centúria), foi igualmente decisivo, pois aponta para a produção arquitetônica mais expressiva dos referidos eixos, o que justificou o seu tombamento como patrimônio material do Estado.

Amparado pelos dois primeiros capítulos, o Capítulo 3 encerra a investigação proposta relacionando a temática dos vazios urbanos com o recorte espacial em estudo através de uma análise atrelada à questão patrimonial ao nível local. Seu conteúdo é iniciado trazendo a discussão histórica para o recorte ulterior à segunda metade do século XX, contextualizando o processo que desencadeou o esvaziamento de imóveis da área central. Por fim, apresenta os dados levantados em campo e os resultados encontrados por meio do seu processamento, levantando questões pertinentes para alcançar o objetivo principal do trabalho.

CAPÍTULO 1

Aspectos teórico-conceituais



CAPÍTULO 1 | ASPECTOS TEÓRICO-CONCEITUAIS

Para o desenvolvimento da presente pesquisa em sua plenitude, algumas considerações merecem ser pontuadas *a priori*. Dentro da temática deste trabalho, requerem especial atenção os conceitos de “vazio urbano” e de “patrimônio”, haja vista a complexidade que ambos possuem para estudos contemporâneos na área. Destarte, a pluralidade conceitual que envolve os vazios urbanos será tratada na seção que segue, sendo definidos os conceitos aplicados nesta pesquisa e as categorias de análise adotadas para o objeto empírico. Na sequência, coloca-se em discussão a questão patrimonial, partindo da construção do conceito de patrimônio histórico no Ocidente e do seu significado para a sociedade atual, com destaque para a ideia de conjuntos urbanos.

1.1 | Os vazios urbanos

A composição elementar de cheios e vazios compõe a formação básica dos espaços arquitetônicos, em sua essência, e do espaço urbano, por extensão. O vazio é tido como meio e local de ação, como o resultado espacial e palco da atividade humana. Nessa interpretação, os vazios da cidade podem ser enquadrados como ruas, praças, parques, pátios, esplanadas, espaços públicos ou privados onde as atividades humanas se desenvolvem.

Outra interpretação possível quando se trata de vazios no ambiente urbano se refere às grandes glebas e áreas periurbanas ainda não ocupadas plenamente pela urbanização, espaços esses que se confundem com zonas rurais, exercendo um papel de transição entre os dois meios e trazendo consigo, por vezes, características de ambos. São áreas que indicam um possível sentido de crescimento da mancha urbana, que guardam consigo um potencial construtivo na medida em que se investe na sua infraestrutura. Ocorre também de serem, por isso, alvo do mercado e de especulação imobiliária. Esses vazios, terrenos vistos com potencial futuro, representam um trunfo para o capital.

Por outro lado, há uma modalidade de vazios nas cidades que tem apresentado um número crescente nas últimas décadas, o qual está diretamente relacionado às mudanças na dinâmica urbana. São os vazios presentes nas áreas centrais, em zonas consolidadas e providas de infraestrutura, decorrentes de processos de desvalorização e/ou degradação dessas áreas, desencadeando o esvaziamento e subutilização de imóveis e lotes, e acarretando no arruinamento parcial ou completo de edificações. São os “vazios esvaziados” (BORDE, 2012), caracterizados pela perda do seu uso e ocupação. Por ser um fenômeno observado em diversas cidades brasileiras, com destaque para a localização desses imóveis

– o centro das cidades – ressalta-se o impacto que esse fenômeno de esvaziamento provoca no patrimônio histórico-cultural dos respectivos núcleos urbanos.

Fazendo um contraponto com os vazios expectantes das zonas de expansão e crescimento das cidades, questiona-se o interesse do mercado imobiliário sobre os vazios esvaziados das áreas centrais. Dotados de uma infraestrutura urbana substantiva, um expressivo estoque construído e da proximidade com os mais variados equipamentos urbanos, quais as razões que fazem persistir sua condição de vazio?

Para entender esta problemática, faz-se necessário primeiramente conceituar de forma apropriada esta modalidade específica de vazio urbano, considerando a pluralidade da temática, e como o fenômeno se coloca na contemporaneidade.

1.1.1 | Amplitude do conceito

O estudo sobre os vazios urbanos demanda uma ampla revisão da literatura. O próprio conceito de vazio urbano não possui uma definição unânime entre os pesquisadores da área. Essa inexistência de unidade na sua definição é apontada por vários autores como um empecilho no estudo da temática e na sua consequente resolução. Assim, é importante ter clareza sobre tal definição, para tratar o problema de forma mais objetiva e efetiva. Para tanto, faz-se necessário ter conhecimento da diversidade de definições existentes para que, a partir das mesmas, seja adotado o conceito de vazio urbano deste trabalho.

Um reflexo da pluralidade do conceito é a possibilidade de estudos que os envolvam com as mais diversas temáticas, como a “segregação socioespacial, dinâmica imobiliária urbana, déficit habitacional, qualidade ambiental, custo de infraestrutura, crescimento disperso e compacto de cidades, memórias e imagens urbanas, etc” (MORAES, 2018, p. 21).

A pluralidade de nomenclaturas que se refere ao objeto em questão também é notória. Entre as diferentes nações e idiomas, os termos são variados. Na língua francesa: *friche urbaine*, *vides urbaines*, *terrain désaffecté*, *terrain vague*;¹ no espanhol: *tierras vacantes*,

¹ Dentre os diversos termos utilizados para referir-se aos vazios urbanos, a expressão francesa *terrain vague*, adotada por Solà-Morales (2012), exprime diferentes ideias associadas ao objeto. A palavra *terrain* denota uma qualidade urbana à terra, com limites precisos, área edificável, trazendo ainda a ideia de porção de terra em sua condição expectante, aproveitável. O termo *vague*, por sua vez, possui uma origem germânica, derivada de *vagr-wogue*, em referência às ondas e seus movimentos de oscilação, instabilidade e flutuação. Ao mesmo tempo, possui também uma origem latina, que remete a *vaccus* e faz alusão ao vazio, ausente e desocupado, mas também ao livre e disponível, ao sentido de possibilidade. E, por fim, provém ainda de um outro termo latino, *vagus*, e reporta ao impreciso,

terrenos baldíos, vacíos urbanos; na língua inglesa: *wastelands, derelict lands, brownfields, vacant lands, blight áreas, expectant lands, urban voids* (BORDE, 2006 apud MORAES, 2018).

No contexto nacional, a literatura se refere a esses espaços como terrenos vagos, áreas obsoletas, mas o termo mais frequente é, de fato, “vazios urbanos” (NASCIMENTO, 2019). Partindo dos conceitos isolados de “vazio” e “urbano” encontrados no dicionário, tem-se, de acordo com Michaelis (2022) que “vazio” é:

Adj. 1. Que não contém nada ou só contém ar (...); 2. Diz-se de lugar cujo nível de ocupação está bem abaixo de sua capacidade (...); 3. Diz-se de recipiente cujo conteúdo foi despejado ou entornado (...); 4. Diz-se de habitação sem moradores; desabitado, desocupado, vago (...); 5. Desguarnecido de móveis ou mobília (...); 6. Que não contém alimentos (...); 7. Que tem falta ou privação de alguma coisa (...); S.m. 1. Espaço vazio; oco, vácuo, vão (...).

É interessante destacar que no próprio dicionário a designação de “vazio” já é associada, em alguns de seus significados, ao contexto do espaço arquitetônico, e por extensão, do espaço urbano. Dois conceitos que chamam atenção são aqueles relativos ao nível de ocupação abaixo de sua capacidade, e da habitação desocupada por pessoas. A falta de utilização do espaço mostra-se, portanto, como um parâmetro relevante para a classificação desses lugares como vazios.

Quanto ao “urbano”, Michaelis (2022) define:

Adj. 1. Relativo ou pertencente à cidade (...); 2. Próprio de cidade (...); 3. Que tem características de cidade (...); 4. Que é dotado de urbanidade; civilizado, cortês (...); Adj. S.m. 1. Que ou aquele que vive na cidade; com estilo de vida próprio dos centros urbanos (...).

Dessa forma, o vazio urbano necessariamente encontra-se nas áreas inseridas dentro dos perímetros urbanos, nas cidades. As áreas rurais são, por clareza da definição, excluídas desse entendimento. Ainda referente ao urbano, Carlos (1994, p. 84 apud GUEDES, 2006, p. 21) aponta aspectos relevantes, quando afirma que

(...) a idéia de urbano transcende a de mera concentração do processo produtivo *strictu sensu*. O urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social.

incerto e indeterminado (SOLÀ-MORALES, 2012). Através da etimologia, o autor destaca as múltiplas conotações associadas aos ditos *terrain vagues*, tidos por vezes como elementos negativos do meio urbano, mas enfatiza o seu potencial positivo, apesar do aparente paradoxo.

No âmbito do urbano, observa-se uma variedade de “tipos” de vazios. Essa discussão é importante para poder identificar o objeto trabalhado, e entender como ele se comporta na cidade. A partir da literatura, é possível observar que fatores como a localização, o processo de formação e o potencial de utilização futura figuram como peças-chave para a compreensão dos vazios urbanos (Figura 2).

Figura 2 - Diagrama de fatores condicionantes dos vazios urbanos.



Fonte: Elaborado pela autora.

Quanto à sua localização, destacam-se os vazios urbanos das áreas periurbanas ou de expansão, e aqueles situados em áreas consolidadas da cidade, dentro dos quais se encontra a categoria de vazios das regiões centrais. Por vezes, as áreas de limite dos perímetros urbanos municipais, apesar de formalmente inseridas na área urbana, se apresentam como regiões de transição entre os usos urbanos e rurais, havendo uma mistura dos mesmos. É importante destacar que o processo de expansão horizontal das cidades requer fundamentalmente que haja espaços vazios para se ocupar. Esse tipo de vazio no meio urbano gera uma dinâmica específica, diferenciada dos vazios encontrados nas áreas urbanas consolidadas, providas de infraestrutura e entorno ocupado.

Os vazios urbanos das áreas de expansão são geralmente espaços que não foram previamente ocupados por edificação de uso urbano. São constantemente glebas de novos loteamentos ou terrenos baldios remanescentes. Implicam para a cidade na necessidade de expansão da sua malha infraestrutural. Bastante frequentes na urbanização de cidades brasileiras, principalmente entre as décadas de 1970 e 1980, os vazios periféricos assumiam fins especulativos, sendo espaços intencionalmente deixados sem comercialização ou edificação (BELTRAME, 2013).

Já os vazios inseridos no tecido consolidado da cidade podem ser tanto terrenos baldios que nunca foram ocupados, como lotes que foram desocupados por motivos diversos, contendo ou não edificações em seu interior. Com relação à infraestrutura urbana, a cidade

existente supre sua demanda. Nesses casos, pode-se considerar que há a falta de aproveitamento, ou mesmo o desperdício dessa infraestrutura que se encontra subutilizada em relação ao seu potencial máximo. Beltrame (2013, p. 116) ressalta a associação do fenômeno na região central aos processos de esvaziamento e decadência dessas áreas nas cidades grandes e médias pós-industriais, que geram “espaços abandonados por indústrias obsoletas, ferrovias, portos, por moradores” ou por impactos provenientes de projetos de urbanização. Conforme a autora, se constituem como o tipo predominante nas cidades contemporâneas de médio e grande porte.

Nascimento (2019) reitera esse pensamento afirmando que a origem dos espaços não ocupados pode se dar pelo crescimento e expansão das cidades, resultando em interstícios não edificadas, bem como no abandono de parcelas consolidadas do território urbano. O autor defende que o que determinará esses espaços são o tipo de uso, o tipo de conteúdo e a função que lhes é dada pelos agentes sociais e econômicos envolvidos.

Com relação ao processo de formação que originou a situação de vacância, Borde (2006 apud MORAES, 2018) estabelece três tipos: os vazios projetuais, os estruturais e os conjunturais. Segundo a autora, os vazios projetuais podem ser decorrentes de ações de intervenção promovidas pelo Estado; seriam consequências de decisões projetuais, resultando em espaços intersticiais ou residuais, que restaram alheios ao planejamento urbano. Os estruturais correspondem aos vazios associados às transformações das funções urbanas, aos espaços obsoletos que passaram por um esvaziamento de uso e função. Caracterizam-se por estarem, muitas vezes, num contexto de estagnação econômica e reorientação dos investimentos urbanos. Por fim, os vazios conjunturais são aqueles que se articulam com os investimentos sociais, jurídicos ou econômicos, orientados pela retenção especulativa. Nesses casos, a especulação age como um dos seus principais desdobramentos, apesar de não ser necessariamente o motivo do surgimento desses vazios.

Como observado, vazios podem ser deixados na malha urbana quando da criação de novos bairros; por exemplo, como forma de incentivar um desenvolvimento direcionado da cidade em determinada orientação, através dos loteamentos “salteados” (CLICHEVKSY, 2002). Nessas situações constam como vazios intencionais, frutos de ações premeditadas. Quando, porém, existe um processo de esvaziamento atrelado a um estado de abandono do imóvel, os efeitos dessa condição sobre o seu entorno imediato ou sobre a cidade como um todo são constantemente negativos, variando o seu impacto com a escala. O processo de desvalorização desses imóveis atinge também os setores circunvizinhos; quanto maior for a concentração de vazios, maior o impacto por eles gerado. Segundo Bowman e Pagano (2004 apud CLEMENTE, 2012), o persistente abandono e mau estado de uma edificação condiciona

a multiplicação do fenômeno no entorno imediato. Afinal, o visual de abandono e degradação desperta a sensação de insegurança e marginalidade, levando a população remanescente na área a perder gradativamente os laços de pertencimento e identidade com o local, e influenciando na busca por habitação em outros lugares (SILVA, 2020).

Para Dittmar (2006), os vazios urbanos seriam espaços em mutação, que ocupam uma posição de “não-lugares” na cidade, uma vez que passam por processos de desterritorialização. Tal conceito, segundo Santos (1997 apud DITTMAR, 2006), está atrelado à desvalorização e revalorização de áreas da cidade conforme ocorram as dinâmicas sociais urbanas. Assim, a desterritorialização corresponderia à perda de vínculos com o lugar e com as relações que nele existiam. Por outro lado, a reterritorialização seria a ação-resposta, através da recuperação ou recriação de valores do lugar, por meio de processos de renovação ou revitalização.²

Dessa forma, a realidade de vacância urbana pode ser duplamente enxergada como situação problema e como oportunidade de solução. Por sua improdutividade, o vazio urbano é impregnado por uma “conotação negativa” no meio intraurbano, porém é detentor da possibilidade de transformação dos espaços (CLEMENTE, 2012). O potencial de utilização futura dos vazios está diretamente relacionado ao seu caráter expectante. Em acordo, Rosa (2008) considera a potencialidade dos vazios como aspecto relevante para a qualificação da forma da cidade na sua relação com os espaços ocupados, partindo do ponto de vista ambiental, funcional e estético. O potencial de reutilização do espaço também é enfatizado por Portas (2000), que o condiciona a um processo de revalorização dos vazios. Segundo o autor,

vazio urbano é uma expressão com alguma ambiguidade: até porque a terra pode não estar literalmente vazia mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios... No sentido mais geral denota áreas encravadas na cidade consolidada, podendo fazer esquecer outros “vazios”, menos valorizáveis, os das periferias incompletas ou fragmentadas, cujo aproveitamento poderá ser decisivo para reurbanizar ou revitalizar essa cidade outra (PORTAS, 2000, p. 1).

² Considerando o conceito de “reterritorialização” exposto, faz-se a ressalva que atualmente os termos de “renovação” e “revitalização” requerem um maior cuidado quanto ao seu uso, sendo constantemente alvo de críticas a partir do momento que implicam um arrasamento da história e dos remanescentes locais e pressupõem a não existência de vida ou qualidades em determinados lugares que, muitas vezes, apenas foram apropriados por faixas mais carentes da população em virtude dos processos de abandono dos mesmos pelas classes dominantes.

Outrossim, a partir do trecho citado, pode-se reconhecer que diferentes possibilidades são geradas pelas peculiaridades referentes a cada realidade de vazio urbano, a depender da sua localização na malha urbana. O autor chama atenção para a importância do vazio periférico, resultante da urbanização fragmentada, mas destaca o vazio das áreas consolidadas, onde se encaixam os vazios centrais, como os espaços mais direta e automaticamente associados no imaginário ao conceito do vazio urbano. Através de seu comentário, depara-se novamente com a imprecisão conceitual do termo, uma vez que o vazio pode representar o estado de vacância para além do que se refere à matéria física, ou seja, a dualidade “vazio de edificação X vazio de uso”.

Dittmar (2006) faz uso dessas propriedades dos vazios urbanos os classificando segundo as tipologias específicas de vazios de uso, vazios físicos e vazios físicos e de uso. Os vazios de uso seriam os remanescentes urbanos, que se caracterizam como espaços abandonados, que perderam seu uso preexistente. Podem ser exemplificados por antigas áreas industriais, portuárias ou ferroviárias que foram desativadas, ou ainda por edifícios abandonados. Os vazios físicos corresponderiam às áreas ociosas, espaços subutilizados conformados por terras nunca ocupadas, a exemplo de glebas não loteadas ou loteamentos desocupados. Por fim, os vazios físicos e de uso seriam os espaços residuais ou intersticiais. Seriam, como a autora chama, as “sobras” do tecido urbano, a exemplo de orlas de rodovias, ferrovias ou rios, áreas junto a viadutos ou espaços de servidão de linhas de alta tensão.

No âmbito do lote, algumas ponderações podem ser feitas a partir das considerações supracitadas. O terreno baldio, que se encontra sem edificações de qualquer espécie, é um lote desocupado de pessoas e desocupado de construções. O lote que em seu passado foi ocupado, mas passou por um processo de abandono, tornou-se também vazio, desocupado de pessoas, apesar de poder ou não contar com matéria construída em seu interior. Ainda assim, quer seja com edificações ou não, a desocupação por pessoas é fator determinante para caracterizar o imóvel como vazio.

Outro aspecto dos vazios urbanos diz respeito à sua gênese associada às dinâmicas de produção do espaço urbano, à sua apropriação e desapropriação social, enquanto fenômeno relativamente recente, recorrente na segunda metade do século XX. Para Borde (2004, p. 1):

Os espaços residuais, gerados pelo processo capitalista de construção e reconstrução permanente da cidade, e que se expressam como uma descontinuidade, um vazio a preencher de informação e de novos usos, e os lugares, territórios e edifícios em situação de esvaziamento – espaços abandonados, espaços ocupados por estruturas obsoletas, ruínas, terrenos baldios, terrenos subutilizados e imóveis ociosos – qualificados como urbanos, configuram um fenômeno urbano diferenciado: os vazios urbanos.

A autora reconhece o fenômeno como fruto do contexto capitalista, o que confere uma dimensão temporal à problemática. Nascimento (2019), por sua vez, destaca a relação dos vazios urbanos da cidade contemporânea como consequência da sua ocupação e formação extensiva e dispersa, reforçando esse entendimento. Enquanto consequência da cidade capitalista, os vazios urbanos associam-se, mais uma vez, às dinâmicas do modo de produção. Totalmente atrelada a essa percepção está a noção da terra como propriedade. Nesse cenário, o aspecto econômico e da especulação imobiliária se sobressaem. Os vazios são espaços marcados exatamente pela falta de cumprimento com sua função social e econômica, inseridos em áreas infraestruturadas da cidade, porém sem retorno para a sociedade (BORDE, 2006 apud BELTRAME, 2013). Todavia, não apenas o aspecto econômico deve ser considerado, uma vez que “o que faz deles vazios urbanos são os aspectos formais, funcionais, simbólicos e políticos diretamente relacionados à sua condição urbana” (BORDE, 2004, p. 1).

Dittmar (2006, p. 14) trata os vazios urbanos como “espaços construídos e não construídos, desocupados ou subutilizados, caracterizados como resíduos do crescimento urbano”. Considera os mesmos como áreas construídas, nem sempre no sentido físico, mas quanto ao trabalho social em seu entorno, ou seja, inseridos na malha urbana provida de infraestrutura e com um valor agregado de lugar, conforme o conceito de Villaça (2001).

Nesse viés, Neves (2019) associa os vazios urbanos a dois axiomas: primeiramente, por estarem inseridos materialmente no território, são relacionados ao valor do solo de uma propriedade; em segundo lugar, que o valor do solo de uma determinada propriedade está em constante flutuação, mediante o seu contexto. Isto posto, o autor faz em sua pesquisa uma abordagem sobre os vazios urbanos a partir da lógica do planejamento urbano neoliberal, e considera que os vazios urbanos e a crise do déficit habitacional estão interrelacionados e atrelados aos processos de renovação urbana impostos sobre a cidade. Sob esta ótica, Neves (2019) adota a definição de Canettieri (2017 apud NEVES, 2019, p. 96), através da qual os vazios urbanos são “espaços de reserva de valor em períodos de acumulação de capital à espera do melhor momento para serem renovados”.

Tendo em vista que o caráter do que é urbano corresponde ao uso social do território da cidade, Moraes (2018) entende os vazios como sendo também frutos da utilização social da cidade. Conclui definindo os vazios urbanos como

(...) espaços não utilizados ou subutilizados, situados no âmbito urbano, ocupados ou não. São áreas que não beneficiam à coletividade, ou seja, que não exercem plenamente sua função social e que contribuem, em diferentes medidas, para uma dinâmica socioterritorial excludente. São elementos que contrastam com o contexto urbano no qual estão inseridos devido suas

características de uso e ocupação, podendo ter ou não ter determinação clara de uso e de limite espacial (MORAES, 2018, p. 41).

A autora diferencia os espaços livres dos vazios urbanos, uma vez que os primeiros apresentam uso e função definida para a cidade, enquanto os vazios urbanos são áreas do contexto urbanizado que não possuem uso ou são subutilizadas. Em consonância, Clemente (2012), define os vazios urbanos como imóveis fundiários sem uso e/ou sem ocupação (ou seja, sem construção), localizados em área urbanizada, e que não atuam como espaços livres públicos nem foram concebidos como tal.

Em se tratando de características e critérios identificadores dos vazios urbanos, Clemente (2012) aponta a obsolescência, ociosidade, deterioração, degradação, desestabilização, e subaproveitamento, conforme as definições expostas de forma resumida no quadro a seguir (Quadro 2).

Quadro 2 - Características dos vazios urbanos.

| CARACTERÍSTICA | DESCRIÇÃO |
|-------------------|---|
| Obsolescência | Momento em que a função original do edifício deixa de existir, comprometendo a integridade e autenticidade das edificações ou áreas urbanas. Pode apresentar-se na dimensão física/estrutural, funcional, locacional, legal ou de imagem. É, porém, um fator temporário e reversível. |
| Ociosidade | Estado de vacância ou não utilização de imóvel urbano apesar do mesmo apresentar condições de ocupação. Possui influência sobre a perda da vitalidade urbana, ao mesmo tempo que guarda potencial para transformação da sua condição atual. |
| Deterioração | Associada à perda de função e danos na estrutura física. Reflete-se na “inferiorização” de um bem. |
| Degradação | Associada à perda do valor da transação econômica de um bem, ao seu aviltamento e desmoranamento. A situação física impacta a realidade social do local. |
| Desestabilização | Tendência de “contágio” dos vazios urbanos sobre o entorno. Associada à redução da densidade demográfica de áreas urbanas e à substituição do perfil populacional do local, gerando abandono e degradação dos imóveis. |
| Subaproveitamento | Relativo aos espaços ocupados e edificados aquém do potencial urbanístico e social do lote. |

Fonte: Elaborado pela autora com base em Clemente (2012, p. 28-30).

Além dos imóveis vazios, os imóveis subutilizados se mostram como um objeto de análise relevante. Por vezes, nas definições citadas anteriormente, eles foram enquadrados juntamente com os vazios urbanos na mesma categoria. Beltrame (2013, p. 115), por exemplo, engloba como vazio urbano todas as diferentes nuances associadas à “inexistência de construção, à não ocupação, à desocupação, à decadência, ao não uso e ao subaproveitamento dos espaços, sejam eles terrenos ou edificações considerados como

urbanos”, envolvendo além dos terrenos desocupados, as estruturas obsoletas e edificações subutilizadas ou ociosas.

Clemente (2012, p. 38), por sua vez, classifica os imóveis subutilizados como “aqueles que ‘ainda’ têm o uso e/ou ocupação, mesmo que parciais ou temporários, e onde se verifica um processo de desestabilização, deterioração ou ociosidade”. Esses três processos elencados são de grande importância para o estudo dos vazios urbanos, porque indicam a tendência de os imóveis subutilizados tornarem-se futuros vazios urbanos, contanto que não haja ações empreendidas em favor de mudanças na dinâmica desses locais.

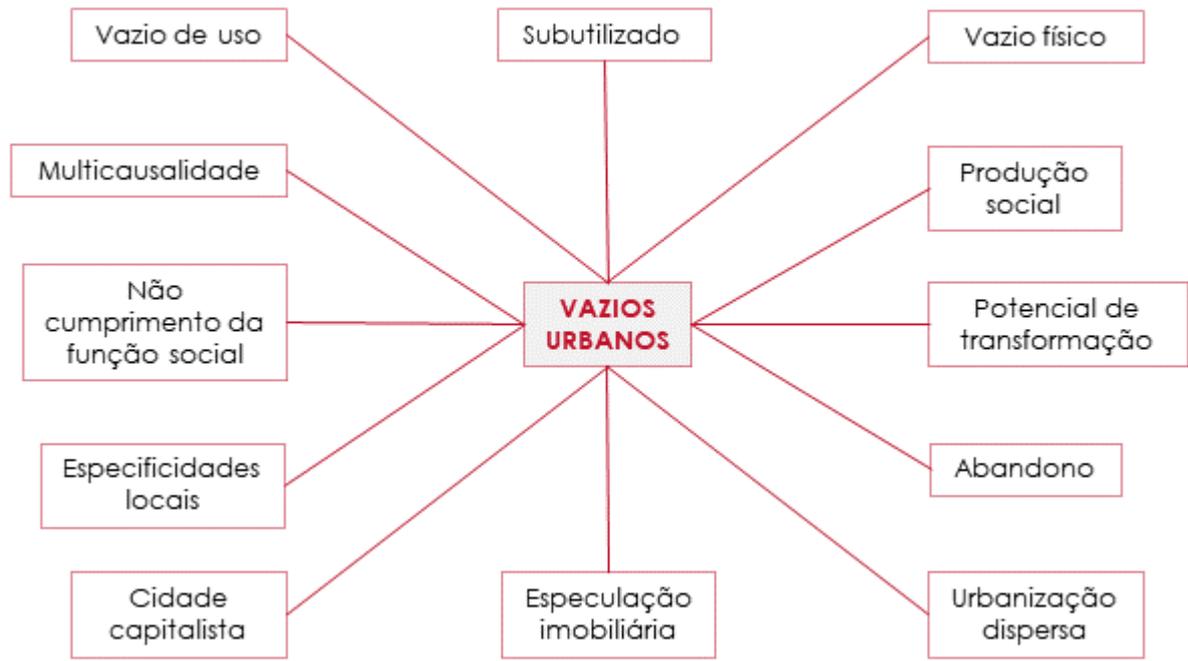
A multicausalidade do fenômeno é outra condicionante associada à temática. Segundo Clichevsky (2002), os vazios urbanos são resultado do funcionamento do mercado imobiliário, das formas de atuação dos agentes privados e das políticas dos agentes públicos. Para a autora, as “*tierras vacantes*”, como ela chama, possuem distintos significados a depender de cada agente atuante no mercado, representando diferentes potencialidades para cada um. Também ratifica que, apesar de possuir pontos de consenso, trata-se de uma definição variável, conforme cada realidade trabalhada e cada proposta metodológica. Em concordância, Rosa (2008) defende a importância e necessidade de se considerar a história, cultura, qualidades urbanas, identidade, memória e significado do lugar para o tratamento dos vazios conforme peculiaridades e demandas locais.

Além das citadas, pôde-se observar na bibliografia levantada diferentes abordagens metodológicas para o estudo dos vazios urbanos. Em suas categorias de análise, Neves (2019) classifica os vazios como estacionamentos, edifícios vazios (considerados aqueles totalmente vazios ou em sua maioria vazios, ou seja, subutilizados), edifícios à venda ou para alugar, edifícios vazios pertencentes à União e lotes vazios. Clemente (2012) subdivide seu objeto de estudo em duas categorias principais – vazio urbano e imóvel subutilizado – se desdobrando cada uma ao nível de lote ou edificação. Rosa (2008), por sua vez, compreende os vazios urbanos como elementos estruturadores da cidade, valendo-se de uma leitura morfológica. Em seu estudo de caso, a autora aplica as categorias de “vazios do sítio”, “vazios do tecido” e “vazios do traçado”, conforme seja a escala de análise de seu objeto. Nessa classificação, os espaços compostos por elementos da natureza ou espaços livres são tratados também como vazios. Essa definição difere de outros autores abordados, conforme exposto, ratificando a pluralidade conceitual tratada nesta seção.

Levando em conta todas as considerações aqui apresentadas, vê-se que o estudo dos vazios urbanos requer um olhar específico voltado para o recorte adotado em cada pesquisa. Assim, a partir da literatura consultada pôde-se observar diversos pontos em comum que contribuem para clarificar o presente estudo (Figura 3). Nesse sentido, a próxima seção vai

tratar das categorias de análise que vão ser consideradas na pesquisa para que a mesma alcance seu objetivo.

Figura 3 - Conceitos associados aos vazios urbanos.



Fonte: Elaborado pela autora.

1.1.2| Categorias de análise adotadas

Focando no universo de estudo desta pesquisa, tem-se que os eixos de Trincheiras e Tambiá situam-se em um contexto de centralidade urbana, mais precisamente em bairros vizinhos ao centro da cidade de João Pessoa. Os imóveis vazios desse recorte espacial seriam, então, segundo a classificação de Borde (2006 apud MORAES, 2018), enquadrados como *vazios estruturais* face ao seu processo de formação. Sendo assim, são espaços resultantes de modificações nas funções urbanas e no contexto da cidade, conforme será abordado no Capítulo 3.

Considerando a realidade local trabalhada, e se baseando nas discussões levantadas na literatura sobre o tema, o conceito de *vazio urbano* adotado é aquele de *imóvel inserido na área urbana sem uso, que não cumpre com sua função social, e que não funciona como espaço livre público ou privado, quer possua edificações em seu interior ou não*. Nesse contexto, os imóveis postos à venda ou para alugar serão também inseridos nas categorias

de vacância urbana. Neves (2019, p. 120) elege esses edifícios como uma categoria de vazio urbano, justificando que:

(...) a particularidade de estarem comercialmente disponíveis para troca significa que os proprietários atuais não conseguem arcar com os custos de manutenção desses vazios, e portanto, irão abaixar o preço de venda da parcela até que consigam se livrar deste problema e concentrando o solo urbano nas mãos de poucos indivíduos que consigam arcar com os custos da parcela até que chegue o momento de capitalizar a renda potencial máxima.

As dificuldades em arcar com os custos inerentes a esses imóveis, como colocado pelo autor, é de fato um fator de relevância. Todavia, faz-se a ressalva de que este não se conforma como o único fator possível para que um imóvel seja posto à venda ou para alugar. É importante destacar motivos como a falta de interesse, disputas por herança, falta de retorno financeiro, ou mesmo a propriedade do poder público, entre outros, como justificativas possíveis para tal decisão por parte do proprietário.

Entende-se aqui que os imóveis que porventura tenham sido recentemente esvaziados e estejam anunciados no mercado à venda ou para alugar participam da dinâmica imobiliária regular e não representam necessariamente um entrave de repercussão socioespacial no ambiente urbano. A vacância imobiliária difere da situação de vacância que caracteriza os vazios urbanos. Myers e Wyatt (2004 apud CLEMENTE, 2012) estabelecem um tempo mínimo de um ano para os imóveis total ou parcialmente desocupados serem classificados como “vacant”. De acordo com a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), o tempo médio para a venda de um imóvel no Brasil era de 16 meses, em 2017. Todavia, diversos imóveis localizados na região central extrapolam essa média do mercado imobiliário, apresentando uma tendência ou situação consolidada de estagnação. Estagnados, eles se comportam como vazios urbanos e serão assim classificados nessa pesquisa, conforme sua respectiva situação identificada nos levantamentos.

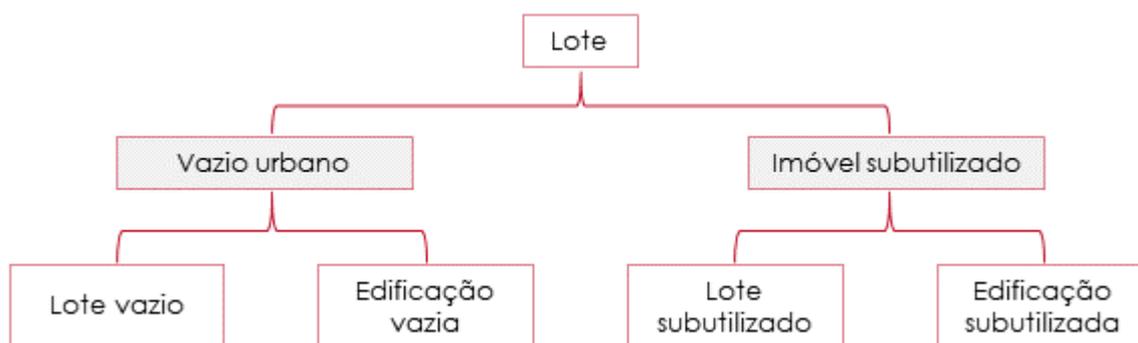
Devido à sua pré-disposição a tornar-se um vazio urbano e por exercerem um impacto sobre o patrimônio edificado e o seu entorno, os imóveis subutilizados serão da mesma forma analisados nesta investigação. Assim, os *imóveis subutilizados* são aqui conceituados como: *imóveis inseridos na área urbana com utilização subaproveitada, ou seja, aquém do seu potencial máximo, seja parcial ou temporária, que apresentam sinais de ociosidade, deterioração ou desestabilização, e que não cumprem com sua função social, não sendo espaços livres públicos ou privados, quer possuam edificações em seu interior ou não.*

Ressalta-se que, como alerta Clemente (2012), a subutilização de um imóvel está diretamente relacionada com o seu desempenho quanto ao uso e função. O artigo 5º da Lei nº 10.257 de 2001, o Estatuto da Cidade, dispõe que o imóvel subutilizado é aquele “cujo

[índice de] aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente”. Entretanto, em um contexto de área patrimonial, o índice urbanístico de aproveitamento não traduz o real sentido de subutilização do imóvel de interesse histórico-cultural, que guarda relações com o lote que refletem o retrato da sociedade e contexto de uma época. Não será, pois, avaliado nessa pesquisa o índice de aproveitamento como um parâmetro definidor da subutilização dos imóveis; prevalecerá a sua utilização.

Atendo-se à variedade de possibilidades do quadro encontrado no recorte adotado, por razões metodológicas, os imóveis serão separados por categorias de análise, que correspondem às categorias de vacância. Com base na proposta de Clemente (2012), que se mostrou oportuna por ser aplicada também ao contexto do centro histórico de João Pessoa, serão elencadas duas categorias principais – vazios e subutilizados – os quais se desdobram ao nível de lote e da edificação (Figura 4). O lote vazio não possui edificação em seu interior, tampouco possui algum uso. A edificação vazia é classificada como um vazio urbano por não apresentar utilização alguma, apesar de não ser um vazio físico. O lote subutilizado pode abrigar usos temporários ou parciais, assim como a edificação subutilizada, mas ambos são marcados pelo subaproveitamento e pelo não cumprimento de sua função social.

Figura 4 - Categorias de análise adotadas nesta pesquisa.



Fonte: Elaborado pela autora, com base em Clemente (2012).

Dentro dessa classificação, é importante esclarecer algumas situações possíveis de serem encontradas no objeto de trabalho. Por se tratar de uma área de interesse patrimonial que passou por um processo de abandono e mudança de usos, a presença de edificações em vias de arruinamento ou em completo estado de ruína é uma realidade. Como então classificar esses imóveis nas categorias de estudo? Segundo Brandi (2008, p. 65), ruína é “tudo aquilo que é testemunho da história humana, mas com um aspecto bastante diverso e quase irreconhecível em relação àquele de que se revestia antes”. A legitimidade de sua conservação está “no juízo histórico que dela se faz, como testemunho mutilado, porém ainda reconhecível, de uma obra e de um evento humano” (BRANDI, 2008, p. 68). Apesar do seu precário estado de conservação, o imóvel em ruína é dotado de materialidade, pois foi um dia

uma construção íntegra, completa e ativa. O conceito de ruína exposto por Brandi ressalta a importância da materialidade remanescente como um testemunho de seu significado para a sociedade. Portanto, a existência de matéria física define a ruína como uma edificação. A sua não utilização, de acordo com o conceito estabelecido, a classifica como uma edificação vazia.

Não obstante, é comum encontrar lotes com ruínas cujos terrenos funcionam como estacionamentos irregulares. A utilização do terreno para tal fim, o classificaria como um lote subutilizado, onde desenvolve-se uma atividade econômica, embora aquém do máximo potencial do lote. Entretanto, a presença da ruína o definiria como uma edificação vazia. Como este trabalho possui um viés voltado para a análise do impacto dos vazios sobre o patrimônio, entende-se que prevalece a importância da edificação sobre o lote. Nesses casos, as ruínas com estacionamentos irregulares serão tratadas como edificações vazias, cujo uso apresentado pelos indicadores nas fichas catalográficas é de estacionamento.

Já os lotes sem construção que exerçam a função de estacionamento, serão, por sua vez, classificados como lotes subutilizados. Neves (2019) julga os estacionamentos como vazios urbanos devido ao fato de se comportarem como uma forma de investimento flexível, de baixo custo e baixa manutenção que, ao mesmo tempo, permitem a especulação do terreno. O lote se comporta como um ativo líquido, “especulado financeiramente com os possíveis aumentos de valor máximo que a propriedade pode assumir, como é o caso dos lotes vazios, construções abandonadas e edifícios vacantes”, e como um ativo de produção (NEVES, 2019, p. 116). Fazendo a devida distinção conforme as categorias adotadas nesta pesquisa, por promoverem alguma utilização no lote, inclusive com a geração de renda, eles serão definidos como subutilizados, e não como lotes vazios.

Outra situação recorrente no centro histórico da cidade são as ocupações irregulares, as invasões a imóveis abandonados, que passam a abrigar diversas famílias em situação de vulnerabilidade. Apesar de não se encontrarem desocupados, de existir alguma dinâmica e vitalidade nos locais, essas edificações estão subutilizadas, pois não cumprem plenamente a sua função social, não dispõem da sua infraestrutura corretamente ativa para a sua utilização com função residencial e encontram-se em situação ilegal e precária, além de não darem retorno econômico para a sociedade.

Uma última situação peculiar ao objeto se refere aos lotes que possuíam alguma edificação da qual resta apenas a fachada frontal. Todo o interior do lote se configura como um terreno baldio, não havendo paredes internas das antigas edificações, piso, tampouco coberto. Pela mínima integridade do objeto edificado, correspondendo a uma pequena porcentagem do que teria sido sua área construída original, esse tipo de imóvel será classificado, por razões metodológicas, como lote vazio, e não uma edificação vazia, apesar

de contraditoriamente apresentar matéria construída. Ressalta-se que, nesse caso, não há em verdade *área* construída, sendo necessário que houvesse aos menos duas fachadas, ou duas paredes, ou duas faces, para gerar uma projeção do que teria sido outrora uma área construída. Dito isto, é válido frisar os tênues limites entre as situações encontradas, que envolvem um objeto dotado de tantas particularidades e delicadas relações entre elas. Na hipótese de uma nova utilização desse tipo de imóvel, não haveria, no caso, possibilidade de recuperação da edificação; afinal não há mais uma edificação, apenas uma fachada. Essa fachada provavelmente seria alvo de algum tipo de tratamento, porém a sua construção interior seria uma nova edificação. Contudo, é importante destacar que apesar de ser apenas uma fachada, apenas uma face de um antigo volume, esse remanescente se classifica como uma ruína, devendo-se adotar para com ela a devida postura patrimonial, quando for oriunda de uma antiga edificação de interesse patrimonial. Será também, por esse motivo, classificada nos levantamentos de campo dessa pesquisa conforme seu estado de conservação e preservação. A seguir é apresentado um resumo com as categorias de análise das vacâncias urbanas adotadas na pesquisa e as propriedades inerentes a cada uma (Quadro 3).

Quadro 3 - Propriedades das categorias de análise para os vazios urbanos adotadas na pesquisa.

| CATEGORIAS | SITUAÇÕES | PROPRIEDADES | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|-----|--------------------|-----|---------------|-----|
| | | Uso | | Matéria construída | | Função social | |
| | | Sim | Não | Sim | Não | Sim | Não |
| Lote vazio | Terreno baldio | | X | | X | | X |
| | Apenas fachada frontal | | X | X | | | X |
| Edificação vazia | Edificação | | X | X | | | X |
| | Ruína | | X | X | | | X |
| | Ruína com estacionamento | X | | X | | | X |
| Lote subutilizado | Estacionamento | X | | | X | | X |
| Edificação subutilizada | Edificação com uso parcial | X | | X | | | X |
| | Edificação com uso temporário | X | | X | | | X |
| | Ocupação irregular | X | | X | | | X |

Fonte: Elaborado pela autora.

Uma vez discutidas as categorias de análise das vacâncias urbanas adotadas na pesquisa e as propriedades inerentes a cada uma, a próxima seção tecerá considerações acerca de outro conceito diretamente associado ao objeto deste trabalho – o patrimônio. Considerando a literatura consultada e seu processamento com vistas ao atendimento da demanda desta dissertação, será feita uma análise sobre a construção do conceito de patrimônio e sua abrangência no contexto do Ocidente ao longo do tempo.

1.2 | Uma visão sobre o patrimônio

Patrimônio histórico. A expressão designa um bem destinado ao usufruto de uma comunidade que se ampliou a dimensões planetárias, constituído pela acumulação contínua de uma diversidade de objetos que se congregam por seu passado comum: obras e obras-primas das belas-artes e das artes aplicadas, trabalho e produtos de todos os saberes e *savoir-faire* dos seres humanos (CHOAY, 2017, p. 11).

A noção de patrimônio como hoje é entendida decorre de um longo processo de construção de significado. Sendo uma invenção originalmente ocidental e europeia, expandiu-se por todo o mundo. Comparado com o objeto patrimonial em si, o conceito é na verdade bastante recente. Recorrendo à história, é possível observar como a noção inicial do patrimônio enquanto monumento histórico agregou valores e se diversificou, até chegar ao entendimento atual de patrimônio histórico-cultural.

Em sua concepção inicial, o monumento era tido como elemento de destaque, intencionalmente criado e atribuído de um valor memorial, identitário e até afetivo – por vezes de caráter celebrativo – para os povos antigos. A ideia do monumento histórico, no entanto, é posterior, se revelando quando o objeto (inicialmente apenas os objetos da Antiguidade Clássica) passa a ser relato histórico, sendo este o valor que o caracteriza e define aos olhos dos colecionadores dos antiquários do século XV (CHOAY, 2017). Somado ao valor histórico, o valor artístico passa igualmente a ser reconhecido por si só, enquanto instância estética. Entretanto, nessa altura o reconhecimento do monumento histórico não implicava ainda na sua preservação, especialmente em se tratando dos exemplares arquitetônicos, os grandes monumentos, que não podiam ser estocados em museus e antiquários.

Como aponta Choay (2017), foi com a Revolução Francesa (1789) e suas consequências diretas no tocante à destruição de parcela significativa dos bens materiais da nação, que ações organizadas em favor da salvaguarda do patrimônio passaram a ser empreendidas. Comissões foram criadas com o propósito de tomar e inventariar os bens de interesse, classificando-os como bens móveis ou bens imóveis. A ideia de patrimônio era então arraigada aos valores nacional, cognitivo ou educativo, econômico e artístico. Sua conservação passou a ser regida, pela primeira vez, por instrumentos jurídicos e técnicos. Porém, finda a Revolução, também as comissões dos monumentos históricos encerraram suas atividades.

Nesse momento, o reconhecimento do patrimônio arquitetônico estava atrelado aos monumentos isolados, como elementos de destaque completos em si mesmos. Era ainda comum, na época, a retirada de peças artísticas e monumentais de seus locais de origem, decorrentes de conquistas e vitórias em conflitos territoriais. Nesse contexto, cabe destacar as contribuições vanguardistas de Quatremère de Quincy (1755-1849), que se posicionava

contrário às ações de deslocamento dos monumentos e já alertava para a premissa da continuidade formal das cidades, corroborando para a formação futura do conceito de patrimônio urbano. Segundo Azevedo (2022, p. 49, grifos da autora),

No seu entender [de Quatremère de Quincy], os *atributos do lugar* tinham importância na relação com as obras de arte. Além disso, ao citar as lembranças das tradições locais e dos usos, ele estendeu-se aos *aspectos culturais* que envolvem a *memória do lugar*. Com isto, não apenas a manutenção da obra de arte em seu local de origem é defendida, mas também o contexto físico e sócio cultural, o que pode ser entendido como uma percepção de se preservar a materialidade com a imaterialidade do patrimônio. Todos estes argumentos quando pensados junto à cidade, trazem contribuições que irão se somar ao conceito de patrimônio.

