



Universidade Federal da Paraíba

Centro de Tecnologia

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA E AMBIENTAL

- MESTRADO -

**VAZIOS URBANOS E IMÓVEIS SUBUTILIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO
TOMBADO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA - PB.**

Juliana Carvalho Clemente

João Pessoa - Paraíba

Junho de 2012



Universidade Federal da Paraíba

Centro de Tecnologia

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA E AMBIENTAL

- MESTRADO -

**VAZIOS URBANOS E IMÓVEIS SUBUTILIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO
TOMBADO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA - PB.**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da Universidade Federal da Paraíba, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre.

Juliana Carvalho Clemente

Orientador: Prof. Dr. José Augusto Ribeiro Silveira

João Pessoa - Paraíba

Junho de 2012

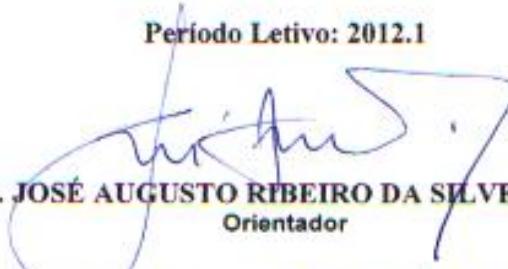
C627v *Clemente, Juliana Carvalho.*
 Vazios urbanos e imóveis subutilizados no
 Centro Histórico tombado da cidade de João Pessoa
 / Juliana Carvalho Clemente.-- João Pessoa, 2012.
 130f. : il.
 Orientador: José Augusto Ribeiro Silveira
 Dissertação (Mestrado) - UFPB/CT
 1. Engenharia Urbana e Ambiental. 2. Centro
 Histórico - vazio urbano – João Pessoa(PB). 3.
 Imóveis subutilizados.

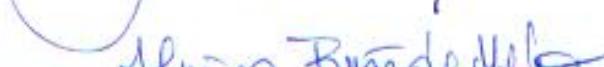
**VAZIOS URBANOS E IMÓVEIS SUBUTILIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO
TOMBADO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA-PB**

JULIANA CARVALHO CLEMENTE

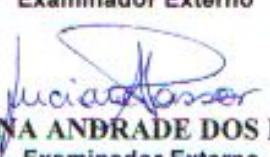
Dissertação aprovada em 04 de junho de 2012

Período Letivo: 2012.1


Prof. Dr. JOSÉ AUGUSTO RIBEIRO DA SILVEIRA – UFPB
Orientador


Prof. Dr. ALUISIO BRAZ DE MELO - UFPB
Examinador Interno


Prof. Dr. EDJA BEZERRA FARIA TRIGUEIRO – UFRN
Examinador Externo


Prof. Dr. LUCIANA ANDRADE DOS PASSOS - UFCG
Examinador Externo

João Pessoa-PB
2012

Agradecimentos

Ao meu orientador, Prof. Dr. José Augusto, pelo interesse no tema, por todas as contribuições acadêmicas, pela confiança no trabalho e a amizade.

À Prof.^a Dra. Jovanka Scocuglia, pelos conhecimentos repassados na disciplina do PPGAU e pelo incentivo à pesquisa.

A George da Guia, do IPHAN Central, pelos dados cedidos.

A Mario Henrique e Thyago Silveira, pelo auxílio no geoprocessamento.

À Anne Camila, pelas colaborações no pré-inventário, pela amizade e generosidade.

A Júlio Gonçalves, pelo auxílio no levantamento, pela amizade, pelos “pitacos”.

Aos professores do Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental.

Aos colegas de Programa e amigos, Brunna, Leila, Adeilsa, Deyglis, Anneliese, Ana, Diego, Tássio.

À Rafaela (Mabé), Simone e Zé, que, entre paisagens, sertões e “tárquions”, fizeram os dias de “vazio” ficar completamente cheios.

À Rafaela (Lula), Guigo, Carol, Fernanda e Denise, pelas horas de descontração, pela amizade.

Ao REUNI, pela bolsa concedida.

A minha família, meu poço de guarida e compreensão.

RESUMO

Essa dissertação tem por objetivo identificar, quantificar e caracterizar os vazios urbanos e imóveis subutilizados presentes na área do Centro Histórico de João Pessoa, tombada pelo IPHAN. O objeto de pesquisa foi delimitado a partir do questionamento sobre a existência de um estoque imobiliário passível de reutilização na Poligonal de Tombamento rigorosa do IPHAN para o Centro de João Pessoa. Entende-se, aqui, o vazio urbano como o espaço (lote ou edifício) que não foi concebido como espaço livre público, localizado em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma “conotação negativa” no meio intraurbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura. O termo subutilizado figura no texto para definir aqueles imóveis que ainda têm uso e/ou ocupação, mesmo que parciais ou temporários, e onde se verifica um processo de desestabilização, deterioração ou ociosidade. A partir da distinção conceitual, foram traçadas categorias de análise (edificações não utilizadas, lotes não utilizados, edificações subutilizadas e lotes subutilizados) para a classificação e caracterização dos imóveis da Poligonal de Tombamento. Posteriormente, foi elaborado um banco de dados com as informações coletadas sobre os imóveis e procedeu-se o diagnóstico da área. De cada imóvel levantado, foram observados aspectos como dimensões, domínio, vacância, estado de conservação, uso e valores imobiliários. Foi necessário, também, estudar, brevemente, os processos de mudança de uso do solo nas áreas centrais, a relação desses processos com as intervenções nas áreas históricas e como isso contribuiu para a formação e a permanência dos vazios urbanos e imóveis subutilizados na área tombada. Por fim, foi feito um diagnóstico quantitativo e qualitativo da Poligonal de Tombamento, que foi subdividida em três setores de análise: setor I (Varadouro/Porto do Capim), Setor II (Setor de ligação/Rua da Areia) e setor III (Cidade Alta).

PALAVRAS-CHAVE: Vazios urbanos. Imóveis subutilizados. Centro histórico.

ABSTRACT

This dissertation aims to identify, quantify and characterize the urban voids and underutilized properties present in the area of the Historic Center of João Pessoa - listened by IPHAN. The object of research was delimited from the questioning of the existence of a housing stock capable of reuse in polygonal of rigorous preservation of IPHAN to the Center of João Pessoa. It is understood that urban void is a space (lot or building) that was not designed as free public space, located in an urbanized area, with no occupation and/or unused, and that, 'cause of their unproductive, has a "negative connotation" in the urban area, but it brings the expectant character, representing the possibility of future transformation. The term underutilized figure in the text to define those properties that still have use and/or occupation, even if partial or temporary, and where is verified a process of destabilization, deterioration or idleness. From the conceptual distinction were drawn categories of analysis (unused buildings, lots unused, underutilized buildings underutilized lots and) for classification and characterization of the properties of Polygonal. After, it was elaborated a database with the information collected about the property and made the diagnosis of the area. Each property raised, were observed aspects such as dimensions, domain, vacancy, preservation, use and property values. It was also necessary to study the processes of change in land use of central areas, the relationship of these processes with the intervention in historical areas and how that contributed to the formation and retention of urban voids and underutilized properties in the area. Finally, it was made a quantitative and qualitative diagnostic of the Polygon, which was subdivided into three areas of analysis: Section I (Varadouro / Porto do Capim), Section II (of liaison / Rua da Areia) and Section III (High City).

KEYWORDS: Urban voids. Underutilized buildings, Historic center.

LISTA DE SIGLAS

AECI - Agência Espanhola de Cooperação Internacional

BNH - Banco Nacional da Habitação

CEF - Caixa Econômica Federal

CPDCH-JP - Comissão Permanente de Desenvolvimento do Centro Histórico de João Pessoa

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

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

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

LAURBE - Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado

PMJP - Prefeitura Municipal de João Pessoa

PRCHJP - Projeto de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa

PRODETUR-NE - Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste

PRSH - Programa de Revitalização de Sítios Históricos

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SICG - Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão

SIG - Sistema de Informações Geográficas

UFPB - Universidade Federal da Paraíba

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

Sumário |

Capítulo I - Introdução	2
1.1 Definindo o objeto de estudo 	3
1.1.1 Esclarecendo termos 	5
1.1.2 Delimitação conceitual do vazio urbano e do subutilizado 	8
1.1.3 Recorte temporal 	10
1.2 Estratégias Metodológicas 	10
1.3 Estrutura da dissertação 	17
Capítulo II - Discussão conceitual.....	18
2.1 A amplitude do conceito “vazio urbano” 	19
2.2 Entre características e classificações 	28
2.3 Construindo categorias de análise 	35
Capítulo III - A dinâmica de transformação da área central.....	43
3.1 Mudança de uso do solo e “esvaziamento” das áreas centrais.....	44
3.2 Mudança de uso do solo na área central de João Pessoa 	47
3.3 Esvaziamento demográfico na área central de João Pessoa.....	48
3.4 Intervenções e “esvaziamento”	54
no centro histórico de João Pessoa 	54
3.5 Terrenos vagos na área Central de João Pessoa 	59
3.6 Breves considerações sobre intervenções e valorização imobiliária 	63
Capítulo IV - Vazios urbanos e imóveis subutilizados na Poligonal de Tombamento	65
4.1 Diagnóstico geral: Poligonal de Tombamento	66
4.2 Diagnóstico Setorial.....	77
4.2.1. Setor I – Varadouro/Porto do Capim	77
4.2.2 Setor II – Setor de “Ligaçāo”/Rua da Areia	84
4.2.3 Setor III – Cidade Alta	88
Capítulo V - Considerações finais	100
5.1. Reflexões, possibilidades e limites	101
Referências.....	107
Anexos	112
Apêndice	114

Capítulo I - Introdução



1.1 Definindo o objeto de estudo |

Historicamente, o crescimento acelerado das cidades brasileiras, a partir dos anos 40 e 50, desencadeou um padrão de expansão calcado na urbanização horizontal e na ocupação periférica (SERRA, 1991). As cidades se expandiram de maneira centrífuga e as áreas centrais, antes predominantemente residenciais, passaram por um processo de mudança de uso, evasão da população residente e de abandono de suas estruturas físicas e atualmente congregam grande parte de edificações sem uso e de domicílios urbanos vagos do país (SILVEIRA, 2007). Na cidade de São Paulo, são 400 mil domicílios urbanos vagos, a maioria situada em áreas consolidadas e centrais. No centro de São Paulo, há mais de 200 prédios inteiramente vagos, parte deles pertencente a empresas e fundos públicos. Em Recife e no Rio de Janeiro, por exemplo, os imóveis vagos chegam a 18% do total de domicílios da área urbana, segundo dados do IPEA (2010).

A expansão urbana e a ocupação periférica da cidade, em conjunto com as práticas de intervenção em áreas históricas e as políticas de preservação do patrimônio histórico, culminaram no esvaziamento populacional dos centros, na mudança de uso do solo das áreas centrais. Todos esses processos contribuíram de maneira significativa para a degradação dos centros históricos e para o surgimento de áreas obsoletas e dos vazios urbanos nessas áreas (VAZ e SILVEIRA, 2007).

Nesse contexto, o interesse em realizar essa pesquisa relaciona-se com a existência de um estoque de imóveis, previamente observado, que se encontra sem utilização, no Centro Histórico de João Pessoa. A partir daí, surgem diversas questões a serem estudadas nesta dissertação: Qual a quantidade de vazios urbanos e imóveis subutilizados no Centro Histórico de João Pessoa? Onde estão localizados? Quais são as características e tipologias desses imóveis? E, por fim, esse estoque apresenta características que indiquem possibilidade de reutilização?

Com base nessas primeiras indagações, o escopo desse trabalho é identificar, quantificar e caracterizar os vazios urbanos e imóveis subutilizados presentes na área do Centro Histórico de João Pessoa, tombada pelo IPHAN (figuras 1 e 2).

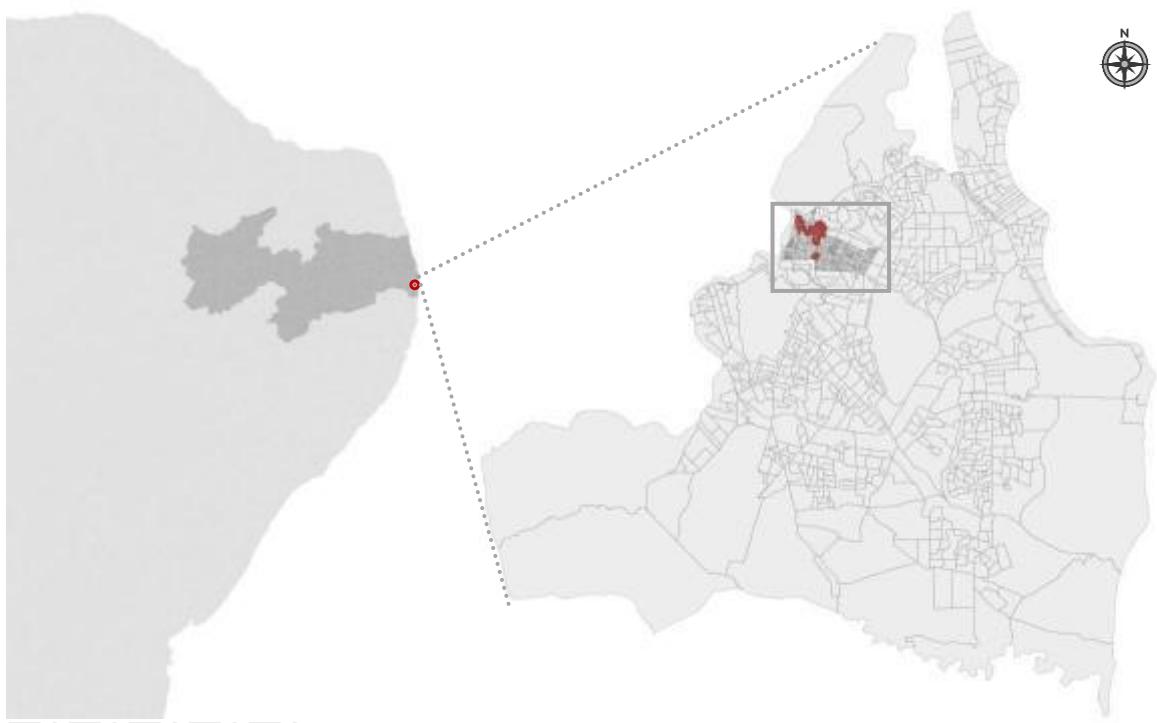


Figura 1 – Localização de João Pessoa no Nordeste do Brasil e Mapa de João Pessoa com localização da Área Central, compreendendo os bairros Varadouro e Centro. Fonte: Elaborado sobre base cartográfica do IBGE (2010). Todas as bases cartográficas deste trabalho foram elaboradas sobre as malhas digitais disponíveis no sítio do IBGE: www.ibge.gov.br/mapas_ibge/bases_cartograficas.php e na base cartográfica da Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2010.

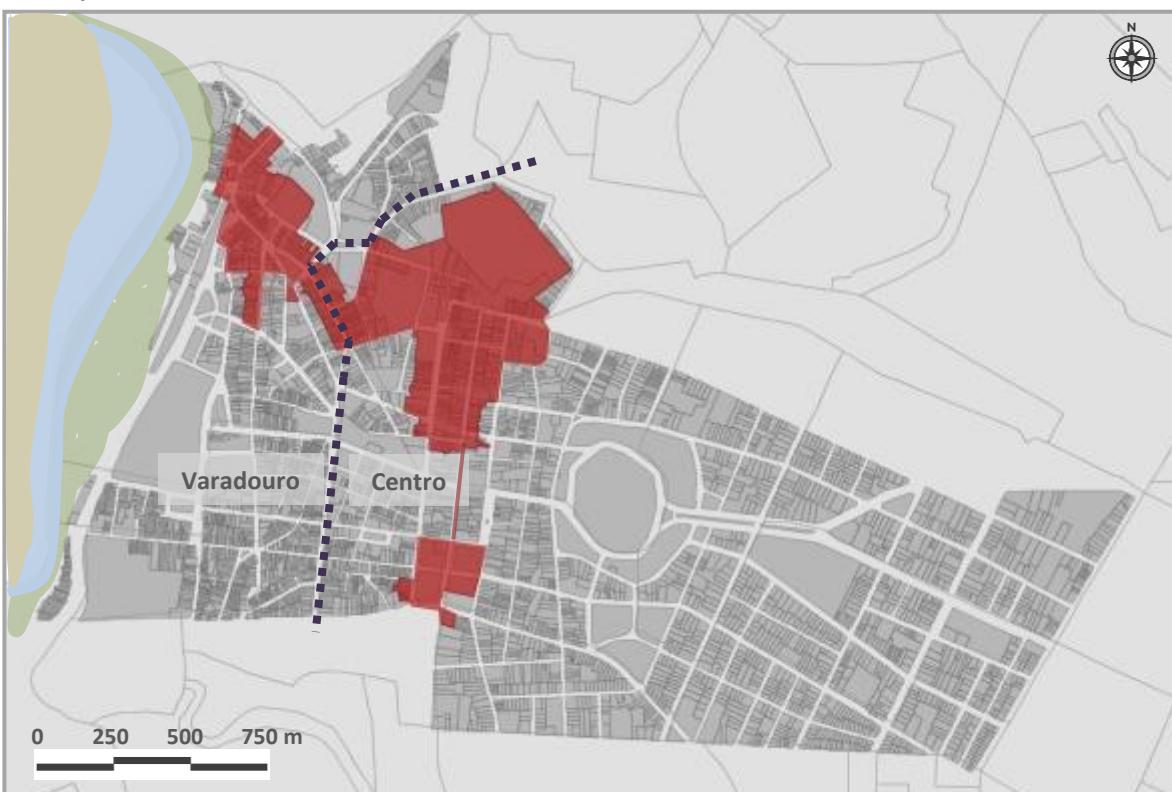


Figura 2- Detalhe do objeto empírico de estudo: em vermelho, poligonal de tombamento sobre os lotes dos bairros Varadouro e Centro. A linha pontilhada indica o limite entre os bairros. Fonte: Elaborado sobre base cartográfica do IBGE, 2010 e PMJP, 2010.

1.1.1 Esclarecendo termos |

Várias expressões são utilizadas para fazer referência às áreas centrais. Centro antigo, centro histórico, centro tradicional, centro principal, núcleo central, ou apenas centro, são alguns termos que transcendem o significado de localização geográfica do lugar e simbolizam o espaço associado à origem do núcleo urbano, que tem por peculiaridade a conotação histórica das cidades. Diante dessa variedade de termos assumidos pelos centros, faz-se necessário, o apontamento dos principais conceitos que serão utilizados nessa análise para delimitação do espaço estudado. Discorre-se brevemente aqui, sobre o significado de área central e sobre o Centro Histórico de João Pessoa e a Poligonal de Tombamento do IPHAN (2007).

Segundo Corrêa (1995) a área central constitui-se o foco principal da cidade, onde se concentram as principais atividades comerciais, de serviço, de gestão pública e privada, e os terminais de transporte interregionais e intraurbanos. Somada a esse conceito, a definição constante no Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (BRASIL, 2008), faz jus ao espaço estudado nessa dissertação. Segundo o referido Manual, as áreas centrais compreendem:

bairros ou conjunto de bairros consolidados, articulados ou não, em torno de um núcleo central original da cidade, com forte poder de concentração de atividades e pessoas, dotados de infraestrutura urbana, acervo edificado, serviços e equipamentos públicos, serviços de vizinhança e oportunidades de trabalho (BRASIL, 2008).

As áreas centrais, segundo o referido Manual, são também reconhecidas como “o centro” por seus habitantes e mantêm um forte apelo simbólico, por concentrarem edifícios e sítios considerados como patrimônio histórico. Contudo, neste estudo, o termo Centro figura como definidor do bairro de mesmo nome, dentro da delimitação recomendada pela PMJP. Outrossim, o termo centro, quando escrito como substantivo comum, faz referência ao espaço tradicional, geralmente histórico, que pode ou não coincidir com a área central de uma cidade.

O conceito de Centro Histórico, por sua vez, está atrelado à origem do núcleo urbano e à simbologia do passado da área, como elemento inicial de formação do espaço urbano. Considera-se o Centro Histórico, como o espaço que devido as suas

características de ocupação permite uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada dessas atividades (CASTELLS, 1979) e que, segundo Gutierrez (1989), adquire uma dimensão mais ampla onde se valorizam não somente os meros acontecimentos do passado, mas o testemunho de uma formação cultural que vai se enriquecendo através do tempo.

Esse termo é também utilizado para reconhecimento da área tombada como patrimônio cultural nacional pelo IPHAN na cidade de João Pessoa, em finais de 2007 e, segundo Scocuglia (2004) este termo foi inventado e reinventado na capital paraibana: primeiro, inventado, no momento da criação do Convênio Brasil-Espanha de Cooperação Internacional, início da implantação do Projeto de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa, em meados da década de 1980, para depois ser reinventado, no final da década de 1990, dentro do processo de requalificação da Praça Anthenor Navarro e do Largo de São Frei Pedro Gonçalves.

Apesar de haver essa associação de nomenclatura, entre o Centro Histórico de João Pessoa com a área tombada em nível nacional, destaca-se, nessa dissertação, a área delimitada pela Poligonal de Tombamento do IPHAN (37,02 ha), do restante do Centro Histórico de João Pessoa, uma vez que esse comprehende também a poligonal de entorno do IPHAN, e uma área maior demarcada pelo IPHAEP (157,77 ha). Assim, o objeto empírico propriamente dito, coincide exatamente com a área circunscrita pela Poligonal de Tombamento do IPHAN para João Pessoa (2007), definida como área de preservação rigorosa. No decorrer dessa dissertação é feita referência ao objeto empírico de estudo como “poligonal de tombamento”. Sempre que este termo aparece se faz alusão a Poligonal de Tombamento do IPHAN para o Centro histórico de João Pessoa.

O objeto de pesquisa foi, então, delimitado a partir do seguinte questionamento: existe estoque imobiliário ou fundiário passível de reutilização no Centro Histórico de João Pessoa? Essa questão implica na necessidade de delimitar o objeto de análise sob três escalas de observação. Assim, no que concerne ao recorte espacial, o objeto de estudo é observado em três escalas (Quadro 01): a primeira corresponde à área central de João Pessoa, que comprehende os bairros Centro e Varadouro (ANDRADE, 2007); a segunda escala de análise - o objeto empírico de estudo propriamente dito - corresponde à área de preservação rigorosa circunscrita

pela poligonal de tombamento do IPHAN para o Centro Histórico de João Pessoa. O terceiro nível a ser estudado, estritamente ligado ao objeto empírico, é o imóvel, neste caso, o fundiário e o construído, que são representados pelo lote, fruto do processo de produção e parcelamento do solo urbano e o edifício, resultado da apropriação do espaço ocupado (LAMAS, 2000).

Quadro 01 - Escalas espaciais de análise

Escalas espaciais	Definição	Descrição
1ª escala	Área Central	Centro e Varadouro
2ª escala	Centro histórico tombado	Polygonal de Tombamento
3ª escala	Imóvel	Fundiário e edificado

Fonte: Elaboração própria

Nesta análise, considera-se como área central de João Pessoa, o conjunto definido pelos bairros Centro e Varadouro. No entanto, em alguns trechos, é feita referência, também, aos bairros Tambiá, Roger e Trincheiras, que são adjacentes à Área Central e que, possuem uma dinâmica semelhante de “esvaziamento” populacional e de abandono da estrutura histórica.

No que concerne ao objeto empírico, englobado pela segunda escala espacial, a delimitação da poligonal do IPHAN foi adotada como área de estudo pelos motivos seguintes: a composição da Poligonal de Tombamento define um acervo edificado representativo de vários períodos históricos e estilos arquitetônicos, está situada simultaneamente em dois bairros da área central e constitui área de preservação rigorosa tombada em nível nacional.

No âmbito legal, o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades, tem por objetivo “aproveitar parte dos 4,5 milhões de imóveis residenciais urbanos subutilizados ou em desuso localizados nas áreas centrais (...) propiciando a moradia nas áreas consolidadas” (BRASIL, 2008 p.75), trabalhando em conjunto com as ações propostas pelo Ministério da Cultura, através do IPHAN, que promove a elaboração de Planos de Ação para as cidades históricas brasileiras que possuem centros tombados, através do PAC Cidades Históricas.

O Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais coloca como pré-requisitos para candidaturas:

municípios integrantes de regiões metropolitanas, capitais que tenham sofrido processo de esvaziamento populacional e de atividades na área central, que tenham acervo edificado subutilizado com potencial de uso habitacional ou que apresentem processos de degradação física relativa à área central.(BRASIL, 2008 p.7.)

Já o PAC Cidades Históricas engloba os 173 municípios do país que possuem patrimônio protegido, dentre os quais, estão inseridas todas as capitais estaduais.

Sendo assim, a área objeto desse estudo, apresenta-se como apropriada para a pesquisa porque se enquadra nos programas da atual política de requalificação e reabilitação do governo federal, é uma área passível de degradação e suscita o interesse pela constatação da existência de imóveis vazios ou subutilizados e pela possibilidade desse estoque se apresentar como potencial para requalificação do Centro Histórico de João Pessoa.

1.1.2 Delimitação conceitual do vazio urbano e do subutilizado |

Atualmente, verifica-se uma multiplicidade de termos e conceitos associados ao tema do ‘vazio urbano’, que ora é associado apenas às áreas fundiárias nunca antes ocupadas, ora é relacionado à condição de vacância de estruturas que tiveram o uso e a ocupação¹ alterados por esvaziamento. A aparente ambiguidade da expressão (PORTAS, 2000) faz com que o tema assuma conotações diversas no meio urbano e adquira sinônimos e aplicações diversificados, sendo essencial, portanto, balizar, previamente, a utilização do termo, que será discutida com maior detalhe, no Capítulo II.

Não será analisado aqui - dentro do objeto empírico - todas as manifestações e “alcunhas” que o vazio urbano foi recebendo ao longo do tempo e que constam na literatura, tais como os espaços vazios das paisagens, os baixios de viadutos, glebas e terras improdutivas, espaços livres abandonados, espaços residuais, intersticiais,

¹ O termo ocupação nesse capítulo vai figurar no sentido de possuir edificação no lote e, não, no sentido de ser fruto da ocupação de uma área pelo parcelamento do solo. Ocupado, é então, o lote que possui edificação e, por conseguinte, taxa de ocupação.

terrenos baldios, ruínas, zonas industriais abandonadas, entre tantas outras revelações da condição de vazio existentes no espaço urbano.

Com o intuito de contribuir para a redução das imprecisões conceituais que se estabeleceram diante da quantidade de termos que o vazio urbano adquiriu no decorrer do tempo, define-se aqui, a distinção que vai figurar no decorrer do texto: “vazios urbanos” e “imóveis subutilizados”.

O vazio urbano - nesta análise - corresponde, então, ao imóvel fundiário, não qualificado como espaço livre público ou espaço previamente concebido como livre, desprovido de construção e de uso, bem como ao imóvel edificado desprovido de uso - mesmo não estando efetivamente vazio no sentido etimológico da palavra, que faz referência ao “nada”. Já o termo subutilizado, faz referência, na terceira escala de análise, aos lotes e edificações que são parcialmente utilizados.

O termo vazio por si só já pressupõe uma aparente ausência - ausência no sentido de desprovimento, e desprovimento no sentido de não ter utilidade ou ser proveitoso para a sociedade e para a cidade - mas, é importante lembrar que ambas as categorias (vazio ou subutilizado) também podem denotar, segundo Minock (2007) a condição atual de improdutividade, e até de indefinição ou imprevisibilidade quanto ao futuro. São espaços onde aquilo que lá acontecia, não mais acontece, ou onde lá nunca nada aconteceu, ou até espaços considerados “dormentes” no contexto urbano (JANEIRO, 2007).

Acredita-se que essa distinção é essencial, por garantir coesão ao termo que de outra forma poderia se estender indefinidamente, passando a designar diversos espaços e confundindo o objeto da análise. A partir dessa distinção entre “vazio urbano” e “imóvel subutilizado”, discutida e delineada no Capítulo II, surgem variadas categorias ou subcategorias para classificar o estoque de imóveis vazios ou subutilizados presentes no objeto de estudo que serão esboçadas e caracterizadas no desenvolvimento do trabalho.

Convém ressaltar aqui que, embora o objeto de estudo seja observado fundamentalmente sob o campo físico, ele engloba os aspectos econômicos, políticos e sociais intrínsecos à área, tendo em vista a inter-relação dessas quatro esferas na produção do espaço urbano.

1.1.3 Recorte temporal|

Quanto ao recorte temporal, será considerado, na primeira escala de análise, o processo de mudança de uso do Centro de João Pessoa, que figura em suas origens como predominantemente residencial e que ante a expansão urbana vai sendo substituído pelo uso comercial e culmina no abandono de boa parte dos imóveis, que irão constituir os atuais vazios urbanos e imóveis subutilizados da área central. Será observada a mudança de uso do solo nos últimos dez anos (2000- 2010), com o intuito de verificar a ocorrência, a intensidade e as peculiaridades dos processos de mudança de uso solo recentes.

Com relação às estratégias de intervenção realizadas no Centro Histórico de João Pessoa, o recorte compreende os anos de 1987 a 2010, da data de criação da Comissão Permanente de Desenvolvimento do Centro Histórico de João Pessoa até os dias atuais. O objetivo, aqui, é comentar brevemente como essas estratégias contribuíram para a “formação” ou o aparecimento e até, para a permanência, dos vazios urbanos e imóveis subutilizados.

Importante salientar que, mesmo sendo o vazio urbano o resultado de um processo cumulativo, relacionado ao abandono e/ou à especulação imobiliária, será considerado o estado atual de vacância desses imóveis (referente ao ano de 2010) encontrados durante as pesquisas *in loco*, ou seja, não se pretende atribuir ao atual estado de vazio ou subutilização de um imóvel o seu tempo de permanência nessa situação, pois identificar esse tempo de permanência inviabilizaria a pesquisa, uma vez que não há registros anteriores sobre a situação de vacância dos imóveis, pois o levantamento de uso do solo, realizado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, é atualizado a cada ano e os registros anteriores são desconsiderados.

1.2 Estratégias Metodológicas |

A primeira etapa da pesquisa baseou-se em revisão bibliográfica, visando um primeiro entendimento do termo e do objeto “vazio urbano”, bem como do processo de formação desses espaços nas áreas centrais. Essa revisão, inerente ao

capítulo II, contemplou enfoques variados, que geraram uma discussão conceitual necessária para dar suporte à concepção de categorias de análise dos ‘vazios urbanos’ e imóveis subutilizados da área em estudo.

Posteriormente, foram definidas as três escalas de observação do objeto (área central, perímetro de tombamento e lotes/edificações). Por conseguinte, identificaram-se dois aspectos que se relacionam com os vazios urbanos e imóveis subutilizados, a saber: a dinâmica urbana das áreas centrais, observada na primeira e segunda ‘escalas de observação’ (área central e perímetro de tombamento), e as peculiaridades de cada imóvel, observadas na terceira escala de observação (lote/edificação).

Na primeira escala de análise, a área central, observou-se como o processo de mudança de uso do solo dos bairros Centro e Varadouro contribuíram para a “formação” dos “vazios urbanos” e para a subutilização dessa área. Para tanto, buscou-se, além do referencial teórico de pesquisas já existentes, informações nos órgãos de gestão urbana, nas esferas municipais, estaduais (IPHAEP e CPDCH) e nacionais (IPHAN). Foram levantados dados do Cadastro Municipal, da Divisão de Geoprocessamento da PMJP, da Secretaria da Receita Municipal, bem como dados já processados pelo LAURBE/CT/UFPB. Importante salientar que, embora a Prefeitura Municipal tenha iniciado os mapeamentos de uso do solo na cidade de João Pessoa no ano de 1998, anualmente esse cadastro é feito sendo sobreposto ao cadastro anterior, apagando o registro dos dados passados. Essa sobreposição de dados gera uma lacuna para esta análise, uma vez que obriga a diminuição do recorte temporal para o diagnóstico da mudança de uso do solo, baseado em dados mensuráveis. No entanto, essa escassez de mapas e dados concretos é compensada pelas informações constantes em pesquisas diversas que contemplaram o Centro Histórico de João Pessoa, como as de Scocuglia (2010), Maia (2008), Tinem (2006).

Para análise do perímetro tombado, foi proposto um diagnóstico geral da Poligonal de tombamento e um diagnóstico setorial, cujos setores I, II e III correspondem, respectivamente, à área do Varadouro/ Porto do Capim, ao setor de ligação (as ruas que ligam Cidade Alta e Cidade Baixa), e à Cidade Alta (figura 03). Essa subdivisão da segunda escala de análise foi incitada pela visível heterogeneidade da área de estudo que compõe espaços com morfologia e tipologias arquitetônicas

diferentes e relacionadas a épocas distintas da ocupação de João Pessoa. A ideia proposta com essa setorização é de entender as peculiaridades dos vazios urbanos e imóveis subutilizados de cada parte da Poligonal e fazer apontamentos com relação às possíveis diferenças encontradas entre os imóveis encontrados por setor.

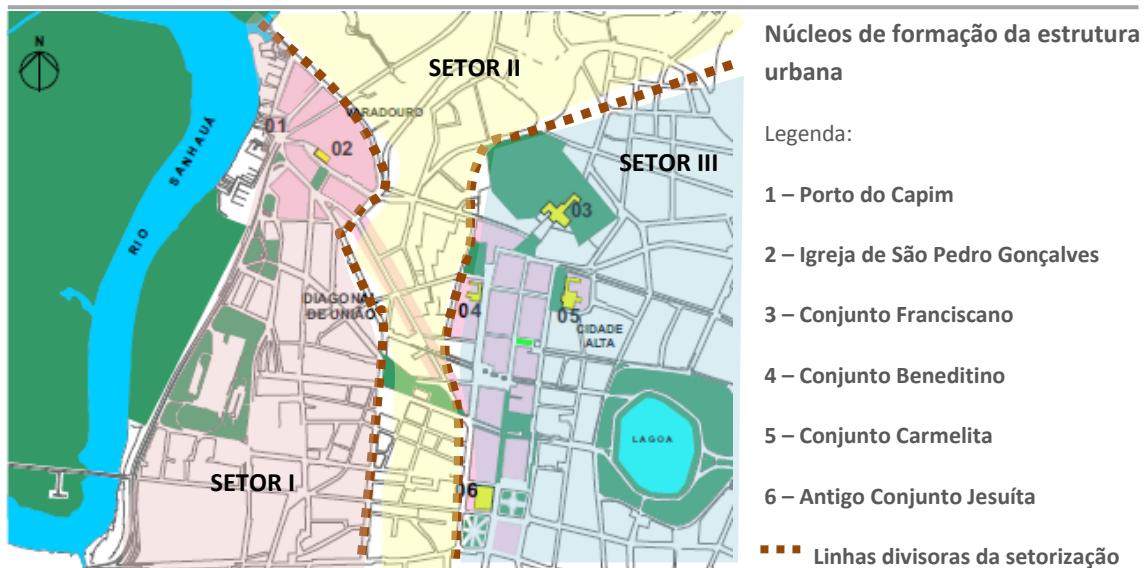


Figura 3 – Setorização proposta sobre núcleos de formação da estruturação urbana identificados na caracterização do CHJP. Fonte: Acervo da Superintendência do IPHAN na Paraíba (2006).

Para compor o diagnóstico da segunda escala de observação da pesquisa, foram utilizadas as informações do Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão do IPHAN (SICG - IPHAN, 2007), cedidas pelo IPHAN Central, o qual contém dados do perímetro tombado de João Pessoa. Especificamente, foi utilizada a ficha de número 04 pertencente ao Módulo 02, referente ao diagnóstico de Reabilitação Urbana, na escala do lote (figura 04). Esse levantamento, realizado pelo IPHAN no ano de 2007, contemplou, na escala do lote, quatro grupos de informação: dimensão geográfica (onde constam dados de localização); dimensão urbana (onde constam dados sobre área de lote, área construída, projeção da edificação); dimensão imobiliária (onde constam dados de valores imobiliários, domínio e vacância) e a dimensão arquitetônica (onde constam dados sobre estado de conservação, estado de preservação e uso).

