RAIMUNDO NONATO OLIVEIRA FURTADO

A Segregação Residencial em João Pessoa: Impactos na Qualidade de Vida e Ambiental

(Estudo sobre a ocupação do Loteamento Jardim Cidade Universitária)

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
PROGRAMA REGIONAL DE PÓS-GARDUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE

JOÃO PESSOA – PB
2002

RAIMUNDO NONATO OLIVEIRA FURTADO

A Segregação Residencial em João Pessoa:
Impactos na Qualidade de Vida e Ambiental

(Estudo sobre a ocupação do Loteamento Jardim Cidade Universitária)

01 VOLUME

Dissertação apresentada ao Programa Regional de Desenvolvimento e Meio Ambiente – PRODEMA / Universidade Federal da Paraíba, como requisito parcial para a detenção do grau de Mestre.

Orientador: Prof. Dr. Edson Leite Ribeiro

JOÃO PESSOA – PB

2002

F992 s FURTADO, Raimundo Nonato Oliveira

A segregação residencial em João Pessoa: impactos na qualidade de vida e ambiental: (estudo sobre a ocupação do loteamento Jardim Cidade Universitária / Raimundo Nonato Oliveira Furtado. – João Pessoa, 2002).

91 p.

Orientador: Edson Leite Ribeiro.

Dissertação (Mestrado) – UFPB / PRODEMA.

1. Meio Ambiente 2. Urbanismo 3. Sociologia urbana 4. Especulação imobiliária.

UFPB/BC CDU: 504(043)

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
Programa Regional de Pós-Graduação
em Desenvolvimento e Meio Ambiente
Sub-Programa UFPB/UEPB

PRODEMA
Caixa Postal 5122
João Pessoa - PB
58051-970
Fax/Fone: (083) 216-7472

PRODEMA

Ata da 115ª Sessão Pública de defesa de dissertação de Mestrado do aluno **Raimundo Nonato Oliveira Furtado**, do Curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, do Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente - Sub-Programa UFPB/UEPB, na Área de Concentração Habitat Humano e Meio Ambiente, Sub-Área Habitat Urbano e Meio Ambiente.

Aos dois dias do mês de dezembro de dois mil e dois, às nove horas, na Sala de Mutimídia do Centro de Tecnologia da Universidade Federal da Paraíba - UFPB, *Campus* I - João Pessoa-PB, reuniu-se, na forma e termos do art. 62 do Regulamento Geral dos Cursos e Programas de Pós-Graduação "*stricto sensu*" da UFPB, anexo à Resolução CONSEPE 43/96, a Banca Examinadora, composta pelos professores Dr. Edson Leite Ribeiro, UFPB/CT/DA, na qualidade de orientador e presidente, Prof. Dr. José Brendan McDonald, UFPB, Prof. Dr. Eduardo Rodrigues Viana de Lima, UFPB/CCEN/DGEOC, na qualidade de Membros Titulares, para julgamento da dissertação de mestrado do aluno Raimundo Nonato Oliveira Furtado, intitulada "A Segregação Residencial em João Pessoa: Impactos na Qualidade de Vida e Ambiental (Estudo sobre a ocupação do Lotamento Jardim Cidade Universitária)". A sessão pública foi aberta pelo Prof. Dr. Edson Leite Ribeiro, Coordenador do Curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA/Sub-Programa UFPB/UEPB). Após a apresentação dos integrantes da Banca Examinadora, o candidato iniciou a exposição do seu trabalho sendo esta seguida das argüições dos examinadores. O Prof. Dr. Edson Leite Ribeiro, convidou o Prof. Dr. José Brendan McDonald, para iniciar a argüição, o Prof. Dr. Eduardo Rodrigues Viana de Lima, procedeu às considerações finais. Posteriormente, o presidente da Banca Examinadora solicitou a retirada da Assembléia para, em sessão secreta, avaliar o candidato. Após análise da Banca Examinadora foi atribuído o conceito Aprovado, conforme o art. 63 do anexo à Resolução 43/96. Nada mais havendo a tratar eu, Hélia de Fátima Eloi Ramalho, lavrei a presente Ata, que lida e aprovada, assino juntamente com os demais membros da Banca Examinadora.

João Pessoa-PB, 02 de dezembro de 2002.

Hélia de Fátima Eloi Ramalho
Secretaria

Prof. Dr. Edson Leite Ribeiro
Orientador e Presidente

Prof. Dr. José Brendan McDonald
Membro Titular

Prof. Dr. Eduardo Rodrigues Viana de Lima
Membro Titular

ESCLARECIMENTOS SOBRE A PRODUÇÃO

A presente Dissertação está, no seu conjunto, parametrada na NBR 14.724, com validade a partir de 01 de agosto de 2001, baseada na ISO 7144:1986; toma referência, também, na NBR 10.520, baseada na ISO 690:1987, cuja validade data de 31 de agosto de 2001, substituta da NBR 10.520:1992. As regulamentações citadas foram deferidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)

Trata-se de um requisito disposto ao Capítulo XVI – Da Dissertação e do Título – em seu artigo nº 70, das Normas Gerais do Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, modificada em 05 e 06 de março de 1998, em Aracaju – SE.

DEDICATÓRIA

Dedicado à minha esposa Clécia
e aos meus filhos Shaka,
Ariadne e
Axell,
sem os quais a vida seria
muito entediante.

AGRADECIMENTOS

- À Universidade Federal da Paraíba, por nos permitir a oportunidade;
- Ao PRODEMA, por investir sistematicamente no aperfeiçoamento dos conhecimentos relacionados à questão Ambiental como alvo de preservação da vida;
- A todos os colegas de Curso, do período, que tiveram a paciência de, gentilmente, ouvirem nossas “investidas teóricas”;
- À Profª. Dra. Loreley Gomes Garcia – DCS/UFPB;
- À Profª. Dra. Takako Watanabe – DSE/UFPB;
- À Profª. Élida de Oliveira Barros Pessoa – CLC/CEFET-PB;
- Ao Prof. Roberto Sassi – NEPREMAR/UFPB;
- Ao Prof. Dr. Edson Leite Ribeiro – PRODEMA/UFPB,
- Ao Prof Dr. Eduardo Rodrigues Viana de Lima – GEOCIÊNCIAS/UFPB;
- Ao Prof. Dr. José Brendan Macdonald.

“Não importa o que fizeram do homem, mas aquilo que ele faz daquilo que fizeram dele”.

(Jean-Paul Sartre)

RESUMO

O estudo dissertativo aqui apresentado trata da dinâmica e efeito ocupacionais do Jardim Cidade Universitária, bairro da cidade de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba. Objetiva integrar a ação determinística orientada pelo "*place market*", responsável pela implementação da projeção denominada, teoricamente, como *vazio urbano*, onde é imperativa a realidade espoliativa do capital imobiliário, sob a tutela do marketing, que tem como discurso o enfoque de uma melhor qualidade de vida, ambiental e de *status quo* financeiro, conseqüentemente segregacional na relação *in-out.* Foi elaborado com vistas a esclarecer o conjunto de teorias que gravitam em torno do marketing desse mercado imobiliário local, bem como do processo evolutivo e das formas que se apresentam na estrutura fundiária, doze anos após ter sido iniciado um processo de adensamento mais contundente. Os resultados apontam várias discrepâncias em relação à consciência sócio-ambiental e a imagem de vendas, assim como do poder público em relação à construção da estrutura urbana.

ABSTRACT

The dissertative study presented here is about occupational dynamic and effects in Jardim Cidade Universitária, a suburb of João Pessoa city which is the capital of the state of Paraíba. The work integrates the deterministic action directed by the *"place market"* which is responsible for the implementation of the projection named, theoretically, as urban emptiness, where it is imperative the spoiled reality of the estate funds in trust of the marketing that has as discourse emphasis on a better quality life, of environment and of the financial *status quo*, consequently a segregational in the relation *in-out*. This study was elaborated in order to elucidate the theories which support the marketing of this local estate market, as well as the evolutive process and the ways which are presented in the land structure, twelve years after the convincing thichening process has been initiated. The results show several discrepancies in relation to the socio-environmental conscience and the sales image as well as the public power in relation to the construction of the urban structure.

SUMÁRIO

LISTA DE TABELAS 11

LISTA DE FIGURAS E GRÁFICOS 12

1. INTRODUÇÃO 14

1.1 – Objetivos:

1.1.1 – Geral 17

1.1.2 – Específicos 17

1.2 – Hipóteses 17

1.3 – Metodologia 17

2. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA RESIDÊNCIA 20

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA E CONCEITUAL 26

3.1 –Teoria da Habitação 26

3.1.1 – A habitação como *status* 27

3.1.2 – O perfil da cidade brasileira 28

3.1.3 – Ilegalidade e Segregação 29

3.1.4 – O Parcelamento do Solo Urbano 30

3.1.4.1 – A autonomia dos municípios 31

3.1.4.2 – A área mínima para uso social 31

3.1.4.3 – Sobre o sistema viário 32

3.1.4.4 – Sobre as áreas verdes e institucionais 32

3.1.4.5 – Sobre a infra-estrutura básica 33

3.1.4.6 – Sobre a regularização 33

3.1.4.7 – Sobre os loteamentos clandestinos e irregulares 34

3.2 – A Segregação ou Seleção 34

4. A NOÇÃO DE MODO DE VIDA 40

5. A EVOLUÇÃO URBANA BRASILEIRA 45

6. A EVOLUÇÃO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA 51

7. O LOTEAMENTO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA 57

7.1 – Características do Jardim Cidade Universitária 57
7.2 – Características comparativas do Marketing de ofertas 63
7.3 – Características do Marketing desenvolvido para vendas no JCU 73
7.4 – Comparação dos efeitos financeiros do Marketing 75
7.5 – A composição residencial do Jardim Cidade Universitária 79
7.6 – A infra-estrutura do Jardim Cidade Universitária 80
7.7 – Considerações Finais 86
8. RECOMENDAÇÕES 88
9. REFERÊNCIAS 89

ANEXO “A”
ANEXO “B”

LISTA DE TABELAS

TAB. 1 – Estrutura interna da cidade; abordagens analíticas alternativas 35
TAB. 2 – Evolução dos conjuntos habitacionais em João Pessoa (1935-1963) 52
TAB. 3 – Caracterização da população de João Pessoa 53
TAB. 4 – Projetos habitacionais públicos em João Pessoa 53
TAB. 5 – Crescimento dos domicílios em João Pessoa entre 1992-1997 53
TAB. 6 –Caracterização da infra-estrutura urbana de João Pessoa 54
TAB. 7 – Cadastro imobiliário de João Pessoa 54
TAB. 8 – Caracterização da população por sexo no Jardim Cidade Universitária 59
TAB. 9 – Caracterização do número de domicílios no Jardim Cid.Universitária 59
TAB. 10 – Caracterização populacional por domicílio no Jardim Cid. Universitária 59
TAB. 11 – Caracterização da estrutura sanitária no Jardim Cidade Universitária 59
TAB. 12 – Caracterização da renda média e mediana no Jardim Cidade Universitária 59
TAB. 13 – Indicadores de crescimento populacional anual no Jd. Cidade Universitária 59
TAB. 14 – Projeção populacional no Jardim Cidade Universitária entre 2005-2010 60
TAB. 15 – Densidade populacional bruta, por hectare no Jardim Cidade Universitária 60
TAB. 16 – Relação de custos de terrenos (1998-2002) no JCU (c/calçamento) 75
TAB. 17 – Relação de custos de terrenos (1998-2002) em via secundária no JCU 75
TAB. 18 – Relação comparativa de custos de casas (1998-2002) entre JCU e adjacências 76
TAB. 19 – Relação comparativa de custos de casas (em 2000) entre JCU e adjacências 77
TAB. 20 – Relação comparativa de custos de casas (2000-2002) entre JCU e adjacências 77
TAB. 21 – Comparativo de áreas entre JCU, Bancários e Mangabeira (2000) 78
TAB. 22 – Comparativo populacional por sexo entre JCU, Bancários e Mangabeira 78
TAB. 23 – Comparativo populacional por domicílio entre JCU, Bancários e Mangabeira 78
TAB. 24 – Comparativo de dados sanitários entre JCU, Bancários e Mangabeira 79
TAB. 25 – Comparativo da Média de Renda entre a pop. do JCU, Bancários e Mangabeira 79
TAB. 26 – Comparação Mediana de Renda entre a pop. do JCU, Bancários e Mangabeira 79

LISTA DE FIGURAS E GRÁFICOS

FIGURA 1 – Diagrama de modelo metodológico operacional da Pesquisa 18
FIGURA 2 – Mapa da cidade de João Pessoa destacando o Jardim Cidade Universitária 58
FIGURA 3 – Marketing imobiliário 1 67
FIGURA 4 – Marketing imobiliário 2 68
FIGURA 5 – Marketing imobiliário 3 69
FIGURA 6 – Marketing imobiliário 4 70
FIGURA 7– Marketing imobiliário 5 71
FIGURA 8– Marketing imobiliário 6 72
FIGURA 9– Via asfáltica principal do JCU 80
FIGURA 10 Esgoto a céu aberto 81
FIGURA 11 Água bombeada do Edifício São João Batista 82
FIGURA 12 Cabeça de quadra para especulação imobiliária 83
FIGURA 13 Cruzamento de vias internas no JCU 84

GRÁFICO 1 – Representação da tabela 16 75
GRÁFICO 2 – Representação da tabela 17 76
GRÁFICO 3 – Representação da tabela 18 76
GRÁFICO 4 – Representação da tabela 19 77
GRÁFICO 5 – Representação da tabela 20 78

1. INTRODUÇÃO

“Se a ciência é a reunião de fatos, teorias e métodos reunidos nos textos atuais, então os cientistas são homens que, com ou sem sucesso, empenharam-se em contribuir com um ou outro elementos para essa constelação específica”.

(Thomas S. Kuhn)

1. INTRODUÇÃO

Muito se tem falado, escrito e debatido acerca da questão ambiental; porém, poucas foram as realizações que se avolumaram em torno de uma prática satisfatória em relação ao meio ambiente. Desde a ECO-92 até os dias atuais, quase nenhuma ação concreta foi realizada por qualquer país que esteja relacionado na lista dos que já destruíram parte de suas estruturas ecológicas e que, agora, buscam resguardar o que pode ser denominado de "ultima fronteira" da biodiversidade, no chamado terceiro mundo, onde ainda seria possível garantir a implementação de políticas ambientalistas reais.

Notadamente atingiu-se uma situação em que outros fatores se somam à questão ambiental, como é o caso da pobreza e do desemprego, cujos indicadores são ímpares na história da humanidade. Estudos recentes apontam até mesmo para fatores de risco mediante os quais a sobrevivência da humanidade no planeta estaria por um fio, à medida que as sociedades se avolumaram em quantidades populacionais, causando preocupações com os riscos de falta de água potável e alimentos.

Citando Ortega e Gasset[1], em sua obra O Sabor da Vida, Kujawski[2] (199, p. 152) expõe:

> Cada espécie zoológica ou vegetal encontra na Terra um espaço com condições determinadas, onde sem mais, pode habitar. Os biólogos o chamam *habitat*. O fato de que o homem habite onde queira, sua planetária ubiqüidade, significa que está, que carece, propriamente, de *habitat*, de um espaço, onde sem mais, possa habitar. E, com efeito, a Terra é para o homem originalmente inabitável – *unbewohn bar*. Para poder subsistir, intercala entre todos os lugares terrestres e sua pessoa, criações técnicas, construções que deformam, reformam e conformam a Terra, de sorte que resulte mais ou menos habitável. [...] O homem é um intruso na chamada natureza. Vem de fora dela, incompatível com ela, essencialmente inadaptado a

1 ORTEGA Y GASSET. *Em torno al colóquio de Darmstadt*. Obras Completas, v. 9, 1951, p. 640.
2 KUJAWSKI, Gilberto de Mello. *O Sabor da Vida.*Letraviva Editorial Ltda : Brasília – DF, 1999.

> todo *milieu*. Por isso constrói, *bant.* E como em qualquer lugar do planeta pode construir – e, em cada um, diferente tipo de construção –, é capaz, a *posteriori*, de habitar em todas as partes.

Visto dessa forma, é possível concluir-se que o ser humano não esteve –e parece que ainda não está– preocupado com os efeitos nocivos de suas atitudes "devastadoras" em relação a esse *habitat*, que, mesmo lhe sendo estranho, tem de ser sempre dominado, desmontado e remontado. Trata-se, evidentemente, da visão antropocêntrica que equiparou o mundo a um grande relógio, que pode ser desmontado e remontado à revelia da própria natureza, considerando apenas aquilo que se traduz em importância para o ser humano: *poder, refletido na forma do poder financeiro.*

Recuando-se um pouco no tempo, é perceptível que foi a criação da indústria mecanoquímica, voltada para o atendimento das demandas de mercado, o grande divisor de águas na relação rural-urbano, que esteve estabelecido até o século XVIII e se institucionalizou posteriormente. Seguindo a receita do capitalismo industrial burguês, a paisagem urbana foi modificada de forma acelerada e desigual, aplicando às cidades a mesma receita da divisão social, em estratos delimitados pela capacidade de cada cidadão.

Os setores residenciais são evidências claras, nos centros urbanos modernos e pós-modernos, das conseqüências do modelo de desenvolvimento "natural" que se manifestam com a estandardização, ou seja, com a padronização dos produtos e dos costumes. Assim, não é difícil verificar-se que a cidade possui três estratos populacionais demarcados a partir de premissas do industrialismo (elite burguesa, camada média e camada baixa), e que, nesta, o terceiro bloco está alocado nas periferias.

O desenho de que o observador de um centro urbano dispõe é o da composição de um ambiente erigido inicialmente com um centro, ramificado em blocos loteados e de áreas industriais interligadas por ruas com início definido, mas sem um fim observável, ao redor das quais se alocam aglomerações humanas. Estas constroem seus mercados, suas farmácias, escolas e diversos tipos de casas comerciais, todos dependentes da já citada área central de qualquer centro urbano. Mesmo quando se encontram zonas periféricas que possuem todas as características de uma cidade autônoma, a dinâmica destas está presa à veiculação do que perpassa pelo "centro maior" que lhes deu origem.

No espaço urbano, criaram-se várias inflexões (mecanismos que dão forma à dinâmica do homem urbano), mas a que merece maior relevo é a temporal. Cada ser humano que ali se

concentra tornou-se prisioneiro de responsabilidades e estas são mediadas pelo tempo. A algema do homem moderno é produzida pela própria industrialização, em aço, e denomina-se relógio; este é o tutor humano.

Pode-se inferir, então, que a aglomeração urbana não tem centro nem vida própria, conseqüentemente não tem relações. Quando os homens querem unir-se uns aos outros só conseguem formar a massa, pois aglomeração não tem forma, nem limite, nem estilo. É como desenvolver-se na desordem, dando a estranha sensação de anarquia. E mais importante: ela obedece a determinações implacáveis: preço de mercado, do terreno, comodidade de transporte, além da já citada necessidade de ordens física e econômica, ou seja, esse "caos" tem uma lógica clara: a predominância dos interesses econômicos sobre as demais necessidades.

Em verdade, a vitória do ser humano, vista até agora, tem sido a de ainda estar vivo, em que pese o fato de não ser humilde o suficiente para compreender que sua existência está diretamente conectada a um sistema em que cada elemento representa uma parcela importante e sem primazias para uma ou outra espécie, formando um todo, um complexo. Pulverizar um elo da Natureza é quebrar a funcionalidade desse sistema, é quebrar a vida.

Uma das maiores preocupações mundiais, na atualidade, é o crescimento desordenado dos centros urbanos. A lógica do capital especulativo e imobiliário, na ausência de políticas ambientalistas ou na presença de políticas ambientais "oficiais" deformadas, tem ajudado a acelerar a crescente miséria social e a piorar os indicadores da Qualidade de Vida e Ambiental.