Choay (2017) considera que o processo de consagração do monumento histórico se deu no período entre 1820 e 1960, com o desenvolvimento e as consequências da Revolução Industrial. A cidade antiga tornou-se obsoleta para as novas formas de produção e modo de vida pós-industrialização. O grande aumento populacional acarretava em novas problemáticas de funcionamento das cidades e crises sanitárias, com o surto de epidemias. A questão social também se impunha com a progressiva valorização da propriedade privada, associada aos princípios capitalistas. Nesse contexto, as intervenções no meio urbano, a exemplo do Plano de Paris de Haussmann, buscavam solucionar os problemas vigentes, ao mesmo tempo que levantavam debates acerca da preservação dos monumentos históricos que começavam a aflorar. O século XIX coloca, assim, o patrimônio como insubstituível e sob risco de perda irremediável. O processo de industrialização é então identificado como o marco que define a consagração do monumento histórico em diversos países europeus. O *status* do monumento histórico responde a uma nova hierarquia de valores, delimitações espaço-temporais, estatuto jurídico e tratamento técnico (CHOAY, 2017). O valor estético passa a ser privilegiado pela primeira vez; os recortes espacial e temporal tornam-se mais abrangentes, internacionalizando-se cada vez mais e envolvendo uma amplitude de culturas; foram instituídas as legislações protetoras e as práticas de conservação, tornando-se a restauração uma disciplina específica.

Nesse contexto, as discussões teóricas sobre o tratamento para com o patrimônio encontravam-se em plena efervescência e sem uma postura universal definida. A oposição marcante entre Ruskin (1819-1900) e Viollet-le-Duc (1814-1879) exemplifica a diversidade dessas posturas. Ruskin, inglês, era saudosista e fervoroso defensor da cidade pré-industrial. Pregava o não intervencionismo sobre os edifícios históricos, justificado pela noção de autenticidade preservada pelas marcas do tempo e pela condenação do falso histórico. Defendia também o mérito da arquitetura residencial como obras de arte e dotada de valor histórico, contribuindo para a construção do futuro reconhecimento do patrimônio urbano (AZEVEDO, 2022). O francês Viollet-le-Duc, por outro lado, defendia a legitimidade da

restauração como restabelecimento do estado de completude física de uma obra, do seu estado original. Chegou até ao extremo de propor e executar soluções baseadas em suposições sobre a intenção original dos arquitetos que consistiam em invenções deliberadas sobre as obras.

A partir das posturas praticamente opostas de Ruskin e Viollet-le-Duc, sucederam diversos teóricos que versaram sobre a teoria e a prática do restauro, expandindo todo um novo campo de discussão. Nesse contexto, o italiano Camillo Boito (1835-1914) uniu parte do pensamento ruskiniano e parte do pensamento de Viollet-le-Duc, assumindo a prioridade do tempo presente em detrimento do passado e afirmando a legitimidade da restauração como último recurso, ao passo que embasava sua concepção de preservação na noção de autenticidade testemunhada pelas marcas do tempo e pela rejeição ao falso histórico. Propunha, de acordo com a idade e estilo do edifício, diferentes tipos de intervenção, distinguindo-as em: a) restauração arqueológica, para os monumentos da Antiguidade; b) restauração pitoresca, para as obras góticas; e c) restauração arquitetônica, para as edificações do clássico e do barroco³. “Os conceitos de autenticidade, hierarquia de intervenções, estilo de restauração permitiram a Boito estabelecer os fundamentos críticos da restauração como disciplina” (CHOAY, 2017, p. 167).

Riegl (1858-1905), natural de Viena, aprofunda o pensamento crítico-filosófico sobre o patrimônio e determina a relatividade do mesmo. Conforme o teórico, “a denominação de ‘monumentos’, usadas para essas obras, deve ser entendida não em sentido objetivo, mas em sentido subjetivo. Seu significado e importância não provêm da sua destinação original, mas daquilo que nós sujeitos modernos atribuímos a eles” (RIEGL, 2014, p. 36).

Para demonstrar sua visão, Riegl (2014) estabelece valores intrínsecos aos monumentos que se enquadram no âmbito dos valores de memória e dos valores de atualidade. O primeiro valor de memória refere-se ao “valor de antiguidade”, que está ligado à sensibilidade e percepção dos traços do tempo sobre o objeto, facilmente identificável por qualquer observador. Corresponde majoritariamente a aspectos da degradação do objeto imposta pela lei da natureza, quanto mais o tempo incida sobre a obra, a exemplo da pátina. O segundo valor, o “valor histórico”, associa-se ao saber científico e da evolução da arte e técnica da sociedade. Requer, por sua vez, um olhar mais apurado e culto para a sua identificação, exigindo um conhecimento teórico sobre a história e história da arte. O

³ A intenção da restauração arqueológica proposta por Boito era buscar a exatidão científica e, para as reconstituições, considerar somente massa e volume, não interferindo nas superfícies e ornamentação. A restauração pitoresca deveria focar esforços na estrutura do edifício, deixando os adornos decorativos em deterioração. A restauração arquitetônica propunha a consideração dos edifícios em sua totalidade (CHOAY, 2017).

monumento é, sob esta ótica, um documento histórico e interessa o seu estado mais original quanto for possível, considerado a partir do momento atual. Em terceiro lugar, o “valor volível de memória ou de comemoração” representa a intenção de perpetuação eterna de determinado momento ou feito histórico de uma dada civilização impressa no monumento desde a sua criação. Pela sua relação indissociável com o tempo presente e as gerações futuras, este valor apresenta forte conexão com os valores de atualidade.

No tocante aos valores de atualidade, tem-se primeiramente o “valor de uso ou utilitário” que, conforme a própria nomenclatura, refere-se ao desempenho da função das edificações, sendo este um valor essencial esperado pela atualidade. O outro valor de atualidade corresponde ao “valor de arte”, que responde às exigências do que o autor chama de querer moderno da arte. Esse valor se desdobra segundo o “valor de novidade” e o “valor de arte relativo”. O valor de novidade caracteriza o objeto novo e íntegro, com a frescura do recém-feito, facilmente perceptível pela massa da sociedade. Já o valor de arte relativo confere subjetividade à obra de arte a partir da visão contemporânea e da prevalência de qualidades artísticas que são aceitas pelo querer da arte moderno, de acordo com a ideia de Riegl (2014). O valor de arte relativo se opõe à ideia de existência de um valor de arte absoluto, idealizado até meados do século XIX como um cânone universal a ser atingido.

Os eventos destrutivos da Primeira Guerra Mundial (1914-1918) contribuíram para a urgência e ampliação do debate sobre a conservação de monumentos. A pauta ganhou destaque internacional, compondo inclusive os assuntos de interesse dos congressos de arquitetura. A primeira conferência internacional sobre a preservação patrimonial ocorreu em 1931, resultando nos postulados expostos na Carta de Atenas (1931). O documento, fruto da conferência da Sociedade das Nações, revela o interesse sobre o patrimônio para além do seu valor nacionalista. O patrimônio passa a ter uma conotação de importância para a história da humanidade como um todo. Nessa época, porém, o entendimento de patrimônio arquitetônico limitava-se aos grandes monumentos, anteriores ao século XIX. Os princípios da Carta de Atenas (1931) orientavam a conservação e manutenção constante dos monumentos, que deveriam manter também a sua utilização. Além disso, a Carta ressalta o direito da coletividade em relação à propriedade privada. Considera a importância do contexto em que está inserido o monumento, mas tendo como foco exatamente o monumento. Seu entorno ainda é mero pano de fundo e deve, na verdade, fazer reverência à obra de destaque, não interferindo sobre o mesmo.

O reconhecimento dos conjuntos urbanos como patrimônio histórico-cultural e o discurso pela sua proteção foram com ênfase defendidos de forma pioneira por Giovannoni (1873-1947). O italiano enxerga a cidade industrial com seu complexo sistema de redes de

movimento e comunicações. E integrado a esse conceito o núcleo urbano antigo, como parte viva e atuante desse todo. Para além de tratar os conjuntos antigos como figura memorial ou histórico-museal, ele aplica em teoria e prática o patrimônio urbano integrado à vida da cidade, incluindo a “arquitetura menor”, e respeitando-o como conjunto de valor histórico e artístico (CHOAY, 2017). Levanta ainda a importância do entorno, do ambiente em que se insere o monumento dito “maior”, como parte fundamental do valor do próprio monumento. Um ponto pregado pelo teórico se refere ao respeito pela vocação e capacidade dos centros antigos das cidades. Os usos modernos implantados devem assim mostrar-se adequados à localidade, sendo essa uma condição para sua implantação. Também o tráfego, cada vez mais intenso desde então, é considerado, devendo haver a prioridade do conjunto edificado em detrimento das pesadas redes de transporte. Giovannoni defende, em suma, a conciliação dos centros antigos com os novos bairros, devendo ambos serem considerados conjuntamente nos planos diretores das cidades (GIOVANNONI, 2013).

O discurso em favor do patrimônio urbano não teve, em realidade, ampla adesão imediata. O tema somente passou a ser reconhecido internacionalmente na década de 1960. Com a publicação da Carta de Veneza (1964), o monumento histórico é reconhecido como

(...) a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural.

A carta ainda expressa que “o monumento é inseparável da história de que é testemunho e do meio em que se situa”, condizendo com as colocações já postas por Giovannoni décadas antes.

Azevedo (2022) destaca a Carta do Restauro (1972) como o documento que adotou e consolidou o termo “centro histórico” em meios às discussões preservacionistas. Essa definição, conforme a Carta do Restauro (1972), correspondia

(...) não apenas os antigos centros urbanos, assim tradicionalmente entendidos, como também, de um modo geral, todos os assentamentos humanos cujas estruturas, unitárias ou fragmentárias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo, hajam se constituído no passado ou, entre muitos, os que eventualmente tenham adquirido um valor especial como testemunho histórico ou características urbanísticas ou arquitetônicas particulares.

Azevedo (2022, p. 80) ressalta ainda a importância da Declaração de Amsterdã (1975) e relata que foi dentro de um “contexto de reabilitar conjuntos urbanos antigos associado a preocupações no âmbito social através de instrumentos de planejamento urbano que a Declaração de Amsterdã foi escrita, contendo os princípios da Conservação Integrada”. A autora dá ênfase a alguns aspectos apontados na carta, como a necessidade de incluir as

ações de conservação do patrimônio como um objetivo no planejamento de áreas urbanas e físico-territorial; a manutenção da população de áreas antigas em seus locais de origem evitando alterações na composição social dos habitantes em locais alvo de reabilitação; a necessidade de promoção de educação patrimonial para as novas gerações; a busca pela inclusão das áreas patrimoniais na dinâmica econômica; a necessidade de um orçamento voltado a tratar da estrutura física dos bens culturais, mas também das condições de vida dos seus habitantes; entre outros.

O conceito de patrimônio histórico-cultural continuou se expandindo, abrangendo outros tipos de manifestações culturais, saberes, paisagens naturais e construídas pela humanidade, abarcando a amplitude do patrimônio material e imaterial. Porém, interessa especialmente para este trabalho, a evolução do conceito até então estabelecida. Dessa forma, será adotada na presente pesquisa, as definições de patrimônio arquitetônico e urbano e de centro histórico conforme propostas pela Carta de Veneza (1964) e pela Carta do Restauro (1972), com ênfase à valorização da “arquitetura menor” e dos conjuntos urbanos, observando também princípios da Declaração de Amsterdã (1975).

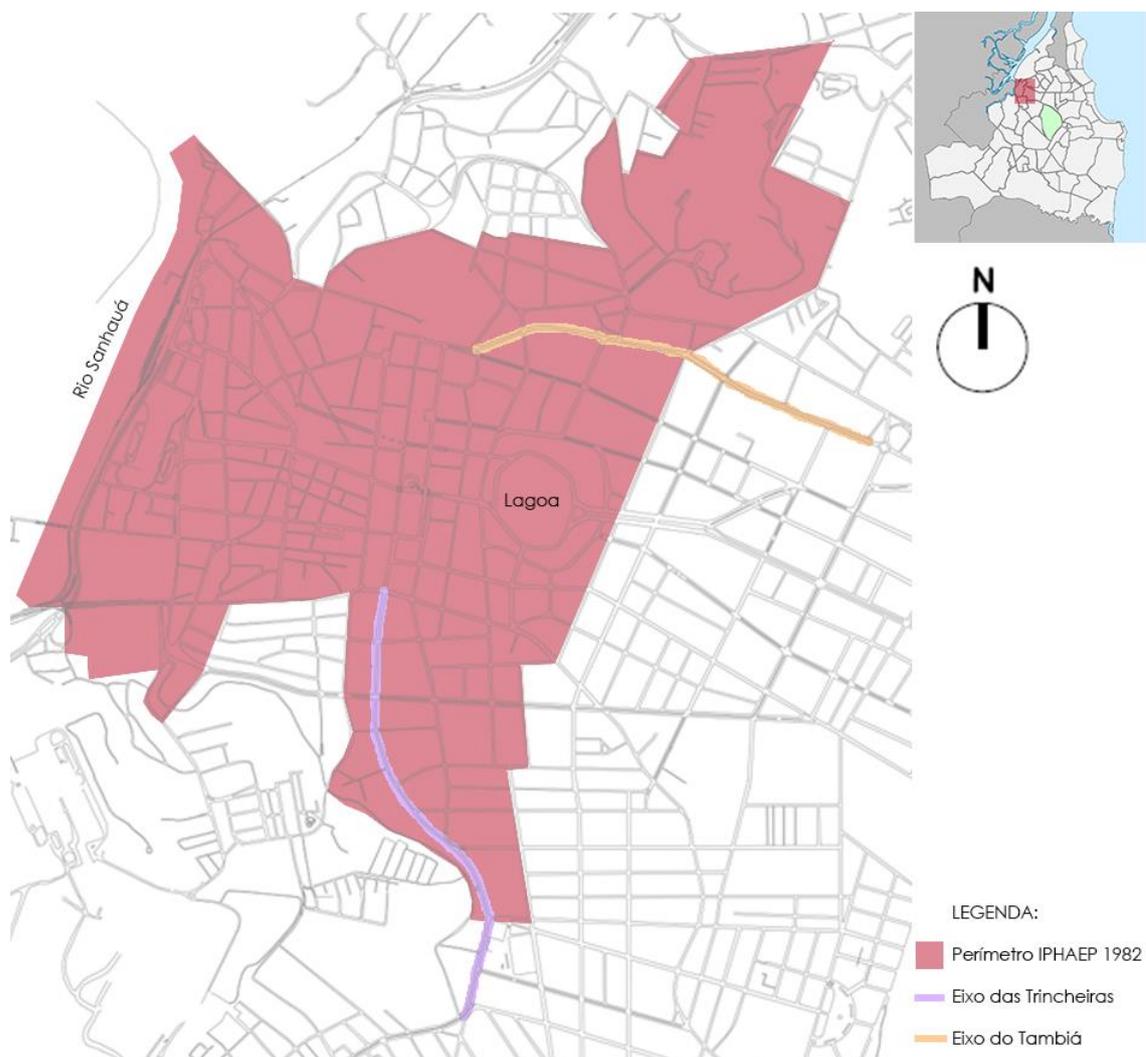
No âmbito nacional, tem-se nas proximidades do Centenário da Independência uma conjuntura de viés nacionalista e modernizante que contribuiu para a criação das primeiras bases em favor de uma política de reconhecimento e preservação do patrimônio artístico-cultural brasileiro. Conforme Silveira e Bittar (2013, p. 95-96) apontam, durante o IV Congresso Pan-Americano de Arquitetura, José Mariano Filho – defensor das práticas neocoloniais – já defendia a necessidade de criação de uma “Inspetoria de Monumentos Públicos de Arte” com vistas ao tombamento de bens públicos e privados de valor arquitetônico excepcional e meios de protegê-los da destruição ou deformação artística.

A criação do SPHAN (Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) em 1937, que viria a ser o atual IPHAN, foi importante instrumento de preservação para o país, apesar de em suas primeiras décadas ter se limitado ao conceito de patrimônio enquanto objeto material com especial caráter de monumentalidade, principalmente no que se refere à produção colonial luso-brasileira erudita (BONDUKI, 2010). Tal conceito estava a par das concepções propostas pela Carta de Atenas (1931), de acordo com ideais marcadamente modernistas. A noção mais abrangente de patrimônio que se voltava também para os bens imateriais e notadamente de raízes étnicas mais amplas, já sugerida por Mário de Andrade na época de fundação do órgão, contudo não adotada então, como aponta Freitas (1994), foi aplicada apenas a partir da década de 1970. Sua consolidação é expressa no artigo 216 da Constituição Federal de 1988, que define como patrimônio cultural brasileiro os bens materiais

e imateriais, tomados individualmente ou em conjunto, ressaltando o seu valor para a identidade e memória dos grupos formadores da sociedade brasileira.

No âmbito da Paraíba, o órgão de proteção patrimonial estadual (IPHAEP) foi fundado em 1971. Analisando o recorte espacial desta pesquisa – os eixos das Trincheiras e do Tambiá, juntamente com os imóveis que os compõem – tem-se que apesar do conceito de monumento histórico englobar, desde meados do século passado, a “arquitetura menor” e os conjuntos urbanos, os trechos das Trincheiras e do Tambiá apenas foram reconhecidos por sua importância histórico-cultural para a cidade de João Pessoa e o estado da Paraíba em 1982, com a delimitação do primeiro perímetro de tombamento do IPHAEP (Figura 5). O Decreto nº 9484/1982 do IPHAEP era responsável por definir a Delimitação do Centro Histórico Inicial de João Pessoa (CLEMENTE, 2017).

Figura 5 - Perímetro de proteção do IPHAEP de 1982, com identificação dos eixos de Trincheiras e Tambiá.



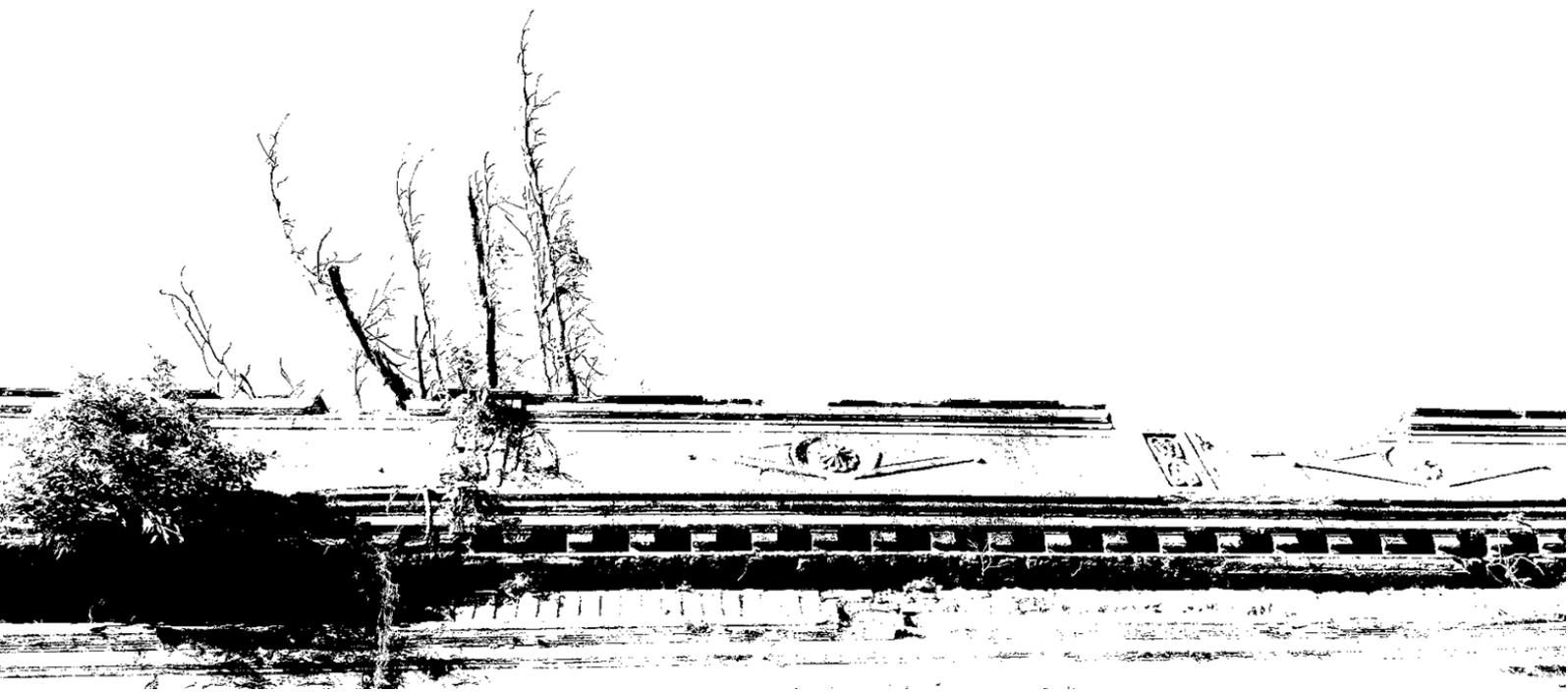
Fonte: Elaborado pela autora com base em Clemente (2017, p. 93) e Decreto nº 9484/1982 do IPHAEP. Sem escala definida.

Ainda assim, observa-se, conforme a imagem apresentada, que o limite do recorte espacial da proteção do órgão não possuía ainda a conformação atual, tendo sido mais restritivo, deixando de fora parte do eixo das Trincheiras e grande parte do eixo do Tambiá. A atual configuração deu-se a partir de 2004, com a publicação do Decreto nº 25.138 (Figura 1). O longo período de tempo por que passou sem o devido reconhecimento e proteção contribuiu para o desaparecimento de parte desse patrimônio. Sendo o acervo arquitetônico das ruas de Tambiá e Trincheiras fortemente marcado pelos seus conjuntos ecléticos, cabe mencionar os bloqueios ideológicos no tocante à preservação dos exemplares do estilo, fruto de opiniões distintas que o consideravam um modismo sem relação com a cultura nacional. Isso resultou na omissão por parte dos órgãos responsáveis para com a proteção desses exemplares até a década de 1970, conforme relatam Rodrigues e Moura Filha (2013).

As questões patrimoniais e dos vazios urbanos mostram-se atualmente como temas que possuem uma delicada relação. Uma vez feitas as considerações acerca de conceitos pertinentes para a pesquisa – sobre vazios e sobre patrimônio – o próximo capítulo tratará do real universo de estudo da presente dissertação – os eixos de Trincheiras e Tambiá – com destaque para sua construção, explorando seus antecedentes históricos e seu momento de formação.

CAPÍTULO 2

A expansão urbana da capital paraibana na transição do século XIX para o século XX



CAPÍTULO 2 | A EXPANSÃO URBANA DA CAPITAL PARAIBANA NA TRANSIÇÃO DO SÉCULO XIX PARA O SÉCULO XX

As antigas ruas de Trincheiras e de Tambiá, recorte espacial do presente estudo, possuem grande importância no processo de formação e expansão da atual cidade de João Pessoa. Para melhor entender tal processo, será feita uma incursão na história da capital, partindo dos primórdios de sua fundação no período colonial até dar destaque ao momento correspondente à Primeira República, quando a urbe apresentou sinais de franco desenvolvimento, e os eixos das Trincheiras e do Tambiá se revelaram como setores importantes da cidade. As transformações ocorridas ao nível urbano e ao nível de arquitetura, especialmente residencial, podem ser claramente observadas no recorte em questão, como será abordado a seguir.

2.1 | Antecedentes históricos

A história da Paraíba é marcada por períodos de lutas, resistência, estagnação e crescimento, de uma forma não linear. Em seus primórdios, na época de fundação da capitania, a importância a ela conferida residia na exploração do pau-brasil e, principalmente, na economia canavieira (MELLO, 2002). Sem passar pela qualidade de vila, sua capital já nasceu cidade em 1585, sob a denominação de cidade de Nossa Senhora das Neves, configurando-se como a terceira mais antiga do Brasil. Ao longo de sua história, viria a ser chamada de Filipéia de Nossa Senhora das Neves, quando da submissão do Reino de Portugal à Espanha durante o período da União Ibérica (1580-1640); Frederica durante o período da ocupação holandesa; e Parahyba a partir do restabelecimento do poder luso. Sua nomenclatura atual se deu em 1930, em homenagem ao presidente João Pessoa, denominação essa que vai ser adotada no curso desta dissertação, por uma questão de unidade do texto.

Para analisar o processo de formação e crescimento da cidade de João Pessoa, é fundamental entender o contexto socioeconômico por que passou a Paraíba como um todo. Enquanto nos primeiros momentos do período colonial o território que viria a ser o Nordeste, e por conseguinte, a Paraíba, representava o principal interesse da Coroa Portuguesa, o período colonial tardio e os tempos do Império refletiram um deslocamento de tal interesse para a região sudeste do território, principalmente devido à descoberta e consequente exploração, das minas de ouro e diamantes. O contexto econômico vigente no período colonial, baseado nas sesmarias, era essencialmente rural, estruturado pelas grandes propriedades. Assim, o papel da cidade era de cunho administrativo, econômico e militar, constituindo a sede da capitania (MELLO, 2002). João Pessoa era, portanto, restrita a um pequeno núcleo onde se realizavam as funções político-administrativas, militares e religiosas.

Nesse contexto, a Igreja exercia um relevante papel na sociedade, refletindo seu poder também na ocupação dos territórios.

Assim, em seus primeiros anos João Pessoa era composta pelo núcleo conhecido como Cidade Alta, onde estavam localizados os estabelecimentos de atividades civis, as residências da população mais abastada e as igrejas e conventos das ordens Franciscana, Carmelita, Beneditina e Jesuíta, além da igreja matriz, dedicada à Nossa Senhora das Neves e da Igreja da Misericórdia. A Cidade Baixa, ligada ao Rio Sanhauá, por sua vez, comportava as atividades voltadas ao comércio com o porto. O traçado da cidade pode ser atestado por cartografia holandesa de 1640, que já contava com a Rua do Varadouro (A), Rua Nova (B), Rua da Misericórdia (C), Travessa do Carmo (D) e Rua Direita (E), como as principais vias de então (Figura 6).

Figura 6 - Cartografia de João Pessoa de 1640.



Fonte: Reis Filho (2000 apud MOURA FILHA, 2010, p. 180). (Editado pela autora). Sem escala definida.

Os percalços por que passou a cidade acarretaram na manutenção dos seus limites urbanos por vários séculos. De 1634 a 1654, a ocupação holandesa no território do atual Nordeste subjugou a capitania ao poder flamengo, desencadeando movimentos de resistência e momentos de pouca estabilidade. Mesmo durante a presença de Maurício de Nassau na colônia, e nas suas visitas à capitania da Paraíba em 1637 e 1644, a contribuição holandesa não foi significativa como ocorreu em Recife, havendo destaque apenas para a reconstrução do Forte de Cabedelo, o melhoramento do molhe e a edificação de alguns armazéns no Varadouro, como aponta Mello (2002), além da fortificação do convento franciscano, após a expulsão dos frades que nele habitavam e laboravam desde 1590. De modo geral, no âmbito da Paraíba, o tempo da ocupação holandesa resultou, na verdade, em ruína e destruição para a urbe. Conforme Moura Filha (2010), a maior preocupação e o maior investimento dos batavos reduziram-se às iniciativas defensivas, daí o porquê das reconstruções e melhoramentos dos fortes de Santa Catarina, de Santo Antônio e da Restinga. A capital foi, em grande parte, abandonada por seus antigos moradores – que fugiram no momento da chegada dos invasores – e largada à falta de cuidados destes últimos, sobrando por vezes escombros das batalhas travadas ao longo de todo o período.

Após a expulsão dos holandeses, a recuperação tanto da cidade quanto da economia da Paraíba como um todo enfrentaria dificuldades. Como aponta Rodriguez (1994, p. 18), “anos depois da expulsão dos holandeses, notava-se, ainda, a pobreza e a desolação da cidade, particularmente, no setor residencial”. Colaboraram para tal situação a “fase de retração da economia europeia, de queda ou de estagnação do preço do açúcar, de concorrência crescente no mercado internacional, de progressiva subordinação da economia portuguesa à do norte da Europa e, particularmente, da Inglaterra” (MELLO, 1998 apud MOURA FILHA, 2010, p. 245). Nesse ínterim, os holandeses, agora detentores de conhecimento apurado sobre as técnicas de produção açucareira, passaram a representar forte concorrência com sua produção proveniente das Antilhas. Mesmo assim, nas décadas seguintes, o açúcar continuaria sendo a base da economia colonial brasileira, apesar de não ser suficiente para garantir a recuperação da capitania da Paraíba.

Desde 1661, tentativas por parte do governo pernambucano buscavam a anexação do território paraibano à sua jurisdição (MOURA FILHA, 2010); fato este consumado em 1756, perdurando até 1799. A decisão por parte da Coroa Portuguesa de fundir as capitanias de Pernambuco e Paraíba decorreu das dificuldades econômicas por que a segunda passava, e da intenção de criar a Companhia do Comércio de Pernambuco e Paraíba, fundada em 1759, sob a influência do Marquês de Pombal, além do pretexto de desenvolvimento e estreitamento entre os mercados metropolitano e colonial. O acordo resumia-se no monopólio comercial da produção da capitania, através do qual os bens ali produzidos seriam adquiridos pela

Companhia que em contrapartida deveria abastecer a Paraíba com produtos importados da Metr pole. Todavia o processo mostrou-se uma estratégia bastante prejudicial   Paraíba, que se via diante de uma situa o financeira bastante desvantajosa. Além disso, apesar das administra es da Paraíba e Pernambuco permanecerem distintas durante o período, na prática todas as decisões políticas, militares ou econ micas partiam do poder pernambucano. Foram, em suma, tempos de completa subordina o paraibana, levando ao comprometimento do desenvolvimento local e sofrimento da popula o crescentemente endividada, até a recupera o de sua autonomia sob a liderança do governador Fernando Delgado Freire Castilho (MELLO, 2002).

No entanto, a dependência paraibana em rela o a Pernambuco perduraria ainda ao longo da história devido   falta de uma melhor infraestrutura que pudesse escoar a produ o local, já que o porto da capital não atendia bem a essa necessidade. Na prática, a maioria dos produtos paraibanos iam para Pernambuco, onde existia uma liga o direta e constante com o mercado europeu através do porto de Recife, e os comerciantes conseguiam assim melhores preços nas negocia es (GALLIZA, 1993). Tal situa o acabava sendo um fator de enfraquecimento do mercado e do próprio governo e economia da Paraíba.

Ademais, diversos períodos de seca assolaram a região, comprometendo as safras de cana-de-a o, algodão e demais g neros de subsistência, os quais passaram a ser cultivados na capitania, sem contar a produ o pecuária do sertão. Ao longo do século XVIII, as secas de 1710, 1724, 1777 e 1791 e a cheia do Rio Paraíba com inunda o de suas várzeas em 1729 constituíram fatores que impediam a estabilidade necessária   recupera o socioecon mica paraibana (MOURA FILHA, 2010). Foi este o século conhecido pelo grande progresso da região mineradora no centro-sul do Brasil, contribuindo para a transferência da sede do governo de Salvador para o Rio de Janeiro em 1763. Não obstante,   importante destacar que a exporta o de a o juntamente com o comércio do ouro e o tr fico negreiro se mantinham como um dos maiores pilares de sustent o econômica da colônia.

Todos esses fatores culminaram num longo período de estagna o econômica, desfavorável ao crescimento e desenvolvimento da capital paraibana. O núcleo urbano permanecia basicamente o mesmo desde os primeiros tempos da coloniza o, havendo apenas liga es internas que surgiam dentro do perímetro existente. Esse cenário perdurou até os ciclos da produ o algodoeira, que se refletiram em momentos de pujança da economia paraibana, tendo resultados concretos na expansão urbana da capital, e no seu desenvolvimento arquitetônico.

2.1.1 | A economia do algodão

Em meio à produção expansiva de cana-de-açúcar do litoral e de gêneros de subsistência na região do Brejo, havia no sertão da Paraíba o cultivo crescente do algodão, associado aos gêneros alimentícios, além das grandes propriedades para a criação de gado (MARIZ, 1978). As glebas de produção de algodão apresentavam uma ocupação crescente da região semiárida, compondo com a pecuária o binômio que era a base da economia dessa porção do interior paraibano. Conforme Galliza (1993), há divergência entre os pesquisadores no que diz respeito ao início da cultura do algodão no estado. A autora aponta as hipóteses do surgimento do cultivo na região brejeira, mas dá mais ênfase à probabilidade de origem do cultivo na caatinga, no agreste paraibano, sendo o Brejo mais propício para a agricultura de subsistência. A questão é que tanto expandiu-se o cultivo de algodão que ele chegou a gerar conflitos com a agricultura de subsistência na região do agreste, que perdia espaço para aquele. Mariz (1978, p. 15) aponta para prováveis plantações de algodão na Paraíba já em 1760, quando havia, no Cariri e no Rio do Peixe, lugares batizados como “Riacho do Algodão”, e a “Lagoa dos Algodões” na serra pertencente a Francisco de Arruda Câmara. Segundo o autor, em 1798 havia atividade comprovada em terras paraibanas, contando com a presença de engenhos rudimentares da malvacea com lavras regulares e bolandeiras.

Já em meados do século XVIII, o algodão brasileiro passou a abastecer as indústrias europeias, destacadamente a inglesa, quando da Guerra da Independência dos Estados Unidos entre 1776 e 1783 (MOURA FILHA, 2010). Segundo Mello (2002), a produção algodoeira corresponde à fase mais importante da economia paraibana do século XIX. O crescimento econômico proveniente das safras de algodão se mostrava vertiginoso. Enquanto em 1807 a capitania “arrecadara Cr\$29.000,00 de impostos gerais, em 1815 só do algodão obtinha Cr\$25.668,00 e naquele exercício de 1816 alcançava Cr\$45.000,00” (MARIZ, 1978, p. 16). Relata Mello (2002) que já em 1830 a cultura do algodão chamava a atenção de viajantes estrangeiros, a exemplo de Henry Koster, que observara o seu avanço por praticamente todo o estado.

A Guerra de Secessão dos Estados Unidos, entre 1860 e 1865, levou o Brasil a se tornar o maior fornecedor de algodão para a Inglaterra. A receita oriunda da exportação do produto paraibano chegara a Cr\$431.818,00 em 1864 (MARIZ, 1978). A severa seca de 1877 e pragas de lagartas comprometeram a produção em massa e exportação do produto por um período, todavia a economia algodoeira e paraibana voltaria a se recuperar. Em 1892, fundava-se a fábrica de tecidos Tibiri e diversos equipamentos eram atualizados no processamento do algodão, contando já com máquinas a vapor para o descaroçamento e melhorias advindas da industrialização. O Brasil tornou-se novamente o fornecedor principal à indústria e mercado ingleses durante a Primeira Guerra Mundial (1914-1918). Além da

grande quantidade exportada, o preço do produto também se elevou. Registra-se que antes da guerra, uma arroba (equivalente a 15kg) de algodão era orçado em Cr\$11,00; em 1924, durante o governo de Solon de Lucena, a arroba chegou a alcançar Cr\$100,00 (MARIZ, 1978). Durante a segunda metade da década de 1920, a Paraíba era, por sua vez, o maior produtor de algodão do Brasil (GALLIZA, 1993).

Tais ciclos produtivos e de expressiva exportação geraram momentos de pujança econômica, como já foi dito acima. Entretanto, segundo Mello (2002), por terem sido episódios pontuais seguidos da baixa nos preços dos produtos, os resultados deles provenientes não foram suficientes para mudanças estruturais no conjunto da sociedade paraibana. Todavia, tiveram um importante papel no desenvolvimento das cidades.

Um dos aspectos do desenvolvimento foi o investimento no transporte ferroviário na passagem do século XIX para o XX. Na capital, o sistema havia sido implantado em 1881, partindo para outras cidades do estado (MELLO, 2002). As ferrovias foram importantes para além das questões de logística comercial e industrial, trazendo benefícios para a urbanização e modernização de costumes sociais da população. Para o transporte interno da cidade, foi instalado o sistema de ferro carril a burro em 1896, que a partir de 1914 passava a funcionar com eletricidade e contava com bondes maiores.

A relevância do chamado “ouro branco” fez-se tão significativa que foi criado no governo Camilo de Holanda (1916-1920) o Serviço de Defesa do Algodão. Como aponta Mello (2002, p. 158-159),

Encerrada a Primeira Guerra Mundial, a Paraíba que, através da empresa Kroncke & Cia., já encaminhava fardos prensados aos mercados internacionais, apresentava-se como o maior produtor algodoeiro do Brasil. Isso e mais a presença do Paraibano Eptácio Pessoa, na Presidência da República, significaram visitação pela missão Arno Pearse, responsável por alguma orientação técnica. (...) O Serviço Estadual do Algodão foi reformulado para abranger fazendas de sementes, culturas de cooperação, registro de marcas para descaroçamentos e prensas, bem como serviços de estatística agrícola e industrial. Na euforia do pós-guerra, a receita algodoeira do Estado saltou de 7.729:000\$000, em 1922, para 14.268:000\$000 no ano seguinte.

Todo este enriquecimento refletiu-se de forma concreta em várias cidades paraibanas. Como defende Galliza (1993, p. 130), “foi o algodão quem conduziu a vida econômica do Estado. A ampliação do sistema viário se deveu, em parte, aos interesses algodoeiros. Os melhoramentos urbanos se intensificaram, quando o comércio da malvácea gerou um excedente maior que foi investido na urbanização”.

Além disso, com os investimentos da Inspetoria Federal de Obras Contra as Secas (IFOCS) voltados para o interior do estado da Paraíba, a receita proveniente do algodão foi principalmente aplicada nas obras de melhoramentos da capital. Conforme registros

administrativos, a grande maioria das obras foram, assim, feitas sem se recorrer à empréstimos ou auxílios externos (GUEDES, 2006).

Considerando a contribuição que esse momento econômico trouxe para o Estado, é possível entender como um novo período urbanístico teve início na capital paraibana. Em João Pessoa, o núcleo urbanizado restrito ao mesmo perímetro colonial desde seus primeiros séculos de existência, passou a expandir seus limites. Nesse contexto, foram exatamente a Rua das Trincheiras e a Rua do Tambiá que orientaram os caminhos do crescimento da cidade nos sentidos sul e leste, respectivamente. Na seção a seguir, serão abordados inicialmente o quadro de incipiência da capital paraibana no tocante às demandas urbanas da segunda metade do século XIX, o contraponto com as novas exigências urbanísticas ao nível internacional, o crescimento da cidade e dos respectivos melhoramentos urbanos em termos de infraestrutura (iluminação pública, saneamento, transportes), resultantes do momento econômico-social favorável e das facilidades materiais e tecnológicas introduzidas pela modernidade.

2.2 | O crescimento da cidade e os melhoramentos urbanos

Como foi dito anteriormente, a cidade de João Pessoa passou por um longo período de estagnação, que se estendeu até o período imperial. Não apenas os limites urbanos mantinham-se os mesmos, mas também a incipiência de infraestrutura e o seu aspecto físico geral. Segundo Galliza (1993), o retrato da capital no aludido período ilustra bem a situação por que passava a urbe no quesito de desenvolvimento: a cidade apresentava ruas desalinhadas e desniveladas, o abastecimento de água se dava ainda de forma precária (através dos chafarizes), e não havia um sistema de esgotamento sanitário nem de iluminação pública adequados. Tais sintomas de precariedade eram sentidos pela população, que ainda vivia arraigada a antigos costumes, mantendo inclusive hábitos rurais. Conforme relata Aguiar (2002), era comum a criação de animais nos quintais das casas, mas isso não significava que eles ficavam restritos a tais ambientes, já que circulavam também pelas vias públicas. Outro fator que comprometia as condições de higiene urbana era o fato de o lixo ser muitas vezes atirado às ruas. A alternativa a essa prática era jogá-lo em valas nos fundos dos quintais das residências (quando os moradores tinham esse cuidado). Ressalta-se também que não havia sequer a iniciativa do poder público de promover uma limpeza urbana adequada. O autor supracitado ainda destaca que a capinação da frente dos prédios por parte dos seus proprietários ou inquilinos passou a ser exigida apenas a partir de 1905.

Uma consequência desse ambiente adverso e dessas más práticas da população era o surgimento e propagação de epidemias – os surtos de cólera chegavam a ser recorrentes, além de outras doenças, como a malária e a febre tifoide (AGUIAR, 2002). A antiga Lagoa dos Irerês, posteriormente Parque Sólon de Lucena, e atualmente Parque da Lagoa, era um ambiente inóspito, um obstáculo à expansão urbana pois, não tendo tratamento adequado, representava grande risco à população por ser um potencial foco de doenças.

Uma vez apontado o panorama local à época, é importante destacar sua relação com o contexto internacional do século XIX. Como defende Bresciani (1990), nessa centúria entraria em cena a “questão urbana”, quando a cidade passa a ser pensada segundo uma abordagem inusitada na história, considerando as formas de aproximação ao conceito de urbe de então. Uma das aproximações registradas pela autora se traduz no que ela chama de “questão técnica”. O olhar técnico sobre a cidade surge em resposta aos problemas decorrentes do grande aumento populacional atrelado às condições inadequadas do ambiente urbano pós Revolução Industrial, que culminaram na proliferação de doenças e morticínio da população. A Europa, por volta de 1830, enfrentou um sério surto epidêmico de cólera, que dizimou uma expressiva parcela da população de diferentes classes sociais, e acarretou em sérios prejuízos econômicos. Na Inglaterra, Edwin Chadwick realizou levantamentos e fez relatórios investigando as relações entre a doença e os locais onde se concentravam os

infectados. Além disso, apresentou análises quantitativas dos dados levantados fazendo as devidas conexões com dados econômicos e tratando os mesmos de forma objetiva ao considerar infraestrutura e equipamentos urbanos. Como afirma Benévolo (2016, p. 76), “é mérito de Chadwick haver apreendido com clareza as relações entre os problemas sociais e as condições físicas do ambiente”. Através da abordagem técnica, a cidade ganhava outra dimensão de análise, por meio de sua observação expressa em dados numéricos e mapas. Os estudos de Chadwick e os resultados de suas pesquisas abriram portas para novos conhecimentos a respeito de salubridade urbana e saúde pública, os quais ensejaram as propostas e experiências da Urbanística Moderna. Medidas que regravam o comportamento coletivo foram implantadas e os reflexos das descobertas feitas tiveram desdobramentos no espaço físico, na morfologia urbana e na moradia da população. Teve início assim uma verdadeira revolução científica no âmbito urbano que, tendo êxito na sua aplicabilidade, expandiu-se pelo mundo, chegando ao Brasil sob moldes de boas práticas higienistas.

As bases desse pensamento consistiriam na tríade “circular, sanear e embelezar”. “Circular” era tratado como meta primordial, pois, com o crescimento dos centros urbanos, tanto em relação à quantidade de habitantes, como no tocante à sua área de ocupação, eram necessários meios adequados que promovessem a acessibilidade a novos setores da cidade de forma rápida e eficaz. Com o surgimento de novos meios de transporte, era preciso que os eixos viários estivessem prontos para recebê-los, sendo assim investidos esforços em prol de alinhamento e nivelamento de ruas, sua pavimentação e provisão da infraestrutura necessária. A circulação dos “novos tempos” também deveria dar suporte às relações comerciais advindas de novas demandas da vida urbana, intensificada com o processo da industrialização.

“Sanear” era outra demanda da cidade moderna, face à relação direta entre a higiene urbana e a saúde pública, tendo como meta o combate à propagação de doenças e novas epidemias, bem como a provisão de um macro ambiente saudável. Por fim, o “embelezar” estava relacionado com o conceito de modernidade que se buscava. Essa modernidade deveria se refletir também no gosto estético, imprimindo uma imagem nova à cidade que, no caso do Brasil, deixasse para trás o passado colonial e transparecesse o ideal de proximidade com os padrões europeus, tidos como exemplos de desenvolvimento e civilidade. Era justamente na modernidade europeia que a sociedade brasileira se espelhava. É importante considerar que essas mudanças não ocorreram apenas no âmbito da urbe, mas também ao nível dos costumes e hábitos sociais, que, por sua vez, tinham repercussão na arquitetura e, muito especificamente, nas residências.

Um exemplo dos novos hábitos adotados pela sociedade da época foi a intensificação da vida pública. Como no contexto colonial o aludido modo de vida era restrito a uma pequena parcela da população, as atividades públicas dos habitantes das cidades eram majoritariamente relacionadas com a participação em atividades religiosas. Como relata Aguiar (2002), a vida na capital paraibana era regida pelos sinos das igrejas; as pessoas se recolhiam cedo para suas casas e, à noite, as vias eram praticamente desertas, escuras, sendo consideradas perigosas. Nessa nova realidade urbana, o hábito de passear nas ruas, praças e passeios públicos tornou-se um sintoma de modernidade. O Jardim Público⁴ da cidade, que contava com “palmeiras imperiais, arvoredos altos, renques de pitangueiras, fechado em gradil de ferro” foi construído pelo vice-presidente Pe. Galvão em 1870 (MARIZ, 1978, p. 89).