Figura 4 – Modelo da ficha (planilha) de nº 4, do Módulo 02 – Diagnóstico de Reabilitação Urbana – SICG-IPHAN – 2007. Fonte: Arquivo cedido pelo IPHAN Central

Diante da grande quantidade de informações levantadas, optou-se pela constituição de um banco de dados georreferenciado, organizado em ferramenta SIG², a qual se configura pertinente para a geração de mapas temáticos que ilustram e dão suporte a esse estudo. Para formação desse banco de dados, as informações constantes na planilha do SICG-IPHAN, que estavam em arquivo de extensão .xls, foram convertidas para o formato .dbf. Após isso, foi feita a junção dos códigos identificadores criados para cada dado da planilha .dbf com as feições espaciais de um arquivo de mapa georreferenciado de João Pessoa e foi gerado um arquivo em formato .shp, para ser manipulado em um software SIG.³

Em Ohio, nos Estados Unidos, há uma campanha nacional que divulga informações, pesquisas e iniciativas para reutilização de imóveis vagos: *National Vacant Properties Campaign* (NVPC, 2009). A NVPC desenvolveu o chamado “Ciclo de revitalização de propriedades vagas” (*Vacant Properties Revitalization Cycle*) que coloca as seguintes etapas para implantação e funcionamento da política de reutilização de imóveis: estratégias de informação, estratégias de prevenção e estabilização, estratégias de aquisição e gestão e estratégias de reutilização e

² Sistema de Informações Geográficas.

³ Esse procedimento, aqui brevemente descrito, envolve uma série de ações de conversão de arquivos e tratamento de dados que foram realizadas com o auxílio de um tecnólogo em geoprocessamento. As extensões .xls e .dbf correspondem, respectivamente, a arquivos do Microsoft Excel e Microsoft Access. A extensão .shp corresponde a arquivos de Sistemas de Informações Geográficas.

planejamento em longo prazo). Como estratégia de informação, é indicada a elaboração de um banco de dados de lotes e edificações baseado em uma coleta ampla e sistemática de informações a serem periodicamente atualizadas. No Brasil, ações como essa ainda são incipientes. Geralmente, as prefeituras sequer têm consciência do volume de imóveis vazios ou subutilizados em seus territórios. A construção de um banco de dados da área tombada de João Pessoa em ferramenta SIG mostra-se, então, como um importante instrumento para gestão da área.

Para tanto, foi utilizado, para manipulação e visualização dos dados, o software livre OpenJump (figura 05). Dessa forma, torna-se mais fácil o cruzamento de todas as informações referentes a cada imóvel, uma vez que, cada informação do SICG-IPHAN passou a constituir um atributo do imóvel a ser estudado. Sendo assim, de cada lote registrado no banco de dados, foram catalogados os dados supracitados referentes à dimensão geográfica, dimensão urbana, dimensão imobiliária e dimensão arquitetônica, levantados pelo IPHAN.

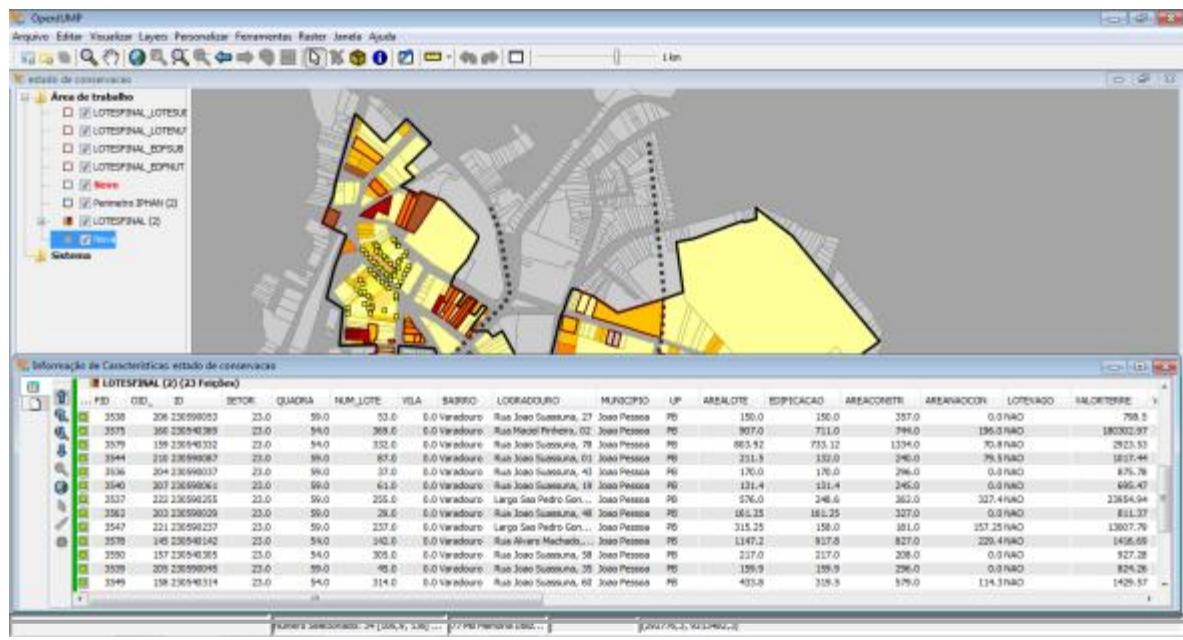


Figura 5 – Interface do software OpenJump, com banco de dados referente à área de estudo.

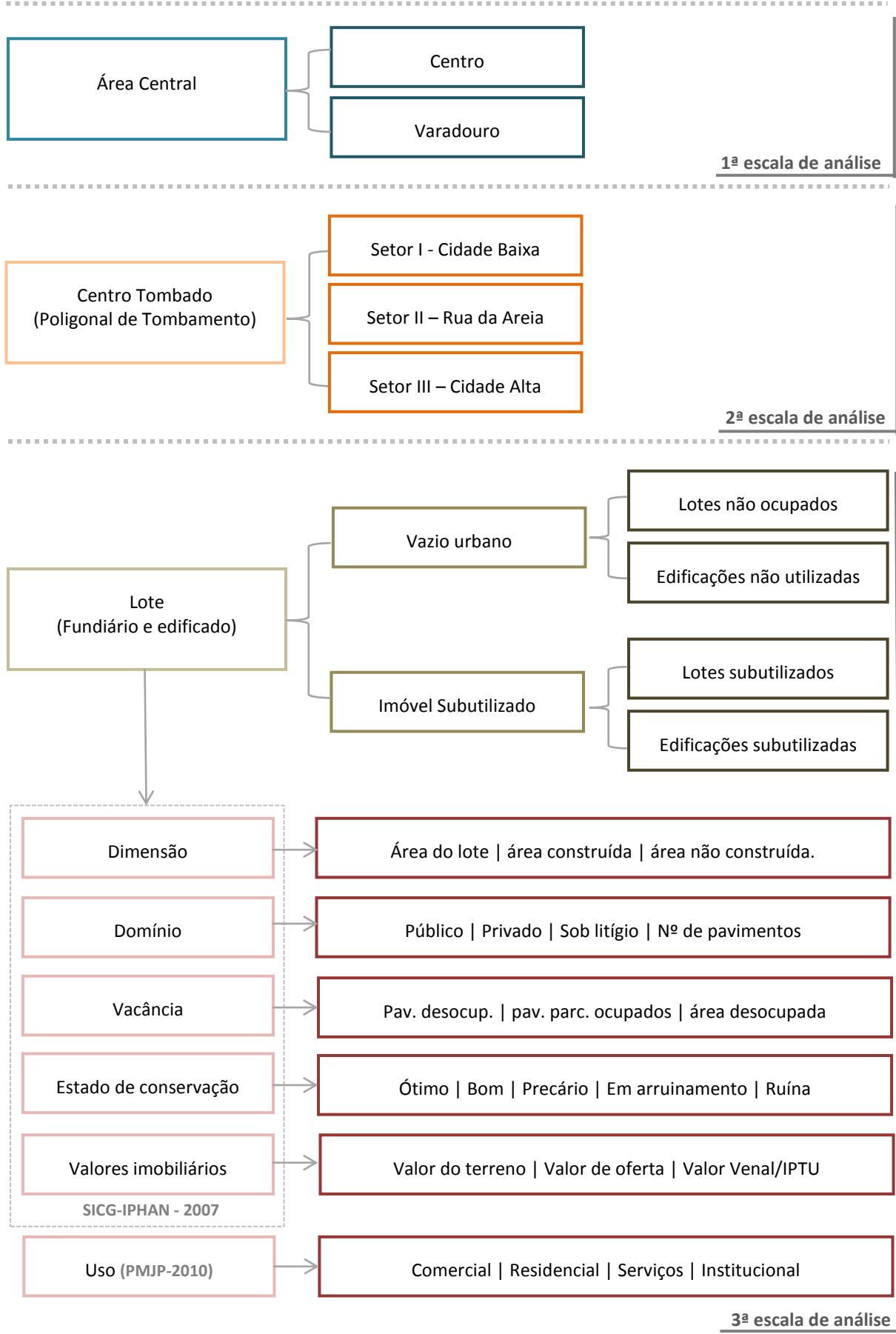
Em seguida, com base no referencial teórico estudado, definiram-se, para a terceira escala de observação (lotes/edificação), dois grandes grupos (vazios urbanos e imóveis subutilizados), subdivididos em categorias (edificações não utilizadas, lotes não utilizados, edificações subutilizadas e lotes subutilizados).

Definidas as categorias, procedeu-se o levantamento *in loco*, dos imóveis vazios ou subutilizados. A partir daí, percebeu-se a necessidade de elaboração de um pré-inventário dos vazios urbanos e imóveis subutilizados existentes, que contemplasse documentação fotográfica dos imóveis e a síntese das informações coletadas no SICG-IPHAN. Para tanto, foi elaborada uma ficha de identificação dos imóveis⁴, a ser utilizada tanto durante a pesquisa *in loco*, quanto para consultas posteriores. Convém ressaltar aqui, que para determinação da “situação de vacância” dos imóveis, foram realizadas três visitas à área de estudo, uma a cada dois meses, todas em dias úteis, visto que, poderiam passar por espaços não utilizados, os imóveis que, por alguma razão, fossem encontrados fechados. A repetição do levantamento teve o intuito de corroborar as informações cedidas pelo SICG-IPHAN com a coleta da primeira pesquisa de campo, realizada no mês de março de 2011.

Além da pesquisa de campo são destacadas formas complementares de obtenção de dados, como dados da Energisa e da Secretaria da Receita Municipal. Para ratificação da situação de vacância dos imóveis levantados, foram utilizadas as informações da Energisa-PB, referentes aos medidores elétricos desligados na área. Através de uma planilha - cedida pela Energisa, com todas as unidades (medidores) desligadas na área de estudo, no ano de 2010 - onde constavam dados da rua e do número da edificação, foi possível confrontar esses dados com os imóveis levantados. Dessa forma, constatou-se que todos os imóveis “vazios” levantados estavam com os seus medidores de energia desligados, fato que é um indício de falta de uso.

O levantamento foi realizado utilizando a base cartográfica da cidade de João Pessoa, na qual constam os dados de Setor, Quadra e Lote, coincidentes com os da base georreferenciada no OpenJump. As informações coletadas na pesquisa de campo foram inseridas no banco de dados. Ainda na terceira escala de análise, de cada imóvel vazio ou subutilizado, foram observados aspectos referentes à dimensão, ao domínio, uso, estado de conservação, vacância e valores imobiliários. Esse procedimento pode ser observado, sinteticamente, no diagrama metodológico seguinte.

⁴ Devido ao grande volume de fichas, optou-se por inserir no apêndice desta dissertação apenas as mais representativas. As demais fichas encontram-se para consultas posteriores no LAURBE/DA/CT, associadas ao banco de dados.



1.3 Estrutura da dissertação |

Esta dissertação foi estruturada em cinco capítulos, sendo este primeiro a introdução, onde são apresentados o recorte espacial, as escalas de observação, o recorte temporal e as estratégias metodológicas utilizadas no trabalho.

O capítulo II corresponde à discussão conceitual do tema “vazio urbano”, ou seja, ao fundamento para análise do objeto empírico de estudo, uma vez que explana conceitos diversos de vazios urbanos, procurando estabelecer um fio condutor a ser seguido no decorrer da pesquisa. Discutem-se, nesse capítulo, diferentes elementos que geram questionamentos diversos: quando um espaço é considerado vazio urbano? Que aspectos delimitam a condição de subutilização? Edifícios obsoletos são considerados vazios urbanos da mesma forma que os lotes não utilizados? Nesse capítulo são construídos, com base nas referências teóricas, os grupos e categorias de análise que subsidiam a pesquisa de campo.

O terceiro capítulo comenta o processo de mudança de uso do solo nas áreas centrais históricas no Brasil e na área central de João Pessoa, a primeira escala de observação espacial desta dissertação. Essa discussão propicia o entendimento dos efeitos da mudança de uso do solo vinculados ao surgimento dos vazios urbanos e associados à degradação do patrimônio histórico. Esse capítulo contém ainda, um breve apanhado de informações sobre os terrenos vagos na área central e as questões imobiliárias relacionadas à obsolescência das edificações.

O capítulo IV contém o diagnóstico geral da Poligonal de Tombamento (segunda escala de observação) e o diagnóstico setorial proposto na metodologia, realizado com base na pesquisa de campo, na qual foram observados os imóveis (terceira escala de observação) fundiários e edificados, seus grupos, categorias e características. Esse diagnóstico busca atender ao escopo da pesquisa, que consiste na identificação e caracterização do estoque de imóveis vazios e subutilizados do Centro Histórico de João Pessoa.

O capítulo V corresponde às considerações finais e reflexões da pesquisa.

Capítulo II - Discussão conceitual



2.1 A amplitude do conceito “vazio urbano” |

O universo conceitual do termo ‘vazio urbano’ engloba leque considerável de espaços e diversos significados a ele ligados, permitindo a sua relação com espaços ociosos das áreas centrais históricas. Para Nuno Portas (2000, p.1), vazio urbano é uma expressão ambígua, “até porque a terra pode não estar literalmente vazia, mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios.” Segundo Magalhães (2005), o conceito de vazio urbano é bastante amplo, envolvendo termos como terrenos vagos, terras especulativas, terras devolutas, terrenos sub aproveitados, relacionando-se com a propriedade urbana, regular ou irregular, ao tamanho e à localização.

Partindo da questão etimológica, vazio vem do latim *vacivus*, palavra que significa desocupado, vago, desprovido, sem nada (CUNHA, 2010). A expressão “vazio urbano”, à luz da investigação teórica, apresenta uma série de definições, em conjunturas diversas e com objetivos distintos, que irão permear essa discussão.

O termo vazio urbano começa a figurar como um elemento instigante no contexto da vida urbana, a partir de meados do século XIX, como consequência pós-industrial, quando as cidades, como Londres e Paris, atingem dimensões metropolitanas devido ao crescimento tanto físico quanto populacional, decorrente do êxodo rural (BORDE, 2006).

Somente no século XX, com a crise do sistema produtivo, o vazio urbano passa a despertar reflexões no campo do urbanismo. A partir dos anos 1970, multiplicam-se as ferrovias desativadas, zonas industriais e edifícios abandonados, consequências da desfuncionalização de áreas do tecido industrial (figura 06). Áreas desfuncionalizadas correspondem a lotes e quadras constituídas por terrenos e edifícios que passaram por um processo de perda de uso ou de função. Tais espaços passam a constituir o foco dos primeiros estudos europeus sobre vazios urbanos que são elaborados a partir de inventários realizados na França, em 1979, e na Inglaterra, em 1982 (BORDE, 2006).



Figura 6 – Áreas industriais desfuncionalizadas. Fonte: www.actu-environnement.com

Surge daí, uma primeira inquietação com relação à ambiguidade ou até inadequação do termo para algumas situações. Se os “vazios urbanos” das áreas industriais não coincidiam com terrenos vacantes (no sentido de vago), a condição de vazio desses terrenos estava mais relacionada à ausência de uso e não de ocupação. Consistiam, pois, nas chamadas áreas desafetadas ou desfuncionalizadas (SOUZA, 2010).

Villaça (1983) utilizou a definição de vazio urbano como uma grande extensão de área urbana equipada ou semiequipada, com quantidade significativa de glebas ou lotes vagos. A partir da década de 1990, com as reflexões teóricas produzidas sobre o tema, este conceito se expandiu e surgiram algumas expressões para patentear as múltiplas formas e tipologias de vazios urbanos, em estudos de diferentes países (Quadro 02). Dentre essas expressões, podem ser destacadas: do francês *terrains désaffectés* (terrenos em desuso), *terrains délaissés* (terrenos negligenciados), *vides urbaines* (vazios urbanos); do inglês *derelict land* (terrenos abandonados), *blight áreas* (áreas degradadas), *vacant land* (terras devolutas), entre outras variações, cuja polissemia de significados e de contextos não permitem o entendimento do “vazio urbano” como uma expressão uníssona (BORDE, 2006). Dessa forma, cabe aqui a leitura dos principais conceitos para a explicitação desses termos e categorias pertinentes a esses espaços.

Quadro 2 - Denominações utilizadas como sinônimos de vazios urbanos em diferentes países

Vazios Urbanos	Contexto	Espanha	Inglaterra/EUA	França	Brasil
Denominações	tierras vacantes vacíos urbanos terreno baldio	derelict area wastelands blight areas expectant lands vacant land	terrain vague friches urbaines vides urbaines terrains désaffectés		vazios urbanos terrenos vagos áreas obsoletas

Fonte: Elaboração própria com base em revisão bibliográfica. 2010.

Uma primeira questão advém da ideia generalista de que os vazios urbanos são espaços da cidade ausentes de construção ou preferencialmente não edificados (SOUSA, 2010, MORGADO, 2005). No entanto, a expressão é usualmente muito mais abrangente e vem designando também os “terrenos e edificações não utilizados, subutilizados, desocupados ou desestabilizados, localizados em terrenos infraestruturados e que passaram ou estão passando por processo de esvaziamento”, seriam, portanto, espaços em mutação e que configuram uma situação de fragilidade urbana e podem vir a se constituir em vazios urbanos (BORDE, 2006 p.13). Porém, parece inapropriado classificar espaços que estão passando por “processos de esvaziamento” como ‘vazios’, uma vez que o futuro de tais espaços desestabilizados, na verdade, não é cientificamente presunível, não sendo oportuno inseri-los nessa classificação genérica, seja por sua condição de transitoriedade, seja pelo aparente percurso à estagnação, pois pode constituir uma imprudência indicá-los como vazios e rotulá-los baseando-se na antecipação de uma condição futura não garantida.

Ainda para Borde (2006 p.14), consideram-se vazios urbanos aqueles “terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, seja porque estão de fato desocupados, vazios”. A esse respeito, o parágrafo 2º do artigo 183 da Constituição Federal Brasileira de 1988 determina que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências

fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. O Estatuto da Cidade (2001) surge para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição (1988) e estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, inclusive dando diretrizes para a utilização dos vazios urbanos e para a “ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar (...) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização e não utilização”.

Dittmar (2006) conceitua vazios urbanos como sendo áreas construídas ou não, desocupadas ou subutilizadas, que possuem como característica em comum o fato de serem “resíduos do crescimento da cidade”, podendo ser caracterizados pelas questões físicas ou pelo esvaziamento de uso. Para Medeiros (2007), o vazio urbano é um fenômeno típico da sociedade pós-industrial, podendo ser resultante de espaços residuais, zonas industriais obsoletas, de corredores e pátios ferroviários esquecidos, dos movimentos de especulação imobiliária, de catástrofes ou mesmo de edifícios centrais abandonados.

O Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008) ratifica essa definição de Medeiros (2007), apresentando o seguinte conceito de vazios urbanos:

(...) consistem em espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada, em uma área caracterizada por grande diversidade de espaços edificados, que podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados (BRASIL,2008 p. 142).

Conforme a definição de Janeiro (2007 p. 7), os vazios urbanos são “bolsas vazias na cidade, áreas destituídas, onde aquilo que lá acontecia já não acontece, ou onde lá nunca nada aconteceu”, são, portanto, espaços inativos, espaços de “nada”, configurados como receptáculos do passado, que se sobreponem ao “agora”. Clichevsky (2000) coloca que os vazios urbanos compreendem terrenos e edificações a espera de serem demolidas, caracterizados por serem estruturas com alto nível de degradação e obsolescência nos centros urbanos.

Na literatura norte-americana, utilizam-se as expressões *vacant land* e *wasteland*, por exemplo, para denominar os espaços vazios do tecido consolidado, terras não utilizadas ou subutilizadas (BOWMAN e PAGANO, 2000). A literatura europeia

também faz referência aos vazios urbanos, em um sentido ainda polissêmico, uma vez que esses designam imóveis ou terrenos vazios ou subutilizados, dando enfoque para os que estão abandonados ou “caíram em desuso”(FAUSTO e RABAGO, 2001).

Solá Morales (2002) prefere a utilização do termo francês ‘*terrain vague*’, em virtude da multiplicidade de significados que esta expressão permite - vago no sentido de vacante, indefinido, impreciso ou sem horizonte definido, e também no sentido de improdutivo, obsoleto. Define *terrain vague* como:

lugares aparentemente esquecidos onde parece predominar a memória do passado sobre o presente. São lugares obsoletos nos quais apenas certos valores residuais parecem manter-se apesar da sua completa desafectação da actividade da cidade (SOLA-MORALES, 2002 pg. 187).

Para esta mesma expressão, Cavaco (2007) utiliza o termo vazio expectante para definir espaços intersticiais, que constituem grandes áreas vagas que, mesmo em estado de obsolescência, caracterizam-se pela expectativa e oportunidade de transformação intrínsecas.

Segundo Rodrigues (2007, p. 3), “os vazios urbanos podem ser pequenas, médias ou grandes glebas, edifícios e estruturas abandonadas, enfim, toda uma sorte de enclaves ou apêndices que são comumente lidos como mácula ou evidência de certas falhas no processo de urbanização de uma cidade”.

Geralmente, associa-se o termo vazio urbano a uma abordagem negativa de espaços abandonados, degradados, estagnados, em ruínas, desprovidos de uso e considerados, sobretudo, inúteis à cidade. No entanto, um ponto comum a algumas definições encontradas é que os vazios urbanos constituem espaços de transição temporal com potencialidades para transformações, porque estes espaços configuram “oportunidades de mudança, que pode implicar novo uso, nova construção.” (SOUZA, 2010, p. 60). Dessa forma, como lembra Rossi (2001), o vazio pode ser entendido como *virtus*, como potência, como algo que ainda não existe no plano material e que significa energia de fazer. Conforme Portas (2000, p. 1), os vazios urbanos podem denotar “áreas encravadas da cidade consolidada (...) cujo aproveitamento poderá ser decisivo para reurbanizar ou revitalizar” a cidade.

Entre “estagnados” e “expectante”, vazios e subutilizados, inúteis e potenciais, são pautadas as discussões que conformam o termo vazio urbano como um “constructo de idéias justapostas” que carece de maiores esclarecimentos (SOUZA, 2010 p.59). O termo ‘vazio’ faz alusão à ausência de algo e contrapõe-se a noção de ‘cheio’ na cidade, conforme explica Cavaco (2007, p. 4):

(...) no contexto do urbano o termo vazio está normalmente associado à ideia de um cheio, em que as densidades construídas materializadas sob a forma de estruturas e edificações confinam directamente com as ausências de construído conformadas ou emolduradas por essa mesma construção (...). Mas a condição suburbana do vazio e as manifestações que este adquire na contemporaneidade impõem outra lógica e um outro designio para os espaços de ausência.

Mas, se o cheio designa, no desenho urbano, a massa construída, como entender um objeto edificado como vazio urbano? Minock(2007), em seu estudo sobre o fenômeno dos vazios urbanos (*urban voids*) nas cidades pós-industriais dos EUA, traz outra noção para a expressão vazio urbano, após distinguir os vazios ‘intencionais’ dos vazios ‘não intencionais’, estes últimos consistem em espaços abandonados presentes em bairros “pouco atraentes” e em áreas indesejadas e, sobretudo, carentes de qualquer futuro previsível.

Tranick (1986 *apud* MINOCK, 2007) coloca que existem cinco tipos de vazios intencionais na cidade, com diferentes conotações, que vão desde os espaços de passagem, passando pelos pátios internos e quintais, ruas e praças, parques e jardins (figura 07).

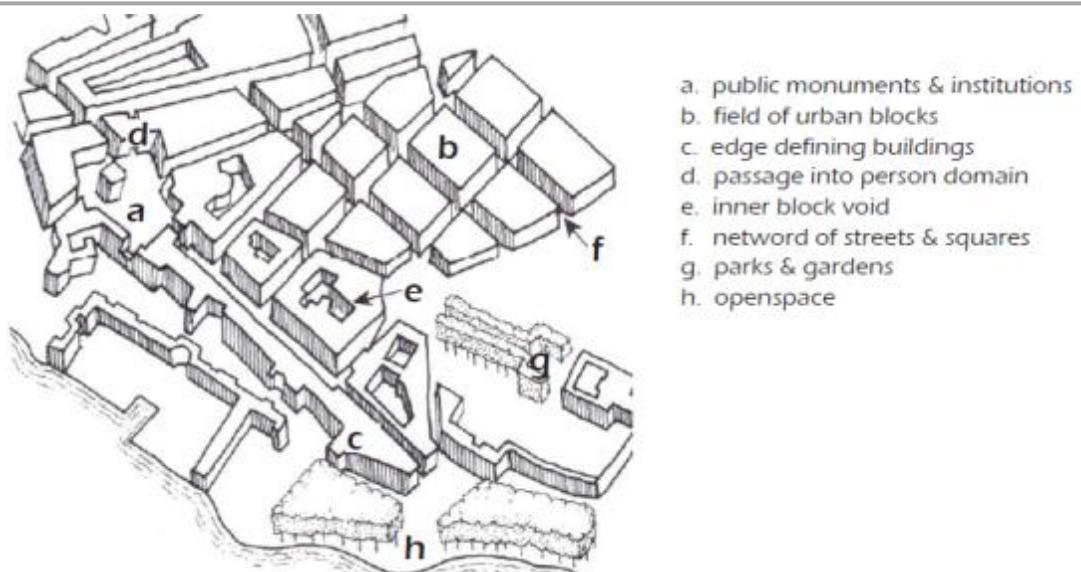


Figura 7 – Esquema de espaços cheios e vazios no meio urbano. Fonte: (TRANICK, 1986 *apud* MINOCK, 2007).

Abstraindo-se da relação física e morfológica entre cheios e vazios colocada por vários autores (TRANICK, 1986; KOHLSDORF, 1996; LAMAS, 2000) e considerando os vazios de Tranick como espaços livres, será explorado, aqui, o vazio urbano ‘não intencional’, ou seja, o espaço que não é previamente concebido como ‘vazio’ ou livre. O vazio não intencional está mais relacionado ao resultado do declínio de uma área, do abandono, da degradação do que aos interstícios ou espaçamentos da forma urbana. É válido salientar que o termo intencional, aqui, está relacionado à intenção anterior ao momento da concepção ou da conformação e não aos espaços que permanecem sem uso intencionalmente, como consequência da especulação imobiliária, já que em alguns casos, a situação de “vazio urbano” pode ser orientada pela lógica da retenção especulativa do solo urbano.

Considera-se que o princípio morfológico cheio/vazio tem conotação dúbia no estudo dos vazios urbanos, pois neste tema, essa relação não é uma questão estanque, uma vez que o que é cheio (no sentido de construído) pode ser vazio (no sentido de estar sem uso). Portanto, segundo Jorge (2007), a ausência associada ao vazio urbano não deve ser encarada apenas como a inexistência do objeto construído:

(...) a verdadeira ausência não existe quando há falta de volume construído, mas sim quando, a uma lógica consequente, se sucede um lapso, uma falha ou uma ausência de remate (JORGE, 2007, p. 3).

Daí, já se pode inferir que o termo “vazio urbano” pode também incluir espaços edificados; desde que tais espaços estejam improdutivos, desprovidos de uso, ou “vazios de uso” para alguns autores. Nesse sentido, o vazio urbano é tratado como “consequência de um processo de esvaziamento” (BORDE, 2006), como o “resultado daquilo que se esgotou (...) O esgotamento do sentido, da essência”, espaços que incomodam pela improdutividade intrínseca (MEZACAPPA, 2008).

Jorge (2007), ao colocar que a cidade se constitui de “regras” e “exceções” como duas condições opostas, compartilha da noção morfológica, onde a massa construída é a “regra”, a qual é interrompida pelo vazio, que é a “exceção”, ou seja, a ausência da “regra”. Para ele, fica subentendido que tanto o cheio quanto o vazio dividem-se em duas categorias relacionadas com o papel que desempenham na cidade: úteis ou inúteis. Embora as associações desse autor (*ibid.*) refiram-se muito mais ao caráter de utilidade dos espaços à imagem da cidade do que à

função que desempenham, algumas considerações podem ser utilizadas para o estudo dos vazios urbanos. De acordo com o esquema proposto por Jorge (2007) (figura 08), determinados “vazios” constituem espaços inúteis, do ponto de vista da ocupação física, por serem uma interrupção à regra do “cheio”. Esse caráter de inutilidade dos vazios se dá quando o espaço não tem uso, nem função prática; é o caso dos vazios urbanos e dos espaços intersticiais. Da mesma forma, o “cheio” pode constituir-se uma exceção quando não tiver utilidade ou coerência com a morfologia, e o “vazio”, mesmo sendo sempre à exceção à massa, pode ter utilidade, caso possua uso, função e participe da formação da imagem da cidade. Esse é o caso dos espaços livres públicos.

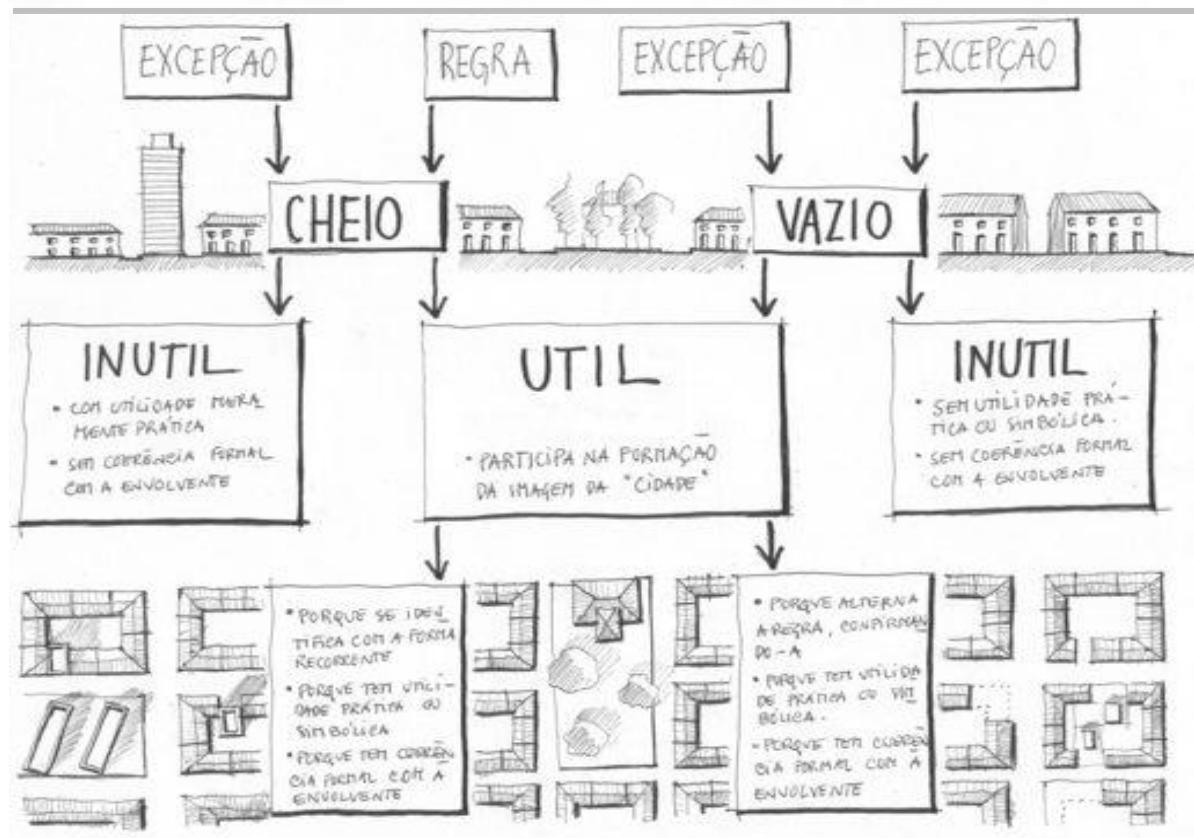


Figura 8 - Regra/excepção, cheio/vazio. Fonte: Jorge (2007)

Do ponto de vista do uso, os cheios inúteis são designados por espaços edificados que não possuem nenhum uso atual. E os imóveis subutilizados que se encontram, na maioria dos estudos, na categoria de vazio urbano? São vazios de quê afinal? Um exemplo que pode elucidar essa questão é o dos sobrados comerciais que possuem o térreo com uso e o pavimento superior sem uso. O lote possui edificação, a edificação possui uso, ainda que parcial. Por essa primeira condição, já seriam os

edifícios subutilizados inseridos em uma categoria a parte da dos vazios urbanos. É a segunda condição inerente a estes imóveis, a de estar passando por um processo de esvaziamento de uso ou de desfuncionalização, recairia mais uma vez na antecipação de uma circunstância futura, sendo a categoria vazio urbano inoportuna para denominação desses imóveis.

E por que considerar vazio urbano o espaço edificado que se encontra totalmente sem uso? Partindo da ideia, já exposta, de que vazio pressupõe ausência de algo, é importante especificar em relação a que o objeto (edificação ou terreno) estaria vazio e o que serve de referência para caracterizar esse objeto como vazio. O vazio, aqui, é uma categoria relacionada à ausência de “algo” (seja função, uso ou ocupação) e não à ausência de “tudo” (função, uso e ocupação). Em outras palavras, nesta dissertação, um lote é considerado vazio quando, relacionado com o conjunto de lotes, destaca-se por não ter edificação. Do mesmo modo, um edifício é considerado vazio quando, relacionado com o conjunto de edifícios, destaca-se por não possuir uso. O conjunto de lotes (com ou sem construção) é, pois, a referência para identificação do imóvel fundiário vazio; e o conjunto de edifícios (com ou sem uso) é a referência para identificação do imóvel edificado vazio.

Interessa estudar tanto o vazio urbano, como o lote não ocupado e a edificação não utilizada, quanto os imóveis subutilizados, ou seja, os imóveis que atualmente “ainda têm uso e/ou ocupação, mas que já entraram em processo de obsolescência” (SOUZA, 2010), visto que se considera que nenhum dos conceitos de vazio urbano citados define com exatidão esses espaços subutilizados, a não ser pelas qualidades de obsolescência e improdutividade intrínseca a quase totalidade de espaços definidos pela expressão. Conforme Sousa (2010 p.77), espaços urbanos subutilizados são aqueles que “têm uma ocupação e/ou uso, mas que atualmente essa ocupação/uso é inadequada, ou esses espaços têm potencial para um uso/ocupação mais eficaz e eficiente no tecido urbano enquanto um todo.”

A distinção entre vazio urbano e imóvel subutilizado é, para esta análise, uma forma de contribuir para o estudo conceitual que envolve o termo vazio urbano, todavia, como predomina a característica de improdutividade e obsolescência dessas duas modalidades de espaços, é importante entender algumas

características pertinentes a esses espaços antes de traçarmos as categorias de análise.