Neste estudo, tomou-se uma parcela do solo urbano da cidade de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba, Loteamento Jardim Cidade Universitária, que ainda se encontra em fase de expansão. Conseqüentemente trata-se de um fator real, em desenvolvimento, passível de alterações ambientais profundas. Esse marco expansionista, até então, não foi representado através de nenhum estudo verificador das demandas depreciativas da ocupação; tampouco o *quantum* (valor depreciativo) estabelecido monetariamente, responsável por impactos tanto na ordem natural quanto humana, que estejam evidenciados na área de estudo.

OBJETIVOS

1.1.1– GERAL:

Buscou-se, através deste trabalho, analisar as relações que estimularam e estimulam o processo ocupacional do objeto de estudo e a identificação de seus atores, em sua forma conjuntural, assim como sua adequação aos fatores ambientais de qualidade.

1.1.2 – ESPECÍFICOS:

- Identificar a inter-relação econômica entre oferta e demanda do espaço físico da área;
- Caracterizar a qualidade de vida da população;
- Levantar as políticas públicas propostas e efetivadas na área de estudo;
- Estimar os reflexos da ação ocupacional sob o enfoque da Legislação Ambiental;
- Estimar os impactos ambientais que ocorrem na área.

1.2 HIPÓTESES:

- O custo imobiliário, no espaço pesquisado, quebra a seqüência de ordenação da relação segregacional-residencial (relação centro-periferia – *in-out*);
- Os atores da ocupação são caracterizáveis como componentes do status econômico denominado camada média ascendente e/ou superior da sociedade*;*
- A especulação imobiliária tem conexão com investimentos públicos que melhoram a acessibilidade à proximidade da BR 230, ao Farol da Praia do Cabo Branco, à Praia da Penha e ao Projeto Costa do Sol (Projeto de Empreendimento Turístico Hoteleiro);
- Os atores do processo de aquisição das áreas desconhecem a necessidade de mudanças no estilo de vida para degradar menos e, ao mesmo tempo, exigir do sistema público o retorno de seus tributos em forma de ações sociais.

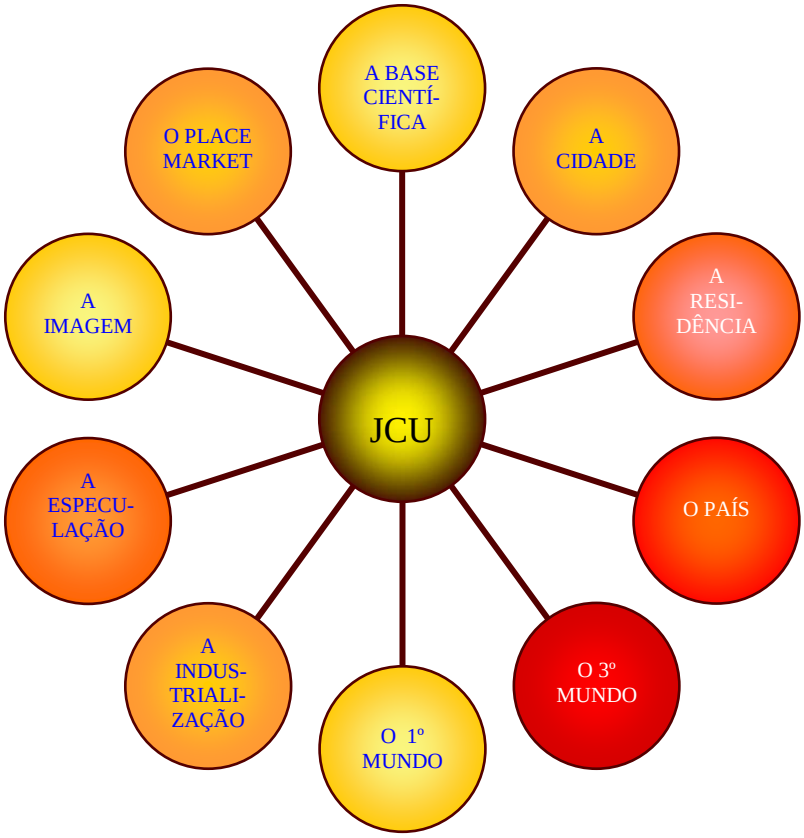
1.3 METODOLOGIA:

Em conformidade com o modelo proposto de pesquisa, tomou-se como base teórico-

metodológica a dialética, ou seja, buscou-se a pluralidade (a partir da base conceitual), a fim de que pudesse ser tecida uma teia envolvendo a relação tese, antítese e síntese, visando deixar, ao final, deixar demonstrado a relação de aproximação ou distanciamento entre os atores envolvidos e o objeto da ação desses atores sobre o objeto pesquisado. Esse mecanismo é denominado por Clark[3] (1982, p.19) como abordagem *sistemática* em cubos de "dados informativos, [...] a fim de verificar como centros urbanos diferem entre si ou são similares uns aos outros, em função do uso do solo ou de características interatuantes".

A análise dos elementos do estudo estão suportados na Lógica Dedutiva em sua função "reducionista", enquanto a busca se sustenta na apreciação de conteúdos bibliográficos, apoio de leituras temáticas, cartográficas, observações de campo e análise de dados, tornando-se imprescindível a coerência numérica de dados, que tomamos como vetores de análises, em sua forma lógica dedutiva, tendo em vista o estudo tratar apenas de um dos bairros da capital paraibana.

FIGURA 1 – Diagrama do Modelo Metodológico aplicado à Pesquisa



3 CLARK, David. *Introdução à Geografia Urbana*,.2ª ed., Editora Bertrand Brasil S.A. Rio de Janeiro, 1982.

2. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA RESIDENCIA

“A disseminação da informação sobre a cidade real tem a importante função de desvendar a bruma que encobre o conhecimento sobre o território urbano”.

(Ermínia Maricato)

2. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA RESIDÊNCIA

A primeira “casa” construída pelo homem foi a choça de galhos de árvore, obra que inaugurou a arquitetura. Após múltiplas experiências, o trançado de junco entre um galho e outro possibilitou o revestimento de barro, resistente às primeiras chuvas. Mas havia um defeito: a água da chuva invadia a choça, sendo necessário corrigir o nível do solo. Com a mescla de galhos, junco e argila o problema foi resolvido e a primeira habitação humana ficou pronta.

A história da habitação é a história da luta do homem contra a natureza. A chuva, a neve, as inundações, os terremotos eram grandes inimigos. Muitas choças não resistiram ao intemperismo natural. Haviam sido úteis durante séculos, mas algumas tribos humanas da pré-história sentiam a necessidade de produzir algo mais robusto e duradouro. Surgiu, então, a casa de pedra.

Da primeira choça à primeira casa de pedra o homem deve ter vivido milênios. Seus construtores viviam, provavelmente, nas regiões montanhosas. Talvez tenham passado direto da choça à montanha, o que não quer dizer que todos os grupos humanos espalhados pela Terra tenham procedido uniformemente, uma vez que a Terra é um planeta plural em tipos de materiais e climas, entre outras variações. Nas regiões frias as construções evoluíram mais rápido em função da maior necessidade de abrigo. E nessas apareceram as primeiras casas de pedra. Muitas dessas habitações ainda existem nas proximidades do Himalaia, tão resistentes como se a própria natureza as tivesse construído.

O barro ou a argila, antes usados em estado pastoso e como simples revestimentos, teria ainda na história da humanidade um grande papel a desempenhar: ser convertido em tijolo ressecado ao sol. Na Caldéia, por exemplo, onde a pedra e a madeira eram raras, o tijolo foi o elemento adotado como base arquitetônica.

Os progressos da arquitetura, evidenciados nas fortalezas e palácios reais, eram magníficos, embora contivessem um excesso de luxo desmedido, tendendo ao grotesco e ao mau gosto. O

requinte, equilíbrio perfeito das massas arquitetônicas, só surgiria mais tarde com os gregos e os persas. Fascinava-os a opulência, a altura e os largos espaços dos salões.

Na apresentação desse quadro evolutivo da concepção de residência habitacional, deve se observar a Babilônia em função da sua grandeza e confusão. Não é sabido quantos habitantes viviam naquela cidade, mas era um "verdadeiro mundo" em comparação com as demais cidades da Mesopotâmia e de outras regiões. Sua expansão pode ter criado os primeiros problemas sérios de urbanismo, uma vez que a cidade crescia sem plano, alongando-se mesmo além das muralhas. Para ela dirigiam-se forasteiros de todas as origens, principalmente comerciantes. Havia na Babilônia ruas inteiras dedicadas a essa atividade. Ali o agrupamento humano deve ter sido intenso e bastante significativa a pluralidade racial. Rey[4] (1977, p. 47) relata-nos que:

> Um apaixonado daqueles tempos escreveu à namorada um queixoso bilhete que dizia: "Vim à Babilônia e não consegui encontrá-la". Outra se congratula por morar num subúrbio da grande cidade, distante de seu ruído e confusão. O alarido e o acotovelamento nas ruas eram tais, que as pessoas abastadas preferiam residir longe do centro. Mas todos tinham certo orgulho em morar naquela imensa cidade.

A cidade espalhava-se em amplas avenidas pavimentadas com tijolos revestidos de uma espécie de asfalto. As calçadas, muito largas, eram de pedras pintadas de vermelho. Porém os bairros ricos constituíam, como ainda hoje, uma parcela mínima da cidade. As ruas pobres eram tortuosas e estreitas. As casas, caídas umas sobre as outras, sem nenhum alinhamento. Muitas não tinham pintura externa. Havia uma enormidade de becos sem saída, de travessas descalçadas, de cortiços e casebres. O povo, sempre sacrificado pelos terríveis ditadores da Caldéia, não podia ter acesso aos famosos Jardins Suspensos.

O exemplo que melhor qualifica a preocupação com a *Qualidade de Vida*, embora seja perverso –do ponto de vista do *status quo*–, vem dos romanos. À medida que Roma ganhava importância atraindo centenas de milhares de pessoas para sua capital, os ricos mudavam-se do centro. Essa atitude, apesar de ideal para os negócios e atividades políticas, não favorecia o descanso. Para quem tinha dinheiro, a vida no campo oferecia maior comodidade e beleza, pois não havia falta de espaço e o luxo excessivo estava fora do alcance dos mais pobres. A vila era o refúgio dos que buscavam maior prazer da vida. A residência propriamente dita ficava no meio de uma vasta região em que se cultivava uva. Os proprietários das vilas romanas só não dispunham de

4 REY, Marcos. *As primeiras habitações humanas.* Círculo do Livro S.A. São Paulo, 1977.

uma comodidade: a dos transportes.

Mas Roma passou por uma outra situação que se transformou em problema urbano: em uma metrópole que crescia da noite para o dia o grande problema foi a modernização. No centro, o recorte era tomado por amplas avenidas, com seus edifícios de mármore, e a região pobre superlotada. Havia uma mistura de velhos e grandes edifícios, outrora belos, em que os ricos alugavam cômodo por cômodo a gente humilde. Com essas construções avizinhavam-se casas de todos os tamanhos e modelos, sem contar os casebres. Muitas ruas tortuosas, dispostas em degraus, sem calçamento e imundas. O belo e o novo perto do velho e do feio, comum ainda hoje em grandes cidades de crescimento rápido. Como criar uma unidade de estilo se os habitantes de Roma eram judeus, egípcios, gregos, armênios e persas?

Diante dessa invasão de imigrantes, foi necessário repensar a questão urbano-residencial. Uma casa, no centro, de um só pavimento passou a ser considerada como desperdício de terreno. Começaram a aparecer os prédios de quatro e cinco andares.

Mas a residência assumiu outras funções. Durante o período medieval, as invasões bárbaras levaram a residência a tomar o aspecto de fortaleza. A altura transformou o muro em muralha e houve a necessidade da inclusão de uma torre. Uma dessas relíquias é um dos castelos medievais conhecido como “Torre de Londres”, erguido em 1801, ampliado e reformado várias vezes. Tem uma linha dupla de muralhas. Na primeira possui oito torres, na segunda sete, além da torre principal, com vinte e oito metros de altura.

Preocupações semelhantes com as funções das construções habitacionais foram encontradas no século XVI no continente americano. Ao chegarem ao México e à América Central, os espanhóis ficaram surpresos com o grau de desenvolvimento e preocupação com a estrutura residencial das nações indígenas ali encontradas. Os Maias, os Astecas e os Toltecas apresentavam alto grau de avanço e preocupação com o bem-estar e o conforto. O povo morava em casas de madeira ou de barro, muito baixas e cobertas por terraços que se intercomunicavam.

As habitações dos índios brasileiros não apresentavam nenhuma preocupação relevante. Ignoravam o tijolo e não usavam a pedra, exceto para a produção de armas. Suas residências, normalmente coletivas, denominadas de ocas, eram cobertas de palha. No Norte do Brasil, o conjunto dessas ocas, denominado maloca, ainda é uma presença marcante nas reservas indígenas. O uso do barro sempre foi fator raro.

Não resta a menor dúvida quanto ao fato de que hoje vivemos em residências melhores que as do passado. O avanço verificou-se também na construção de estradas, escolas e hospitais. As distâncias foram reduzidas tanto pelos modelos de transportes como pelos mecanismos de telecomunicações. Por tudo isso se mora melhor.

Desta forma, pode-se enfatizar a presença constante dos paradoxos residenciais nesse processo evolutivo. Os construtores das grandes pirâmides, enormes monumentos de beleza e resistência, residiam em casas de barro. A grande maioria do povo habitava casebres miseráveis ao lado de palácios da Babilônia e de Nínive. Mesmo na Grécia, a residência popular era mais modesta. Os romanos pobres sofriam em sua capital de grande desconforto. Durante o período medieval, só os nobres viviam em castelos. Os pobres tinham quando muito, um telhado que os abrigava das intempéries naturais. Na Renascença houve um movimento artístico de ricos, porém a camada humilde da sociedade continuou em suas casas de porta e janela à margem do conforto.

Os reis absolutos das nações e da vida de seus súditos, que se sacrificavam até a fome para que eles com sua corte pudessem construir e habitar palácios, entraram em decadência e a realeza de sangue azul foi banida do governo. A nova fase foi a da industrialização. Os trabalhadores passaram a ter noção de sua importância e reuniram-se em sindicato. Conquistaram o direito do voto e passaram a escolher seus próprios governantes e a derrubar os que não atendiam aos seus interesses. Assim, de geração a geração, o povo foi conquistando o direito a uma vida melhor, perdendo os poderosos a exclusividade do conforto.

No tocante às habitações, houve uma invenção que determinou o seu barateamento e foi fundamental para a democratização do bem-estar: o cimento armado. Sua fusão ao ferro permitiu a construção do “arranha-céu”. As cidades já não alargavam seus limites, pois podiam crescer para o alto. Logo, o *Empire State Building*, em N.Y., com seus noventa e seis andares foi imitado em Chicago, São Francisco, Tóquio, Capetown, São Paulo e Rio de Janeiro. O lado negativo: frieza e escuridão levaram seus moradores a uma vida antinatural pondo em risco a saúde. Eram feios por fora e frios por dentro. Concluíram que o ideal não era erguer prédios cada vez mais altos; o ideal era a construção de edifícios belos, ventilados e favorecidos pela luz.

O passo definitivo dessa marcha foi apontado por Charles Edouard Jean-neret, um franco-suíço, que além de arquiteto era também higienista, conhecido mundialmente como *Le Corbusier*. O sentido de sua obra, segundo Rey (1977, p. 214) foi o de “*humanizar a máquina de morar”*. Partia do princípio de que o homem, desde os tempos da caverna, sempre teve amor ao ar livre e ao

“contato” com o sol. Na sua opinião era uma crueldade, por razões de aproveitamento de espaço, obrigá-lo a morar em labirintos gelados e escuros. Para *Le Corbusier* o progresso não podia assassinar o homem. Ao contrário, tinha de zelar pela saúde e pelo bem-estar deste.

Com a presença determinante da tecnocracia, esse espírito de renovação, carregando na esteira de seu argumento o desejo de conforto e cuidado com a saúde humana, levou *Le Corbusier* a sugerir os modelos móveis que melhor se adequassem ao descanso do corpo. De sorte que a nova lógica passou a ser: móveis, casas, ruas, bairros e cidades, sem esquecer o bom gosto, podem influir a favor de uma vida humana mais agradável e natural.

O conceito de urbanismo foi alterado. Antes, o traçado da cidade tinha suas ruas e praças com igual tamanho; era a busca da uniformidade de linhas da nova cidade. As cidades passaram, em muitos casos, pelo processo de criação “artificial”, ou seja, feitas na planta, esquematizadas e estudadas no papel. No caso brasileiro, cuja evolução começou pela rua, avançando para vilas e para cidades, este processo não funcionou a contento. Cita-se, como exemplo, a cidade de São Paulo que era vila no início dos anos 1900 e hoje é uma das maiores megalópoles do mundo.

Há uma tentativa de localizar a zona comercial, com amplas avenidas e maiores facilidades de escoamento de trânsito, de indicar a zona industrial e de estender, da melhor forma possível, o que será o centro da cidade. Tanto o urbanismo quanto a arquitetura objetivam simplificar a vida humana, poupar esforços ao homem e *dividir entre todos as vantagens do progresso*. Pelo menos teoricamente, progresso democratiza o conforto, leva o bem estar a um maior número de pessoas, tornando suas vidas menos áridas.

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA E CONCEITUAL

“O que determina a solidez de uma hipótese não é o modo como se chegou a ela (pode ter sido sugerida por um sonho ou por uma alucinação), mas o modo como se mantém quando confrontada com os dados relevantes relacionados com a observação”.

(Isaac Epstein)

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA E CONCEITUAL

3.1 TEORIA DA HABITAÇÃO

A habitação pode ser definida como a estrutura material em que se abriga uma família e, ao mesmo tempo, como o cenário em que esta se desenvolve. A habitação configura a família, pois é o local onde é exercida a insuspeitada influência no comportamento de casais e filhos, e suas mútuas relações.

O fator habitação está intimamente ligado à economia. No âmbito da economia nacional, uma vez que os economistas observam o ritmo de construção e o demarcam como o expoente que gradua a prosperidade de um país num dado momento, porque para se erguer uma habitação, são de fato mobilizados todos os setores de produção industrial e artesanal.

Quando se constrói em ritmo acelerado, todos os setores tendem à prosperidade, uma vez que a construção de casas ou de outras modalidades residenciais provoca a demanda de todos os produtos necessários à produção destas, fazendo com que o problema da habitação seja extremamente grave nos países de baixa industrialização. Deve ficar claro que a prosperidade social não se traduz apenas no número de casas ou de outras formas habitacionais, que sejam ou estejam sendo construídas, mas também na sua qualidade e categoria. Se essa questão for reduzida, somente ao ponto de vista da economia familiar, verificar-se-á que o orçamento dedicado à residência supõe uma elevada porcentagem do orçamento global de sua receita.

Quando se escasseia as produção habitacional e, em conseqüência, se eleva exageradamente seu preço, a economia familiar se desequilibra, ou seja, as famílias se vêem obrigadas a se alojar em habitações que não atendem às suas necessidades e exigências. Por essa razão os órgãos de planejamento intervêm construindo ou estimulando a construção de moradias mediante variados comportamentos, tais como a concessão de créditos em longo prazo, facilidades fiscais; promulgam-se leis favoráveis ao inquilinato com o objetivo de protegê-los e libertá-los de graves problemas nesse setor.

3.1.1 A HABITAÇÃO COMO STATUS

A residência não é só o expoente da pujança da sociedade nem, em se tratando de particulares, expoente e expressão mais eloqüentes do seu nível social. É, além disso, uma das manifestações mais típicas das diferentes civilizações através dos tempos e lugares.