Outro reflexo do crescimento da vida pública nas cidades foi a construção de coretos. Esses equipamentos públicos, além de serem locais de contemplação, foram palcos de discursos e apresentações musicais. Na capital paraibana, foram erguidos em diversos pontos, inclusive nas proximidades das duas ruas em foco no presente estudo. Na extremidade norte da Rua das Trincheiras, próxima ao Centro, a Praça Venâncio Neiva foi inaugurada e ganhou o seu exemplar em 1917, sendo o coreto projetado pelo arquiteto italiano Paschoal Fiorillo (AGUIAR, 2002). Já no eixo viário do Tambiá, no final da atual Av. Mons. Walfredo Leal, foi erguido na Praça da Independência em 1922, o coreto que, assim como o logradouro, marcou a comemoração dos cem anos de Independência do Brasil.⁵

As mudanças de hábitos da população não foram resultado exclusivamente de um processo natural de alterações de comportamento. Normativas que regulavam a construção da cidade foram implementadas para a obtenção da urbe que se desejava. De acordo com Maia (2016), as mudanças ocorreriam primeiramente através das normativas, sendo as intervenções físicas que marcaram a modernização da cidade feitas posteriormente.

No ano de 1831 ocorreu a aprovação de algumas posturas, entre as quais constam as seguintes determinações: a proibição de soltar fogos de artifício nas ruas da cidade; o correr ou galopar em cavalo; fazer vozeiras das 10 horas até o toque da alvorada pelas ruas. Estas proibições impõem um determinado uso das ruas e estabelecem uma ordem no cotidiano da cidade. No mesmo sentido, as posturas também determinavam as transformações na paisagem urbana. Na postura 13, datada de 1831, ordena-se que “só poderão conservar cercas, ou de pedra e de cal ou de taipa que se possa rebocar e cair”, proibindo-se as cercas de madeira. Já em uma correspondência da Câmara Municipal da Paraíba endereçada para o Presidente da Província, Bento Correia Lima, datada de 4 de agosto de 1834, identifica-se a necessidade em se realizar um plano para regulamentar a construção de edifícios na cidade (MAIA, 2016, p. 98).

⁴ O Jardim Público corresponde atualmente à Praça João Pessoa, antiga Praça Felizardo Leite.

⁵ Atualmente, funciona no coreto da Praça da Independência uma floricultura de uso privado.

É importante esclarecer, todavia, que o conjunto dos melhoramentos urbanos implantados na capital obedeceram a uma ordem de interesse, não contemplando igualmente todas as áreas da cidade, tampouco toda a sua população. De acordo com Maia (2016, p. 98), os ditos “ícones da modernidade” contemplados pelo “ordenamento, alinhamento, limpeza, serviços e equipamentos urbanos” foram inicialmente implementados na Cidade Alta, setor mais nobre da urbe. Apenas posteriormente os melhoramentos alcançaram a Cidade Baixa, privilegiando suas principais vias. Mesmo quando a cidade expandiu os seus limites para além do núcleo Cidade Alta/Cidade Baixa, as ações de melhoramentos urbanos continuaram a privilegiar as parcelas favorecidas da sociedade. Nesse sentido, Galliza (1993, p. 123) destaca que

(...) a política urbanizadora da Capital teve duas vertentes básicas: uma econômica e outra estética. No seu bojo não havia um projeto social amplo a ser concretizado. A cidade da Paraíba passou por uma vasta reconstrução, nas décadas de 1910 e 1920, e vultuosos capitais foram gastos em obras públicas. Esses melhoramentos não beneficiaram as camadas pobres. Com a abertura de avenidas, alinhamento de ruas, criação de praças e, particularmente, o saneamento da Cidade, os homens comuns pobres que habitavam nos bairros centrais mais antigos, Trincheiras, Tambiá, Varadouro, por intimação dos setores governamentais, foram deslocando-se, paulatinamente, para bairros periféricos, como Jaguaribe, Cruz das Armas, Roger e outros subúrbios. As obras de saneamento de cunho desapropriador, promoveram a derrubada de casas miseráveis, sem contudo proporcionarem moradia às populações atingidas.

Os sintomas de desigualdade social refletiam-se, assim, desde tempos remotos nos espaços urbanos, sendo um problema que se arrasta até hoje com as suas devidas especificidades. Não obstante, os avanços decorrentes das descobertas científicas e da revolução industrial trouxeram contribuições de suma importância para o crescimento e melhoria na qualidade da vida urbana. As medidas tomadas e as novas práticas adotadas somavam-se umas às outras de modo interdependente. Um ponto primordial para que a utilização do espaço público fosse plenamente possível foi o fornecimento de infraestrutura adequada e moderna.

Até o início do século XIX, as ruas mantinham seu aspecto colonial, como já foi dito anteriormente. “Uma das primeiras ruas calçadas com pedras regulares de granito foi a do Sanhauá”, cuja obra data de 1854 (RODRIGUEZ, 1994, p. 22). As obras de pavimentação, no entanto, avançaram com ritmo lento na capital. Décadas depois, mesmo o transporte público da cidade passaria por ruas não calçadas. De acordo com a monografia de Jardim, em 1889, apenas onze vias encontravam-se pavimentadas na cidade.

Uma ação decisiva para a utilização do espaço urbano foi a instalação da iluminação pública. Conforme os relatos, as primeiras notícias de iluminação pública da capital paraibana datam de 1822, quando era ainda restrita a poucos lampiões à base de azeite de mamona

instalados na frente de alguns edifícios públicos (MARIZ, 1978). Em 1835 contavam-se 40 lâmpões na Cidade Alta, chegando à Cidade Baixa ou Varadouro por volta de 1842, totalizando 50 pontos de iluminação na cidade de então. A partir de 1869, houve tentativas de implantação de iluminação a gás, chegando a ser elaborados contratos de prestação do serviço que, no entanto, não foram concretizados. Rodriguez (1994) destaca a permanência do estado de precariedade da iluminação da capital, e relata as primeiras tentativas de instalação da luz elétrica desde 1895, sendo estas igualmente malfadadas. No fim do século XIX, foi utilizado o querosene, e em 1902 a cidade já possuía 250 combustores. Com a implantação da Usina Cruz do Peixe, o fornecimento de energia elétrica passou finalmente a ser disponibilizado na capital, iluminando as ruas da forma mais adequada a partir de 1912, durante o governo de João Machado (MAIA, 2016).

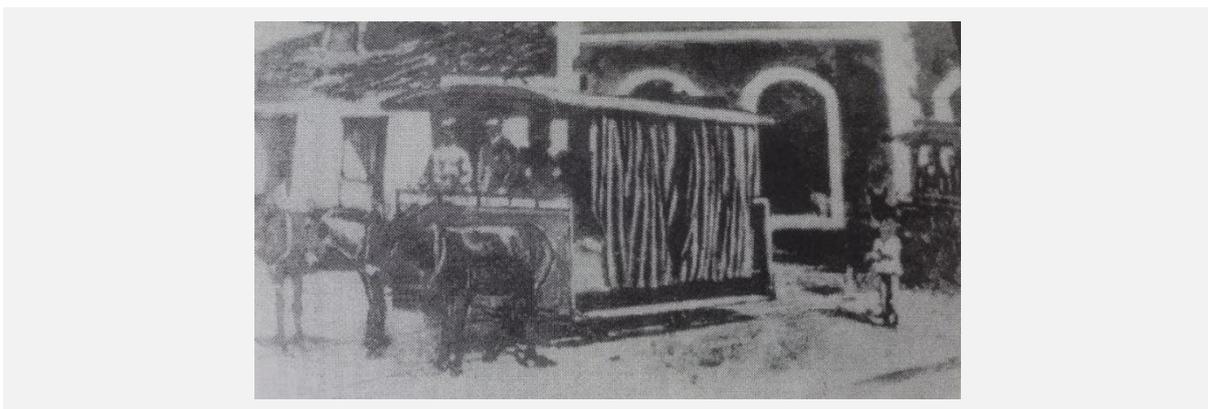
Com relação ao abastecimento d'água, até o século XIX, as fontes e cacimbas eram o recurso disponível, e adotado, pelos habitantes da capital. Além da coleta da água para o consumo em atividades diversas, as fontes eram usadas como locais de banhos pela população. Espalhadas pela cidade e pela região dos sítios que a circundavam, muitas das cacimbas existentes pertenciam a particulares, sendo inclusive a sua água armazenada em barris e vendida por eles à população (RODRIGUEZ, 1994). Considerando os dois eixos viários sob estudo neste trabalho, merecem destaque a Cacimba do Povo, que servia ao bairro das Trincheiras e seu entorno; a Cacimba de Maroca Estrela, localizada na própria Rua das Trincheiras, em uma residência de particular; e a Bica de Maria Feia, situada nas vizinhanças do Sítio Cruz do Peixe, onde atualmente se encontra o Hospital Santa Isabel, na extremidade leste do eixo do Tambiá. No entanto, os principais pontos de abastecimento da população como um todo foram a Fonte de Tambiá, a Fonte de Santo Antônio, a Fonte dos Milagres e a Fonte de Gravatá (AGUIAR, 2002). Em Lei Provincial datada de 1869, tem-se registro da aprovação de contrato para o fornecimento de água potável por canalização e chafarizes na capital (MAIA, 2016). Porém, de acordo com Rodriguez (1994), apenas em 1912 se procedeu o abastecimento de água da cidade, através da usina que tinha como fonte o então chamado Rio Macacos, na Mata do Buraquinho, que bombeava a água até o reservatório localizado na atual Av. João Machado, a partir de onde era distribuída à população.

Outro marco essencial para a cidade no tocante às obras de modernização diz respeito ao saneamento urbano. Almejadas havia anos, as obras de saneamento chegaram a ser anunciadas no governo Gama e Melo (1896-1900), porém sem concretização; até que o serviço foi finalmente implementado no governo de João Suassuna (1924-1928). Uma ação estratégica para o desenvolvimento da cidade e que já envolvia ações de saneamento urbano foi a urbanização do sítio da Lagoa, por iniciativa do governo de Sólon de Lucena (1920-1924) e do prefeito Guedes Pereira (MARIZ, 1978). Através das obras ali realizadas para a

superação do local como obstáculo natural ao crescimento da cidade, novas áreas passaram a ser exploradas e anexadas ao núcleo urbano, facilitando o caminho que se traçava em direção ao mar.

O sistema de transporte da cidade, por sua vez, passou a contar desde 1896 com os trilhos da Companhia Ferro Carril Parahyba, sobre os quais corria o bonde puxado a burro, fruto de investimento público e privado da aristocracia rural algodoeira paraibana (Figura 7).

Figura 7 - Bonde puxado a burro saindo da estação da Ferro Carril Parahyba, em 1903.



Fonte: Arquivo Arion Farias (apud AGUIAR, 2002, p.113).

É digno de destaque a data de implantação do sistema, considerado por Medeiros Filho (2017) como um instrumento símbolo da modernidade para a capital. Dito isto, é válido discorrer acerca da implantação do transporte na época em que os melhoramentos urbanos se faziam cada vez mais necessários em face às más condições de higiene da cidade e o elevado índice de mortalidade devido às epidemias. Apesar desse quadro, observa-se que houve por parte do governo uma priorização do serviço de transporte dos bondes, já que o abastecimento de água encanada, o saneamento e o provimento de energia elétrica esperariam ainda mais de 15 anos para serem realizados.

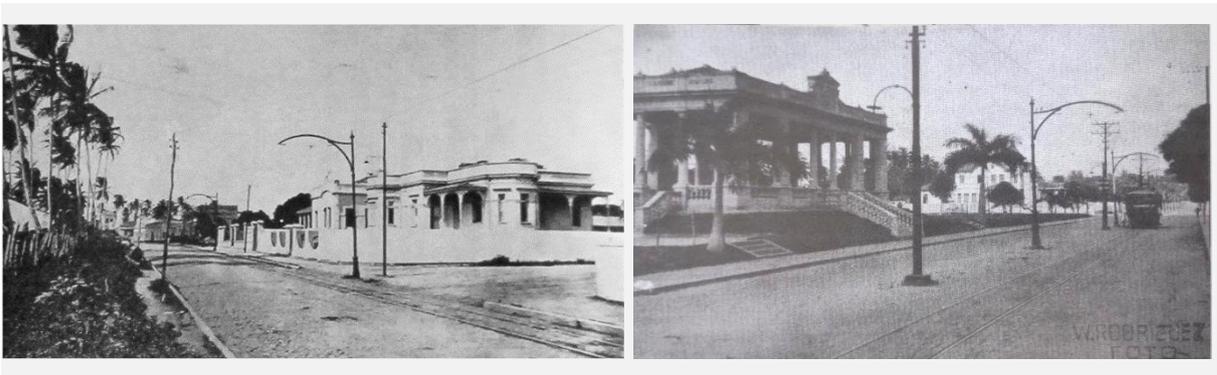
Medeiros Filho (2017) relaciona a priorização do bonde à influência da elite da capital, que, segundo o autor, seria a maior privilegiada com o sistema de transporte. A área da João Pessoa de então contava com um raio pouco maior do que 800m, o que equivaleria a uma distância possível de ser percorrida a pé, sendo, conforme aponta Chudacoff (1977 apud MEDEIROS FILHO, 2017, p. 75), esta medida inferior à média das cidades pré-modernas, chamadas “cidades do andarilho”. Portanto, o bonde puxado a burro teria sido um item de comodidade para os deslocamentos das classes mais favorecidas economicamente que passavam a residir nas áreas de Trincheiras e Tambiá, afastando-se cada vez mais do núcleo central da cidade. Para além dessa facilidade, o transporte era um ícone do desenvolvimento que se apresentava facilmente visível para a sociedade; sociedade essa que almejava ser moderna. Oportunamente, é importante destacar que, mesmo servindo à população dos

novos bairros, estes já se encontravam em formação antes da passagem dos trilhos, sendo equivocado considerar que o bonde teria sido o vetor inicial da ocupação de novas áreas, como ocorreu nas cidades de Rio de Janeiro e Salvador (MEDEIROS FILHOS, 2017). Nesse sentido, fica, mais uma vez, evidente o impacto das classes privilegiadas sobre os processos de produção e apropriação do espaço urbano na evolução da cidade.

As linhas do bonde somavam três rotas: a linha do Comércio, a linha das Trincheiras e a linha do Tambiá (Figura 9). A primeira percorria a Rua do Comércio (atual Rua Maciel Pinheiro), na região da Cidade Baixa, onde se concentravam os mais diversos serviços e as atividades de comércio. As duas últimas partiam da primeira linha e expandiam-se em direção aos aludidos eixos, sendo expandidos os seus limites à medida que a ocupação das duas ruas crescia. A linha das Trincheiras prolongou-se da Igreja Bom Jesus dos Martírios, onde terminava inicialmente, até a antiga Feira de Jaguaribe situada após a Balaustrada das Trincheiras, no encontro entre a Av. Doze de Outubro e Av. 1º de Maio. Por sua vez, a linha do Tambiá foi acrescida do trecho que partia da Igreja e Convento do Carmo até a nova estação na Cruz do Peixe, nas imediações de onde hoje se localiza o Hospital Santa Isabel.

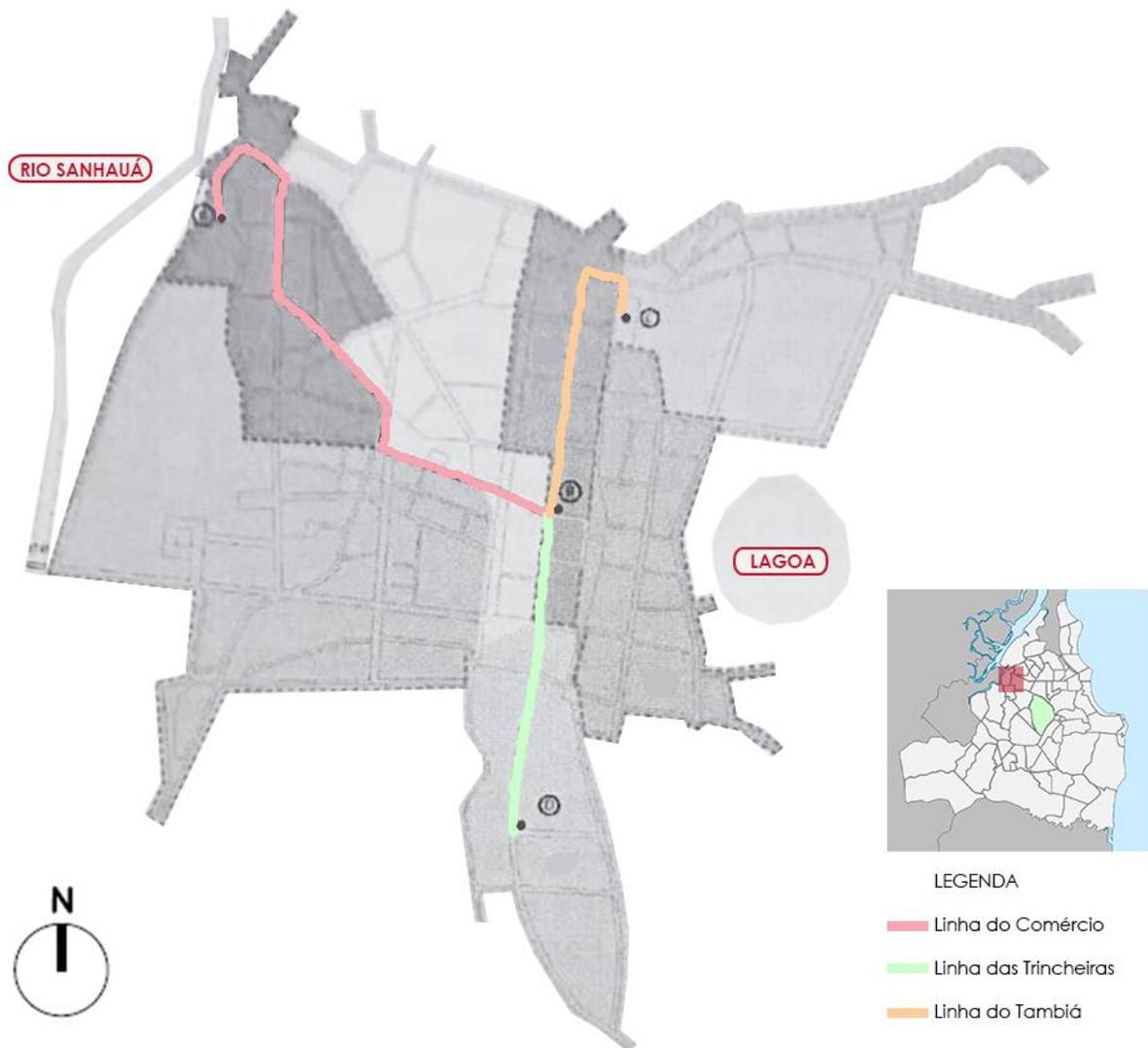
Com a chegada da eletricidade e criação da Empresa Tração Luz e Força (ETLF), o sistema de bonde puxado a burro foi modificado para o bonde elétrico, inaugurado em 1914. A princípio, as linhas mantiveram-se as mesmas, sendo apenas adaptada a infraestrutura (Figura 8). Nesse sentido, a linha do Tambiá, além de servir à população local, fazia a conexão com a ferrovia Tambaú que havia sido instalada para o melhoramento da acessibilidade à praia, que recebia cada vez mais famílias durante os períodos de veraneio (MEDEIROS FILHO, 2017).

Figura 8 - Trecho da Rua das Trincheiras em 1920 com passagem dos trilhos do bonde elétrico, à esquerda; e passagem do bonde elétrico na R. Mons. Walfredo Leal em 1934, à direita.



Fonte: Revista Era Nova (apud COSTA, 2017, p. 36); e Rodriguez (apud MAIA, 2016, p. 108).

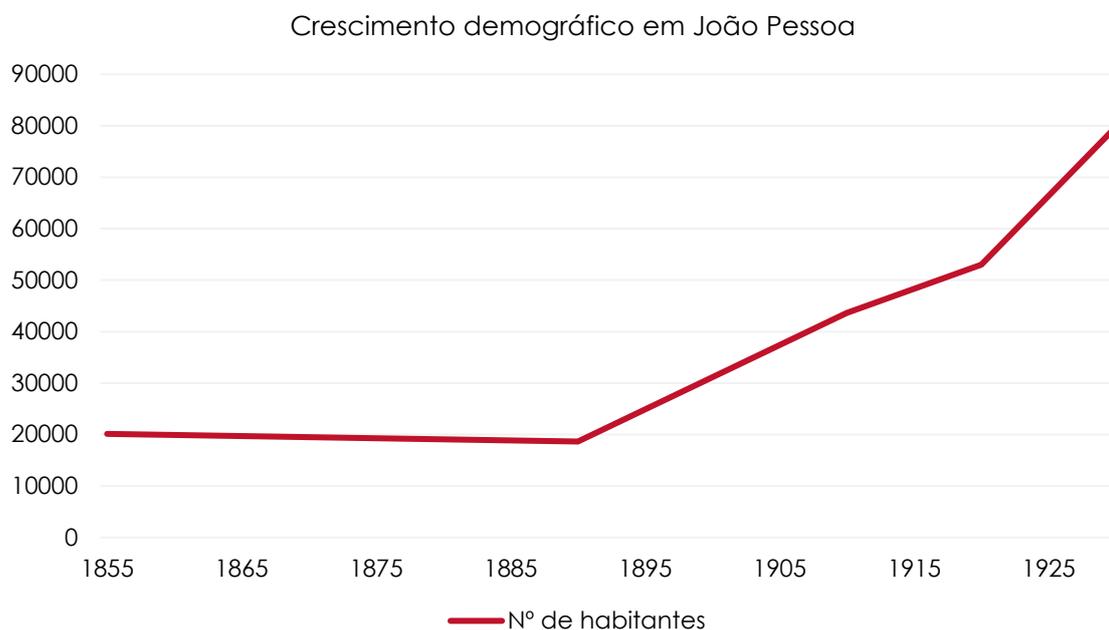
Figura 9 - Percursos iniciais das linhas do bonde a burro na capital, na malha urbana da década de 1890 (em escala reduzida, localização do recorte na cidade de João Pessoa atual).



Fonte: Medeiros Filho (2017, p. 110). (Editado pela autora). Sem escala definida.

Acompanhando os melhoramentos urbanos empreendidos desde o final do período imperial e, sobretudo, durante a Primeira República em João Pessoa, é possível observar a expansão dos limites físicos da cidade ao longo dos anos. Tendo sido beneficiada por avanços na infraestrutura e havendo também o crescimento da população (Gráfico 1), que saltou de 20.099 habitantes em 1855 (OLIVEIRA, 2006) para 79.765 habitantes em 1930 (GALLIZA, 1993), a cidade também acompanhou este crescimento.

Gráfico 1 - Crescimento demográfico na cidade de João Pessoa entre 1855 e 1930.



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados de Oliveira (2006, p. 55) e Galliza (1993, p. 124).

Através da cartografia disponível, é possível constatar o surgimento de novas ruas e a superação dos limites da cidade no decorrer do tempo. Um grande empecilho para o estudo da evolução do traçado urbano da cidade durante o período colonial, e mesmo nos tempos do Império, é a escassez de documentação a esse respeito. Na verdade, parcela da historiografia da Paraíba carece de maiores aprofundamentos devido à inexistência ou perda de documentação. Posterior à cartografia holandesa da década de 1640, foi encontrado um novo registro cartográfico da capital apenas referente a 1858, sendo a planta solicitada por Beaurepaire-Rohan (Figura 10). Cabe, no entanto, uma ressalva em relação à data deste mapa, pois há discordâncias encontradas na literatura. A data que consta na sua imagem refere-se a 1855. Contudo, para Sousa e Vidal (2010, p. 13-14), a cartografia seria de 1858, ano em que o então presidente da Paraíba Beaurepaire-Rohan teria qualificado como um “trabalho primoroso” o mapeamento de Alfredo Barros de Vasconcellos em Relatório apresentado à Assembleia Legislativa da Província da Parahyba do Norte em 20 de setembro de 1858. Esse trabalho teria sido solicitado pela lei provincial nº 22, em 15 de outubro de 1857, concluindo os referidos autores que tal cartografia não poderia ser de 1855. Atribuíram então a divergência da data registrada na planta da cidade como sendo de 1855 ao fato de estar disponível hoje apenas a redução dela, não o desenho original. Logo, os autores levantam a hipótese de a diferença da data ter sido possivelmente um erro no momento da elaboração da redação. Sendo assim, a data apresentada nas figuras que seguem, apesar da fonte das quais foram retiradas, se aplica ao ano de 1858.

Figura 10 - Cartografia de João Pessoa de 1858, com indicação das Ruas de Tambiá e das Trincheiras.



Fonte: Acervo IHGP (apud MOURA FILHA, 2010, p. 363). (Editado pela autora). Sem escala definida.

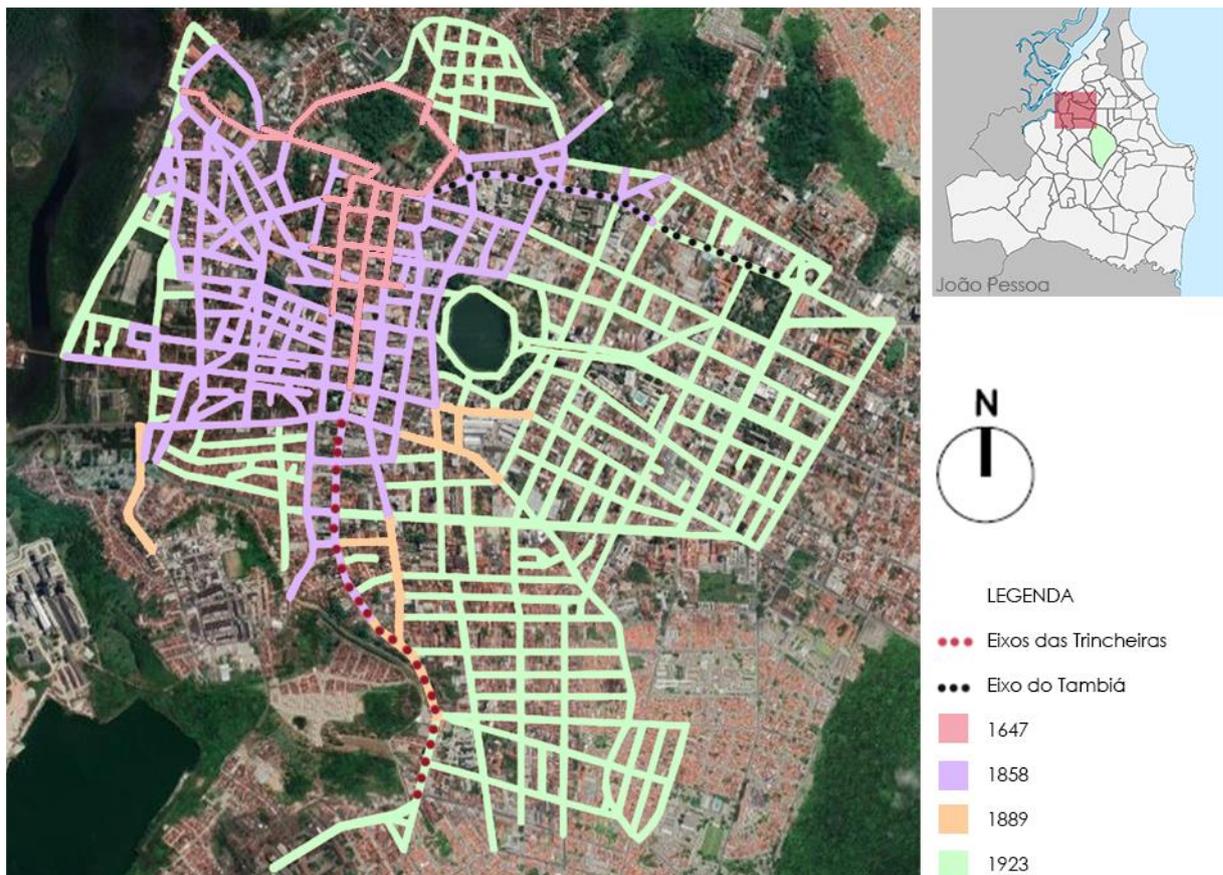
Em 1889, Vicente Gomes Jardim publicou a sua Monografia da Cidade da Parahyba do Norte, na qual descreveu detalhadamente aspectos da geometria e traçado urbanos, atendo-se à largura, comprimento, inclinação e intersecção entre ruas, além de complementar sua descrição com observações a respeito de pavimentação, quantidade de edificações, gabarito e material construtivo das mesmas. Apesar deste levantamento urbanístico não ter sido realizado através da elaboração de um mapa da cidade, Sousa e Vidal (2010) desenharam a planta resultante da compatibilização entre a planta solicitada por Beaurepaire-Rohan e a monografia de Jardim, revelando a expansão e surgimento de novas ruas concentradas na porção sul da cidade.

Em 1923, registra-se novo levantamento planimétrico da urbe sob a administração do prefeito Guedes Pereira, período no qual a cidade passou por diversas obras públicas. A João Pessoa de então já ocupava setores novos tanto na porção leste, como sul. Nessa época, já havia sido também ultrapassado o obstáculo da Lagoa, uma vez realizadas as obras de saneamento, sendo o logradouro incorporado pelo perímetro urbano e o seu entorno ocupado.

Amparada pela pesquisa de Oliveira (2006), a Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP) disponibilizou ao público a partir de 2021 um banco de dados interativo *online* que traz, entre outras informações georreferenciadas, a evolução histórica do traçado urbano da capital (Figura 11). Nele se verifica que já em meados do século XIX era possível identificar as duas ruas em pauta neste trabalho. A Rua das Trincheiras guiando a expansão no sentido sul, e a Rua do Tambiá que orientava o crescimento no sentido leste.

Conforme as imagens apresentadas, observa-se, entretanto, que a conformação dos dois eixos – contemplando os prolongamentos correspondentes às atuais Av. Mons. Walfredo Leal e à Av. João da Mata – se deu de forma gradual, estando ambos comprovadamente completos em toda a sua extensão na década de 1920.

Figura 11 - Mapa da evolução do traçado urbano de João Pessoa (1647-1923), com destaque para os eixos Trincheiras e Tambiá.



Fonte: PMJP. Disponível em <<https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/>>. Acesso em 11/2021. (Editado pela autora). Sem escala definida.

Uma vez apresentadas as transformações que ocorreram no âmbito urbano da capital durante o período de sua expansão entre o final do século XIX e primeira metade do XX, a próxima seção vai abordar as modificações observadas no período ao nível de arquitetura nos dois eixos em questão, principalmente nos exemplares residenciais neles encontrados, destacando a diversidade de linguagens arquitetônicas e o grau de requinte que alcançaram.

2.2.1 | Arquitetura e breve histórico do “modo de morar”

Não apenas o espaço urbano passou por transformações. A moradia, o ambiente familiar, também passou por modificações devido aos ideais de modernização em voga. Os novos hábitos exerceram influência na vida privada das famílias brasileiras, seja nas mudanças nos programas de necessidades das residências, na disposição de seus cômodos, na sua implantação no lote, seja na sua estética, com inspirações europeias ou, posteriormente, norte-americanas.

A longa permanência do aspecto colonial da cidade de João Pessoa, como foi mencionado anteriormente, também esteve presente na esfera doméstica. A residência colonial correspondia ao estilo de vida patriarcal amparado pelo sistema escravagista que esteve em voga até o final dos tempos do Império. A casa típica colonial, como descrita por Reis Filho (1997), resumia-se na casa térrea que ocupava o lote até os seus limites laterais e frontal, composta majoritariamente pelo salão anterior, o corredor, alcovas sem iluminação e ventilação naturais, a sala de viver e cozinha aos fundos que se abriam para o quintal. Podia haver ainda o rebatimento desse mesmo programa em lotes mais largos, sendo o corredor a peça central. Para as famílias mais abastadas, o sobrado respondia à necessidade pela diferenciação de *status* social, podendo o piso térreo ser ocupado por loja ou local de serviço e abrigo dos escravos, enquanto o piso assoalhado era destinado à família. Em ambos os casos, seja casa térrea ou sobrado, o padrão de cobertura correspondia ao telhado de duas águas com cumeeira paralela à rua.

Com a chegada dos oitocentos e dos ideais higienistas do final do século, a casa brasileira, e também a paraibana foram, paulatinamente, passando por alterações que buscavam melhores condições de salubridade e bem-estar de seus usuários. A utilização do porão alto foi uma das primeiras medidas utilizadas, livrando as residências da umidade do solo, ao mesmo tempo que conferia mais privacidade aos moradores, distanciando o ambiente privado do nível da rua. A utilização de calhas e platibandas nos beirais também foi um instrumento de adaptação para impedir o escoamento das águas dos telhados coloniais diretamente para o passeio público. Entretanto, as maiores transformações em termos de

inovação arquitetônica residencial deram-se quando foram introduzidos os afastamentos das novas residências em relação aos limites frontal e laterais dos lotes.

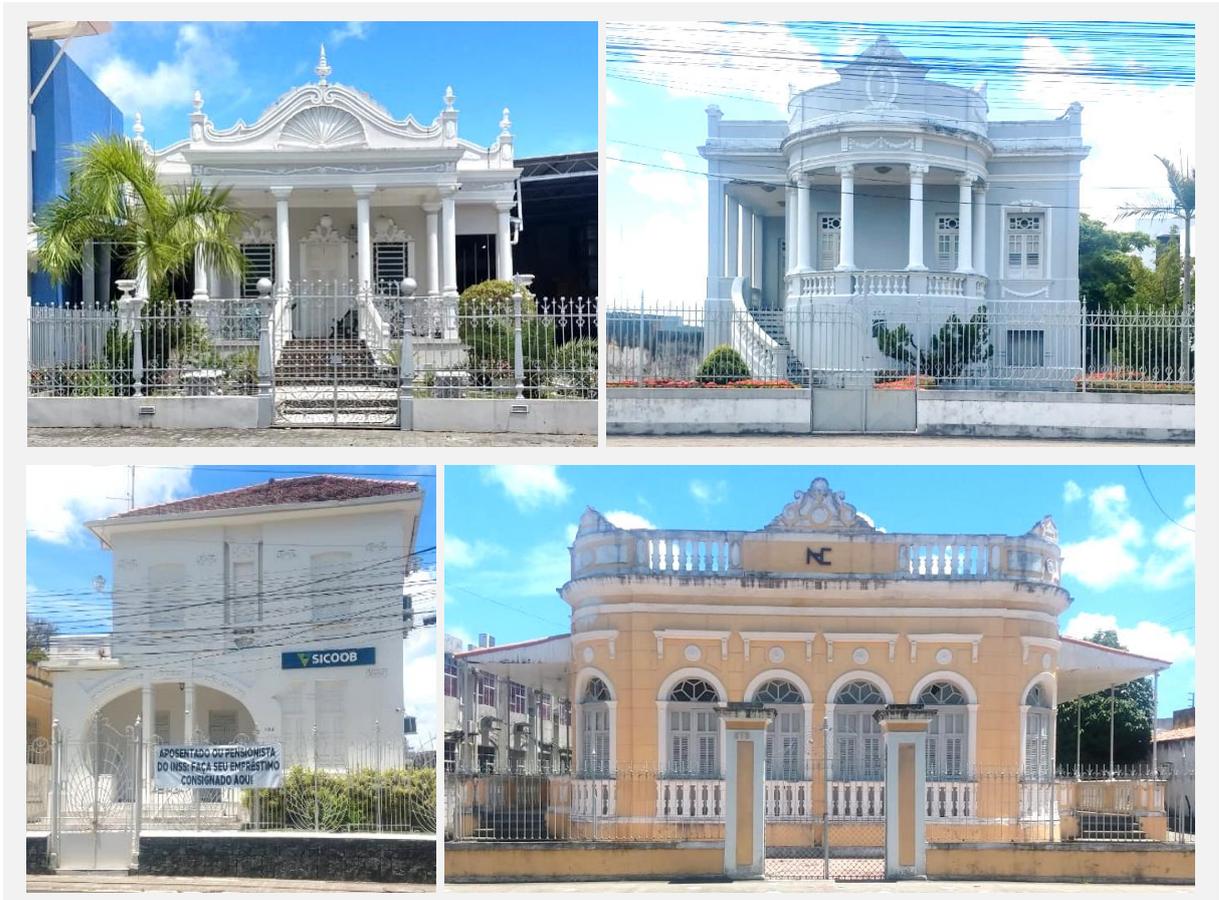
Essa nova implantação da residência ocorreu de maneira progressiva. Inicialmente, um dos limites laterais foi introduzido, conferindo à residência jardim e terraço. Em alguns exemplares um segundo afastamento lateral dava passagem a uma entrada de serviço discreta, até que a casa passaria a ser implantada na região central do lote, totalmente independente dos seus quatro limites. Com a nova implantação, todos os ambientes internos das residências ganhavam aberturas para o exterior, garantindo a adequada aeração e iluminação naturais, extinguindo as antigas alcovas e promovendo conforto e salubridade.

Essas novas demandas residenciais foram prontamente atendidas nas áreas de expansão que se estabeleciam à época, com destaque para a Rua das Trincheiras e a Rua do Tambiá. Sendo logradouros urbanizados mais recentemente, em relação ao núcleo inicial da cidade, era possível edificar as casas de acordo com os novos parâmetros desejados, os quais eram refletidos na nova forma de implantação no lote.

Em termos de linguagem estética, a expressão dos novos ideais se deu primeiramente através da arquitetura eclética, que simbolizava, à época, a modernidade espelhada na civilização europeia. Em voga no Velho Continente, o ecletismo sugeria o aspecto de modernidade através da inovação estética, em detrimento dos revivalismos praticados até então, sejam do componente neoclássico ou dos controversos historicismos românticos. Segundo Pedone (2004, p. 135), “o Ecletismo em Arquitetura pode ser considerado como o procedimento que buscou inventar uma arquitetura adaptada aos novos tempos, por meio do uso de elementos e de sistemas escolhidos na história da arquitetura, com o objetivo de criar novas composições”. Sendo assim, as novas construções do período seguiam a linguagem que era composta a partir de uma profusão de elementos arquitetônicos ornamentais alusivos a diferentes estilos do passado europeu.

Para além do aspecto arquitetônico, o ecletismo imbuía-se de um caráter sociológico. Conforme Fabris (1993), a edificação era tida como reflexo do *status* e poder de uma nova classe dominante. Dessa forma, o uso do ornamento em arquitetura foi um recurso bastante explorado, com a diversidade que a nova linguagem permitia. No contexto dos ciclos locais do algodão, a classe social emergente a partir da riqueza gerada pelo “ouro branco” edificava, especialmente nas Ruas das Trincheiras e de Tambiá, os seus suntuosos palacetes ecléticos, conhecidos como as “mansões do algodão” (Figura 12).

Figura 12 - Exemplos de palacetes ecléticos na Av. Monsenhor Walfredo Leal, nº 681 e nº 334; e na Rua das Trincheiras, nº 104 e nº 275.



Fonte: Acervo Raquel Brito, 2021.

Não obstante, tal estratégia não se restringia apenas às classes mais abastadas. Também a classe média ou mesmo as camadas de menor poder aquisitivo faziam uso dos diferentes ornamentos nas fachadas de suas vivendas como forma de demonstrar o *status* que almejavam possuir.

Azevedo, Moura Filha e Gonçalves (2016) identificam, no caso de João Pessoa, uma diversidade dentre as casas ecléticas, classificando-as para estudo conforme as similaridades apresentadas entre elas, e de acordo com sua localização. Nas áreas mais antigas e consolidadas da cidade, as autoras atestam a renovação de fachadas e edificação de novas residências nos poucos lotes remanescentes, onde o principal artifício era a aplicação de ornatos ecléticos nas antigas fachadas coloniais e nas platibandas. Quando possível, nas novas construções, apesar das dificuldades impostas pelas dimensões dos lotes, buscava-se afastar-se a edificação ao menos parcialmente de um dos limites do terreno. Na região comercial do Varadouro, era recorrente a utilização dos sobrados para atender à demanda do uso misto, ficando a expressão do eclético restrita às fachadas das edificações. As autoras ainda destacam a diversidade de soluções encontradas nas novas áreas de expansão da cidade, onde se enquadram as ruas de Tambiá e Trincheiras. Além dos palacetes ecléticos

da classe economicamente mais privilegiada, foram erguidas residências que mantinham o alinhamento frontal com a rua possuindo apenas os recuos laterais, bem como conjuntos de casas geminadas com implantação ainda similar à colonial, porém todas elas procurando seguir a estética eclética de suas frontarias.

Atendendo à nova legislação vigente, às recomendações médico-sanitárias e aos novos costumes da época, as habitações passaram a responder a um novo programa de necessidades que teve impacto direto na morfologia edilícia. Características comuns apontadas por Moura Filha e Rodrigues (2016) revelam a linguagem formal dos palacetes ecléticos da capital, dentre as quais destacam-se a utilização de platibandas com calhas em lugar dos antigos beirais coloniais ou, em alguns casos, um diferenciado jogo de coberturas resultante da solução de composição prismática volumétrica das edificações. Também era frequente a utilização de porões altos e escadarias imponentes que davam acesso às varandas que permitiam a contemplação dos jardins. Estes, por sua vez, cercavam a edificação por todos os lados, contribuindo com o aspecto da hegemonia da arquitetura perante seu entorno imediato. Todos os cômodos contavam com aberturas para iluminação e ventilação naturais, e eram comuns as portas com bandeiras. Observa-se na organização espacial interna os princípios modernos de setorização, incorporando o sanitário ao corpo da casa, havendo também os acessos diferenciados para os ambientes sociais e o setor de serviços, além da presença de edícula com abrigo para veículo, quando a família o possuía.

Os órgãos públicos também buscavam expressar sua posição de poder, e de modernidade, através da construção de edifícios de expressividade formal que, na medida do possível, seguissem o “gosto arquitetônico” do período. Alguns exemplos de edificações públicas construídas por volta da década de 1920 na capital são a Academia de Comércio, a Associação Comercial, o prédio dos Correios e Telégrafos e o atual Tribunal de Justiça da Paraíba (MOURA FILHA, RODRIGUES, 2016). Assim, a imagem de cidade ‘moderna’ que intentava-se produzir partia tanto da iniciativa privada como pública. Nesse contexto, os períodos de pujança econômica tiveram também sua importância.

Os governos, quando contam com recursos maiores, dão feição mais rica e melhor a suas construções. Dessa forma, influem no gosto e expressão das edificações particulares. Um prédio novo, com disposições, fachada, pavimentação, material diferente, é um estímulo, uma lição viva numa cidade. Quando é um sinal de progresso econômico, segue-se-lhe a imitação dos que estão ao nível desse progresso (MARIZ, 1978, p. 87).

Com a aproximação do Centenário da Independência do Brasil, vários movimentos da elite intelectual ganharam força no sentido de buscar uma identidade nacional. Nesse cenário, as obras ecléticas passaram a ser fortemente criticadas, sendo qualificadas como um produto

de importação, que rememorava estilos estrangeiros e estranhos à brasilidade que se buscava estabelecer. Como cita Kessel (1999, p. 68-69),

(...) ao evocar a tradição como lugar autorizado para afirmar o real “espírito nacional”, o neocolonial apropria-se da relação entre passado e presente para justificar uma intervenção concreta na vida social: a iniciativa da construção de escolas, residências, prédios públicos e igrejas segundo um cânone estético que visa à regeneração do espírito da nação, de uma sociedade considerada em vias de decadência.

Tendo como principais porta-vozes Ricardo Severo e José Mariano Filho, os ideais do movimento neocolonial luso-brasileiro pretendiam resgatar elementos da arquitetura colonial de origem portuguesa trabalhados e aplicados na arquitetura de forma inédita através de composições que respeitavam os novos programas de necessidades, sua espacialidade e critérios modernos de conforto e funcionalidade definidos para a sociedade do período, em conformidade com os códigos e legislações vigentes.

Após viagens realizadas por grupos de arquitetos às cidades coloniais brasileiras, principalmente do interior de Minas Gerais, incentivadas por José Mariano Filho, foram catalogados os diversos elementos da arquitetura do Brasil colônia (ATIQUE, 2010), culminando *a posteriori* em publicações, a exemplo daquela de José Wasth Rodrigues, que representavam um verdadeiro compêndio dessa arquitetura. Destaca-se também a divulgação de catálogos, a exemplo do de Luiz Muzi, a partir dos quais várias edificações eram erguidas no estilo, ainda que sem a assinatura de arquitetos (CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016). Dentre os principais estilemas adotados nas mesmas, pode-se citar os frontões barrocos, uso de volutas, camarinhas, muxarabis, telha canal aparente, cachorros ou mísulas, azulejos, etc.