2.2 Entre características e classificações |

Várias expressões são colocadas, e até mesmo confundidas entre si, para caracterizar os vazios urbanos e os espaços subutilizados da cidade, entre essas, a obsolescência, a ociosidade, a degradação, a situação de vacância, que são características qualificadoras dos “vazios urbanos”; e o subaproveitamento, a desafetação, desocupação e a desestabilização, que, segundo Borde (2006), são critérios identificadores dos ‘vazios urbanos’. O esclarecimento terminológico pretende explicar alguns aspectos teóricos pertinentes ao objeto de estudo e que, fundamentados em pesquisa bibliográfica, constituirão base para a construção das categorias de análise.

Figura entre as discussões sobre a temática dos vazios urbanos a característica sempre presente de **obsolescência** que, conforme Peixoto (2011 p.18) “designa o momento em que a função original de um edifício deixa de existir”, momento em que a estrutura pode ser “demolida, readequada ou até transformada e armada em outro local, se sua constituição assim permitir”. Segundo Sampaio (2007), o conceito de obsolescência é polêmico e foi utilizado de forma distorcida para justificar demolições e renovações de edificações localizadas em bairros considerados ultrapassados pelo mercado imobiliário. Todavia, os documentos internacionais sobre salvaguarda de cidades históricas abordam a obsolescência como um fator temporário e reversível que compromete a integridade e a autenticidade de edificações e áreas urbanas (CURY, 2000).

De acordo com Carmona (et. al. 2003) existem cinco dimensões de obsolescência, aqui sumariamente descritas, relacionadas ora com o espaço edificado e suas funções, ora com os espaços urbanos em si, a saber: a obsolescência física/estrutural, resultante de fatores físicos, deterioração por uso, desgaste e envelhecimento; a obsolescência funcional, quando os espaços não estão aptos para o seu uso corrente ou quando seu uso é inadequado ao contexto da cidade;

obsolescência locacional, relacionada à acessibilidade e mobilidade; obsolescência legal, correspondente às regras impostas pelos códigos e, por fim, a obsolescência de imagem, ligada à imagem negativa que alguns espaços podem conferir à paisagem.

Por sua vez, a **ociosidade**, também colocada por vários autores como característica intrínseca aos vazios urbanos “é gerada quando um lote ou um edifício permanece vazio apesar de apresentar condições de ocupação.” No caso das edificações, a ociosidade pode vir após a obsolescência (como momento em que a função original deixa de existir), quando a estrutura não apresenta condições de adequação para novos usos e também não é demolida. Algumas edificações, todavia, tornam-se ociosas mesmo sem se tornar obsoletas, muitas vezes pelo simples abandono (PEIXOTO, 2011).

Dittmar (2011) define como **área ociosa** ou **vazio físico**, os espaços não parcelados, à espera de ocupação, que constituem as grandes glebas e os loteamentos, frutos da especulação imobiliária. Segundo Magalhães (2005), os terrenos ociosos exercem um paradoxal “poder de presença” no ambiente urbano, pelo seu potencial em influir na perda da vitalidade urbana e, ao mesmo tempo, constituírem os espaços potenciais para a transformação da condição atual. Em outros casos, também podem ser incluídas nessa categoria aquelas construções cuja utilização deixou de ter interesse econômico e permanecem em pé, mas com ociosidade.

Já os conceitos de **deterioração** e **degradação** são associados à perda de função, danos em estrutura física ou redução do valor de transação econômica de um lugar. No entanto, ambos os conceitos têm conotações diferentes; enquanto a deterioração está mais ligada a “inferiorização” de um bem, a degradação está relacionada à noção de aviltamento e desmoronamento. Nos espaços considerados degradados, verifica-se a reverberação da situação física para os grupos sociais (VARGAS e CASTILHO, 2006). Borde (2006) ratifica essa afirmação, apontando os edifícios desocupados, sem uso ou subutilizados, como pontos de desequilíbrio na cidade, de instabilidade, que são percebidos geralmente como focos de decadência e degradação. Acrescenta ainda que estes edifícios possam ter associado a si um fenômeno de “contágio” denominado ‘desestabilização’, compartilhando da idéia

de Bowman e Pagano (2004), através do qual se parece multiplicar a presença desse tipo de vazio que afasta a população dessas áreas (figura 09).

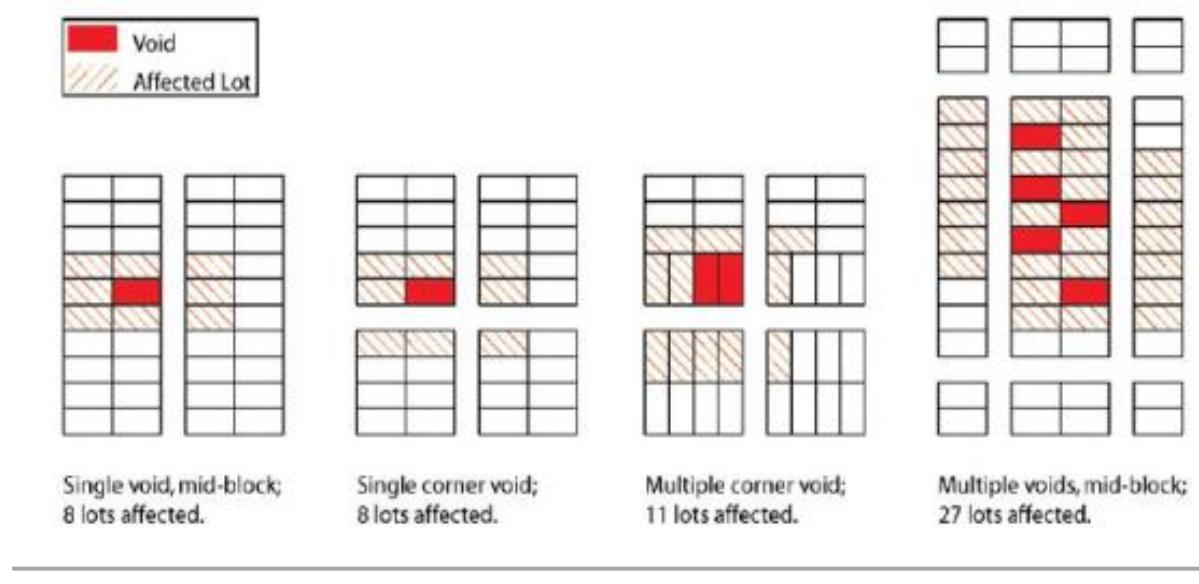


Figura 9 – Efeitos dos vazios urbanos nos lotes adjacentes. Fonte: Bowman e Pagano (2004)

Essa **desestabilização** também é associada ao conceito de vazios demográficos, os quais constituem áreas urbanas cuja desocupação levou à redução da densidade demográfica e, por vezes, à substituição do perfil populacional, que se traduzem no abandono e degradação das construções e do tecido urbano (SOUZA, 2010).

Há ainda a característica de **subaproveitamento** que é inerente aos espaços já ocupados e edificados, mas que o foram aquém das potencialidades urbanísticas e sociais do lote (MAGALHÃES, 2005). No caso brasileiro, para esta mesma definição, o Estatuto das Cidades (2001) denomina, em seu artigo 5º, **subutilizado** o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

Sousa (2010) considera espaços urbanos subutilizados aqueles que, embora sejam dotados de uso e ocupação, já entraram em processo de obsolescência e possuem um caráter expectante, ou seja, enquanto esperam a transformação ainda são estruturas ativas, pois mantêm um uso e ocupação, mesmo que esses não sejam viáveis para a cidade.

Borde (2006) denomina ‘desafetadas’, ‘subutilizadas’ e ‘desocupadas’, “as áreas com potencial para construção, mas que não são ocupadas, utilizadas ou edificadas, não realizando plenamente seu potencial construtivo ou cumprindo sua função social.” Segundo a autora, a desocupação (terrenos não ocupados) e a desafetação (terrenos não utilizados) possuem diferenças:

(...) terrenos não ocupados são aqueles nos quais não há edificação, mas que podem estar sendo temporariamente utilizados para circulação ou lazer, por exemplo; terrenos não utilizados, por sua vez, são terrenos que até podem ser ocupados por edificações, mas onde não se verifica algum uso, ainda que temporário. Os terrenos e edifícios subutilizados desenvolvem usos e ocupações temporárias que o caracterizam como parcialmente ociosos, subaproveitados (BORDE, 2006 p.15).

Sousa (2010) compartilha da definição de Borde, no entanto, não usa a nomenclatura de “terrenos não utilizados” para associar aos espaços desafetados. De acordo com esta autora, desafetados são espaços normalmente edificados, mas que, atualmente, não têm uso. Caracteriza ainda essas construções como devolutas, no sentido em que não são usadas, independente do seu estado de conservação, e remanescentes no tempo e no espaço.

Dittmar (2006) denomina esses espaços desafetados de ‘remanescentes urbanos’, ou seja, áreas ‘vazias de uso’, abandonadas, frutos de rupturas e mutações da estrutura urbana que podem constituir antigas áreas portuárias, ferroviárias, industriais, rodoviárias ou edifícios abandonados.

Coloca ainda, que há espaços que podem ser tanto ‘vazios físicos’ quanto ‘vazios de uso’, os quais ela considera espaços residuais, intersticiais, desocupados e que associa ao conceito anteriormente exposto de *terrain vague* (SOLÁ MORALES, 2002), para fazer referência às orlas ferroviárias, rodoviárias, espaços entre quadras ou baixios de viadutos (DITTMAR, 2006).

A partir desses termos e conceitos, é possível a estruturação de um quadro-síntese (Quadro 03), que relaciona classes e características principais utilizadas por diferentes autores para distinguir os espaços vazios e subutilizados.

Quadro 03 - Classes de vazios urbanos e respectivas características, por autor.

Vazios Urbanos		
Autor	Classes	Características
Borde (2006)	desafetado	não mais utilizado
	desocupado	não mais ocupado
	subutilizado	em relação ao potencial construtivo
	desestabilizado	em processo de esvaziamento
Sousa (2010)	desocupado	não edificado/nunca antes ocupado
	desafectado	sem uso/ remanescente físico
	subutilizado	em processo de obsolescência/uso inadequado
Dittmar (2006)	remanescentes urbanos	espaços e edifícios abandonados
	áreas ociosas	espaços não parcelados, grandes glebas com infra-estrutura
	espaços residuais	espaços intersticiais

Fonte: elaboração própria com base em Borde (2006), Sousa (2010), Dittmar (2006)

É importante notar que na maioria das classificações citadas, os autores incluem o “subutilizado” como sendo uma classe de um grupo maior que é o vazio urbano. A partir da leitura dessa série de classificações, é possível perceber pontos divergentes, que vão desde as conceituações entre autores até as nomenclaturas das categorias e características inerentes a cada uma.

O primeiro ponto é que parece inoportuno inserir na categoria ‘desafetados’ ou ‘não utilizados’, os terrenos ocupados por edificações atualmente sem uso. Uma vez que o lote está ocupado por uma edificação, a promoção do uso do imóvel deve

partir da edificação e não mais do terreno, ou seja, o uso de um espaço edificado é inerente ao edifício e não mais ao lote sobre o qual ele está edificado.

Outro ponto do debate, em termos de classificação, é a relação da subutilização com o potencial construtivo de um lote. Essa relação está presente, no caso brasileiro, no artigo 5º do Estatuto da Cidade (2001), que considera como imóvel subutilizado “aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente”. Ora, se a subutilização é relativa ao fato de o lote ou a edificação estarem sendo utilizados parcialmente ou temporariamente, é mais coerente relacionar a subutilização com o uso desenvolvido no imóvel do que com o aproveitamento do terreno pela edificação, já que o aproveitamento é um índice urbanístico que diz respeito ao edifício. A definição do Estatuto da Cidade (2001) seria mais adequada se ao invés de tratar de subutilização, fossem usadas as expressões “subaproveitamento” ou “subocupação”, pois constituem expressões mais próximas de indicadores de potencial construtivo, tais como “índice de aproveitamento” e “taxa de ocupação”.

É evidente que a subutilização, nos casos de imóveis subaproveitados ou subocupados, está implícita, pois na medida em que o terreno tem potencial construtivo para ampliação, aumenta a possibilidade de utilização desse espaço. No entanto, deve ser considerado, para efeito de caracterização como subutilizado, o imóvel no estado atual em que se encontra e não pelo seu potencial de construção ou de ampliação futura.

Sintetizando, a subutilização irá figurar neste trabalho tanto como uma categoria de análise, remetendo a lotes e/ou edifícios temporariamente ou parcialmente utilizados, que será subdividida em subcategorias, quanto como característica inerente às áreas urbanas centrais (numa maior escala de observação), assim como a ociosidade, a obsolescência, a degradação, a deterioração e a desestabilização. Além dessas classificações já expostas - que estão mais relacionadas à perda de uso dos espaços - há ainda outras formas de classificação presentes na literatura e identificadas no Quadro 04, que ora se relacionam com a morfologia urbana, como a de Rosa (2006); ora dizem respeito aos aspectos físicos ou características marcantes dos espaços, como a de Santana (2006), e ainda há a classificação

proposta por Borde (2006), relacionada com o processo de formação do “vazio urbano”.

Quadro 04 - Categorias e características de vazios urbanos por autor

Vazios Urbanos		
Autor	Classes	Características
Borde (2006)	projetual	conseqüência de intervenções urbanas
	estrutural	decorre de mudanças de funções urbanas
	conjuntural	decorre de conjunturas legais,
	centrais ou periféricos	relacionado a localizações
Rosa (2006)	vazios de sítio	relacionado a condições geográficas
	vazios de tecido	espaços vacantes no tecido urbano
	vazios de traçado	espaços vazios de edificação
Santana (2006)	abandonados	ruína, alto grau de deterioração
	fechados	sem uso, mas com rotatividade imobiliária
	subocupados	uso parcial da edificação
	obsoletos	imóvel sem uso, demanda reparos
	estacionamento	áreas privadas e resultado de demolições
	terreno vago	terrenos nunca antes ocupados

Fonte: elaboração própria com base em Borde (2006), Rosa (data) e Santana (2006).

Existem ainda, inventários, mais relacionados com os estudos econômicos e imobiliários, cujas categorias são ligadas ao tempo de vacância de um imóvel, ou seja, estabelecem um período fixo, para que os terrenos e edifícios possam ser considerados vazios urbanos. Surge daí, a necessidade de esclarecimento de termos como ‘estado ou situação de vacância’ e ‘vacância imobiliária’, que geralmente figuram nos estudos imobiliários. Com relação à situação de vacância, Myers e Wyatt (2004) definem como “vacant” todo o edifício que, se encontra total ou parcialmente desocupado por um período igual ou superior a um ano, embora

apresente condições para ser ocupado, mesmo necessitando de algum reparo. Borde (2006) amplia a abrangência do termo, considerando que a situação de vacância designa alteração nas condições de uso e ocupação, por esvaziamento, de um espaço urbano que, até algum tempo, apresentava uma relativa estruturação.

Sendo assim, alguns estudos consideram que além de haver uma duração mínima de “não utilização” para um edifício ser considerado vacante, consideram também que o estado de vacância está relacionado aos motivos pelos quais ocorre o abandono. Dessa forma, não são considerados vacantes aqueles espaços cuja falta de uso é temporária ou aqueles que estão disponíveis para o mercado de venda ou arrendamento (BOMFIM, 2004).

Ponderar essas classificações e termos é uma forma de dar suporte à construção das categorias que serão utilizadas aqui, de acordo com as escalas de análise propostas. Dessa forma, o item seguinte contempla a construção das categorias que irão figurar nesta análise, especificamente, os elementos que subsidiaram a pesquisa de campo e a categorização dos imóveis da Poligonal de Tombamento.

2.3 Construindo categorias de análise |

A partir da noção que o vazio urbano pode ser associado tanto à perda de uma função anterior quanto a aspectos de degradação no presente e à incerteza futura, é possível começar a esquematizar uma metodologia de classificação para os “vazios” presentes na área de estudo. Dentre as classificações estudadas, observa-se que um ponto comum a todas é a característica atual de improdutividade dos “vazios urbanos”. Enveredou-se, nesta análise, pelas classificações que relacionam os espaços vazios, sobretudo, à ausência de uso. No entanto, alguns ajustes conceituais foram necessários, tanto para adequação dos critérios à escala de observação previamente definida, quanto pelas controvérsias entre autores, categorias propostas e suas respectivas características.

A evidente inadequação do conceito de ‘vazio urbano’ associado a espaço livre e espaço público remete à questão anteriormente levantada, ou seja, a abrangência do conceito e dos métodos citados e conduz ao afastamento de algumas

classificações observadas, sobretudo por que essas classificações não distinguem o objeto “vazio urbano” do objeto “subutilizado”.

A partir das referências teóricas, foi possível traçar os dois principais conceitos que nortearão esta análise e que consistem na aglutinação de algumas ideias anteriormente expostas. O princípio norteador desta análise baseia-se na distinção entre o ‘vazio urbano’ e o ‘imóvel subutilizado’ como os grandes grupos de análise, que por sua vez, contém as categorias, conforme o esquema da figura 10.

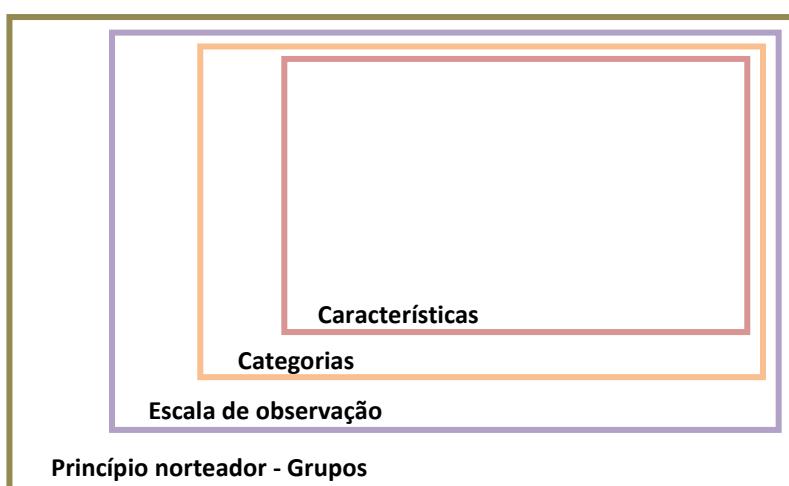


Figura 10 – Arranjo metodológico para definição de categorias de análise. Fonte: Elaboração própria.

O vazio urbano é, então, o espaço (lote ou edifício) que não foi concebido como espaço livre público, localizado em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma “conotação negativa” no meio intraurbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura.

Sem afastar-se desse primeiro conceito e relacionando o “vazio” à ausência de uso, adota-se também o entendimento de que a expressão “vazio urbano” pode fazer referência tanto a espaços vagos, literalmente, quanto a espaços edificados que estejam sem uso e não cumpram sua função social e econômica (BORDE, 2006; SOUSA, 2010). Dessa forma, procura-se resolver a distinção entre o “vazio urbano” e o vazio morfológico, este relacionado apenas à ausência de massa edificada. Assim, tanto lotes vagos (nunca antes ocupados ou frutos de demolições de antigas edificações) quanto edificações sem uso podem ser considerados vazios urbanos, desde que estejam localizados em áreas urbanizadas.

Borde (2006) aponta que há uma diferença entre o “não ocupado” e o “desocupado”. Ou seja, lotes “não ocupados” são os que nunca tiveram edificação e lotes “desocupados”, os que passaram por um processo de esvaziamento, nesse caso, frutos de demolição. Há alguns casos emblemáticos, através dos quais é possível ilustrar essa distinção entre “não ocupado” e “desocupado”. No caso do objeto de estudo em questão há o lote da Casa da Pólvora (figuras 11 e 12), que teve sua porção superior ocupada pelo monumento. No entanto, a porção íngreme do lote nunca foi ocupada por edificação alguma, constituindo-se, pois, em um espaço “não ocupado”, para Borde (2006). Outro exemplo é o lote “desocupado” do antigo Teatro Coliseu Paraibano, situado na Rua da Areia. Nesse caso, parte da edificação foi demolida e deu “origem” a um lote “não mais ocupado” (figuras 13 e 14). Todavia, como nessa pesquisa será explorado o estado atual de vacância dos imóveis, consideramos desocupados os lotes que atualmente não apresentam edificações, independente do caráter anterior, de edificado ou vago, uma vez que nem todos os imóveis pesquisados possuem registros do seu estado anterior.



Figura 11 - Fotografia da Ladeira de São Francisco. Fonte: Acervo da Comissão do Centro Histórico/ JP. s/d.

Figura 12 - Vista panorâmica atual da Casa da Pólvora com detalhe do terreno adjacente sem ocupação. Fonte: paraibanos.com – 2009

Figura 13 – Antigo Teatro Coliseu Paraibano na Rua da Areia – 1990. Extraído de Andrade, 2007. Fonte: comissão do Centro Histórico de João Pessoa.

Figura 14 – Fotografia atual do Antigo Coliseu Paraibano e o lote adjacente, fruto da demolição. Fonte: Acervo pessoal, 2012.

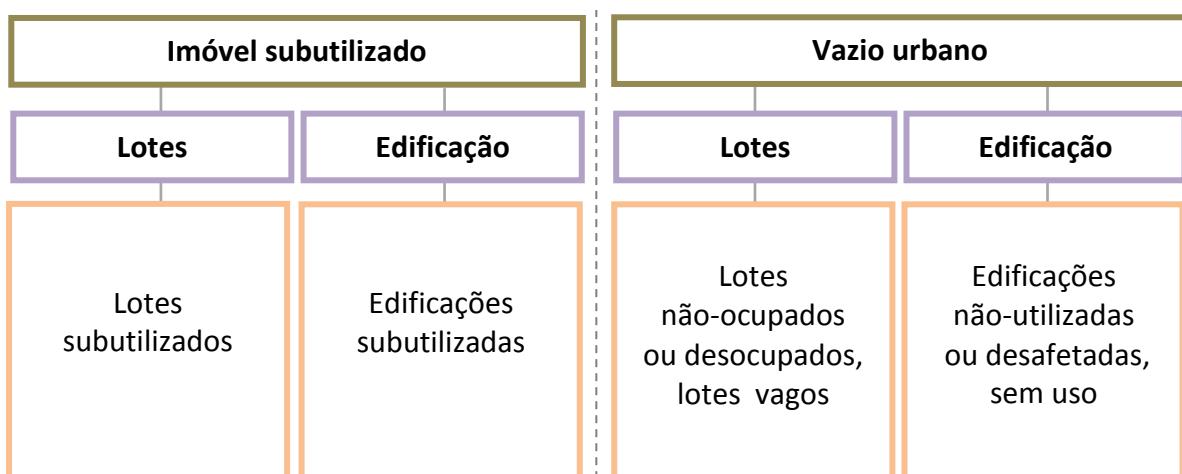
Com base no que foi exposto, trataremos, aqui, do vazio urbano não intencional (TRANICK, 1986), que, na escala do lote e do edifício, consiste no lote “não ocupado” (nesse caso, significando também, vago ou desocupado) e “não utilizado”; e nas edificações “não utilizadas” (sem uso ou desafetadas). Transpondo o conceito de Sousa (2010) de espaços urbanos subutilizados para a escala de análise em questão, pode-se inferir que os imóveis subutilizados são aqueles que ‘ainda’⁵ têm uso e/ou ocupação, mesmo que parciais ou temporários, e onde se verifica um processo de desestabilização, deterioração ou ociosidade. Os imóveis subutilizados consistem nos lotes parcialmente utilizados e nas edificações temporariamente ou parcialmente utilizadas.

Com base em atributos pertinentes aos imóveis constantes nas classificações estudadas, elaborou-se um arranjo que define as categorias de análise, a partir da existência de função, uso e ocupação no espaço a ser identificado. Dentro dessas categorias podem ser inseridos espaços com tipologias diversas que atendam aos atributos colocados, ou que, mesmo não correspondendo em todas as especificidades, tenham a característica imbuída de improdutividade no espaço urbano.

O Quadro 05 apresenta as categorias para análise dos vazios urbanos e imóveis subutilizados encontrados no objeto empírico de estudo e o Quadro 06, aponta características dos imóveis, cuja presença implica na constituição de cada categoria. Exemplificando, no Quadro 06, o lote que possui ocupação, não possui utilização e não possui função, constitui uma edificação não-utilizada, inserida no grupo do vazio urbano; ou ainda, chamamos de edificação subutilizada, o espaço ocupado, com função e com uso parcial ou temporário.

⁵ O termo “ainda” é utilizado por Sousa (2010), visto que se verifica nesses espaços um processo de esvaziamento ou de obsolescência.

Quadro 05 - Esquema de categorização dos imóveis subutilizados e vazios urbanos.



Fonte: Elaboração própria

Quadro 06 - Categorias de vazios urbanos e imóveis subutilizados quanto à presença de uso, ocupação e função.

Grupos	Categorias	Função	Uso		Ocupação
			Total	Parcial	
Vazio urbano	lote não-ocupado	Não	Não	Não	Não
	edificação não utilizada	Não	Não	Não	Sim
Imóvel subutilizado	lote subutilizado	Sim	Não	Sim	Não/Parcial
	edificação subutilizada	Sim	Não	Sim	Sim

Fonte: Elaboração própria. Obs: Considera-se ocupado, o lote edificado.

Na categoria de **edificações subutilizadas**, encontram-se principalmente aqueles edifícios com mais de um pavimento, geralmente com uso comercial no pavimento térreo e sem uso nos pavimentos superiores, ou ainda, com os pavimentos superiores sendo utilizados para depósitos. Essas edificações se caracterizam por estarem passando por um processo de obsolescência e de desestabilização que, provavelmente, conduz ao esvaziamento e até ao arruinamento da edificação, caso não sejam realizadas intervenções de requalificação. São edifícios desestabilizados e com intenso grau de degradação principalmente nos pavimentos superiores.

Classificam-se como **lotes subutilizados ou parcialmente utilizados** aqueles em que há um visível subaproveitamento, em termos de ocupação, e onde, consequentemente, o uso é desenvolvido apenas em uma pequena porção do lote.

É o caso de lotes ocupados por pequenas bancas de jornal ou cobertas improvisadas. Consideram-se os estacionamentos improvisados como uma tipologia dos lotes subutilizados, mesmo havendo o desenvolvimento do uso, pois embora o solo seja de propriedade privada e a utilização da propriedade seja livre, a infraestrutura é capital de propriedade social e o uso deve atender à função social, de acordo com a Constituição de 1988. É importante destacar que há uma diferença entre esses estacionamentos improvisados e, por vezes, irregulares, que causam impacto negativo à paisagem urbana, e as áreas projetadas para estacionamentos, dentro das bases do plano diretor e do plano de mobilidade da cidade.

Quanto aos vazios urbanos correspondentes às **edificações “não utilizadas”**, classificam-se aqui, tanto as edificações que se encontram atualmente sem uso, quanto aquelas que, por seu alto grau de deterioração e péssimo estado de conservação, são consideradas como ruínas e que, por conseguinte, encontram-se sem uso, devido ao seu esvaziamento ou abandono. Não se consideram como edificações “não utilizadas”, no contexto dos “vazios urbanos”, aqueles imóveis “recém-construídos” ou reformados, cuja atividade ainda não está sendo desenvolvida, visto que, mesmo eles estando sem uso temporariamente, se encontram dentro da dinâmica imobiliária atual, ou seja, não são imóveis “esvaziados” por abandono.

Borde (2006) denomina esses imóveis como “vazios arquitetônicos” e coloca que podem ser observados em toda a cidade, mas, se intensificam na área central, constituindo-se muitas vezes em patrimônio arquitetônico a ser preservado e outros ainda, em ruínas urbanas, resultantes de edificações desafetadas, compostas apenas por seus elementos remanescentes, como as fachadas com interior vazio em áreas delimitadas por legislação específica de preservação urbana. Esses vazios tem uma característica peculiar em relação aos outros citados, pois as ruínas e edificações patrimoniais representam a memória urbana e coletiva de um lugar e são consideradas exemplares de inestimável valor histórico e simbólico.

Consideram-se ainda como pertencentes à categoria de **lotes “não ocupados”**, além dos que se encontram literalmente vagos, aqueles que possuem alicerces de construções abandonados, visto que como nesses espaços não há projeção de

edificação, não há, consequentemente, taxa de ocupação. São espaços que se caracterizam pela improdutividade, pelo abandono, pela falta de uso, função e ocupação, sendo, portanto, cabível a denominação deles como “vazios urbanos”, correspondendo a uma variação tipológica de lotes “não ocupados”.

É importante ressaltar que a maioria dos exemplares encontrados nessas categorias são frutos de um processo de “esvaziamento” combinado com a degradação e a deterioração causadas pelo abandono. Em geral, o esvaziamento se dá através de uma sucessão de acontecimentos que seguem a mesma lógica, quando não se observam intervenções de recuperação. Sigamos o exemplo de um sobrado residencial: o uso residencial é substituído pela atividade comercial que, salvo algumas exceções, utiliza apenas o pavimento térreo; a atividade comercial termina e o imóvel é abandonado, ficando sem uso; não raras vezes os proprietários “esperam” o arruinamento da edificação, para sua consequente renovação, sobretudo em imóveis de valor patrimonial. Algumas ruínas permanecem, outras são substituídas por novas edificações, ou apenas demolidas e utilizadas como estacionamento de automóveis, ou ainda formam terrenos vagos, desocupados. Todavia, esse ciclo não é uma regra inflexível, uma vez que o processo de esvaziamento pode ser adiantado e algumas etapas não serem seguidas ou pode haver alguma intervenção de requalificação que interrompa esse processo (figura 15).

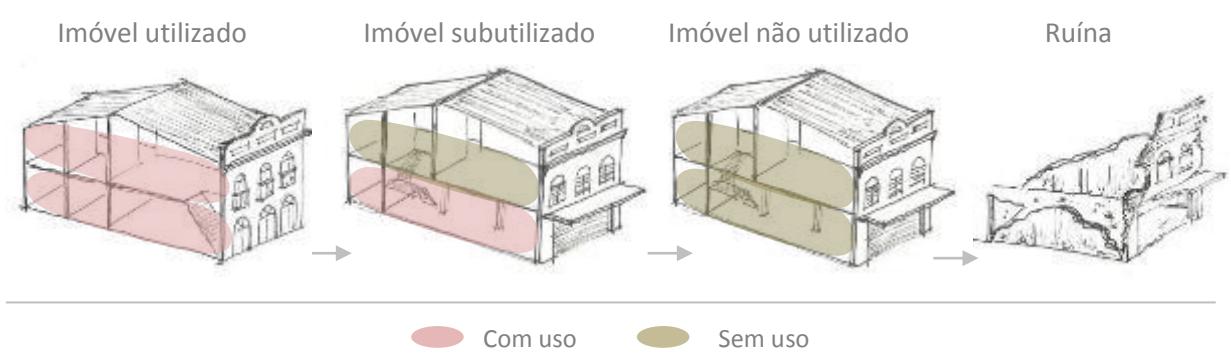


Figura 15 – Processo de “esvaziamento” de um imóvel. Fonte: elaboração própria.

Introduzidas as categorias de análise, serão observadas, de cada imóvel classificado, características referentes às dimensões, ao domínio, uso, estado de vacância, estado de conservação e valores imobiliários, conforme o Quadro 07,

elaborado com base nos itens levantados pelo Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão do IPHAN (2007).

Quadro 07: Aspectos a serem analisados em cada imóvel (Baseado no SICG-IPHAN)

Dimensão	Domínio	Uso	Vacância	Estado de conservação	Valores imobiliários
Área do lote	Público	Comercial	Nº pavimentos desocupados	Ótimo	
Área construída	Privado	Residencial	Nº pavimentos Parcialmente ocupados	Bom	Valor do terreno
Projeção da edificação	Sob litígio	Serviços	Área desocupada	Precário	Valor de oferta
Área não construída	Nº de proprietários	Institucional		Em arruinamento	Valor venal/IPTU
				Ruína	

Fonte: Elaboração própria com base em SICG- IPHAN, 2007.

A partir de então, é importante, antes da realização do diagnóstico da Poligonal de Tombamento, entender o contexto do “abandono” da área central, por parte da população residente, ou seja, entender a dinâmica de alteração do uso do solo na área central de João Pessoa que, atrelada às estratégias de intervenção realizadas, podem ter contribuído para o estado atual de subutilização do estoque imobiliário da área.

Capítulo III - A dinâmica de transformação da área central

Nº 186



3.1 Mudança de uso do solo e “esvaziamento” das áreas centrais |

É consenso que o rápido crescimento das cidades brasileiras, principalmente a partir da segunda metade do século XX, foi marcado por um modelo de ocupação periférica com baixa densidade e pouca diversidade funcional que culminou na migração da população do centro para novas áreas da cidade. De acordo com Villaça (1998), o processo popularmente chamado de “decadência” ou “deterioração” do centro consiste no seu abandono por parte das camadas de alta renda e em sua “tomada pelas classes populares”, podendo se manifestar de diferentes maneiras de acordo com a localidade. Ele considera como a principal causa de abandono do centro pelas elites, sobretudo na década de 1970, o aumento da mobilidade espacial motivada pela intensificação do uso do automóvel pelos segmentos sociais de mais alta renda, fator que estimulou as novas frentes de acessibilidade e a produção de um novo espaço urbano.

Outra causa para o abandono é colocada por Maricato (2002), que considera, como um dos principais fatores contribuintes para esse processo, a política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH - 1964-1986) que, com a utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), difundiu um modelo de implantação periférica dos seus conjuntos, contribuindo na extensiva expansão horizontal de muitas cidades. A esse respeito, Cardoso (2009 p.7) comenta que “ao instalar as infraestruturas necessárias às áreas mais periféricas, já ocupadas, o poder público acabava por valorizar (...) as terras vazias que haviam permanecido entre as áreas mais centrais e a fronteira de expansão urbana”.

Desta forma, os mercados habitacionais, voltados tanto para segmentos de média quanto de baixa renda, pressionaram fortemente no sentido da expansão centrífuga, esvaziando as áreas centrais. O ideário da modernização no Brasil, no período que se seguiu ao Pós II Guerra Mundial e, posteriormente, com a Ditadura Militar e a criação do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e do BNH (Banco Nacional de Habitação), ainda estava centrado na periferização/expansão da malha urbana, na construção de grandes conjuntos habitacionais, na monetarização do problema habitacional, que favoreceria apenas segmentos de média e alta renda, na renovação urbana, na substituição das antigas estruturas dos Centros Históricos,

sem compromisso com a memória ou com as funções simbólicas desempenhadas por essas áreas, que passaram por um processo de abandono em detrimento das novas frentes de valorização imobiliária e que, consequentemente entraram em deterioração (ROLNIK, 2004).

De acordo com Clichevsky (2000), os vazios urbanos são resultantes das formas de atuação das políticas dos agentes públicos e, sobretudo do mercado imobiliário, que induz a ocupação de áreas desprovidas de infraestrutura, com altos custos de urbanização, e agrava a segregação sócio espacial, uma vez que essas áreas são ocupadas por uma parcela da população pobre. Como consequência disso, as regiões centrais, providas de infraestrutura, equipamentos e serviços, são subutilizadas.

No Brasil, os motivos para o esvaziamento das áreas centrais, sobretudo do uso habitacional e especialmente no período noturno, estariam, portanto, em um primeiro momento, relacionados à expansão urbana e à ocupação periférica, bem como ao deslocamento da população do centro, propiciado tanto pelas facilidades de financiamento nos novos conjuntos habitacionais para a classe média quanto pelos novos modos de vida buscados pelas classes mais abastadas (figura 16).