Primeiramente varia segundo as diversas condições geográficas das regiões em que é construída. Assim, a habitação é configurada em função do clima: proteção contra a água, contra o sol, contra insetos, etc. Secundariamente, varia conforme a sua localização: num declive, numa área rochosa, desértica, pantanosa e, principalmente, se perto ou longe de vias. Está ainda intimamente ligada ao grau de estabilidade dos povos, uma vez que se percebe que os povos nômades, mesmo possuindo uma elevada cultura, não podem construir habitações estáveis e ricas.

Através da história, a habitação se vai estruturando num sentido ascendente, ao compasso da evolução, também ascendente, da civilização. Da caverna do homem primitivo ao palácio senhorial ou às mansões luxuosas, há um longo caminho. Verifica-se um fenômeno, altamente significativo nesse sentido ascendente, do aperfeiçoamento da habitação. Em primeiro lugar, busca-se o funcionamento mais do que vistoso, ou o decorativo. A habitação atual, mesmo a luxuosa, é antes fruto da técnica que da arte. Se se comparar um palácio senhorial do Renascimento com a mansão luxuosa de um magnata da indústria, ver-se-á que enquanto nas renascentistas há a vitória da ostentação artística, na segunda há a exuberância da comodidade e do conforto.

No estudo sobre habitação não se leva em conta só o ponto de vista sociológico, mas também o quadro da sociedade em que se estuda sua organização porque “em cada época cabe registrar uma estreita relação entre os costumes e o espírito de um grupo e o aspecto dos lugares da moradia” (HALBWACHS, M. *La mémoire collective*. Paris, PUF, 1950. p. 54). Por analogia, são pesquisados os efeitos sociais da habitação, levadas em conta as normas sociais definidoras de boa ou má habitação, num bom sentido, bem como os da vivência da habitação. Nesse sentido, são relevantes os aspectos como: proporção de alojamentos ou habitações defeituosas, amontoamento, estrutura de serviços de habitação – luz, água, telefone, televisão, banheiro, etc. –, estrutura do sol da casa, índice de conservação e melhoria da habitação, modalidade do desfrute da habitação – propriedade, aluguel –, índice de satisfação com a habitação e expectativas de satisfação.

3.1.2 O PERFIL DA CIDADE BRASILEIRA

Até o fim da década de 1940, apenas trinta e um por cento da população brasileira era urbana. As cidades eram vistas como sinônimo de desenvolvimento e modernidade, enquanto ao campo cabia a adjetivação de atrasado ou mesmo de arcaico. Seis décadas depois, a população urbana já extrapola a casa dos oitenta por cento, com uma imagem associada à violência, poluição, favela, desamparo infantil, epidemias, problemas de tráfego; uma lógica definida como *caos urbano*.

O processo de industrialização urbana indicava um caminho que, finalmente, quebraria a dominação agrária consubstanciado pelo coronelismo – a relação com o legado colonial. Entre os anos 1940 e 1980, ocorreu um crescimento intenso da economia – sete por cento em média –, enquanto que, de forma desigual, se alargaram as concentrações espaciais de pobreza. Porém, mesmo nesse modelo de urbanização, nem todas as questões podem ser tratadas no país como negativas, a exemplo da queda da mortalidade infantil e o aumento da expectativa da média de vida nos últimos cinqüenta anos.

Sob a tutela da reordenação das relações internacionais a partir da década de 1980, aumentam tanto o número de trabalhadores informais quanto o número de favelas e crianças abandonadas, características históricas de uma sociedade em que o desemprego e a desigualdade são estruturais. Nesse contexto, a novidade decorrente é a explosão da violência urbana, que cresce fortemente nas cidades brasileiras. Esta diferencia-se da violência tradicional que sempre marcou as relações de trabalho. Trata-se daquela que é expressa pelo número de homicídios e que, como a primeira, faz da população pobre sua principal vítima. A esse estudo interessa abordar a relação habitat e seu vínculo com a violência.

A segregação urbana é uma das facetas da maior relevância nos estudos da exclusão social, porque não funciona só como reflexo, mas também como indutor à desigualdade. À dificuldade de acesso aos serviços de infra-estrutura como transporte, abastecimento, acesso a serviços de saúde, educação, creche, saneamento, etc. somam-se oportunidades reduzidas de empregos formais, inclusive oportunidades de profissionalização, maior exposição à violência –marginal ou policial–, discriminação de gênero e idade, difícil acesso ao lazer, entre outros.

3.1.3 ILEGALIDADE E SEGREGAÇÃO

No campo ou na cidade, a ilegalidade em relação à propriedade da terra tem sido o principal fator de segregação espacial, por constituir o cerne da ilegalidade generalizada: nas relações de trabalho, na resolução de conflitos e na ação policial.

No centro urbano, a relação *legislação, mercado fundiário e exclusão* está no centro da segregação territorial, pois é nas áreas desprezadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas situadas em regiões desvalorizadas que a população trabalhadora pobre se instala: beira de córregos, encostas de morros, terrenos sujeitos a enchentes ou a outros tipos de riscos, regiões poluídas ou áreas de proteção ambiental (onde há vigência da lei de proteção ambiental e o conseqüente desinteresse mercadológico).

"Na periferia sem urbanização, a precariedade dos transportes e o alto preço são fatores que influem na baixa mobilidade dos moradores, freqüentemente isolados em seus bairros precários" (SANTOS[5], 1990). Não é incomum, em tais situações de segregação territorial, o desenvolvimento de normas comportamentais, mecanismos e procedimentos extralegais que são impostos à comunidade pela violência ou são aceitos espontaneamente, ou até desejados. Mas essa realidade sócio-espacial não é conhecida. Uma sutil construção ideológica define a imagem da cidade virtual que encobre a cidade real, fazendo com que o todo seja tomado pela parte.

A cidade legal, hegemônica é arquitetada pelo poder executivo que ali concentra seus investimentos, pelo poder jurídico, organizado em torno de regras que não são universais, além da mídia de massa, principal divulgadora do simulacro. Qualquer grande cidade brasileira apresenta uma conjunção de esforços para a produção de novas centralidades urbanísticas relacionadas a um consumo luxuoso e a um centro de distinção, alimentando, assim, a valorização imobiliária: recursos do capital privado (imobiliário, lazer, cultura, comércio) e grandes doses do recurso público destinado a investimentos. Observe-se a Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, o entrono do Rio Pinheiro, em São Paulo, o bairro de Boa Viagem, em Recife, os arredores do Beach Park, em Fortaleza. A construção da consciência sobre a cidade real – a dimensão da exclusão e da segregação, a repressão dos investimentos públicos, a discriminatória gestão e regulação do uso do solo – é, sem dúvida, o primeiro passo para inverter esse quadro dando visibilidade à cidade da maioria, uma vez que os excluídos urbanos deixaram de ser minoria.

---

5 SANTOS, M. *Metrópole corporativa fragmentada*. São Paulo. Nobel, 1990.

3.1.4 O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Para se tratar da questão do solo urbano é oportuno discorrer (até o subitem 3.1.4.8) um pouco sobre a Lei Federal nº 9.785/99, que transfere para os municípios grande parte da responsabilidade de legislar sobre desapropriação por utilidade pública, registros públicos e parcelamento do solo urbano. O processo de urbanização brasileiro caracterizou-se, nas últimas décadas, pela expansão desordenada, na periferia dos grandes centros urbanos, de loteamentos destituídos de infra-estrutura básica. Vastas extensões dos territórios das cidades foram parceladas e ocupadas, sem se levar em conta padrões mínimos de qualidade ambiental e à margem de qualquer regulação urbanística que garantisse segurança quanto à posse da terra e um mínimo de qualidade de vida, principalmente, para a população de baixa renda.

O Governo Federal, na tentativa de reverter o quadro de deterioração urbano-ambiental, instituiu a Lei nº 6.766/79, dispondo sobre o parcelamento do solo urbano, visto que o modelo de ocupação que era aplicado, além de representar risco para os assentados em áreas ambientalmente frágeis, comprometia a qualidade de vida na cidade.

A Lei Lehman, como ficou conhecida a Lei nº 6.766/79, estabelecia exigências mínimas de padrões urbanísticos necessários para a aprovação da implantação do loteamento urbano: drenagem de águas pluviais, redes de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação, pavimentadas ou não. Além desses padrões mínimos, a Lei estabelece limites para a ocupação do solo, observando cuidados com a preservação do meio ambiente, não permitindo, por exemplo, o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações; em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento; em áreas que tenham sido aterradas com materiais nocivos, a menos que fossem tomadas medidas para sanar esses problemas. Também determina que os loteamentos devem reservar (sem edificações) uma faixa de quinze metros de cada lado ao longo de cursos d'água, rodovias e dutos, e exigia a adoção para o Poder Público de, no mínimo, trinta e cinco por cento da gleba a ser loteada para a implantação de sistema de circulação, áreas verdes e equipamentos como escolas, creches, posto de saúde, etc.

3.1.4.1 A AUTONOMIA DOS MUNICÍPIOS

A lei nº 9.785, de janeiro de 1999, trouxe um grande impacto para o cotidiano das administrações municipais. A partir desta Lei, o Poder Público ou o agente contratado, legalmente, para a promoção de programas habitacionais destinados à população de baixa renda fica dispensado de apresentar título de propriedade definitivo para registrar o parcelamento popular em áreas desapropriadas pelo Poder Público, bastando que este comprove, judicialmente, a posse do imóvel para que seja emitido um título provisório. Isto significa agilização para a aprovação e registro do parcelamento popular e garantia para os adquirentes dos lotes, ao permitir-lhes a cessão de posse na aquisição dos lotes do Poder Público, por instrumento particular considerado como escritura pública, válido para a obtenção de financiamento habitacional.

As demais alterações flexibilizam os parâmetros urbanísticos exigidos no parcelamento do solo urbano, dando maior autonomia aos municípios para a execução de sua própria política urbana. Ao município cabe definir, através da elaboração do Plano Diretor ou Lei Municipal, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, tais como: o tamanho mínimo dos lotes e o coeficiente de aproveitamento, levando em conta a função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade e abordando, especificamente, o tema do parcelamento do solo urbano.

3.1.4.2 A ÁREA MÍNIMA PARA O USO SOCIAL

Essa nova Lei deixa a cargo da legislação urbanística municipal a definição da área mínima que deve ser doada em cada gleba para o sistema de circulação, para a implantação de equipamentos urbanos (serviços públicos de água, de esgoto, de energia elétrica, de coleta de águas pluviais, a rede telefônica e de gás canalizado) e comunitários (educação, cultura, saúde e lazer) e para a instalação de espaços livre e áreas verdes de uso público.

O município, para garantir o interesse público e social, deve estabelecer na legislação municipal que pelo menos trinta e cinco por cento da gleba, a ser parcelada, deve ser reservada para uso social e ambiental. Esse percentual de área doado é distribuído, normalmente, na seguinte proporção:

- 15% a 20% para o sistema viário;
- 10% a 15% para área verde; e
- 5% a 10% para área institucional.

Um fato interessante é que a maior parte dos projetos urbanísticos concebidos interpretam como sistema viário apenas, ou prioritariamente, o “leito carroçável”, quando na realidade as vias de pedestre e calçadas representam, provavelmente, o principal.

3.1.4.3 SOBRE O SISTEMA VIÁRIO

Devem-se destinar de 15% a 20% de cada parcela do solo urbano para o sistema viário, evitando que este seja sub-dimensionado, ou o parcelamento poderá se transformar em um obstáculo ao desenvolvimento da cidade, exigindo recursos para a desapropriação quando houver aumento do volume de tráfego. Além desse inconveniente, o cenário futuro poderá ser o de áreas urbanas destituídas de acesso aos serviços públicos básicos.

3.1.4.4 SOBRE AS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

As praças e as áreas verdes são espaços importantes nas cidades, não só do ponto de vista ecológico, mas também por serem lugares de encontro da comunidade. No entanto, a grande questão em torno do percentual da gleba a ser doado para as áreas verdes e de lazer é a conservação dessas áreas. É uma prática comum reservar as porções menos valorizadas da gleba para estes fins. Além disso, muitas vezes, há demora entre a posse da área pelo poder público e a implantação dos equipamentos sociais previstos, favorecendo à ocupação clandestina destas áreas, principalmente, pela enorme pressão demográfica provocada pela expulsão agrária e pela exclusão de grande parte da população da acessibilidade ao mercado imobiliário, mesmo de baixa renda.

Os índices mínimos adequados a essas áreas vão de 10% a 15% da gleba. A apropriação da área pode ser viabilizada através de parceria com o loteador, abrindo a possibilidade de uma redução da área a ser doada, desde que esta seja entregue já equipada (praça, parque, quadras) ou, eventualmente, com edificação para fins institucionais. Deve-se tomar muito cuidado na definição das contrapartidas porque, embora o valor da construção seja facilmente verificável, o valor da terra é variável. É fundamental que se pense em uma forma de equilibrarem-se os valores para se permitir uma troca justa, garantindo-se que as áreas doadas para áreas verdes sejam realmente apropriadas pela comunidade.

A prefeitura pode também propor a doação de uma área que não esteja necessariamente na gleba onde foi realizado o loteamento. Freqüentemente, as áreas doadas nas próprias glebas são

pequenas e acabam pulverizadas no espaço urbano, dificultando sua manutenção. O município pode incorporar uma área maior e mais significativa para o patrimônio paisagístico e ambiental da cidade, com melhores condições de preservação, definindo-a como objeto para a recepção da transferência do percentual de doação de área pública exigido dos loteadores.

3.1.4.5 SOBRE A INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

A Lei nº 9.785/99, ao definir a infra-estrutura básica, determina o que os loteamentos devem conter, distingue entre os parcelamentos em geral e os parcelamentos populares situados em zonas habitacionais declaradas de interesse social. Para os parcelamentos em geral, estabelece como infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia pública e domiciliar e, ainda, vias de circulação pavimentadas ou não. Com relação aos parcelamentos populares, não há exigência de rede de esgoto sanitário, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, tornando facultativa a implantação desta infra-estrutura por parte do loteador e do Poder Público.

Para garantir uma infra-estrutura básica para os loteamentos populares, a legislação municipal deve exigir que as “soluções” para o esgotamento sanitário e o abastecimento de energia elétrica pública e domiciliar sejam objeto de estudos técnicos e contem com a participação popular na escolha das que melhor atendam às necessidades dos moradores.

3.1.4.6 SOBRE A REGULARIZAÇÃO

A Lei nº 9.785/99 também altera os prazos de vigência das diretrizes do projeto de loteamento (traçado básico do sistema viário, localização dos terrenos destinados aos equipamentos urbano e comunitário e das áreas livres de uso público) de dois anos para quatro anos.

A Lei municipal pode reduzir os prazos de vigências das diretrizes do projeto de loteamento e o prazo máximo para a execução das obras, levando em conta a dinâmica do desenvolvimento urbano do município, prevendo a aplicação dos instrumentos urbanísticos que façam valer a função social da propriedade urbana. Para obter o registro do imóvel em cartório, os parcelamentos considerados de interesse público, executados por Planos de Programas Habitacionais do município, estão isentos das exigências ou sanções impostas aos empreendedores privados. Fica assegurado por Lei o domínio público da gleba.

Para as regiões metropolitanas manteve-se a exigência, já presente na Lei Lehman, de anuência prévia do órgão metropolitano competente para a aprovação de loteamento.

3.1.4.7 SOBRE OS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES

A regularização de loteamentos clandestinos e irregulares deve ser planejada caso a caso, podendo a legislação municipal conter instrumentos urbanísticos contra a exclusão social, como a definição de Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS que permite a elaboração de uma legislação específica que contemple as peculiaridades e o contexto urbano.

Na redação da Lei devem-se prever mecanismos de compensações que, na Regularização dos loteamentos clandestinos que não oferecem espaço físico para a doação do percentual de área pública, permitam a possibilidade desse percentual ser aplicado em outra área dentro do município.

A implantação desses mecanismos de compensação na legislação urbanística municipal deve ser precedida por estudos de viabilidade que consigam mapear, no território nacional, os locais onde há maior nível de carência de equipamentos públicos ou áreas verdes. O uso do geo-processamento permite a construção de uma base cartográfica que inclua informações sócio-econômicas, facilitando a identificação dessas áreas.

Cabe aos municípios, através do Plano Diretor e de sua legislação urbanística municipal, instituir instrumentos e padrões urbanísticos e ambientais, associados a um sistema eficaz de gestão e fiscalização do solo urbano, voltados a combater a implantação de loteamentos urbanos que aumentem a degradação ambiental e reduzam a qualidade de vida nas cidades, bem como promover uma reforma urbana que torne efetivo o direito à cidade, reduzindo a desigualdade e a exclusão social.

3.2 A SEGREGAÇÃO ou SELEÇÃO

A expressão segregação foi formulada pelas Ciências Sociais. Durante alguns anos indicou o “processo ecológico pelo qual as pessoas se estabelecem ou se localizam dentro de uma comunidade nas áreas já ocupadas por pessoas de características ou atividades sociais semelhantes 'as suas'”. Essa formulação aparece na obra de R. E. Park e E. W. Burges, *Introduction to the*

science of sociology (Chicago, Univ. of Chicago Press, 1924. pp. 252-254), bem como no trabalho de G. A. Lundberg e outros, *Sociology* (New York, Harper, 1954. p. 144): "pessoas de características sociais, biológicas ou outras, semelhantes, ou pessoas que se dedicam a atividades semelhantes, estabelecem-se em áreas ocupadas somente por pessoas de sua própria espécie".

TABELA 1 - Estrutura interna da cidade: abordagens analíticas alternativas.

Abordagem	Fundamento Teórico	Áreas de Pesquisa	Principais contribuidores
Ecológica	Ecologia Humana	Luta pelo espaço entre grupos humanos.	Park (1916); McKenzie (1925).
Livre Comércio	Economia Neo-clássica	Maximização da utilização; Licitação de renda.	Thünen (1826).
Análise de área social	Urbanização	Conseqüências do desenvolvimento societário.	Shevky e Bell (1955).
Ecologia Fatorial	Análise Fatorial	Padrões sociais e espaciais na cidade.	Berry (1971)
Conflito/Administração	Sociologia Weberiana	Arranjos de poder: "Guardiões".	Cox (1976); Pahl (1975).
Marxista	Materialismo histórico	Teoria do uso do solo urbano; mecanismos de alocação de moradores.	Harvey (1973).

Fonte: Adaptado de Basset e Short (1980), p. 2 Cit. Op. David Clark (1991) p.182

Nas últimas décadas, tem-se dado maior ênfase ao uso do termo como indicador ou separador geográfico e utilização de serviços impostos a categorias e grupos subordinados de pessoas, por lei, por costume ou até mesmo por acordo tácito, invalidando-se desta forma a autonomia do conceito de seleção. Oriundo da acepção darwiniana como "processo de preservação de variações favoráveis e de recusa de variações desfavoráveis" (*On the Origin of Species by Means of Natural Selection.* Londres, Murray, 1859. p. 69) estava mais ou menos explícito o marco do evolucionismo e do princípio da população malthusiana.

Suportado nessa base, H. P. Fairchild define-o como o

> processo em que certas pessoas ou grupos, em concorrência consciente ou inconsciente com outros por lograrem *status* em uma cultura determinada (ou entre culturas), triunfam e alcançam reconhecimento, prestígio, poder ou sobrevivência social devido à sua adaptabilidade à situação cambiante. (*Diccionario de sociologia* México, FCE, 1964).