Na Av. Walfredo Leal, nº 607, pode ser encontrado um exemplar significativo, originalmente residencial, que conta com recuos em todas as fachadas, é adornado por frontão com volutas e pináculo central, possui cunhais e cornija, além de telhado aparente com diversas águas (Figura 13). Sua distribuição em planta se dava através do programa em voga para a classe média alta da primeira metade do século XX, sendo composta por terraço, duas salas, gabinete, cozinha, três quartos, banheiro e terraço de serviços, em um único pavimento (CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016).

Figura 13 - Antiga residência neocolonial luso-brasileira na Av. Walfredo Leal, nº 607.



Fonte: Fotografia acervo Raquel Brito, 2021. Plantas baixas por Camila Queiroz (CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016, p. 182).

Todavia, o movimento neocolonial não pode ser considerado como um fenômeno isolado, exclusivamente brasileiro. Conforme cita Atique (2010), a ideia de valorização de uma tradição nacional foi associada a todo um contexto panamericano, que acompanhava os centenários de independência dos países de ocupação colonial espanhola, o que também ocorreu no território dos Estados Unidos de ocupação anteriormente mexicana. Graças ao estreitamento de laços entre o Brasil e os Estados Unidos, a conhecida política da boa vizinhança, à ponte que existia devido ao acesso a publicações americanas,⁶ e à formação de profissionais brasileiros da área da construção civil em universidades do país norte-americano, o estilo neocolonial hispano-americano também chegaria a ter grande repercussão em cidades brasileiras.

Dentre as vertentes da linguagem, também associada à versão californiana ou estilo missões, as principais características encontradas nas edificações eram os elementos de desenho curvilíneo, os torreões, o revestimento de fachada com textura rugosa, as aduelas decorativas, os arcos plenos, abatidos ou goticizantes, as janelas tripartidas, além da telha cerâmica capa-canal, azulejos, nichos nas fachadas com imagens católicas, uso de ferro na decoração, colunas torças, falsos poços e falsas chaminés.

⁶ Destaca-se o livro *Spanish House for America*, por Newcomb.

Edificações no estilo podem ser encontradas no bairro de Tambiá, a exemplo daquela situada à Av. Walfredo Leal, nº 181, caracterizada pela presença de generosos recuos em um amplo terreno, uso de arcos goticizante e abatido, voluta de base, falso poço no pavimento superior, textura rugosa nas paredes de fachada, falsa chaminé, painel de azulejos e torreão circular (Figura 14). Os ambientes contavam com terraço, sala de estar, jantar, gabinete, hall, copa-cozinha e quarto com wcb no térreo; e no pavimento superior, três quartos, toucador, banheiro, hall e dois terraços. Contava ainda aos fundos do lote com edícula para garagem, lavanderia e dependência de empregada (CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016).

Figura 14 - Antiga residência neocolonial hispano-americana na Av. Walfredo Leal, nº 181.



Fonte: Fotografia acervo Raquel Brito, 2021. Plantas baixas SUDEMA, editada por Emanuel Lucena (CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016, p. 188).

Vale ainda destacar a existência de exemplares na versão conhecida como “neocolonial simplificado” definida por Lemos (1983 apud CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016), que se apresenta como a simplificação volumétrica e de configuração espacial do modelo hispânico, sem ornamentos, contando com beirais forrados com estuque, telhados movimentados, e em alguns casos, a adoção de alvenaria aparente. O imóvel à Av. Mons. Walfredo Leal, nº 235, ilustra a vertente, possuindo reboco liso e alguns dos traços apontados por Lemos (Figura 15).

Figura 15 - Residência neocolonial simplificada na Av. Mons. Walfredo Leal, nº 235.



Fonte: Acervo Raquel Brito, 2021.

É importante enfatizar que, apesar das diferentes expressões formais/estéticas apresentadas, em termos de organização espacial, a residência urbana da época respondia basicamente ao mesmo programa de necessidades que atendia às novas recomendações e legislação vigentes.

Em relação aos modelos ecléticos, contra os quais a retórica do neocolonial se afirmara, à exceção da morfologia geral – volume, planos de fachadas e ornamentação – as residências neocoloniais não sofreram alterações significativas na sua configuração física, nem tampouco na sua nova implantação no lote. Afinal, o programa de necessidades em vigor era função do *modus vivendi* difundido na época, devendo obedecer às exigências dos códigos de posturas das respectivas municipalidades (CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016, p. 179).

Enquanto a produção da classe dominante era expressa majoritariamente através de grandes vivendas requintadas, uma tipologia residencial ganhou destaque à época – o *bungalow*. Segundo Cavalcanti Filho, Torres e Elias (2016, p. 200), o bangalô se apresentava como uma “habitação térrea, compacta, recuada em relação aos limites do lote, cuja configuração física compreende espaços devidamente articulados com vistas ao pleno atendimento das funções a que se destinam”. Sua origem remete ao tipo de habitação avarandada construída pelos ingleses na Índia do século XVIII, sendo posteriormente trazida à Inglaterra e aos Estados Unidos como habitação do campo, depois anexada aos subúrbios (JANJULIO, 2011). No Brasil, a tipologia chegaria através do trânsito de informações com os Estados Unidos, que se dava principalmente por meio de publicações de revistas sobre Casa e Construção, e da influência do “*american way of life*” vendido pelo cinema hollywoodiano. No tocante à linguagem arquitetônica, diversas eram as possibilidades adotadas no bangalô, considerando-se que era uma tipologia arquitetônica de uso residencial, e não um estilo. Dentre as mais recorrentes, estava o *myssion style bungalow*, inspirado na produção da costa oeste americana, sendo bastante popular também no Brasil.

Por ser uma opção econômica de habitação, o bangalô foi amplamente aceito pela classe média e média-baixa, não obstante existirem exemplares mais requintados em termos de acabamentos e soluções arquitetônicas voltados para a classe alta. Em João Pessoa, começaram a ser construídos a partir da década de 1930, sendo o auge da sua popularização por volta de meados do respectivo século (CAVALCANTI FILHO, TORRES, ELIAS, 2016). Seguindo todas as prerrogativas relativas à legislação e conforto ambiental da época, foram recorrentes nos novos bairros de expansão da cidade, que à época já alcançava os limites do antigo bairro de Montepio, Torre, Expedicionários, Miramar, Cruz das Armas, Jaguaribe. Vários exemplares são ainda encontrados nos eixos de Trincadeiras e Tambiá, revelando a ocupação tardia dos terrenos remanescentes dos aludidos eixos. Como exemplo, podem ser observadas as residências nº 34 e nº 367 da Rua Odon Bezerra, e nº 503 da Av. Mons. Walfredo Leal (Figura 16).

Figura 16 - *Bungalows* na Rua Odon Bezerra, nº 34; na Rua Odon Bezerra, nº 367; e na Av. Mons. Walfredo Leal, nº 503, respectivamente.



Fonte: Acervo Raquel Brito, 2022.

Concomitantemente às arquiteturas de raízes tradicionais, surge também na primeira metade do século XX uma produção que intentava romper com o tradicional, na busca incessante pela modernidade. O *art déco*, concebido como um movimento de vanguarda artística, ganhou terreno também na arquitetura, sendo introduzido no Brasil pelos grandes centros urbanos – São Paulo e Rio de Janeiro – e depois difundido pelas demais regiões do país. A linguagem tornou-se bastante popular abarcando grande diversidade tipológica, que contava, dentre outras, com edificações de uso institucional, industrial, de prestação de serviços, e de uso residencial.

Há de se destacar as principais vertentes estéticas trabalhadas, que podiam variar entre os modelos de influência pré-colombiana, egípcia ou mesopotâmica, com seus escalonamentos (em elevação ou em planta), zig-zags, baixos-relevos e utilização de adornos geometrizados inspirados nas antigas civilizações, sendo, segundo Correia (2008), no Brasil utilizados também motivos de arte marajoara. Outra vertente, conhecida como *streamline*, possuía forte influência náutica e industrial, marcada pelo uso de formas e cantos curvos, marquises, gradis decorativos, esquadrias metálicas, janelas de canto ou circulares, além de

apresentar uma limpeza ornamental, com formas mais racionalizadas (CORREIA, 2008). Outros autores acrescentariam à produção *déco* brasileira a vertente classicizante, que utilizava princípios de composição do ecletismo e elementos da arquitetura clássica; além da vertente popular, que teria sido resultado da apropriação do repertório *déco* por parte de não arquitetos ou construtores comuns, sendo amplamente adotada pelas camadas sociais menos favorecidas (CAMPOS, 2003 apud FARIAS, 2016).

Em João Pessoa, diversos exemplares de porte foram erguidos seguindo a linguagem, que teve destaque no âmbito residencial. Segundo Farias (2016), as residências unifamiliares *déco* construídas na cidade entre as décadas de 1930 e 1940 obedeciam principalmente à tendência modernizante, ou à linha de conotação popular. Os imóveis nº 117, 183 e 358 da Rua das Trincheiras são exemplares representativos do *art déco* na cidade (Figura 17), apresentando linguagem racionalizada despida de ornamentos, também definida por alguns pesquisadores como protomoderna (CORREIA, 2008).

Figura 17 - Exemplos de antigas residências *art déco* na Rua das Trincheiras, fotografia e planta baixa do nº 117, e fotografias dos nº 183 e nº 358.



Fonte: Fotografias acervo Raquel Brito, 2021. Planta baixa por Fernanda Farias (CAVALCANTI FILHO, QUEIROZ, LUCENA, 2016, p. 228).

A moradia urbana seguiu propondo linguagens em busca da modernidade almejada pela sociedade. Os exemplos citados demonstram a leitura geral das edificações residenciais no recorte temporal compreendido do final do século XIX às primeiras décadas do século XX. A partir dos registros fotográficos, pode-se entender que os eixos em questão foram, de fato, locais de destaque na cidade durante o período, como destino bastante procurado pelas

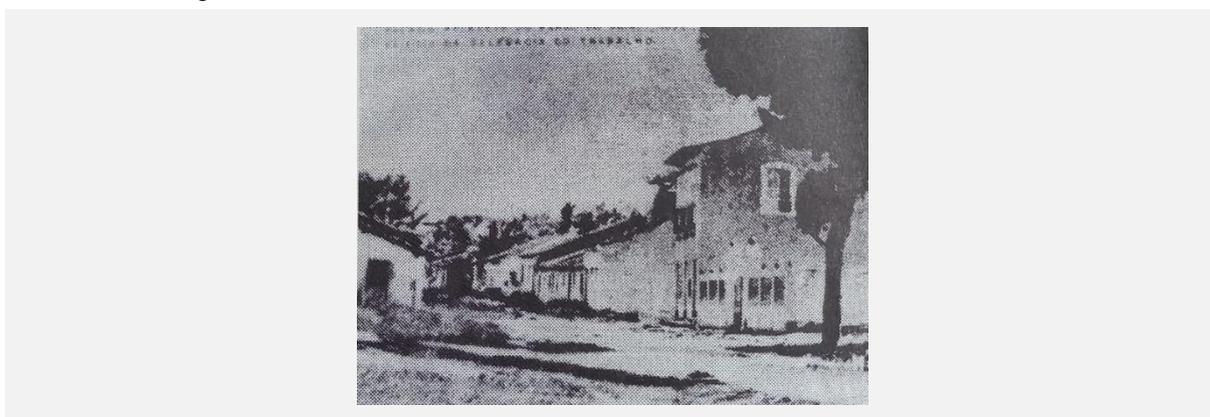
classes altas que erguiam ali suas residências. Ambas as ruas guardam, pois, um rico registro das transformações do modo de morar da capital paraibana no recorte temporal aqui adotado.

Com base nas evidências apresentadas, cada um dos eixos em tela será abordado individualmente, sendo discutidos pontos importantes de sua formação e de seus respectivos históricos, bem como marcos neles situados e de relevância para as vias e para a cidade.

2.2.2 | Eixo das Trincheiras: aspectos adicionais

A denominação da Rua das Trincheiras deriva do entrincheiramento que existiu por volta de 1710 em apoio ao Forte Balmarte, que ficava nas proximidades, em razão da Guerra dos Mascates. Originalmente, o eixo correspondia ao caminho que levava à saída da cidade em direção à estrada para Pernambuco, sendo também passagem rotineira da população que exercia atividades ligadas ao matadouro que ali existia (TINEM, CHAVES, 2006). Assim, inicialmente a ocupação do eixo se deu por meio de classes menos favorecidas, que erguiam suas residências em taipa e palha. Grande parte daquilo que futuramente viria a ser a rua era ocupada por sítios e chácaras. Segundo Aguiar (2002), em 1850 a rua possuía 44 casas. No entanto, existia uma progressiva adesão dessa área limítrofe pela cidade, passível de ser constatada através da monografia de Gomes Jardim, ao afirmar que, por volta do último decênio do século XIX eram encontradas na mesma rua casas de palha, casas térreas em alvenaria e até sobrados, indicando a presença da classe alta da época (Figura 18). Existiam em 1889, 22 casas de palha, 80 casas térreas em alvenaria e 2 sobrados também em alvenaria (SOUSA, VIDAL, 2010). Contudo, o enobrecimento do eixo concretizou-se realmente a partir da construção dos palacetes ecléticos dos senhores do algodão.

Figura 18 - Sobrado do Barão de Abiaí, na Rua das Trincheiras, em 1877.

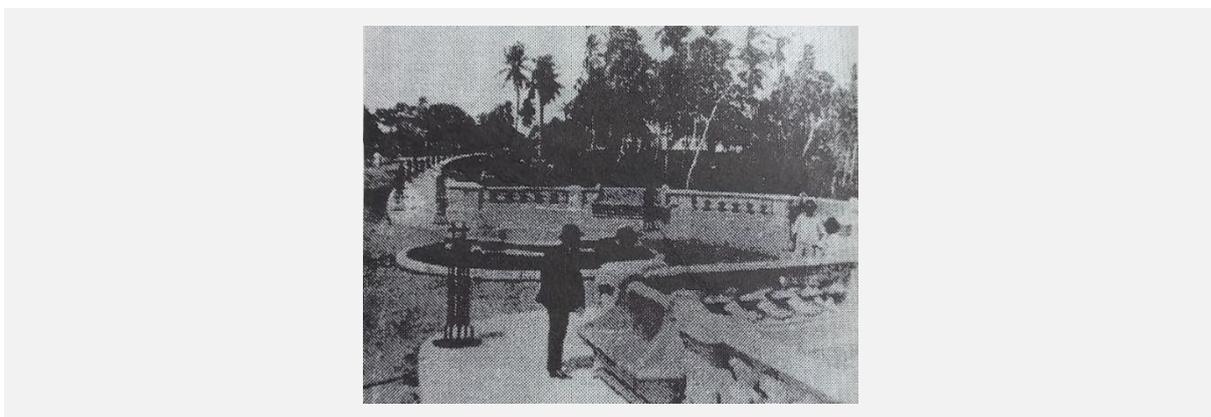


Fonte: Arquivo Arion Farias (apud AGUIAR, 2002, p. 296).

Um marco importante para a rua foi a presença da Igreja do Senhor Bom Jesus dos Martírios, construída em fins do século XVIII, depois dedicada à Nossa Senhora de Lourdes. Outra referência para a cidade foi a balaustrada das Trincheiras, inaugurada no governo Camilo de Holanda (1916-1920). A balaustrada existente na rua servia tanto como elemento de proteção do relevo acidentado do local, como também de passeio público e mirante da excepcional vista dos verdes que circundavam a cidade, o que contribuía para o seu aspecto diferenciado e elitizado (Figura 19). Os marcos do eixo podem ser localizados adiante (Figura 20).

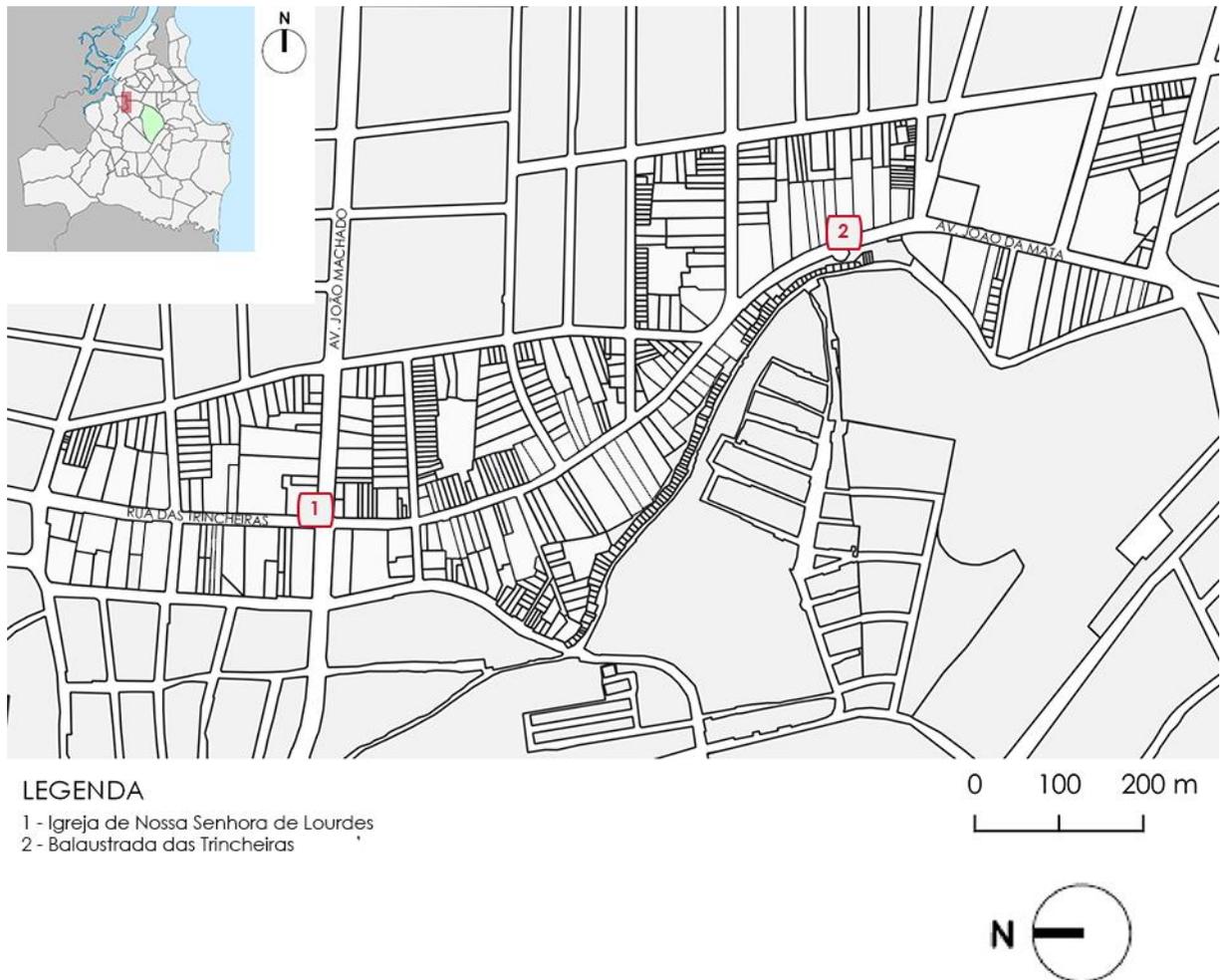
Durante o curso de sua história, a Rua das Trincheiras, assim como tantas outras da cidade, passou por mudanças em sua nomenclatura. Em planta baixa representativa da cidade em 1913, Sousa e Vidal (2010) apontam o trecho inicial da rua, mais próximo à área central, sob a denominação de Rua Epitácio Pessoa. Assim o reafirma Aguiar (2002), que relata o retorno da nomenclatura original quando da abertura da atual Av. Epitácio Pessoa, que lhe tomou o nome. Prosseguindo com a análise das plantas trazidas por Sousa e Vidal (2010), tem-se que em 1923, o eixo já havia se expandido em sua completude, contando com a então Av. São Paulo, que posteriormente conformaria a atual Av. João da Mata.

Figura 19 - Balaustrada da Rua das Trincheiras, em 1935.



Fonte: Arquivo Arion Farias (apud AGUIAR, 2002, p. 318).

Figura 20 - Mapa de localização dos marcos do eixo das Trincheiras (2022).



Fonte: Elaborado pela autora.

2.2.3 | Eixo do Tambiá: aspectos adicionais

A Rua do Tambiá foi assim denominada em decorrência da Fonte do Tambiá, que era acessada através do antigo caminho que veio a tornar-se a aludida rua *a posteriori*, sendo paulatinamente ocupada por parcela mais simples da população que ali erguia suas casas de palha. De forma similar ao processo de ocupação da Rua das Trincheiras, a Rua do Tambiá teve seu aspecto de periferia da cidade transformado em área nobre quando da construção dos palacetes pela aristocracia do algodão.

Sua configuração original era marcada pela Igreja de Nossa Senhora Mãe dos Homens, datada de 1767, a qual definia o limite da rua (Figura 21). Com a expansão da cidade, em 1925, a igreja foi demolida em nome do progresso urbano, e em seu lugar foi construída a Praça Antônio Pessoa (AGUIAR, 2002). Uma nova igreja foi depois edificada na direção leste, sendo dedicada à mesma devoção. A rua, por sua vez, ganhou uma nova

conexão que dava continuidade ao prolongamento correspondente à Av. Mons. Walfredo Leal, que se estendia até a Praça da Independência.

Figura 21 - Antiga Igreja de Nossa Senhora Mãe dos Homens.



Fonte: Acervo Walfredo Rodriguez (apud DIAS, 2013, p. 81).

Conforme a cartografia apresentada anteriormente (Figura 11), é possível identificar que na década de 1920 o eixo do Tambiá já possuía sua delimitação atual. Contudo, sua configuração é ainda anterior à citada data. A planta da cidade de 1913, desenhada por Sousa e Vidal (2010) a partir da extração do projeto proposto por Saturnino de Brito para a capital e amparada nas plantas de 1889 e 1923, demonstra que no início da década de 1910 o eixo do Tambiá já se encontrava completo. Na época, a via já alcançava a altura da antiga usina elétrica, localizada nas imediações do início da atual Av. Epitácio Pessoa, ligando-se à estrada de Tambaú.

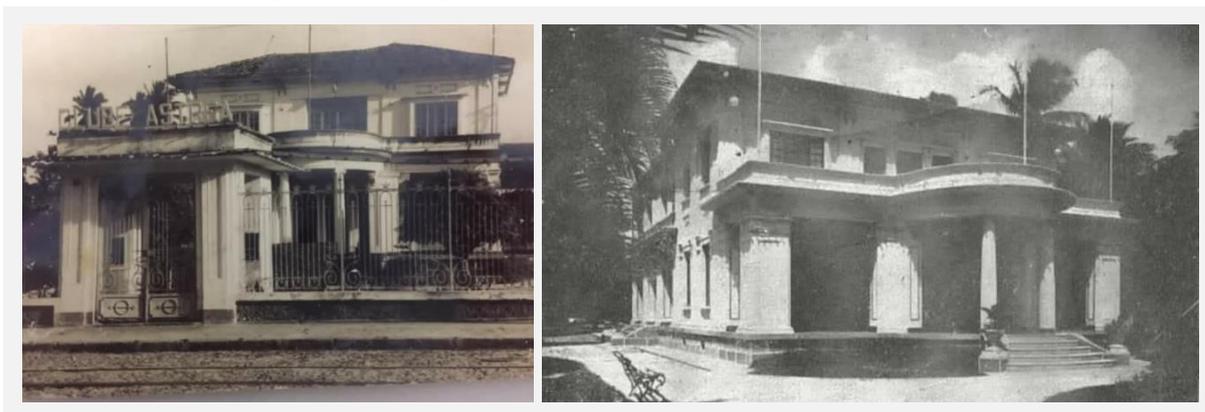
Quanto à sua nomenclatura, a Rua do Tambiá também sofreu algumas alterações. Tomando por base o conjunto de plantas apresentado por Sousa e Vidal (2010), tem-se que por volta de 1889, o eixo era formado pela própria Rua do Tambiá, que se alongava até o largo da Igreja Mãe dos Homens, e após a igreja contava com a Rua da Mãe dos Homens, que mais adiante se bifurcava na estrada de Tambaú e na estrada de Mandacaru. Em 1913, partindo do Centro em direção a leste, foram registrados os seguintes trechos que nomeavam o eixo: Rua 7 de Setembro, Rua Mãe dos Homens e Rua Monsenhor Walfredo. Em 1923, o trecho inicial mantinha o nome de Rua 7 de Setembro, mas a porção que partia da Praça Antônio Pessoa na direção leste era inteiramente denominada Rua Monsenhor Walfredo. A

partir de 1949, a Rua 7 de Setembro foi renomeada como Rua Odon Bezerra, denominação que se mantém até os dias atuais (AGUIAR, 2002).

Em 1850, de acordo com Aguiar (2002), a rua possuía 45 casas. Igualmente ao eixo das Trincheiras, o eixo do Tambiá abrigou simultaneamente uma diversidade de estratos sociais, como pode ser constatado através do levantamento de 1889. Apenas no trecho após o Largo e Igreja da Mãe dos Homens, a rua já contava com 56 casas de palha e 64 casas de alvenaria, de acordo com o levantamento de Gomes Jardim. Não foram registrados dados informando o quantitativo de imóveis referente ao trecho que se iniciava nas proximidades do convento carmelita e estendia-se até a Igreja da Mãe dos Homens. Porém, a porção retratada do eixo do Tambiá revela por si só a inserção do mesmo no contexto urbano da época, já consideravelmente povoado. No início do século XX, o bairro de Tambiá era considerado o mais populoso de toda a cidade (GUEDES, 2006).

No que diz respeito aos marcos e obras importantes do eixo, merece menção a construção do Clube Astrea. Local de encontro e diversão da sociedade da época, os clubes tiveram grande importância para a vida sociocultural da cidade. O Astrea foi o primeiro da capital paraibana; fundado em 1886, sua sede original localizava-se na Rua Duque de Caxias. Depois foi transferido para o “Palacete de Tambiá” (Figura 22), como era conhecido, tendo sido a antiga residência transformada em clube em 1936 (AGUIAR, 2002). Algumas décadas depois, o prédio seria demolido e construído no local o edifício de traços modernos que resiste até hoje, apesar de estar abandonado.

Figura 22 - Antiga sede do Clube Astrea, na Rua do Tambiá.



Fonte desconhecida.

No mapa a seguir podem ser localizados os referidos marcos do eixo (Figura 23).

Figura 23 - Mapa de localização de marcos do eixo do Tambiá (2022).

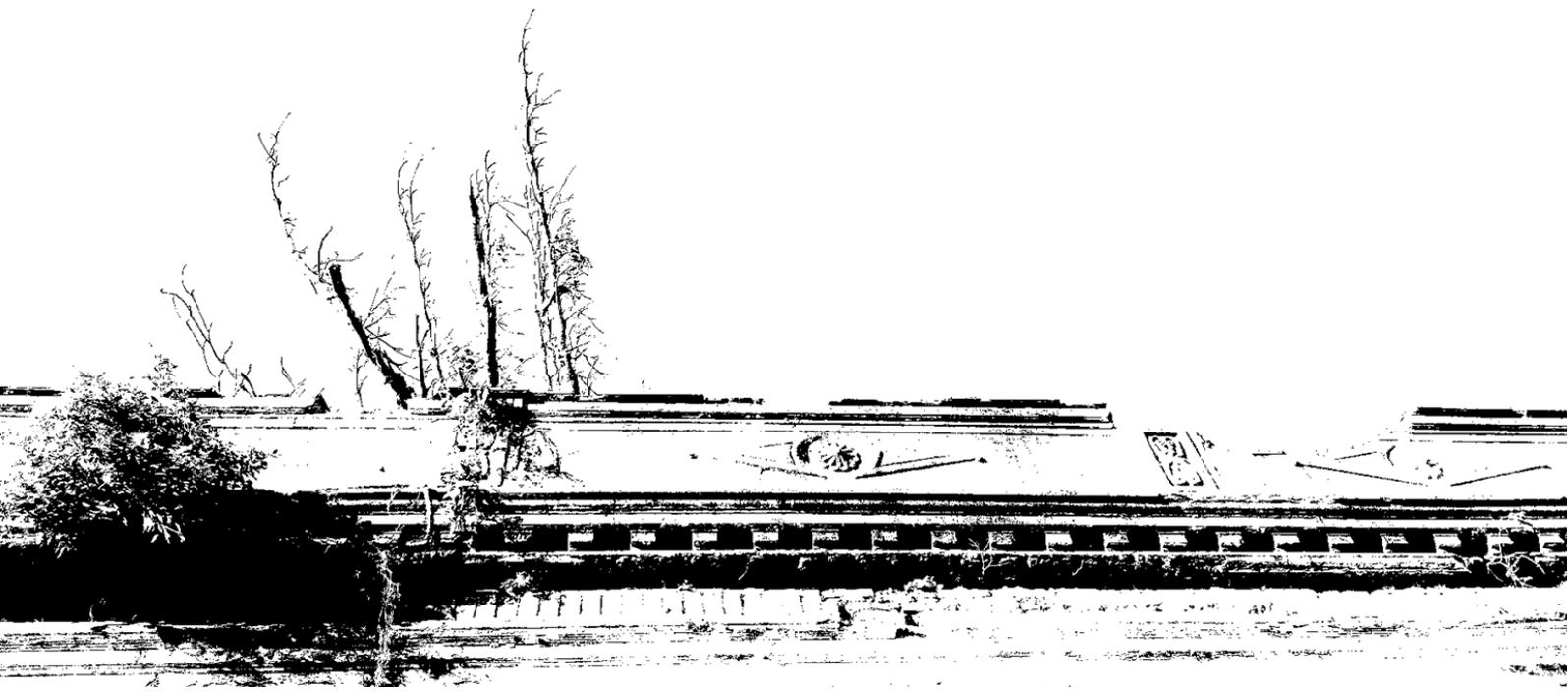


Fonte: Elaborado pela autora.

Uma vez contemplada a contextualização histórica e de reconhecimento dos dois eixos viários, que representam o universo de estudo e objeto empírico da presente dissertação, o capítulo seguinte discorrerá sobre o histórico recente de expansão da capital associado ao fenômeno de evasão do Centro, a formação de vazios urbanos no recorte espacial aqui adotado, e suas consequências ao patrimônio da cidade de João Pessoa.

CAPÍTULO 3

Vazios urbanos e a questão patrimonial nos eixos das Trincheiras e do Tambiá



CAPÍTULO 3 | VAZIOS URBANOS E A QUESTÃO PATRIMONIAL NOS EIXOS DAS TRINCHEIRAS E DO TAMBIÁ

A urbanização das cidades brasileiras foi intensamente alavancada pela industrialização. Nesse contexto, a segunda metade do século XX representou para a capital paraibana um momento de grande expansão. Esse crescimento contínuo, associado ao crescimento populacional e desenvolvimento de uma economia mais diversificada, foi seguido por um movimento de evasão do centro da cidade por parte de seus moradores. Segundo Villaça (2001), os centros das grandes cidades emergiram como polo de atividades para atender às classes de mais alta renda a partir da segunda metade do século XIX, inicialmente no Rio de Janeiro e, em sequência, nas demais cidades. Surgiram como resposta às mudanças no modo de vida da sociedade, que passava a exercer, em estabelecimentos específicos, atividades que antes eram feitas em casa ou com atendimento domiciliar, como o ensino, serviços e comércio varejista. Assim, “as localidades centrais são dotadas de certas *funções centrais*, ou seja, atividades de distribuição de bens e serviços para uma população, de acordo com a sua natureza e segundo um ponto de vista hierárquico” (SILVEIRA, LAPA, RIBEIRO, 2007).

O fenômeno de decadência do centro em cidades de grande e médio porte, por sua vez, é associado por Villaça (2001) ao processo de abandono do mesmo pelas camadas de mais alta renda como local principal de emprego, serviços (especialmente lazer), comércio e moradia. Esse processo ganhou expressividade no contexto brasileiro com o aparecimento dos subcentros das classes de alta renda, a partir das décadas de 1960 e 1970. O autor destaca sobretudo o setor das classes de mais alta renda como principais responsáveis pela estruturação da cidade, através do seu domínio sobre o Estado e o mercado. Subcentros provenientes das classes de mais baixa renda não teriam, segundo o autor, o mesmo impacto como efeito de influência na decadência dos centros. Os centros continuariam sendo ainda um local de concentração de emprego relevante para as referidas classes.

Outro fator determinante para a evasão dos centros pelas elites foram os novos meios de locomoção – notadamente o automóvel particular – que permitiam a expansão dos limites da acessibilidade à classe dominante. Conforme Villaça (2001, p. 281),

Houve uma força com atuação simultânea, generalizada e profunda, composta pelo novo padrão de mobilidade espacial decorrente da difusão no uso do automóvel, com as novas frentes de acessibilidade que ele criou e com o novo espaço urbano que foi para ele produzido pelas e para as camadas de mais alta renda. Essa nova mobilidade territorial, juntamente com o empenho do capital imobiliário em tornar obsoletos os centros existentes e promover novos centros e novas frentes imobiliárias, fez com que um novo padrão de deslocamento se estabelecesse em nossas metrópoles.

É importante esclarecer que a “decadência” ou “deterioração” dos centros principais das cidades, como é chamado o fenômeno, refere-se a um processo de apropriação/desapropriação social do espaço urbano. “Aquilo que se chama ideologicamente de ‘decadência’ do centro é tão-somente sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população. Nessas condições, sendo o centro realmente da maioria, ele é centro *da cidade*” (VILLAÇA, 2001, p. 283, grifo do autor). Não obstante, mesmo a apropriação dos centros pelas camadas populares é um reflexo da estruturação do espaço intraurbano ditada pela força da classe dominante. Como cita Villaça (2001, p. 282),

Os edifícios do centro tradicional, abandonados, perderam seu valor imobiliário e foram deixados deteriorar. Assim, ao contrário do que essas classes [de alta renda] afirmam, foi seu abandono que fez com que os edifícios se deteriorassem, pois não compensava mais mantê-los. Não foi a deterioração que provocou o abandono. Na verdade, o que primeiro “deteriorou” no centro não foram os edifícios, mas a sua localização, seu vários “pontos”.

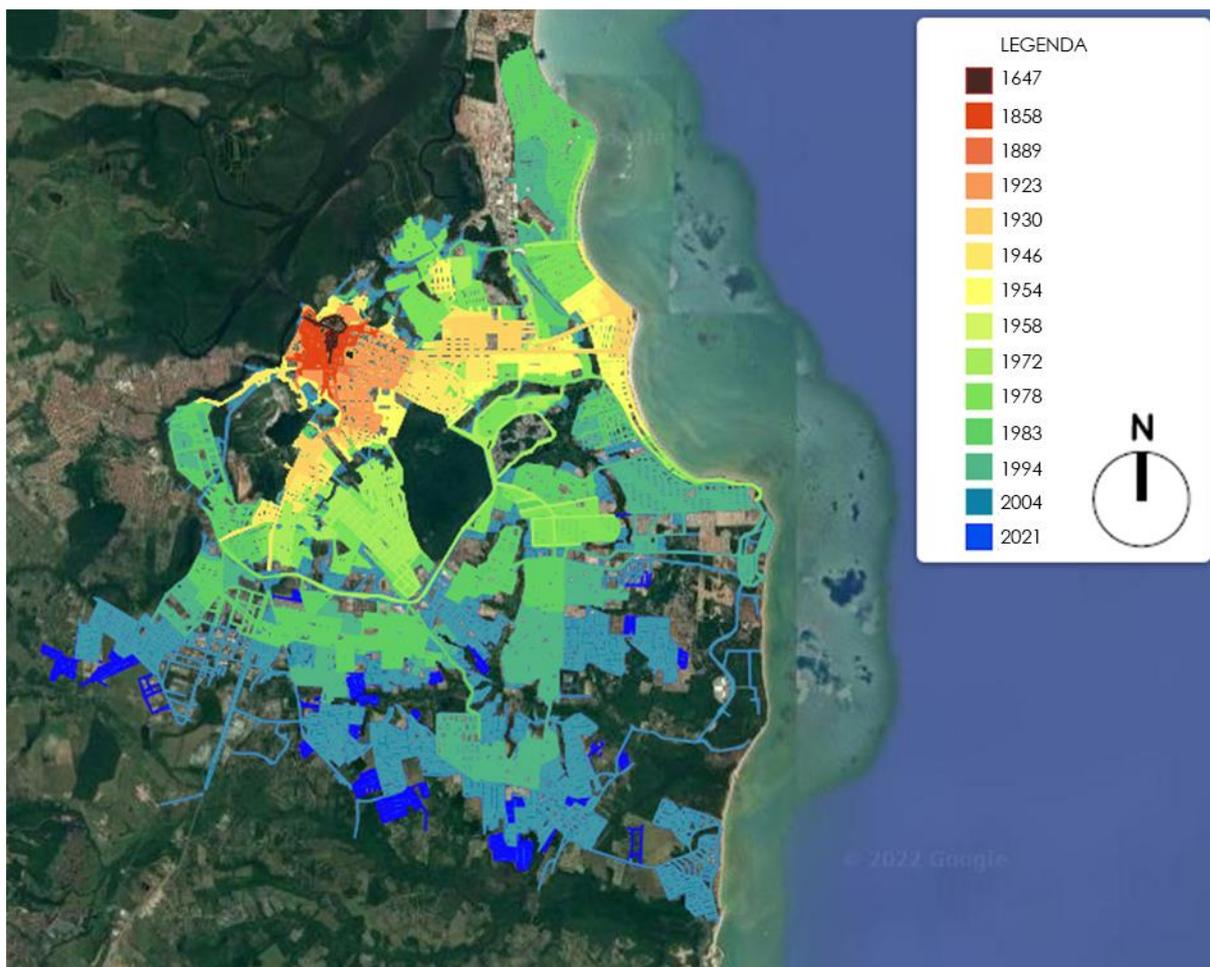
Na capital paraibana, o fenômeno pôde ser igualmente observado. Novas subcentralidades se formaram na cidade e o perfil do centro antigo foi alterado. Logradouros que antes eram majoritariamente residenciais passaram a abrigar cada vez mais usos institucionais, de comércio e serviços. Quando não ocupados pelas novas demandas que se estabeleceram, outras tantas edificações ficaram vazias e assim foram permanecendo pelos últimos anos. A próxima seção tratará do panorama geral que levou a esse quadro, e serão discutidos os efeitos sobre o patrimônio histórico local, observando mais detidamente o estado atual de esvaziamento e subutilização de imóveis dos eixos das Trincheiras e do Tambiá, tomados como estudo de caso para o presente trabalho.

3.1 | A expansão urbana e seu impacto no centro da cidade de João Pessoa a partir da segunda metade do século XX

Durante a segunda metade do século XX, a cidade de João Pessoa passou por um processo de expansão da malha urbana bastante rápido e intenso (Figura 24). Conforme os dados do Censo do IBGE (2010), no início da década de 2010, o município de João Pessoa apresentava 99% de seu território urbanizado (SILVA et al., 2016). No intervalo correspondente aos anos entre 1963 e 2011, a mancha urbana teve um crescimento de quase seis vezes a sua área inicial, ou seja, aquela que possuía em 1963. Esse crescimento é justificado majoritariamente pela conjunção das ações do Estado, dos proprietários fundiários e de meios de produção e dos promotores imobiliários. Dentre as ações do Estado, tiveram forte repercussão as políticas de habitação e o provimento de infraestrutura e transportes. Com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, diversos conjuntos habitacionais atraíram as camadas

populares na expansão da cidade nos setores sul e sudeste, até a sua extinção em 1986. O período entre 1963 e 1985 foi exatamente o de maior crescimento da mancha urbana, sendo também elevada a velocidade desse crescimento. Cabe ressaltar ainda a participação dos grupos sociais excluídos na produção e apropriação do espaço urbano através dos assentamentos informais, havendo, a partir da década de 1980, uma aceleração no surgimento e crescimento dessas comunidades em João Pessoa (SILVA et al., 2016).

Figura 24 - Mapa de evolução da malha urbana de João Pessoa (1647-2021).



Fonte: PMJP. Disponível em <<https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/>>. Acesso em 08/2022. (Editado pela autora). Sem escala definida.

A cidade, que nasceu às margens do Rio Sanhauá, na atual porção noroeste do município, tinha já o seu crescimento orientado a leste e a sul pelas ruas de Tambiá e Trincheiras desde meados do século XIX. Na década de 1930, a cidade já alcançava a orla marítima, no limite leste. A ocupação do setor litorâneo deu-se desde os primeiros momentos pós-urbanização dos bairros de Cabo Branco, Tambaú e Manaíra pelas classes de mais alta renda. A própria orla marítima configura-se como um elemento, apontado por Villaça (2001), de atração das classes altas no direcionamento da ocupação de novas áreas da cidade,

devido aos seus privilégios naturais e microclima aprazível. Conforme o autor, em diversas cidades brasileiras, a elite urbana abriu os caminhos de ocupação dos sítios com amenidades, carregando consigo os investimentos públicos que passavam a ser empreendidos nas localidades. Nesse meio tempo, também passava a ser valorizado o banho de mar e a serem reconhecidos os seus benefícios, sendo amplamente adotado pela população. Em suma, houve todo um processo de valorização da região da orla marítima, que assim como em outras cidades, ocorreu também na capital paraibana.

De modo geral, o movimento intraurbano das classes de mais alta renda em cidades brasileiras segue uma tendência de deslocamento a partir de setores de círculo, conforme a lógica do modelo de Hoyt, segundo um eixo radial (VILLAÇA, 2001; SILVEIRA, LAPA, RIBEIRO, 2007). Dessa forma, o sentido que guiava a urbanização em direção à praia foi adotado por esses grupos economicamente mais favorecidos como o setor da sua autossegregação. Inicialmente contemplado pelo eixo do Tambiá, após a urbanização da Lagoa o caminho orientado a leste ganhou como alternativa a Av. Getúlio Vargas, que faria a conexão do Centro com a Av. Epitácio Pessoa. Esta última, por sua vez, seria o percurso estruturador até chegar à orla marítima. O investimento do Estado no eixo da Av. Epitácio Pessoa através do fornecimento de infraestrutura e serviços privilegiou o percurso e contribuiu para o aumento do preço da terra e para a segregação socioespacial do setor (SILVEIRA, LAPA, RIBEIRO, 2007).

As classes mais baixas, por sua vez, seguiram a outra tendência de crescimento da cidade, no sentido sul. A Rua das Trincheiras e Av. João da Mata, que antes eram locais de morada da elite algodoeira e ricas famílias paraibanas, passaram a ter seu entorno ocupado pelo proletariado e pela porção mais humilde da sociedade. Como cita Costa (2017), a partir da década de 1920 os bairros de Cruz das Armas e Jaguaribe cresceriam em área e população, abrigando a classe de proletários e retirantes advindos das secas. O convívio entre as classes, apesar da proximidade geográfica, dava-se de forma segregada, estando a elite da região situada principalmente na Rua das Trincheiras, Av. João da Mata e Av. João Machado. Com o passar dos anos, os arredores do eixo das Trincheiras passaram a ser alvo de ocupações irregulares, com o surgimento da favela Saturnino de Brito, que já podia ser observada através de ortofotocarta de 1978, apesar de ter sido reconhecida pela municipalidade apenas em 1981; e da Comunidade Renascer⁷, em 1986 (Figura 25). Assim, paulatinamente, a popularização do entorno somou-se a outros fatores que contribuíram para

⁷ A Comunidade Renascer foi originalmente planejada como parte do projeto de urbanização de favelas promovido pelo ex-governador Wilson Braga, porém devido à precariedade que apresentava, assumiu características de favela (NASCIMENTO, 2012 apud COSTA, 2017, p. 71).

a desvalorização social da área e o deslocamento dos antigos residentes do eixo das Trincheiras para outras regiões da cidade.