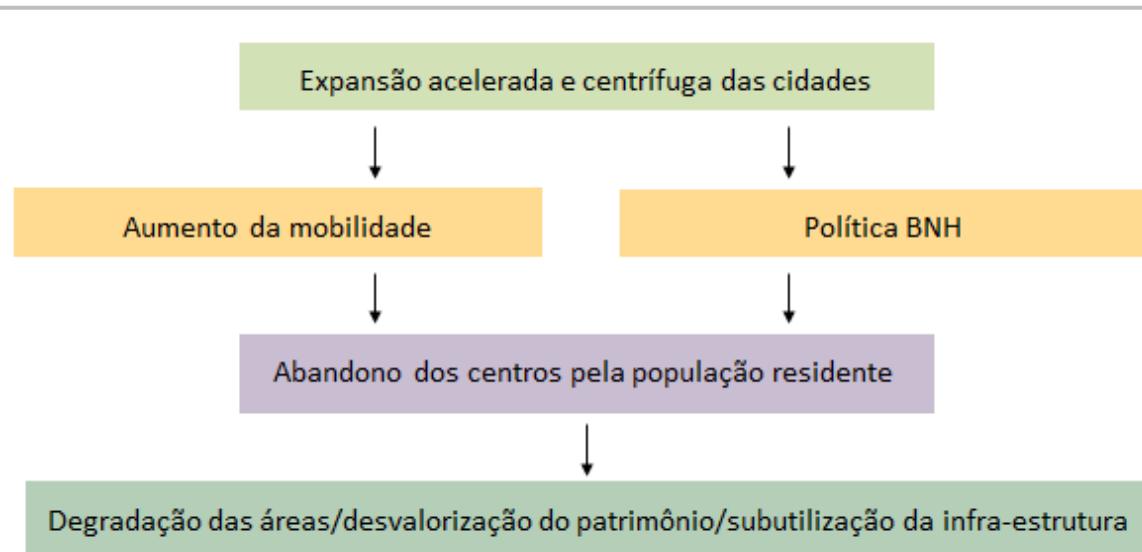


Figura 16 – Esquema dos fatores que culminaram no esvaziamento das áreas centrais.
Fonte: elaboração própria. 2011

Em um segundo momento, essa migração populacional pode ser atribuída ao surgimento das chamadas “novas centralidades” e ao deslocamento de órgãos públicos e serviços para as novas áreas. Conforme Vargas e Castilho (2006), a noção de centro passa a ser diluída pelo surgimento de uma rede de subcentros que passam a concorrer com o centro principal, decorrente da expansão das áreas urbanas. Villaça (1998) afirma que os subcentros concorrem com o centro principal, sem, no entanto, a ele se igualar, pois o centro principal ainda apresenta requisitos de acesso necessários para toda a cidade.

Contudo, os centros históricos, apesar de seu “evidente estado de degradação”, ainda formam, dentro da cidade, a área de maior concentração de atividades e de serviços, mas o fato de apresentem um vasto número de imóveis subutilizados ou vazios que não cumprem sua função social, contribui para a descaracterização do patrimônio arquitetônico e urbano. Essa falta de uso contribui significativamente para a degradação do patrimônio urbano, pois está associada tanto à perda da vitalidade da área, quanto à permanência de estruturas obsoletas e degradadas.

Jacobs (2000) associa as causas dessa degradação dos centros das cidades americanas à reprodução excessiva de determinados usos. Segundo ela, a “autodestruição” da diversidade de atividades pode acontecer em ruas, pequenos nichos de vitalidade, quarteirões ou distritos inteiros. A partir daí, a área é abandonada e os usos dominantes vencem. Todavia, “é uma vitória vazia”, cita a autora, pois esse processo destrói a sustentação econômica e social mútua (JACOBS, 2000, p. 269). Em outras palavras, a baixa diversidade de usos, sobretudo nas áreas centrais tomadas pelo comércio, é um fator que propicia a formação de vazios urbanos e imóveis subutilizados, pois a diminuição gradativa do uso residencial culmina na falta de manutenção dessas áreas, que se tornam obsoletas.

3.2 Mudança de uso do solo na área central de João Pessoa |

A cidade de João Pessoa não foge à regra brasileira quanto ao processo de abandono do Centro histórico pela população residente. A expansão urbana deslocou grande parte de sua população, que ocupava o espaço correspondente ao centro atual, para a área litorânea (setor leste) e para os setores sul e sudeste da cidade. A urbanização da antiga Lagoa dos Irerês, futuro Parque Sólon de Lucena, e posteriormente a abertura da Praça da Independência, da Av. Getúlio Vargas e da Av. Epitácio Pessoa, concluída na década de 1950, foram episódios singulares na expansão urbana de João Pessoa que contribuíram para atração da população de melhores condições financeiras para esses novos eixos de crescimento da cidade, num processo crescente de abandono do centro histórico, principalmente para o uso habitacional. A respeito desses acontecimentos, afirma Scocuglia (2004 p.97):

As reformas urbanísticas das décadas de 1920/30 sublinharam duas problemáticas que seriam centrais para o Varadouro, na cidade baixa, e para o Centro histórico da cidade de João Pessoa até os dias atuais: a sua transformação em área predominantemente de comércio e o processo posterior de esvaziamento das suas funções habitacionais.

Scocuglia (2004) acrescenta que as mudanças urbanas que transformaram o centro da cidade em um pólo de comércio e negócios, culminaram numa reordenação espacial das demais atividades. No período entre as décadas de 1960 e 1980, o processo de desvalorização do centro histórico se intensificou. A habitação, relegada a segundo plano por determinantes como a baixa proporção de equipamentos urbanos complementares e primordiais ao seu funcionamento, foi paulatinamente cedendo espaço às atividades, que atualmente, configuram aquela área como predominantemente comercial.

Esse processo de desvalorização é associado aos efeitos gerados pela expansão urbana da cidade de João Pessoa e da produção massiva de habitação, uma vez que, no período, entre as décadas de 1960 e 1980, foram implantados vários conjuntos habitacionais, financiados principalmente pelo BNH, destinados às classes de alta e média renda. Esses novos conjuntos se tornaram mais um fator que contribuiu para o abandono do centro por parte da população residente.

Ao passo que o núcleo central da cidade começava a se desligar das suas funções de moradia, cedendo espaço para o comércio, notavam-se os primeiros sinais da deterioração do seu patrimônio, incentivada, por outro lado, pelas inúmeras perdas advindas das reformas urbanas. Segundo Cavalcanti (2009), as diferenças de uso do solo começavam a se acentuar dentro da cidade, sendo que muitos dos usos introduzidos eram incompatíveis com a área histórica, causando uma degradação física, social e ambiental. Ao contrário da população de maior renda que se transferiu para as áreas mais valorizadas da cidade, a população de classe mais baixa passou a habitar as áreas deterioradas do centro e dos bairros vizinhos.

No decorrer do tempo, a transformação do uso na área central de João Pessoa culminou na sua degradação, visto que o uso comercial provocou, além da adaptação das tipologias edificadas existentes para atender as necessidades da atual função, a substituição - pautada no ideário de modernização e renovação da época. Vale salientar que estes serviços e usos que hoje se desenvolvem no centro, assim como muitas das edificações inseridas durante essa época de desvalorização da área são, em sua maioria, incompatíveis com o valor arquitetônico e histórico do conjunto edificado, culminando para a deterioração de uma área que caracterizava anteriormente o local de moradia e circulação das elites locais.

3.3 Esvaziamento demográfico na área central de João Pessoa

A partir da verificação de dados demográficos dos últimos dez anos, referentes à área central de João Pessoa, é possível perceber que, associado a essa degradação, em uma relação de causa e efeito já citada, ainda há um claro “esvaziamento demográfico”, que corrobora a existência do processo de abandono do Centro por parte dos moradores. No entanto, essa redução se apresenta em menor intensidade do que a do período de expansão urbana, na segunda metade do século XX. Esse “esvaziamento demográfico” que tratamos aqui, relacionado à diminuição da população residente, pode ser constatado a partir da observação dos gráficos a seguir (figura 17), que demonstram que, embora haja um aumento significativo da

população urbana do Município de João Pessoa, nos últimos dez anos, ainda ocorre o oposto nos bairros da área central.

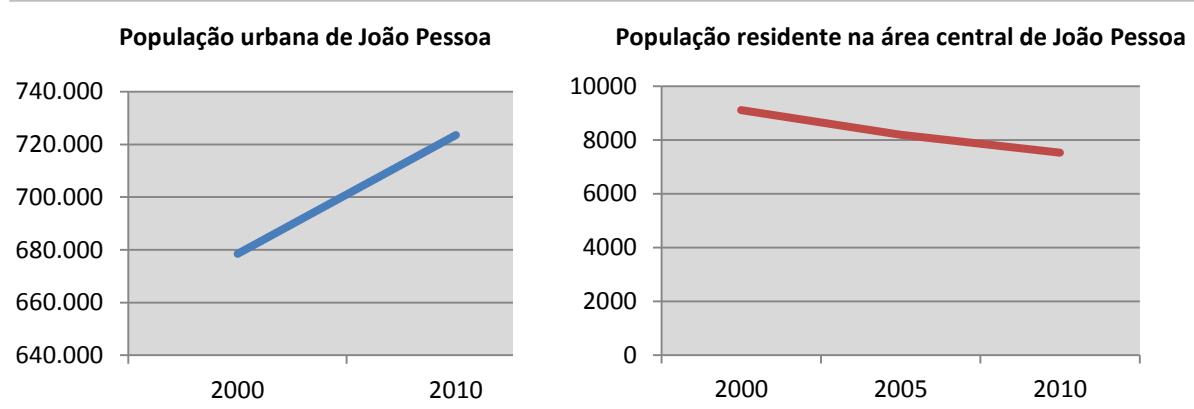


Figura 17. Gráficos da evolução da população urbana de João Pessoa e da evolução da população residente na área central de João Pessoa. Fonte: IBGE, 2000 - 2010.

No caso da área específica do Centro Histórico de João Pessoa, os dados conhecidos sobre a população residente são referentes à área inventariada para o Projeto de Revitalização promovido pelo convênio Brasil/Espanha (2000), que corresponde à atual área delimitada pela poligonal de entorno do IPHAN. Segundo o referido levantamento (do ano de 2000), a população residente na área em questão era de cerca de 3.366 habitantes, com uma densidade líquida média de 52,5 hab/ha, estando excluída desse dado a população favelada. Segundo o relatório, já na década de 1980, o Centro Histórico apresentava taxa negativa de crescimento (-7,8%) motivada principalmente pela migração, devido à expansão dos setores de comércio e de serviços na área.

Se observarmos os dados dos bairros Centro e Varadouro, nos Censos dos anos 2000 e 2010, confirmamos o declínio da população em ambos os bairros, bem como da densidade habitacional. A população residente do bairro Centro passa de 4990 habitantes, no ano 2000, para 3644 habitantes, no ano de 2010. Nesse mesmo intervalo, no bairro do Varadouro, a população cai de 4121 habitantes para 3730 habitantes (IBGE, 2000 - 2010).

Com relação ao uso do solo, a área central apresentava, em 2010, de acordo com dados da Secretaria da Receita Municipal, a predominância dos usos de serviços e comércio. Em valores absolutos, os bairros Centro e Varadouro apresentaram em 2010, 3378 imóveis com uso de serviços, 3059 imóveis comerciais, 290 imóveis com

uso institucional e 2356 imóveis residenciais. Somados, os imóveis com usos de comércio e serviços correspondem a 71% do total, enquanto o uso residencial corresponde a 26% da área central (figura 18).

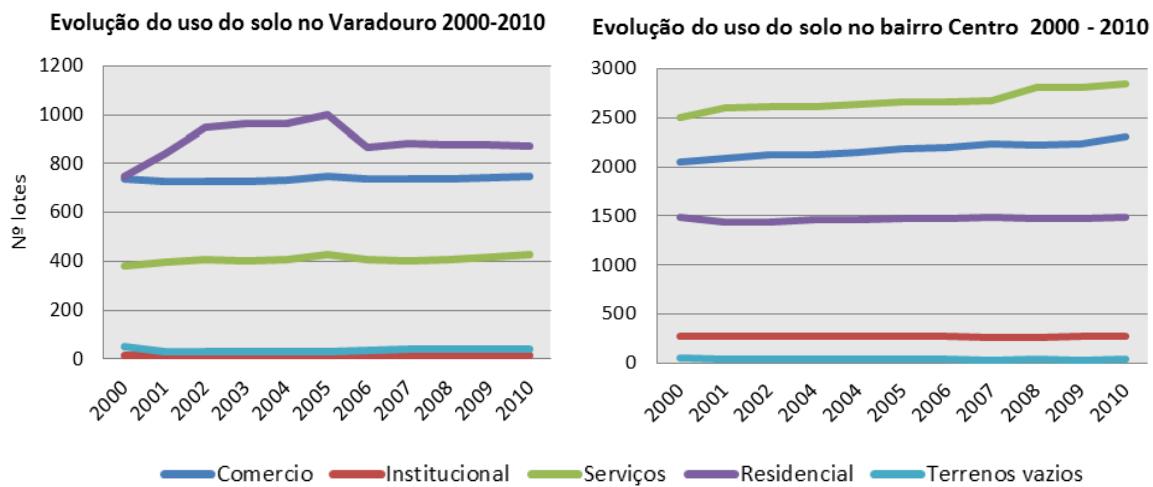


Figura 18 - Gráficos da evolução da evolução do uso do solo nos bairros Varadouro e Centro.

Fonte: Secretaria da Receita Municipal.

O bairro Varadouro, mesmo estando inserido nessa conjuntura do “esvaziamento”, ainda apresenta maior uso residencial do que comercial e serviços. Porém, embora haja esse número de habitações, o número de pessoas residentes diminui gradativamente. Segundo dados do IBGE, há um decréscimo no número de residentes do bairro Varadouro, entre 2000 e 2010, que corresponde à queda de quase 10% no número de pessoas residentes.

Esse predomínio do uso residencial, no Varadouro, pode ser associado também à dinâmica dos bairros vizinhos, uma vez que o uso habitacional concentra-se exatamente nas “fronteiras” do Varadouro, nesse caso, nas proximidades dos bairros do Roger e das Trincheiras. Essa relação pode ser corroborada a partir da observação do mapa de “Pessoas Residentes” e de “Domicílios Particulares Permanentes⁶” do IBGE (2010) (figuras 19 e 20) e do mapa de “Uso Residencial do Bairro do Varadouro” (figura 21) (PMJP, 2010) e, cujos setores censitários que

⁶ Segundo o IBGE, Domicílio Particular Permanente é o “domicílio que foi construído a fim de servir exclusivamente para habitação e, na data de referência do Censo, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas”. Fonte: IBGE, Resultados Preliminares do Universo Conceitos e Definições – Tabelas Adicionais. Rio de Janeiro, 2010.

possuem maior população correspondem exatamente às áreas que fazem divisa com o bairro do Roger e das Trincheiras, enquanto a porção central do bairro Varadouro, a que possui maior uso comercial, possui, consequentemente, menor número de pessoas residentes e de domicílios ocupados.

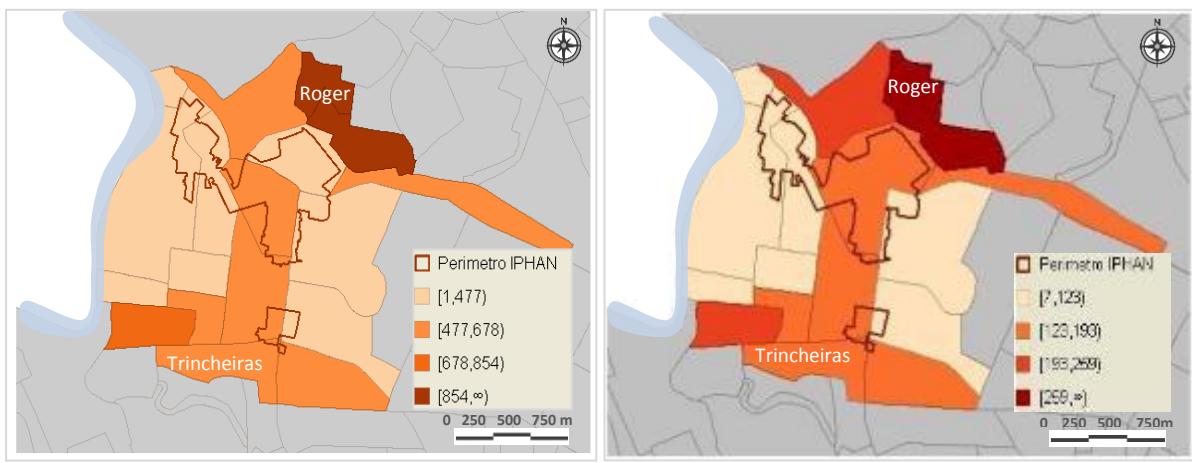


Figura 19 - Mapa de pessoas residentes por setor censitário

Figura 20 - Mapa de domicílios particulares permanentes por setor censitário.

Fonte: adaptado de Sinopse por setores (IBGE, 2010)

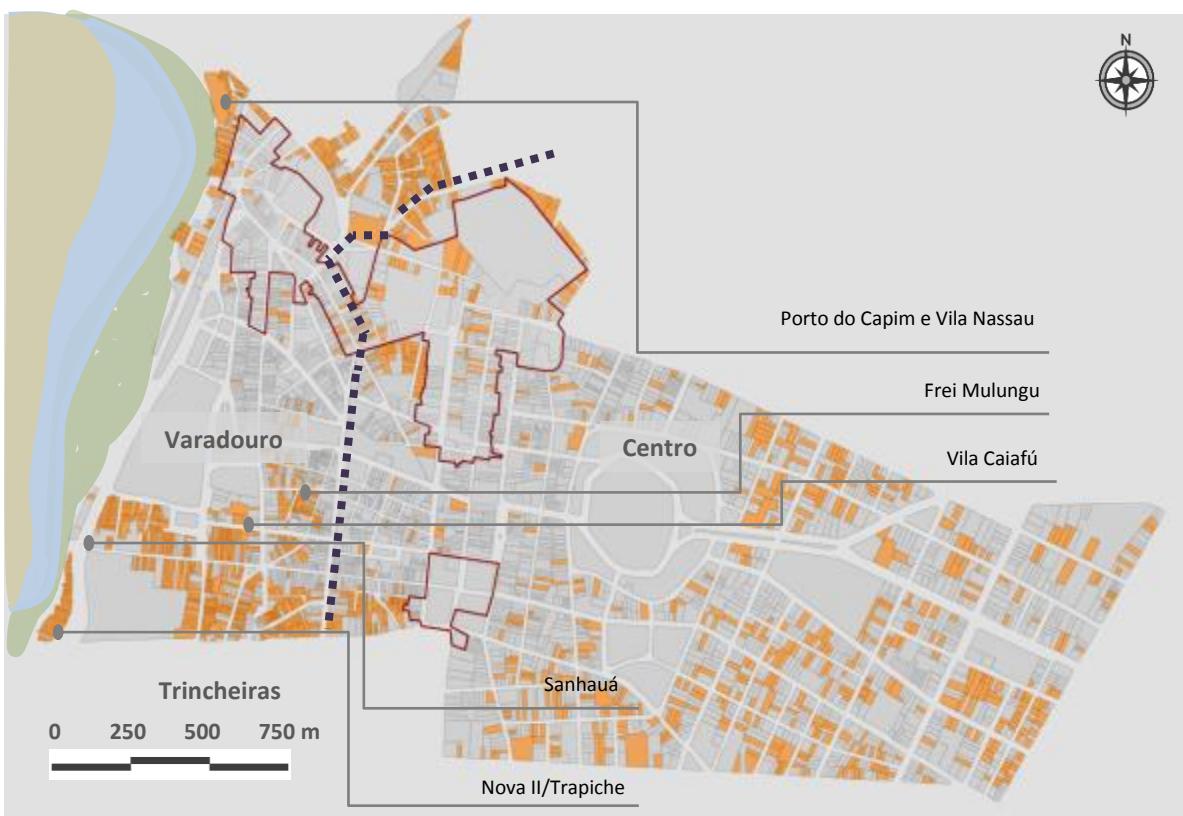


Figura 21 – Mapa de uso residencial dos bairros Centro e Varadouro – João Pessoa, PB.

Na cor laranja o uso residencial. Fonte: Adaptado de PMJP, 2010.

Há ainda, a possibilidade de associar esse número de residências à presença de assentamentos espontâneos na periferia do Varadouro, cuja localização, coincide exatamente com os pontos de maior concentração de uso residencial no bairro e, portanto, de maior densidade habitacional. Entre as referidas comunidades estão a Vila Nassau, Porto do Capim, 15 de Novembro, Sanhauá, Novall/Trapiche, Vila Caiafú e Feira Mulungú, Frei Vital, que, juntas, abrigam cerca de 398 domicílios, número equivalente à 36,12% do total de domicílios do bairro Varadouro (704 domicílios), e 1.740 pessoas residentes, o equivalente a 46,64% da população total do bairro (3.730 pessoas) (PMJP,2010), conforme pode ser observado no mapa de uso residencial da figura 21.

Alguns estudos, com viés econômico, apontam teorias sobre essa diminuição do uso residencial nos centros, são os chamados modelos de “declínio de bairros”, que identificam estágios de decadência, descritos no Quadro 08, que podem ser observados nos seguintes estudos: Anatomia de uma Metrópole (1959), no Estudo de Conservação da Vizinhança (U.S. Home Owners’ Loan Corp., 1940) e a Pesquisa Imobiliária sobre a Dinâmica da Vizinhança, do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos Estados Unidos, 1975 (MINOCK, 2007). De acordo com essas teorias, os bairros ou distritos podem passar por até cinco estágios de declínio: o desenvolvimento, a fase de transição, a degradação, o abandono e a renovação. Esses modelos apresentados no Quadro 08, apesar de serem oriundos de estudos norte- americanos antigos, podem ser relacionados à degradação das áreas centrais, inclusive, as do Brasil. Embora seja imprudente afirmar que as áreas centrais históricas do Brasil foram “esvaziadas”, é possível relacionar esse processo à perda de vitalidade, sobretudo no período noturno, decorrente da mudança de uso, uma vez que no período diurno o uso comercial é intenso. Del Rio (2004) denomina esse processo de “esvaziamento demográfico”.

Quadro 08 – Estágios de declínio dos bairros

Estágios	Estudo de conservação da vizinhança (1940)	Anatomia de uma metrópole (1959)	Pesquisa imobiliária sobre a dinâmica de vizinhança (1975)
1	Construções residenciais novas	Desenvolvimento de residências unifamiliares	Uso habitacional homogêneo, residentes de renda média alta
2	Uso e manutenção normal	Transição para apartamentos, maior densidade construtiva	Início do declínio, envelhecimento da população residente, chegada de minorias de renda-média
3	Obsolescência, estruturas negligenciadas	Superlotação de imóveis por minorias étnicas e sociais, degradação	Declínio claro, visível deterioração, aumento das minorias sociais
4	Investimentos em queda, falta de manutenção, declínio do bairro	Perda de população e declínio de unidades habitacionais	Declínio acelerado, aumento da vacância, insegurança
5	Depreciação, favelização, problemas sociais	Renovação através de parcerias público-privadas, substituição de imóveis obsoletos	Abandono, deterioração, diminuição do valor imobiliário dos edifícios

Fonte: Adaptado de Minock (2007). Tradução da autora.

Apesar de não haver uma regra para se definir a ordem precisa dos acontecimentos que contribuíram para a redução da população residente nas áreas centrais brasileiros, é possível perceber características inerentes ao processo de mudança de uso das áreas centrais. Os estágios indicados nas teorias de declínio dos bairros se relacionam com as áreas centrais, visto que apresentam o percurso da modificação do uso original, desde a inserção e reprodução de novos usos, passando pelo esvaziamento populacional, até o abandono de imóveis que se configuram atualmente como vazios urbanos ou imóveis subutilizados e a favelização das áreas adjacentes à área central.

3.4 Intervenções e “esvaziamento” no centro histórico de João Pessoa |

Se de um lado, as políticas habitacionais, a difusão do modelo automobilístico e até os planos de ordenamento territorial desestimulavam a permanência e induziam o abandono dos centros, por outro lado, as políticas de preservação do patrimônio cultural urbano tratavam de regular, através das Cartas Patrimoniais, a salvaguarda dos sítios edificados. Porém, estabeleceu-se uma relação dissonante, no momento em que as funções simbólicas e materiais passaram a ser dissociadas do patrimônio edificado ameaçado pela desvalorização imobiliária.

Historicamente, as intervenções em centros históricos alteraram de maneira significativa a configuração das áreas centrais. Os projetos de embelezamento e as transformações de modernização realizadas com base nos ideais europeus definiram novas formas de ordenação do espaço urbano. Segundo Maricatto (2001) tais intervenções destinaram-se, sobretudo, a atender os interesses imobiliários e aspectos meramente funcionais.

De acordo com Vargas e Castilho (2006), os processos de intervenção em áreas históricas, que ocorreram de 1950 (época em que se intensificaram os “sintomas” da degradação) até os dias atuais, podem ser divididos em três períodos: a Renovação urbana (1950 -1970), a Preservação urbana (1970 -1990) e a Reinvenção Urbana (1980 até 2004).

Rolnik (2005, p. 1) afirma que a partir da década de 50, o ideário de modernização, centrado na Renovação Urbana, pautava-se na introdução do ‘novo’ “em substituição às antigas estruturas herdadas do passado, sem compromissos com a memória ou com as funções simbólicas que, tradicionalmente, eram desempenhadas nos centros urbanos de origem, os núcleos históricos das cidades”.

Quando não substituídas, muitas edificações, em João Pessoa, sofreram intervenções que as descaracterizaram fortemente, alterando principalmente suas fachadas e pavimento térreo. Hoje, as edificações de valor histórico que resistem, embora resguardadas pelas legislações dos órgãos de proteção ao patrimônio, são

em sua maioria descaracterizadas por letreiros, marquises, revestimentos e pinturas. Mesmo aquelas mais preservadas são influenciadas negativamente pela leitura do conjunto, que conformam como comercial, a imagem da cidade histórica.

A incompatibilidade do uso comercial, na maior parte das edificações, associada à obsolescência de muitas delas, corroboram para a subutilização, tanto das próprias edificações quanto de toda a infraestrutura das áreas centrais, acarretando a consolidação de vazios urbanos, estoque imobiliário subutilizado ou desocupado das cidades.

Por outro lado, as políticas de preservação, em consonância com o ideário urbanístico internacional, regulavam, através das Cartas Patrimoniais, a proteção dos sítios históricos, cuja preservação dizia respeito apenas ao universo simbólico em detrimento da funcionalidade ou utilidade que o bem pudesse apresentar (FERNANDES e RUGANI 2002 apud ROLNIK, 2005). Segundo Meneguello (2000), durante “a síndrome do patrimônio vivida a partir dos anos 1970-80, e denominada por Pierre Nora (1984) como “fúria preservacionista” ou por Choay (1992) como “complexo de Noé”, a preservação fez-se em nome desse “passadismo.”

Vargas e Castilho (2006) colocam que o objetivo do período de 1970 a 1990 esteve centrado na valorização da memória e na organização da sociedade em defesa do patrimônio histórico, sobretudo, das áreas centrais. Segundo Rolnik:

O que se estabeleceu foi, portanto, uma relação paradoxal, do ponto de vista conceitual e metodológico, no momento em que as funções - materiais e simbólicas - passaram a ser dissociadas do patrimônio edificado (ROLNIK, 2005, p.2).

Rolnik (2005 p.2) aponta que o embate entre a “batalha intelectual” para a preservação do patrimônio cultural e a aparente inadequação dos “centros tradicionais” à vida hodierna culminou no “esvaziamento” populacional dos centros e na degradação dos espaços públicos e do acervo edificado, gerando “vazios urbanos no coração das cidades”.

A partir de então, as iniciativas de “revitalização”, em um primeiro momento, seguiram os preceitos contidos nas cartas patrimoniais, em seguida, já na década de 1990, no cenário de globalização econômica, se esboça um novo tipo de atuação

sobre os centros tradicionais, que correspondem ao período de Reinvenção Urbana, colocado por Vargas e Castilho (op. cit). Durante esse período, as estratégias de intervenção eram pautadas na promoção da imagem dos centros históricos como elementos de competitividade das cidades, na disputa pela atração de investimentos (ROLNIK, 2005). Desencadearam-se processos de reabilitação de áreas degradadas que recorrem às práticas culturais, a memória coletiva, ao convívio, centralidade e historicidade. Esses processos procuram atrair novos usos para ‘redinamizar’ os espaços abandonados.

No Brasil, os primeiros centros alvos de reabilitação se encontram na região Nordeste, cujos processos refletem as tendências da América Latina e da Europa, embora tenham ocorrido com adaptações locais. Dentre alguns projetos, podem ser citados o de recuperação dos bairros Pelourinho e Maciel, em Salvador e outros projetos nos estados do Espírito Santo, Minas Gerais e Rio de Janeiro se beneficiaram com a extensão do Programa Cidades Históricas do Nordeste. No entanto, dentre alguns fatores que definiram o fracasso dessa atuação, estão: a ideia de que o turismo poderia mudar a dinâmica urbana e diminuir o quadro da degradação atual e a ausência de investimentos maciços da iniciativa privada.

Com o intuito de reintegrar os centros históricos à vida cotidiana e assegurar a manutenção e a valorização dos espaços e com o reconhecimento da falência do modelo de expansão periférico, elaborou-se um marketing procurando desenvolver características locais e aproveitar as especificidades de cada região, como nos casos de Curitiba, Salvador, Fortaleza, Recife e João Pessoa, muitos desses financiados por agências internacionais e nacionais de desenvolvimento.

No ano de 1987, começam a surgir os processos de intervenção e revitalização do Centro Histórico de João Pessoa, a partir do Convênio Brasil/ Espanha através da Agência Espanhola de Cooperação Internacional (AECI), quando é criada a Comissão Permanente de Desenvolvimento do Centro Histórico de João Pessoa (CPDCH-JP), por meio de um termo de Cooperação Técnica que tinha por objetivo recuperar os traços culturais comuns, de preservar e recuperar o patrimônio construído. Essas intervenções em um primeiro momento estavam voltadas aos monumentos em risco, a mudanças nas suas legislações de restrições de uso. Em seguida, a partir de 1997, tem início a segunda fase do processo de revitalização do Centro Histórico de

João Pessoa. Esse processo, inspirado em projetos como as revitalizações do Pelourinho, em Salvador e do Recife Antigo, foi caracterizado pelas intervenções voltadas ao turismo e ao lazer, sem maior integração com a população local e com caráter bastante pontual, em monumentos e em praças, constituindo o período de “reinvenção” do Centro Histórico de João Pessoa.

A partir de então, passa a haver um processo de valorização imobiliária da área e a consequente “expulsão” dos antigos moradores que não permaneceram na área, culminando no processo de gentrificação. No entanto, essa dinâmica de turismo, bares e vida noturna durou poucos anos e outra forma de intervenção começou a se esboçar a partir do ano 2000, momento em que a Prefeitura Municipal de João Pessoa passa a incentivar a elaboração de projetos que poderiam viabilizar o uso habitacional em antigos casarões em ruínas abandonados pelos seus proprietários.

No ano 2000, surge O PRSH - Programa de Revitalização de Sítios Históricos, um programa de revitalização de dimensão nacional, fruto da parceria com o Ministério da Cultura e Caixa Econômica Federal, passa a atuar nas questões da subutilização, do abandono e do arruinamento de parte significativa do patrimônio público e privado, construídos nas regiões centrais das mais antigas cidades. De acordo com Maia (2008 p. 5), a Caixa Econômica Federal, assumiu uma estratégia de desenvolvimento urbano que pretende integrar os centros às cidades através da “reconstrução de imóveis arruinados; a reforma de imóveis antigos degradados - vagos ou ocupados - residenciais, industriais, escritórios, comerciais, depósitos”; a “construção em terrenos vazios ou subutilizados, combinando com ações de melhoria do ambiente urbano e a aquisição de imóvel para moradia própria.”

Em 2002 foram iniciados os estudos do PRSH em João Pessoa, através de parceria firmada entre o Governo Francês, a CEF e a PMJP, que realizaram um estudo de 30 imóveis selecionados, em sua maioria localizados no espaço que atualmente corresponde à Poligonal de Tombamento do IPHAN (2007), e que se caracterizavam por ser subutilizados, abandonados ou em ruínas. Esses imóveis foram classificados em tipologias, caracterizadas com base na época da construção, composição, ordem de grandeza, localização, frequência e uso (CASTRO, 2006). No entanto, muitos desses imóveis (em destaque na figura 22) ainda não foram reabilitados e

permanecem no mesmo estado físico da época do levantamento do PRSH ou ainda, em condições de conservação ainda piores.



Figura 22 – Imóveis escolhidos para o PRSH—JP. Em vermelho, os imóveis que atualmente estão sem uso.
Fonte: CASTRO, 2006.

Em março de 2007 foi lançado, pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, o programa Moradouro que tinha o objetivo de transformar os prédios abandonados em edifícios residenciais, possibilitando a revitalização do Centro Histórico de João Pessoa, através da habitação (CASTRO, 2006). Foi realizado um projeto piloto em sete sobrados “esvaziados” e em estado precário situados na Rua João Suassuna, os quais abrigariam 35 apartamentos a serem financiados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos do Governo Federal e contrapartida da PMJP. No entanto, até então o projeto não foi executado e os sobrados permanecem vazios.

Ainda no ano de 2007, uma área de aproximadamente 370 mil metros quadrados do Centro Histórico da Cidade de João Pessoa, foi incorporada ao Patrimônio Nacional pelo IPHAN. A partir desse momento, o tombamento em nível federal da parte mais antiga da cidade, cria expectativas sobre a sua requalificação, principalmente no que diz respeito à reutilização dos vazios urbanos e imóveis subutilizados.

É possível perceber, dentre as intervenções citadas, desde a criação da CPDCH-JP, em 1987, até os dias atuais, a necessidade de “ações mais eficazes” para a recuperação de um número significativo de imóveis abandonados ou em estado de ruínas. Muitas das ações realizadas nos últimos anos foram de caráter pontual e, mesmo estando inseridas em um contexto de políticas de revitalização, essas ações priorizaram o restauro de edificações isoladas. Segundo Maia (2008), embora essas ações tenham melhorado as condições de alguns exemplares arquitetônicos e trazido investimentos para a área, tais políticas não se sustentam sem o envolvimento da população local e sem a promoção do uso habitacional.

Atualmente, no cenário internacional, verifica-se a ocorrência de uma série de projetos e intervenções que têm por objetivo principal, as atuações de “preenchimento” dos vazios urbanos, de “reciclagem”, reabilitação e transformação de espaços intersticiais, considerando-se, portanto, de grande importância o estudo desses espaços e sua relação com a dinâmica urbana atual (VAZ e SILVEIRA, 2007).

Diante do exposto e sabendo-se da necessidade da utilização do estoque vacante como forma de prover vitalidade e promover a reabilitação das áreas centrais, salienta-se a necessidade da realização de inventários de imóveis subutilizados ou vazios, que compreendam desde as características físicas (tipologia, área, estado de conservação) quanto às condições de uso, domínio, valores, entre outras características pertinentes que possam auxiliar a elaboração de planos de reabilitação para essa área.

3.5 Terrenos vagos na área Central de João Pessoa |

Embora o vazio urbano seja fruto de um processo de “desfuncionalização”, é possível considerar os terrenos vagos (nunca antes ocupados) como espaços residuais que representam a ociosidade da terra urbana, neste caso, da área central. Muitos terrenos que se encontram atualmente vagos podem ser considerados desocupados, no sentido de “não mais ocupados”, ou apenas não

ocupados. A partir de dados de uso do solo processados Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado - LAURBE/CT/UFPB, com base no cruzamento de informações de cadastros imobiliários de contribuintes do ICMS e ISS, obtidos na Secretaria da Receita Municipal/PMJP, foi possível esboçar a evolução dos terrenos vagos, nos quatro dos principais bairros que compõem a área central de João Pessoa, a saber: Centro, Varadouro, Trincheiras, Roger e Tambiá (Figura 23).