Porém, num vislumbre comparativo entre a literatura sociológica ora apresentada e algumas versões da teoria funcionalista da estratificação, percebe-se claramente que a seleção social não carrega consigo a necessária eleição dos melhores. O funcionalismo peca ao afirmar que "a seleção social asseguraria que as posições mais importantes estariam ocupadas por pessoas mais qualificadas" (*Dicionário de Ciências Sociais.* FGV/MEC/FAE, 1987. p.1105). Contrariamente, sob o enfoque da desfuncionalidade da seleção (via de regra na forma de estratificação), esta não seria, incondicionalmente, a das melhores.

A observação deixa claro que o termo em questão pode referenciar o escopo econômico, ao analisar a estrutura e a composição qualitativa da força econômica da demanda e o volume de gastos e investimentos. O pressuposto que embasa essa forma de abordagem indica a seleção e a preservação de formas de vida, particularmente, adaptadas às nossas condições de existência, destacando o ambiente físico e social mais adequados à sobrevivência. Essa forma de análise que se escuda entre dois campos da ciência, tomados a partir da demografia, encontrou ressonância na biologia, particularmente na ciência da evolução e, posteriormente, na sociologia com sentido mais geral. Sua emergência nessa forma deriva-se das reivindicações sociais, acarretadas pelas migrações internas e pela pressão da população sobre as reservas habitacionais das cidades que deram lugar a um déficit de habitação em quase todos os países.

O aparecimento de várias formas de sub-habitação, desde o gueto até as favelas, acompanhou de perto a expansão das cidades e a formação das metrópoles. Esse problema tornou-se dramático nos países subdesenvolvidos, o que não quer dizer que os países avançados não os sofram em maior ou menor escala.

Foram a consciência pública do problema e a percepção de uma queda nos padrões ideais de habitação que deram lugar à emergência de uma Sociologia da Habitação. Suas primeiras manifestações, com Eiler Sund, na Suécia, Charles Boot, na Inglaterra, Pierre Guiliaume Frédéric Le Playa, na França, e os *muckakers*, nos Estados Unidos, denunciaram as péssimas condições de moradia à que eram submetidos os indivíduos das camadas pobres da cidade. Depois surgiram os movimentos que visavam resolver o problema, nos seus aspectos habitacionais, como o cooperativismo, a preocupação dos arquitetos modernos pelos aspectos sociais da habitação, o desenvolvimento do planejamento urbano e a análise sociológica das cidades. A habitação tornou-se um valor social, o que levou os poderes públicos a reconsiderarem suas responsabilidades no problema e a elaborarem programas vinculados aos seus planos de desenvolvimento social.

A habitação ganhou importância definitiva no Brasil, quando passou a caracterizar-se, ante a demanda crescente causada pela urbanização do pós-segunda guerra mundial, como um componente importante da formação de capital; como o item isolado mais considerável no orçamento total da construção de qualquer país; e como elemento de bem-estar passou a estar contemplado nos planos de desenvolvimento social, a partir do momento em que se percebeu que a casa garantia continuidade, permanência e estabilidade à vida familiar da qual é o *locus* por excelência. Nas reivindicações sociais e nos planos de governo, a habitação passou a figurar, ao lado da alimentação, como valor e meta indispensáveis. Tornaram-se mútuas as relações entre a habitação e a organização familiar.

A família extensa tradicional exige uma morada espaçosa com separações destinadas ao desempenho de suas funções econômicas, à divisão do trabalho e à especialização de tarefas entre os sexos dos membros da família e dos seus servos e agregados. Esse modelo familiar e estrutural da residência transformou-se na casa moderna, acompanhando as mudanças ocorridas na própria organização da família e as novas necessidades emergentes, principalmente em termos de individualismo, preservação da intimidade, reconhecimento da importância da criança e dos convívios sociais. Da mesma forma, o apartamento exprime o aparecimento da família nuclear, a separação entre o local de residência e de trabalho, e uma perda considerável de funções outrora desempenhadas pela família. Os espaços tradicionais como jardins, quintal, varanda, cozinha e os espaços destinados aos rituais familiares: sala de visitas, sala de jantar, gabinete, etc., – tendem ao desaparecimento ou ao encolhimento. Se não desapareceram no todo, encontram-se computados na habitação moderna, que se reduz a um espaço para dormir, comer, conviver, preparar alimentos, preencher as necessidades de higiene pessoal e para guardar valores móveis que compensam a perda do patrimônio imobiliário.

A habitação moderna reflete ainda o fenômeno da mobilidade social, da migração e dos movimentos intra-urbanos e da transformação de fatores culturais, assim como o vazio doméstico causado pela expansão do trabalho feminino fora de casa. Preservam-se espaços para máquinas: de lavar roupas, de lavar louças, de secar, etc. Outro fator que interferiu nesse redimensionamento foi o crescimento do número de casais novos e jovens aparceirados ou consorciados, provocando alteração na estrutura interna da casa, na sua planta, bem como alterou os estilos de vida de uma camada média dentro da classe média. Os participantes passam mais tempo fora de casa do que dentro dela. De sorte que a habitação tornou-se causa e efeito na Revolução Industrial. Passou a constituir um ramo importante da indústria. Se outrora a residência era produzida por seu próprio

dono, depois da Revolução Industrial passou a ser objeto de produção e consumo, envolvendo agentes que vão desde o financiador, construtor, engenheiro, operários, mestre até o consumidor proprietário e sua família.

Apesar do impacto da indústria de construção, o déficit de habitações é praticamente universal, mesmo em países avançados. A migração para as cidades causou, entre outros efeitos, a desproporção entre a oferta e a demanda de habitação, elevando o preço do lote urbano e das casas e expandindo os diversos tipos, já referenciados, de sub-habitação, desde as favelas até os barracos isolados. Causou também os fenômenos de mudança ecológica e da desagregação familiar.

A casa é objeto de processos ecológicos, tanto de evasão como de sucessão. Constitui-se, em muitos casos, numa forma de protesto dos que se julgam desfavorecidos ou discriminados, que ao arrepio da lei e da polícia tomam da propriedade residencial alheia esperando que o fato consumado legitime o ilícito. Em outros casos a sucessão, ao modificar as funções do bairro ou da vizinhança, também altera as da casa. É importante frisar o fenômeno continuado de obsolência das casas que dá ensejo a processos de renovação urbana e de re-localização. Em tudo isso, as pesquisas evidenciam uma estreita relação entre o *status* e a residência. Esta tende a refletir os valores sociais tradicionais ou modernos e, no caso das re-localizações, valores adquiridos ou reflexos, como a importância atribuída ao indivíduo ou à preservação da intimidade, a auto-expressão ou, pelo menos, uma forma de poupança. Nas camadas de classe média, a casa é uma forma de poupança e sua localização é um importante elemento de *status.*

Em torno da habitação foram criadas várias políticas sociais, cada uma por sua vez baseada em ideologias. A ideologia liberal condiciona o problema da habitação aos movimentos de mercado, deixando a demanda incentivar o empresariado que, em busca de lucros, se lança à construção de casas.

4. A NOÇÃO DE MODO DE VIDA

“O saber urbano centrou-se em relações humanas em contraste com o saber tribal em que as relações com o resto do mundo animado têm cada um o seu lugar”.

(Lovelock)

4. A NOÇÃO DE MODO DE VIDA

Quando se estuda a expressão “modo de vida”, observa-se, com base na geografia, que sua definição é sempre formulada apoiando-se na noção aplicada sobre o indivíduo, numa contextura que estabeleça vínculo com um grupo social. Visto dessa forma, não há modo de vida senão coletivamente, pois a definição toma sempre “o conjunto de hábitos pelos quais o grupo que pratica assegura a sua existência: a pesca, a caça, a colheita de frutos (...) que tem, pois, ao mesmo tempo, uma função criadora e uma destruidora”. (DERRUAU: 1973, pp. 169-171)[6]

Na busca da composição dessa textura surgem os indicadores que expressam a pluralidade de valores previstos sob a tutela de dispositivos mercadológicos, que envolvem desde a simples localização geopolítica do pastoreiro até as mais sofisticadas regras do câmbio financeiro implementados pelo capitalismo liberal: migração, modo de vida urbana e/ou industrial, divisão profissional do trabalho, divisão espacial do trabalho, intervenção dos custos de transportes, sistemas de crédito e, finalmente, moeda e preços.

Os fundamentos das leis teóricas da economia, com suas relações entre oferta e demanda, regulam a funcionalidade de mercado. Se um dado produto é colocado no mercado, além da demanda prevista, haverá uma condição desfavorável, estando o bem produzido sujeito a uma retração nos preços. Em um processo inverso segue uma demanda significativa garantindo a elevação de preço do bem produzido.

Verificada essa associação, é interessante destacar que as desigualdades sociais são fatores que alavancam a economia e estão manifestas, por via de regra, na relação fortuna–laços de dependências. “O indivíduo rico pode dar trabalho ao indivíduo pobre, na medida em que possui meios para pagar e para produzir”.

Por essa razão direta, é necessário ao rico estabelecer parâmetros e estereótipos sobre a questão aqui denominada de ambiente urbano. Os etimologistas nos ensinam a origem das coisas imundas: *"imundo" é* o não-mundo, aquilo que não é mundo, e designava, para os habitantes das

6 DERRUAU, Max. *Geografia Humana I*. Editorial Presença. Lisboa – Portugal, 1973.

sete colinas de Roma, os baixios para onde escorriam as sujeiras. Assim, o mundo eram as colinas romanas e o não-mundo as áreas que recebiam seus dejetos. Em antigas sociedades de castas como a Índia, os membros de castas mais baixas eram tidos como ameaça porque podiam contaminar ou poluir os demais. Os Harijans ou Balits (antigos Parayans) precisavam andar com uma vassourinha, apagando os vestígios dos próprios passos e não podiam lançar sua sombra sobre os outros nem pousar-lhes os olhos; mesmo hoje, um indiano não deve receber alimentos das mãos de quem pertença a “castas” inferiores. Dentre as “castas” mais baixas estão aqueles cujas ocupações profissionais vinculam-se às atividades mais sujas, insalubres, como as dos curtumes – e de quem habita em meio a elas –, nas zonas imundas das cidades e lugarejos.

Nos estudos genéricos sobre urbanismo, há considerações sobre os padrões históricos de ocupação das cidades que refletem sua estratificação social. Tradicionalmente, o núcleo das cidades era a sede dos poderes - a Igreja, a prefeitura, o fórum, o banco - e nele habitavam os “homens bons”; nas periferias ficavam os mais humildes. No Brasil, no núcleo central, o traçado cartesiano das ruas, os espaços retilíneos abertos retiravam a natureza do cenário, enquanto nas periferias pobres a natureza impunha-se sobre os homens. De tal sorte que a natureza foi associada à pobreza, enquanto o cenário urbano pavimentado e de concreto foi associado ao desenvolvimento.

Contudo, a dinâmica da vida social provoca mudanças nesses padrões tradicionais de ocupação do espaço urbano (ricos / poderosos, no centro; pobres / sem poder, na periferia): as zonas centrais entram em decadência e passam a ser habitadas pelos mais pobres, enquanto os ricos e poderosos se mudam para urbanizar periferias intocadas. É essa alteração de padrão que se denomina, dentro da teoria urbanística, de modelos de evasão-sucessão.

É oportuno destacar que a concepção de planejamento e reordenamento urbano que se praticou no Brasil jamais consideraram relevantes os “acidentes naturais”. Estes foram vistos apenas como obstáculos a serem desmantelados, desmatados, aterrados ou simplesmente ignorados. Paralelamente a prática desse modelo de intervenção quase nunca levava em consideração a presença ou o destino de suas populações, fato que começou a ser modificado, só recentemente, em função de novas legislações ambientais.

A partir da década de 1970, com o incremento da concentração urbana e a conseqüente degradação do ar e das águas, a disseminação da temática ambiental e a lógica da disputa urbana se acentuaram. Áreas verdes, mangues e lagoas passaram a ser valorizados como locais amenos

remanescentes da biodiversidade. Modernamente são considerados pela ciência econômica como elementos dotados de valor.

O não-mundo passou a ser riqueza, e a população que o habita é encarada como algo que o ameaça e que o polui. Ou seja, se antes a pobreza e a natureza acoplavam-se, porque os pobres urbanos iam habitar a natureza que ninguém queria, agora essa natureza tem valor ao estar convertida em cenário de amenidades e não mais de perigos.

É perceptível, portanto, que o cartesianismo e a mecânica quântica praticamente impossibilitaram a percepção de que o nosso microcosmo e a própria natureza formulam um todo orgânico, levando o ser humano a um maniqueísmo: a parte em detrimento do todo; o particular isolado do geral, do abrangente. Os espaços verdes tornaram-se bens mercadológicos, e os pobres passaram a serem percebidos como fatores de poluição.

Uma das discussões que incorporam a temática ambiental é a disputa sobre quem polui: rico ou pobre? Todo ser humano, ao produzir sua sobrevivência (residência, vestuário e alimentos), transforma a natureza incorporando-a. O empresário polui o ar, as águas e o solo com os dejetos da sua indústria, sua revolução e sua acumulação interminável dos meios de produção, que faz o sólido se esfumar no ar. Quando vislumbra o lucro, este empurra para os outros suas externalidades. Por outro lado os pobres urbanos, amontoados em zonas sem saneamento, sem serviços públicos, sem renda e sem informação para resolverem seus problemas, também violentam a natureza poluindo-a.

A dicotomia mundo / imundo (não-mundo) continua válida no plano intra-urbano, quando a indústria e depósitos de resíduos perigosos são vizinhos dos pobres urbanos. Intencionalmente, os países pobres aceitam indústrias sujas ou tornam-se vazadouros dos detritos do primeiro mundo industrializado. Entretanto, a intensidade dos processos de acumulação de capital vem fazendo com que a distância entre o mundo e o imundo (não-mundo) diminua. Esse é o fator que leva as temáticas ambientais a ganharem espaço e a confluírem para o equacionamento entre questões ambientais e sociais.

É por essa razão que a visão governamental deve ser questionada quando tenta resolver problemas sociais pelas periferias urbanas, pela expansão da mancha urbana e a partir da criatividade e estratégia dos próprios desvalidos, mantendo intocado o domínio dos poderosos sobre os núcleos centrais. Os terrenos vagos dos núcleos urbanos carecem de uma destinação social

com qualidade. Questionável de forma idêntica deve ser o uso puramente especulativo do solo urbano, produzindo muitos lotes que são mantidos vazios por grande parte do tempo, o que representa a irracionalidade no seu aproveitamento, com inevitáveis impactos sobre a qualidade de vida e sobre os custos operacionais do funcionamento urbano.

5. A EVOLUÇÃO URBANA BRASILEIRA

“Em todas as escalas da natureza, encontramos sistemas vivos alojados dentro de sistemas vivos – redes dentro de redes”.

(Fritjof Capra)

5. A EVOLUÇÃO URBANA BRASILEIRA

A história revela-nos que as sociedades urbanas identificaram-se com as populações das cidades até a Revolução Industrial. A partir daquele momento, e em estreita integração com o fenômeno da interatividade com o campo, produziu-se a redução do espaço imediato às cidades, à forma de vida específica destas. Com isso, a integração de toda a área geográfica determina a dependência econômica, política e cultural.

Em fins do século XV e ao longo do século XVI, portugueses e espanhóis haviam se lançado ao Atlântico em busca da efetivação da ação comercial mercantil. Desde o fim do século XII, a Europa articulava uma nova proposta para a versatilização da economia, ao mesmo tempo em que o Estado passava por uma redefinição em sua política estrutural.

A conexão estabelecida a partir do contato entre a Europa e o Oriente Médio, através do movimento cruzadista, trouxe à primeira uma nova visão de economia e riqueza, que seria considerada inviável, se o pensar europeu se mantivesse estático, agrário, como até então. Os séculos XV e XVI são, conseqüentemente, os dois séculos áureos para alguns Estados da Europa, como foi o caso de Espanha e Portugal, espacialmente afixados em contato direto com o Atlântico.

A chegada do pau-brasil à Europa apontaria margens de lucros consideráveis a Portugal, iniciando um acirramento político entre as principais potências da Europa da época. Em Prado (1994, p. 26)[7] encontra-se referenciado que:

> [...] a concorrência de franceses e portugueses, que se resolvia sempre em luta armada quando os contendores se deparavam uns com os outros, o que acontecia freqüentemente apesar da extensão da costa, levou ambas as facções a procurar fortificar certos trechos da costa mais ricos e proveitosos. Construíram, para isso, pequenos fortins onde se abrigavam em caso de ataque.

A relação entre concentração urbana e sua área de influência política e econômica decorreu, também, da concentração demográfica nas cidades, por causa das migrações advindas do campo. Não se quer dizer, com isso, que os traços fundamentais da forma de vida urbana não existissem antes da Revolução Industrial, mas sim, que foi a sociedade urbana com forma definida que influiu

7 PRADO JR, Caio. *História Econômica do Brasil*.. 41 ed.- São Paulo: Brasiliense, 1994.

em toda a sociedade ocidental, convertendo-se num fenômeno social.

Até o presente, não foi possível definir medidas para determinar o grau em que uma sociedade urbana estabelece o controle processual dessa conversão, quer seja no campo teórico, quer seja no campo prático, diferentemente da divisão entre a população urbana e a população total.

A definição de urbanização, como processo de concentração da população, conduz um processo de mudança de um estado de concentração de população não urbana para um estado de concentração de população totalmente urbana. Tal definição não significa que o processo seja contínuo, pois pode haver estados de desurbanização ou de equilíbrio sem completa concentração urbana. Além disso, essa definição envolve também os pontos de concentração, i.e., as cidades são definidas simplesmente como pontos de concentração de população que, às vezes, parecem assumir a seguinte leitura: *característica urbana é aquela que se encontra nas cidades, e uma cidade é um lugar de características urbanas.*

Vale voltar a ressaltar que os aspectos aqui abordados encontram-se calcados em dois ramos da Ciência: a *Ecologia Humana e a Ecologia Social.*

> A Ecologia Humana estuda a distribuição territorial e a organização das comunidades em relação ao meio em que vivem, dedicando especial atenção aos processos de competição e cooperação em que elas se manifestam" (NACIONES UNIDAS. Diccionario demográfico plurilingüe; estúdios de población. Nueva York, 1954. v. Espanol. N. 29, p. 103)

Para Fairchild[8] (1949, P. 102) a

> Ecologia Social é o ramo da Ciência que trata: a) da estrutura de espaço e funções nas áreas de habitação humana; b) da distribuição espacial dos traços ou complexos sociais e culturais, fenômenos que surgem e se transformam como resultado de interação social e ecológica.

Deve-se observar o fato de a terra, quando em lugar de produzir alimentos é usada para a construção de edifícios, converter-se exclusivamente em espaço urbano. Sob outra ótica, observar-se-á ainda que a terra, ao ser apropriada sob a forma de valor (produtividade agrícola, turismo, etc.), também se transforma geograficamente em espaço, mas continua sendo utilizada como terra. O estudo desse espaço urbano é próprio da ecologia urbana. Esta analisa as funções e os tipos de

8 FAIRCHILD, H. P. *Dicionário de Sociologia.*México, FCE, 1949.

uso do espaço, tais como: zonas residenciais, de lazer, de serviços públicos, de negócios, fabris ou industriais, etc., sua localização, distâncias e possibilidades de acesso. A competição pelo habitat ou pelas unidades de espaço nas cidades pede a construção habitacional (casas ou edifícios). Embora nem sempre o elemento econômico seja critério da divisão de uma sociedade em bairros - nessa ocupação, afinidade religiosa, étnica, etc., podem representar outras opções –a escolha de determinado local para viver é a expressão nítida de poder econômico e de valores sociais.

O rápido crescimento populacional, verificado a partir da Revolução Industrial, criou uma demanda sem precedentes que as diversas tecnologias pretendem satisfazê-la, submetendo o meio ambiente a uma agressão que vem provocando o declínio, cada vez mais acelerado, de sua qualidade e capacidade para sustentar a vida, principalmente após a Segunda Guerra Mundial.