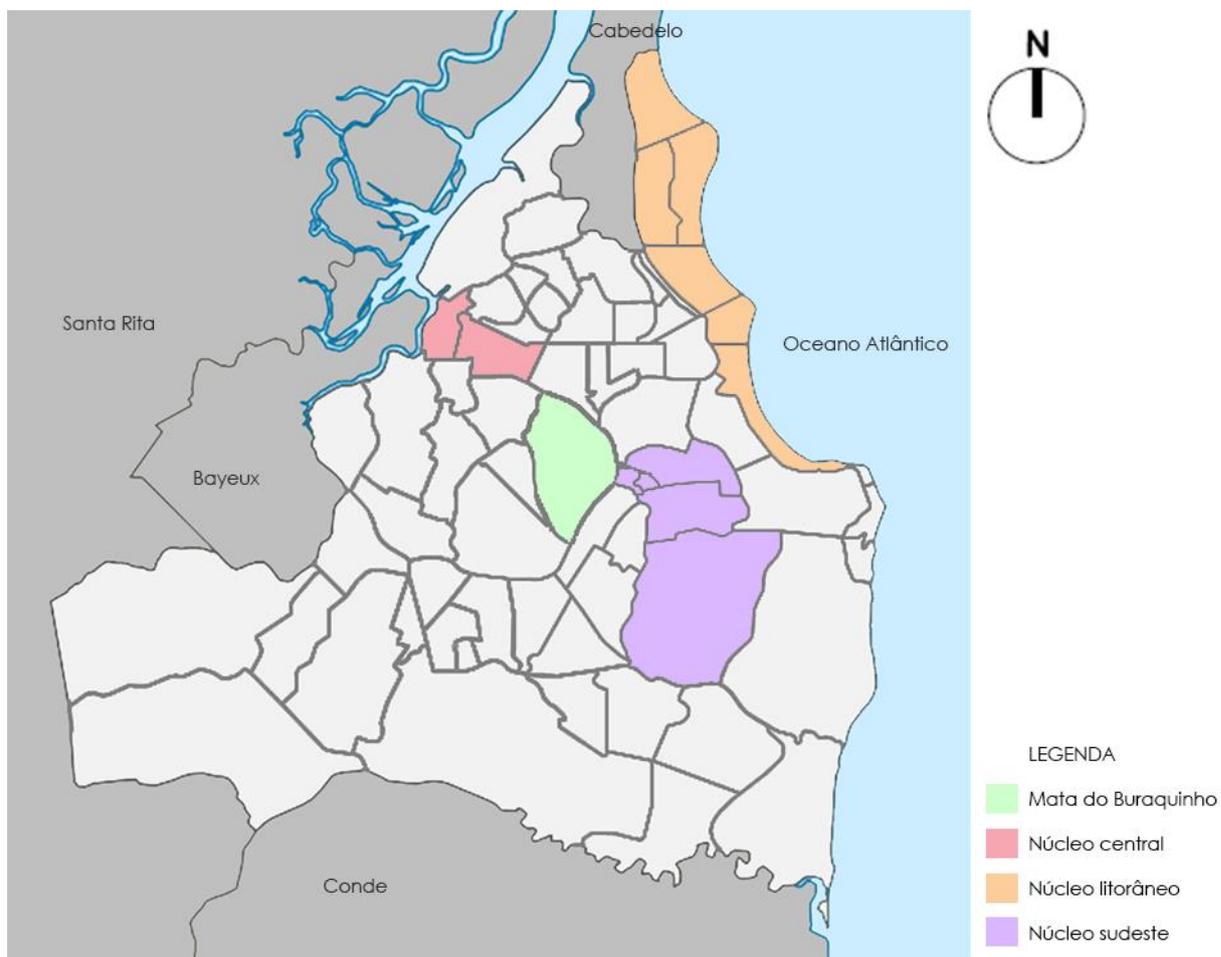
Figura 25 - Ortofotocarta de 1989 com destaque para as comunidades Saturnino de Brito e Renascer.



Fonte: PMJP. (Editado pela autora).

Com o crescimento da malha urbana, novas centralidades surgiram na cidade. Os subcentros, conforme Villaça (2001) defende, não substituem ou sobrepõem a importância do centro principal, contudo funcionam como polos alternativos que abrangem determinadas parcelas da cidade. Inevitavelmente, esse arranjo gera um impacto sobre a hegemonia do centro da cidade. Em João Pessoa, a partir de fins da década de 1970, as Av. Eptácio Pessoa, Av. Ruy Carneiro e Av. José Américo de Almeida configuraram-se como importantes eixos de comércio e serviços que faziam a conexão entre o centro e a praia, e indicavam o núcleo litorâneo que logo viria a se formar. Andrade, Ribeiro e Silveira (2009 apud COSTA, 2017) reconhecem além do núcleo central como centro principal (bairros do Centro e Varadouro), o núcleo litorâneo (bairros de Cabo Branco, Tambaú, Manaíra, Jardim Oceania, Aeroclube e Bessa) e o núcleo sudeste (bairros de Mangabeira, Bancários, Jardim Cidade Universitária, Anatólia e Jardim São Paulo) como subcentros atualmente existentes na cidade (Figura 26).

Figura 26 - Mapa de João Pessoa com divisão por bairros e destaque para o centro principal e subcentros da cidade (2022).



Fonte: Elaborado pela autora. Sem escala definida.

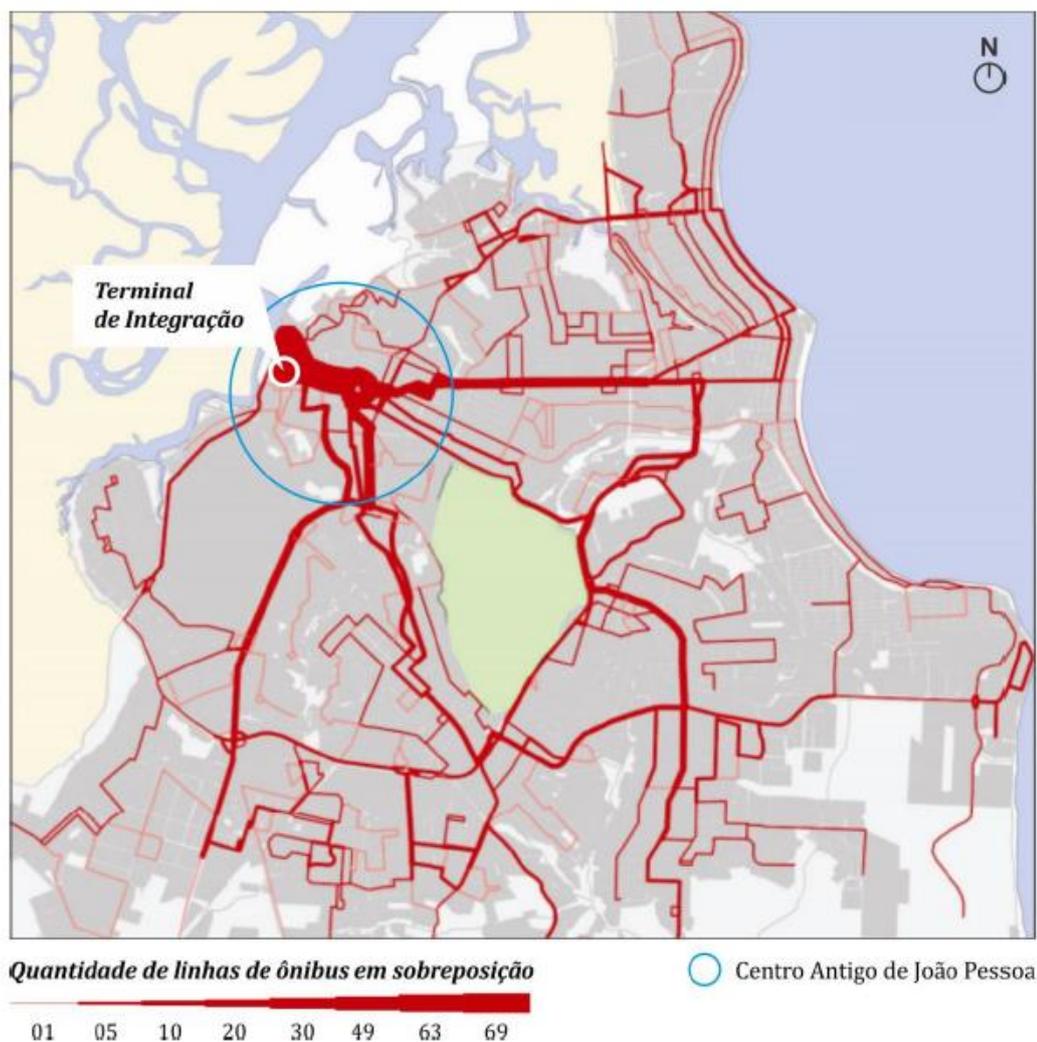
Para Costa (2017), a descentralização da cidade, causada pela expansão urbana e surgimento de subcentros, conduziu ao processo de deterioração da área central. Através da análise de edições do jornal *A União* das décadas de 1980 e 1990 (edições de 05 ago. 1980; 05 ago. 1981; 20 mar. 1983; 25 ago. 1996; 27 abr. 1997; 11 out. 1998; 05 ago. 1999), a autora pôde identificar o deslocamento das atividades de lazer e realização de eventos comemorativos do centro para a região da praia, como as festividades de *réveillon* e carnaval. As reportagens também revelam que o incremento do comércio na área era considerado motivo da diminuição do uso residencial. E ainda, foi por vezes noticiado o mau estado das edificações, muitas das quais já se encontravam abandonadas e, em alguns casos, em situação de vulnerabilidade social, servindo como local de consumo de drogas, práticas sexuais e sanitários públicos. Todas essas denúncias exprimem a relação que se formava entre o centro da cidade e os novos hábitos da população, bem como a “cristalização” da situação e relação com os imóveis da área central de persistente desvalorização, degradação e/ou abandono.

Como mencionado, a expansão da cidade esteve totalmente atrelada às novas formas de deslocamento de que fazia uso a população. Para as classes abastadas, o transporte automobilístico particular passou a ser cada vez mais adotado, possibilitando o controle sobre o tempo-espço posto por Villaça (2001), embora cada vez mais comprometido devido aos engarrafamentos crescentes. Para as camadas populares o acesso à cidade passou a depender do transporte público coletivo: os ônibus. Ao mesmo tempo que o centro da cidade continuava a ser o maior polo de emprego, comércio e serviço das classes de baixa renda, elas foram continuamente habitando locais cada vez mais periféricos na urbe. Essa conjuntura, associada às políticas de transporte promovidas pelo Estado, provocou uma intensa circulação de veículos pesados na área central da cidade, em ruas onde não havia suporte adequado para tamanho tráfego, passando diversas linhas de ônibus pelo local (Figura 27). Há ainda no bairro do Varadouro, na região central correspondente à Cidade Baixa, o terminal de integração de ônibus, que contribui para essa confluência na área. A poluição, ruídos constantes e movimento intenso se somaram como fatores que contribuíram para a “expulsão” de moradores das áreas centrais, além de representarem um risco para os imóveis históricos, cada vez mais frágeis, sem os devidos cuidados e sob impacto do tráfego pesado, contando por vezes com a circulação de caminhões.

De acordo com a análise feita por Silva (2016) à época de sua pesquisa, o percurso por onde passavam as 69 linhas de ônibus que confluíam para o centro da cidade concorreu para a degradação e descaracterização do patrimônio ali presente, acometendo 88% dos imóveis do seu recorte de estudo, na região do Varadouro, além de gerar altos índices de vazios urbanos. Nesse contexto, o eixo das Trincheiras constitui-se como uma saída importante da cidade desde os tempos de sua fundação, mantendo até os dias atuais a rota que liga o centro da cidade com a BR-101; além de compor o itinerário de 11 linhas de ônibus da capital.⁸ Sob esse prisma, o impacto causado pelos transportes sobre os imóveis do eixo mostra-se como potencialmente relevante, além de determinante.

⁸ As linhas de ônibus que passam pelo eixo das Trincheiras atualmente são: 116, 101A, 118, 107, 109, 115, 103, 105, 003, 110 e 104BDI - Via Feira, conforme dados disponíveis em <<https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/>>. Acesso em 08/2022.

Figura 27 - Itinerários e quantidade de linhas de ônibus em João Pessoa, em 2014.



Fonte: Araújo (2014 apud SILVA, 2016, p. 99). Sem escala definida.

Como já foi dito, desde as últimas décadas do século XX, o centro da cidade sofreu significativas alterações em sua estrutura socioeconômica e perfil populacional. Isto posto, o estudo pormenorizado da alteração dos usos do solo requer uma especial e pontual atenção, sendo abordados na próxima seção os recortes dos eixos das Trincheiras e do Tambiá.

3.1.1 | Eixos das Trincheiras e do Tambiá: as transformações nos usos do solo e suas implicações

Conforme Jacobs (2011), um fator relevante para a estagnação e decadência de áreas centrais se refere à autodestruição da diversidade, enquanto fenômeno que provoca um monopólio de uso de uma determinada área em função da competição gerada por um ambiente antes atrativo e diverso. Em certa medida, tal fenômeno pode ser observado na área

central de João Pessoa, uma vez que se conforma atualmente como uma região de forte predominância de comércio e serviços, dificultando, por esse e outros fatores, que usos diversificados se firmem na área, a exemplo do próprio uso residencial, que tem se mostrado cada vez mais escasso. Esse cenário, por sua vez, culmina com uma perda de vitalidade urbana, que segundo a referida autora, depende fundamentalmente da diversidade. A forte predominância de usos comerciais, de serviços ou institucionais, com ausência de parcela significativa do uso residencial, gera um ambiente de vitalidade “temporária”, haja vista que esses usos predominantes funcionam em sua grande maioria apenas no período diurno, seja como local de trabalho ou pela busca dos serviços oferecidos.

Os eixos de Trincheiras e Tambiá, originalmente residenciais, foram gradativamente sofrendo influência dessa conjuntura e tiveram o seu perfil bastante modificado. Através do levantamento realizado *in loco*, pôde-se traçar o perfil atual dos usos do solo de suas ruas, conforme será apresentado a seguir (ver Apêndices B e C).

Há muito tempo o eixo das Trincheiras deixou de abrigar a antiga aristocracia rural paraibana. Observando os usos da Rua das Trincheiras e Av. João da Mata, vê-se, entretanto, que uma porção significativa dos lotes mantém a função habitacional até os dias atuais (Figura 28 e Gráfico 3). As quadras mais próximas ao centro da cidade, ao norte, todavia, possuem uma preponderância de usos institucionais e de serviços. Após a Av. João Machado, afastando-se ao sul, vários lotes têm uso residencial, porém o perfil social dos seus moradores atuais é de cunho popular, de forma oposta à sua realidade anterior, do século passado.

É importante destacar o número expressivo de imóveis com ocupação irregular, utilizados como abrigo pela população mais carente, apesar das precárias condições das edificações. Essa grande quantidade de imóveis ocupados irregularmente revela o desejo dessa população mais vulnerável de morar no local. Embora atualmente a rua apresente características que a tornaram até certa medida incompatível com uso o residencial, não mais satisfazendo as classes média e alta, as classes de mais baixa renda enxergam vantagens na sua localização, próxima ao centro da cidade com o qual essa população mantém fortes vínculos, seja por oportunidades de trabalho (formal ou informal), ou pela disponibilidade de infraestrutura e equipamentos urbanos. Considerando os usos residencial e de ocupação irregular somados, tem-se um total de 34% dos imóveis da rua servindo de habitação.

Figura 28 - Mapa de usos do solo atuais no eixo das Trincheiras (2022).

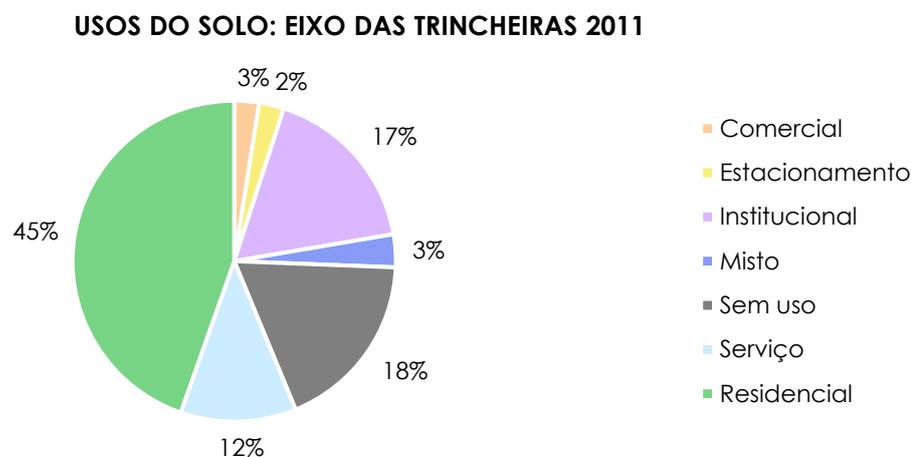


Fonte: Elaborado pela autora, em agosto/2022.

Os imóveis sem uso, por sua vez, ocupam a preocupante segunda categoria mais recorrente dentre os imóveis do eixo. Distribuídos ao longo da totalidade da via, correspondem a 21% dos lotes. Os estacionamentos e os imóveis abandonados que foram ocupados irregularmente são considerados nesta pesquisa como lotes e edificações subutilizadas, respectivamente. Assim, a soma entre os imóveis sem uso, os utilizados como estacionamento, e os imóveis com ocupação irregular alcança 30% dos lotes do recorte.

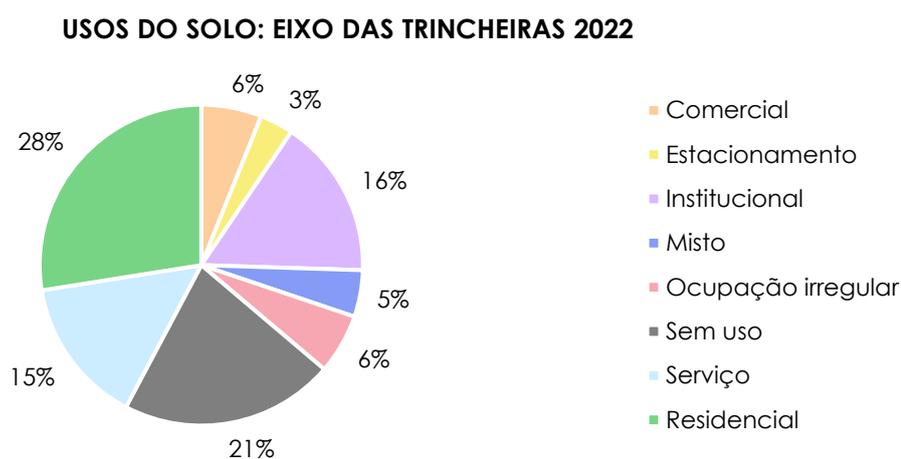
Fazendo uma análise diacrônica a partir dos dados levantados por Dias (2013) em 2011, constata-se a diminuição do uso residencial no eixo das Trincheiras e o aumento da quantidade de imóveis sem uso (Gráfico 2).

Gráfico 2 - Usos do solo no eixo das Trincheiras, em 2011.



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados de Dias (2013, p. 235).

Gráfico 3 - Usos do solo atuais no eixo das Trincheiras.



Fonte: Elaborado pela autora.

Ressalta-se que o autor não classificou em seu levantamento de 2011 o uso de ocupação irregular, que pode estar dissolvido no quantitativo de imóveis sem uso ou de uso residencial, ou simplesmente não ter sido registrada a existência desse uso na época. Os demais usos mostram-se relativamente constantes, o que indica que o aumento do número de imóveis sem uso (ou seja, imóveis vazios) ou com ocupação irregular, deve ser decorrente do êxodo residencial do eixo. Ainda que o uso residencial seja predominante, a redução da utilização do eixo como local de moradia segue a tendência das demais ruas do centro da cidade. No eixo das Trincheiras, pode-se considerar que esse processo se dá de forma tardia, ainda em andamento. A alta conectividade da rua, que funciona como um corredor de

transportes tanto coletivos como privados, sendo inclusive um ambiente hostil para pedestres em vários trechos, por apresentar calçadas extremamente estreitas ou até inexistentes, age como uma força negativa para a permanência do uso residencial. Ao mesmo tempo, o entorno residencial, a facilidade de acessibilidade ao centro e a outras áreas da cidade – favorecida pelo mesmo transporte público – e o suporte de infraestrutura urbana representam comodidades básicas para os moradores do local.

O eixo do Tambiá, ao contrário do eixo das Trincheiras, quase não possui mais uso residencial (Figura 29 e Gráfico 5). Os usos institucionais, de comércio ou serviços equivalem a 69% do trecho. No eixo em questão são bastante presentes as instituições de ensino, sejam públicas ou privadas, nos diversos níveis de ensino. O corredor formado pela Av. Walfredo Leal e pela Rua Odon Bezerra representa também um importante caminho para o trânsito, de ligação entre a Av. Epitácio Pessoa no sentido para o centro da cidade. No entanto, o eixo não faz parte dos itinerários de ônibus da cidade.

Figura 29 - Mapa de usos do solo atuais do eixo do Tambiá (2022).

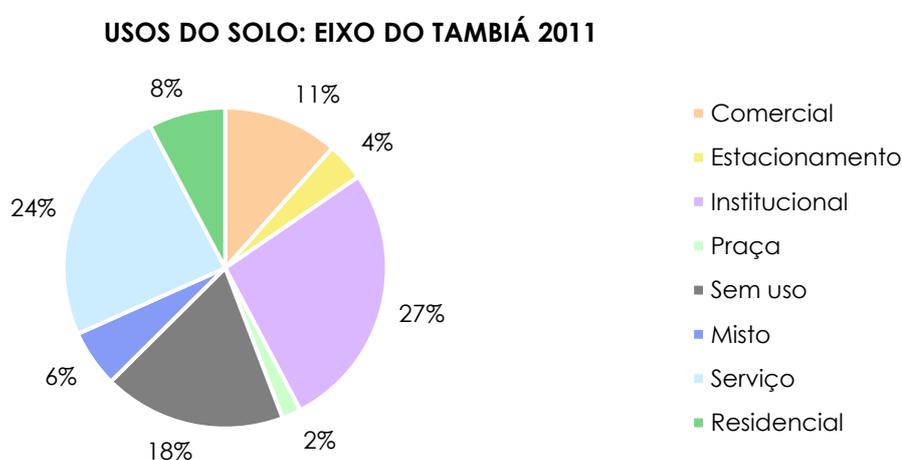


Fonte: Elaborado pela autora, em agosto/2022.

No eixo em questão, os imóveis sem uso somam 19% dos lotes, revelando um índice tão preocupante quanto o do eixo das Trincheiras. Diferentemente deste último, o eixo do Tambiá apresenta apenas um imóvel com ocupação irregular. A grande maioria dos imóveis em situação de abandono assim permanecem, sem interferências de “novos habitantes”.

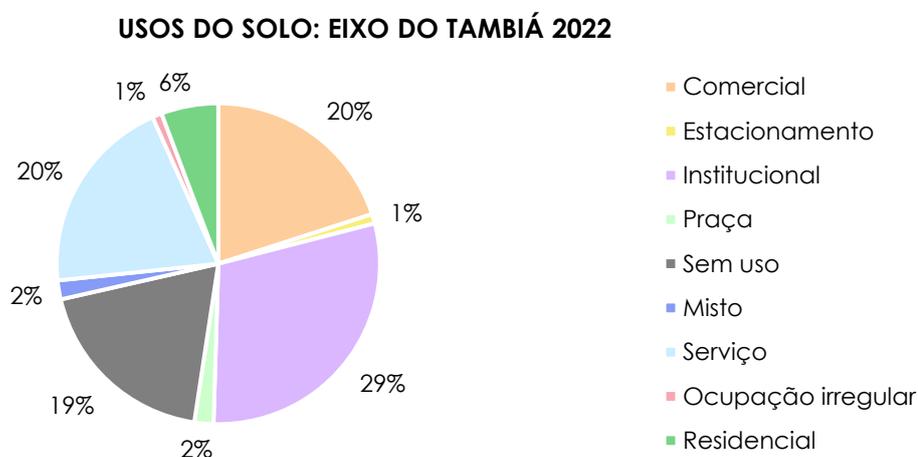
Na análise comparativa com os dados de 2011 (DIAS, 2013), nota-se aqui também a diminuição do uso residencial e o aumento do número de imóveis sem uso na última década (Gráfico 4). No eixo do Tambiá, porém, o uso residencial já se mostrava bastante reduzido onze anos atrás. O perfil das ruas já estava consolidado como um ponto de comércio, serviços e estabelecimentos institucionais.

Gráfico 4 - Usos do solo no eixo do Tambiá, em 2011.



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados de Dias (2013, p. 242).

Gráfico 5 - Usos do solo atuais no eixo do Tambiá.



Fonte: Elaborado pela autora.

Após o levantamento dos atuais usos do solo e de suas transformações na última década, a pesquisa terá prosseguimento com a análise dos imóveis classificados como vazios ou subutilizados, que contabilizam ao todo 75 imóveis nos dois eixos. Eles serão considerados a partir dos indicadores definidos no Quadro 1: categoria de vacância, uso do solo, propriedade, grau de vacância, dimensão, nível de proteção, estados de conservação e de preservação.

3.2| O patrimônio esvaziado

Levantados os usos dos imóveis dos dois eixos de estudo, serão aqui apresentados os resultados dos levantamentos de campo e de dados que compõem as fichas catalográficas dos imóveis (ver Apêndices H e I). Uma vez que estão inseridos na Área de Preservação Rigorosa do perímetro do IPHAEP, conforme já foi dito anteriormente, cabe mencionar resumidamente as normativas da classificação do Decreto 25.138/2004 que rege a área.

De acordo com o referido decreto, a APR é definida como o conjunto de logradouros e os imóveis voltados para eles que possuam ao menos uma das seguintes características: a) apresenta grande densidade de exemplares significativos de arquitetura religiosa, civil, militar ou institucional; b) possui conjuntos edificados, mesmo de natureza popular, que pela continuidade, harmonia e uniformidade, formam a ambiência de edifícios significativos; c) relaciona-se a acontecimentos históricos ou personalidades importantes; d) constitui testemunho das práticas e tradições de uma época ou momento da sociedade; e) exemplifica a evolução estilística ou tecnológica da arquitetura; f) possui elementos naturais de significação histórica, paisagística ou ambiental.

Dentre as classificações possíveis para os imóveis, tomados individualmente, tem-se, conforme o decreto, que os níveis de proteção sobre eles, de acordo com os níveis de intervenção, podem ser de: a) Conservação Total, quando tiver preservada grande parte de suas características espaciais, estruturais, volumétricas, tipológicas e decorativas; b) Conservação Parcial, quando tiver preservada parte dessas mesmas características; c) Renovação Controlada, quando não possuir significação cultural e estiver localizada na APR; d) Renovação Total, quando não tiver significação cultural e estiver dentro da Área de Preservação de Entorno (APE). Essa classificação é feita pelo IPHAEP, sob solicitação prévia do proprietário em casos de obras de restauro, reforma, ou para consulta. Quando requerida, o órgão procede ao estudo e visitas *in loco* para a devida avaliação do imóvel conforme o seu histórico e estado atual. Desse modo, nem todos os imóveis tombados possuem tal classificação definida. Por tal motivo, para o preenchimento das fichas catalográficas, os imóveis que não foram classificados pelo IPHAEP, ou sobre os quais não se encontrou informação a respeito, constam como “sem classificação” no indicador do nível de proteção.

No levantamento de dados do IPHAEP, foram encontradas informações acerca de 38 imóveis do recorte estudado, em inventários (IPHAEP, 2018, 2019) ou em processos individuais. Ainda assim, destes, nem todos possuíam a classificação do nível de proteção. Por ser um procedimento de certa complexidade e de competência do órgão de preservação, optou-se nessa pesquisa por apresentar os dados que foram encontrados e não proceder a nenhuma simulação de classificação para os demais imóveis.

Já os indicadores de estado de conservação e de preservação foram avaliados através das observações de campo a partir de parâmetros previamente definidos. Tais parâmetros foram elaborados conforme a metodologia do IPHAEP, cujos níveis de conservação: “bom”, “precário”, “em arruinamento” e “arruinado”; e de preservação: “íntegro”, “pouco alterado”, “muito alterado” e “descaracterizado” foram tomados como referência, sendo eles utilizados nas fichas de inventário do IPHAEP. Para aplicação prática no objeto dessa pesquisa, foram complementados esses indicadores com as opções de “terreno” e “imóvel contemporâneo”.

Assim, o estado de conservação diz respeito à integridade física do bem, aos seus aspectos materiais e estruturais, limpeza e manutenção da edificação. O estado de preservação, por sua vez, refere-se à manutenção das características originais do bem, dos elementos arquitetônicos que guardam seu valor histórico-cultural.

Analisando o estado de conservação, a classificação como “bom” corresponde ao estado padrão de referência do imóvel. O estado “precário” significa que serviços pontuais de manutenção são necessários para a recuperação da integridade do bem. Enquadram-se nessa situação imóveis que possuam alguma(s) das seguintes características: sujidade nas superfícies, patologias relacionadas à pintura e revestimentos, como fissuras superficiais e não-estruturais, destacamento da camada pictórica, desprendimento do emboço e/ou reboco de pequenas áreas, mofo, pichação, oxidação de gradis ou outros elementos metálicos. Se o imóvel estiver “em arruinamento”, significa que requer obras grandes e/ou urgentes de manutenção. Além das características dos imóveis em situação precária, possuem também: presença de trincas ou rachaduras de risco estrutural, esquadrias danificadas, piso e cobertura parcialmente danificados e/ou vegetação em seu interior ou na fachada. Estando “arruinado” o bem já se enquadra como uma ruína em todas as suas características. Além de todos os elementos já citados, possui esquadrias, piso e cobertura ausentes e passou pelo desabamento de partes da edificação. Caso o imóvel seja um terreno baldio, será assim classificado, haja vista não ser possível imprimir juízo de valor sobre o estado de conservação de uma edificação inexistente.

Para o estado de preservação, o “íntegro” novamente corresponde ao padrão de referência da edificação, sendo possível reconhecer todos os seus elementos, que preservam o arranjo formal de época. O imóvel “pouco alterado” sofreu alguma modificação na sua morfologia original, porém é ainda facilmente reconhecível como uma edificação de época e estilo definido; mantém a maioria dos seus elementos característicos. O “muito alterado” teve grande parte de suas características estilístico-formais comprometidas, nem sempre sendo possível identificar claramente como era sua aparência original, mas ainda com linguagem formal reconhecível. O imóvel que apresenta sua conservação fortemente comprometida, seja

em arruinamento ou arruinada, tem suas características originais igualmente comprometidas, prejudicando a sua preservação, que pode ter sido mais ou menos alterada. O imóvel “descaracterizado” já perdeu seu valor histórico-documental devido às grandes alterações sofridas que suprimiram suas características originais. Por fim, quando o imóvel for contemporâneo, será assim classificado, uma vez que já foi construído fora de um contexto de época.

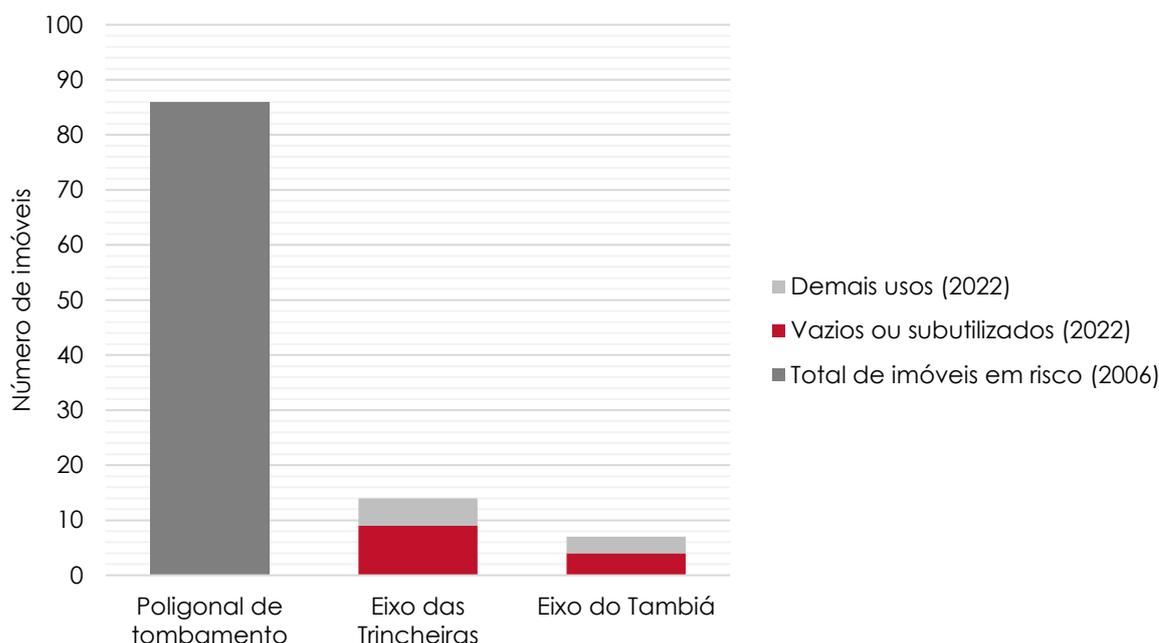
É importante frisar que a avaliação dos estados de conservação e preservação dos imóveis limita-se à observação externa das edificações, pois mostrou-se impossível e inviável avaliar os imóveis internamente, o que iria demandar a autorização dos respectivos proprietários, e uma equipe maior e com segurança para a realização de tamanha tarefa.

As informações referentes à propriedade dos imóveis e suas dimensões foram obtidas nos levantamentos de dados do IPHAEP juntamente com aqueles da PMJP. O grau de vacância pôde ser observado nas visitas de campo, onde foram indicados o número de pavimentos total dos imóveis e o número de pavimentos desocupados.

Na pesquisa de campo, foi observado que em 2006, o IPHAEP levantou a Relação dos Imóveis em Situação de Risco inseridos na poligonal de tombamento, sob o processo de nº 178/2006, e listou 86 imóveis em situação de degradação ou processo de desmoronamento que necessitavam de intervenção emergencial. Desses imóveis, 21 estão inseridos nos eixos de estudo da presente pesquisa: nº 450, nº 470 e nº 689 à Av. João da Mata; nº 62, nº 88, nº 140, nº 377, nº 454, nº 512, nº 554, nº 594, nº 619, nº 881 e a balaustrada à Rua das Trincheiras; nº 121, nº 147 e nº 330 à Av. Mons. Walfredo Leal; nº 53, nº 91, nº 99 e nº 261 à Rua Odon Bezerra. Em 2008, a relação foi atualizada sendo subtraídos 8 imóveis por motivo de demolição (legal ou ilegal) ou devido a reparos empreendidos nas edificações. Nesse universo, estão inclusos os imóveis nº 470 à Av. João da Mata, que foi demolido ilegalmente, além do nº 99 e nº 261 à Rua Odon Bezerra.

Considerando os imóveis identificados no levantamento de campo como vazios urbanos ou subutilizados, tem-se 13 imóveis inclusos na Relação dos Imóveis em Situação de Risco, entrando na soma as edificações de nº 470, nº 99 e nº 261 que foram retiradas da relação em 2008. No Gráfico 6 são expostos os quantitativos de forma comparativa, apresentando os imóveis dos eixos de Trincheiras e Tambiá contidos na Relação de Imóveis em Situação de Risco de 2006. O destaque para o quantitativo de vazios urbanos e imóveis subutilizados segue o levantamento feito para essa pesquisa.

Gráfico 6 - Imóveis em situação de risco.



Fonte: Elaborado pela autora.

Os 86 imóveis listados distribuem-se por 36 logradouros do centro antigo da cidade. O número de imóveis inseridos nessa relação e localizados nos eixos de Trincheiras e Tambiá mostra-se bastante expressivo, equivalendo a 24% dos imóveis em risco concentrados nos dois eixos, ou seja, em apenas quatro ruas. Apesar de ser um levantamento antigo, que não contou com atualizações mais recentes depois de 2008, é interessante observar como os eixos de Trincheiras e Tambiá tinham uma representação significativa nos números já à época, principalmente o eixo das Trincheiras. Além disso, observa-se que mais da metade dos imóveis dos eixos que foram classificados como em situação de risco encontram-se atualmente vazios ou subutilizados, o que funciona como um fator de risco para a conservação dos imóveis e revela a estagnação dos mesmos.

Feitas essas considerações iniciais relativas aos levantamentos de campo, serão apresentados adiante os resultados obtidos para os imóveis vazios ou subutilizados, ilustrados nos mapas temáticos dos eixos de Trincheiras e Tambiá conforme indicadores definidos no Quadro 1, e indicados os seus quantitativos.

3.2.1 | Eixo das Trincheiras

O eixo das Trincheiras contabiliza um total de 149 lotes inseridos no recorte de estudo. Desses, 50 imóveis encontram-se em situação de vacância ou subutilização, o que corresponde a 34% dos lotes. Observando as categorias de vacância estabelecidas, nota-se

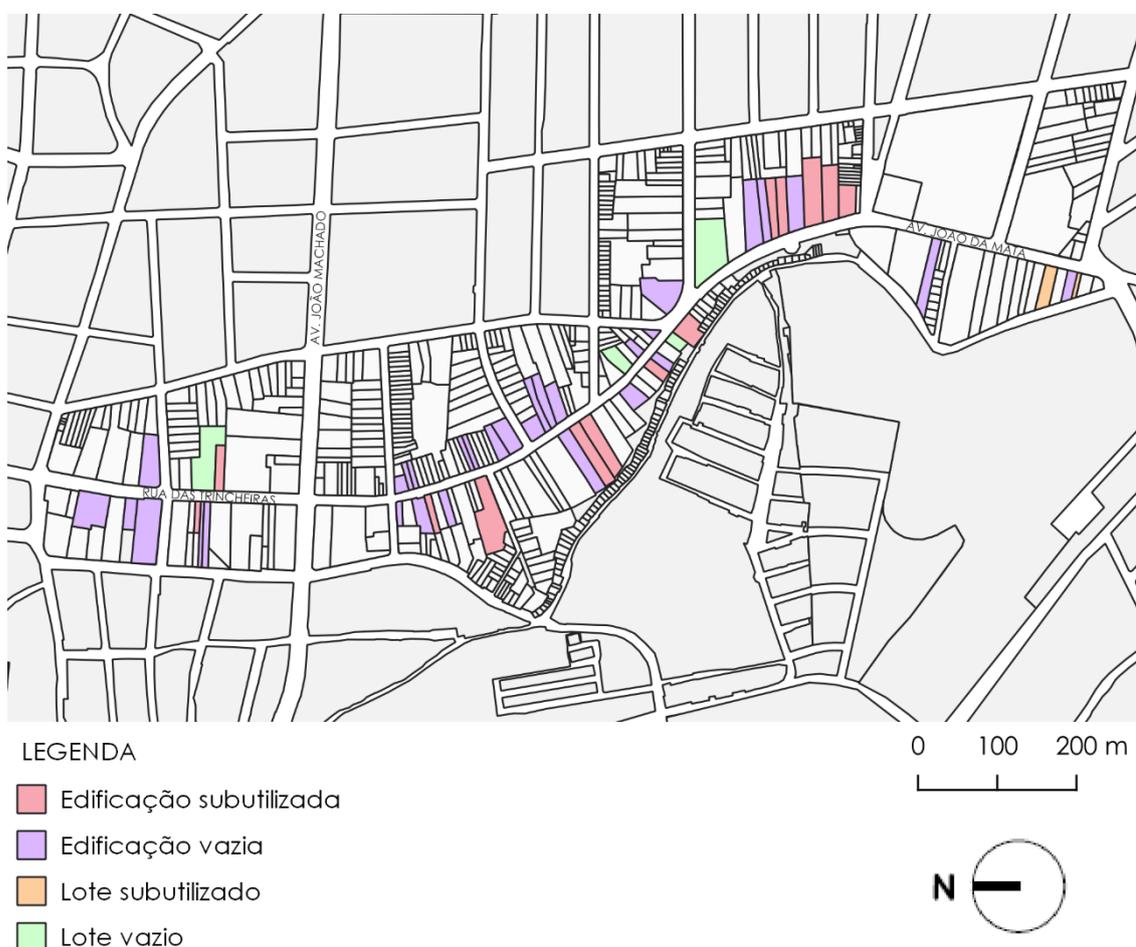
que a maioria desses imóveis se enquadra na categoria de edificação vazia (Quadro 4 e Figura 30).

Quadro 4 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no Eixo das Trincheiras, segundo as categorias de vacância (2022).

| EIXO DAS TRINCHEIRAS | |
|-------------------------|--------------|
| Categorias de vacância | Quantitativo |
| Edificação vazia | 31 |
| Edificação subutilizada | 13 |
| Lote vazio | 4 |
| Lote subutilizado | 2 |

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 30 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, classificados segundo as categorias de vacância adotadas na pesquisa (2022).



Fonte: Elaborado pela autora, em agosto/2022.

A distribuição de tais imóveis vazios e subutilizados se dá de forma contínua por toda a extensão do eixo. Não obstante, percebe-se que há diversos pontos de concentração de edificações vazias e subutilizadas. As edificações subutilizadas do contexto do eixo das Trincheiras estão na maioria dos casos próximas a edificações vazias, concordando com o

conceito de desestabilização da área, apresentado no capítulo 1. Ainda referente às edificações subutilizadas, nota-se que a maior parte delas configura nesse recorte o uso de ocupação irregular, como mostrou a Figura 28. A localização dessas ocupações também está associada à proximidade com a comunidade Saturnino de Brito, uma vez que as edificações vazias se mostram propensas à ocupação pela população desabrigada do local ou que habita em condições piores na comunidade.

Quanto ao estado de conservação dos imóveis, vê-se que a grande maioria se encontra em situação precária (Quadro 5). Os imóveis do recorte em bom estado são todas edificações vazias, mantidas pelos seus proprietários; à exceção do imóvel nº 221 à Rua das Trincheiras, que se trata de uma edificação com uso temporário de comitê eleitoral ao tempo do levantamento desta pesquisa (realizada em ano de eleição). Todas as edificações subutilizadas e as demais edificações vazias apresentam uma má conservação (Figura 31).

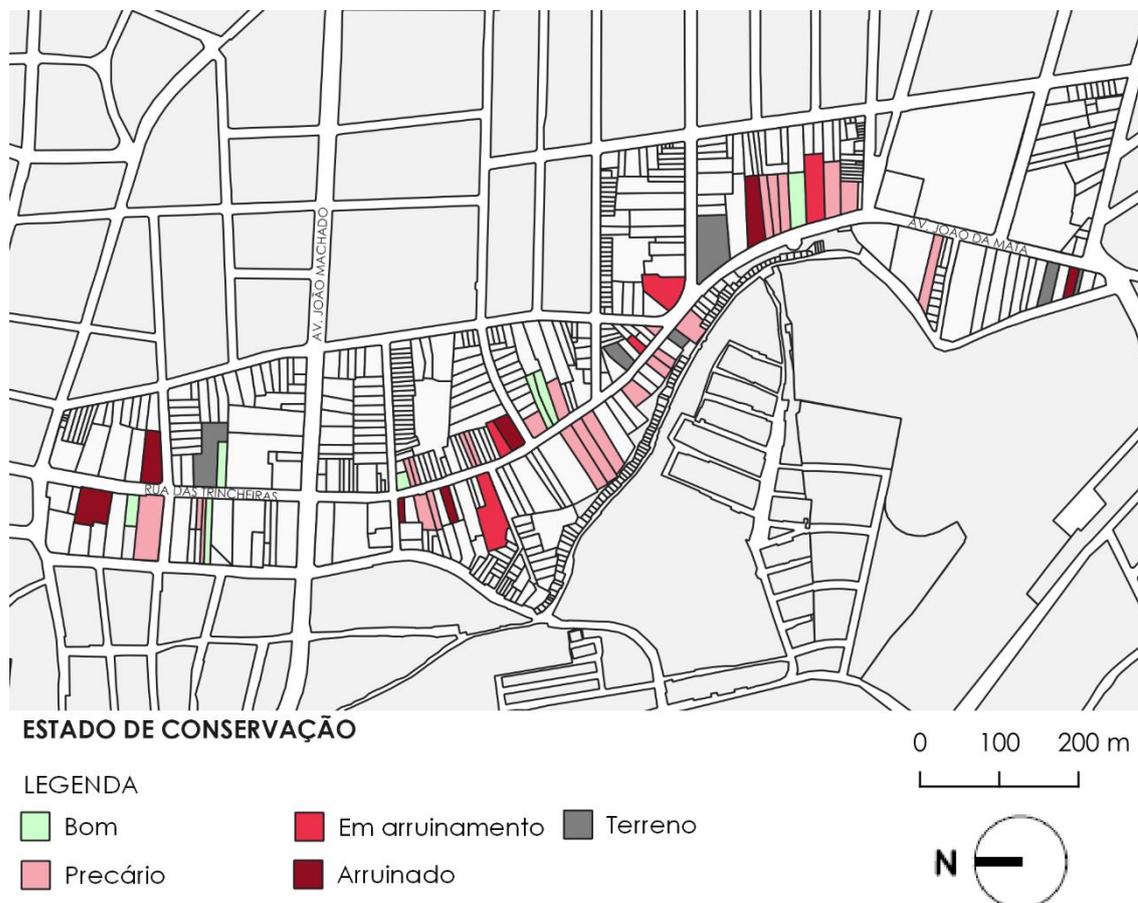
Os casos mais críticos se configuram como edificações arruinadas, que são, sem exceção, edificações vazias. Em alguns casos, como no nº 62 e nº 68 e no nº 140 à Rua das Trincheiras, o uso do lote como estacionamento rotativo ignora completamente as ruínas existentes nos locais, relevando inclusive os possíveis riscos que as mesmas impõem, nessas condições, sobre os usuários dos espaços. Tal risco também é ignorado pelas pessoas que utilizam os imóveis em arruinamento de nº 554 à Rua das Trincheiras, onde funciona atualmente uma academia de boxe apesar das extremamente precárias condições do lugar, e nº 163 à Av. João da Mata, que é ocupado irregularmente para habitação (para detalhes, ver Apêndice H).