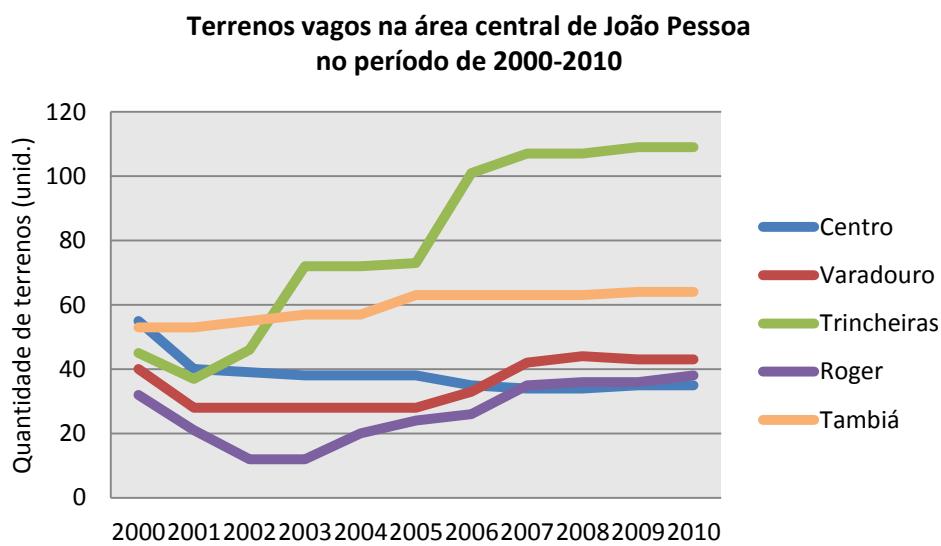


Figura 23 – Gráfico da quantidade de terrenos vagos na área central de João Pessoa, no período 2000/2010
Fonte: Secretaria da Receita Municipal, PMJP.

Embora não se tenha certeza do estado anterior de cada terreno vago, em se tratando de uma área central densamente edificada nos períodos de ocupação e expansão da cidade, associa-se, certamente, o grande número de terrenos vagos ao processo de mudança de uso, abandono e consequente subutilização dessa área.

No caso do bairro das Trincheiras, há o exemplo da Rua das Trincheiras, que já foi a mais importante da cidade e possuía um tráfego intenso de veículos que prejudicava o uso residencial da rua e pode ter contribuído para o abandono e o consequente esvaziamento da área. Segundo Tinem (2006), o apogeu dessa área prolongou-se até a urbanização da Lagoa, que direcionou o crescimento da cidade à orla marítima e as residências das Trincheiras passam a ser abandonadas. Ainda na última década, observou-se no gráfico de evolução dos terrenos vagos da figura 23, um aumento de terrenos vagos no bairro que, embora não se deva mais ao

abandono causado pela expansão da cidade, ainda demonstra a falta de uso efetivo na área.

Em um levantamento realizado por Maia (2006), constatou-se que dos 113 estabelecimentos presentes na Rua das Trincheiras - o exemplar histórico de maior notoriedade do bairro - havia quatro terrenos vagos, cinco ruínas e 15 imóveis fechados. Somados, esses imóveis representavam 21,2% dos estabelecimentos da via; os terrenos vagos representavam 3,5% do total (MAIA, 2008).

O bairro Tambiá apresenta um comportamento semelhante ao do bairro das Trincheiras, embora com um aumento menos intenso dos terrenos vagos, entre os anos de 2000 e 2005, e uma aparente estagnação, no período que vai de 2005 a 2010. Os bairros do Varadouro e Roger apresentam uma evolução semelhante durante a última década. Atualmente, o número de terrenos vagos é de 42 para o Varadouro e 38 para o bairro do Roger. Já o bairro do Centro é o único da área central que apresenta um leve declínio do número de terrenos vagos nos últimos anos: em 2005 possuía 55 terrenos vagos e, em 2010, o número cai para 35 terrenos vagos, essa redução demonstra que o Centro ainda é um núcleo de atração, porém, para as atividades comerciais ou de serviços, majoritariamente, como demonstram os dados de uso do solo (figura 24).

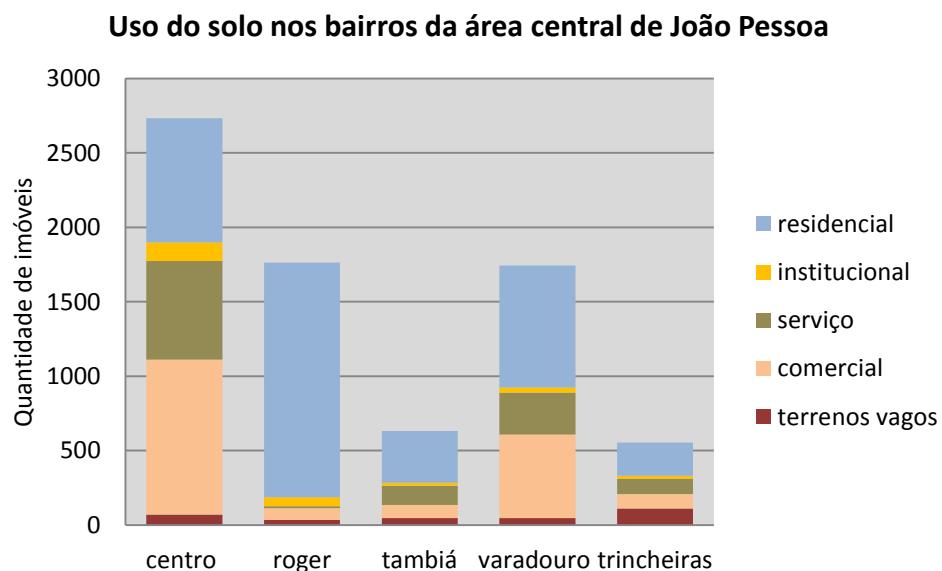


Figura 24 – Gráfico do Uso do solo nos bairros Centro, Roger, Tambiá, Varadouro e Trincheiras.

Fonte: Divisão de Geoprocessamento – PMJP/2010

Somando o número de terrenos vagos, em 2010, nessa área correspondente aos bairros Centro, Varadouro, Trincheiras, Roger e Tambiá, obtém-se o número de 289 terrenos vagos distribuídos em uma área de 577,7 ha, ou seja, há uma razão de 0,5 terrenos vagos/ha. Desviando o olhar para além da área central e considerando a coroa intermediária urbana de João Pessoa, formada pelos bairros Torre, Tambauzinho, Treze de Maio, Bairro dos Estados, Jaguaribe e Cruz das Armas (LAURBE/CT/UFPB), observa-se que em toda a área considerada como a coroa intermediária de João Pessoa, havia, em 2010, 517 terrenos vagos distribuídos em 1008,3 ha, ou seja, há uma proporção muito semelhante a da área central, pois, a razão de terrenos vagos por área na coroa intermediária urbana é de 0,51 terrenos vagos/ha. Porém, a área central apresenta como peculiaridade, uma quantidade considerável de imóveis edificados vagos que, geralmente, não são percebidos nos bairros da cora intermediária. Essa informação, brevemente identificada nesse trabalho, pode sugerir outras possíveis pesquisas que levem em consideração as distinções e as possíveis semelhanças entre os terrenos vagos da área central, comumente frutos de um processo de “esvaziamento” ou abandono e os terrenos vagos de outras partes da cidade, que podem configurar espaços nunca antes utilizados, componentes de um processo de especulação imobiliária. É importante verificar também que, no período entre os anos de 2000 a 2010, há um aumento dos terrenos vagos em toda a área central e bairros adjacentes (Figura 25).

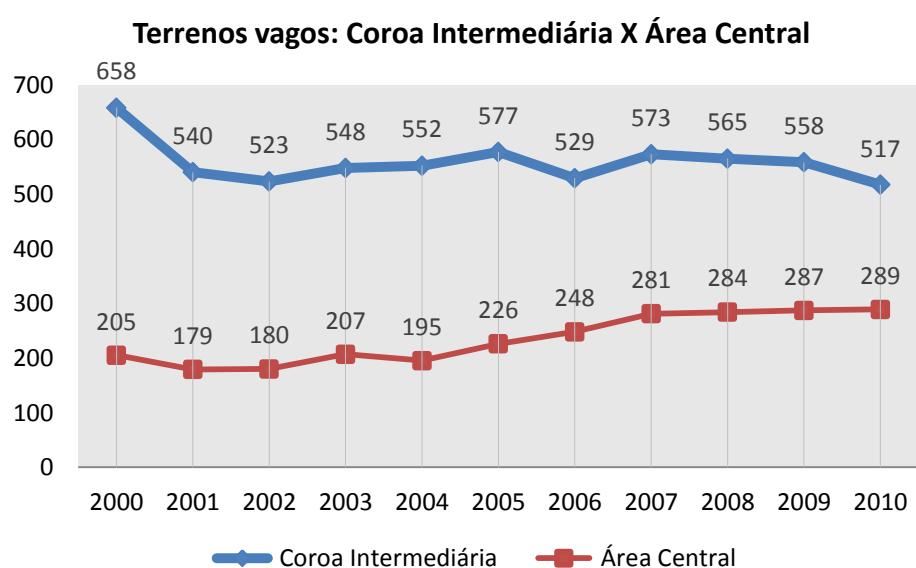


Figura 25- Gráfico comparativo: terrenos vagos na coroa intermediária urbana de João Pessoa x terrenos vagos nos bairros da área central. Fonte: Secretaria da Receita Municipal – PMJP/2010 e LAURBE/CT/UFPB.

3.6 Breves considerações sobre intervenções e valorização imobiliária |

Segundo pesquisa realizada para dar início ao Projeto de Revitalização implantado através do convênio Brasil/Espanha, em 1987, constatou-se que no Centro Histórico de João Pessoa ainda ocorriam transações mercantis, visto que os imóveis existentes ainda mantinham uma crescente valorização, justificada pela concentração de atividades diversas e pela infraestrutura da área.

Segundo dados da Câmara de Valores Imobiliários do Estado da Paraíba, os custos avaliados dos imóveis na zona delimitada como Centro Histórico, apresentavam, em 1987, preços bastante oscilantes, onde a média do metro quadrado variava do mínimo de US\$ 48,80/m², no caso de imóveis localizados nas ruas periféricas do Varadouro - como os das Ruas 13 de Maio, Visconde de Inhaúma - até o máximo de US\$ 348,63/m², para imóveis localizados na Cidade Alta - Ruas Duque de Caxias, Visconde de Pelotas e Praça 1817 - que concentravam o comércio mais refinado (PRCHJP, 2007).

Na década de 1990, essas atividades comerciais migraram da Cidade Alta para os novos bairros da cidade e foram sendo gradativamente substituídas por estabelecimentos voltados para um público de menor poder aquisitivo. O Varadouro também passa a ser ocupado por um comércio mais popular e alguns imóveis vão sendo abandonados ou subutilizados. No final da década, mais precisamente no ano de 1997, foram registrados valores de imóveis no Centro Histórico que variavam do mínimo de US\$ 18,72/m² ao máximo de US\$ 175, 28/m² (PRCHJP, 2007). Essa oscilação, que, na década de 80 estava associada à diferença entre o nível de qualificação das atividades econômicas do Varadouro e da Cidade Alta, agora passava a constituir um efeito do abandono de imóveis em algumas áreas. A presença da vacância imobiliária mantém uma relação direta com a variação dos valores imobiliários e com a ausência de investimentos, por parte dos proprietários, que se deve, em grande parte, à baixa lucratividade obtida nas locações das propriedades, pois no momento que estas se deterioraram seus proprietários devem dispor de parte da sua lucratividade para sua conservação (BOMFIM, 2004).

Entre os anos de 1997 e 2005, foi possível verificar um razoável incremento de valores imobiliários na área. O valor dos imóveis variavam do mínimo de US\$

71,90/m², ao máximo de US\$ 243,92/m², em média. Esse incremento pode ser associado às intervenções promovidas pelo Projeto de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa, especialmente as intervenções realizadas na Praça Antenor Navarro, em 1998 e no Largo de São Frei Pedro Gonçalves, em 2002, visto que os maiores valores imobiliários foram encontrados nos imóveis mais próximos das áreas “revitalizadas” (figura 26).

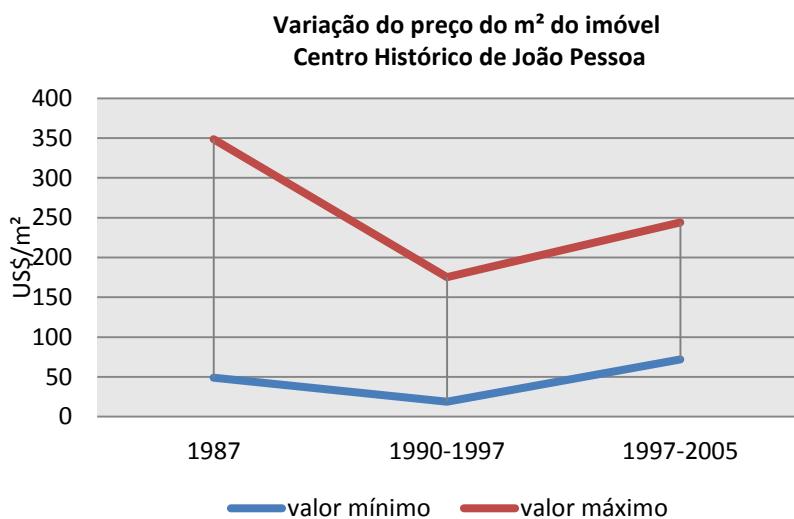
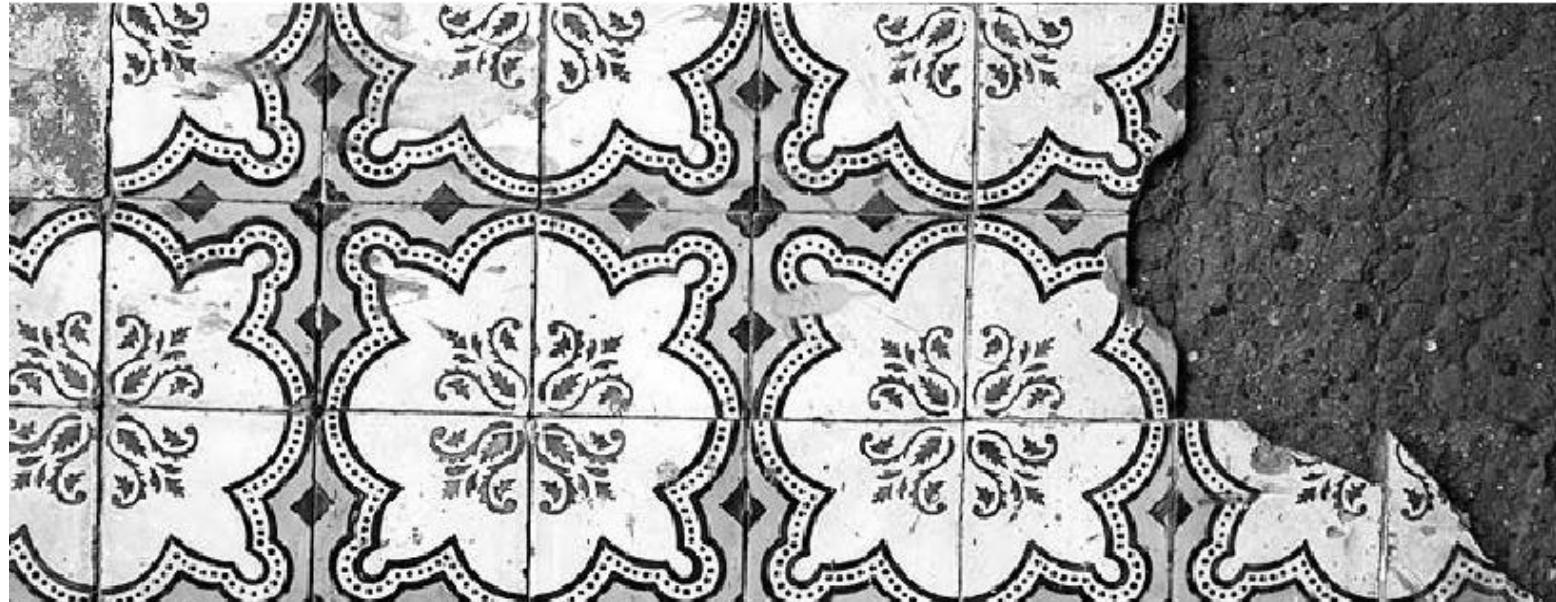


Figura 26 – Gráfico da Variação do preço do m² do imóvel no Centro Histórico de João Pessoa.
Fonte: Câmara de Valores imobiliários do Estado da Paraíba.

Segundo Bonfim (2004), após o ápice do desenvolvimento das áreas centrais há o declínio urbano, momento em que se estabelecem altas taxas de vacância e inadimplência. A partir daí, surge uma fase de incerteza e as diretrizes políticas passam a apontar a necessidade de investimentos até que ocorram os anúncios de projetos de requalificação urbana, que poderiam conduzir ao retorno de possíveis investidores e, consequentemente o aumento do preço dos imóveis do entorno.

Diante do exposto, pode-se tornar mais clara a influência do mercado na dinâmica das áreas centrais. O abandono inicial das áreas centrais gera um ciclo vicioso que começa com a rejeição dos possíveis “consumidores”, devido ao estado de degradação dos edifícios, que por sua vez, reduz o interesse dos investidores. Essa falta de investimentos pode contribuir para a intensificação do processo de deterioração dos centros históricos e a permanência de imóveis vazios ou subutilizados.

Capítulo IV - Vazios urbanos e imóveis subutilizados na Poligonal de Tombamento



4.1 Diagnóstico geral: Poligonal de Tombamento

De acordo com o Projeto de Tombamento Nacional para o Centro de João Pessoa (2007), a área tombada pelo IPHAN possui 528 lotes e compreende uma superfície de 37,02 hectares, dos quais 21,04 ha são quadras edificadas; 9,52 ha são praças e áreas livres e 6,46 ha compreendem as vias de circulação.

A Poligonal de Tombamento compreende um conjunto urbano organizado em torno de dois núcleos com suas singularidades históricas, que se desenvolveram, paralelamente, com funções bem diferenciadas e conserva um grande acervo edificado representativo de vários períodos históricos da formação urbana. A heterogeneidade inerente a essa área induz à necessidade de um diagnóstico setorial já identificado anteriormente, no qual serão observadas as diferenças de tipologias e formas de apresentação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados em cada setor de estudo, a saber: o Setor I, correspondente à área do Varadouro/Porto do Capim, o Setor II, correspondente às vias de ligação entre Cidade Alta e Baixa, cujo eixo principal é a Rua da Areia, e o Setor III, correspondente à Cidade Alta, que serão observados com mais detalhes, posteriormente (figura 27).



Figura 27 – Setorização proposta sobre foto aérea. Em laranja: linha da poligonal de tombamento, IPHAN (2007); em amarelo, linhas divisoras dos setores I, II e III. Fonte: adaptado de Google Earth, 2010.

No que concerne à avaliação das edificações da Poligonal de Tombamento, citamos aqui, para efeito de uma breve caracterização, informações sobre a propriedade da edificação, uso do solo, regime de ocupação, valor histórico e estado de conservação, que estão presentes no Projeto de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa - PRCHJP(2000) e que serão, posteriormente, corroboradas com as informações do levantamento dos vazios urbanos e imóveis subutilizados da área.

O PRCHJP (2000) aponta que em relação à **propriedade da edificação**, 93.92% são de propriedade privada, sendo somente 2.28% de propriedade municipal, 2.09% de propriedade estadual e 1.71% de propriedade federal.

Quanto ao **uso do solo**, o relatório aponta que, do total de 528 imóveis da área, 29,20% é de uso comercial; 27,20% de uso habitacional e misto; 11,80% são de serviços, 8,60% de uso institucional; 2,20 % de uso industrial; 1,20% de uso educacional; 1,00 % de uso assistencial; 1,20% de uso recreativo e 11,20% de edificações vazias. O levantamento realizado pelo SICG-IPHAN considera que os usos do solo são classificados em residencial, comercial, serviços, institucional, praças e outros.

No que concerne ao regime de ocupação, segundo o PRCHJP (2000), os imóveis da área tombada se distribuíam, no ano de 2000, da seguinte maneira: 43,00% de imóveis alugados, 11,20% de imóveis vazios e 45,80% de imóveis ocupados pelos proprietários. Quanto ao **estado de conservação**, o apontou que 67,11% apresenta o estado de conservação médio; 20,34% se encontram em bom estado e apenas 7,60% das edificações se encontram em estado de ruína. O PRCHJP (2000) não apresenta esses dados, citados anteriormente, em valores absolutos.

Essas informações serão comparadas com as informações do levantamento realizado para o SICG-IPHAN (2007) e, no que concerne ao uso do solo, pela PMJP (2010). Para a quantificação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados, serão utilizadas as informações coletadas durante a pesquisa de campo, proposta nesta dissertação, realizada em 2010 na Poligonal de Tombamento do Centro Histórico de João Pessoa, cujas informações foram inseridas no banco de dados do OpenJump e nas fichas de identificação do imóvel, conforme consta nas estratégias metodológicas desta dissertação.

Com relação à propriedade da edificação, os índices do SICG-IPHAN apontam que 93% dos imóveis são de propriedade privada, percentual muito aproximado do informado pelo PRCHJP (2000). Esse alto índice é um fator que gera um embate nas políticas de preservação, tornando questionável o investimento público direto em sua manutenção, ainda que tenham o caráter de patrimônio coletivo e que sobre eles pese a responsabilidade do Estado.

De acordo com os dados obtidos na PMJP (2010), o uso do solo na Poligonal de Tombamento, se distribui conforme o gráfico da figura 28, que indica o predomínio dos usos comercial e de serviços em detrimento dos outros usos. Somados, os usos comercial e de serviços correspondem a 48% dos usos desenvolvidos na Poligonal de Tombamento. Observa-se um aumento de 7% de imóveis com esses usos, desde o período do tombamento até hoje.

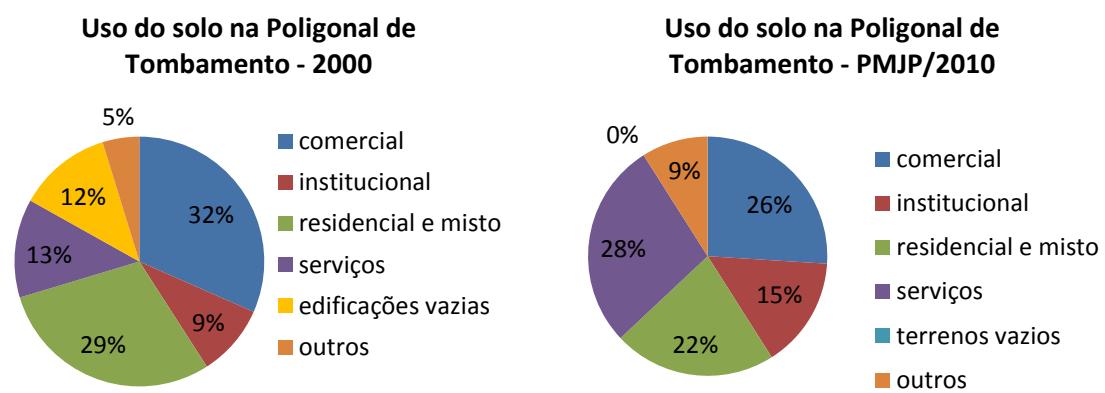


Figura 28 – Gráfico do Uso do solo na Poligonal de Tombamento. Fonte: PRCHJP, 2000.

Gráfico do Uso do solo na Poligonal de Tombamento Fonte: PMJP, 2010.

Com relação ao estado de conservação dos imóveis, o SICG-IPHAN utiliza a escala de classificação em ótimo, bom, precário, em arruinamento, ruína, de acordo com a incidência e o grau de visibilidade de alteração, deterioração ou perda da integridade de um respectivo bem. Nesse aspecto, os dados apontam que 70% dos imóveis está em ótimo estado de conservação, 18% em bom estado, e 12% variando entre estado de conservação precário e ruína (figura 29).

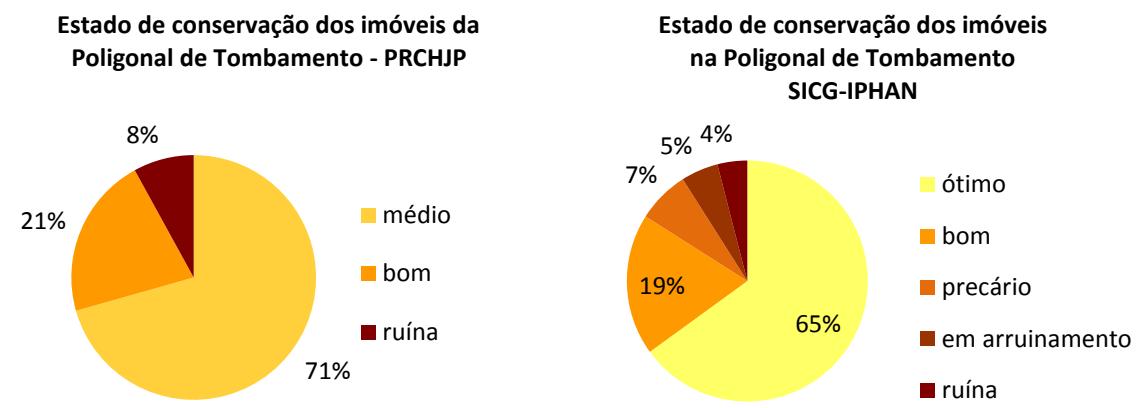


Figura 29 – Gráfico do Estado de Conservação dos imóveis na Poligonal de Tombamento. Fonte: PRCHJP, 2000.
Gráfico do Estado de Conservação dos imóveis na Poligonal de Tombamento. Fonte: SICG-IPHAN-2007.

A observação desses gráficos (figura 29) pode remeter que houve uma mudança no estado de conservação dos imóveis, no período de 2000 a 2007, porém, os dados são de fontes diferentes de pesquisa. No relatório do PRCHJP, no ano 2000, já não havia nenhum imóvel com estado de conservação ótimo e a classificação do Manual de aplicação do SICG-IPHAN coloca, em seu item 4.1, a metodologia para definição do estado de conservação dos imóveis:

A partir de uma observação da edificação, assinalar se o estado geral possibilita verificar algum tipo de deterioração, ruptura, fissuramento ou perda da integridade física do objeto e seus componentes. Devem ser feitas observações a respeito da existência de recalques de fundações, fraturas, inclinações, elementos faltantes (...) De acordo com a visibilidade e o grau de incidência de tais alterações, assinalar o campo do estado de conservação do bem: ótimo, bom, precário, em arruinamento, arruinado. (SICG-IPHAN, 2007 p.17)

O documento do PRCHJP cita, em sua metodologia que, na fase de informação, foram colhidos dados de cada edificação referentes a “a valor histórico, valor estético formal, relação com o entorno, características arquitetônicas, estado de conservação, alterações na tipologia original e custo médio da intervenção” (PRCHJP, 2000 p.6).

Nota-se então, que ambos os levantamentos, apesar de contemplarem aspectos que se referem à deterioração do bem, não demonstram, claramente, os parâmetros que foram utilizados para chegar à conclusão do nível ou do estado de conservação de cada bem imóvel.

Portanto, como nenhum dos referidos documentos define os critérios para classificação do estado de conservação dos imóveis e a realização desse levantamento foi inviabilizada, tanto pelo tempo destinado à pesquisa, quanto pela dificuldade de se estabelecer uma metodologia precisa para confrontar esses dados, optou-se por considerar, para caracterização dos vazios urbanos e dos imóveis subutilizados, o levantamento realizado pelo SICG-IPHAN, já que este apresentava informações mais atualizadas e passíveis de mapeamento, ao contrário das informações contidas no relatório do PRCHJP que se referiam apenas à quantidade de imóveis e não contemplava a sua localização.

A partir da definição dos grupos e categorias, presentes no Capítulo II deste trabalho, foi realizada a pesquisa de campo, abrangendo toda a área circunscrita pela Poligonal de Tombamento. As informações coletadas nas fichas de identificação de imóvel e a categorização dos imóveis foram inseridas no banco de dados do OpenJump para manipulação dos dados e geração de mapas temáticos.

Conforme a proposta metodológica, os imóveis foram classificados em dois grandes grupos, o dos vazios urbanos e o dos imóveis subutilizados, os quais foram subdivididos em duas categorias cada: lotes não ocupados e edificações não utilizadas, para o grupo dos vazios urbanos e, lotes subutilizados e edificações subutilizadas, para o grupo dos imóveis subutilizados.

Após a identificação, categorização e o mapeamento dos imóveis, constatou-se a presença de 73 vazios urbanos e 21 imóveis subutilizados na Poligonal de Tombamento, distribuídos conforme o mapa da figura 30, dos quais, quatro são lotes não utilizados, 68 são edificações não utilizadas, cinco são lotes subutilizados e 17 são edificações subutilizadas, conforme consta na tabela 01.

Para cada imóvel categorizado há uma ficha de identificação em anexo, elaborada para inserção das informações do SICG-IPHAN e do levantamento de campo (fotografias e *overlays*), conforme descrito na metodologia.

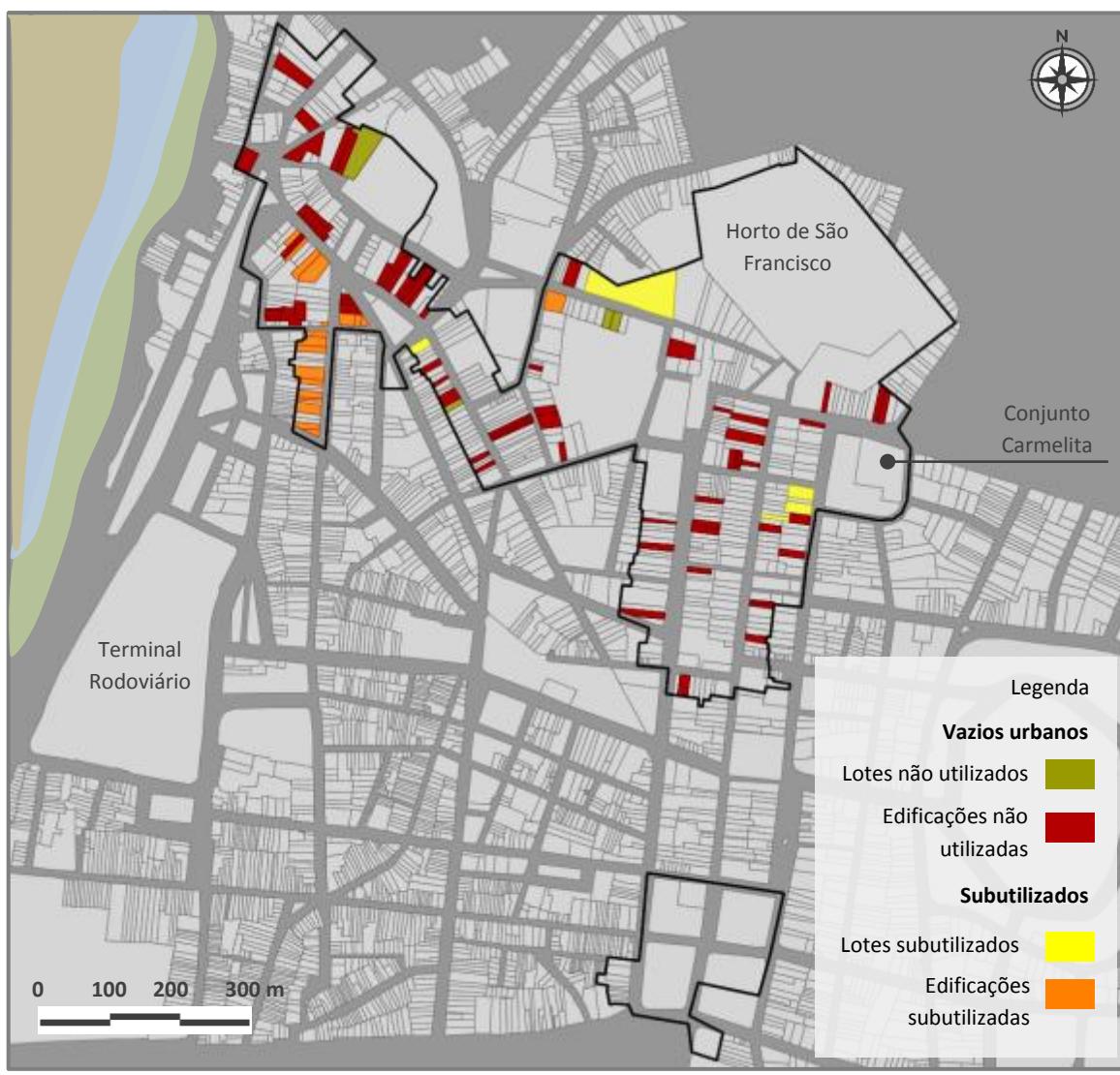


Figura 30 – Mapa de vazios urbanos e imóveis subutilizados na Poligonal do Tombamento do IPHAN para o Centro Histórico de João Pessoa. Fonte: elaborado com base em pesquisa de campo, 2010.

Somados, os vazios urbanos e os imóveis subutilizados, são 94 unidades que correspondem a 17,6% dos imóveis circunscritos na Poligonal de Tombamento. Se considerarmos que, dos 528 imóveis totais, 8 são praças, 31 são monumentos tombados a nível estadual ou nacional, e há ainda outras 28 instituições presentes, teremos que: aproximadamente 20% dos imóveis que estão cadastrados na PMJP como de uso comercial, de serviços ou residencial se enquadra nos grupos de vazios urbanos ou subutilizados.

Em termos de área, os vazios urbanos compreendem aproximadamente 16.556,37 m² de área desocupada e não ocupada, enquanto há 12.207,07m² de área subutilizada presente na área tombada (tabela 01).

Tabela 01- Quantidade e área de vazios urbanos e subutilizados por categoria

Poligonal de Tombamento			
Grupos	Categorias	unid.	Área (m ²)
Vazios Urbanos	Lotes Não utilizados (vagos)	4	1.312,00
	Edificações Não Utilizadas	68	15.244,37
Subutilizados	Lotes Subutilizados	5	4.152,07
	Edificações Subutilizadas	17	8.055,00

Fonte: Elaboração própria. 2011

O estudo de Santana (2006) apontou, no Centro Histórico de Maceió, a presença de 175 imóveis classificados entre abandonados, fechados, subocupados, obsoletos e vagos, o equivalente a 14,85% do total de imóveis inventariados na área em que foi realizado o estudo, que continha 1178 imóveis. Santana (2006) apontou, ainda, uma área de 53.747m², referente à soma das áreas de todos 175 imóveis categorizados, ou seja, uma área equivalente a quase o dobro da área vazia e subutilizada (28.763m²) que foi categorizada na Poligonal de Tombamento de João Pessoa. No entanto, a área estudada por Santana (2006) foi de 367 ha, quase dez vezes maior que a área da Poligonal de Tombamento, estudada nesta pesquisa.

Segundo dados do Projeto Habitar Belo Horizonte (2007), havia, na área do Hipercentro da cidade de Belo Horizonte (212,78 ha), 73 imóveis absolutamente vagos. Esse número corresponde, em percentual, a 5,38% do total de 1357 imóveis presentes na área do hipercentro. Porém, o Hipercentro de Belo Horizonte é muito diferente do Centro Histórico de João Pessoa, pois em Belo Horizonte, além de a quantidade de imóveis (distribuídos em uma área de 212 ha) corresponder a quase o dobro da quantidade de imóveis no Centro de João Pessoa, predominam, no Hipercentro, as grandes edificações de até 30 pavimentos, ou seja, devido a predominância dessa tipologia edilícia, o percentual de 5,38% de imóveis vagos deve compreender, em valores absolutos, uma área sem utilização muito maior que a do Centro Histórico de João Pessoa.

Com relação ao estado de conservação dos imóveis, na Poligonal de Tombamento do Centro Histórico de João Pessoa, das 68 edificações não utilizadas, 41 estão em mau estado de conservação, destas, 16 edificações estão em estado precário, 12 em arruinamento e 13 são ruínas. Esses indicadores corroboram a ideia de Jacobs (2000) de que a falta de uso leva a degradação. Para essa autora:

As cidades monótonas, inertes, contêm, na verdade, as sementes de sua própria destruição e um pouco mais. Mas as cidades vivas, diversificadas e intensas contêm as sementes de sua própria regeneração (JACOBS, 2000 p.499).