As mudanças mais importantes afetaram a organização do processo produtivo que, dentro do panorama de mundialização, redirecionam a própria ordem da urbanização. A tecnologização reduziu as operações humanas no setor primário liberando a força de trabalho rural para atividades vinculadas aos setores de manufatura, comércio e serviços urbanos. Conseqüentemente, a organização espacial urbana está tutelada às estruturas de avanço do capital, que estabelece nas relações sociais as mesmas bases dos sistemas de produção: a divisão social.

Com efeito, a ocupação do solo urbano traduz o mecanismo diferencial entre os diversos segmentos operacionais da dinâmica capitalista, assumindo assim, perigosamente, a posição de elemento de valor financeiro, sem a devida racionalização das implicações preservacionais, conservacionais ou de auto-sustentabilidade.

No capítulo destinado à *Qualidade de Vida no Meio Urbano,* o Livro Verde da Ciência e Tecnologia e Inovação[9], encontra-se o seguinte destaque: "A cidade talvez seja o principal "artefato" construído pelo homem cujo funcionamento determina, em grande medida, a qualidade de vida dos seus habitantes." Talvez tenha sido por esta razão que, por decisão manifesta no Alvará de Madri, datado de dezembro de 1583, conforme Rodrigues[10] (1981, p.15), tenha sido instalada no território da atual João Pessoa "a terceira cidade ultramarina que se chamou Nossa Senhora das Neves em homenagem à Santa daquele dia, cinco de agosto de 1585".

Classificada como espaço estratégico, serviu aos interesses metropolitanos como corredor de exportação açucareiro, desenvolvendo em grau ínfimo suas atividades comerciais internas. Sua

---

[9] Ciência Tecnologia e Inovação: desafio para a sociedade brasileira - livro verde. - Brasília : MC & T/ Academia Brasileira de Ciências, 2001, p.87

10 RODIGUES, Janete Lins / DROULERS, Martine. *João Pessoa-Crescimento de uma Cidade.* João Pessoa : Casa de José Américo, 1981.

evolução espacial começa, de fato, a ocorrer por volta de 1940 sob a tutela das teses da ocupação e expansão dos espaços urbanos, determinados pelo capitalismo industrial, submetido à regra da especulação imobiliária, provocando distensão social no processo de segregação habitacional.

A referência foi feita com especificidade à segregação residencial, embora reconheça-se a relação expressa com outras variáveis do processo de ocupação espacial como a variável industrial, comercial e de serviços que cria um fator diferencial entre a divisão social do espaço e a divisão econômica do espaço.

Abordando o fator segregação e áreas sociais, Corrêa[11] (1995, p. 59) referencia:

> O primeiro destes processos é o da segregação residencial, cujo conceito aparece com a Escola de Chicago, primeiramente com Robert Park e, a seguir com McKenzie que o define como sendo uma concentração de tipos de população dentro de um dado território. A expressão espacial da segregação é a 'área natural', definida por Zorbaugh como sendo uma área geográfica caracterizada pela individualidade física e cultural. Seria ela resultante do processo de competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais, replicando ao nível da cidade processos que ocorrem no mundo vegetal.

Continuando, Corrêa[12] comenta: “Sua origem remonta ao próprio aparecimento das classes sociais e da cidade que se verificam de modo simultâneo”.

Villaça[13] (1998, p. 142), por sua vez, argumenta que “Tal como aqui entendida, a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes e camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole”.

Citando Lojkine (1981, p. 166), Villaça (1998, p. 142) manifesta: “a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno ‘produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes por sua vez, determinados (...) pela nova divisão social e espacial do trabalho’”.

Rodrigues[14] (1988, p. 21-23) referindo-se também à ocupação do espaço afirma que:

---

11 CORRÊA, Roberto Lobato. *Oespaço Urbano.*São Paulo : Ática, 1995.
12 Idem; Ibdem.
13 VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil.* São Paulo : Stúdio Nobel : FAPESP : Lincoln Institute, 1998.
14 RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas Cidades Brasileiras.* São Paulo : Contexto, 1988.

> especulação imobiliária refere-se ao loteamento de glebas, que, via de regra, consiste em não fazer um loteamento vizinho ao já existente, mas deixar-se uma área vazia entre dois loteamentos. [...] estranha contribuição para a produção social da cidade: os proprietários que deixam a terra vazia, ociosa, sem nenhum uso, apropriam-se de uma renda produzida socialmente.

Por fim, tomou-se emprestada a fala de Santos (1994, p. 96)[15] que afirma:

> A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um *sítio social* ao sítio natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas [...] O planejamento urbano acrescenta um elemento de organização ao mecanismo de mercado. O *marketing* urbano (das construções e terrenos) gera expectativas que inflem nos preços".

Dito de outra forma, pode-se entender que as cidades que anteriormente refletiam as expressões personalizadas de figuras notáveis como o juiz, a professora, etc. cederam lugar à cidade econômica do técnico, do bancário e dos especialistas, uma vez que se tornou, no dizer de Krafta (1999, p. 135)[16], "locais de consumo de bens e serviços urbanos".

15 SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira,* 2. ed. – São Paulo : HUCITEC, 1994.

16 KRAFTA, Rômulo /MORAES NETTO, Vinicius de. *Segregação Dinâmica Urbana.* R. B. Estudos Urbanos e Regionais, nº 1 / maio 1999.

6. A EVOLUÇÃO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA

“Oh, maravilha!
Quantas criaturas lindas por aqui!
Que bela a humanidade!
Oh, admirável mundo novo
Que tem essas pessoas!”

(William Shakespeare)

6. A EVOLUÇÃO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA

A evolução da cidade de João Pessoa está calcada na reprodução segregacional desde 1585, data marco de sua fundação. Sua dinâmica de estruturação garantiu a posição hegemônica e política dos setores privilegiados, não fugindo ao modelo do colonizador português que tinha como estratégia a criação de núcleos como parâmetros de defesa. Atendendo ao requisito estratégico, marca definida pela metrópole, o sítio urbano foi afixado à margem do rio Sanhauá, sendo dividido em duas partes: a) a parte baixa (Varadouro): adequado ao comércio, órgãos da administração, fração religiosa e cultural, tendo a seu lado estruturas residenciais de alto padrão; b) a parte alta: adequada à defesa e controle bélico da região.

Somente a partir de 1920, ou seja, após 334 anos, passa a existir rede de distribuição de água, tomadas a partir do manancial da Floresta do Buraquinho, ao mesmo tempo em que se instala um sistema de iluminação e três linhas de bondes elétricos. O saneamento concluso em 1927 foi um contribuinte expansor da cidade para além do parque Solón de Lucena. Dali, partiram dois eixos: um em direção ao leste e outro rumo à zona sul. Na década de 1940, melhorias foram vistas em relação à estrada para Cabedelo e na Avenida Epitácio Pessoa onde se manifestava o prenúncio da expansão em direção à orla marítima.

Com a chegada da energia elétrica da hidrelétrica de Paulo Afonso, a elite burguesa sediada nas imediações das avenidas João Machado e Trincheiras direcionou-se para a Avenida Epitácio Pessoa que recebeu, então, sua primeira pavimentação em 1954. A partir da implantação do anel rodoviário de João Pessoa, ligando Cabedelo ao sul da cidade, as ocupações periféricas foram acionadas por conta da facilitação do tráfego para o interior do Estado e para outras capitais.

Outro fator de fundamental importância para os desdobramentos da cidade foi o surgimento do BNH em 1964, data da incrementação de construção de conjuntos habitacionais. Segundo Cavalcanti (1999, p. 13)[17] as políticas habitacionais do país antes daquele ano

> acabaram por vários motivos dentre eles destacam-se a ausência de mecanismos de correção monetária (indexação de débitos) o que tomava progressivamente a prestação insuficiente para repor o capital original ante as elevações nas taxas de inflação do período.

Com efeito, podem-se claramente distinguir, através de dados estatísticos, algumas construções de conjuntos habitacionais constituídos com suporte no capital dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, isto é, antes do surgimento do BNH:

TABELA 2 - Evolução dos conjuntos habitacionais em João Pessoa no período de 1935-1963.

LOCAL DE CONSTRUÇÃO	ANO	UNIDADES
TAMBIÁ	1935	35
TORRE	1940/50	30
CENTRO	1940/50	30
TORRE	1949	30
JAGUARIBE	1950	150
TORRE	1952	32
JOSÉ AMÉRICO DE ALMEIDA	1955	50
EXPEDICIONÁRIOS	1955	230
EXPEDICIONÁRIOS	1955	75
EXPEDICIONÁRIOS	1960	50

Fonte: Adaptado de Jovanka Barauhi Cavalcanti (1999).

A aceleração brusca da ocupação urbana e da conseqüente segregação residencial teve, ainda, outro fator estimulante por parte dos poderes públicos: a implantação da Universidade Federal da Paraíba no entorno da antiga Fazenda São Rafael (posteriormente denominado Castelo Branco). Não menos importante foi a decisão de constituir-se um Distrito Industrial, como parte da ação política da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste - SUDENE.

O efeito dessas ações resultou num crescimento expansionista posterior, de mais de cem por cento. A área urbana saltou de 15 (quinze) quilômetros quadrados em 1960 para 106 (cento e seis) quilômetros quadrados em 1980. Segundo os dados mais recentes do Instituto Brasileira de Geografia e Estatística (versão preliminar do Censo 2000), a área urbana de João Pessoa já atingiu a marca de 209,94 km^2, considerados pelo IBGE como 210 km^2 (duzentos e dez quilômetros

[17] CAVALCANTI, Jovanka Baracuhi. *A Política Habitacional do BNH no Brasil Pós-64 e seus reflexos na expansão urbana de João Pessoa*. Editora Universitária – UFPB. João Pessoa – PB, 1999.

quadrados). Foram os conjuntos habitacionais que puxaram as vias urbanas em direção às Avenidas Epitácio Pessoa e Cruz das Armas ao norte, enquanto o Conjunto Cidade dos Funcionários reforçou o crescimento na direção sul.

Os dados seguintes apontam alguns indicadores habitacionais sobre a cidade de João Pessoa:

TABELA 3 - Caracterização da população de João Pessoa.

- CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE	ANO		
DISCRIMINAÇÃO	1991	1996	2000
João Pessoa	497.600	549.363	597.934
População por km²	–	2.606,09 hab.	2.836,50 hab.
Área urbana (km²)	209,94		

FONTE:Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Versão Preliminar, 2000.

TABELA 4 - Projetos habitacionais públicos

- CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - PROJETOS HABITACIONAIS PÚBLICOS E NÚMEROS DE INSCRITOS			
DISCRIMINAÇÃO	PROJETO	INVESTIMENTO (R$)	BENEFÍCIOS GERADOS
JOÃO PESSOA	-CREDI-CASA	521.619,40	223 FAMÍLIAS
	-CRED-MAC	221.685,00	53 FAMÍLIAS
	-MARIZ	256.824,31	130 APARTAMENTOS
	-RESIDENCIAL MARIZ	5.049.373,68	272 APARTAMENTOS

FONTE: Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio – PNAD, 1998.

TABELA 5 - Crescimento do número de domicílios em João Pessoa no período de 1992-1997

- CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - CRESCIMENTO DOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS E DOMICÍLIOS						
DISCRIMINAÇÃO	AGLOMERADOS			DOMICÍLIOS		
João Pessoa	1992	1997	Cresc (%) 1992-1997	1992	1997	Cresc (%) 1992-1997
	92	196	113,04	16.899	24.363	44,17

FONTE:Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio – PNAD, 1998.

TABELA 6 - Caracterização da infra-estrutura urbana de João Pessoa

- CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - INFRA-ESTRUTURA URBANA		
DISCRIMINAÇÃO	NATUREZA	QUANTIDADES
JOÃO PESSOA	PERCENTUAL DE VIA URBANA PAVIMENTADA	45,00%
	PERCENTUAL DE VIA URBANA ILUMINADA	96,00%
	Nº DE LICENÇAS P/ CONSTRUÇÃO EM 1997	1.800
	Nº DE LICENÇAS P/ CONSTRUÇÃO EM 1998	1.850
	Nº DE HABITE-SE EM 1997	2.780
	Nº DE HABITE-SE EM 1998	4.170

FONTE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1999.

TABELA 7 – Indicadores econômicos ligados a expansão urbana.

- CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - CADASTRO IMOBILIÁRIO EM JOÃO PESSOA	
• ANO DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO DE UNIDADES PREDIAIS	1997
• NÚMERO DE PRÉDIOS CADASTRADOS EM 1998	126.000
• NÚMERO DE PRÉDIOS QUE PAGARAM IPTU EM 1998	57.417
• VALOR LANÇADO DO IPTU EM 1998 (R$)	13.666.418,00
• VALOR ARRECADADO DO IPTU EM 1998 (R$)	7.027.217,00
• ANO DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA PLANTA DE VALORES	1998

FONTE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1999.

A cidade, reconhecidamente, possui vários instrumentos de Planejamento Municipal. Vejam-se:

1. Plano de Governo;
2. Plano Plurianual de Investimentos;
3. Lei de Diretrizes Orçamentárias;
4. Lei de Orçamento Anual;
5. Plano Estratégico;
6. Lei Orgânica.

Possui também como instrumentos de Gestão Urbana:

1. Plano Diretor;
2. Lei de Perímetro Urbano;
3. Lei de Parcelamento do Solo;
4. Lei de Zoneamento ou Equivalente;
5. Legislação sobre Áreas de Interesse Especial;
6. Legislação sobre Áreas de Interesse Social;
7. Código de Obras;
8. Código de Posturas.

O que mais acentuou a definição de setores específicos das classes média e média-baixa na distribuição sócio-espacial da expansão recente da cidade foram os conjuntos habitacionais. Suas definições, porém, carregaram na sua construção os serviços de infra-estrutura de implantação, concentração da malha urbana causando conseqüentemente, em várias áreas, a ascendente valorização do solo.

O direcionamento dessa construção urbana, em sua forma pública de ocupação espacial do solo da cidade, foi orientado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa na forma de diretrizes orientadoras, nas seguintes edições:

1. Plano Diretor Urbano (PDU), 1974;
2. Plano de Organização do Espaço de João Pessoa, 1974;
3. Projeto Especial Cidade de Porte Médio, 1987;
4. Plano Diretor de João Pessoa.

Tais Projetos justificaram-se pelo início da metropolização com Bayeux, Santa Rita e Cabedelo compondo a chamada Grande João Pessoa. Por outro lado, a cidade a partir de 1980 passou a compor-se de dois pontos ocupacionais bem definidos:

1. Os bairros antigos, populares e mais pobres localizados no centro e próximos às margens dos rios;

2. Bairros novos, planejados e mais ricos localizados a leste (via marítima). Sob essa lógica, tem surgido, no decurso dos últimos dez anos, novos pontos que sob a conceituação de bairros vão (re)dinamizando a geografia da cidade de João Pessoa.

7. O LOTEAMENTO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA

“Vós, os solitários de hoje, os segregados, sereis, algum dia, um povo; de vós, que vos elegestes a vós mesmos, deverá nascer um novo eleito; e, dele – o super-homem”.

(Zarathustra, de Nietzsche)

7. O LOTEAMENTO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA

"Nós não temos muitas opções por lá, até por causa dos limites com Cabedelo". Com essa declaração, a Secretaria de Planejamento de João Pessoa deixava patente que a rotina de crescimento urbano da cidade deveria mudar para expandir-se. Referindo-se ao eixo sul da cidade, a SEPLAN foi enfática ao afirmar que "Daqui há algum tempo é por lá que deve começar a se desenvolver a cidade. E o importante vai ser a estrutura que será colocada na área"[18].

7.1 - CARACTERÍSTICAS DO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA

O bairro (Fig.1) está situado num espaço seqüencial que liga o eixo que toma como partida o entorno da Mata do Buraquinho, passando pela Universidade Federal da Paraíba, pelo Conjunto Residencial dos Bancários, conectando-se ao Bairro de Mangabeira, ou seja, está situado na parte centro-sul da cidade, compondo-se de um total de 242,719 hectares, dos quais 11,35 hectares estão, tecnicamente, definidos como área verde.

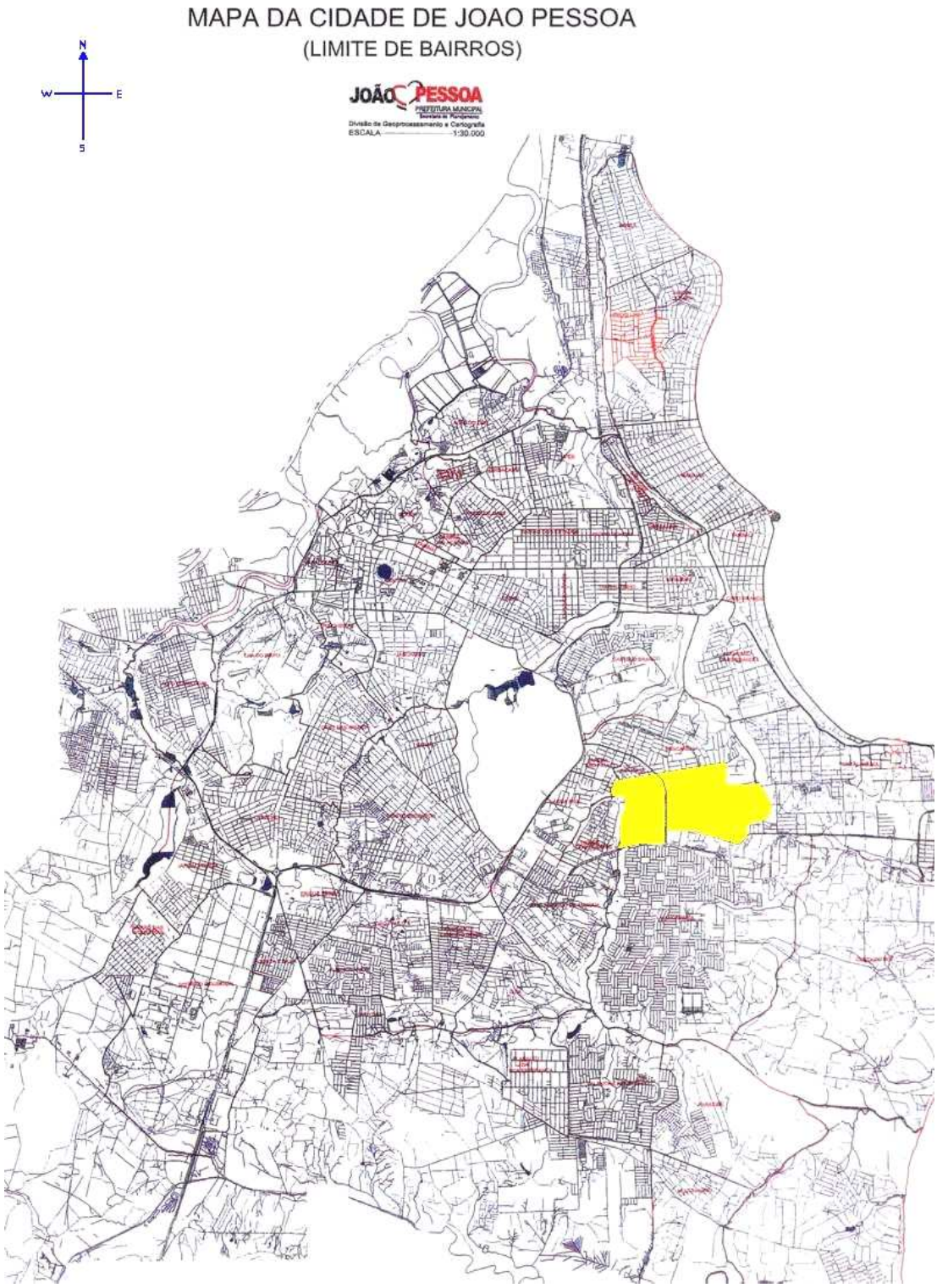
Em 1990, o bairro mantinha-se como um grande vazio, demarcado, porém desabitado. Na via principal, Rua Walfredo Macedo Brandão, destacavam-se apenas duas construções de edifícios (Natália e Ana Carolina) e um posto de abastecimento de combustível da subsidiária Shell.