Quadro 5 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de conservação (2022).

| EIXO DAS TRINCHEIRAS | |
|------------------------------|---------------------|
| Estado de conservação | Quantitativo |
| Bom | 7 |
| Precário | 25 |
| Em arruinamento | 5 |
| Arruinado | 7 |
| Terreno | 6 |

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 31 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de conservação (2022).



Fonte: Elaborado pela autora, em setembro/2022.

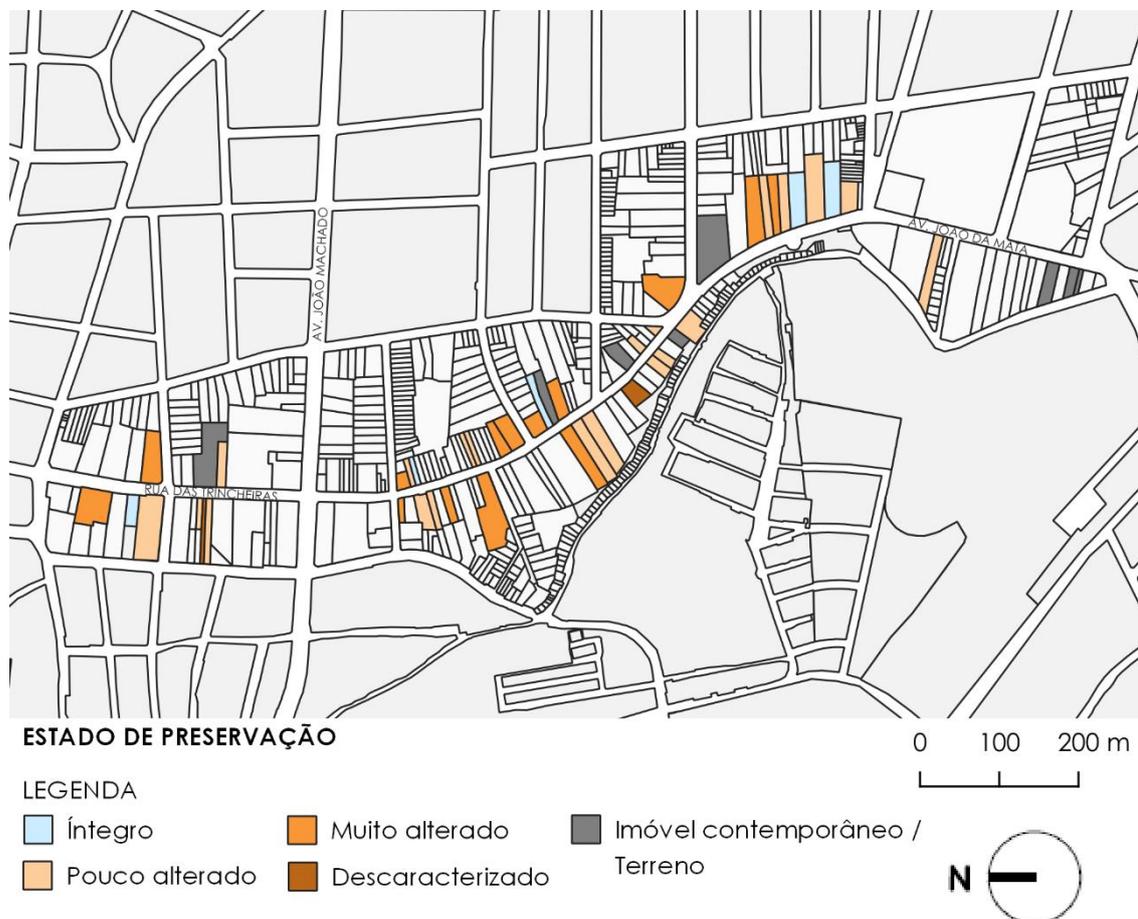
O estado de preservação dos imóveis vazios e subutilizados do eixo revela a falta de cuidado na manutenção da integridade histórico-morfológica das edificações em uma parcela significativa do quantitativo total (Quadro 6). Todavia, a maior parte dos imóveis continua íntegra ou sofreu apenas pequenas alterações, o que reforça a importância histórico-cultural que o eixo guarda para a cidade. Porém, dos imóveis íntegros, somente três encontram-se em bom estado de conservação. No recorte, foram observados ainda dois imóveis descaracterizados (Figura 32).

Quadro 6 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de preservação (2022).

| EIXO DAS TRINCHERAS | |
|--------------------------------|--------------|
| Estado de preservação | Quantitativo |
| Íntegro | 5 |
| Pouco alterado | 21 |
| Muito alterado | 14 |
| Descaracterizado | 2 |
| Imóvel contemporâneo / Terreno | 8 |

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 32 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o estado de preservação (2022).

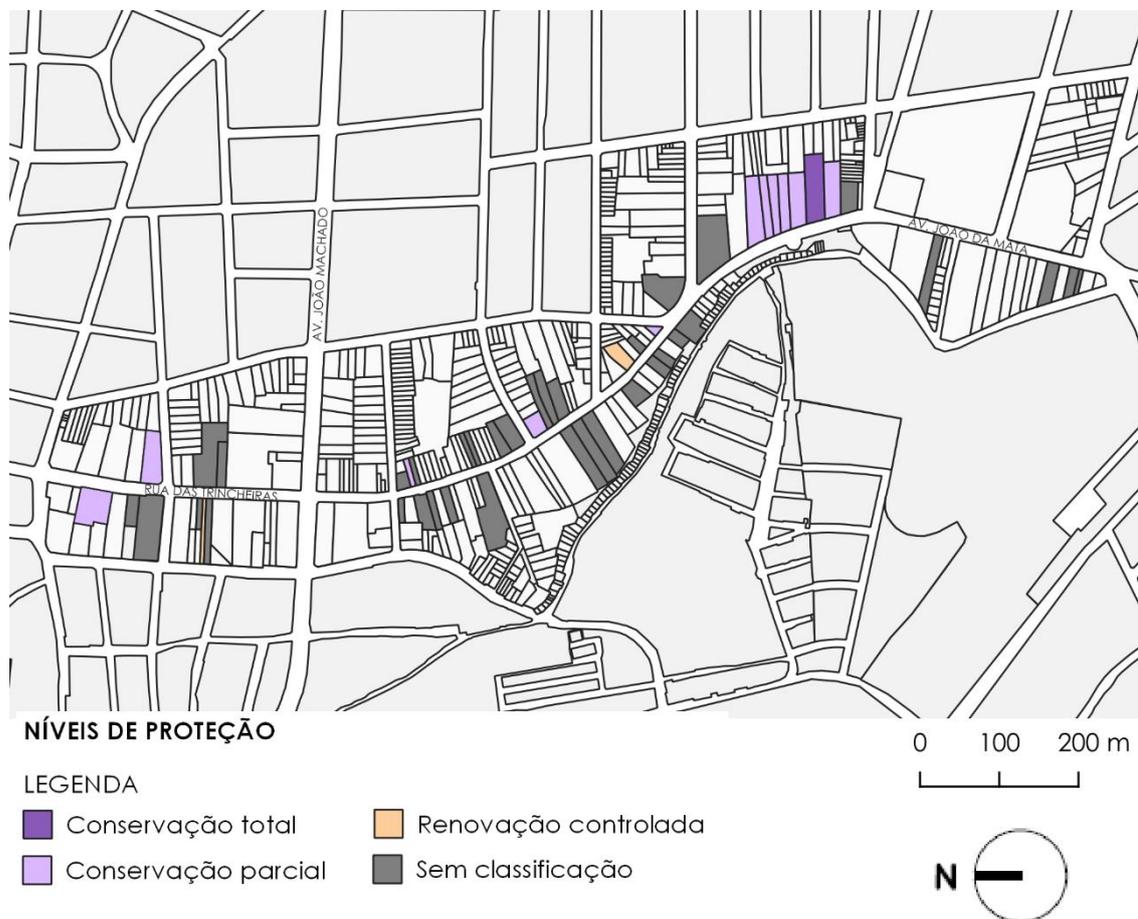


Fonte: Elaborado pela autora, em setembro/2022.

Dos 50 imóveis vazios ou subutilizados do eixo das Trincheiras, havia nos arquivos do IPHAEP informações a respeito do nível de proteção de 14 imóveis, correspondente a 28% dos mesmos (Figura 33). A grande maioria classificada como imóvel de conservação parcial. Chama atenção, porém, a concentração dos imóveis localizados em frente à Balastrada das Trincheiras, que possuem classificação por estarem inseridos no Inventário de Bens Culturais de João Pessoa elaborado pelo órgão. Variando entre exemplares edificados que apresentam as quatro diferentes classificações de estado de preservação e de conservação, são considerados imóveis de conservação parcial, além do imóvel nº 163 de conservação total, segundo o IPHAEP.

Uma vez analisado o eixo das Trincheiras no tocante às categorias de vacância, estados de conservação e de preservação dos imóveis vazios e subutilizados, na seção seguinte será abordado segundo os mesmos termos o eixo do Tambiá, conforme a análise dos dados levantados para a área.

Figura 33 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo o nível de proteção (2022).



Fonte: Elaborado pela autora, em setembro/2022.

3.2.2 | Eixo do Tambiá

Em se tratando do eixo do Tambiá, dos 105 lotes que o compõem, 25 configuram-se como imóveis vazios ou subutilizados, alcançando 24% do total dos lotes. Também aqui a maioria desses imóveis se caracteriza como edificações vazias (Quadro 7 e Figura 34).

Quadro 7 - Quantitativo de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo as categorias de vacância (2022).

| EIXO DO TAMBIA | |
|-------------------------|--------------|
| Categorias de vacância | Quantitativo |
| Edificação vazia | 17 |
| Edificação subutilizada | 4 |
| Lote vazio | 3 |
| Lote subutilizado | 1 |

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 34 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, classificados segundo as categorias de vacância adotadas na pesquisa (2022).



Fonte: Elaborado pela autora, em agosto/2022.

A distribuição dos imóveis vazios e subutilizados no eixo do Tambiá se dá de forma mais esparsa, não havendo grandes concentrações, apesar de se espriarem por toda a extensão do eixo.

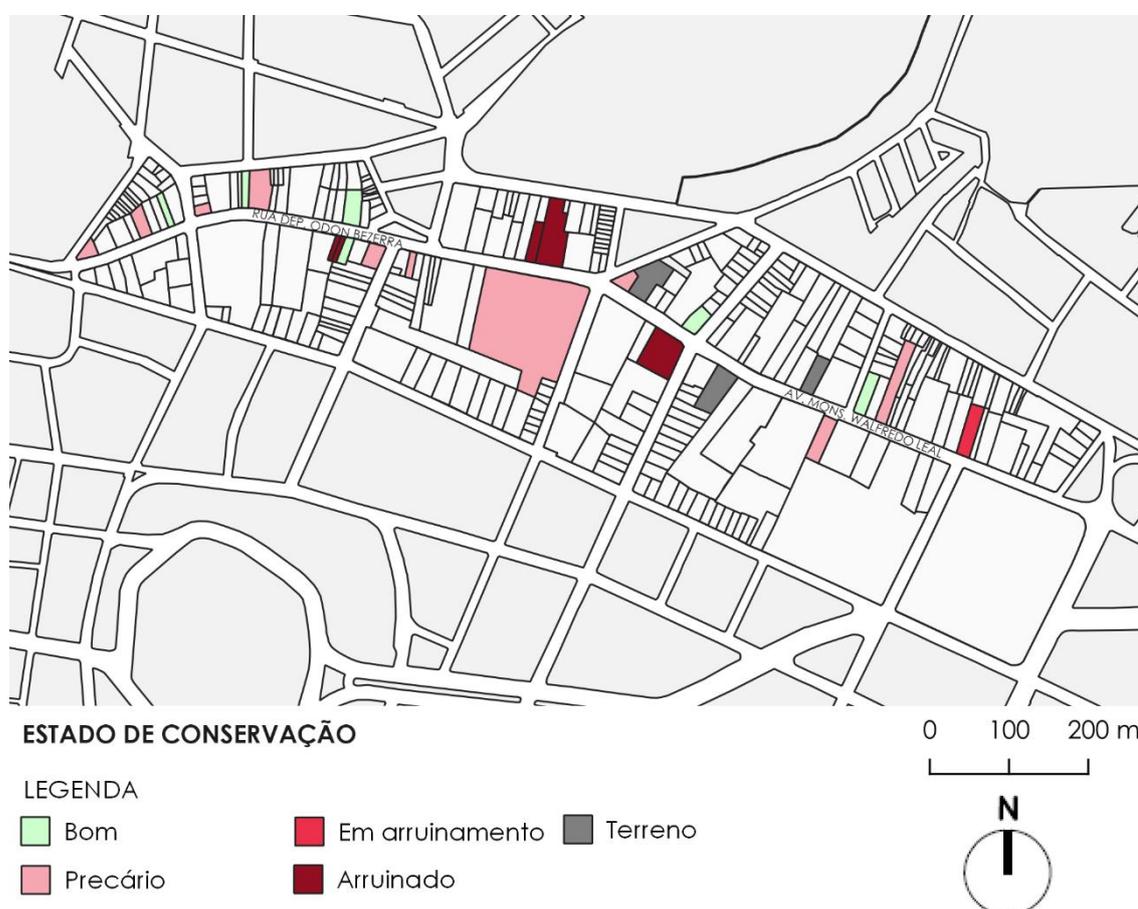
No tocante ao estado de conservação dos imóveis, registra-se uma maioria de imóveis vazios ou subutilizados em mau estado de conservação (Quadro 8 e Figura 35). Os imóveis com bom estado de conservação são edificações vazias, exceto aquela de nº 589 à Av. Mons. Walfredo Leal, que abriga um comitê eleitoral, tratando-se, portanto, de uma edificação subutilizada. Os imóveis arruinados e em arruinamento são também edificações vazias, novamente com uma exceção – o imóvel sem número à Av. Mons. Walfredo Leal, vizinho ao nº 147. Esse caso configura uma situação de ruína em que restou apenas a fachada frontal da edificação, contínua ao muro do terreno, não havendo qualquer tipo de volume que remeta à edificação original, apenas uma face da mesma. Por esse motivo, é classificado como um lote vazio, que apresenta fachada em estado de conservação arruinado (ver Apêndice I).

Quadro 8 - Quantitativo de imóveis vazios e subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de conservação (2022).

| EIXO DO TAMIÁ | |
|-----------------------|--------------|
| Estado de conservação | Quantitativo |
| Bom | 6 |
| Precário | 10 |
| Em arruinação | 1 |
| Arruinado | 5 |
| Terreno | 3 |

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 35 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de conservação (2022).



Fonte: Elaborado pela autora, em setembro/2022.

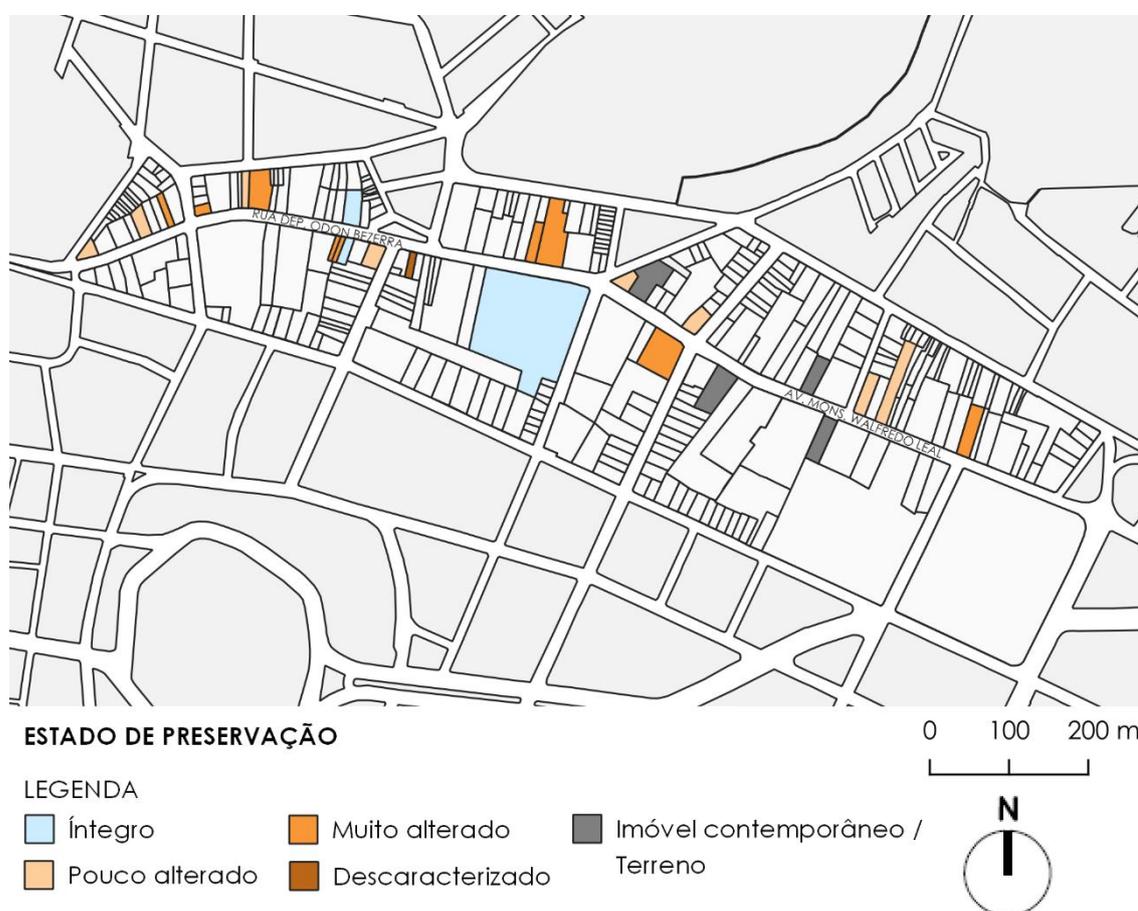
O estado de preservação dos imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá reflete, por sua vez, uma maior alteração nas características originais das edificações (Quadro 9 e Figura 36). Quase a metade delas sofreu muitas alterações, ou mesmo foi descaracterizada, como aconteceu com o imóvel nº 64 à Av. Mons. Walfredo Leal. Apenas dois imóveis encontram-se íntegros e apresentam bom estado de conservação: os de nº 368 e nº 367 à Rua Dep. Odon Bezerra.

Quadro 9 - Quantitativo de imóveis vazios e subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de preservação (2022).

| EIXO DO TAMIÁ | |
|--------------------------------|--------------|
| Estado de preservação | Quantitativo |
| Íntegro | 3 |
| Pouco alterado | 8 |
| Muito alterado | 9 |
| Descaracterizado | 1 |
| Imóvel contemporâneo / Terreno | 4 |

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 36 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o estado de preservação (2022).

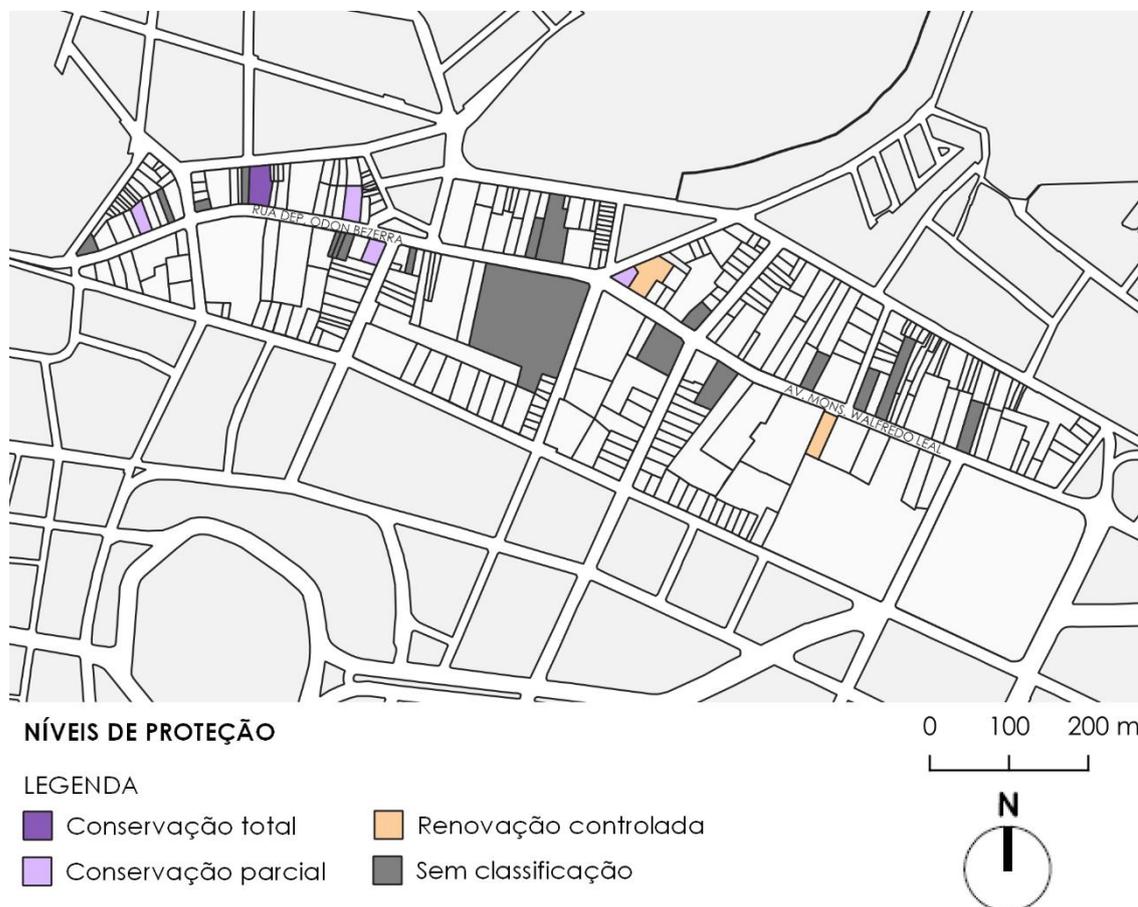


Fonte: Elaborado pela autora, em setembro/2022.

No que concerne aos imóveis classificados de acordo com o nível de proteção pelo IPHAEP, foram encontradas informações sobre sete imóveis, equivalente a 28% dos imóveis vazios e subutilizados, tendo sido cada um deles tomados por processos individuais (Figura 37). No eixo, dois imóveis são de renovação controlada, sendo um deles um lote onde funcionava um estacionamento, não tendo utilização atualmente, e o outro, um edifício contemporâneo. Foi ainda identificado um imóvel classificado como de conservação total – o de nº 261 à Rua Dep. Odon Bezerra – apesar de ter sofrido algumas alterações significativas,

a exemplo da modificação em seu alpendre lateral, e da construção de um anexo que encosta na outra lateral da edificação (ver Apêndice I).

Figura 37 - Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo o nível de proteção (2022).



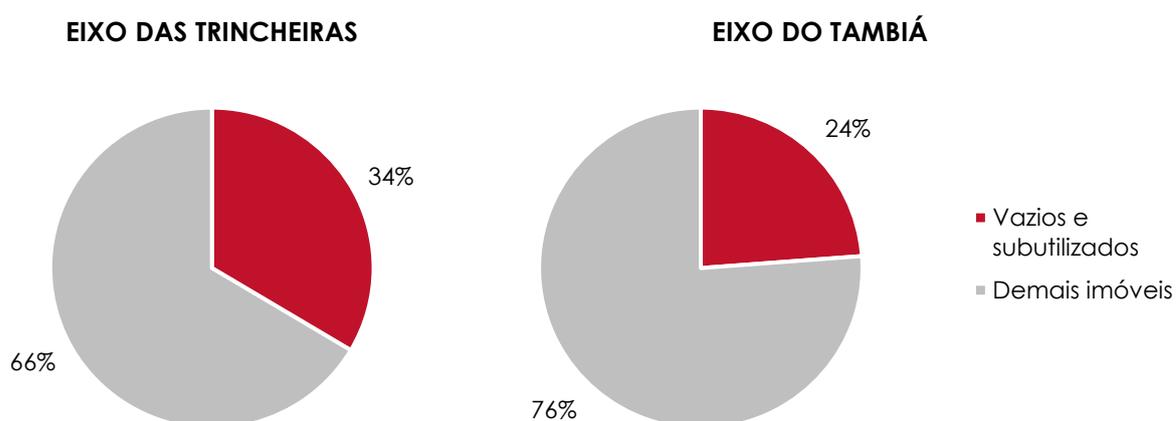
Fonte: Elaborado pela autora, em setembro/2022.

Apresentados os dados mapeados dos levantamentos de campo para cada eixo viário estudado, esses indicadores serão interpretados a seguir de forma comparativa e contextualizada, de modo a levantar questões pertinentes relacionadas à realidade observada.

3.3| Síntese: dois eixos no cenário do Centro Histórico da cidade de João Pessoa

Através da análise de campo, foi possível constatar a presença marcante de imóveis vazios ou subutilizados inseridos no recorte sob estudo – os eixos das Trincheiras e do Tambiá. Em comparação entre eles, vê-se que o eixo das Trincheiras possui um quantitativo relativo maior do que o eixo do Tambiá (Gráfico 7).

Gráfico 7 - Imóveis vazios ou subutilizados, nos eixos de Trincheiras e Tambiá (2022).



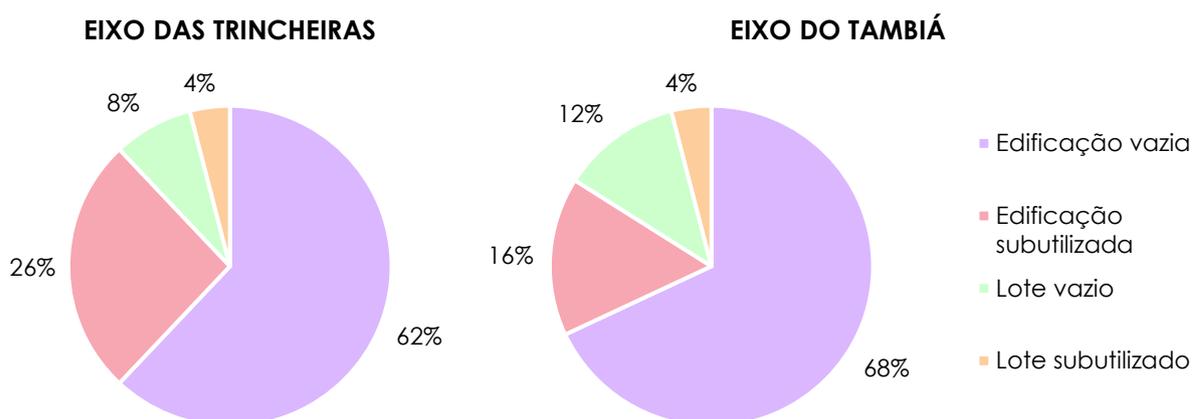
Fonte: Elaborado pela autora.

A taxa de vacância (razão entre imóveis vazios e total de imóveis) do eixo das Trincheiras atinge 23,49%; enquanto a do eixo do Tambiá alcança 19,05%. Em estudos anteriores, foi levantado que o centro de João Pessoa tombado pelo IPHAN apresentou uma taxa crescente de 13,48% para 22,5% entre 2012 e 2018, considerando as edificações e os lotes vazios do perímetro em questão (CLEMENTE, 2012; SILVA, 2018). Em comparação com os dois eixos do presente estudo, vê-se que a média geral da taxa de vacância da região central e do centro expandido tombado pelo IPHAEP não apresenta grandes disparidades. Contudo, o eixo do Tambiá revela uma sutil amenidade. Em todos os casos, a taxa se mostra bastante acima do nível tolerável, indicado por Bomfim (2004 apud CLEMENTE, 2012) entre 5% a 7%. Por si só, isso se traduz na situação bastante fora da curva considerada normal do mercado imobiliário.

Em ambos os casos – tanto nas Trincheiras, como no Tambiá – a categoria de vacância predominante são as edificações vazias, seguidas pelas edificações subutilizadas, o que se explica pelo fato de tais localidades fazerem parte de um contexto urbano consolidado há mais de século (Gráfico 8). Logo, os poucos lotes não edificadas abrangem espaços remanescentes do tecido urbano ou de edificações que foram demolidas, a exemplo

do nº 785 à Rua das Trincheiras, cuja demolição foi registrada no Processo nº 212/2002 do IPHAEP. A quantidade de edificações subutilizadas no eixo das Trincheiras superior à do eixo do Tambiá está, por sua vez, associada à grande quantidade de imóveis com ocupação irregular.

Gráfico 8 - Imóveis vazios ou subutilizados segundo as categorias de vacância, nos eixos de Trincheiras e Tambiá (2022).

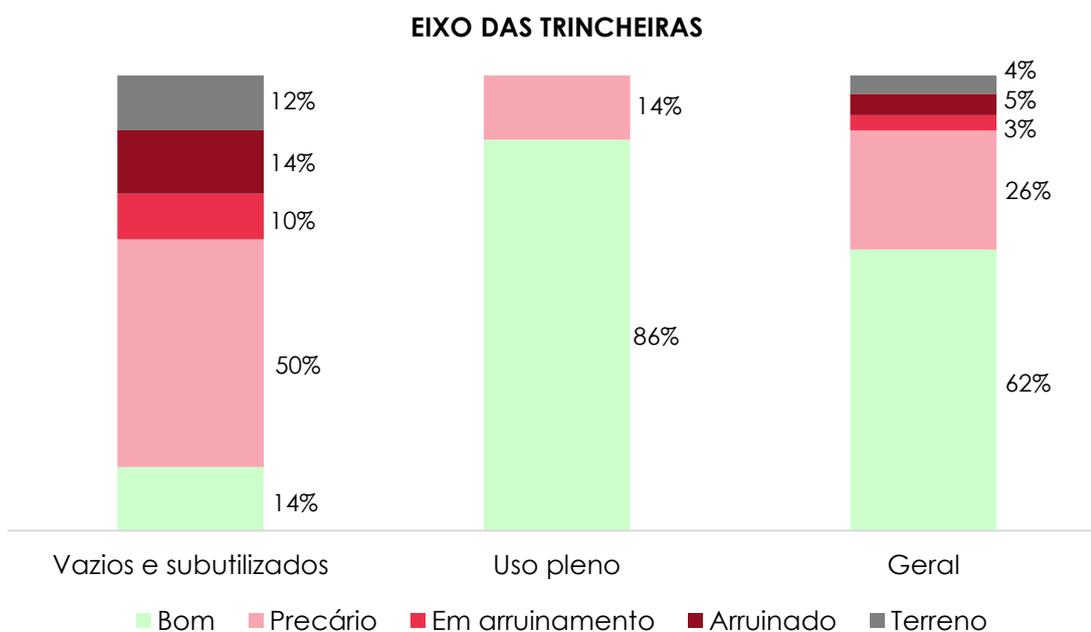


Fonte: Elaborado pela autora.

Os estados de conservação e preservação dos imóveis demonstram o quadro de descuido que aflige os vazios urbanos e imóveis subutilizados. Dentre os imóveis enquadrados em alguma situação de vacância, a minoria mantém um bom estado de conservação, quando somadas as edificações em estado precário, em arruinação ou arruinado (Gráficos 9 e 10). O eixo do Tambiá apresenta um resultado menos drástico, em comparação com o eixo das Trincheiras (14% dos imóveis em bom estado no eixo das Trincheiras; e 24% no eixo do Tambiá). Uma possível explicação para tal panorama advém do próprio contexto socioeconômico e de usos das referidas áreas. O eixo do Tambiá, marcado pelo predomínio dos usos institucionais, de comércio e serviços e o fluxo de capital deles decorrente, pela sua relação com a cidade e com o papel que nela desempenha, detém maiores condições de prover a manutenção e conservação das edificações, em comparação com o eixo das Trincheiras. Este último, caracterizado pela forte presença do uso residencial, além do institucional e de serviços, abriga uma classe de baixa renda que muitas vezes não dispõe de meios para custear os serviços de manutenção das edificações. Em comparação com os demais imóveis dos eixos, de uso pleno, vê-se novamente um resultado um pouco mais positivo no eixo do Tambiá (Ver Apêndices D e F). Não obstante, em ambos os casos, nota-se claramente quão prejudicial para a sua conservação é o esvaziamento e subutilização das edificações.

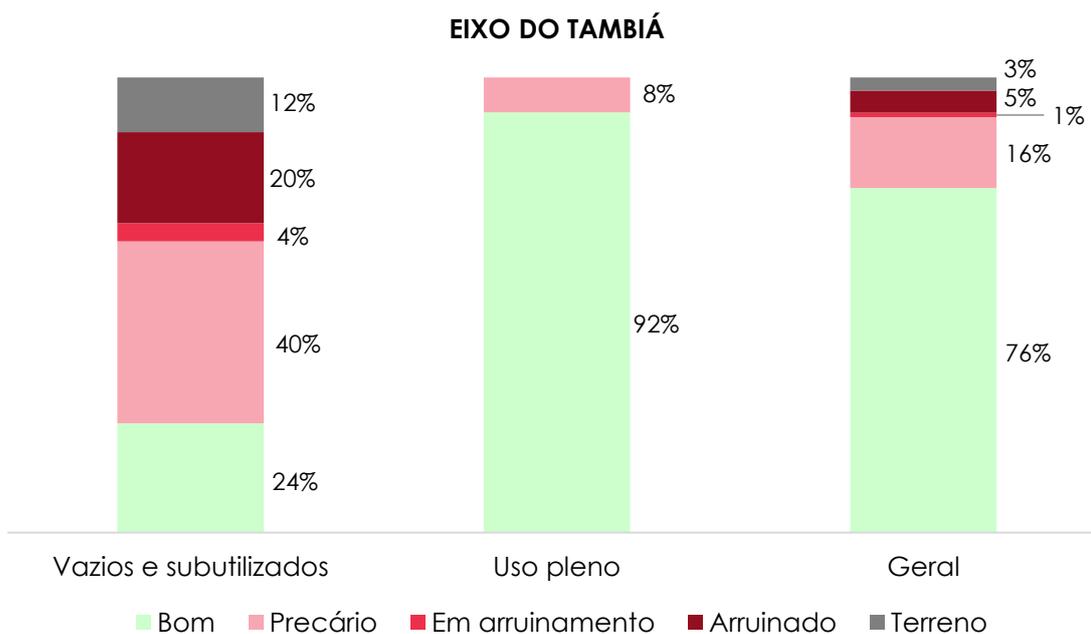
Nos gráficos seguintes (Gráficos 9 e 10) são apresentadas as porcentagens correspondentes ao universo dos imóveis vazios e subutilizados, comparados com os demais imóveis dos eixos (de uso pleno) e com o somatório geral de todos os imóveis dos eixos (vazios e subutilizados + imóveis de uso pleno).

Gráfico 9 - Imóveis do eixo das Trincheiras, segundo o estado de conservação (2022).



Fonte: Elaborado pela autora.

Gráfico 10 - Imóveis do eixo do Tambiá, segundo o estado de conservação (2022).



Fonte: Elaborado pela autora.

Gráfico 13 - Imóveis do eixo das Trincheiras segundo o estado de preservação, subtraídos os imóveis contemporâneos e terrenos (2022).

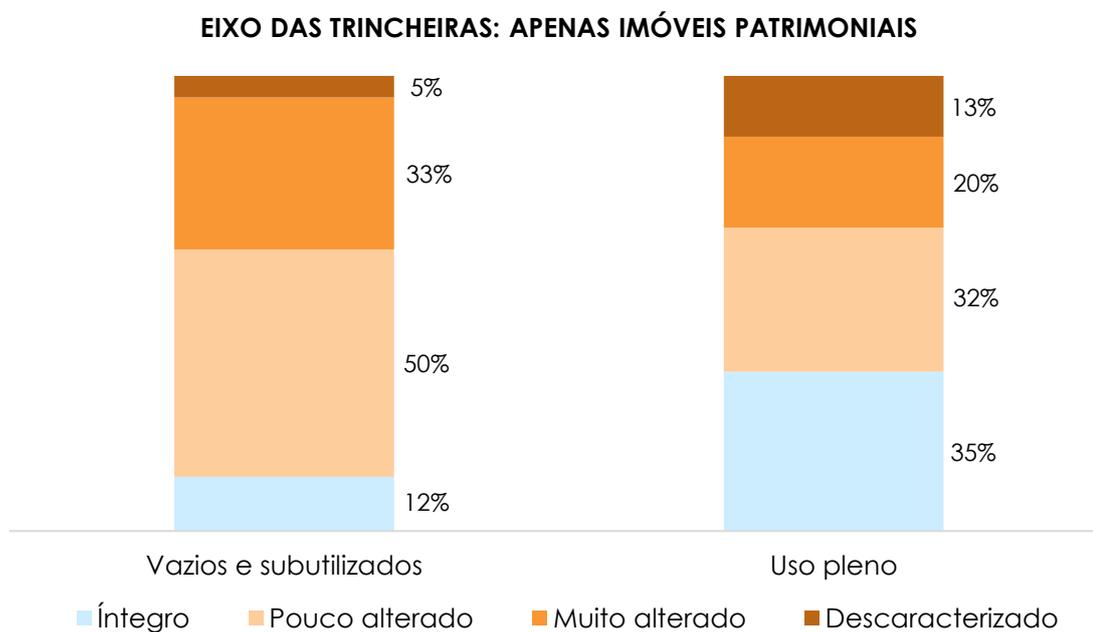
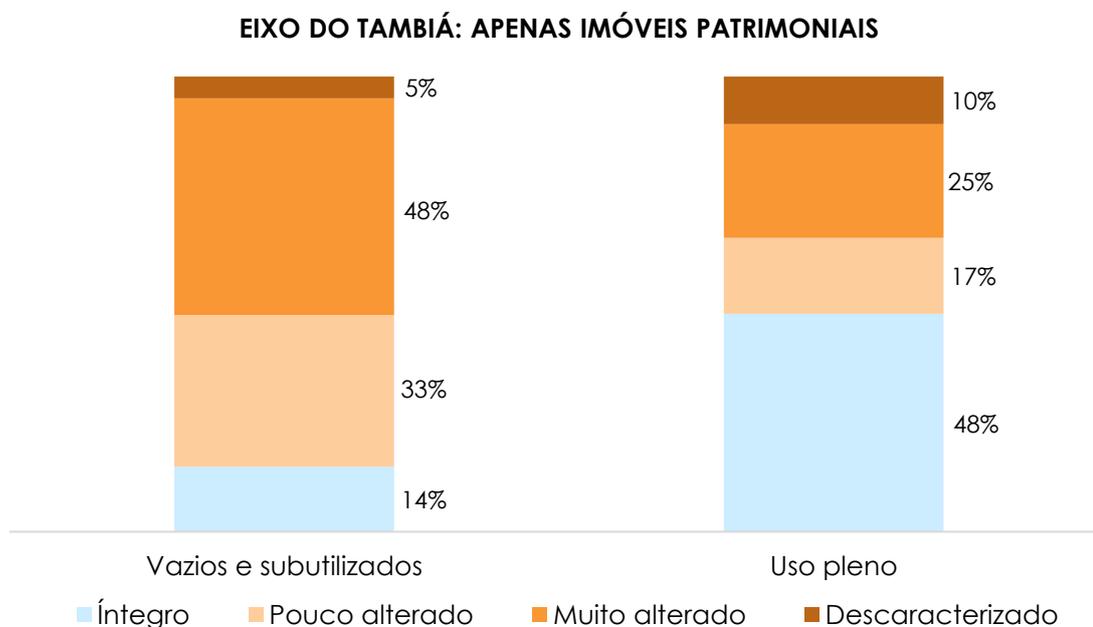


Gráfico 14 - Imóveis do eixo do Tambiá segundo o estado de preservação, subtraídos os imóveis contemporâneos e terrenos (2022).



Avaliando o estado de preservação, observa-se, igualmente, que ainda menos imóveis mantêm-se íntegros, e isso considerando apenas a análise a partir do aspecto externo,

conforme estabelecido. Todavia, quando somados os imóveis íntegros e pouco alterados, o eixo das Trincheiras indica ter sofrido menos alterações na morfologia de suas edificações (52% dos imóveis íntegros ou com poucas alterações no eixo das Trincheiras; e 40% no eixo do Tambiá), equivalendo à maioria dos imóveis em alguma situação de vacância (Gráficos 11 e 12). Por outro lado, observando os imóveis com uso pleno, constata-se uma situação mais aproximada entre os dois eixos de estudo (Ver Apêndices E e G). Quanto à preservação, mesmo os imóveis com uso pleno encontram maiores dificuldades em manter sua integridade, o que se deve às alterações motivadas pela adaptação dos imóveis a outros usos, que não os seus originais (predominantemente de residência, para o caso desse estudo), e às ações de intervenção em maior ou menor conformidade com as exigências dos órgãos de preservação. Excluindo do quantitativo total os imóveis contemporâneos e os lotes não edificadas, observa-se melhor o quanto o esvaziamento influi negativamente na preservação do patrimônio (Gráficos 13 e 14).

Através desse levantamento, também foi possível constatar que a grande maioria dos imóveis vacantes são imóveis de interesse patrimonial. As construções contemporâneas juntamente com os terrenos baldios e estacionamentos somam 16% dos imóveis, em cada um dos recortes, de Trincheiras e Tambiá. Assim, é mais uma vez evidente a comprovação do impacto prejudicial que o esvaziamento exerce sobre o patrimônio, ilustrado em diversos imóveis dos eixos (Figuras 38 e 39).

Figura 38 - Exemplos de edificações vazias no eixo do Tambiá (em ordem: nº 352 e 356 à Rua Odon Bezerra; e nº 330, S/N e nº 147 à Av. Mons. Walfredo Leal).



Fonte: Acervo Raquel Brito, 2022.

Figura 39 - Exemplos de edificações vazias ou subutilizadas no eixo das Trincheiras (em ordem: nº 163 à Av. João da Mata, nº 881, nº 619, nº 512, nº 454 e nº 62 à Rua das Trincheiras).



Fonte: Acervo Raquel Brito, 2022.

Outro ponto digno de menção é a forte presença de imóveis contemporâneos e descaracterizados nos trechos dos dois eixos que não foram contemplados pelo tombamento inicial do IPHAEP (ver Figura 5 e Apêndices E e G). Esse fato reforça a importância do instrumento do tombamento, não como solução única e final, mas como instrumento legal significativo para a preservação do patrimônio histórico na nossa sociedade.

Em se tratando de vazios urbanos e de patrimônio, uma questão relevante é a multiplicidade de agentes envolvidos. Para Corrêa (2011, p. 43),

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da "mão invisível do mercado", nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora

das relações sociais. É consequência da ação de 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.

O autor define que a produção social do espaço envolve como “tipos ideais”, ou tipos clássicos de agentes sociais, “os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 2011, p. 44). Da mesma forma, os diversos agentes participam da dinâmica urbana que envolve o esvaziamento de imóveis nas áreas centrais.

Os proprietários dos meios de produção, a elite econômica, ou ainda os proprietários do capital, são, segundo Villaça (2001), os mais influentes agentes estruturadores do espaço urbano. Em João Pessoa, o interesse da elite moveu o centro de moradia, lazer, emprego e comércio/serviços da classe para o setor litorâneo, acarretando na mudança do perfil socioeconômico e de atividades da região central, e ocasionando o esvaziamento de diversos imóveis da área. O eixo do Tambiá conformou-se inicialmente como o caminho das classes de alta renda no sentido da orla marítima; num primeiro momento através do percurso entre a linha do bonde, a estação e a linha férrea que levava às casas de veraneio em Tambaú. Posteriormente, o eixo passou a ser caminho de conexão entre o centro da cidade, a Av. Eptácio Pessoa e a orla marítima.⁹ Pode-se considerar que o caminho das classes de alta renda no eixo de expansão leste se deu de forma gradativa, sendo ainda hoje o eixo do Tambiá um importante meio de conexão entre a praia e o centro. A relação da elite com o eixo das Trincheiras, por sua vez, foi interrompida de forma mais abrupta. O entorno e o próprio eixo foram apropriados pelas camadas populares, enquanto as classes mais abastadas migraram para a região leste da cidade, rompendo as relações que possuíam com o setor.

Os promotores imobiliários, enquanto iniciativa do setor privado, respondem aos interesses dos detentores de capital, ao mesmo tempo que desempenham papel importante na determinação de novas frentes de urbanização e áreas de investimento na cidade. Sob o aspecto financeiro, os imóveis tombados como patrimônios históricos, ou mesmo os que se encontram dentro do perímetro de proteção e são classificados como de Renovação Controlada, são mal vistos pela sociedade e pelo mercado como investimentos pouco rentáveis, que demandariam altos custos de restauração ou reabilitação, limitações construtivas e baixo retorno econômico, quando comparados com as possibilidades das áreas de expansão e adensamento da cidade.

⁹ Atualmente o percurso entre a Av. Eptácio Pessoa e o eixo do Tambiá se dá no sentido praia-centro. Anteriormente ao ano de 2015, acontecia no sentido oposto. Em ambos os casos, como via de trânsito de mão única.