Ainda com relação às edificações não utilizadas, do total de 68 edificações, 15 possuem o valor venal menor que R\$ 6.845,00; 13 possuem uma variação de valor entre R\$ 6.845,00 e R\$ 12.730,00 e apenas 10 edificações possuem o valor venal maior que R\$ 99.687,00; as outras 30 edificações possuem valores intermediários (entre R\$ 12.730,00 e R\$ 99.687,00). O valor venal no levantamento do SICG-IPHAN (2007) foi obtido através da Planta de Valores Genérica. Para saber o valor venal de um imóvel é necessário conhecer sua área útil que, multiplicada pelo preço do metro quadrado definido pelo mercado imobiliário, explicita um valor sujeito a critérios dinâmicos tais como, benfeitorias, idade e tipo da construção, localização e a dinâmica de mercado. Observou-se nessa área que as edificações com menores valores venais estão localizadas na Rua da Areia e na Rua Visconde de Inhaúma.

Com relação ao valor de oferta, das 68 edificações não utilizadas, 20 edificações possuem o valor de oferta mínimo, abaixo de R\$ 18.377,00. Entre essas, encontram-se o “conjunto art decó” da Rua João Suassuna, onde seria implantado o projeto Moradouro, algumas residências da Rua da Areia e alguns sobrados na Rua Duque de Caxias. No universo dos vazios urbanos e os imóveis subutilizados catalogados, apenas nove edificações possuem o valor de oferta acima de R\$ 123.940,00, o máximo encontrado para esses imóveis. Esse quadro de desvalorização imobiliária é corroborado também pela observação dos valores dos terrenos (figura 31), que são muito baixos na área do Varadouro situada próxima ao Porto do Capim e na Rua da Areia. Os maiores valores são encontrados nos grandes terrenos, nas edificações consideradas como de excepcional valor histórico e arquitetônico, como o Conjunto Carmelita, o Colégio Nossa Senhora das Neves, o Mosteiro de São Bento, entre outros exemplares.

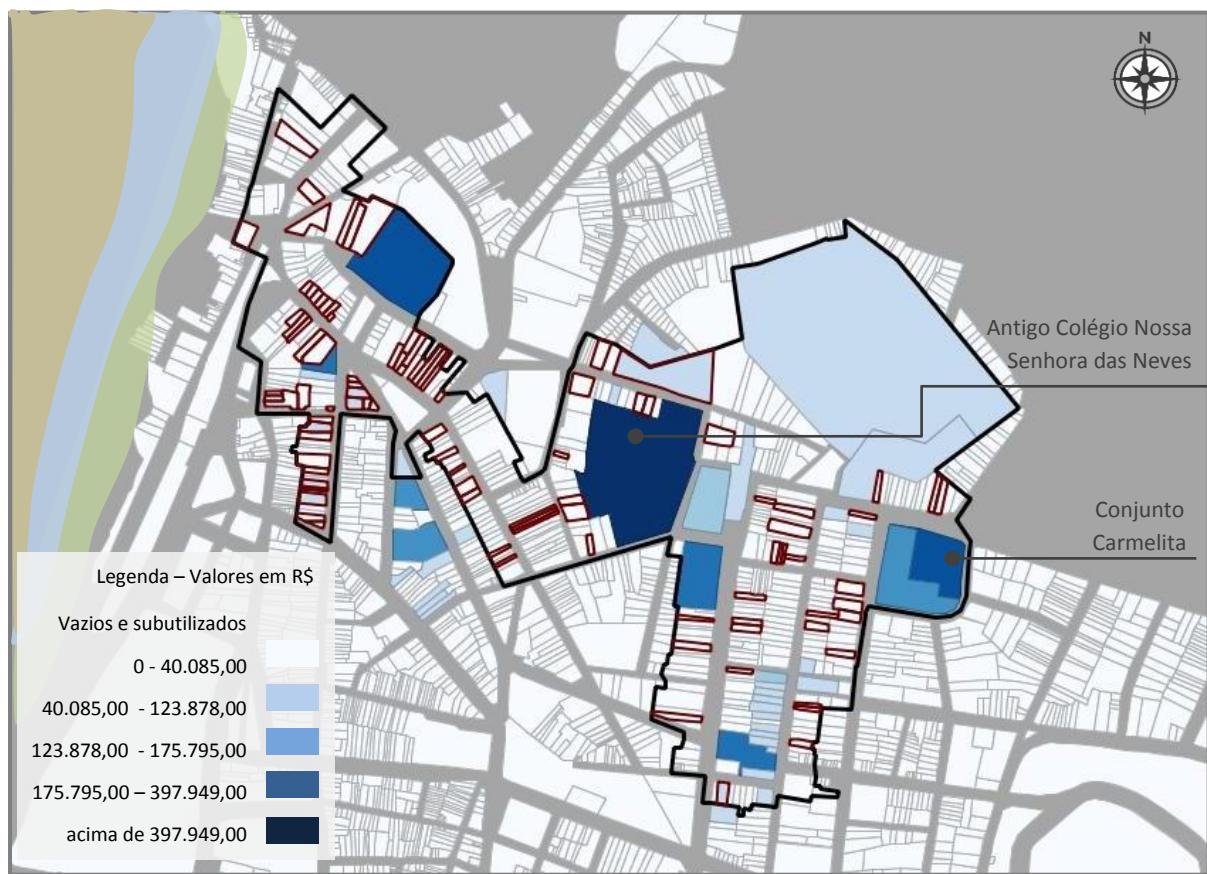


Figura 31 – Mapa de Valores dos terrenos na Poligonal de Tombamento. Fonte: gerado a partir de informações do SICG-IPHAN – 2007.

Com relação aos imóveis subutilizados, observou-se que predomina a categoria de edificações subutilizadas e que os lotes subutilizados são pulverizados e utilizados como estacionamentos particulares. Muitos desses lotes são frutos de um processo de esvaziamento das edificações e até de demolições; são as chamadas áreas desocupadas que atualmente constituem interstícios morfológicos nas quadras (figuras 32,33 e 34).



Figura 32, 33 e 34 – Estacionamentos nas Ruas Duque de Caxias, Visconde de Pelotas e Rua da Areia, da esquerda para a direita. Fonte: acervo pessoal.

Quanto às edificações subutilizadas, foi contabilizada, após o levantamento, uma área aproximada de 8.000 m², correspondente a 25 pavimentos sem uso. Se observarmos, em toda a Poligonal, o número de pavimentos desocupados das edificações subutilizadas e o número de pavimentos desocupados das edificações não utilizadas, temos o número de 108 pavimentos sem utilização com uma área aproximada de 18.424 m².

No geral, a área tombada apresenta vários imóveis em situação de vacância, ou seja, imóveis com as condições de uso e ocupação alterados, por esvaziamento, e que estão localizados em espaços que até algum tempo, apresentavam uma boa estrutura física. Segundo Bomfim (2004), a vacância imobiliária é a relação entre todos os espaços edificados vazios e o total geral de espaços (vazios e edificados), em uma determinada área, também podendo ser chamada de taxa de vacância.

Ainda para Bonfim (2004), há estudos de modelos teóricos - como os de Friedman (1968), Jud e Frew (1990), Voith e Crone (1998) - que procuram valores de referência para a vacância imobiliária. Esses estudos indicam que as taxas de vacância aceitáveis pela dinâmica imobiliária variam em torno de 5% a 7%, de acordo com o uso, o padrão e a idade aparente dos imóveis. Ao ultrapassar esse limite, as taxa já seriam atípicas.

A taxa de vacância da Poligonal de Tombamento é de 13,84%, correspondente à razão entre a quantidade de vazios urbanos da área (72 imóveis) e a quantidade total de imóveis na Poligonal de Tombamento (520 imóveis). Importante observar que não consideramos, para o cálculo da taxa de vacância, o número de imóveis subutilizados, ou seja, a taxa de vacância, aqui, contempla apenas os imóveis que não estão sendo utilizados, sejam eles fundiários ou edificados; assim, nesse cálculo, considerou-se apenas as categorias “lotes não utilizados” e “edificações não utilizadas”, do grupo “vazios urbanos”.

Observa-se ainda, que há alguns pontos em que a vacância imobiliária é mais acentuada (figura 35), como por exemplo, algumas quadras do Varadouro, como na quadra da Fábrica de Vinhos Tito e Silva, na Rua da Areia, que possui 39% de imóveis vagos em relação ao total da quadra e na Cidade Alta, na quadra da Rua

Duque de Caxias, que se limita com o Adro de São Francisco, atinge uma taxa de 25%, índice considerado elevado se comparado às outras quadras da Cidade Alta.

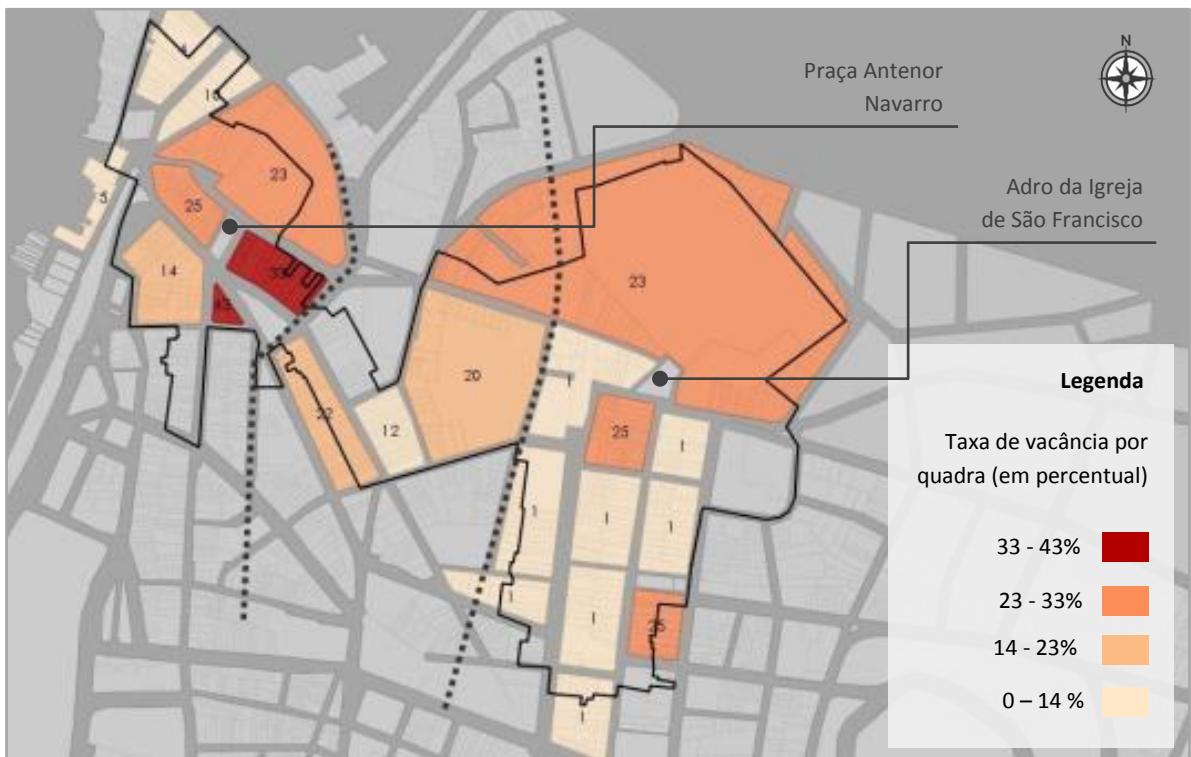


Figura 35 – Mapa da taxa de vacância por quadra, na Poligonal de Tombamento do IPHAN.
Fonte: Elaborado sobre base cartográfica da PMJP (2010) com base em pesquisa de campo (2010).

Segundo dados extraídos da pesquisa de Bomfim (2004), que contemplou 46 quadras delimitadas entre os distritos da Sé e República, estimou-se em 18% a área construída sem utilização no centro histórico de São Paulo, no ano de 2003. Considera-se, pois, que a taxa de vacância da Poligonal de Tombamento de João Pessoa, de aproximadamente 14%, é relativamente alta se comparada a essas referências citadas e, em algumas quadras, esse percentual é muito superior aos índices de referência citados anteriormente.

Observa-se que, no geral o Varadouro possui maior quantidade de pontos de vacância, bem como maiores taxas de vacância em relação aos outros setores. Ressalta-se também a característica de desestabilização da Rua Maciel Pinheiro (pontos 1 e 2 no mapa da figura 36), com uma grande quantidade de imóveis subutilizados, que podem sugerir um aparente percurso a desfuncionalização, caso haja alguma mudança na dinâmica do comércio dessa rua.



Figura 36 – Principais pontos de vacância e desestabilização na Poligonal de Tombamento
 Fonte: elaborado sobre base cartográfica de PMJP, 2010.

A partir dessas primeiras colocações, os três setores de análise (Varadouro/ Porto do Capim, Setor de ligação/Rua da Areia e Cidade Alta) serão observados com maior detalhe, com o intuito de identificar as peculiaridades e entender as diferenças de cada setor no que concerne à dinâmica dos vazios urbanos e imóveis subutilizados.

4.2 Diagnóstico Setorial

4.2.1. Setor I – Varadouro/Porto do Capim

O setor I da área da Poligonal de Tombamento corresponde ao trecho do bairro do Varadouro, polarizado pelas ruas Rua Maciel Pinheiro, o início da Rua da Areia e a Visconde de Inhaúma. Observa-se, no setor I, uma grande quantidade de vazios urbanos e imóveis subutilizados (figura 37), correspondendo a 18% dos imóveis da área, visto que de acordo com Bomfim (2004), as taxas de vacância admissíveis,

variam de 5% a 7% do total de imóveis da área. Destacam-se nesse setor, as categorias “edificações não utilizadas” - como as pulverizadas na cota mais baixa do Porto do Capim, outras agrupadas na Rua João Suassuna e na Rua da Areia, corroborando o “efeito de contágio”, identificado por Bowman e Pagano (2004) - e imóveis subutilizados, concentrados principalmente na Rua Maciel Pinheiro.

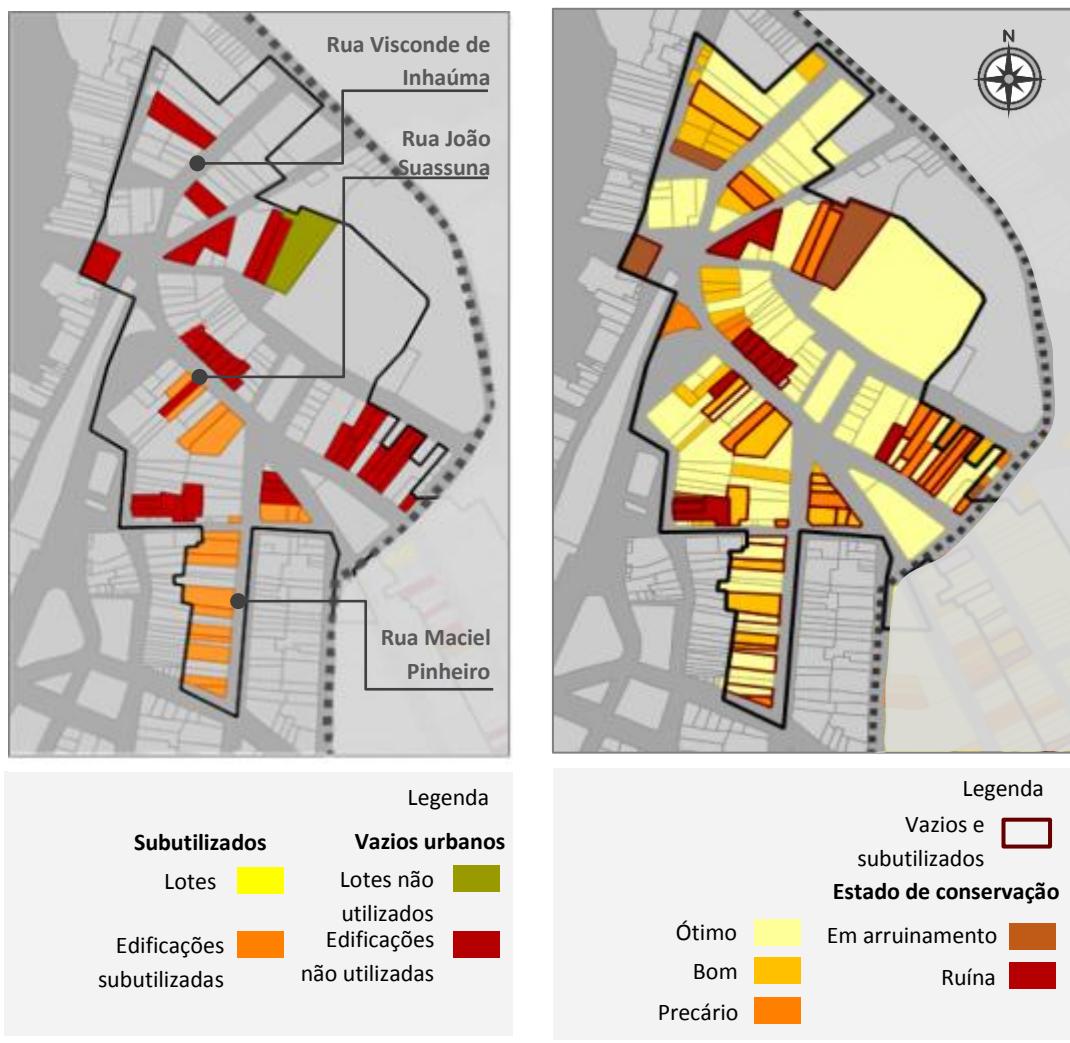


Figura 37– Mapa de vazios urbanos e imóveis subutilizados no Setor I.

Figura 38 - Mapa do estado de conservação dos vazios urbanos e imóveis subutilizado no setor I
Fonte: elaborado sobre base cartográfica de PMJP, 2010.

A área do Porto do Capim, quando da consolidação da Cidade, abrigava atividades de defesa, comércio e controle alfandegário que permaneceram até meados do século XX. Encontram-se nessa área edificações como a Antiga Alfândega, armazéns e prédios comerciais, caracterizadas principalmente pelas construções em terrenos irregulares adaptando-se a topografia da área. Com o passar do tempo, a área do Porto do Capim é “esquecida” e ocupada por uma população de baixa renda que

permanece até hoje às margens do Rio Sanhauá, e ocorre a substituição dos usos dos edifícios antigos, que se tornam abrigo de comércio atacadista e serviços, como madeireiras e oficinas mecânicas, marcenarias, entre outras funções.

Nessa área, contudo, ainda há uma dinâmica associada à vitalidade das práticas sociais geradas pelos moradores das comunidades Porto do Capim, Vila Nassau e Vila Frei Vital, mas predomina o quadro de descaracterização do conjunto edificado tombado, tendo uma parte assumida pelo comércio e serviços que permanecem na área e uma parcela constituída de vazios urbanos, principalmente de edificações não-utilizadas (figuras 39, 40 e 41). Um dos fatores que propiciam essa não-utilização é a barreira social existente pela proximidade com as favelas que reduz a procura e culmina na desvalorização imobiliária.



Figura 39, 40 e 41 – Edificações não utilizada na Rua Visconde de Inhaúma.

Fonte: acervo pessoal.

Segundo Scocuglia (2010), durante os últimos 20 anos, a Rua Maciel Pinheiro, passou por alterações significativas em termos de uso, ocupação e população que culminaram na degradação patrimonial.

A concentração de imóveis subutilizados na Rua Maciel Pinheiro relaciona-se diretamente com a tipologia predominante de sobradinhos onde funcionavam as casas de negócios nos térreos e as residências nos pavimentos superiores. Conforme apontado por Tinem (2006) na Rua Maciel Pinheiro as habitações coexistiam junto às alfaiatarias, bares, confeitarias, empórios e boticários e, ainda segundo Scocuglia (2010 p.136):

Ate a década de 70, a Rua Maciel Pinheiro manteve o uso comercial com lojas de qualidade e escritórios de profissionais liberais. A

partir de então, passou a sofrer um processo de esvaziamento e mudança de usos e atividades comerciais, predominando, hoje, as lojas de materiais de construção e autopeças. (...) Além disso, as edificações da rua são mal ou subutilizadas refletindo o baixo nível de conservação e preservação do patrimônio arquitetônico e urbano.

Atualmente, o térreo dessas edificações é ocupado por atividades comerciais e de serviços, enquanto nos demais pavimentos são utilizados para depósitos ou não se observa uso algum, não havendo uma maximização na utilização desses pavimentos (figuras 42, 43 e 44). É importante ressaltar que essa configuração é observada mesmo nas edificações que oferecem acessos independentes aos pavimentos superiores.



Figura 42, 43 e 44 – Imóveis subutilizados na Rua Maciel Pinheiro. Fonte: Acervo Pessoal.

Na Rua João Suassuna, também há concentração de imóveis não utilizados e subutilizados. De acordo com Maia (2008) desde sua origem, essa rua esteve entre as ruas mais destacadas da Cidade Baixa e se distinguia entre aquelas que continham os poucos sobrados da cidade, no final do século XIX e início do XX. Atualmente prevalece o seu casario constituído por imóveis de um, dois e três pavimentos que se encontram abandonados ou em processo de desestabilização, embora ainda haja atividades que resistem em virtude da tradição ou até por não terem condições de migrarem para outro local. Somado a esses fatores, o tráfego intenso de veículos pesados tem trazido a essa rua, cada vez mais, a característica de uma via de passagem, com muitos imóveis abandonados (figuras 45, 46 e 47). Segundo Andrade (2007, p.96) “se em épocas anteriores existia toda uma diversidade de atividades capazes de gerar movimento, estas se foram juntamente com o processo de expansão urbana da cidade”.



Figura 45 – Edificação não-utilizada, situada na Rua João Suassuna. Fonte: acervo pessoal.

Figura 46 – Edificação subutilizada, situada na Rua João Suassuna. Fonte: acervo pessoal.

Figura 47 - Edificações não utilizadas, Rua João Suassuna, Casarões do Projeto Moradouro.

Foto: Maria Simone Soares Moraes, 2008.

Outra área decadente do Setor I é o trecho da Rua Da Areia, apresentando imóveis fechados, com estado de conservação variando entre precário e em ruínas. Alguns imóveis desse trecho foram caracterizados por Scocuglia (2010), em uma pesquisa realizada no ano de 2005, como imóveis considerados como de valor histórico e arquitetônico “excepcional” (como a Fábrica de Vinhos Tito Silva), outros como de valor ambiental e grande parte deles, como descaracterizados. Foram consideradas descaracterizadas, as edificações que tinham quase todos os seus elementos determinantes e secundários totalmente alterados, mudando assim, a sua identidade.

Ainda para esta autora “a imagem da Rua da Areia é de uma rua que apesar de possuir valor histórico e arquitetônico, foi abandonada por antigos proprietários e pelos poderes públicos locais” e muitas edificações estão à espera de ruírem para terem seus usos transformados. Um bom exemplo de que o “esvaziamento” e o abandono levam a degradação do patrimônio, é o sobrado nº 155 da Rua da Areia, um dos únicos remanescentes de sobrados em azulejaria portuguesa que, atualmente, se encontra em ruínas (figuras 48, 49 e 50).



Figura 48, 49 e 50 – Sobrado 155, Rua da Areia - Edificações não-utilizadas, situadas na Rua da Areia.
Fonte: acervo pessoal

Foi constatado, após a pesquisa de campo, que esse setor apresenta 30 edificações não utilizadas, 16 edificações subutilizadas e apenas um lote não utilizado, que se encontra adjacente à Igreja de São Frei Pedro Gonçalves. Os vazios urbanos compreendem 9.166 m² de área não utilizada, distribuída em um lote não utilizado e 30 edificações não utilizadas (tabela 02).

Tabela 02- Quantidade e área de vazios urbanos e subutilizados por categoria no Setor I

Setor I – Varadouro / Porto do Capim			
Grupos	Categorias	unid.	Área (m ²)
Vazios Urbanos	Lotes Não utilizados (vagos)	1	750,00
	Edificações Não Utilizadas	29	8.416,00
Subutilizados	Lotes Subutilizados	0	-
	Edificações Subutilizadas	16	2.161,00

Fonte: Elaboração própria.

Nesse setor, encontram-se 94% de todas as edificações subutilizadas encontradas em toda a Poligonal. Com relação aos vazios urbanos, só o setor I abrange 43% de todos os vazios do perímetro. Esse grupo caracteriza-se por possuir a maioria de edificações “não utilizadas”, já que são poucos os terrenos “vagos” em áreas já consolidadas e bastante adensadas como o Varadouro. A taxa de vacância do setor

é de 16%, ou seja, do total de 189 imóveis que compreendem o setor I, 16 % é vazio urbano.

No que se refere à subutilização, essa razão cai para 8,5%, no entanto, apesar de aparentar ser um índice relativamente baixo, esse número corresponde a 93% da subutilização de todo o perímetro tombado, cuja maior representatividade é da Rua Maciel Pinheiro, como pode ser visto na figura 51.

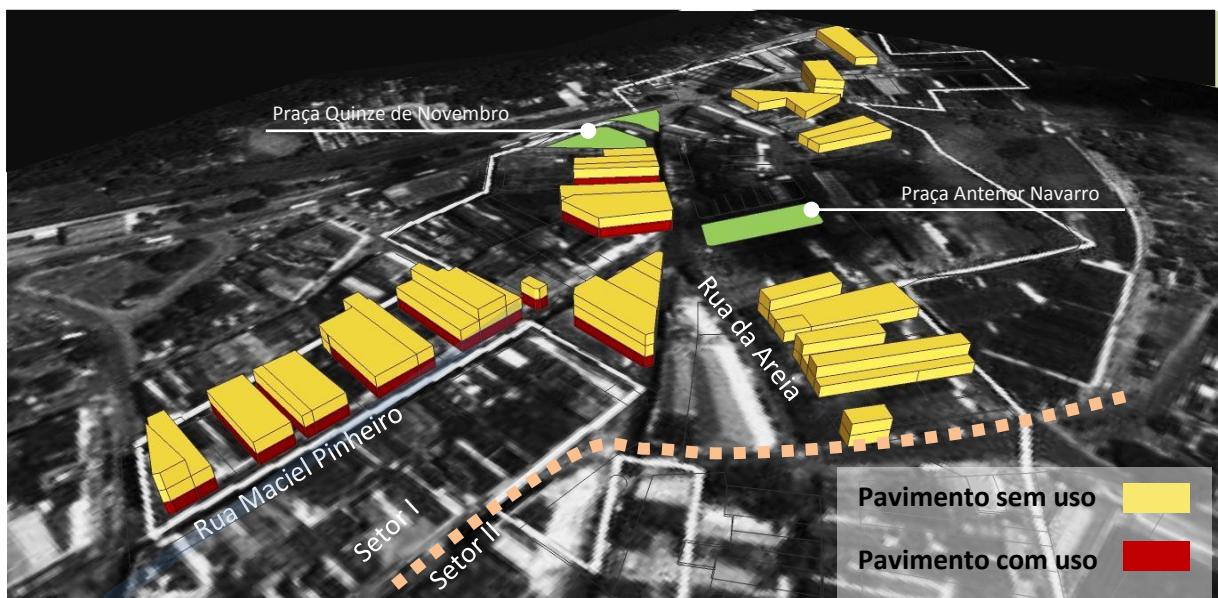


Figura 51 – Modelo esquemático do setor I – Varadouro/ Porto do Capim. Fonte: elaboração própria.

Ao todo, no setor I, são 64 pavimentos sem uso, sendo que 20 desses correspondem aos pavimentos superiores das edificações subutilizadas e 44 correspondem aos pavimentos das edificações não utilizadas. Tanto as casas térreas quanto os sobrados não utilizados estão inclusos nesses 44 pavimentos. Somando a área sem utilização de cada edificação chega-se ao número de 4.475,00m², correspondendo aos 20 pavimentos das edificações subutilizadas e 5.561,00m² referentes aos 44 pavimentos sem uso. É importante observar a desproporção desse número: a categoria das edificações “não utilizadas” apresenta mais que o dobro do número de pavimentos sem uso que a categoria das edificações subutilizadas, no entanto, em termos de área, as edificações não utilizadas apresentam pouco mais de 20% da área dos pavimentos das edificações subutilizadas. Isso decorre do fato de as edificações subutilizadas terem um porte maior em relação às demais, fator que dificulta a conservação dos pavimentos superiores, que permanecem sem uso.

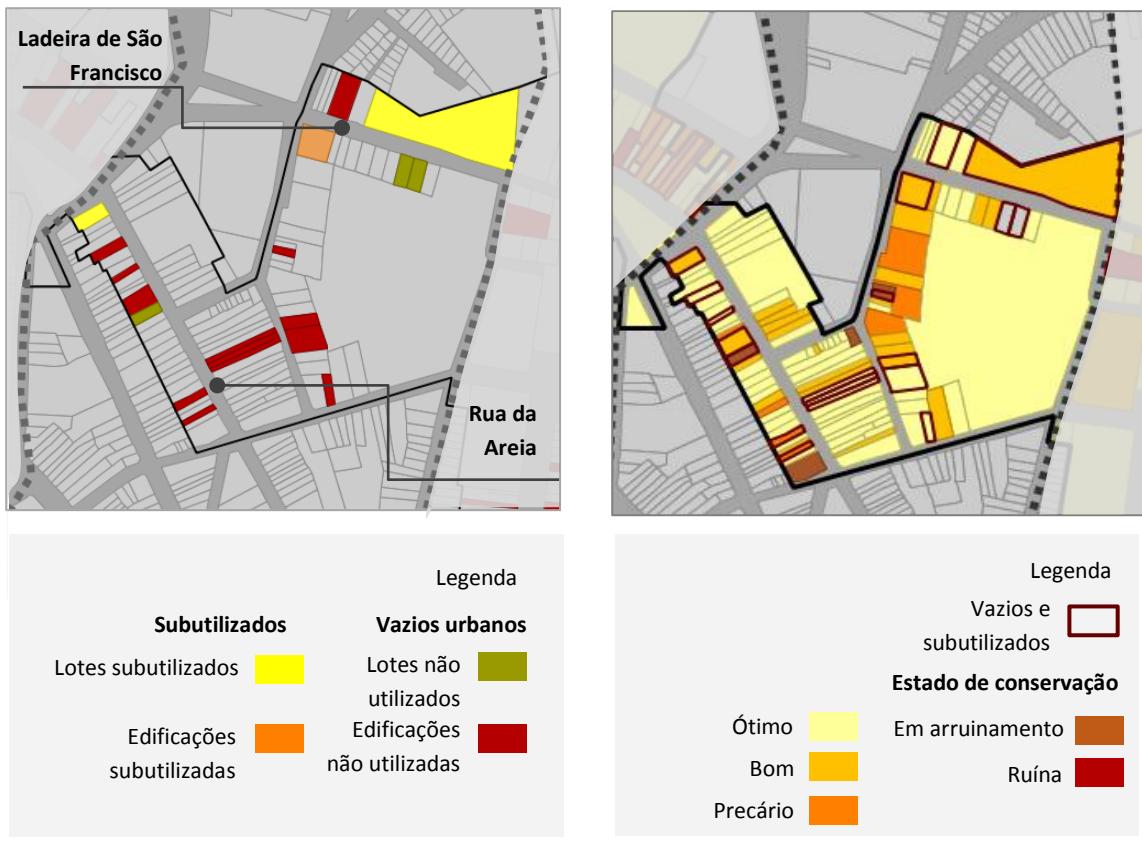
4.2.2 Setor II – Setor de “Ligaçāo”/Rua da Areia

O Setor II comprehende principalmente a Ladeira de São Francisco e parte da Rua da Areia, entre outras ruas que vão se adaptando a diagonal descendente da colina. Segundo a Proposta para o Tombamento Nacional de João Pessoa (2007), o setor II funciona como um dos eixos de ligação entre a Cidade Baixa e a Cidade Alta, os dois núcleos principais do Centro Histórico.

Havia, em 1889, na Rua da Areia, conforme descrição de Vicente Gomes Jardim, 114 prédios, entre eles oito sobrados, onde habitavam as famílias de destaque social, até as primeiras décadas do século XX. No entanto, a partir da década de 1970, a Rua da Areia passou por um processo paulatino de abandono e decadência física dos imóveis, decorrente da migração das camadas sociais residentes para as novas áreas da cidade e da perda de sua utilidade como eixo de ligação entre a Cidade Alta e Baixa, ocasionada pela inserção do Viaduto Dorgival Terceiro Neto. Atualmente, a Rua da Areia se caracteriza pelo aspecto de estagnação, com edificações vazias e em crescente estado de deterioração ou em ruínas e pela grande quantidade de prostibulos (TINEM, 2006).

A pesquisa realizada por Scocuglia (2010) apontou que, entre os anos de 2004 e 2005, em toda a rua, houve uma redução do uso habitacional de 2,48%. Essa redução, segundo entrevistas realizadas com os moradores, está associada a crescente instalação das casas de prostituição. Identificou-se também que, nesse mesmo período, houve uma redução do uso comercial e o aumento do número de imóveis fechados.

A pesquisa de campo, realizada em 2010, apontou - no trecho da Rua da Areia que está inserido na Poligonal de Tombamento - a presença de oito edificações não utilizadas, um lote subutilizado e um lote não utilizado (figuras 52), este último decorrente da demolição de parte do conjunto do antigo Teatro Coliseu Paraibano (nº354).



Na Ladeira de São Francisco foram encontrados dois lotes não utilizados, três edificações não utilizadas, uma edificação subutilizada e o lote onde está situada a Casa da Pólvora que foi considerado subutilizado, porque embora esse lote conste no Cadastro imobiliário da PMJP como um vazio urbano, considerá-lo vazio seria um contraponto à definição utilizada nesta dissertação. Esse é um espaço com peculiaridades diversas e com possibilidades de inserção em várias categorias. O primeiro ponto é que o lote possui aproximadamente 5.000 m², mas somente a parte mais alta é ocupada pela Casa da Pólvora; a parte mais baixa nunca fora ocupada (figura 54). O lote seria, portanto, suproveitado ou subocupado, pois desde a construção da Cassa da Pólvora (anterior à divisão de lotes oficial do cadastro imobiliário da Prefeitura) essa obra ficou aquém das possibilidades construtivas e, assim permanece. Consequentemente, esse lote é também subutilizado, pois o uso exercido cabe apenas a Casa da Pólvora. Se considerarmos apenas a área do lote situada abaixo do terraço, criado em 1977, quando da intervenção realizada na Casa da Pólvora, seria conveniente identificar esse espaço

como um vazio urbano, ou seja, como um espaço nunca antes ocupado, consequentemente “não utilizado” e com potencialidades para utilização. Porém, como estamos categorizando os espaços na escala do lote e o parcelamento da Prefeitura considera a Casa da Pólvora inserida nesse lote, o consideramos como subutilizado já que há uma ocupação parcial, e há o desenvolvimento de um uso parcial no lote.