O adensamento habitacional em função de demanda social começa de fato a ocorrer a partir de 1991, quando começa a ser evidenciado o marketing do espaço tranqüilo e de temperatura aprazível. A via principal desse loteamento toma forma com a instalação de laboratório de análise, consultórios dentários, clínicas médicas, panificadoras, loja de informática, instalação de salões de beleza, pontos de bancas de jornal e revistas, curso pré-vestibular, posto de saúde contra zoonoses,

[18] Declaração do Sr. Everaldo Sarmento, Secretário de Planejamento de João Pessoa, ao Jornal O Correio da Paraíba. Publicado em http://www.correiodaparaiba.com.br/cidades.html, em 29/10/2000; matéria intitulada Rumo ao Sul.

lojas de autopeças, oficinas mecânicas, serralheria, posto de seguridade social do INSS, curso de línguas, madeireira e novos postos de abastecimento de combustíveis.

FIGURA 2 – Destaque, em amarelo, da cidade de João Pessoa



Foi traçado, na forma de pequenas tabelas, o delineamento estrutural e populacional do ambiente estudado, tomados como base os dados preliminares do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em levantamentos relativos ao ano 2000:

TABELA 8 - Caracterização da população por sexo.

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE			
DISCRIMINAÇÃO	POPULAÇÃO RESIDENTE		
Jd. Cidade Universitária	TOTAL	HOMENS	MULHERES
	11.108	5.103	6.005

TABELA 9 - Caracterização do números de domicílios.

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE	
DISCRIMINAÇÃO	DOMICÍLIOS
Jd. Cidade Universitária	TOTAL
	3.188

TABELA 10 - Caracterização populacional por domicílio.

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE	
DISCRIMINAÇÃO	HABITANTES POR DOMICÍLIO
Jd. Cidade Universitária	3,47

TABELA 11 - Caracterização da estrutura sanitária.

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE	
DISCRIMINAÇÃO	ESGOTO SANITÁRIO (%)
Jd. Cidade Universitária	67,6

TABELA 12 – Caracterização da Renda Média e Mediana.

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE		
DISCRIMINAÇÃO	RENDA (R$=1,00)	
Jd. Cidade Universitária	MÉDIA	MEDIANA
	1.229	943

TABELA 13 - Indicadores de crescimento populacional ao ano.

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE		
DISCRIMINAÇÃO	VETORES DEMOGRÁFICOS (% a.a.)	
Jd. Cidade Universitária	2000 – 2005	2006 – 2010
	1,91	1,91

TABELA 14 - Projeção populacional entre 2005-2010

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE		
DISCRIMINAÇÃO	PROJEÇÃO (HAB.)	
Jd. Cidade Universitária	2005	2010
	12.210	13.422

TABELA 15 - Densidade populacional bruta de hab/ha .

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL - ÁREA E POPULAÇÃO RESIDENTE			
DISCRIMINAÇÃO	DENSIDADE BRUTA (HAB/HA)		
Jd. Cidade Universitária	2000	2005	2010
	58,44	64,23	70,61

Quando da busca da forma de distribuição habitacional na área de estudo, verificou-se que a estrutura residencial não está sendo definida na forma rotineira de construção de moradias, ou seja, horizontal, cujo sentido estaria em sintonia com o marketing de *área agradável e tranqüila*. Ao longo do estudo, foi efetuado um levantamento sobre o crescimento vertical do bairro. A quantidade de prédios residenciais que se estabeleceu no decurso dos seis últimos anos (1996 a junho de 2002) atingiu um patamar quantitativo bastante elevado. Da marca de apenas dois edifícios existentes no bairro (Edifício Ana Carolina e Edifício Natália) em 1990, contabiliza-se, em junho de 2002, o quantitativo de cento e quarenta e seis –vide roteiro de concentração no Anexo 1–, entre os denominados edifícios simples e residenciais[19]:

DISCRIMINAÇÃO	**DISTRIBUIÇÃO**	
	Nº de Blocos	**Nº de Andares**
1. Residencial São Paulo	02	03
2. Edifício Caroline	02	03
3. Edifício Carisma III	02	03
4. Edifício Bouquet	12	04
5. Edifício Ellus	04	04
6. Edifício Atlantis A	04	04
7. Edifício Atlantis B	04	04
8. Edifício Atlantis C	04	04
9. Edifício Estrela Dalva (via de acesso 1)	04	04
10. Edifício Joseph Carvalho	04	04
11. Edifício Estrela Dalva (via de acesso 2)	04	04
12. Edifício Jaraguá	04	04
13. Residencial Carisma	02	03
14. Residencial Veredas A	02	03

[19] A relação dos Edifícios foi tomada aleatoriamente, isto é, sem obedecer a um aspecto seqüencial. Porém todos os prédios existentes e/ou em construção (fase conclusiva) até o encerramento da coleta (24/07/2002) estão relacionados.

15. Residencial Veredas B	02	03
16. Edifício Nicole III	04	04
17. Edifício Rio Jordão	02	04
18. Residencial Carisma II	02	03
19. Residencial Brisa Sul	02	04
20. Edifício Rosa do Prado (acesso via principal)	08	04
21. Residencial Lago Sul	02	04
22. Edifício Rosa do Prado (acesso via secund.)	08	04
23. Edifício San Matheus II	02	04
24. Residencial Godoy I	02	02
25. Edifício Vitória Régia	04	02
26. Residencial Yan	02	04
27. Edifício Mont Hermon	02	03
28. Edifício Itaguaí	04	04
29. Edifício Atlanta I	04	04
30. Edifício Jesus do Porto II	04	04
31. Edifício El Shaday	02	04
32. Edifício Natália	02	04
33. Edifício Itumbiara	03	04
34. Edifício Ana Carolina	02	04
35. Edifício Vale das Acácias II	04	04
36. Edifício Nicole II	02	04
37. Residencial Lírios	02	04
38. Residencial Mônaco	04	04
39. Pétalas Residencial	02	04
40. Edifício San Matheus III	02	04
41. Edifício Vitória	04	04
42. Edifício Beatriz	04	04
43. Edifício Nicole	02	04
44. Edifício Cristine	04	04
45. Edifício N. Sª. da Penha	02	03
46. Edifício Josefa Borba	04	04
47. Edifício Camburiu	04	04
48. Edifício Atlanta VII	02	04
49. Edifício Cidade Universitária	02	04
50. Edifício Atlanta VIII	02	04
51. Residencial Athenas	02	04
52. Edifício Nara	03	04
53. Edifício Rio Nilo	04	04
54. Edifício Gardon	02	07
55. Sem Identificação	02	04
56. Residencial Atlanta III	02	04
57. Residencial Atlanta IV	04	04
58. Edifício Ilhas do Sul	04	04
59. Edifício Flor de Maio	04	04
60. Residencial Jacques Cousteau	04	04
61. Edifício Maia I	04	04
62. Edifício Jasmin do Vale	02	04
63. Edifício Angélica	06	04
64. Edifício Ariquemis	02	04
65. Edifício Del Rey	02	04
66. Residencial Athenas II	02	04
67. Edifício Jardim 2001	04	04

68. Edifício Flor de Lótus	04	04
69. Edifício Lívia Carvalho	04	04
70. Edifício Caroline II	08	04
71. Edifício Ágape	02	04
72. Sem Identificação	04	04
73. Edifício Syrio	04	04
74. Edifício 2001	02	04
75. Edifício Sâmara	04	04
76. Edifício Vênus	04	04
77. Edifício Luiz Lianza	04	04
78. Edifício Primos	02	04
79. Residencial Ana Lianza	02	07
80. Edifício Estrela do Sul	04	04
81. Edifício Jonathas Carvalho	04	03
82. Residencial Colinas das Mansões	08	04
83. Sem Identificação (em construção)	02	04
84. Residencial Sousa Dantas II	02	04
85. Sem Identificação (em construção)	04	04
86. Edifício Filadélfia	02	04
87. Residencial Atlanta VI	04	04
88. Residencial Morada Sul	04	02
89. Residencial Lírio do Campo	04	04
90. Residencial Jan Victor	02	02
91. Residencial Sousa Dantas I	02	02
92. Edifício João Victor III	02	04
93. Edifício Carlos Soares	02	04
94. APLP II	24	04
95. Edifício Isabela	03	02
96. Edifício Amazônia I	02	04
97. Residencial Greenville	02	04
98. Residencial Antonia Pimentel	04	03
99. Residencial Jesus do Porto	04	04
100. Residencial Novo Milênio	04	04
101. Edifício Carlos Braga	02	03
102. Residencial Novo Milênio II	02	04
103. Residencial Atlanta II	04	04
104. Sem Identificação (em construção)	02	04
105. Sem Identificação (em construção)	02	04
106. Edifício Portinari	04	04
107. Residencial Atlanta V	04	04
108. Residencial Lopes de Andrade	02	04
109. Sem Identificação	04	04
110. Sem Identificação (em construção)	04	04
111. Condomínio Estrela da Manhã	02	04
112. Edifício João Vieira	04	04
113. Sem Identificação (em construção)	04	04
114. Sem Identificação (em construção)	04	04
115. Residencial Jardins de Viena	08	04
116. Residencial Pérola	02	03
117. Sem Identificação	02	03
118. Residencial Lins	02	03
119. Edifício San Matheus	02	04
120. Sem Identificação (em construção)	04	04

121. Edifício João Vieira II	02	03
122. Edifício Amazônia II	04	04
123. Edifício Monte Sinai	02	04
124. Edifício Girassol	04	04
125. Residencial João Batista	04	04
126. Edifício Regina Coeli	04	04
127. Residência Maria Holanda	10	04
128. Edifício Coral das Águas	04	04
129. Residencial Tereza Cristina	02	02
130. Residencial Celso Mariz	68	04
131. Residencial Mart	23	04
132. Sem Identificação	04	04
133. Edifício São João Batista	04	04
134. Edifício Shalon	06	04
135. Edifício Veneza	12	04
136. Edifício Grumari	12	04
137. Sem Identificação (em construção)	04	04
138. Sem Identificação (em construção)	04	04
139. Residencial Parques das Araras	08	04
140. Edifício Cristianne	08	04
141. Edifício Anatólia	20	04
142. Edifício Lidiane	04	04
143. Edifício Lidiane II	04	04
144. Edifício Ricardo Loureiro Cavalcanti	03	03
145. Sem Identificação	02	02
146. Edifício Jardim das Acácias	04	04

7.2– CARACTERÍSTICAS COMPARATIVAS DO MARKETING DE OFERTAS

Retomando-se um pouco a extensão significativa do termo *mercado*, mencionado no capítulo cinco, é importante citar sua relação com outra terminologia: a da informação. Em Furtado[20] (2000, pp.115-6), pode-se encontrar a seguinte referência sobre a interação entre os dois termos:

> Mercado é um conceito amplo que abarca distintos mecanismos destinados a recolher, elaborar e transmitir informações a serem utilizadas pelos agentes econômicos. Essas informações são diversas ou apresentadas de forma distinta conforme o agente seja um comprador de títulos etc. [...] Os mercados produzem um fluxo permanente das informações, na forma de indicadores que são uma tradução sintética de milhares de dados. A linguagem simbólica representada por

20 FURTADO, Celso. *Teoria e Política do Desenvolvimento Econômico*. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

> esses indicadores não apenas sintetizam grandes quantidades de dados, mas, principalmente, dá um sentido preciso a esses dados, transformando-os em informações. [...] O sistema econômico seria, assim, um imenso mecanismo cibernético, enquadrado num meio natural inerte, que a partir de dados técnicos e psicológicos (as preferências dos consumidores), produz informações para o mesmo, toma decisões com base nessas informações e alimenta um fluxo contínuo de informações com dados derivados daquelas decisões. (grifos nossos)

Outro ponto relevante, nessa discussão, trata da quantidade de informação e de sua velocidade de transmissão, que devassa a relação espaço-tempo. Segundo Baudrillard (1991, pp. 104-105) "estamos num universo em que existe cada vez mais informação e cada vez menos sentido", onde há "inflação da informação e deflação do sentido".

Trata-se, em verdade, de uma cultura produzida como mercadoria para a sociedade pós-moderna em que os simulacros[21] eliminam as diferenças entre o verdadeiro e o falso, o real e o imaginário, e o símbolo tem maior valor que o objeto verdadeiro, a ponto de poder-se perguntar: qual a diferença entre visitar Notre Dame em pessoa ou ciberneticamente, considerando o acesso a bancos de dados imensuráveis?

Diante desse contexto, cuja base está alicerçada em informatização e globalização econômica, Sorkin (1992), a título de exemplo, identificou três questões responsáveis pelo fim do espaço público em cidades norteamericanas: "1º) a dissipação de todas as relações geográficas estáveis, físicas ou culturais, e das especificidades dos lugares; 2º) a obsessão com segurança, a proliferação de novos modos de segregação e controle, e a privatização dos espaços públicos;3º) a imposição dos simulacros e a visão da cidade como um parque temático explorando a visão da história e promovendo a valorização dos seguros mais do que dos objetos reais".

A cultura pós-moderna, a comunicação e a globalização promovem a dissipação de todas as relações geográficas estáveis, físicas ou culturais e demole as especificidades dos lugares. O deslocamento geográfico e histórico apropriados para o consumo de imagens e produtos faz com que todos os lugares sejam equivalentes. Enquanto a cultura adquire tom informacional, tende a tornar-se cada vez menos enraizada em lugares específicos.

O fenômeno do empobrecimento físico-espacial dos lugares não é exclusivo da pós-

[21] Simulacro: o mesmo que aparência, imitação, vã representação, aspecto exterior e enganador, visão sem realidade, espectro, fantasma.

modernidade, já que é um produto da expansão capitalista -repetido exacerbadamente durante o modernismo. Assim, a repetição e a associação de imagens, marcas e produtos são conhecidos mandamentos do *marketing* mais primitivo e dominam as produções arquitetônicas verificáveis no pós-modernismo com outra roupagem. É o paradigma do não-lugar, onde todos os lugares se parecem e, ao mesmo tempo, não se parecem com nenhum porque estão construídos na hiper-realidade: em torno das grandes vias de acesso dominadas pela mobilidade e pelo consumo. Aí está a marca da cidade pós-moderna constituída por subúrbios onde a homogeneidade da arquitetônica e do social é a tônica, num provincianismo puritano.

Retornando ao argumento de Celso Furtado, teve-se a oportunidade de verificar no Jornal O Correio da Paraíba[22] uma página inteira, multicolorida, cuja textualização primária registra:

"O CAMPO NUNCA ESTEVE TÃO PERTO DE VOCÊ"[23].

Na seqüência, 07 (sete) fotos, descritas brevemente, apresentam os argumentos da informação escrita em consonância com a informação fotográfica: A foto 1 (um) apresenta o texto: AS TRILHAS ECOLÓGICAS; descrição da foto: barrancos ladeados por uma espécie de fosso, com disposição de vegetação rala. A foto 2 (dois) apresenta o texto: A COMODIDADE; descrição da foto: um pontal que avança pelo mar; arborização projetada; lanchas particulares ancoradas, dando a idéia de tranqüilidade - não se projeta nenhuma pessoa. A foto 3 (três) apresenta o texto: VISÃO PANORÂMICA; descrição da foto: angulação pré-definida e alcance longínquo, com impossibilidade de delineação e de definição dos componentes pelo observador dos componentes estruturais da área. A foto 4 (quatro) apresenta o texto: A PRESERVAÇÃO (MATA ATLÂNTICA); descrição da foto: trilha em lugar ermo com vegetação exuberante ao fundo. A foto 5 (cinco) apresenta o texto: AS ÁGUAS; descrição da foto: pequeno córrego, fotografado a curta distância, o que faz os elementos "explodirem" na foto. A foto 6 (seis) apresenta o texto: O PARQUE; descrição da foto: trilha em formato de "S" e recém cortada, com posteamento lateral (sem lampadário), em estrada de barro. A foto 7 (sete) apresenta o texto: TRILHAS COM VISTAS PARA O MAR; descrição da foto: apresenta uma família (04 pessoas: um homem, uma mulher e um casal de crianças) em uma carroça puxada por um burro, com tom difuso ao fundo, sem clareza de identificação para o tom azul (mar ou espaço concentrado pela horizontalidade de luz de fundo).

---

[22] Fonte: O Correio da Paraíba, de 02/01/2000; veiculação de propaganda informativa, busca aleatória, Caderno Classificados.

[23] Tornou-se inviável a reprodução a partir de uma cópia reduzida do documento original em função de seu tamanho e peso, na forma de um grande livro que concentra todas as edições de um mesmo mês; sua saída é expressamente probida.

Encerrada a apresentação desses “flashes”, foi colocado em letras *“grandes”:*

“CHÁCARAS PARQUE DAS ÁGUAS”

É importante destacar nas mídias de venda imobiliária alguns aspectos que sinalizam com o marketing moderno. As figuras de números 3, 4, 5, 6, 7 e 8, mostram a unanimidade em torno de alguns elementos apelativos que “*sensibilizam”* os interessados em aquisição de imóveis. Dentre esses elementos, são claras as chamadas que sinalizam para o status econômico, elevação do status social, sobrevalorização do bem imóvel e para a proximidade do atendimento de necessidades prementes como farmácia, supermercado, shopping, restaurantes, padarias e bancos. Quando isto não é possível, investe-se no viés da tranqüilidade, jovialidade, liberdade, relação de família, bem-estar e acabamento da construção.

FIGURA 3 – Marketing Imobiliário 1

FONTE: Jornal O NORTE, 2002.

FIGURA 4 – Marketing Imobiliário 2

FONTE: Jornal O Correio da Paraíba, 2002

FIGURA 5 – Marketing Imobiliário 3

FONTE: Jornal O Correio da Paraíba, 2002

FIGURA 6 – Marketing Imobiliário 4

FONTE: O Correio da Paraíba, 2002.

FIGURA 7 – Marketing Imobiliário 5

FONTE: O Correio da Paraíba, 2002.

FIGURA 8 – Marketing Imobiliário 6

FONTE: O Correio da Paraíba, 2002

7.3 – CARACTERÍSTICAS DO MARKETING DESENVOLVIDO PARA VENDAS IMOBILIÁRIAS NO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA

Existem três imobiliárias que atuam de forma mais direta em relação à área de estudo:

1) Mariano Consultoria Imobiliária (*Vendas, Locação e Administração de Casas, Apartamentos e Terrenos)* – responsável por quase toda a oferta de apartamentos novos;

2) Moraes Escritório Imobiliário;

3) Ernani Imobiliária.

Quando verificados os argumentos utilizados sobre o marketing aplicado à venda de terrenos, apartamentos, casas e até mesmo de locação de casas e apartamentos no setor, Mariano Consultoria Imobiliária deixa claro que apresenta, para o convencimento do cliente, a seguinte argumentação sobre a realidade do Jardim Cidade Universitária[24]:

"a) possui uma localização muito próxima ao Shopping Sul;

b) obedece a um padrão de crescimento, isto é, possui uma forma ordenada, o que significa que não haverá recortes de ruas indesejáveis;

c) é um bairro sem mistura – este argumento é interpretado pela observação de que as residências horizontais obedecem a um estilo específico;

d) está muito próximo da Universidade Federal da Paraíba;

e) está muito próximo da praia – dista apenas cinco minutos;

f) a distância em relação ao centro é pequena – gasta-se em torno de oito a dez minutos;

g) padrão de qualidade – desde o início de 2000, os prédios estão sendo revestidos."