Assim, grande parte dos proprietários desses imóveis vazios ou subutilizados perdem o interesse por eles. Reféns do mercado imobiliário, os atuais proprietários mantêm os imóveis especulando ou à espera de ruírem. Por vezes, os atuais donos não possuem meios de arcar com as despesas advindas dos mesmos, o que contribui para o seu abandono e degradação. Um indicador dessa dificuldade financeira é o fato de 62% dos imóveis vazios e subutilizados do eixo das Trincheiras estarem com débitos municipais, de acordo com os dados fornecidos pela PMJP (em setembro de 2022). No eixo do Tambiá, os débitos municipais estão positivos para uma menor parcela dos imóveis em estudo, atingindo 36% do total de imóveis vazios e subutilizados. Outra situação comum aos imóveis vazios de regiões centrais é a existência de conflitos judiciais, a exemplo de disputas por herança, que levam à estagnação desses imóveis por tempo indeterminado.

Alguns exemplos de embates judiciais citados por Costa (2017) em sua dissertação são aqueles que se referem aos imóveis nº 62 e nº 88 à Rua das Trincheiras e ao de nº 81 à Av. João da Mata. Em ambos os casos, houve envolvimento de instâncias jurídicas, além do conflito em processos abertos no IPHAEP. O caso dos imóveis nº 62 e nº 88 consta no Processo Administrativo nº 97/1998/IPHAEP e no Processo nº 200.2001.017.916-2 da 3ª Vara da Fazenda Pública. Através de sua análise, a autora pôde constatar a ocorrência de irregularidades perante o tratamento com os imóveis, nas quais a construtora proprietária dos mesmos procedeu à demolição não autorizada e ilegal de parte da edificação com vistas à construção de novo edifício incompatível com as determinações do órgão de preservação. Além de ter a legitimidade da documentação de autorização da demolição apresentada pela construtora como supostamente proveniente do IPHAEP questionada, também foi exigido que a construtora retirasse o uso de estacionamento, implantado pouco tempo depois no local, o que não aconteceu até os dias atuais. Houve inclusive envolvimento do Ministério Público Federal, através da Ação Civil Pública sob nº 2009.82.00.006682-6, que requereu a apresentação de projetos de obras emergenciais para recuperação das ruínas sob pena de multas sobre a construtora. A ação de recuperação nunca foi feita, e como Costa (2017) relata, a construtora seguiu impune.

O outro exemplo apresentado por Costa (2017), referente ao imóvel nº 81 à Av. João da Mata, é registrado pelo Processo Administrativo nº 148/2001/IPHAEP, e pelo Processo nº 200.2000.111.860-9 da 1ª Vara da Fazenda Pública. Neles, o proprietário-herdeiro do imóvel solicita a Anulação de Tombamento e dá entrada em uma Ação de Danos Materiais contra o Estado da Paraíba, alegando não ter sido informado sobre o seu tombamento através do Decreto Estadual nº 8.627/1980, que salvaguardava a Balaustrada das Trincheiras e o conjunto edificado em frente a ela. O argumento dado pelo proprietário era de que, por não ter sido previamente informado, não pôde exercer o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Argumentou ainda que o procedimento de tombamento desvalorizava o imóvel, impondo obstáculos à sua venda, devido à proibição de demolição da edificação que já se encontrava em ruínas à época, e que os custos para sua restauração seriam por demais onerosos. O IPHAEP, envolvido posteriormente no processo, rebateu os argumentos afirmando, entre outras colocações, que o imóvel também estava contemplado no Decreto Estadual nº 9.484/1982 de delimitação do Centro Histórico Inicial de João Pessoa, que atendia ao princípio constitucional de publicidade. E ainda que segundo o Decreto nº 7.819/1978, era facultada ao Estado a realização de obras de recuperação de imóveis particulares, sendo a conservação e preservação do bem uma obrigação do proprietário. Caso este não possua meios de arcar com tais obras, possui a obrigação de comunicá-lo ao IPHAEP, sob pena de multa. Por fim, foi negado pelo juiz o pedido por danos materiais. Fica claro, através dos exemplos citados, a complexidade dos conflitos que envolvem o patrimônio e os diversos agentes sociais.

Ademais, outro ponto de tensão relativo ao patrimônio tombado é o argumento do direito de propriedade. Tal direito foi estabelecido pela Assembleia Nacional Constituinte na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão (1789), no contexto da Revolução Francesa, como universal, inviolável e sagrado, ressalvada a necessidade pública legalmente comprovada e sob justa e prévia indenização. No Brasil, o direito de propriedade constitui um direito real, porém ele é condicionado ao cumprimento da função social da propriedade, que o impregna de noções de sociabilidade e solidariedade (PINTO, 2013). O Código Civil (2002) define no Art. 1.228:

§ 1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas *finalidades econômicas e sociais* e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o *patrimônio histórico e artístico*, bem como evitada a poluição do ar e das águas [grifos nossos].

Dessa forma, além do requisito relativo à função social, o caráter patrimonial dos bens de interesse histórico-cultural possui um papel prioritário, que se sobrepõe ao exercício de possíveis ações desregulamentadas, por parte da livre vontade do proprietário, que possam vir a ferir o direito da coletividade. Nesse caso, o direito da coletividade é o direito de desfrutar e preservar a memória edificada de uma dada sociedade. Ressalta-se que em nada o tombamento de edificações significa o seu sentenciamento à inutilidade perante as demandas da sociedade e mercado contemporâneos. Essa questão se revela como um mito que, infelizmente, repercute na mentalidade de uma parcela considerável da população brasileira. E a isto se associam as carências de políticas públicas efetivas e de mais amplas ações de educação patrimonial.

Outra limitação imposta ao direito de propriedade diz respeito ao direito de vizinhança. Segundo Pinto (2013, p. 82) “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de

impedir o mau uso da propriedade vizinha que possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam”, de modo que o direito de vizinhança atua em favor da boa convivência social. Aplicando o conceito ao objeto dessa pesquisa, há de se considerar os impactos que os vazios urbanos exercem sobre o seu entorno imediato, podendo incorrer em riscos à segurança e salubridade de habitantes ou usuários dos espaços circunvizinhos. Alguns exemplos desses riscos são a facilidade de formação de focos de animais peçonhentos ou proliferadores de doenças, ou mesmo o risco à segurança devido a danos estruturais nas edificações arruinadas e em arruinamento.

Dos imóveis vazios e subutilizados, 96% são de propriedade privada e 4% de domínio público no eixo das Trincheiras. Já no eixo do Tambiá, são 92% e 8% de propriedade privada e pública, respectivamente. O alto número de imóveis vacantes de propriedade privada associado ao mau estado de preservação e de conservação dos mesmos sinaliza, novamente, a falta de políticas públicas de incentivo e auxílio para com o tratamento desse patrimônio. Somada com a desvalorização por parte do mercado e da iniciativa privada, com o desinteresse por grande parcela da população e muitas vezes com a falta de educação patrimonial, que repercute a nível nacional, tem-se como resultado a realidade diagnosticada.

A pouca quantidade de dados encontrados relacionados ao nível de proteção dos imóveis vazios e subutilizados (Figuras 33 e 37) pressupõe a baixa procura dos proprietários pelos serviços do IPHAEP, apesar de serem obrigatórios para a realização de intervenções. Isso ratifica a falta de interesse ou condições por parte dos proprietários em fazer qualquer intervenção, mesmo que de manutenção, nesses imóveis, ou seja, culminando no seu abandono e comprometimento de sua conservação. Por outro lado, denota também a realização de ações sem o consentimento do órgão de preservação, o que incorre nos riscos à preservação desse patrimônio.

Retomando a discussão acerca dos agentes produtores do espaço, os grupos sociais excluídos são também mencionados por Corrêa (2011). A grande massa da população, composta pelas classes média-baixa e baixa, foi continuamente afastada do centro, cada vez mais expandindo os limites da periferia da cidade, fortemente estimulada ao longo da história pelo movimento de criação dos diversos conjuntos habitacionais, como foi mencionado anteriormente. Entretanto, sua relação com o centro demonstra bastante solidez. O centro é tido como o polo de emprego, comércio e serviços das camadas populares (VILLAÇA, 2001). O centro expandido faz uma conexão gradativa entre o polo central e os bairros residenciais de classe média e baixa. Assim, os eixos de Trincheiras e Tambiá se inserem em um entorno desse contexto.

Todavia, o grupo social dos excluídos, composto pela faixa mais vulnerável da população, atua na produção e apropriação do espaço de forma diferenciada. No recorte em estudo, merece especial atenção a ação desses grupos às margens e no próprio eixo das Trincheiras. A comunidade Saturnino de Brito e os moradores de ocupações irregulares das edificações vazias atuam como agentes na produção social do espaço. Ao invés de serem encarados como promotores da degradação do local, deveriam ser vistos pelos órgãos competentes pelo seu potencial, como promotores de vitalidade e dinâmica urbana, integrados a projetos sociais e educacionais, que favorecessem a população e o ambiente construído.

No eixo do Tambiá, apesar da presença constante de trabalhadores informais, detectada nas visitas de campo, entre camelôs e flanelinhas, foi identificada apenas uma edificação com ocupação irregular. A influência dos grupos sociais excluídos existe, porém não de forma tão marcante como se dá no eixo das Trincheiras.

Na esfera do poder público, o Estado tem um papel regulador fundamental. Dentre as suas atribuições, Samson (1980 apud CORRÊA, 2011, p. 45-46) destaca o estabelecimento da legislação de uso e produção do espaço; a taxação da propriedade fundiária e das atividades produtivas, cuja distinção condiciona diferenciações socioespaciais no espaço urbano; fornecimento de infraestrutura e condições de produção do espaço para outros agentes; controle do mercado fundiário através da posse de glebas; promoção imobiliária, especialmente através de investimento em habitação; promoção industrial, gerando impacto sobre o espaço urbano devido à implantação de unidades fabris.

No escopo das legislações que regem o espaço urbano, merece especial destaque o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001). Nele são apresentados instrumentos de política urbana com grande aplicabilidade à questão dos vazios urbanos, os quais serão abordados na seção seguinte.

3.3.1 | Os instrumentos de política urbana e a questão habitacional

O Estatuto das Cidades, datado de 10 de julho de 2001, regulamenta o Capítulo II referente à política urbana da Constituição Federal (1988). Segundo expresso no Art. 182 da Constituição, o imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que não cumprir com sua função social e não promover seu adequado aproveitamento, após exigido pelo Poder Público municipal, é passível de sofrer pena sucessivamente de: a) parcelamento ou edificação compulsórios; b) IPTU progressivo no tempo; c) desapropriação com pagamentos

mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado, com prazo de resgate de até dez anos.

O Estatuto das Cidades (2001) discorre sobre os instrumentos supracitados. Para tanto, considera como subutilizado o imóvel “cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente”. A primeira medida do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, estabelece os prazos mínimos de um ano a partir da notificação para que se dê entrada no projeto no órgão municipal, e de dois anos, após a aprovação do projeto, para o início das obras. O Poder Público pode ainda dar como alternativa a possibilidade de estabelecimento de consórcio imobiliário, uma vez requerido pelo proprietário. Através dessa medida, o imóvel é transferido ao Poder Público Municipal, que viabilizará os planos de urbanização ou edificação, e após realizadas as obras, o particular recebe unidades imobiliárias como pagamento.

Descumpridas as exigências ou prazos para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, proceder-se-á à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, obedecendo à majoração da alíquota por cinco anos. Mantendo-se o descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar após esse prazo, será continuamente cobrada a alíquota máxima (de 15%) até o cumprimento da obrigação. Nesse caso, pode ainda ser implementada a Desapropriação com Pagamento em Títulos da dívida pública. De posse do Município, este tem o prazo máximo de cinco anos para o seu devido aproveitamento. O aproveitamento, por sua vez, pode ser feito tanto diretamente pelo poder público, como por meio de alienação ou concessão a terceiros, através de processo licitatório.

Outros instrumentos descritos no Estatuto das Cidades (2001) são passíveis de aplicação aos casos dos vazios urbanos e imóveis subutilizados, especialmente inseridos em área de interesse histórico-cultural. O Direito de Preempção dá preferência ao Poder Público Municipal para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, de acordo com as áreas estabelecidas pelo Plano Diretor, incluindo as justificativas de proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico e de execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. As Operações Urbanas Consorciadas atrelam intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal à participação de investimentos privados, seja por parte de proprietários, moradores, usuários permanentes ou investidores. A Transferência do Direito de Construir dá permissão ao proprietário de imóvel urbano público ou privado para exercer em outro local ou alienar o direito de construir quando o imóvel em questão for, entre outros fins, considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico ou cultural, ou quando servir a programas de habitação de interesse social. O Estatuto das Cidades (2001) define ainda a obrigatoriedade de apresentação do Estudo de Impacto de

Vizinhança para determinados empreendimentos e atividades que possam vir a impactar a qualidade de vida da população residente na área e outros aspectos urbanos, dentre os quais a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural.

Outro instrumento diretamente relacionado à questão habitacional retratado no Estatuto das Cidades (2001) é a Usucapião Especial de Imóvel Urbano. Ela confere o direito de propriedade àquele que utilizar para fins de moradia área ou edificação urbana de até 250 m², por cinco anos ininterruptos e sem oposição, contanto que não possua outro imóvel urbano ou rural. Observando os imóveis do recorte de estudo que possuem ocupação irregular, apenas quatro apresentam área inferior ao limite máximo permitido para aplicação do instrumento (considerando que devem ser analisados os demais parâmetros exigidos pela lei). São eles os imóveis de nº 700, nº 720 e nº 814 à Rua das Trincheiras e o imóvel nº 105 à Av. João da Mata, possuindo todos área construída inferior a 250 m². Por apresentarem área superior a 250 m², os outros seis imóveis com ocupação irregular – nº 99 à Rua Odon Bezerra, nº 884 à Rua das Trincheiras, nº 115, nº 163, nº 185 e nº 203 à Av. João da Mata – apenas poderiam ser usucapidos coletivamente, contanto que cumprissem com as demais determinações da lei. Para a usucapião coletiva, determina-se que a área urbana com mais de 250 m² ocupada ininterruptamente e sem oposição durante cinco anos por população de baixa renda para sua moradia, e onde não seja possível identificar o terreno ocupado por cada possuidor, podem ser usucapidas coletivamente, se os possuidores não forem proprietários de nenhum outro imóvel urbano ou rural.¹⁰

O investimento em habitação nas áreas centrais, e também no recorte desse estudo, revela um grande potencial e pode ser amparado por vários dos instrumentos de política urbana citados. Como mencionado anteriormente nessa pesquisa, o esvaziamento do centro implica na subutilização da infraestrutura da área. Essa alternativa também se mostra interessante considerando o elevado déficit habitacional existente no país. Segundo a Fundação João Pinheiro (2021), em 2019 o Brasil possuía um déficit habitacional de 5,876 milhões de domicílios, correspondente a 8% do estoque total de domicílios particulares permanentes e improvisados do território nacional. O mesmo instituto afirma que na Região Metropolitana de João Pessoa o déficit alcança 46.937 domicílios, correspondendo a 10,5% dos domicílios particulares permanentes e improvisados da RM.

No entendimento de Lefebvre (2008, p. 118), o direito à cidade, como direito à vida urbana, tem fundamentalmente como agente, portador e suporte social da própria realização a classe operária, uma vez que ela “nega e contesta, unicamente com sua presença, a

¹⁰ Faz-se a ressalva da necessidade de uma análise ampla, interdisciplinar e juridicamente amparada para qualquer determinação de aplicabilidade prática da lei. O presente estudo não se propõe a fazer tal análise.

estratégia de classe dirigida contra ela”. A classe operária compõe a grande massa da população, essencial para a existência da vida urbana. Enquanto componente do urbano, possui direito de usufruir da cidade em todas as suas esferas e em toda a sua plenitude. Nesse contexto, o acesso à moradia digna se coloca como um direito básico. Algumas leis concernentes ao assunto são dignas de menção: a lei nº 11.124/2005 e a lei nº 11.888/2008.

A Lei nº 11.124/2005 institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Seus objetivos são viabilizar o acesso à terra urbanizada e habitação digna e sustentável à população de menor renda, através da implementação de programas de investimentos e subsídios, buscando acompanhar e apoiar a atuação de órgãos e instituições do setor da habitação. Tem como um de seus princípios norteadores a função social da propriedade urbana, com vistas à coerção da especulação imobiliária e à garantia do acesso à terra urbana. Uma de suas diretrizes é justamente a utilização prioritária de áreas providas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana, o que se encaixa com o contexto do objeto dessa pesquisa. Uma das aplicações expressas na lei para o FNHIS são as ações voltadas à promoção de habitação de interesse social que contemplem a recuperação ou produção de imóveis em áreas deterioradas, centrais ou periféricas.

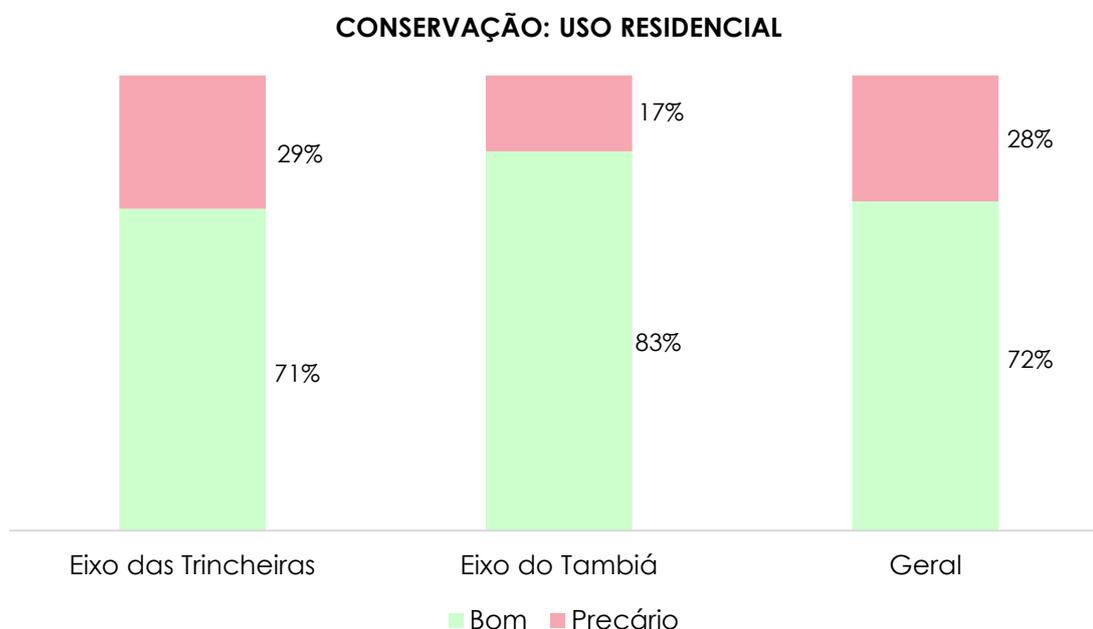
Outra lei que oferece suporte à habitação de interesse social é a Lei nº 11.888/2008, que assegura a assistência técnica pública e gratuita às famílias com renda mensal de até três salários mínimos para o projeto e construção de habitação. Conforme a definição da lei, os programas de HIS beneficiados pelo FNHIS terão assegurada a assistência técnica em arquitetura, urbanismo e engenharia, de acordo com as disponibilidades orçamentárias do fundo.

No recorte dessa pesquisa, a área construída dos imóveis vazios e subutilizados totaliza 32.735,63 m², dos quais 16.687,37 m² estão no eixo das Trincheiras e 16.048,26 m² no eixo do Tambiá. Quando consideradas as áreas dos lotes, são 87.433,00 m² de espaços com potencial expectante – 46.613,00 m² no eixo das Trincheiras e 40.820,00 m² no eixo do Tambiá – localizados em áreas com completa infraestrutura urbana, inseridas e integradas à malha da cidade. Os imóveis em estudo se caracterizam por possuírem um gabarito predominante de pavimento térreo ou térreo mais um, condizente com o contexto histórico e tipológico de suas construções. Desses, apenas um imóvel possui uso parcial relativo aos pavimentos ocupados, identificado pelo grau de vacância presente nas fichas catalográficas (Apêndice I): o imóvel nº 261 à Rua Odon Bezerra, que possui seu anexo de dois pavimentos com uso e a edificação principal de um pavimento sem uso. Logo, todas as demais edificações vazias e subutilizadas se apresentam inteiramente como espaços expectantes.

Não obstante, é importante considerar, no que diz respeito aos imóveis de interesse patrimonial, a necessidade de adoção conjunta de outras medidas. Conforme pôde ser demonstrado, a plena utilização dos imóveis exerce um impacto positivo sobre a conservação dos mesmos, porém nem sempre é medida suficiente para a sua correta preservação. Em se tratando dos imóveis com uso residencial nos eixos de Trincheiras (41 imóveis residenciais) e Tambiá (6 imóveis residenciais), têm-se que 72% apresentam bom estado de conservação (Gráficos 15 e 16). Já com relação à preservação, 19% deles encontram-se íntegros e 28% estão pouco alterados. Os Gráficos 15 e 16 ilustram os resultados encontrados no eixo das Trincheiras, no eixo do Tambiá e no somatório geral dos dois eixos, considerando apenas os imóveis de uso residencial.

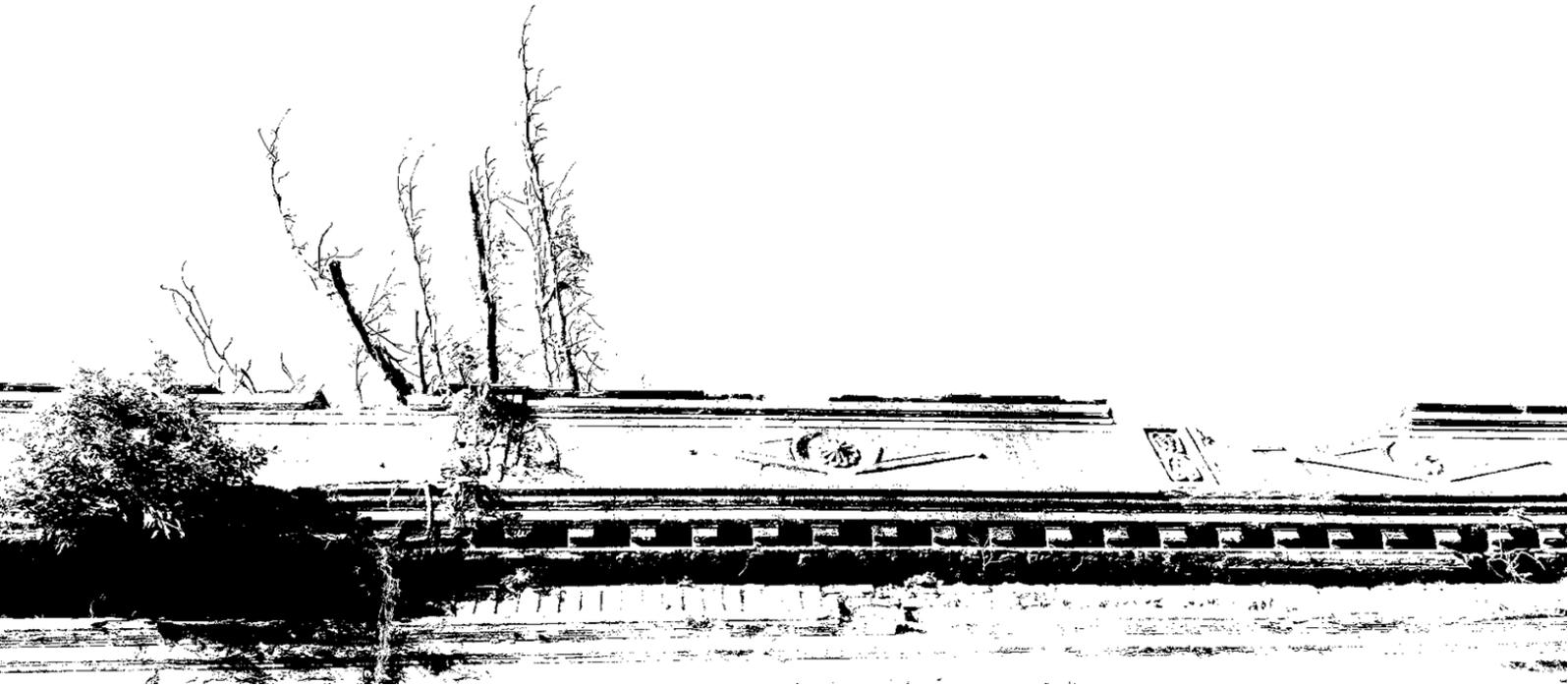
Na hipótese de aplicação com fim de interesse social, a utilização das edificações para moradia de população de baixa renda, quando for possível, requer uma série de cuidados especiais, que incentive o uso consciente do patrimônio e forneça meios viáveis para a sua manutenção. Daí a importância de projetos integrados que promovam a inclusão social, ao nível de educação, geração de emprego e acesso à moradia digna.

Gráfico 15 - Imóveis com uso residencial nos eixos de Trincheiras e Tambiá, segundo o estado de conservação (2022).



Fonte: Elaborado pela autora.

CONSIDERAÇÕES FINAIS



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da realização deste trabalho, foi possível identificar e avaliar a relação indissociável entre a produção social do espaço, por meio do esvaziamento e subutilização de imóveis, e o impacto que esses processos exercem sobre o patrimônio histórico-cultural, levando à descaracterização, degradação, abandono ou ruína do acervo edificado. Observando os eixos das antigas Ruas das Trincheiras e do Tambiá no centro da Cidade de João Pessoa, tomados como estudo de caso para a investigação, ficaram patentes algumas implicações do fenômeno na contemporaneidade.

Através da incursão histórica proposta de reconhecimento e entendimento do universo de estudo, ficou clara a importância que os dois eixos em questão possuem para a memória da cidade de João Pessoa. A capital paraibana, que não apresentou um grande desenvolvimento durante o período colonial, teve, em meados do século XIX, a Rua do Tambiá e a Rua das Trincheiras como seus principais eixos de expansão, servindo como local de morada da aristocracia paraibana algodoeira da época. Os dois eixos igualmente integram o contexto de expansão da cidade no tocante à implantação dos melhoramentos urbanos decorrentes da Urbanística Moderna, dos resultados da industrialização e dos novos hábitos adquiridos. Como foi demonstrado no trabalho, as ruas guardam ainda um importante acervo edificado que retrata a evolução do modo de morar ao longo das últimas décadas do século XIX e primeira metade do século XX, que acompanhou a evolução tecnológica e científica do período, expressa pela adoção dos ideais higienistas e das diferentes linguagens estéticas.

A construção da discussão teórico-conceitual revelou a complexidade inerente às temáticas dos vazios urbanos e do patrimônio para a sociedade atual. As múltiplas definições das vacâncias urbanas reforçam a necessidade premente de aplicação do olhar voltado para as especificidades de cada local. Apesar de a formação de vazios urbanos ocorrer como um processo registrado a nível global nas cidades pós-industriais, seu estudo requer que sejam levados em conta o envolvimento dos diferentes agentes sociais e a forma de produção e apropriação do espaço para cada realidade. Analisando os fatores condicionantes dos vazios urbanos apresentados no Capítulo 1 (Figura 2), observa-se no contexto dos eixos das Trincheiras e do Tambiá a existência de vazios centrais que respondem a um processo de formação estrutural. Esse processo se desenrolou a partir da construção capitalista da cidade, pautada na urbanização dispersa, associada à especulação imobiliária das novas áreas de expansão da cidade. Isso acarretou no processo de migração intraurbana centrífuga das classes que habitavam as áreas centrais. Houve então uma mudança no perfil populacional do centro e adjacências, bem como uma expressiva mudança de função dessa área, com alterações dos usos do solo. Os imóveis que não acompanharam a dinâmica das transformações da área sofreram com o abandono e conformaram-se como vazios de uso.

São espaços marcados pela obsolescência, ociosidade, deterioração, degradação, desestabilização e/ou subaproveitamento (Quadro 2). Apesar da conotação negativa e dos reais problemas que esse cenário gera no contexto socioespacial da cidade, tais espaços são impregnados de um potencial expectante, um potencial de transformação futura dos próprios espaços e edificações, assim como de seus entornos.

Do mesmo modo, o conceito de patrimônio adotado nacionalmente foi historicamente construído pelas diversas nações ocidentais, mas a sua relação com a sociedade revela desdobramentos em menor escala com particularidades para cada local e contexto social. A realidade do universo de estudo acusa uma relação marcada por tensões entre os diversos agentes urbanos envolvidos na problemática do patrimônio local. O reconhecimento tardio desse patrimônio, apenas a partir da década de 1980 (Figura 5), contribuiu com as dificuldades de salvaguarda do mesmo, embora a instância do patrimônio urbano fosse reconhecida internacionalmente por sua importância já na década de 1960. Com mais ênfase, os trechos mais extremos dos eixos, em sentido oposto ao Centro, sofreram com a falta de ações de proteção ao patrimônio, uma vez que foram tombados apenas com a revisão do perímetro do IPHAEP em 2004 (Figura 1).

O panorama dos eixos das Trincheiras e do Tambiá igualmente traduz o fenômeno do esvaziamento de imóveis de interesse patrimonial e a influência negativa que a falta de utilização ou subutilização desses imóveis opera sobre a integridade dos mesmos, tanto física e estrutural quanto de manutenção das suas características artísticas e culturais. Nesse sentido, respondendo aos questionamentos colocados na Introdução dessa dissertação quanto ao atual estoque de vazios urbanos e imóveis subutilizados da área de estudo, o eixo das Trincheiras, com um total de 149 lotes, conta com 50 imóveis vazios ou subutilizados – correspondendo a 34% dos imóveis do eixo – e o eixo do Tambiá, com 105 lotes ao todo, apresenta 25 imóveis vazios ou subutilizados – o que equivale a 24% dos imóveis do eixo. Assim, ambos os eixos se associam ao contexto de esvaziamento observado no centro antigo da cidade de modo geral, apontado em outras pesquisas realizadas (CLEMENTE, 2012; SILVA, 2018). Avaliando a taxa de vacância dos dois eixos, vê-se também que seus índices alcançam números bem acima dos limites aceitáveis indicados na literatura, o que atesta o comprometimento das ruas em questão. O eixo das Trincheiras computa uma taxa de 23,49% e o eixo do Tambiá de 19,05%; entretanto a faixa tolerável prescrita por Bomfim (2004 apud CLEMENTE, 2012) varia entre 5% a 7%. Não obstante, observando de forma mais detida, pôde-se constatar certas peculiaridades que diferenciam os dois eixos em pauta.

Embora possuam grandes semelhanças na sua origem, que remetem aos seus contextos de formação social, econômica e até arquitetônica, o desenvolvimento e expansão

mais recente da cidade, a partir da segunda metade do século XX e, de modo mais intenso, a partir das décadas de 1970 e 1980, teceu relações de modo particular com cada um dos eixos. Quanto ao questionamento inicialmente colocado na pesquisa sobre as diferenças nas realidades dos dois eixos estudados, e as razões para tal, alguns pontos foram identificados e merecem ser destacados. Considera-se, pois, dois axiomas. O primeiro, o espaço urbano, enquanto construção social, responde às ações dos diversos agentes urbanos. O segundo, a cidade brasileira contemporânea, composta pelos fixos e fluxos e resultado da produção social capitalista, responde a uma lógica de segregação socioespacial. Sob esse aspecto, o esvaziamento e a subutilização de imóveis nos dois eixos em questão se mostram como uma demonstração das forças de atuação social desses agentes.

O eixo das Trincheiras passou por um processo de alteração de perfil populacional e socioeconômico. As mudanças nos usos do solo também foram verificadas ao longo das últimas décadas; contudo, até a década passada, o caráter do eixo ainda era marcadamente residencial. Abrigava, porém, uma faixa da população diversa à originalmente residente em seus logradouros. De forma progressiva, esse uso residencial vem diminuindo – apesar de ainda ter forte representatividade – ao passo que aumenta a quantidade de imóveis com uso de serviços, com ocupação irregular e sem uso algum. Como resultado da sua popularização, o eixo passou por uma desvalorização perante o mercado imobiliário. Os imóveis vazios, além de terem crescido em número, apresentam sintomas de estagnação.

No eixo do Tambiá, ocorreu uma mudança de usos mais rápida e clara, através da substituição do uso residencial, que originalmente conformava a rua, pelos usos institucional e de comércio e serviços. Assim como em toda a área central, a quantidade de imóveis sem uso tem se mostrado crescente. No entanto, em comparação com o eixo das Trincheiras, e mesmo com o perímetro do IPHAN do centro antigo de João Pessoa – 34,46% de imóveis vazios ou subutilizados (SILVA, 2018) – o eixo do Tambiá revela ser mais tímido. Tal diferenciação indica uma possível associação com os processos de produção e apropriação da cidade pelas classes dominantes, como principais agentes estruturadores do espaço urbano, de acordo com Villaça (2001). Isso porque, em João Pessoa, o movimento de migração intraurbana das classes abastadas se deu em direção à orla marítima, perfazendo o caminho a leste, que define o setor no qual está inserido o eixo do Tambiá, a partir do centro.

A formação de vazios urbanos compromete o cumprimento da função social dos imóveis, gerando impacto sobre a conservação e preservação do patrimônio. O questionamento levantado a respeito da abrangência desse impacto também pôde ser avaliado na pesquisa, a partir dos quantitativos apresentados no Capítulo 3. Quanto ao estado de conservação desses imóveis vazios e subutilizados, observa-se no eixo do Tambiá uma

maior porcentagem de edificações em bom estado (24%), em comparação com o eixo das Trincheiras (14%). Todavia, a porcentagem de imóveis arruinados é maior no eixo do Tambiá (20%). Isso sinaliza para uma melhor conservação geral nesse eixo, que pode ser comprovada pelo resultado referente aos imóveis de uso pleno (92% em bom estado), mais bem conservados que no eixo das Trincheiras (86% em bom estado). Porém os casos de abandono de imóveis no Tambiá apontam para uma certa “estabilidade” refletida na maior porcentagem de imóveis arruinados, o que indica que eles mantêm essa situação há muito tempo. O eixo das Trincheiras, por sua vez, abriga uma maior quantidade relativa de imóveis em estados intermediários de conservação (50% em estado precário e 10% em arruinamento), considerado o universo de vazios urbanos e imóveis subutilizados. Essa grande quantidade de imóveis vazios ou subutilizados com estado precário de conservação condiz com o aumento recentemente intensificado de imóveis sem uso ou ocupados irregularmente. Não obstante, a quantidade de imóveis arruinados (14%) e em arruinamento no eixo também é bastante significativa, principalmente considerando os dados absolutos, já que o eixo das Trincheiras contempla uma maior quantidade de imóveis do que o eixo do Tambiá. São sete imóveis arruinados no eixo das Trincheiras e cinco no eixo do Tambiá. Assim, o eixo das Trincheiras expressa da mesma forma a estagnação dos imóveis em condição de abandono.

Já o estado de preservação retratou as dificuldades de manutenção das características morfológicas das edificações de época, sendo os resultados desse índice mais críticos em ambos os eixos (dentre os imóveis vazios e subutilizados, 10% estão íntegros no eixo das Trincheiras, e 12% no eixo do Tambiá). A falta de preservação dos imóveis vazios e subutilizados se associa com a sua má conservação, uma vez que esta última implica na primeira, quanto mais grave for o seu estado. Além disso, as mudanças nos usos do solo atuam sobre as edificações levando à necessidade de adaptações das mesmas, que muitas vezes não atendem completamente às normativas dos órgãos de preservação. Mesmo entre os imóveis de uso pleno, o estado de preservação se mostrou mais comprometido nos dois eixos, quando comparado com o seu estado de conservação. É evidente que a cidade viva e dinâmica está em constante transformação e necessita se adaptar aos novos modos de viver urbanos de cada época. Isso, porém, não autoriza nem significa o apagamento de sua história. Nesse sentido, foi constatado o baixo número de imóveis vazios ou subutilizados com classificação de nível de proteção encontrado nas documentações do IPHAEP, o que retrata o desinteresse dos proprietários e a baixa procura, além de atestar outro sintoma de estagnação desses imóveis.

Há dificuldades no tocante à conservação e preservação do patrimônio que envolvem diversos fatores. Não obstante, foi possível constatar que o esvaziamento e a subutilização

de imóveis intensificam consideravelmente os danos causados às edificações. O crítico estado de preservação e conservação do patrimônio local enfatiza o risco da diminuição do conjunto, por perdas de exemplares um a um, o que por sua vez põe em risco o valor de patrimônio sobre o todo no contexto que o justifica: o de conjunto urbano.

Contribuem para esse quadro a conjunção de ações dos múltiplos agentes urbanos. Ao nível geral, o esvaziamento de imóveis nas áreas centrais se conforma como um fenômeno pós-industrial, atrelado à expansão urbana seguida pela transformação das funções urbanas de cidades grandes e médias, que gera um cenário de obsolescência e decadência nos centros antigos dessas cidades, obsolescência essa ditada pela transferência do foco de investimentos da cidade para novas áreas, tanto por parte do capital privado como público. O poder público é, na verdade, em grande parte subjogado ao interesse do capital privado.

Ao nível local, foi identificada a influência das classes de alta renda sobre a estruturação do espaço intraurbano, determinando um setor de ocupação predominante que decorre da sua autosegregação: o setor leste litorâneo. Da mesma maneira, também foi possível levantar várias questões que envolvem as relações dos proprietários com seus respectivos imóveis, objetos desse estudo. Dentre elas, pode-se citar a irregularidade perante a quitação dos débitos municipais que denotam possíveis dificuldades financeiras em arcar com as despesas provenientes dos imóveis; e a existência de embates legais, envolvendo o direito de propriedade e o instrumento do tombamento, por exemplo. É importante ressaltar, enquanto limitação da pesquisa, a dificuldade de acesso a informações a respeito desses trâmites legais e litígios, haja vista que o acesso a processos existentes não foi permitido pelo IPHAEP, devido ao sigilo de tais documentos. Também a força de atuação dos grupos sociais excluídos na produção do espaço foi identificada, principalmente através da ocupação irregular de muitas das edificações subutilizadas e pela presença da comunidade Saturnino de Brito, às margens da Av. João da Mata.

O papel do Estado, por sua vez, se manifesta no contexto de esvaziamento de imóveis da área central desde as ações de expansão e investimento em habitação nas áreas periféricas da cidade, registrado historicamente. O Estado possui um importante papel regulador e dispõe de um aparato de leis que ordenam o espaço urbano e atuam na salvaguarda do patrimônio. Nesse sentido, os órgãos de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural, representados no estado da Paraíba pelo IPHAN e pelo IPHAEP, são peças chave. O manejo com os vazios urbanos e imóveis subutilizados já é, como foi colocado, amparado por lei. No entanto, na prática, vê-se que, em muitos casos, a previsão legal não é suficiente para a solução do problema. Diversos imóveis do recorte desse estudo permanecem há décadas inertes na mesma situação. O tombamento, apesar de muito

importante, não pode ser o único meio de proteção do patrimônio. Como já afirmava Santos (1985, p. 9) décadas atrás, “a falta de afetividade pelos lugares e pelo que representam é um caminho reto para a pobreza cultural”.

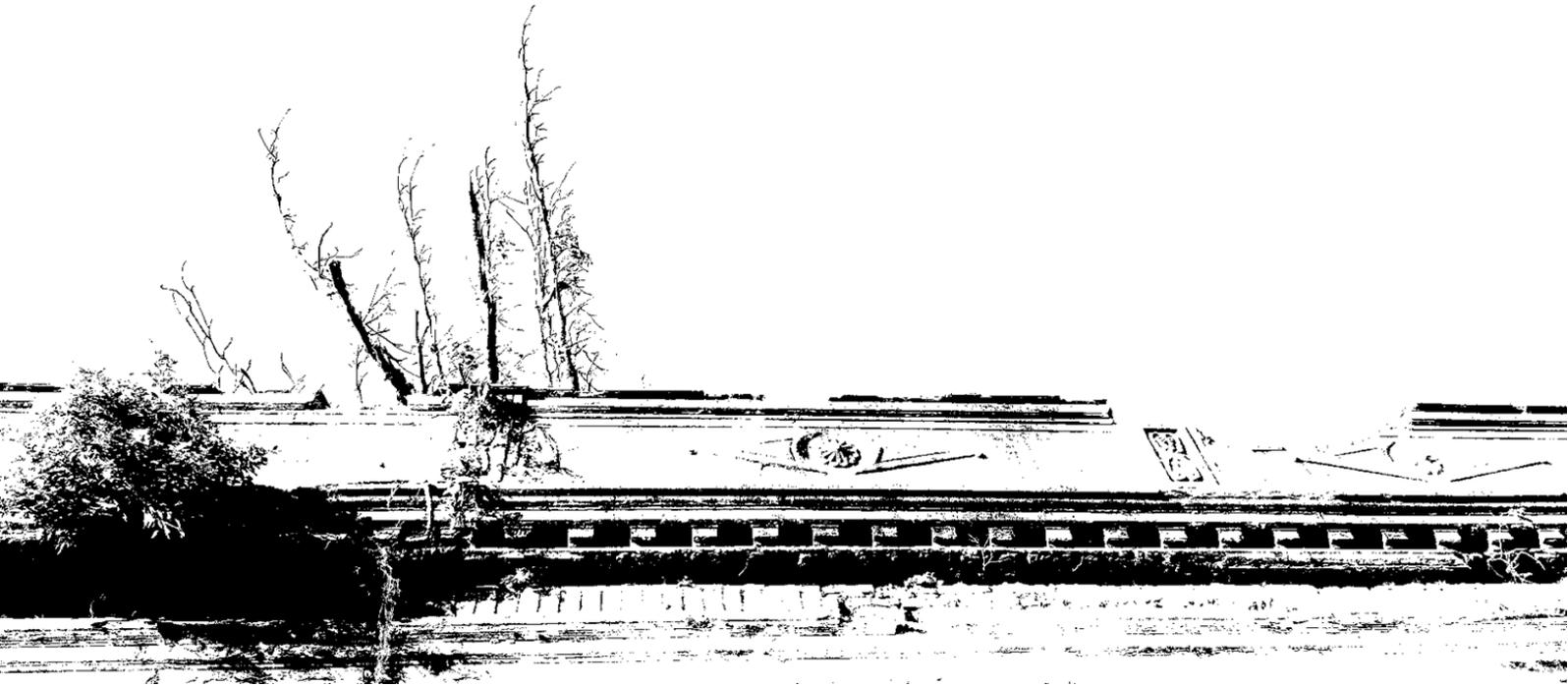
O cumprimento da lei é necessário. Assim como também o é a viabilização da utilização e recuperação desses imóveis vazios e subutilizados. A relação da sociedade brasileira com o patrimônio se dá de maneira muito frágil. Dito isto, coloca-se como primordial o investimento em ações de inclusão social que abarquem os usuários desses espaços e favoreçam o fortalecimento da relação entre eles e o meio de forma digna e consciente, promovendo um crescimento social e cultural integrados. Assim, possuem um grande potencial os investimentos em habitação, especialmente aqueles de interesse social, e em educação patrimonial de modo geral. Uma convivência urbana saudável gera como consequência um ambiente bem conservado. O sentimento de zelo pelo meio ambiente em que se insere está diretamente associado ao sentimento de pertencimento e apropriação. Só se protege aquilo com que se identifica. Uma vez que essa relação é estabelecida, entra em cena a questão financeira. Afinal, obras de reabilitação, restauração e requalificação de edificações demandam o devido investimento. Pertencer e se apropriar do espaço sem possuir meios cabíveis para mantê-lo se mostra insuficiente para a almejada conservação e preservação do patrimônio local. Possíveis alternativas para atingir esse objetivo recorrem à prestação de auxílios e incentivos por parte do governo e à atração de investimentos do setor privado, evitando, porém, a gentrificação das áreas. É oportuno que o Estado forneça meios que promovam e auxiliem essas ações em favor dos grupos sociais que já possuem a vivência no local, em favor da coletividade, reconhecendo e legitimando as relações de apropriação do espaço.

Nessa perspectiva, as limitações do IPHAEP também devem ser postas em xeque. Apesar da sua importância fundamental, observou-se que o órgão carece de maiores investimentos no quantitativo do seu corpo técnico e capacidade de fiscalização e gestão patrimonial.

Concluindo essa investigação, considera-se que foi alcançado o objetivo do trabalho de demonstrar o papel que tem o processo de esvaziamento do Centro Histórico de João Pessoa no comprometimento da integridade e conservação dos bens patrimoniais dos eixos das Trincheiras e do Tambiá. Assim, foi possível refletir, através do estudo de caso proposto, acerca de uma realidade que pertence ao contexto de uma problemática mais ampla, sem deixar de examinar as peculiaridades locais, dignas da devida atenção, e respondendo aos questionamentos colocados ao longo da dissertação.

Enquanto sugestão para futuras pesquisas, este trabalho propõe o aprofundamento da investigação sobre as formas de atuação dos diferentes agentes nos processos que envolvem tanto o esvaziamento das áreas centrais, quanto sua relação com o patrimônio. Outra frente de investigação que requer uma especial atenção é traçada pelo estudo das especificidades inseridas no contexto das áreas centrais, que apesar de serem muitas vezes tratadas por sua unidade, possuem características únicas a partir de um olhar aproximado e respondem de diferentes formas às diferentes ações impostas pela multiplicidade dos agentes urbanos e pelos processos de estruturação socioespacial da cidade. Por fim, coloca-se como um terceiro eixo pertinente de pesquisa os estudos que envolvam mais diretamente o potencial habitacional das áreas centrais e dos vazios urbanos, enquanto espaços expectantes inseridos na malha urbana consolidada e integrados a ela.