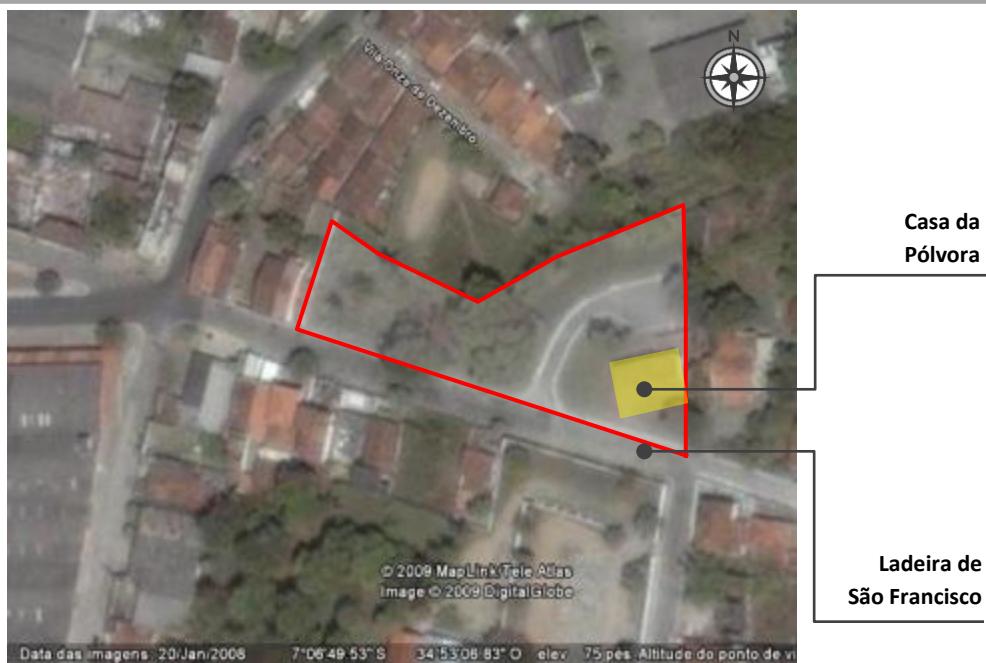


Figura 54 – Foto aérea do lote da Casa da Pólvora. Em vermelho: limite do lote, em amarelo: Casa da Pólvora. Fonte: elaborado sobre base cartográfica de PMJP, 2010.

Um dos fatores que podem levar ao entendimento das razões para a não ocupação dessa área é a alta declividade do terreno, no entanto, observando os lotes adjacentes que possuem a mesma declividade nota-se que foram, em sua maioria, ocupados por residências. Esse espaço não ocupado da Casa da Pólvora relaciona-se então, tanto com a falta de interesse em ocupar essa área de grande declividade quanto com a tentativa de garantir a visibilidade do monumento. Atualmente, está sendo desenvolvido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, o projeto Parque da Casa da Pólvora (2009), que visa à utilização desse espaço com uma função de praça e complemento às atividades da Casa da Pólvora. No geral, no Setor II predomina a categoria de edificações não utilizadas em detrimento das demais categorias. Destacam-se, as edificações residenciais, térreas, sem recuos frontais e

laterais, frutos de um parcelamento colonial, com lotes estreitos (figuras 55, 56, 57 e 58).



Figura 55, 56, 57 e 58 – Imóveis não utilizados na Rua da Areia. Fonte: acervo pessoal, 2010.

Essas edificações se situam principalmente na Rua da Areia e somam uma área aproximada de 1.800 m². Aparecem nesse setor, os lotes subutilizados que não são vistos no Setor I e que, aqui, somam quase 5.000 m² de área subutilizada (tabela 03), referentes a um estacionamento e ao lote da Casa da Pólvora.

Tabela 03 - Quantidade e área de vazios urbanos e subutilizados por categoria no Setor II

Grupos	Setor II	unid.	Área (m ²)
Vazios Urbanos	Lotes Não utilizados (vagos)	3	745,00
	Edificações Não Utilizadas	13	1.801,00
Subutilizados	Lotes Subutilizados	2	4.744,00
	Edificações Subutilizadas	1	338,00

Fonte: elaboração própria, 2010.

Esse setor apresentou uma taxa de vacância de 13,5%. Em valores absolutos, esse número indica que do total de 118 imóveis presentes no setor, 16 são vazios urbanos. Com relação à subutilização, essa taxa cai para 2,54%, correspondente a apenas três imóveis subutilizados. Relacionando esse setor com a Poligonal de Tombamento, temos que o setor II representa 21,66% dos vazios urbanos da área tombada e apenas 13,5% dos imóveis subutilizados.

4.2.3 Setor III – Cidade Alta

O Setor III corresponde ao trecho conhecido como “Cidade Alta”, onde se desenvolveu o núcleo residencial, a administração pública, e as diversas ordens religiosas da cidade de João Pessoa. As principais ruas da Cidade Alta são a General Osório, a Visconde de Pelotas e a Rua Duque de Caxias, que tinham um caráter essencialmente residencial e elitizado, com as principais edificações e praças tombadas pelo IPHAN e IPHAEP no Centro Histórico de João Pessoa. Atualmente, predomina o uso comercial na Cidade Alta e, apesar de suas edificações estarem em um melhor estado de conservação do que os imóveis dos outros setores do Centro Histórico, ainda causam a impressão de abandono, decorrente da descaracterização da degradação dos imóveis.

A trajetória de alteração do uso do solo no Centro Histórico de João Pessoa, que foi fortemente impulsionada pela expansão periférica comentada anteriormente, pôde ser acompanhada, na Cidade Alta, a partir da observação dos mapas de uso do solo desse setor em dois momentos distintos: o primeiro vai da consolidação do povoamento na área até as primeiras reformas urbanas (séc. XIX) (figuras 59 e 60) e o segundo traça um panorama da situação atual, num recorte entre os anos de 2000 e 2010 (figuras 61 e 62). Esse hiato na observação temporal deve-se ao fato de não haver, nos órgãos municipais, dados de uso do solo referente ao interstício 2000/2010, bem como dados anteriores ao ano 2000, visto que o banco de dados da Divisão de Geoprocessamento da PMJP é atualizado a cada ano e os registros anteriores não são salvos.

Esses dois momentos a que se faz referência ilustram, a princípio, a implantação e consolidação do uso habitacional na área em questão e posteriormente seu declínio. Embora não haja registros de mapas de uso do solo anteriores ao ano 2000, podem-se confrontar os dados levantados pelos mapas em estudo a partir de dois recortes distintos, tendo em vista, contudo, que a modificação da situação inicial para a situação atual foi desencadeada a partir do processo de abandono residencial.

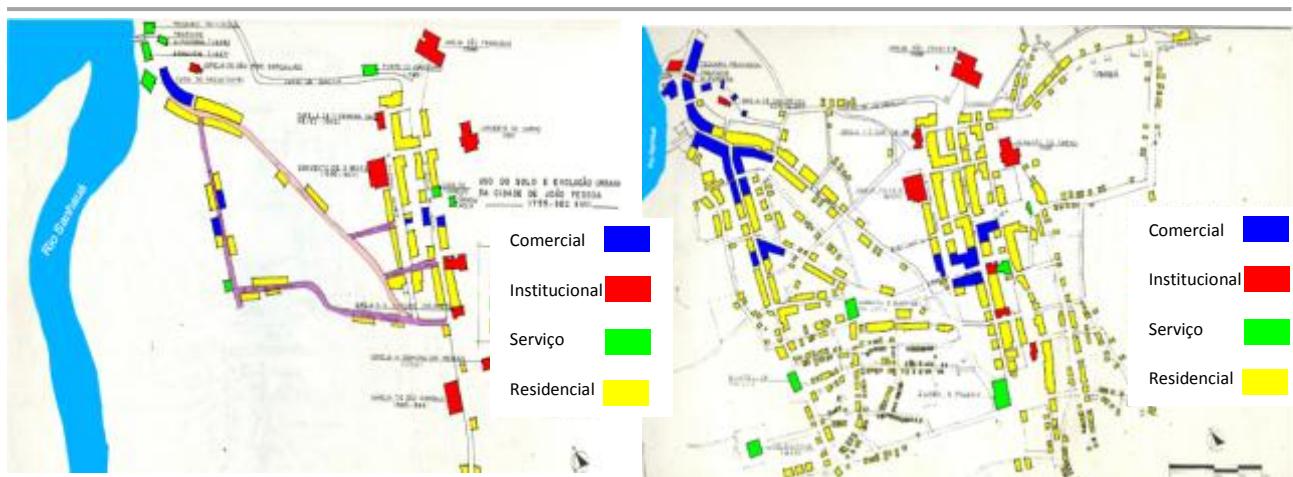


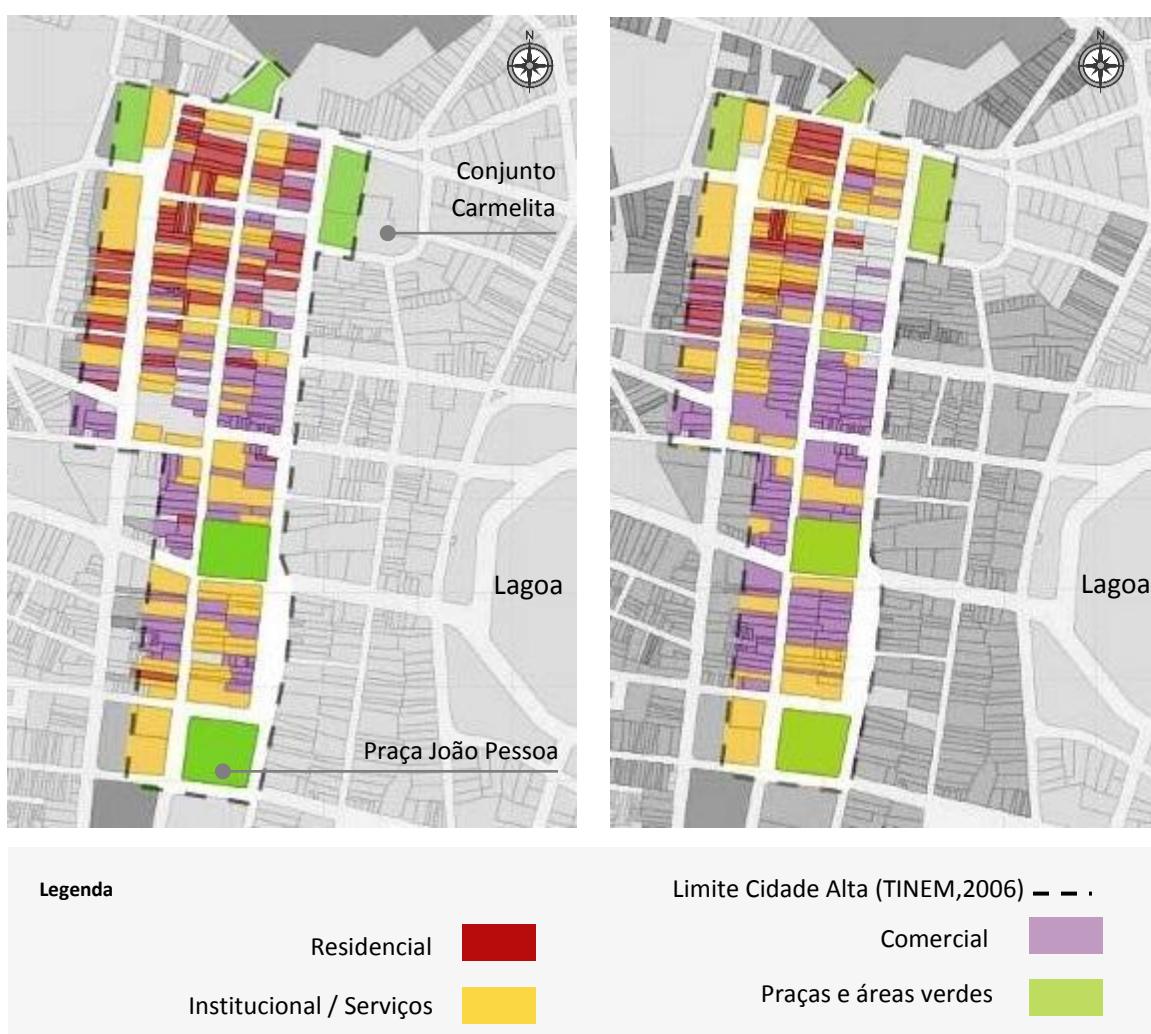
Figura 59 - Uso do solo e evolução urbana da cidade de João Pessoa, 1755 – séc XVIII. Neste mapa podemos perceber a conformação da estrutura até então, sendo claramente predominante na parte alta da cidade (em pontilhado) o uso residencial, em amarelo. Fonte: IPHAN- PB, editado.

Figura 60 - Uso do solo e evolução urbana da cidade de João Pessoa, 1855 – séc XIX. Podemos perceber que a estrutura urbana conserva a característica predominantemente habitacional, resumindo a maior parte do comércio na área do Varadouro, mas já apontando uma concentração também na cidade alta. Fonte: IPHAN-PB, editado.

No mapa da figura 60, já é possível observar uma concentração de atividades comerciais, tratando-se de um comércio mais fino, com armazéns de alimentos, lanchonetes, sorveterias e magazines (CAVALCANTI, 2009). Com a “chegada da modernidade” e as reformas urbanas, esse caráter começa a ser alterado, ampliando-se notadamente o comércio naquela região que perdurou refinado ainda por certo tempo. Acrescenta-se a esses fatos, uma alteração na própria função comercial que se estabelecia no centro da cidade, que a princípio abrigava o mercado de artigos de luxo destinados à elite, e com a expansão urbana aliada à mudança de hábitos da sociedade e até mesmo a mudança do perfil social dos seus frequentadores, essa atividade foi gradativamente sendo direcionada às camadas de menor poder aquisitivo que passaram a habitar no entorno.

Andrade (2007) acrescenta que como resultado dessa exploração na área central da cidade, a Cidade Alta passou a abrigar edifícios com mais de cinco pavimentos, fruto de um processo de consolidação do setor terciário naquela área. Ainda para o autor, a verticalização e o adensamento consolidaram o resultado de forças econômicas, vinculadas à lógica evolutiva da cidade.

Vale salientar que estes serviços e usos que hoje se desenvolvem na cidade alta, assim como muitas das edificações inseridas durante essa época de desvalorização da área, são em sua maioria, incompatíveis com o valor arquitetônico e histórico do conjunto edificado, culminando para a deterioração de uma área que caracterizava a estirpe da cidade. Nos últimos dez anos, pode-se perceber a consolidação da função comercial e de serviços na área, em detrimento do uso habitacional, acompanhando os mapas de uso do solo abaixo.



Figuras 61 e 62 - Uso do solo na cidade alta do Centro Histórico de João Pessoa nos anos de 2001 e 2010.
Fonte: adaptado de PMJP.

No segundo mapa, do ano 2010, é possível ratificar a afirmação que o uso comercial, aliado ao uso institucional e de serviços predomina, na parte alta da cidade, e há uma redução considerável do uso habitacional no período que vai de 2000 a 2010, corroborando a existência do processo de abandono da área central

por parte da população residente, embora, atualmente, esse processo ocorra em menor intensidade do que no período de expansão da cidade. Segundo Tinem (2010), dados de 2003 apontam que o uso residencial persistia em apenas 21% das edificações da Rua General Osório e o comércio e serviços ocupavam 54% das edificações. No entanto, o trabalho de campo realizado por Maia (2006), mostrou que o uso residencial figurava em apenas 8% das edificações, enquanto o comércio e serviços representavam 60,9% do uso total da rua.

Quanto aos vazios urbanos e subutilizados, observa-se, no Setor III (figura 63), a predominância das edificações “não utilizadas” e apenas três lotes subutilizados. Não foram encontrados imóveis das demais categorias. Não figuram nesse setor, no grupo dos vazios urbanos, os lotes não utilizados, visto que a área é relativamente adensada e, no grupo dos imóveis subutilizados, não existem edificações subutilizadas, tendo em vista que a tipologia predominante das edificações é, em sua maioria, de casa térrea.

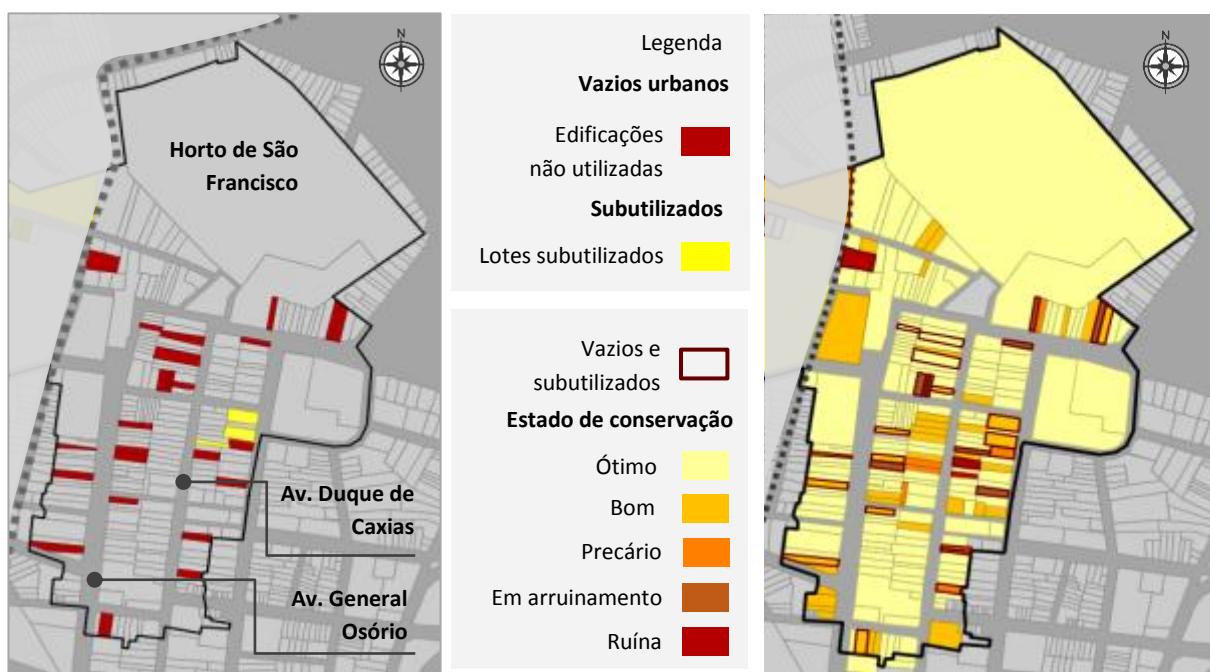


Figura 63- Mapa de vazios urbanos e imóveis subutilizados no setor III.

Figura 64-. Mapa do e estado de conservação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados no setor III.

Fonte: elaborado sobre base cartográfica de PMJP, 2010.

Através da observação dos dados constantes no SICG-IPHAN, referentes aos imóveis levantados na pesquisa de campo, obteve-se que o Setor III apresenta 26 edificações “não utilizadas”, as quais somam uma área edificada de 4.519 m². Com relação aos três lotes subutilizados encontrados, essa área corresponde a 1.207 m².

Esses lotes caracterizam-se principalmente por abrigarem a função de estacionamentos particulares, decorrentes da demolição de residências. Muitos deles conservam apenas as fachadas das antigas edificações e o interior do lote permanece vago. A maioria das edificações não utilizadas encontradas também é de casas térreas, pois constituem a tipologia predominante nas ruas da Cidade Alta, muito embora, sejam encontrados alguns sobrados, não utilizados, e em péssimo estado de conservação, localizados na Rua Duque de Caxias (figuras 65, 66, 67 e 68).



Figura 65. Sobrado em ruínas na Rua Duque de Caxias, nº 173

Figura 66. Sobrado em ruínas na Rua Duque de Caxias, nº 165

Figura 67. Residência não utilizada na Rua Visconde de Pelotas, nº 06.

Figura 68. Lote subutilizado – estacionamento na Rua Visconde de Pelotas , s/n.

Fonte: acervo pessoal, 2010.

A taxa de vacância do setor é de 10,7%; em valores absolutos, do total de 242 imóveis que compreendem o setor III, 26 são vazios urbanos. No que se refere aos imóveis subutilizados, esse grupo é pouco representativo no Setor III, com apenas 1,2% de subutilização, que se refere aos três estacionamentos presentes no setor, enquadrados na categoria de lotes subutilizados. O setor III compreende 37,6% de todas as edificações não utilizadas do perímetro tombado, com 26 edificações não utilizadas, enquanto os setores I e II somam 43 edificações não utilizadas (tabela 04).

Tabela 04 - Quantidade e área de vazios urbanos e subutilizados por categoria no Setor III

Área (m ²)	Setor III	unid.	Área (m ²)
Vazios Urbanos	Lotes Não utilizados (vagos)	0	-
	Edificações Não Utilizadas	26	4.519,00
Subutilizados	Lotes Subutilizados	3	1.207,00
	Edificações Subutilizadas	0	-

Fonte: elaboração própria, 2010.

Se compararmos os três setores desta análise, vemos que a área do Varadouro englobada pelo Setor I, é onde se encontra grande parte das edificações não utilizadas (30) e a quase totalidade das edificações subutilizadas (16). A não utilização de muitas edificações relaciona-se diretamente com a característica de falta de uso dos imóveis da área, principalmente na região do Porto do Capim e a subutilização se concentra na Rua Maciel Pinheiro, onde ainda há uma dinâmica comercial, mas essa se concentra apenas nos pavimentos térreos dos sobrados.

O grupo dos vazios urbanos caracteriza-se, no centro Histórico de João Pessoa, pela predominância das edificações não utilizadas, em relação aos lotes vagos, que se restringem a apenas quatro lotes (tabela 05), em toda a Poligonal de Tombamento, alguns nunca antes ocupados, como o da Casa da Pólvora, mas que são alvos de projetos de requalificação, e outros “desocupados” frutos da demolição de edificações não utilizadas. Esses indicadores contribuem para o entendimento de que o vazio urbano não está relacionado apenas à falta de volume construído, mas à falta de uso e ao não cumprimento da função social da propriedade. Nesse caso, embora o número de lotes vagos seja considerado ainda pequeno, a falta de uso que predomina nessas edificações pode apontar para futuras demolições e consequentes perdas patrimoniais, decorrentes de interesses particulares.

Tabela 05 – Comparativo da quantidade de vazios urbanos e subutilizados por setor.

Grupos	Classificação	Setor I	Setor II	Setor III
Vazios Urbanos	Lotes Não utilizados (vagos)	1	3	0
	Edificações Não Utilizadas	29	13	26
Subutilizados	Lotes Subutilizados	0	2	3
	Edificações Subutilizadas	16	1	0

Fonte: elaboração própria.

Em toda a Poligonal, os lotes subutilizados são estacionamentos particulares, localizados em lugares onde havia uma residência que fora demolida e o espaço resultante deu origem a um estacionamento particular e, atualmente, constituem as chamadas zonas intersticiais ou as “quebras” de quadras. Essa categoria foi encontrada apenas nos setores II e III. O gráfico da figura 69 ilustra a comparação dos quantitativos de cada categoria por setor de análise e ratifica a importância dessa análise setorial, decorrente da constatação da heterogeneidade da área.

Comparativo de vazios urbanos e imóveis subutilizados por setor

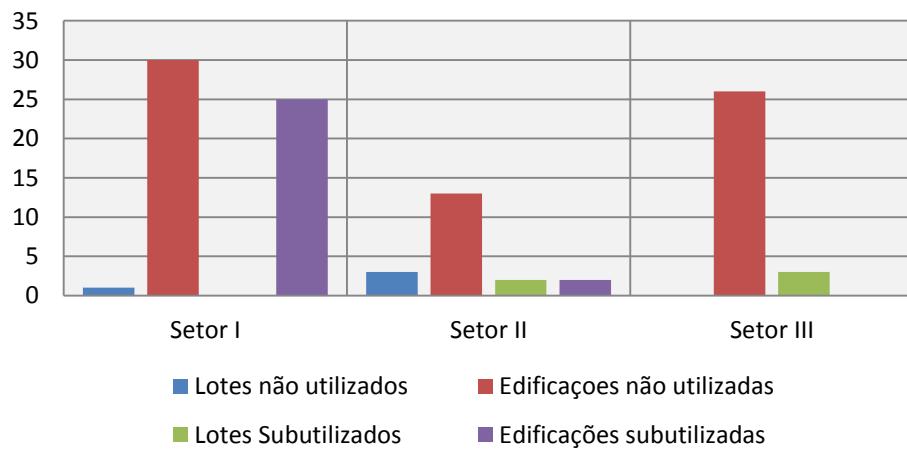


Figura 69 – Gráfico comparativo das categorias encontradas por setor. Fonte: elaboração própria.

A tabela 06 apresenta a síntese de todos os dados levantados, analisados no diagnóstico geral e setorial, para cada aspecto, dos vazios urbanos e imóveis subutilizados, proposto na metodologia dessa pesquisa: dimensões, domínio, uso, vacância, estado de conservação e valor imobiliário.

Tabela 06 – Tabela resumo dos diagnósticos geral e setorial da Poligonal de Tombamento

Aspectos analisados		Setor I		Setor II		Setor III		Geral	
		Vazio urbano	Subutilizado						
Dimensão (total)	Área do lote	8.409,21	4.561,00	4.116,00	3.594,00	6.763,00	1.207,00	19.288,00	9.362,00
	Área construída	8.635,07	7.084,00	1.801,00	676,00	4.806,00	340,00	15.242,07	8.100,00
	Projeção da edificação	6.165,81	4.323,00	1.880,00	586,00	2.904,00	373,00	10.949,81	5.282,00
	Área não construída	2.243,40	673,00	2.228,00	2.659,00	3.859,00	834,00	8.330,40	10.222,00
Domínio	Público	2	-	-	1	2	-	4	1
	Privado	28	16	16	2	24	3	68	21
	Sob litígio	1	-	-	-	-	-	1	-
Uso	Comercial	-	15 (93%)	-	2 (66%)	-	3 (100%)	-	20 (90%)
	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serviços	-	1 (7%)	-	-	-	-	-	1 (5%)
	Institucional	-	-	-	1 (34%)	-	-	-	1 (5%)
Vacância	Nº Pav. Desocupados	44	20	16	2	23	3	83	25
	Nº Pav. Par. Ocupados	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área desocupada (pav)	5.561,00	4.475,00	2.980,00	2.785,00	2.254,00	369,00	10.795,00	7.629,00
Estado de conservação	Ótimo	2 (6,5%)	6 (37,5%)	8 (50%)	-	3 (12%)	-	11 (15%)	6
	Bom	6 (20%)	7 (43,75%)	4 (25%)	3 (100%)	9 (35,5%)	2 (66%)	19 (27%)	12
	Precário	10 (32%)	3 (18,75%)	2 (12,5%)	-	4 (15%)	-	17 (24%)	3
	Em arruinamento	2 (6,5%)	-	2 (12,5%)	-	8 (30%)	1 (34%)	12 (16%)	1
	Ruína	11 (35%)	-	-	-	2 (7,5%)	-	13 (18%)	-
Valores Imobiliários (média em R\$)	Valor do terreno	5.877,00	25.953,00	3.905,00	30.603,00	14.245,00	28.836,00	7.712,00	23.720,00
	Valor de oferta	72.933,00	126.290,00	31.915,00	73.318,00	74.963,00	76.166,00	61.426,00	115.698,00
	Valor venal/IPTU	42.813,00	110.886,00	17.612,00	33.767,00	30.954,00	43.631,00	33.164,00	100.182,00

No que concerne aos aspectos analisados, observou-se que, em todos os setores, houve a predominância de imóveis vazios e subutilizados, com domínio privado, fator considerado como um “entrave aos projetos de reabilitação”, visto que, embora já existam leis de incentivos fiscais e recursos destinados aos proprietários desses imóveis, ainda não há a conscientização, por parte dos proprietários, da necessidade da conservação do patrimônio histórico e cultural. É fundamental entender que tanto a formação quanto a permanência dos vazios urbanos e imóveis subutilizados na área central ocorre em função do processo de abandono e mudança de uso do solo e interesses que envolvem o capital imobiliário, ou seja, os proprietários detentores dos imóveis no centro ainda aguardam que ocorra uma mudança de cenário na área central e, consequentemente, que os preços dos imóveis aumentem em um período esperado (BOMFIM, 2004).

Quanto ao uso do solo, percebe-se que a subutilização está estreitamente relacionada ao uso comercial e a tipologia das edificações, pois dos 22 imóveis classificados como subutilizados (17 edificações subutilizadas e cinco lotes subutilizados), 20 são de uso comercial e todas as edificações possuem mais de um pavimento.

A partir da identificação dos imóveis subutilizados e da quantidade de pavimentos sem uso de cada imóvel, foi possível mensurar o total de pavimentos sem uso, tanto na Poligonal de Tombamento, quanto por setor de análise. A identificação desses imóveis tornou possível ainda, a quantificação da área total dos pavimentos sem uso, inferida a partir da soma de todas as áreas desocupadas, a partir dos dados coletados para o SICG-IPHAN. Com relação a esses pavimentos sem uso, em toda a Poligonal de Tombamento, foram encontrados 108 pavimentos não utilizados, sendo 83 pavimentos de edificações não utilizadas e 25 de edificações subutilizadas. Nesse quesito, também, o Setor I, Varadouro e Porto do Capim, apresentou 66 pavimentos desocupados, número que corresponde a 61% de todos os pavimentos sem uso da Poligonal.

Somando a área dos 66 pavimentos desocupados, identificados pela pesquisa de campo, cujas dimensões encontram-se no SICG-IPHAN, obtém-se o equivalente a 10.036m² que corresponde a mais de 50% da área desocupada da Poligonal que é de

18.424m². Esse é um dado esperado, visto que o Setor I abriga 43% das edificações não utilizadas e 93% das edificações subutilizadas da área tombada.

Os piores estados de conservação são encontrados nas edificações não utilizadas, corroborando a ideia de que a falta de uso e manutenção culmina na deterioração do bem, na degradação e no abandono da área e, consequentemente na diminuição dos valores imobiliários de uma área ou de uma edificação isolada (MINOCK, 2007). Embora seja imprudente afirmar que as áreas centrais históricas do Brasil foram totalmente “esvaziadas”, é possível relacionar esse processo de degradação patrimonial, de subutilização e de abandono à perda de vitalidade, sobretudo no período noturno, decorrente da mudança de uso, uma vez que no período diurno o uso comercial é intenso.

Com relação aos valores imobiliários, observou-se que o setor II é o mais desvalorizado, com o valor de oferta médio de R\$ 31.915,00 para os imóveis considerados vazios urbanos e o valor de R\$ 73.318,00 para os imóveis subutilizados. Nesse setor, nota-se ainda que tanto os valores dos terrenos, quanto os valores de oferta e os valores venais são inferiores aos dos outros setores, corroborando a desvalorização do setor polarizado pela Rua da Areia. Observou-se ainda, que o grupo dos imóveis subutilizados apresenta maiores valores imobiliários do que o grupo dos vazios urbanos. Essa condição é estreitamente relacionada com a falta de uso e o estado de conservação dos imóveis, pois na medida em que o imóvel é abandonado e passa a não ter mais uso e, consequentemente a não ter manutenção, o estado de conservação desse imóvel vai ficando cada vez mais precário e os valores imobiliários vão reduzindo. Essa dinâmica pode gerar um efeito de “contágio”, já citado anteriormente, que atinge também os imóveis próximos, ou seja, praticamente há uma homogeneidade dos valores imobiliários por setor, exceto pela existência de alguns imóveis mais valorizados pulverizados nos três setores (como os monumentos), sendo a Cidade Alta o setor mais valorizado, juntamente com a Rua Maciel Pinheiro, no setor I.

Segundo Ribeiro (1997), o solo também é valorizado pelo seu uso/ocupação em potencial, que nem sempre coincide com o uso/ocupação real. Isso quer dizer que uma edificação deteriorada e obsoleta pode ser mais valorizada em função de sua localização e/ou dos potenciais construtivos do lote em que está implantada do

que em função de suas características materiais. Para o autor, essa se trata, muitas vezes, de uma estratégia oportunista do proprietário:

O proprietário de um imóvel prefere retê-lo deteriorado do que fazer melhorias e alugá-lo a um preço maior, porque sabe que, em decorrência de transformações na divisão econômica do espaço, sua propriedade alcançará, futuramente, preços superiores (na venda ou no aluguel) em função de ser procurada para fins comerciais. (RIBEIRO, 1997, p.73).

A comparação entre os valores de imóveis vagos situados no setor I (Varadouro) e no setor III (Cidade Alta) ilustra essa afirmação. Ambas se encontram em estado de ruína, porém enquanto o valor de oferta do sobrado localizado na Rua Duque de Caxias, 165 (figura 70), com área de 317,24m², é de R\$ 90.000,00, a edificação com área de 818,00 m², situada na Ladeira de São Pedro Gonçalves, S/N (figura 71), tem o valor de oferta de R\$ 7.903,00, segundo os dados do SICG-IPHAN (2007).



Figura 70 – Edificação em ruínas na Ladeira de São Pedro Gonçalves. Fonte: acervo pessoal.



Figura 71 – Edificação em ruínas na Rua Duque de Caxias. Fonte: acervo pessoal.

Esse exemplo pode demonstrar que ao vislumbrar a ocorrência de processos de substituição, o proprietário de uma edificação prefere mantê-la desocupada e em mau estado de conservação do que promover melhorias que favoreçam sua ocupação, pois sabe que a propriedade pode ser valorizada por fatores exógenos

(grandes empreendimentos e/ou alterações de legislação) que independem de ações individuais para o cumprimento da função social da propriedade.

Outra questão que pode contribuir para a permanência dos imóveis em situação de vacância é a inadimplência dos proprietários com relação aos tributos municipais. Através de consulta a dados da Secretaria da Receita da PMJP, obtidos no Portal do Contribuinte, foi possível quantificar os imóveis cujos proprietários estão em débito com o IPTU. Foram consultadas, de cada imóvel categorizado, através do número da localização cartográfica e do código de identificação do imóvel (constantes no banco de dados), todas as certidões imobiliárias de débitos municipais (anexo 1), as quais podiam ser negativas ou positivas, em relação aos débitos com o IPTU. Do total de 72 imóveis do Grupo dos Vazios Urbanos, 37 estão em débito com o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, o equivalente a 51,3% do grupo. No grupo dos imóveis subutilizados, foram encontrados seis imóveis em dívidas ativas com o IPTU, o equivalente a 27,2% dos imóveis do grupo. De todos os imóveis categorizados na Poligonal de Tombamento, 44% estão em dívidas com os tributos municipais e a maioria desses imóveis está localizada na Cidade Baixa.

Dessa forma é possível entender que uma das fatores que podem contribuir para o aumento das taxas de vacância é o abandono dos imóveis que, nesse caso, pode ser causado pelas impossibilidades financeiras para manutenção do bem, por parte do proprietário, ou pela retenção especulativa do bem. Nesses casos de inadimplência de tributos municipais, podem ser utilizados instrumentos constantes no Estatuto das Cidades como o IPTU progressivo no tempo e a demarcação de ZEIZ (Zonas Especiais de Interesse Social). Caso a inadimplência seja prolongada, processos de execução fiscal poderão ser promovidos pela fazenda pública. Quando caracterizado o abandono, regido pelo Código Civil, cabe à Prefeitura arrecadar a propriedade e fazer com que seja exercida sua função social.

A análise desses aspectos demonstra a heterogeneidade da área da Poligonal de Tombamento ratificando a ideia de que devem ser adotadas alternativas diferentes de planejamento que consideram as peculiaridades e a dinâmica de cada setor analisado.

Capítulo V - Considerações finais



5.1. Reflexões, possibilidades e limites

Diante da multiplicidade de espaços encontrados atualmente na cidade que podem ser considerados vazios urbanos, surgem recomendações divergentes sobre o preenchimento/utilização desses espaços para devolvê-los à dinâmica urbana. Em se tratando de áreas centrais e históricas, esses vazios urbanos muitas vezes coincidem com imóveis de valor patrimonial que foram abandonados e permanecem estagnados. Rossi (2001, p. 56) afirma que a permanência dos monumentos históricos é dada pelo seu valor constitutivo, pela história e pela arte, pelo ser e pela memória, mas constata que existem diferenças entre a “permanência histórica enquanto forma de um passado que ainda experimentamos e a permanência como elemento patológico” e que se configura por ser isolada da evolução técnica e social.

Os vazios urbanos seriam, portanto, esses elementos patológicos que permanecem na cidade contemporânea sem acompanhar o desenvolvimento urbano. Todavia, como já visto, eles guardam consigo um caráter expectante. Na opinião de Solà-Morales (1996) os vazios, mesmo constituindo um rompimento no tecido urbano, são áreas disponíveis, cheias de expectativas, de forte memória urbana, com potencial, são “os espaços do possível, do futuro.” (SOLÀ-MORALES, 1996, pg 53).