Esta ordem de argumentos foi declarada pelo próprio agente imobiliário, Sr. Mariano[25]. Embora não seja freqüente a apresentação de mídia em jornais para fins de marketing, estes são os argumentos que estabelecem a diferença entre o bairro dos Bancários e Mangabeira, que são conjuntos habitacionais, em relação ao Jardim Cidade Universitária que não o é. Interpretando de outra forma, tem-se a seguinte leitura: numa relação entre os três bairros, residir bem e com status - compreendido incorretamente como Qualidade de Vida e Ambiental - seria residir onde haja disponibilidade de atendimento de necessidades, porém fora dos conjuntos ditos populares.

---

[24] Os dados foram transcritos de acordo com os termos declarados.

[25] A Ernani Imobiliária não informa preços, a título de simples levantamento, pois estes poderiam ser repassados aos concorrentes.

É interessante observar-se que o primeiro item disponibilizado pelo discurso da Imobiliária Mariano trata da questão do Shopping Sul. Em relação a essa questão Baudrillard (1991, p. 97) define que:

> Os shopping-centers são artefatos urbanos tipicamente pós-moderno, por promoverem o consumo da imagem acelerado, por dependerem da compressão do tempo real percebido pelos consumidores e por oferecerem segurança natural e conforto para estacionamento. Talvez mais que qualquer outro fator, seja o mais influencia o desenho da cidade e todos os seus sistemas os seus sistemas urbanos. O Brasil já é o quinto país no setor de shopping-centers. É um hiper-espaço da mercadoria onde se elabora uma nova sociedade [...] centraliza e redistribui toda uma região [...] concentra e racionaliza horários, percursos, práticas...

De sorte que o shopping seria o inversor da lógica de crescimento das cidades que preexistem à aglomeração e ao mesmo tempo provoca outra tipologia desta: a do consumo. Enquanto o mercado tradicional estava no coração da cidade, o shopping afasta-se deste, provocando o fim do centro da cidade enquanto referencia comercial. Funciona como um satélite negativo da cidade.

A marca dos shopping-centers manifesta-se por atrair o consumo através de simulacros históricos, hiper-realidades e manipulação do tempo real. O tema que responde por esse tipo de contexto é denominado como *Parque Temático*. Em outras palavras, os shopping-centers são simulacros da cidade existente na memória coletiva e no imaginário, invertendo o conceito de público e privado, manipulando experiência, comprimindo o tempo-espaço e promovendo o consumo alienado.

7.4 - COMPARANDO OS EFEITOS FINANCEIROS DO MARKETING

A eficácia do marketing tem funcionado em relação à ocupação urbana do Jardim Cidade Universitária. Nos dados comparativos estudados verificam-se fatores diferenciais de custos de casas, apartamentos e terrenos em relação aos dois bairros adjacentes: Mangabeira e Bancários.

TABELA 16 - Relação de custos de terrenos em via calçada, no JCU, entre 1998 -2002

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL ECONÔMICA -CUSTOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS		
DISCRIMINAÇÃO	LOCAL/CUSTO	
	JD. CID. UNIVERS.	
TERRENO COM ÁREA DE 10 X 20 m (próximo ao Ed. Bouquet, com calçamento)	1998 (R$=1,00)	2002 (R$=1,00)
	7.000	11.000
PERCENTUAL DE ELEVAÇÃO	57,14 %	

FONTE: MARIANO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, 2002

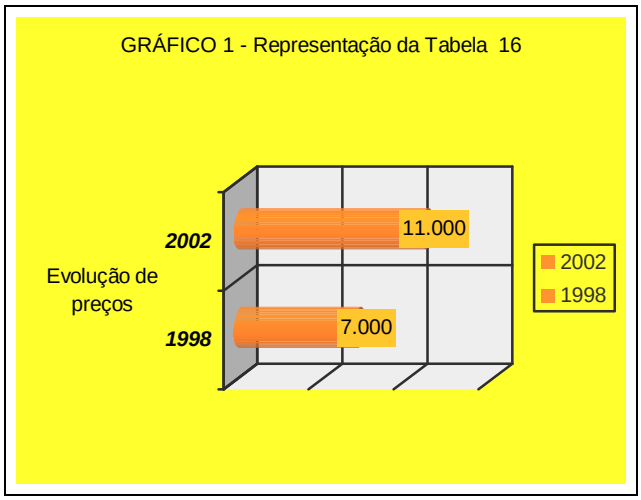


TABELA 17 - Representação de custos de terreno, em via secundária, no JCU entre 1998-2002

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL ECONÔMICA -CUSTOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS		
DISCRIMINAÇÃO	LOCAL/CUSTO	
	JD. CID. UNIVERS.	
TERRENO COM ÁREA DE 10 X 20 m (em via secundária sem calçamento)	1998 (R$=1,00)	2002 (R$=1,00)
	4.500	9.000
PERCENTUAL DE ELEVAÇÃO	100,0 %	

FONTE: MARIANO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, 2002

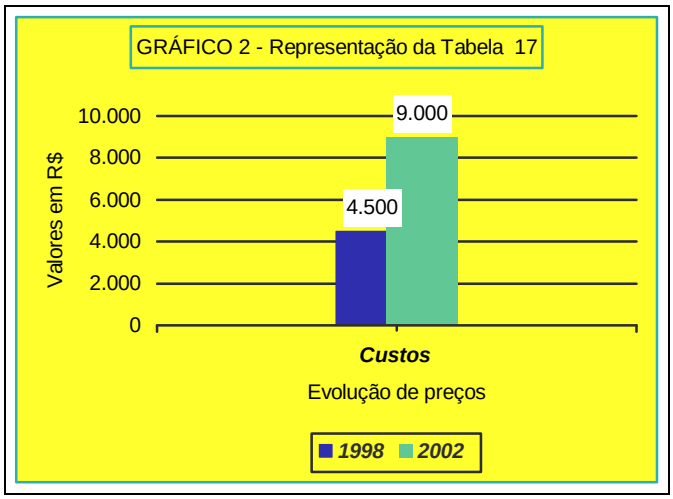


TABELA 18 - Relação comparativa de custos de casas entre Bancários, JCU e Mangabeira em 2000

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL ECONÔMICA -CUSTOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS – ANO DE REFERÊNCIA: 2000			
DISCRIMINAÇÃO	LOCAL/CUSTO (R$=1,00)		
CASA COM 03 QUARTOS EM ÁREA DE 12 X 32 m	BANCÁRIOS	JD. CID. UNIVERS.	MANGABEIRA
	38.000 (Reformada)	40.000 (Em via secundária sem calçamento)	30.500 (Via secundária calçada)

FONTE: Jornal O Correio da Paraíba, Jan/2000. Caderno de Classificados.

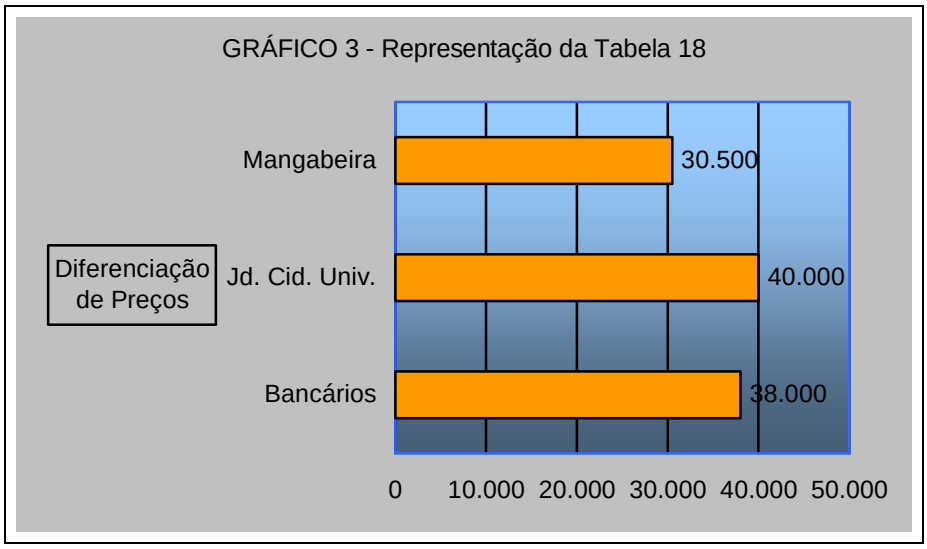


TABELA 19 - Relação comparativa de custos de casas entre Bancários, JCU e Mangabeira em 2002

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL ECONÔMICA -CUSTOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS – ANO DE REFERÊNCIA: 2002			
DISCRIMINAÇÃO	LOCAL/CUSTO (R$=1,00)		
CASA COM 03 QUARTOS EM ÁREA DE 12 X 32 m	BANCÁRIOS	JD. CID. UNIVERS.	MANGABEIRA
	45.000	60.000	30.000

FONTE: Jornal O Correio da Paraíba, Jan/2002. Caderno de Classificados.

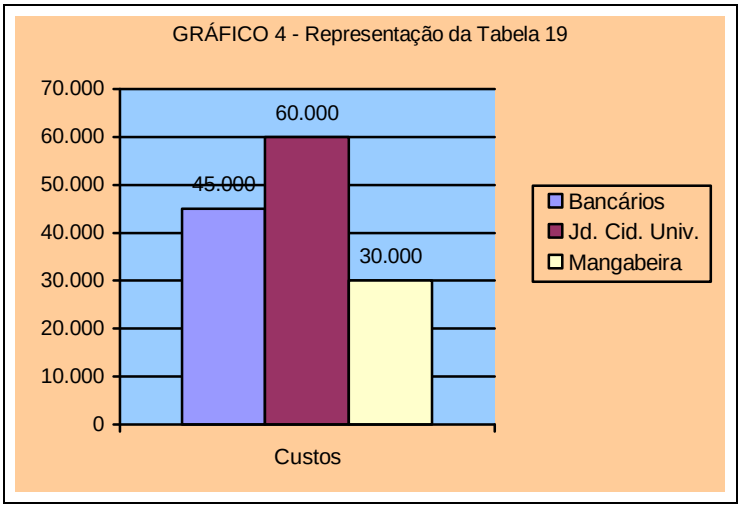
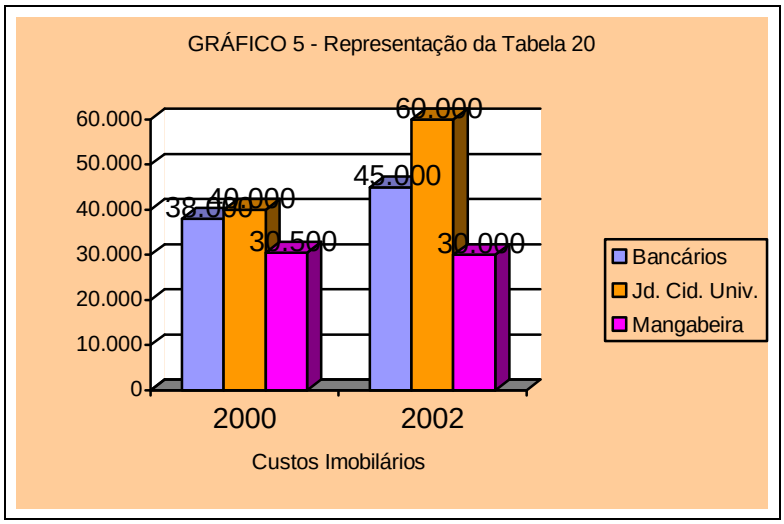


TABELA 20 - Relação comparativa de custos de casas em Bancários, JCU e Mangabeira: 2000-2002

-CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL ECONÔMICA -CUSTOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS – ANO DE REFERÊNCIA: 2000/2002						
DISCRIMINAÇÃO	LOCAL/CUSTO (R$=1,00)					
CASA COM 03 QUARTOS EM ÁREA DE 12 X 32 m	BANCÁRIOS		JD. CID. UNIVERS.		MANGABEIRA	
	2000	2002	2000	2002	2000	2002
	38.000	45.000	40.000	60.000	30.500	30.000
PERCENTUAL DE ELEVAÇÃO	18,42 %		50,0 %		(1,66)%	

FONTE: MARIANO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, 2002.



Esses termos comparativos podem ser melhor dimensionados ao observar-se a correlação de dados da composição urbana do ambiente estudado em correspondência com o Conjunto dos Bancários e o Conjunto de Mangabeira, sem deixar-se de levar em conta o fato de que os dois conjuntos têm uma história de vida urbana de aproximadamente duas décadas antes da efetiva ocupação do Jardim Cidade Universitária:

A – sobre as Áreas:

TABELA 21 - Comparativo de áreas entre Bancários, JCU e Mangabeira em 2000

BAIRRO	TOTAL	VERDE	BRUTA
BANCÁRIOS	230,44 ha	58,82 ha	171,62 ha
JD. CID. UNIVERSIT.	242,719 ha	52,63 ha	190,09 ha
MANGABEIRA	1.103,75 ha	138,28 ha	965,51 ha

FONTE: IBGE, 2000

B – Sobre as Populações Residentes:

TABELA 22 - Comparativo populacional por sexo entre Bancários, JCU e Mangabeira em 2000

BAIRRO	Total	Homens	Mulheres
BANCÁRIOS	10.367	4.850	5.517
JD. CID. UNIVERSIT.	11.108	5.103	6.005
MANGABEIRA	67.398	32.079	35.319

FONTE: IBGE, 2000

C – Domicílios:

TABELA 23 - Comparativo populacional por domicílios entre Bancários JCU e Mangabeira em 2000

BAIRRO	TOTAL	HAB.POR DOMICÍLIOS (%)
BANCÁRIOS	2.576	4,1
JD. CID. UNIVERSIT.	3.188	3,47
MANGABEIRA	17.259	3,85

FONTE: IBGE, 2000

D – Estrutura de esgotamento sanitário:

TABELA 24 - Comparativo de dados sanitários entre Bancários, JCU e Mangabeira em 2000

BAIRRO	TOTAL (%)
BANCÁRIOS	77,2
JD. CID. UNIVERSIT.	67,6
MANGABEIRA	81,0

FONTE: IBGE, 2000

E – Renda Média

TABELA 25 - Comparativo da Média de Renda entre a população dos Bancários, JCU e Mangabeira em 2000

BAIRRO	TOTAL (R$=1,00)
BANCÁRIOS	1.085
JD. CID. UNIVERSIT.	1.229
MANGABEIRA	495

FONTE: IBGE, 2000

F – Renda Mediana

TABELA 26 - Comparação Mediana de Renda entre a população dos Bancários, JCU e Mangabeira em 2000

BAIRRO	TOTAL (R$=1,00)
BANCÁRIOS	700
JD. CID. UNIVERSIT.	943
MANGABEIRA	350

FONTE: IBGE, 2000

7.5 – A COMPOSIÇÃO RESIDENCAL DO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA

O estudo proposto careceu de uma caracterização residencial do ambiente, com ressalto para formas mais visíveis no espaço, aqui referenciadas como:

1) Casa: elemento residencial com disposição em três quartos, sendo uma suíte, wc social, área de serviço, garagem, em terrenos com dimensões estabelecidas em 10 x 30 metros (300 m²) ou 12 x 32 metros (384 m²);

2) Apartamento: elemento residencial com disposição em três quartos, sendo um reversível, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço e varanda;

3) Terreno: área não ocupada com construção residencial, medindo em torno de 10 x 30 metros ou 12 x 32 metros.

7.6 – A INFRA-ESTRUTURA DO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA

O bairro em questão foi viabilizado com base numa tipologia específica de marketing denominada *place market*. Neste tipo de marketing, nem sempre é possível apresentar toda a realidade que se esconde por traz da propaganda de venda, se desde o início a proposta do setor imobiliário foi a de não espelhar as verdades objetivas do ambiente, gerando um grau de expectativa bastante elevado no comprador. Para constituir um quadro que traduza um perfil das pessoas que buscam adquirir um imóvel pronto para residir ou para construí-lo no Jardim Cidade Universitária, foram considerados aspectos como a capacidade financeira, custo de terreno, custo da residência, infra-estrutura de saneamento, calçamento e iluminação, procurando-se estabelecer uma relação entre a realidade e a propaganda, em uma área em processo de "formação".

O Jardim Cidade Universitária tem como via principal o eixo que liga o Bairro dos Bancários ao de Mangabeira, através de uma via sinuosa asfaltada (Fig. 8). Ao analisar-se a capacidade financeira dos habitantes dos dois bairros circunvizinhos, percebe-se a diferenciação estabelecida na força do poder aquisitivo, do que se pode deduzir que se paga um custo imobiliário muito alto, para os padrões da massa salarial brasileira, por um ambiente de Qualidade Ambiental precária.

FIGURA 9 – Via asfáltica principal do Jardim Cidade Universitária que faz a ligação Bancários-Mangabeira.

FONTE: Foto produzida pelo autor, 27.08.2000.

A grande maioria dos condomínios realiza o esgotamento dos dejetos e resíduos utilizando serviços de limpadoras de fossa; o maior adensamento humano ocorre nas quadras próximas ao eixo central do bairro; o calçamento de ruas é um elemento raro (Fig. 9)[26], estando os moradores sujeitos aos castigos da poeira, em períodos de estiagem, e ao lamaçal em período de chuva.

FIGURA 10 - Esgoto a céu aberto em rua esburacada.

No prédio ao fundo (destacado com seta vermelha) a água irrompeu pelo fosso do elevador.

O Projeto IPTU cidadão beneficia apenas as quadras onde existem muitos imóveis. O calçamento só foi realizado recentemente (não anterior ao ano 2001) e atingiu apenas cinco vias - não confundir com quadras. As demais vias permanecem sem pavimentação.

Duas questões devem ser consideradas sérias em relação ao desrespeito ambiental. A primeira está presente na principal avenida (Walfredo Macedo Brandão) do bairro: em fins da década de 1980 foi instalado um posto de combustível da subsidiária Shell; recentemente, isto é, nos últimos dois anos, foi instalado a trezentos e cinqüenta metros um novo posto de distribuição de combustível da rede Petrobrás – BR e um terceiro posto, da Ipiranga, a cento e dez metros. A relevância dada à questão, pelos distribuidores de combustíveis, é o argumento de que a

[26] Vide distribuição de vias e de infra-estrutura no Anexo A.

competição beneficia o consumidor. Sabe-se que tal argumento, evidenciado pelo princípio do neoliberalismo, é improcedente uma vez que há uma evidência sintomática de cartelização de preços. Nenhum posto vende mais barato que outro. O meio ambiente não foi considerado como relevante já que os três postos estão num raio de apenas quatrocentos e sessenta metros. A segurança humana também não foi considerada. A segunda questão, também vinculada ao fator ambiental, segurança e qualidade de vida está ligada ao subsolo de parte da área do bairro. Apesar de o rio Timbó não aparecer superficialmente, em vários pontos do espaço, o lençol se manifesta quando o solo é escavado. No ano 2000, por exemplo, o lençol freático "estourou" em um dos blocos do Edifício Residencial Jardins de Viena, situado na Rua Wilson Flávio Moreira Coutinho (referenciado na Fig. 10) a menos de cento e cinqüenta metros da via principal. Na mesma rua, durante escavações para instalações da estrutura do Edifício São João Batista ocorreu situação similar no que diz respeito ao afloramento da água por força da pressão do lençol (Fig. 11): diariamente era necessário o bombeamento de água de dentro das escavações que sustentariam o prédio que hoje se compõe de dois blocos conjugados, cada um com quatro andares, concluído e ocupado por parte de quem busca "Qualidade de Vida e Ambiental". De forma idêntica, todos os dias a zeladoria do Edifício São Paulo, na Rua Enfermeira Ana Maria Barbosa de Almeida via-se obrigado a efetuar o bombeamento da água que inundava a cisterna do edifício durante a noite.