REFERÊNCIAS



REFERÊNCIAS

- ABRANTES, Kaline. Tambiá, expansão da cidade para leste. In.: TINEM, Nelci (org.). *Fronteiras, marcos e sinais: Leituras das ruas de João Pessoa*. João Pessoa: UFPB, 2006. p. 183-224.
- AGUIAR, Wellington Hermes Vasconcelos de. *Cidade de João Pessoa: a memória do tempo*. 3ª ed. João Pessoa: Idéia, 2002.
- ATIQUÉ, Fernando. *Arquitetando a “Boa Vizinhança”*: arquitetura, cidade e cultura nas relações Brasil-Estados Unidos – 1876-1945. São Paulo: Pontes Editores, 2010.
- AZEVEDO, Maria Helena de Andrade. *Patrimônio urbano: O persistente desencontro entre a teoria e a prática observado nas ações do Programa Monumenta*. Tese de doutorado. João Pessoa: UFPB, 2022.
- AZEVEDO, M. H.; MOURA FILHA, M. B.; GONÇALVES, I. R. M. H. Higienismo e ecletismo: as casas da modernização urbana no início do século XX. In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (org.). *Entre o rio e o mar: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa*. João Pessoa: Editora da UFPB, 2016. p. 112-133.
- AZEVEDO, Paulo Ormindo de. *A restauração arquitetônica entre o passado e o presente*. Salvador: Revista de Urbanismo e Arquitetura – UFBA, vol. 6, n. 1, 2003.
- BELTRAME, Gabriella. *Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano*. Rio de Janeiro: Interseções, v. 15, n. 1, p. 113-138, 2013.
- BENÉVOLO, Leonardo. *História da arquitetura moderna*. 5ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2016.
- BONDUKI, Nabil. *Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos*. Brasília, DF: Iphan/Programa Monumenta, 2010.
- BORDE, Andréa L. P. *Vazios Urbanos: avaliação histórica e perspectivas contemporâneas*. Niterói: 8º Seminário da História da Cidade e do Urbanismo, 2004. (Seminário).
- _____. *Vazios urbanos contemporâneos: Conceitos, permanências e alteridades*. In: BORDE, A. L. P. (org.). *Vazios urbanos: Percursos contemporâneos*. Rio de Janeiro: Rio Books, 2012. p. 191-222.
- BRANDI, Cesare. *Teoria da restauração*. 3ª ed. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2008.
- BRASIL. *Assistência Técnica*. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Brasília, Congresso Nacional, 2008.

BRASIL. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília: Congresso Nacional, 2002.

BRASIL. *Constituição [da] República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. *Estatuto da Cidade*. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, Congresso Nacional, 2001.

BRASIL. *Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social*. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasília, Congresso Nacional, 2005.

BRESCIANI, Maria Stella. *Permanência e ruptura no estudo das cidades*. Salvador: I Seminário de História Urbana, FAU-UFBA, 1990.

CAVALCANTI FILHO, I.; QUEIROZ, C. R.; LUCENA, E. V. P. A presença do neocolonial: versão luso-brasileira e a variante hispano-americana. In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (org.). *Entre o rio e o mar*. arquitetura residencial na cidade de João Pessoa. João Pessoa: Editora da UFPB, 2016. p. 176-199.

CAVALCANTI FILHO, I.; TORRES, V.; ELIAS, C. G. *O modelo preferido de residência: o bungalow*. In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (org.). *Entre o rio e o mar*. arquitetura residencial na cidade de João Pessoa. João Pessoa: Editora da UFPB, 2016. p. 200-219.

CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. Tradução: Luciano Vieira Machado. 6ª ed. São Paulo: Estação Liberdade: Ed. UNESP, 2017.

CLEMENTE, Juliana Carvalho. *Ruínas urbanas no Centro Histórico de João Pessoa – PB: uma análise a partir da normativa de proteção do patrimônio*. Tese de doutorado. Natal: UFRN, 2017.

_____. *Vazios urbanos e imóveis subutilizados no Centro Histórico tombado da cidade de João Pessoa*. Dissertação de mestrado. João Pessoa: UFPB, 2012.

CLEMENTE, Juliana; SILVA, Geovany; SILVA, Milena; SILVEIRA, José Augusto. *Transformações físicas no lócus central intraurbano: uma identificação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados na Área Central da cidade de João Pessoa-PB*. Rio de Janeiro: Cadernos PROARQ – UFRJ, n. 23, 2014.

CLICHEVSKY, Nora. *Tierra vacante em ciudades latinoamericanas*. Cambridge, Massachussets: Lincoln Institute of Land Policy, 2002.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre os agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F., SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço. Agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011. (p. 41 – 52).

CORREIA, Telma de Barros. *Art déco e indústria*. Brasil, décadas de 1930 e 1940. São Paulo: Anais do Museu Paulista, v. 16, n. 2, julho-dezembro 2008.

COSTA, Paula Augusta Ismael da. *Nas trincheiras do urbano: o “abandono” e degradação na Rua das Trincheiras, João Pessoa – PB*. Dissertação de mestrado. João Pessoa: UFPB, 2017.

DIAS, Clóvis. *A força da forma: entre o rio e o mar o Centro de João Pessoa ainda perto do Sanhauá*. Tese de doutorado. Salvador: UFBA/UFPB, 2013.

DITTMAR, Adriana Cristina Corsico. *Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba – Paraná*. Dissertação de mestrado. Curitiba: Pontifícia Universidade Católica do Paraná, 2006.

FABRIS, Annateresa. *Arquitetura eclética no Brasil: o cenário da modernização*. Anais do Museu Paulista Nova Série, nº 1, 1993.

FARIAS, Fernanda. *Arquitetura em transformação: as residências Art Déco em João Pessoa*. In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (org.). *Entre o rio e o mar: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa*. João Pessoa: Editora da UFPB, 2016. p. 220-231.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021.

FREITAS, Marcelo de Brito Albuquerque Pontes. *Mário de Andrade e Aloísio Magalhães: dois personagens e a questão do patrimônio cultural brasileiro*. Vitória: 46ª Reunião Anual da SBPC, 1994.

GALLIZA, Diana Soares de. *Modernização sem desenvolvimento na Paraíba: 1890 - 1930*. João Pessoa: Idéia, 1993.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo (org.). *Métodos de pesquisa*. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

GIOVANNONI, Gustavo. *Velhas Cidades e Nova Construção Urbana*. Tradução: Renata C. Cabral, Carlos R. M. de Andrade. In: KUHL, B. M. (org.). *Gustavo Giovannoni: Textos Escolhidos*. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2013. p. 91-135.

GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA. *Decreto nº 25.138, de 28 de junho de 2004*. Diário Oficial do Estado da Paraíba de 29 de junho de 2004.

GUEDES, Kaline Abrantes. *O ouro branco abre caminhos: O algodão e a modernização do espaço urbano da cidade da Parahyba (1850-1924)*. Dissertação de mestrado. Natal: UFRN, 2006.

_____. Tambiá, a expansão da cidade para leste. In.: TINEM, Nelci (org). *Fronteiras, marcos e sinais: Leituras das ruas de João Pessoa*. João Pessoa: UFPB, 2006. p. 183-224.

IPHAEP. *Inventário de Bens Culturais de João Pessoa*. Vol. 1. João Pessoa: Coordenadoria de Arquitetura e Ecologia – IPHAEP, 2018.

_____. *Inventário de Bens Culturais de João Pessoa*. Vol. 2. João Pessoa: Coordenadoria de Arquitetura e Ecologia – IPHAEP, 2019.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa. 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

JANJULIO, Maristela da Silva. *Bangalô – subúrbio: a circulação intercontinental de uma nova cultura da habitação no início do século XX*. Campinas: Oculum Ensaios 13, janeiro-junho 2011. p. 46-58.

KESSEL, Carlos. *Estilo, discurso, poder: arquitetura neocolonial no Brasil*. Campinas: História Social, nº 6, 1999.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. 5ª ed. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2008.

MAIA, Doralice Sátyro. A cidade em transformação: Primeiros sintomas da modernidade urbana no século XIX. In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (org.). *Entre o rio e o mar: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa*. João Pessoa: Editora da UFPB, 2016. p. 90-111.

MARIZ, Celso. *Evolução econômica da Paraíba*. 2ª ed. João Pessoa: A União Companhia Editora, 1978.

MEDEIROS FILHO, José Estevam de. *...E o bonde a burro foi implantado: um ícone de modernidade da cidade da Parahyba do final do século XIX*. Olinda: Livro Rápido, 2017.

MELLO, José Octávio de Arruda. *História da Paraíba. Lutas e Resistência*. 9ª ed. João Pessoa: A União, 2002.

MICHAELIS. *Dicionário de língua portuguesa*. Disponível em: <<https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/>>. Acesso em março de 2021.

MOURA FILHA, Maria Berthilde. *De Filipéia à Paraíba: uma cidade na estratégia de colonização do Brasil: séculos XVI - XVIII*. João Pessoa: IPHAN/Superintendência na Paraíba, 2010.

MOURA FILHA, M. B.; RODRIGUES, A. M. V. A morada da elite na Cidade da Parahyba do início do século XX: o palacete eclético. *In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (org.). Entre o rio e o mar: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa*. João Pessoa: Editora da UFPB, 2016. p. 134-155.

MORAES, Luciana Rocha de. *Meio cheio, meio vazio: uma análise dos vazios urbanos de Brasília*. Dissertação de mestrado. Brasília: Universidade de Brasília, 2018.

NASCIMENTO, Agnaldo da S. *Os espaços não ocupados: reflexões sobre as lógicas da expansão territorial nas cidades médias*. Tese de doutorado. Presidente Prudente: Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, 2019.

NEVES, Nuno Gabriel Resende Correia. *Vazios Urbanos e a Produção Espacial Contemporânea: uma análise do urbanismo neoliberal em Belo Horizonte*. Dissertação de mestrado. Porto: Universidade do Porto, 2019.

OLIVEIRA, José Luciano Agra de. *Uma contribuição aos estudos sobre a relação transporte e crescimento urbano: o caso de João Pessoa*. Dissertação de mestrado. João Pessoa: UFPB, 2006.

PEDONE, Jaqueline Viel Caberlon. *O espírito eclético na arquitetura*. Porto Alegre: UFRGS – Arqtexto, v. 6, 2004.

PINTO, Luiz Fernando de Andrade. Direito de Propriedade. *In: CURSO DE DIREITOS REAIS. Direitos Reais*. Série Aperfeiçoamento de Magistrados, v. 16. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. p. 75-86.

PORTAL IPHAN. *Carta de Atenas*. 1931. Disponível em <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201931.pdf>>. Acesso em 07/2022.

PORTAL IPHAN. *Carta do Restauo*. 1972. Disponível em <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20do%20Restauo%201972.pdf>>. Acesso em 12/2022.

PORTAL IPHAN. *Carta de Veneza*. 1964. Disponível em <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>>. Acesso em 07/2022.

PORTAL IPHAN. Declaração de Amsterdã. 1975. Disponível em <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Declaracao%20de%20Amsterda%CC%83%201975.pdf>>. Acesso em 12/2022.

PORTAS, Nuno. *Do vazio ao cheio*. Vazios e o planejamento das cidades. Cadernos de Urbanismo, n. 2. 2000.

REIS FILHO, Nestor Goulart. *Quadro da Arquitetura no Brasil*. 8ª ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 1997.

RIEGL, Alois. *O culto moderno dos monumentos: a sua essência e a sua origem*. Tradução: Werner Rothschild Davidsohn, Anat Fabel. 1ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2014.

RODRIGUES, Artur M. V.; MOURA FILHA, Maria Berthilde. *A elite e seus palacetes: ecletismo e modernidade em João Pessoa no início do século XX*. Belo Horizonte: 3º Seminário Ibero-americano Arquitetura e Documentação, 2013.

RODRIGUEZ, Walfredo. *Roteiro sentimental de uma cidade*. 2ª ed. João Pessoa: A União Editora, 1994.

ROSA, Iná. *Vazios urbanos como vazios de preservação: Franco da Rocha nas terras de Juquery*. PosFAUUSP, [S. I.], n. 23, 2008. p. 120-139.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. *Preservar não é tombar, renovar não é pôr tudo abaixo*. Rio de Janeiro: IX Encontro Anual da ANPOCS, 1985.

SILVA, Eudes Raony. *Centro antigo de João Pessoa: forma, uso e patrimônio edificado*. Dissertação de mestrado. Natal: UFRN, 2016.

SILVA, M. D. et al. Expansão urbana e periferização em uma cidade de porte médio: crescimento, direção e velocidade. In.: SILVA, G. J. A.; SILVA, M. D.; SILVEIRA, J. A. R. (org.). *Lugares e suas interfaces intraurbanas: transformações urbanas e periferização*. João Pessoa: Paraíboia, 2016. p. 292-320.

SILVA, Yanna K. G. *Habitando o vazio: Um ensaio de ressignificação das vacâncias urbanas na poligonal de tombamento do IPHAN em João Pessoa – PB*. Monografia. João Pessoa: UFPB, 2018.

_____. *Os vazios urbanos como lugar do possível: uma nova perspectiva de desenvolvimento urbano*. Brasília: VI Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – ENANPARQ, 2020.

SILVEIRA, J. A. R.; LAPA, T. A.; RIBEIRO, E. L. *Percursos e processo de evolução urbana: uma análise dos deslocamentos e da segregação na cidade*. Arqtextos, ano 08, nov. 2007.

Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/08.090/191>>. Acesso em 08/2022.

SILVEIRA, Marcelo da Rocha; BITTAR, William Seba Mallmann. *No centro do problema arquitetônico nacional: a modernidade e a arquitetura tradicional brasileira*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Riobooks, 2013.

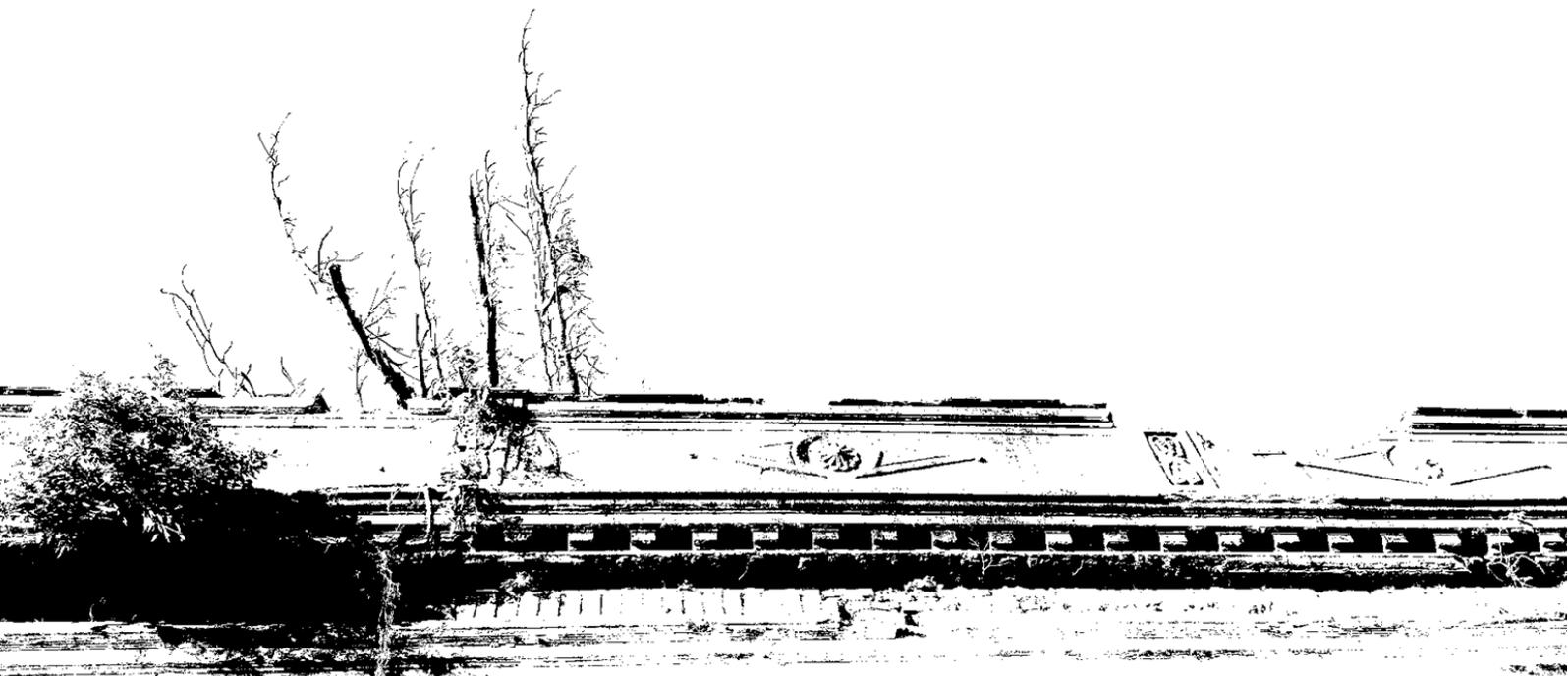
SOLÀ-MORALES, Ignasi. *Terrain vague*. Tradução de Igor Fracalossi. 2012. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-35561/terrain-vague-ignasi-de-sola-morales>>. Acesso em 03/2022.

SOUSA, Alberto; VIDAL, WylInna. *Sete plantas da capital paraibana, 1858-1940*. João Pessoa: Editora Universitária da UFPB, 2010.

TINEM, Nelci; CHAVES, Carolina. Trincheiras, a expansão da cidade para o sul. *In.*: TINEM, Nelci (org). *Fronteiras, marcos e sinais: Leituras das ruas de João Pessoa*. João Pessoa: UFPB, 2006. p. 225-252.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2ª ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

APÊNDICES



APÊNDICE A | Modelo de ficha catalográfica dos imóveis vazios ou subutilizados

| FICHA CATALOGRÁFICA | | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|--|---|
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | | |
| Eixo | <input type="checkbox"/> Eixo das Trincheiras | | <input type="checkbox"/> Eixo do Tambiá | | |
| Rua: | Nº: | Quadra: | Setor: | | |
| Fotografias: | | | | | Lote: |
| Data: | | | | | Fonte: |
| INDICADORES | | | | | |
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada | |
| Dimensão | Área do lote: | Área construída: | | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Sem uso | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | | <input type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: | | Nº de pavimentos desocupados: | | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinamento | <input type="checkbox"/> Arruinado | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

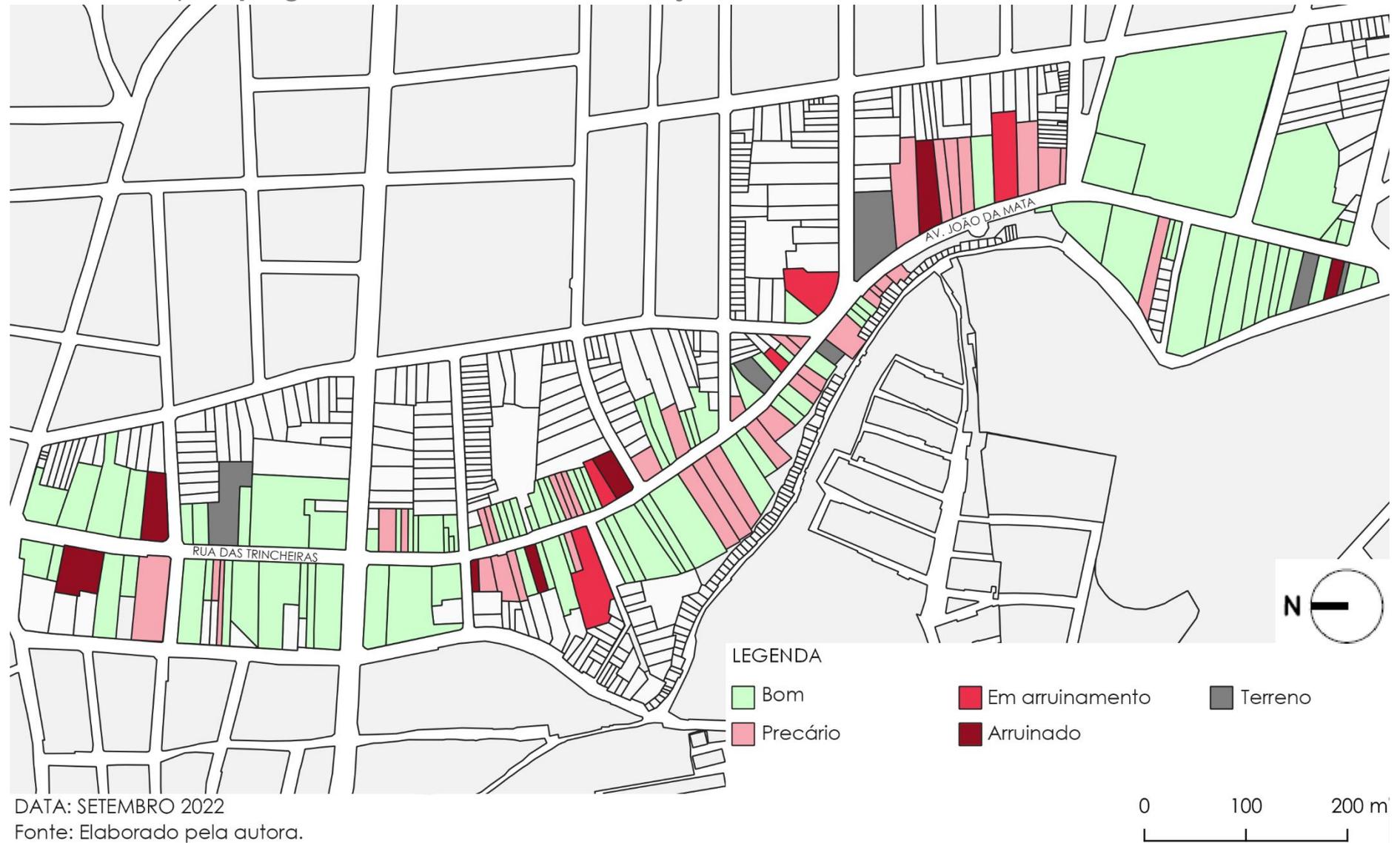
APÊNDICE B | Mapa ampliado de usos do solo: Eixo do Tambiá



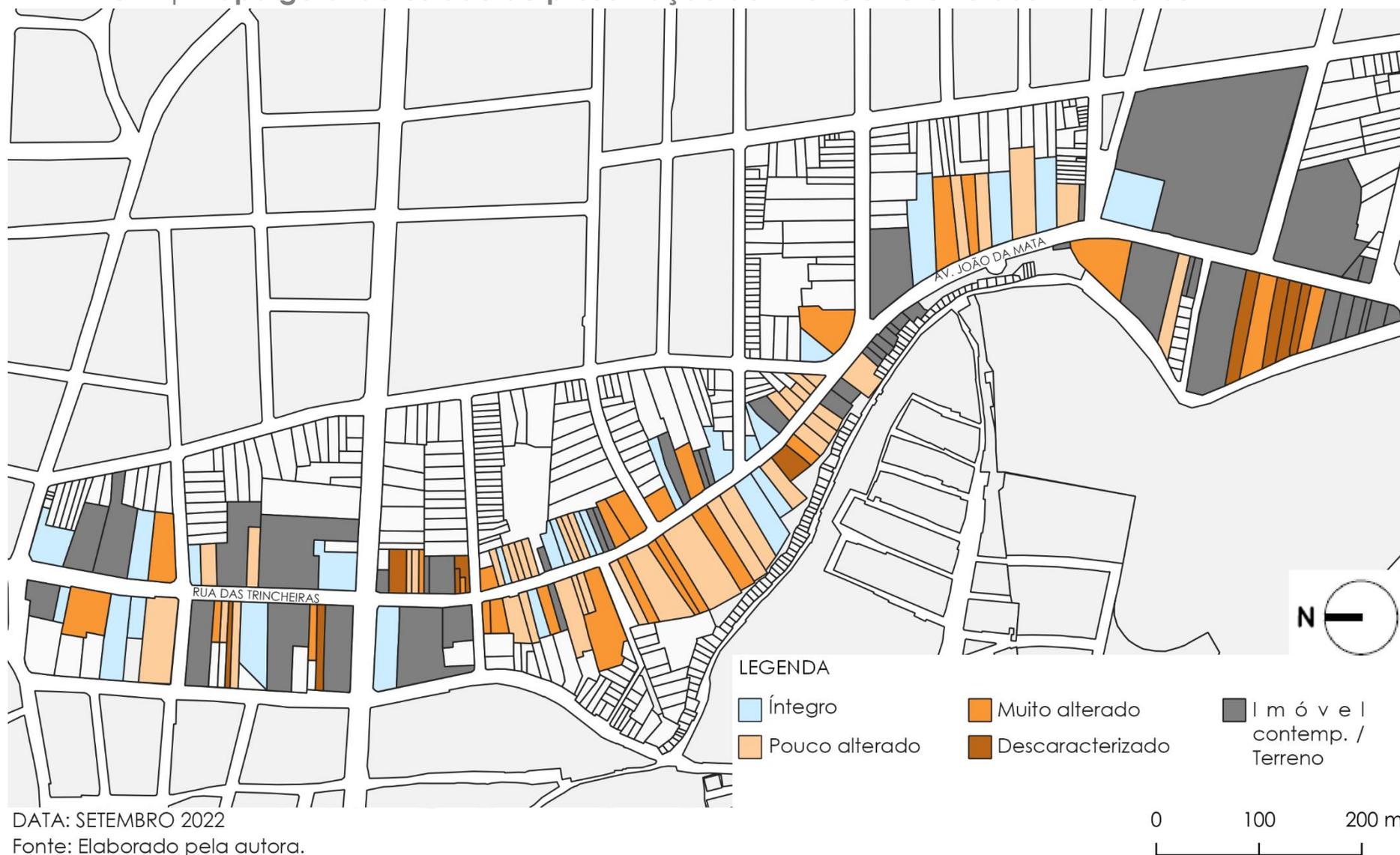
APÊNDICE C | Mapa ampliado de usos do solo: Eixo das Trincheiras



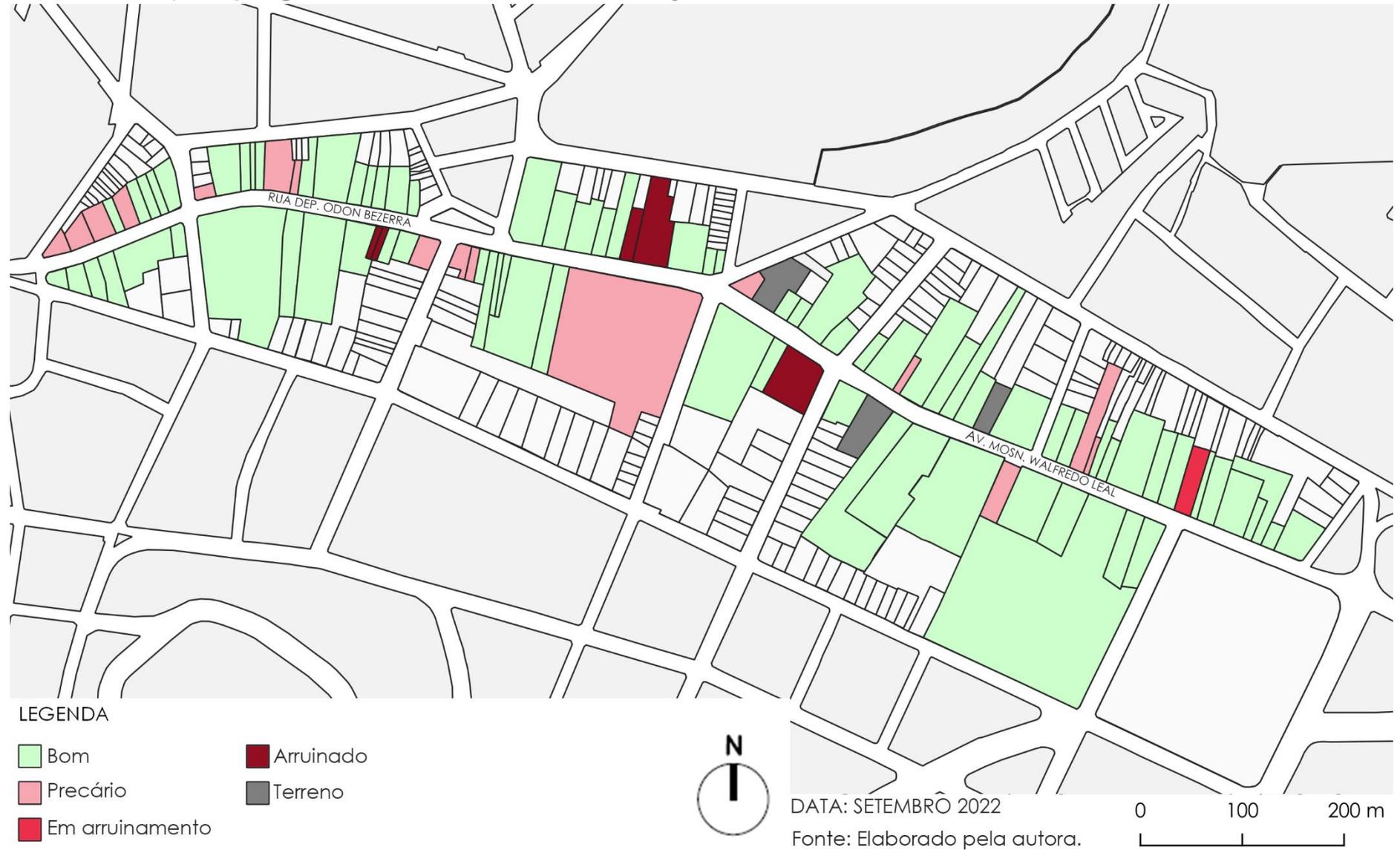
APÊNDICE D | Mapa geral do estado de conservação de imóveis no eixo das Trincheiras



APÊNDICE E | Mapa geral do estado de preservação de imóveis no eixo das Trincheiras



APÊNDICE F | Mapa geral do estado de conservação de imóveis no eixo do Tambiá



APÊNDICE G | Mapa geral do estado de preservação de imóveis no eixo do Tambiá



APÊNDICE H | Fichas catalográficas dos imóveis vazios ou subutilizados: Eixo das Trincheiras

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras

Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 62 e 88

Quadra: 18

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

Lote vazio

Edificação vazia

Lote subutilizado

Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 1798m²

Área construída: -

Uso

Residencial

Comercial

Serviços

Institucional

Misto

Estacionamento

Ocupação irregular

Sem uso

Propriedade

Público

Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 2

Nº de pavimentos desocupados: 2

Estado de conservação

Bom

Precário

Em arruinamento

Arruinado

Terreno

Estado de preservação

Íntegro

Pouco alterado

Muito alterado

Descaracterizado

Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

Conservação total

Conservação parcial

Renovação controlada

Renovação total

Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 114

Quadra: 18

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada | |
| Dimensão | Área do lote: 609 m ² | | Área construída: 279,97 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso | | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | | |
| Estado de conservação | <input checked="" type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input checked="" type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dom Carlos Gouveia Coelho

Nº: 461

Quadra: 18

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 2576m ² | Área construída: 4535 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 3 | | Nº de pavimentos desocupados: 3 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 140

Quadra: 106

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1519m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinamento | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 198

Quadra: 19

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 279 m ² | Área construída: 383 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Sem uso | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 204

Quadra: 19

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 380 m ² | Área construída: 98 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input checked="" type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 208

Quadra: 19

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 670 m ² | Área construída: 612 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input checked="" type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: S/N

Quadra: 105

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|
| Categorias de vacância | <input checked="" type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 2364m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 221

Quadra: 105

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 669 m ² | Área construída: 297 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input checked="" type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input checked="" type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 454

Quadra: 21

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 234 m ² | Área construída: 60 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 482

Quadra: 21

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 792 m ² | Área construída: 450 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 492

Quadra: 21

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 400 m ² | Área construída: 185,09 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Sem uso | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | Nº de pavimentos desocupados: 0 | | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 512

Quadra: 21

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada | |
| Dimensão | Área do lote: 517 m ² | | Área construída: 290,4 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso | | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 554

Quadra: 21

Setor: 22

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 2442m ² | Área construída: 901,56 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input checked="" type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Irineu Joffily

Nº: 84

Quadra: 2

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 336 m ² | Área construída: 149 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input checked="" type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 469

Quadra: 2

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 241 m ² | Área construída: 188 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 481

Quadra: 2

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 234 m ² | Área construída: 201 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso | <input type="checkbox"/> Misto |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input checked="" type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 551

Quadra: 2

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 281 m ² | Área construída: 217 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 557

Quadra: 2

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 286 m ² | Área construída: 106 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 597

Quadra: 2

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 615 m²Área construída: 284,61 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruinamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 619

Quadra: 2

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1130m ² | | Área construída: 1254 m ² | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso | <input type="checkbox"/> Misto |
| Propriedade | <input checked="" type="checkbox"/> Público | <input type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinamento | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 655

Quadra: 3

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 601 m ² | Área construída: 194 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 663

Quadra: 3

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 631 m ² | Área construída: 204 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input checked="" type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input checked="" type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 679

Quadra: 3

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|--|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada | |
| Dimensão | Área do lote: 791 m ² | | Área construída: 592,7 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso | | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | | |
| Estado de conservação | <input checked="" type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinação | <input type="checkbox"/> Arruinado | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 689

Quadra: 3

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 805 m²Área construída: 269 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 676

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1435m ² | Área construída: 345 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 700

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1323m ² | Área construída: 219,83 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 720

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1388m ² | Área construída: 154 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: S/N

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 674 m ² | Área construída: - (não consta nos dados da PMJP) | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | | <input type="checkbox"/> Privado | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 814

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 427 m ² | Área construída: 143 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 830

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 344 m ² | Área construída: 187 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: S/N

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 360 m²

Área construída: -

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 0

Nº de pavimentos desocupados: 0

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 884

Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 920 m ² | Área construída: 254 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Sem uso | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 322

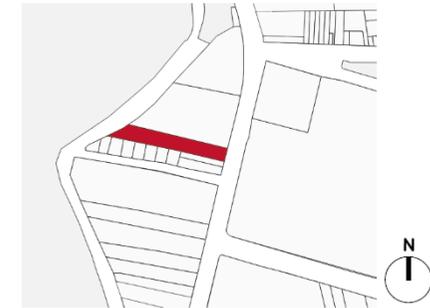
Quadra: 54

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1177m ² | Área construída: 183,84 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinação | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 470

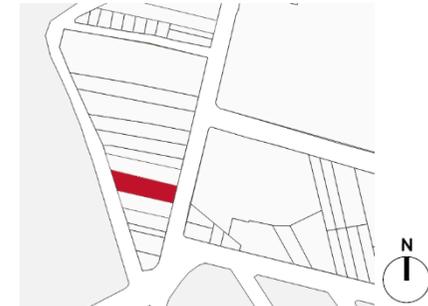
Quadra: 55

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 864 m²

Área construída: -

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 0

Nº de pavimentos desocupados: 0

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 550

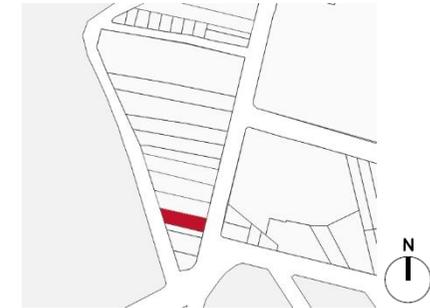
Quadra: 55

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|--|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada | |
| Dimensão | Área do lote: 459 m ² | Área construída: - | | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Sem uso | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 520

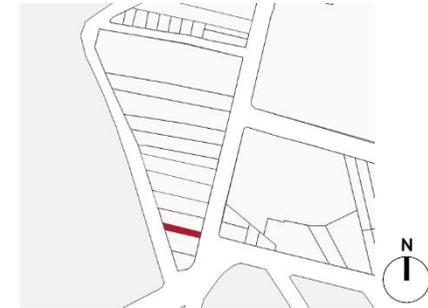
Quadra: 55

Setor: 24

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input checked="" type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 174 m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 785

Quadra: 4

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|
| Categorias de vacância | <input checked="" type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 669 m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input checked="" type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input checked="" type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 821

Quadra: 4

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 267 m ² | Área construída: 234 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input checked="" type="checkbox"/> Em arruinamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 849

Quadra: 4

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 156 m ² | Área construída: 98 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinação | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua das Trincheiras

Nº: 881

Quadra: 5

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 1669m²Área construída: 560 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruinamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Cap. José Pessoa

Nº: 98

Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|
| Categorias de vacância | <input checked="" type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 2910m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 81

Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|---|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1745m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso <input type="checkbox"/> Misto |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 93

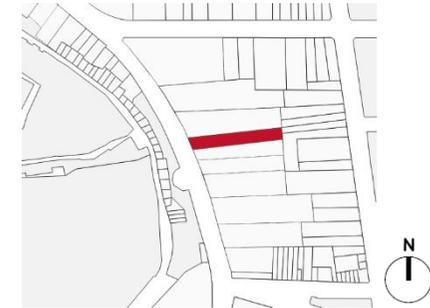
Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 852 m ² | Área construída: 158 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 105

Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 875 m ² | Área construída: 168 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 115

Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 947 m ² | Área construída: 374,37 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Sem uso | <input type="checkbox"/> Misto |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 133

Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1434m ² | Área construída: 298 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | |
| Estado de conservação | <input checked="" type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input checked="" type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 163

Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 2041m ² | Área construída: 338 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input checked="" type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 185

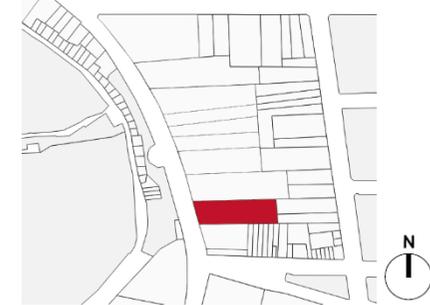
Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1454m ² | Área construída: 459 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input checked="" type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. João da Mata

Nº: 203

Quadra: 58

Setor: 25

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 849 m ² | Área construída: 762 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Sem uso | <input type="checkbox"/> Misto |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

APÊNDICE I | Fichas catalográficas dos imóveis vazios ou subutilizados: Eixo do Tambiá

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras

Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 29

Quadra: 1

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação subutilizada | |
| Dimensão | Área do lote: 428 m ² | Área construída: 375 m ² | | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Sem uso | | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinamento | <input type="checkbox"/> Arruinado | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 99

Quadra: 1

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 622 m²Área construída: 407,66 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruinamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 133

Quadra: 1

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 396 m²Área construída: 261 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Gama Rosa

Nº: 47

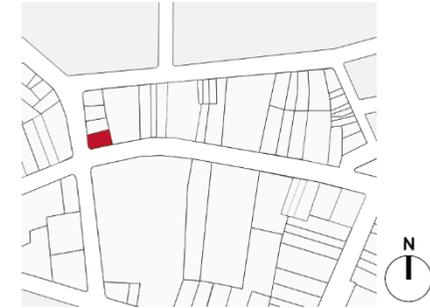
Quadra: 2

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 273 m²Área construída: 280 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 2

Nº de pavimentos desocupados: 2

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 237

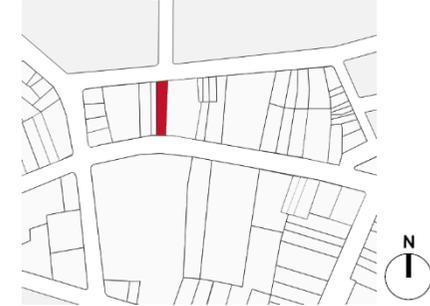
Quadra: 2

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 384 m²Área construída: 177 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 261

Quadra: 2

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 1368m²Área construída: 628,29 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 2

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 367

Quadra: 2

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 1084m²Área construída: 491 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 2

Nº de pavimentos desocupados: 2

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 352

Quadra: 38

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 204 m²Área construída: 122,7 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 356

Quadra: 38

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 203 m²Área construída: 166,65 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruinamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 368

Quadra: 38

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 397 m²Área construída: 308,2 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruinamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Rua Dep. Odon Bezerra

Nº: 586

Quadra: 38

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 651 m²Área construída: 216 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 2

Nº de pavimentos desocupados: 2

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruinamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 64

Quadra: 37

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 293 m²Área construída: 167,95 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 192

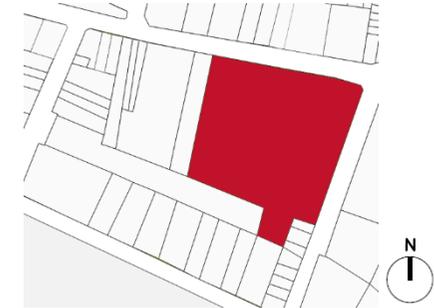
Quadra: 37

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 19229 m ² | Área construída: 7100 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinamento | <input type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input checked="" type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: S/N

Quadra: 6

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input checked="" type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 742 m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinação | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 147

Quadra: 6

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 2443m²Área construída: 335 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 235

Quadra: 8

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 465 m ² | Área construída: 449,44 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 2 | | Nº de pavimentos desocupados: 2 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input checked="" type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input checked="" type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 271

Quadra: 8

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 1592m²

Área construída: -

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 0

Nº de pavimentos desocupados: 0

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 353

Quadra: 8

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 646 m²Área construída: 353 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 2

Nº de pavimentos desocupados: 2

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 330

Quadra: 36

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|---|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada | |
| Dimensão | Área do lote: 2262 m ² | | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Misto |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso | |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 1 | | Nº de pavimentos desocupados: 1 | | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input checked="" type="checkbox"/> Arruinado | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input checked="" type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado | <input type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: S/N

Quadra: 9

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|
| Categorias de vacância | <input checked="" type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 867 m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: S/N

Quadra: 35

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|---|--|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input type="checkbox"/> Edificação vazia | <input checked="" type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1596m ² | Área construída: - | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | <input type="checkbox"/> Sem uso |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 0 | | Nº de pavimentos desocupados: 0 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruinação | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 560

Quadra: 35

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|
| Categorias de vacância | <input type="checkbox"/> Lote vazio | <input checked="" type="checkbox"/> Edificação vazia | <input type="checkbox"/> Lote subutilizado | <input type="checkbox"/> Edificação subutilizada |
| Dimensão | Área do lote: 1079m ² | Área construída: 2715,37 m ² | | |
| Uso | <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Institucional |
| | <input type="checkbox"/> Estacionamento | <input type="checkbox"/> Ocupação irregular | | <input type="checkbox"/> Misto |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Sem uso |
| Propriedade | <input type="checkbox"/> Público | <input checked="" type="checkbox"/> Privado | | |
| Grau de vacância | Nº de pavimentos: 4 | | Nº de pavimentos desocupados: 4 | |
| Estado de conservação | <input type="checkbox"/> Bom | <input checked="" type="checkbox"/> Precário | <input type="checkbox"/> Em arruamento | <input type="checkbox"/> Arruinado |
| | | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| Estado de preservação | <input type="checkbox"/> Íntegro | <input type="checkbox"/> Pouco alterado | <input type="checkbox"/> Muito alterado | <input type="checkbox"/> Descaracterizado |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Imóvel contemporâneo/terreno |
| Nível de proteção | <input type="checkbox"/> Conservação total | <input type="checkbox"/> Conservação parcial | <input checked="" type="checkbox"/> Renovação controlada | <input type="checkbox"/> Renovação total |
| | | | | <input type="checkbox"/> Sem classificação |

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 589

Quadra: 18

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 844 m²Área construída: 179 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 2

Nº de pavimentos desocupados: 2

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Av. Mons. Walfredo Leal

Nº: 623

Quadra: 18

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 1599m²Área construída: 316 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação

FICHA CATALOGRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Eixo Eixo das Trincheiras Eixo do Tambiá

Rua: Praça da Independência

Nº: 9

Quadra: 18

Setor: 21

Fotografias:



Lote:



Data: Agosto/setembro 2022

Fonte: Acervo Raquel Brito

INDICADORES

Categorias de vacância

 Lote vazio Edificação vazia Lote subutilizado Edificação subutilizada

Dimensão

Área do lote: 1153m²Área construída: 999 m²

Uso

 Residencial Comercial Serviços Institucional Misto Estacionamento Ocupação irregular Sem uso

Propriedade

 Público Privado

Grau de vacância

Nº de pavimentos: 1

Nº de pavimentos desocupados: 1

Estado de conservação

 Bom Precário Em arruamento Arruinado Terreno

Estado de preservação

 Íntegro Pouco alterado Muito alterado Descaracterizado Imóvel contemporâneo/terreno

Nível de proteção

 Conservação total Conservação parcial Renovação controlada Renovação total Sem classificação