FIGURA 11 - Água escorrendo pela rua após bombeamento das valetas do Ed. S. J. Batista, em construção.

FONTE: Foto produzida pelo autor, 27.08.2000.

Outro dado preocupante é o fato de não existirem áreas públicas de lazer. A destinação de áreas para tais fins não foi tomada como preocupação nem mesmo pela Associação de Moradores do bairro. Existem dois lotes onde são praticados Jogos de futebol em fins de semana que, na verdade, são quadras que estão no aguardo de um melhor momento para ganhos de capital, uma vez que a subdivisão de uma quadra, em lotes, gera um processo de vendas com valores diferenciados e pautados na posição e tamanho de cada lote.

Cita-se como exemplo a quadra que está situada após o residencial Bouquet, pertencente ao Sr. João do Baratão (como é conhecido), comerciante no Conjunto Mangabeira. Pela quadra em questão (Fig. 11) estava sendo pedido, em agosto de 2002, o preço de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) por cada "cabeça de quadra", ou seja, em área de 12x32 metros. Isto significa cinco lotes em cada uma das duas áreas. As duas áreas custam um total de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), ou seja, R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por cada lote. O proprietário da quadra, segundo informações colhidas, é possuidor de quase cem imóveis na cidade de João Pessoa, destinados à locação imobiliária.

FIGURA 12- "Cabeça de quadra" para especulação imobiliária, do Sr. João do Baratão.

FONTE: Foto produzida pelo autor, 25.06.2002.

Notadamente há dificuldade de obter-se, junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa, acesso aos dados dos primeiros e principais proprietários do Loteamento como um todo.

Entretanto, constatam-se duas referências que merecem ser citadas: 1) a área próxima ao Colégio GeoSul esteve registrada no nome do Sr. Berilo Borba; 2) a área de fundo, próxima à granja que dá acesso do bairro à favela do Timbó, foi entregue como pagamento de dívida à empresa CONCREPAC que, no início dos anos 1990, tinha como um dos seus "associados" o Sr. Cícero Lucena. Outras informações carecem de paciência, muito tempo e da busca em Cartórios de registros de imóveis.

De um conjunto de quase cem fotografias recolhidas desde o ano 2000, quando se iniciou este estudo, apresentam-se apenas alguns recortes que foram julgados como oportunos para a composição do presente trabalho.

FIGURA 13 - Cruzamento de vias internas no Jd. Cid. Universitária: ausência de calçamento e rede de esgoto.

FONTE: Foto produzida pelo autor, 25.06.2002.

Concluindo este capítulo, tomou-se emprestado o seguinte juízo:

> Os elementos que proporcionam uma melhor Qualidade de Vida Urbana (QVU) para a população são representados pelo nível da disponibilidade e acesso a bens e serviços públicos como água, energia elétrica, esgoto, saúde, educação; pela qualidade do meio ambiente urbano, como por exemplo, a qualidade do ar, o nível de ruído, a paisagem, o congestionamento; pela acessibilidade a lugares centrais e

a serviços urbanos indispensáveis, como os serviços bancários, serviços telefônicos entre outros; e por muitos outros aspectos que poderiam ser citados".[27]

[27] CRISTINA, Renata. Relatório: *Análise da Qualidade de Vida Urbana: Padrões exógenos e endógenos, percepção coletiva e distribuição sócio-espacial no tecido urbano: O caso de João Pessoa – PB*, 1998.

7.7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ocorrência da mobilidade urbana é a razão principal de sua vida e de sua história. Por essa razão suas transformações ocorrem tanto em nível físico como social. É mesmo até freqüente as bases sociais articularem-se antes das modificações com as estruturas físicas. Pode-se recorrer a exemplo como o de estruturas centrais que, em tempos idos, abrigavam membros da alta hierarquia social. Hoje estas estruturas servem de escritórios, consultórios, etc., cujo pano de fundo transformacional foram fatores diferentes como: econômicos, políticos ou sociais.

Quando certos ambientes começam a incomodar as classes sociais mais elevadas, estas procuram locais mais reservados e exclusivos, longe da agitação e da miscelânea social. É nesse momento que o "campo abandonado" é ocupado por aqueles que se colocam na posição de "nova elite". Goitia[28] (1996, p. 209) chama a atenção para o fato de que "Uma cidade é um diagrama expressivo, e para o conhecer é necessário interpretar as forças que nela operam".

O que se expôs neste trabalho explica a orientação do adensamento de um bairro específico que está enquadrado no estudo que Homer Hoyt[29] desenvolveu denominado teoria setorial. Hoyt a descreve da seguinte maneira:

> Os bairros residenciais de renda elevada devem quase necessariamente mover-se em direção à periferia da cidade. Raramente os ricos voltam atrás à procura das casas deterioradas que tinham deixado antes. De cada lado desses bairros costumam existir bairros de rendas intermediárias, de modo que não podem mover-se lateralmente. Como representam o grupo mais elevado, não existem casas superiores abandonadas por outro grupo, e são, portanto, obrigados a construir novas casas em locais disponíveis. O terreno vago, em geral, costuma encontrar-se justamente na direção de marcha, porque, prevendo a tendência, os especuladores tinham-no reservado aumentando o seu valor até um nível que o tornasse inacessível a outros grupos.

Acompanhando a essência desse juízo, acumulam-se fatores tomados dos esquemas formulados sob a tutela do economicismo racionalista, que superestima valores de ordem cultural, simbólicos e ideais atribuídos por grupos sociais a certos lugares, que em verdade nada tem a ver com as condições físicas do espaço e sua inserção estrutural ao tecido urbano. A utilização dos

[28] GOITIA, Fernando Chueca. Breve História do Urbanismo. Lisboa : Editorial Presença, 1996.
[29] HOYT, Homer. The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities. Washington, 1939.

argumentos de Qualidade Ambiental manifesta-se apenas virtualmente. Na forma restrita aparece no momento da agregação de valor ao produto, fazendo com que não haja uma preocupação real com a Qualidade Ambiental. Até mesmo a forma como foi implantado fisicamente o projeto mostra a agressão e redução dos padrões de Qualidade Ambiental e Paisagística.

Precisa-se incluir nesse discurso que se vive o período da informação. Isso requer uma certa cautela, posto que no Estado democrático encontra-se estabelecido o espaço de arenas públicas nas políticas econômicas e sociais. Ora, o que justificaria reduzir-se toda a contextura para sobressair-se apenas a voz da economia? Por que se achar que somente são preponderantes os fatores econômicos?

A resposta mais evidente que surge é a da carência de uma leitura não linear da realidade; urge uma leitura que leve para o campo da educação, da saúde, da habitação e, principalmente, das questões ambientais. Parametrar a sociedade sob a tutela única e exclusiva do economicismo racionalista é uma ação típica dos fisiologistas e clientelistas. Sistematicamente, tanto os fisiologistas quanto os clientelistas optam por dar trato a questões sérias através da formulação de escopos legais e discursos amparados em orçamentos. O cerne da questão deve ser o bem-estar físico e social do homem; o que não está situado como vetor preponderante sob a ótica do ponto de vista econômico na construção do espaço urbano e no aproveitamento dos recursos e potencialidades oferecidos pela natureza.

8. RECOMENDAÇÕES

Ante o evidenciado no contexto apresentado nas páginas deste trabalho, é cabível recomendar-se:

• Que o poder público do município de João Pessoa implemente uma política de esgotamento sanitário e de infra-estrutura devida ao bairro em sua maior parte, bem como aplique sistemas progressivos de impostos para inibir o estoque especulativo do solo urbano;

• Que o poder público do município de João Pessoa projete e torne exeqüível as áreas verdes de lazer social no bairro, conforme recomenda a legislação vigente sobre padrões de urbanização;

• Que o poder público do município de João Pessoa execute a pavimentação do bairro – trata-se de uma exigência (legal) relativa a circulação e que esta seja compatível com a circulação requerida (pedestres, automóveis);

• Que os organismos responsáveis pela fiscalização, em processos de construção de moradias (horizontais ou verticais), procedam à exigência da remoção de resíduos, detritos e outras formas de sujeira que são deixados a céu aberto ou em terreno baldio;

• Que os organismos ambientais tomem a iniciativa de proceder a um estudo sobre a questão do aqüífero que perpassa sob várias ruas e construções do bairro;

• Que a Associação de Moradores do bairro passe a exercitar o seu papel de agente na construção de *arenas públicas* sobre questões que afetam direta ou indiretamente a qualidade de vida e a qualidade ambiental no bairro;

• Faz-se necessária, para futuros estudos, uma busca em Cartórios de Registros de Imóveis da Cidade de João Pessoa que possibilite a construção de dados que representem a evolução cartográfica do Bairro.

9. REFERÊNCIAS

ARANTES, O. Vainer, C. / MARICATO, E. *A cidade do pensamento único.* - Petrópolis: Vozes, 2000.

BAUDRILLARD, Jean. *Simulacros e Simulações*. - Lisboa : Antropos, 1991.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou caos.* - São Paulo : Stúdio Nobel, 1992.

BRODHAG, Christian. *As Quatro Verdades do Planeta: por uma outra civilização*. - Lisboa : Instituto Piaget, 1997.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A cidade.* - São Paulo : Contexto, 1999.

_____. *A (Re)produção do Espaço Urbano*. - São Paulo : EDUSP, 1994.

CASÉ, Paulo. *A Cidade Desvendada: Reflexões e Polêmicas sobre o espaço urbano, seus mistérios e fascínios*. - Rio de Janeiro : Ediouro, 2000.

CAVALCANTI, Jovanka Baracuhi. *A Política Habitacional do BNH no Brasil Pós-64 e seus reflexos na expansão urbana de João Pessoa*. Editora Universitária – UFPB. João Pessoa – PB, 1999.

MINISTÉRIO DA CIÊNCIA E TECNOLOGIA/ACADEMIA BRASILEIRA DE CIÊNCIAS. *Livro Verde - Ciência, Tecnologia e Inovação: desafio para a sociedade brasileira*. – Brasília: Ministério da Ciência e Tecnologia / Academia Brasileira de Ciências, 2001.

CLARK, David. *Introdução à geografia urbana.* - Rio de Janeiro : Editora Bertrand do Brasil S.A, 1991.

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. *Nosso Futuro Comum*. - 2 ed. - Rio de Janeiro : Editora FGV, 1991.

CORRÊA, Roberto Lobato. *Oespaço Urbano.*São Paulo : Ática, 1995.

CRISTINA, Renata. Relatório: *Análise da Qualidade de Vida Urbana: Padrões exógenos e endógenos, percepção coletiva e distribuição sócio-espacial no tecido urbano: O caso de João Pessoa – PB*, 1998.

DAVIS, Mike. *O Renascimento Urbano e o Espírito do Pós Modernismo in Kaplan.* E. Ann (Org.) O Mal estar no Pós-Moderno (Teorias, Práticas). - Rio de Janeiro : Zahar, 1993.

DEL RIO, Vicente & OLIVEIRA, Lívia de (org.). *Percepção Ambiental: a experiência brasileira*. - 2 ed. - São Paulo: Stúdio Nobel, 1999.

DEL RIO, Vicente. *Reconquistando a Imagem Urbana e o Espaço dos Pedestres: O Projeto Rio Cidade no Centro Fundacional do Méier, Rio de Janeiro*. In : Anais do VI Encontro da ANPUR. Brasília, 1995.

DERRUAU, Max. *Geografia Humana I.* - Lisboa - Portugal: Editorial Presença, 1973.

DONATO, Mário e REY, Marcos. As *primeiras habitações Humanas.* - São Paulo : Circulo do Livro, 1977.

EUFRÁSIO, Mário A. *Estrutura Urbana e Ecologia Humana: a escola sociológica de Chicago (1915-1940)*. - São Paulo : Editora 34, 1999.

FAIRCHILD, H. P. *Diccionário de Sociologia.* – México : FCE, 1964

FURTADO, Celso, *Teoria e Política do Desenvolvimento Econômico.* - São Paulo : Paz e Terra, 2000.

GARCIA, Loreley Gomes. Visões do Mundo, visões do outro. - João Pessoa : PRODEMA/UFPB, 1999.

GOITIA, Fernando C. *Breve História do Urbanismo*. - 4 ed. - Lisboa : Editorial Presença, 1996.

GONÇALVES, Regina Célia. *A questão urbana na Paraíba.* - João Pessoa : vol. 3. Editora Universitária, 1999.

HALBWACHS, M. *La Mémoire Colletive.* – Paris : PUF, 1950.

HARVEY, David. *A Condição Pós-Moderna*. - 7 ed. - São Paulo : Edições Loyola, 1998.

JAMESON, Fredric. *O Pós-Modernismo e a Sociedade de Consumo in Kaplan*, E. Ann (Org.) O Mal Estar no Pós-Moderno (Teorias, Práticas). - Rio de Janeiro : Zahar, 1993.

_____. *Pós-Modernismo: A Lógica Cultural do Capitalismo Tardio*. - São Paulo : Ática, 1996.

KOHLSDORF, Maria Elaine. *A apreensão da forma da cidade.* - Brasília : Editora Universidade de Brasília, 1996.

KRAFTA, Rômulo /MORAES NETTO, Vinicius de. *Segregação Dinâmica Urbana.* R. B. Estudos Urbanos e Regionais, nº 1 / maio 1999.

KUJAWSKI, Gilberto de Melo. *O Sabor da Vida*. - Brasília : Letraviva, 1999.

LYNCH, Kevin. *A Imagem da Cidade*. - São Paulo : Martins Fontes, 1997.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na Periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência.* - São Paulo : Hucitec, 1996.

_____. *Habitação e cidade.* - São Paulo : Atual Editora Ltda, 1997.

_____. *As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil; in* A cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos. - Rio de Janeiro : Vozes, 2000.

MC & T/Academia Brasileira de Ciências. *Ciência Tecnologia e Inovação: desafio para a sociedade brasileira - Livro Verde*. - Brasília : MC&T / Academia Brasileira de Ciências, 2001.

MORAES, A. C. R & COSTA, W. M. *Geografia Crítica: A valorização do Espaço.* - São Paulo : Hucitec, 1999.

MOTA, Suetônio. *Planejamento Urbano e Preservação Ambiental*. - Fortaleza,CE : Edições UFC, 1981.

NACIONES UNIDAS. *Diccionário Demográfico Plurilíngüe: estúdios de población*. – Nueva York, 1954 v. Español.

PRADO JÚNIOR, Caio. *História Econômica do Brasil.* 41 ed. - São Paulo : Brasiliense, 1994.

REMY, J. & VOYÉ, L. *A Cidade: Rumo a uma nova definição*. - Cidade do Porto : Ed. Afrontamento, 1994.

RIBEIRO, Renato Janine. *A sociedade contra o social.* - São Paulo : Companhia das Letras, 1999.

RODRIGUES, Janete Lins & DROULERS, Martine. *João Pessoa: o crescimento de uma capital*. - João Pessoa : Fundação Casa de José Américo, 1981.

RODRIGUES, Janete Lins*. Acumulação de Capital e Produção do Espaço: o caso de João Pessoa.* - João Pessoa : Editora Universitária, 1980.

ROSSI, Aldo. A *arquitetura da cidade.* - São Paulo: Martins Fontes, 1995.

SANTOS, M. *Metrópole corporativa fragmentada.* - São Paulo: Nobel, 1990.

_____. *A Urbanização Brasileira.* 2. ed. - São Paulo : HUCITEC, 1994.

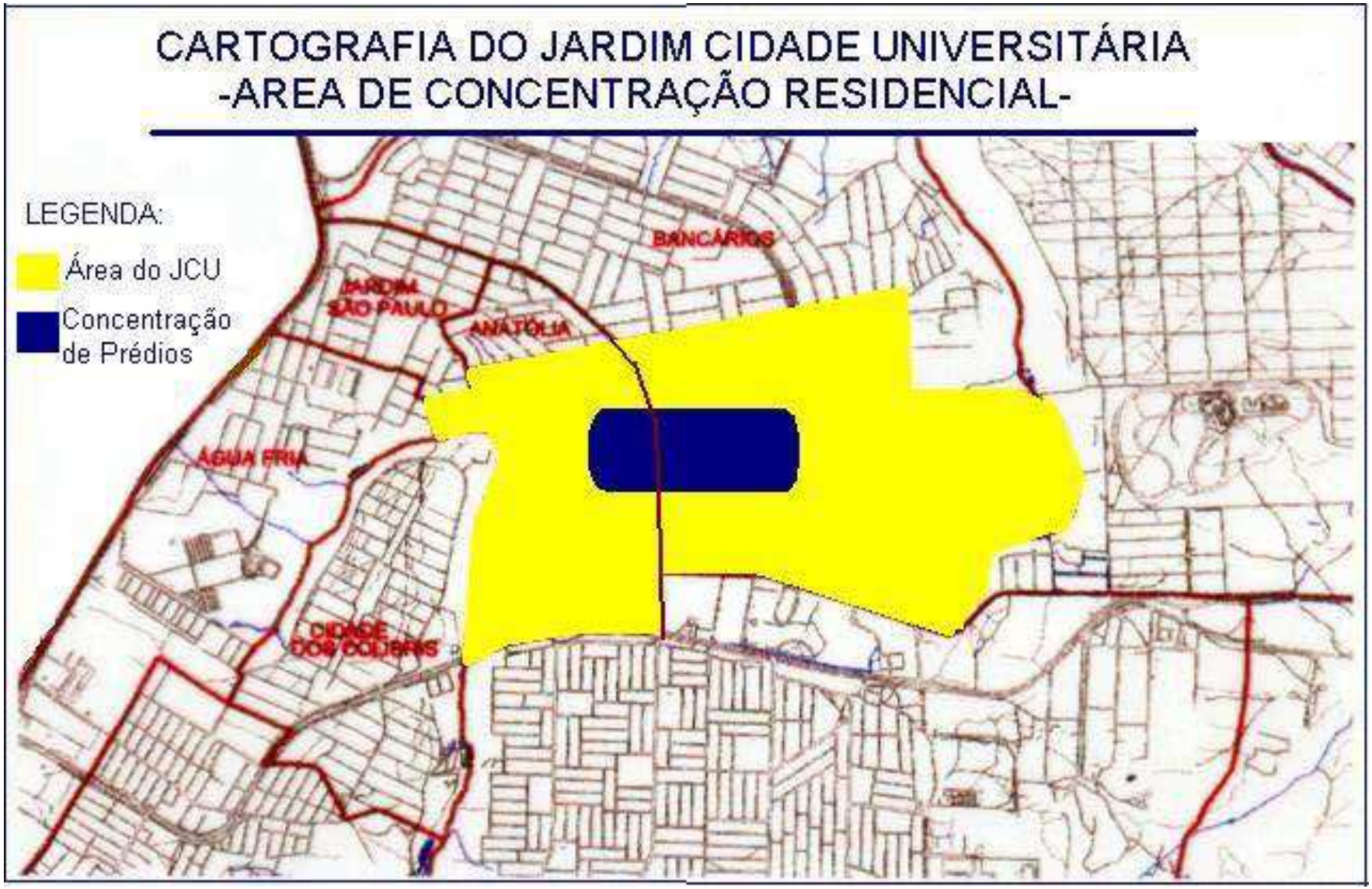
_____. *Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal.* - 3 ed. - Rio de Janeiro : Record, 2000.

THOMAS, Tom. *A Ecologia do Absurdo*. Lisboa : Edições Dinossauro, 1994.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil.* - São Paulo : Stúdio Nobel, 1998.

Anexo A

CARTOGRAFIA DO JARDIM CIDADE UNIVERSITÁRIA
-AREA DE CONCENTRAÇÃO RESIDENCIAL-



Anexo B