Segundo Choay (2006), é preciso dar continuidade aos tecidos urbanos e pensar a preservação diante da força do progresso e do ímpeto da modernização da vida. A Recomendação de Nairóbi (1976) para salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea, já colocava em cenas, a questão da integração dos conjuntos históricos à vida coletiva atual, convergindo em favor da valorização e do desenvolvimento das áreas urbanas históricas, em detrimento do caráter de museu que estas possam apresentar (CURY, 2000).

No entanto, muitos autores defendem a “preservação ociosa” na expectativa de um aproveitamento social futuro, visto que, num contexto de amplo crescimento, os espaços vazios podem servir como instrumento de regulação do mercado imobiliário na medida em que podem ser utilizados para possíveis ocupações (MAGALHÃES, 2005). Todavia, há autores que recomendam o aproveitamento dos vazios urbanos

como promoção do acesso ao solo urbano, principalmente, para as camadas de baixa renda da população. Portas (2000) coloca que o único ganho, quando da utilização dos vazios urbanos da cidade consolidada, está no aproveitamento da infraestrutura e da acessibilidade no entorno do vazio. Em contraposição, Borde (2006) afirma que a reativação dos vazios urbanos, sobretudo nas áreas centrais, pode ser muito importante para estabelecer um debate pautado na compreensão de uma cidade equânime.

A atual política pública urbana brasileira considera os vazios como elementos da estrutura da cidade a serem combatidos e utilizados, principalmente os que se encontram em zonas consolidadas e centrais da cidade, porque esses lugares podem servir como base para a construção de uma política de habitação de interesse social mais justa. Clichevsky (2000) também aponta como objetivo alcançável, a destinação dos vazios urbanos, preferencialmente, à habitação, de modo a atender diferentes segmentos socioeconômicos urbanos, fazendo parte das políticas de equidade urbana e sendo um meio de conter a retenção especulativa dessas áreas. Entretanto, esse argumento ainda encontra algumas hipóteses divergentes que induzem ao avanço indiscriminado da ocupação de áreas da periferia, a saber: não há estoques de “vazios” suficientes para abrigar camadas sociais de baixa renda; a infraestrutura instalada não aceita densificação; as áreas são submetidas a intensos processos de especulação com valores imobiliários muito altos. A ocupação periférica baseada nessas hipóteses, segundo Abramo (2007, apud Lins, 2010), obedece às lógicas de mercado e a do Estado, bem como às necessidades dos mais pobres (LINS, et al., 2010).

O estoque de imóveis subutilizados e vazios das áreas centrais afronta à demanda por habitação crescente nas cidades brasileiras e, principalmente, à política de ocupação das zonas periféricas das cidades, nas quais se verifica o embate entre as baixas densidades, o alto custo de infraestrutura e o desprovimento de equipamentos de serviços, itens disponíveis nos centros históricos que constituem espaços com grande potencial e são paradoxalmente, subutilizados.

A Recomendação de Nairóbi, de 1976, relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e de sua função na vida contemporânea, sugere a compatibilização entre a política habitacional e a salvaguarda do patrimônio arquitetônico e preconiza que

“uma parte suficiente dos créditos previstos para a construção de habitações sociais deveria ser destinada à reabilitação de edificações antigas, através dos quais, o regime de eventuais subvenções deveria (...) facilitar o desenvolvimento de habitações subsidiadas e de edifícios públicos” (CURY, 2000).

O discurso atual sobre a requalificação de áreas centrais históricas põe em pauta o papel da utilização dessas áreas como forma de promover a conservação, sendo, portanto, a inserção do uso habitacional nessas áreas um elemento capaz de vencer a ociosidade do centro (principalmente no período noturno) e indutor do processo de conservação. As experiências dos programas de reabilitação de áreas centrais em países como França, Canadá, Suíça, Estados Unidos, Inglaterra, Espanha, México e Argentina, comprovam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia (MARICATTO, 2001).

Considera-se que a discussão sobre tal temática foi beneficiada pela Constituição Federal de 1988 e a aprovação do Estatuto das Cidades (Lei Federal de Desenvolvimento Urbano, nº 10.257 de julho de 2001). A partir do Estatuto foram criados instrumentos legais capazes de promover a implantação de habitação nas áreas centrais. Dentre eles destacam-se as ações do Ministério das Cidades, desde 2005, no sentido de estabelecer convênios com a RFFSA e o INSS, juntamente com a secretaria de Patrimônio da União e com o Ministério dos Transportes, procurando encontrar mecanismos que permitam a alienação de terrenos e imóveis vazios e subutilizados para programas de regularização fundiária e de habitação de interesse social. Foram também pensadas linhas de financiamentos e de investimentos que pudessem viabilizar a execução de obras e reformas como parte do trabalho do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, no âmbito do governo federal. Dentro deste marco regulatório, convém mencionar ainda a Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, que fortaleceu os instrumentos de reconhecimento dos direitos de posse das populações de baixa renda, retirando entraves jurídicos e facilitando o processo de entrega de títulos e de alienação e transferência de imóveis ociosos.

No entanto, salvo algumas exceções, as políticas públicas direcionadas para o uso habitacional e/ou misto (habitação, comércio e serviços) ainda são incipientes, pois as “revitalizações” continuam a ter como base as estratégias que marcaram a

década de 1990, em vários países do mundo e em cidades brasileiras como Salvador e Recife, cujos processos obtiveram sucessos esporádicos ou nenhum avanço em termos das dinâmicas socioculturais e de moradia. Estas estratégias estavam, sobretudo, atreladas à atração de investimentos e a constituição de atributos de promoção turística e mercadológica das cidades e que atingiram, em algumas delas, determinados espaços simbólicos das áreas centrais históricas.

Conforme ressalta Borja (1996), embora algumas dessas estratégias tenham sido bem sucedidas em cidades de países europeus e norte-americanos, nos países latino-americanos ainda residem limites e inadequações para aplicação dessas políticas internacionais, aliadas aos efeitos perversos que o esvaziamento dos centros tem provocado, em termos do patrimônio cultural, edificado e urbanístico, mas também sociais, uma vez que as cidades se caracterizam por estarem em estágios de desenvolvimento horizontal, com periferias precariamente assentadas, desprovidas de infraestrutura e a maioria da população ainda não tem os serviços básicos garantidos.

Mesmo não havendo uma visão hegemônica da necessidade de preenchimento/utilização dos vazios urbanos como forma de se deter a expansão urbana periférica, há um consenso sobre os prejuízos causados pela manutenção da terra urbanizada ociosa e a ideia geral de que a ocupação de tais áreas é uma forma de maximização da utilização estoque imobiliário e da infraestrutura, por vezes, obsoleta das áreas centrais.

Em João Pessoa, embora tenha havido intervenções pautadas na promoção da imagem do centro como estratégia de marketing, atualmente, as propostas de intervenção tem indicado um caminho para frear a degradação e subutilização do estoque imobiliário do centro, através da provisão do uso residencial. No entanto, as ações ainda são pontuais, como o Projeto Moradouro (2007), que ainda não foi executado e o Projeto de Revitalização do Porto do Capim, que propõe a construção de novas edificações, ao invés da utilização dos vazios urbanos e imóveis subutilizados. Esse projeto tem a intenção de relocar os atuais moradores das ocupações irregulares, que margeiam o Rio Sanhauá, para uma área mais segura, com infraestrutura e moradias adequadas, nas proximidades do local onde hoje residem, através da construção de 297 unidades habitacionais verticalizadas.

Se dividirmos toda a área não utilizada dos vazios urbanos e dos imóveis subutilizados da Poligonal de Tombamento do Centro Histórico de João Pessoa, pela área de um módulo habitacional de 45m² e considerarmos 15% da área total como destinada a circulação, teremos a estimativa de aproximadamente 543 unidades habitacionais ocupando parte da área da Poligonal de Tombamento. Esse número equivale a quase o dobro do número de unidades habitacionais previstas para construção no Projeto de Revitalização do Porto do Capim. Obviamente, precisar esse número requer a elaboração de estudos de viabilidade e projetos arquitetônicos elaborados com base nas peculiaridades de cada zona e nas premissas do Código de Urbanismo de João Pessoa (2001).

Essa pesquisa apresenta-se como contribuição para ações de planejamento no Centro Histórico de João Pessoa que, mostra um cenário potencial para políticas de inserção do uso habitacional - sobretudo de habitação de interesse social - e de requalificação dos espaços, tanto pelo estoque imobiliário vacante, quanto pelo valor patrimonial do conjunto edificado e pela presença da infraestrutura que pode ser aproveitada.

Aponta-se ainda, a necessidade de estudar também a poligonal de entorno do IPHAN a área tombada pelo IPHAEP, em João Pessoa, em uma perspectiva semelhante à desse trabalho, para que possa haver um diagnóstico de toda a área tombada de João Pessoa, tanto no nível federal quanto no nível estadual.

Ademais, além dos inventários de imóveis, é preciso dirigir o olhar também para os aspectos sociais, políticos e econômicos que envolvem essa área e cogitar no sentido de criar as condições para a aplicação, no nível municipal e estadual, dos instrumentos jurídicos disponíveis e facilitadores dos processos de aquisição, desapropriação e legalização de terras e imóveis, cujos entraves vinculam-se, sobretudo à propriedade privada e à ausência de incentivos fiscais para uso ou requalificação dos imóveis.

Dessa forma, as decisões dos projetos de reabilitação de áreas centrais não podem ser pautadas apenas nos aspectos físicos que estas oferecem. A gestão dos vazios urbanos e dos espaços obsoletos, baseada na promoção do uso residencial como forma de prover o dinamismo de uma área, envolve uma série de questões sociais e

econômicas que geralmente se tornam empecilhos para aplicação da política de reabilitação nessas áreas, além do embate entre a lógica do mercado capitalista e a provável inserção de população de baixa renda nas áreas propensas à requalificação. Além disso, a ineficiência da gestão também é atribuída à dificuldade de aplicação da legislação de reabilitação, que, conforme Maricato (2000) está diretamente ligada à escassez de recursos, bem como à falta de informações detalhadas que subsidiam as políticas de reabilitação de áreas centrais.

Referências

- ABRAMO, P., A Cidade COM-FUSA: A Mão Inoxidável do Mercado e a Produção da Estrutura Urbana nas Grandes Metrópoles Latino-Americanas, *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 2007.
- ABNT NBR 14724, Informação e documentação - Trabalhos acadêmicos - apresentação. Rio de Janeiro, 2011.
- ABNT NBR 6023, Informação e documentação - Referências - Elaboração. Rio de Janeiro, 2002.
- ABNT NBR 6028, Informação e documentação - Resumo - Apresentação. Rio de Janeiro, 2002.
- ANDRADE, P. A. F. *Metamorfose dos centros urbanos: Uma Análise das transformações na centralidade de João Pessoa - PB 1970 - 2006*. Dissertação de mestrado - PPGEU/UFPB, 2007.
- BOMFIM, V. C. *Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana*. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Construção Civil e Urbana) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.
- BORDE, A.P.L. *Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas*. Tese de doutorado, Rio de Janeiro: [s.n.], 2006.
- BORJA, J. As cidades e o planejamento estratégico: uma reflexão europeia e latinoamericana. In: FISCHER, T. (org.) *Gestão contemporânea, cidades estratégicas e organizações locais*. Rio de Janeiro: FGV, 1996.
- BOWMAN, Ann O'M e PAGANO, M. A. *Terra Incógnita: Vacant Land and Urban Strategies*. Santiago de Compostela, 2004. Disponível em:<http://books.google.com.br/books/Terra_Incognita.html>. Acesso em: 10 mai. 2010.
- BRASIL. Constituição [da] Republica Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- BRASIL, **Estatuto da Cidade**. Lei Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Brasília, 2001. Disponível em: <<http://www.pedala.df.gov.br/sites/400/408/00000082.pdf>> Acesso em: 10 Nov. 2010.
- BRASIL. IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Domicílios Urbanos. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/portal/>>. Acesso em: mar. 2012.
- BRASIL, Ministério das Cidades. **Manual de Reabilitação de áreas urbanas centrais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.
- CASTELLS, M. El debate sobre la teoría del espacio. In: *La cuestión urbana*. 6 ed. Madrid: SigloVeintiuno, 1979.
- CARMONA, M. [et al.]. *Public Places - Urban Spaces, The dimension of Urban Design*, Architectural Press, Oxford : [s.n.], 2003.
- CASTRO, A. M., *Centro Histórico de João Pessoa: Ações, Revitalização e Habitação*. Dissertação de Mestrado, PPGEU, João Pessoa, 2006.

CAVACO, C. S., Os espaçamentos ilegítimos ou a condição suburbana do vazio, **Actas do Seminário de Estudos Urbanos**, Lisboa : ISCTE, 2007.

CAVALCANTI, R. P., **Intervenções de Recuperação no Centro Histórico de João Pessoa: Bairro do Varadouro**. Dissertação de mestrado - PPGEU/UFPB, João Pessoa, 2009.

CHOAY, F. **A alegoria do patrimônio**. Tradução: Luciano V. Machado. São Paulo: Estação Liberdade, Editora UNESP, 1992.

CLICHEVSKY, N., Vazios urbanos nas cidades latino-americanas, In: **SMU Cadernos de Urbanismo n 2, Vazios e o planejamento das cidades**, 2000. Disponível em:< <http://www.rio.rj.gov.br/smu>>. Acesso em: maio 2009.

CORRÊA, R.L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

CUNHA A. G. da, **Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa**, [s.l.] : Lexikon, 2010.

CURY, Isabelle. **Cartas Patrimoniais** , IPHAN, Rio de Janeiro [s.n.], 2000.

DEL RIO, V., **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. Editora PINI. São Paulo, 2004.

DITTMAR, Adriana C. C., **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: Análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba- PR**, Dissertação de mestrado, Curitiba : [s.n.], 2006.

FAUSTO, A. e RABAGO, J., **¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?**, In: **Ciudades Numero 49**, Enero-marzo Puebla, México: RNIU, 2001.

FERNANDES, E. & RUGANI, J. **Cidade, Memória e Legislação. A preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte. Instituto dos Arquitetos do Brasil/ Departamento de Minas Gerais, 2002.

FRIEDMAN, E. **Encyclopedia Estate Appraising**. Englewood. Cliffs, Prentice Hall.,1968.

GUTIERREZ, Ramón. **Arquitetura latino-americana**. Tradução: Isa Maria Lando. São Paulo: Nobel, 1989.

HBH - HABITAR BELO HORIZONTE: OCUPANDO O CENTRO. Relatório Técnico Final, 2007. Disponível em <http://habitare.infohab.org.br/projetos_relatorios.aspx> Acesso em: out. 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) - Censo Demográfico, 2000.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - Censo demográfico, 2010.

IPHAN, **Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão**, 2007.

JANEIRO, P. A., {Cheios inúteis} A imagem do vazio na cidade, In: **Artitextos**. N.º 8, p. 181-193,2007, Disponível em:< <http://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/1488/1/Pedro%20Janeiro.pdf>> Acesso em: 10 mar 2011.

KOHLSDORF, M. E, **A apreensão da forma da cidade**, Brasília: Editora da UnB, 1996.

LINS, R.D.B. (et. al) Vazios urbanos: entendendo as especificidades territoriais ambientais das terras sem ocupação do litoral norte da cidade de Maceió, Alagoas Brasil . In: PLURIS, 2010. Disponivel em: <<http://pluris2010.civil.uminho.pt/>> Acesso em: fev.2012.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. São Paulo, Martins Fontes, 2000.

JORGE, Pedro, Vazios úteis- cerzir a cidade, In: Seminário de Estudos Urbanos, 2007, Lisboa, **Actas do Seminário de Estudos Urbanos**, Lisboa: ISCTE, 2007.

JUD, G. D. e FREW, J. (1990). Atypicality and the natural vacancy. **Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association**, v. 18, n. 3. Disponível em:<<http://www.realestate.br>> Acesso em: dez. 2011.

LAMAS, J.M. R. G, **Morfologia Urbana e desenho da Cidade**, [s.l.] : Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2000.

MAIA ,D. S., Ruas, casas e sobrados da cidade histórica: entre ruínas e embelezamentos, os antigos e os novos usos. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. **Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica**, Universidad de Barcelona,2008. Disponível em:<<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/150.htm>>. Acesso em: out. 2011.

MARICATO, E. **Metrópole, legislação e desigualdade**. In: SMU. Caderno de urbanismo n 2, Rio de Janeiro, 2000. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/sm>>. Acesso em: abril 2009.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Editora Vozes. Petrópolis, 2001.

MAGALHÃES S. F, **Ruptura e Contiguidade, a cidade na incerteza**. Tese de doutorado, Rio de Janeiro :[s.n.], 2005.

MEDEIROS. Ana Elisabete de Almeida. **Brasília, o Museo, a Biblioteca e o Vazio Urbano: elementos para reflexões**. Tese (Doutorado em Urbanismo), Universidade de Brasília, 2007.

MENEGUELLO, C. "A preservação do patrimônio e o tecido urbano. Parte 1: A reinterpretação do passado histórico. Arquitextos, Texto Especial nº 008. São Paulo, **Portal Vitruvius**, ago. 2000. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.003/992>>. Acesso em: 15 ago. 2011.

MEZZACAPPA, M., Interstícios urbanos, **ComCiéncia Revista Eletrônica de Jornalismo Científico**, 2008. Disponível em: <http://www.comciencia.br/comciencia/=8&edicao=38&id=464> Acesso em:18 ago. 2011.

MINOCK, M. S, **Urban Voids: An Examination of the Phenomenon in Post Industrial Cities in the United States**, [Relatório] : Dissertação de Mestrado, Division of Research and Advanced Studies of the University of Cincinnati,2007.

MORGADO, S., **Protagonismo de la ausencia, Interpretación urbanística de la formación metropolitana de Lisboa desde lo desocupado**, Tese de doutoramento, Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori-Universidade Politécnica da Cataluña, Cataluña: [s.n.], 2005.

MYERS, D. e WYATT, P. Rethinking urban capacity: identifying and appraising vacant buildings, **Building Research & Information**, 2004.

NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN (NVPC). National Vacant Properties Campaign: Creating opportunity from abandonment. [20-]. Disponível em: <<http://www.vacantproperties.org/who/campaign.html>>. Acesso em: set. 2010.

NORA, P. (org.) *Les lieux de mémoire*. Paris: Gallimard, 1984.

PEIXOTO A.P. M. Vacância Residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social, Dissertação de Mestrado, Belo Horizonte : [s.n.], 2011.

PORTAS N, Do vazio ao cheio, *Caderno de Urbanismo N° 2 ,Vazios e o planejamento das cidades*, [s.l.] : SMU, 2000. Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/smuf>. Acesso em: mai. 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. *Código de Urbanismo*, 2001.

PROJETO DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE JOAO PESSOA. Relatório de atividades. João Pessoa: [s.n.], 2000.

RIBEIRO,L.C.Q., . *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE,1997.

RODRIGUES, A. C., A Politização do vazio, In: Seminário de Estudos, Urbanos, 2007, Lisboa, *Actas do Seminário de Estudos Urbanos*, Lisboa: ISCTE, 2007.

ROLNIK, R. e BOTLER, M., Por uma Política de Reabilitação de Centros Urbanos. *Revista Oculum*, Campinas: PUC, SD. , 2004.

ROSA, I., *A cidade sendo redesenhada pelos vazios: Franco da Rocha nas terras de Juquery*. Tese de Doutorado em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2006.

ROSSI, A., *A Arquitetura da Cidade*. Editora Martins Fontes. São Paulo, 2001.

SAMPAIO, J., *A persistência da subutilização dos centros das metrópoles brasileiras: o estudo de caso do Corredor Cultural do Rio de Janeiro*, Forum Patrimônio: ambiente construído e patrimônio sustentável, Belo Horizonte : [s.n.], 2007.

SANTANA, L.S., *Os vazios urbanos nos centros de cidades como lugar para habitação de interesse social: o caso de Maceió/AL*. Dissertação (Mestrado em Dinâmica do Espaço Habitado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, 2006.

SCOCUGLIA, J.B.C. *Revitalização urbana e (re) invenção do centro histórico na cidade de João Pessoa - 1987-2002*. João Pessoa: Editora Universitária, 2004.

SCOCUGLIA, J.B.C. *Imagens da cidade. Patrimonialização, cenários e práticas sociais*. João Pessoa: Editora Universitária, 2010.

SERRA, Geraldo. *Urbanização e Centralismo autoritário*. Edusp. São Paulo, 1991.

SILVEIRA, J.A. R; LAPA, T. A. e RIBEIRO, E.L. Percursos e processo de evolução urbana: uma análise dos deslocamentos e da segregação na cidade. *Arquitextos*. Portal Vitruvius, 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.090/191>>. Acesso em: mai. 2011.

SOLÀ-MORALES, I.de, *Territórios*, Barcelona: Gustavo Gili, 2002.

SOUZA C. A., *Do cheio para o vazio, Metodologia e estratégia na avaliação de espaços urbanos obsoletos*, Dissertação de Mestrado, Lisboa : [s.n.], 2010.

TINEM, N. (org.). **Fronteiras Marcos e Sinais. Leituras das ruas de João Pessoa.** João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 2006.

TRANICK, R., **Finding Lost Space: Theories of Urban Design**, New York, NY: Van Nostrand Reinhold Company, 1986.

UNESCO. **Recomendações de Nairóbi.** In: 19^a Sessão da UNESCO, em novembro de 1976. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=249>>. Acesso em: 10 nov. 2010.

VARGAS, E. C. e CASTILHO A.L H. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**, Barueri, SP: Manole, 2006.

VAZ, L. F.; SILVEIRA, C. B. **Áreas Centrais, Projetos Urbanísticos e Vazios Urbanos. Revista Território**, 2007.

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

Anexos



Anexo 1 – Modelo de Certidão de débitos imobiliários. Fonte: Secretaria da Receita, PMJP.

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA SECRETARIA DA RECEITA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO</p>				Data: 10/05/2012 Hora: 20:19
CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS COM EFEITO DE NEGATIVA RELATIVA A IMÓVEL DETERMINADO				
Número da Certidão		Nº de Controle de Autenticação		
2012/006359		504.456.515.513		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Inscrição do Imóvel 057764-2	Localização Cart. Atual 2306303790000000	Face 4	Localização Cart. Anterior 1400303210000000	Situação do Imóvel
Logradouro RUA VISCONDE INHAUMA		Número 00087	Apt/Sal	Bloco
Bairro VARADOURO	Loteamento			Complemento
CEP 58010550				
DADOS DA CERTIDÃO				
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal lançar e inscrever quaisquer dívidas que vierem a ser apuradas e após consulta ao registro das receitas municipais, inclusive as de natureza tributária ou não, inscritas ou não no Registro da Dívida Ativa Municipal, fica certificado que, até a presente data, constam em nome do requerente acima qualificado as pendências relacionadas a seguir, cuja exigibilidade encontra-se suspensa, nos termos do artigo 151 da Lei Ordinária Federal n. 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código)</p>				
DÉBITOS SUSPENSOS				
Referência	nº do Título	nº do Processo	Tipo do Processo	
		201201725356		
		201201725357		

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA SECRETARIA DA RECEITA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO</p>				Data: 10/05/2012 Hora: 20:26
CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITOS MUNICIPAIS RELATIVA A IMÓVEL DETERMINADO				
Número da Certidão		Nº de Controle de Autenticação		
2012/019791		530.506.384.522		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Inscrição do Imóvel 057833-9	Localização Cart. Atual 2305900690000000	Face 1	Localização Cart. Anterior 1400700600000000	Situação do Imóvel
Logradouro RUA JOAO SUASSUNA		Número 00013	Apt/Sal	Bloco
Bairro VARADOURO	Loteamento			Complemento
CEP 58010580				
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal lançar e inscrever quaisquer dívidas que vierem a ser apuradas, fica certificado que, até a presente data, não constam em nome do requerente acima qualificado pendências relativas às receitas municipais, inclusive as de natureza tributária ou não, inscritas ou não no Registro da Dívida Ativa do Municipal.</p>				
OBSERVAÇÕES				
<p>Esta certidão é válida por 60 (sessenta) dias, conforme o artigo 138, §1º, da Lei Complementar nº 53, de 23 de dezembro de 2008 (Código Tributário Municipal). A aceitação desta certidão está condicionada à inexistência de emendas ou rasuras, bem como à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.joao pessoa.pb.gov.br. Certidão emitida gratuitamente em 10/05/2012 20:25:48</p>				

Apêndice



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Over-lay:



Fotografia:



Descrição: Edificação de três pavimentos no cruzamento da Rua Maciel Pinheiro com a Barão de Triunfo. Apenas o térreo é utilizado como lanchonete.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23

Quadra: 42.0

Lote: 398.0

Logradouro: Rua Maciel Pinheiro

Nº: 220

Bairro: Varadouro

ÁREA

Área do lote (m²): 245.0

Área construída (m²): 387.0

Projeção da edificação (m²): 245.0

Área não construída (m²): 0.0

DOMÍNIO

Público

Privado (X)

Sob litígio (Não)

Nº proprietários 2.0

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0

Pav. desoc: 2.0

Parcial. Desoc: 0.0

Área desoc. 258.0

USO

Comércio
(X)

Serviço

Instit.

Resid.

Misto

Outro

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 24147.72

Valor de oferta: 38720.0

Valor Venal/IPTU: 41193.78

Grupo (categoria)

Imóveis subutilizados (edificações subutilizadas)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: Edificação de dois pavimentos na Rua João Suassuna, no térreo funciona um comércio.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23.0	Quadra: 54.0	Lote: 314.0
Logradouro: Rua João Suassuna		Nº: 60
Bairro: Varadouro		

ÁREA

Área do lote (m ²): 433.8	Área construída (m ²): 579.0
Projeção da edificação (m ²): 319.5	Área não construída (m ²): 114.3

DOMÍNIO

Público	Privado (X)	Sob litígio (Não)	Nº proprietários (2)
---------	-------------	-------------------	----------------------

VACÂNCIA

Pav. Ocup:1.0	Pav. desoc: 1.0	Parcial. Desoc: 0.0	Área desoc: 250.0
---------------	-----------------	---------------------	-------------------

USO

Comércio (X)	Serviço	Instit.	Resid.	Misto	Outro
-----------------	---------	---------	--------	-------	-------

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 1429.57	Valor de oferta: 171400.0	Valor Venal/IPTU: 120703.57
---------------------------	---------------------------	-----------------------------

Grupo (categoria)

Imóveis subutilizados (edificações subutilizadas)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Over-lay:



Fotografia:



Descrição: lote utilizado como estacionamento improvisado, fruto da demolição de uma edificação que conserva apenas a fachada.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 22

Quadra: 80

Lote: 142

Logradouro: Rua Duque de Caxias

Nº: 147

Bairro: Centro

ÁREA

Área do lote (m²): 239.4

Área construída (m²): 0.0

Projeção da edificação (m²): 0.0

Área não construída (m²): 0.0

DOMÍNIO

Público

Privado (X)

Sob litígio (Não)

Nº proprietários (1)

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0

Pav. desoc: 0.0

Parcial. Desoc: 0.0

Área desoc. 239.4

USO

Comércio
(X)

Serviço

Instit.

Resid.

Misto

Outro

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 14488.65

Valor de oferta: 25000.0

Valor Venal/IPTU: 14488.65

Grupo (categoria)

Imóveis subutilizados (lotes subutilizados)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Over-lay:	Fotografia:
	

Descrição: lote utilizado como estacionamento improvisado, fruto da demolição de uma edificação que conserva apenas a fachada.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 22

Quadra: 80

Lote: 345.0

Logradouro: Avenida Visconde de Pelotas

Nº: S/N

Bairro: Centro

ÁREA

Área do lote (m²): 281.6

Área construída (m²): 0.0

Projeção da edificação (m²): 0.0

Área não construída (m²): 0.0

DOMÍNIO

Público

Privado (X)

Sob litígio (Não)

Nº proprietários (1)

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0

Pav. desoc: 0.0

Parcial. Desoc: 0.0

Área desoc. 281.6

USO

Comércio

Serviço (X)

Instit.

Resid.

Misto

Outro

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 21974.5

Valor de oferta: 38500.0

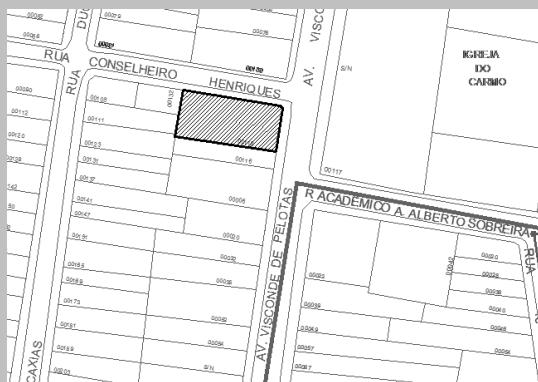
Valor Venal/IPTU: 21974.5

Grupo (categoria)

Imóveis subutilizados (lotes subutilizados)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Over-lay:



Fotografia:



Descrição: lote utilizado como estacionamento improvisado, fruto da demolição de uma edificação que conserva apenas a fachada.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 22

Quadra: 80

Lote: 267

Logradouro: Avenida Visconde de Pelotas

Nº: 112

Bairro: Centro

ÁREA

Área do lote (m²): 459.0

Área construída (m²): 0.0

Projeção da edificação (m²): 0.0

Área não construída (m²): 0.0

DOMÍNIO

Público

Privado (X)

Sob litígio (Não)

Nº proprietários (1)

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0

Pav. desoc: 0.0

Parcial. Desoc: 0.0

Área desoc. 459.0

USO

Comércio

Serviço

Instit.

Resid.

Misto

Outro (X)

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 34531.35

Valor de oferta: 89500.0

Valor Venal/IPTU: 51137.35

Grupo (categoria)

Imóveis subutilizados (lotes subutilizados)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: edificação não utilizada, fechada.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 22

Quadra: 137.0

Lote: 396.0

Logradouro: Avenida General Osório

Nº: 72

Bairro: Centro

ÁREA

Área do lote (m²): 139.5

Área construída (m²): 139.5

Projeção da edificação (m²): 139.5

Área não construída (m²): 0.0

DOMÍNIO

Público

Privado (X)

Sob litígio (Não)

Nº proprietários 1.0

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0

Pav. desoc: 1.0

Parcial. Desoc: 0.0

Área desoc. 139.5

USO

Comércio

Serviço

Instit.

Resid.

Misto

Outro (X)

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 8693.21

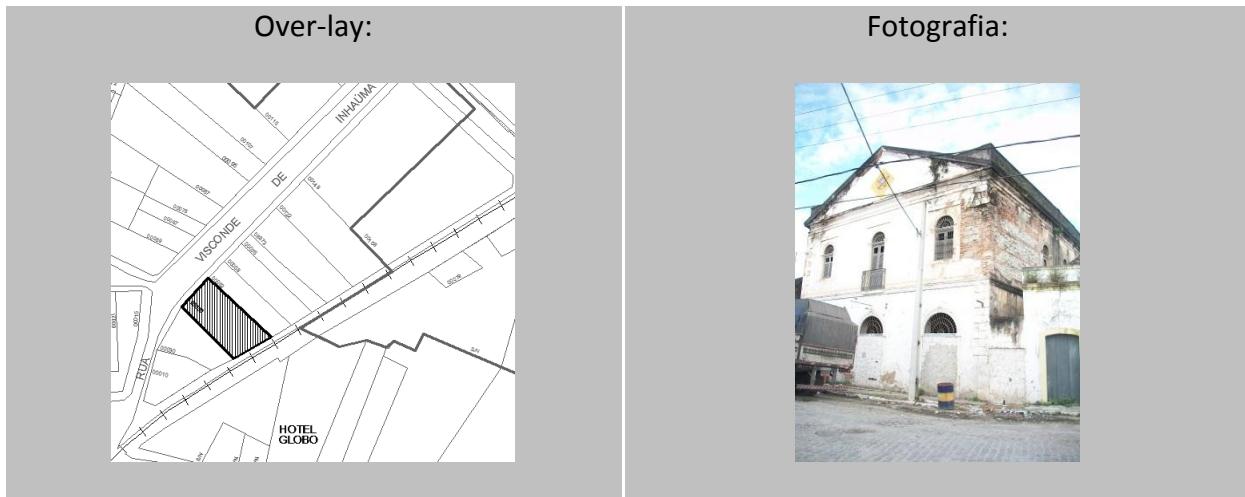
Valor de oferta: 60000.0

Valor Venal/IPTU: 27095.06

Grupo (categoria)

Vazios urbanos (edificações não utilizadas)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: edificação não utilizada na Rua Visconde de Inhaúma. As portas do térreo encontram-se fechadas com tijolos.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23.0	Quadra: 65.0	Lote: 53.0
Logradouro: Visconde de Inhaúma		Nº: 50
	Bairro: Varadouro	

ÁREA

Área do lote (m ²): 446.0	Área construída (m ²): 723.6
Projeção da edificação (m ²): 408.55	Área não construída (m ²): 37.45

DOMÍNIO

Público (X)	Privado	Sob litígio (Sim)	Nº proprietários 1.0
-------------	---------	-------------------	----------------------

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0	Pav. desoc: 2.0	Parcial. Desoc: 0.0	Área desoc: 723.6
----------------	-----------------	---------------------	-------------------

USO

Comércio	Serviço	Instit. (X)	Resid.	Misto	Outro
----------	---------	-------------	--------	-------	-------

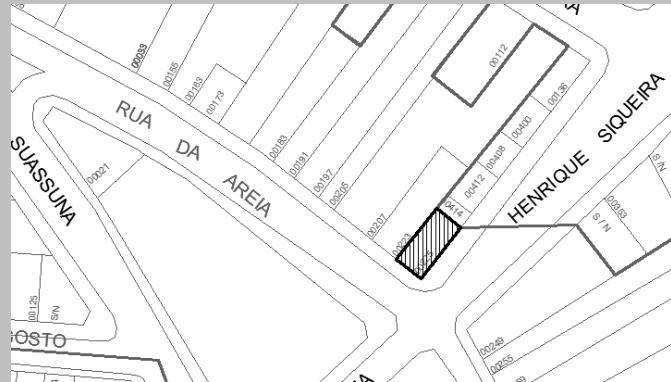
VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 1889.6	Valor de oferta: 56870.0	Valor Venal/IPTU: 73851.62
--------------------------	--------------------------	----------------------------

Grupo (categoria)

Vazios urbanos (edificações não utilizadas)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Over-lay:	Fotografia:
	

Descrição: edificação não utilizada, abandonada.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23.0	Quadra: 57.0	Lote: 70.0
Logradouro: Rua da Areia		Nº: 225
Bairro: Varadouro		

ÁREA

Área do lote (m ²): 106.56	Área construída (m ²): 216.0
Projeção da edificação (m ²): 106.56	Área não construída (m ²): 0.0

DOMÍNIO

Público	Privado (X)	Sob litígio (Sim)	Nº proprietários 2.0
---------	-------------	-------------------	-------------------------

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0	Pav. desoc: 2.0	Parcial. Desoc: 0.0	Área desoc: 216.0
----------------	-----------------	---------------------	-------------------

USO

Comércio	Serviço	Instit.	Resid.	Misto	Outro (X)
----------	---------	---------	--------	-------	-----------

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 3245.47	Valor de oferta: 24570.0	Valor Venal/IPTU: 12933.07
---------------------------	--------------------------	-------------------------------

Grupo (categoria)

Vazios urbanos (edificações não utilizadas)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Over-lay:	Fotografia:

Descrição: edificação não utilizada, abandonada.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23.0	Quadra: 66.0	Lote: 243.0
Logradouro: Largo São Frei Pedro Gonçalves		Nº: 07
Bairro: Varadouro		

ÁREA

Área do lote (m ²): 540.0	Área construída (m ²): 490.0
Projeção da edificação (m ²): 466.0	Área não construída (m ²): 74.0

DOMÍNIO

Público	Privado (X)	Sob litígio (Não)	Nº proprietários 1.0
---------	-------------	-------------------	----------------------

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0	Pav. desoc: 1.0	Parcial. Desoc: 0.0	Área desoc: 490.0
----------------	-----------------	---------------------	-------------------

USO

Comércio (X)	Serviço	Instit.	Resid.	Misto	Outro
--------------	---------	---------	--------	-------	-------

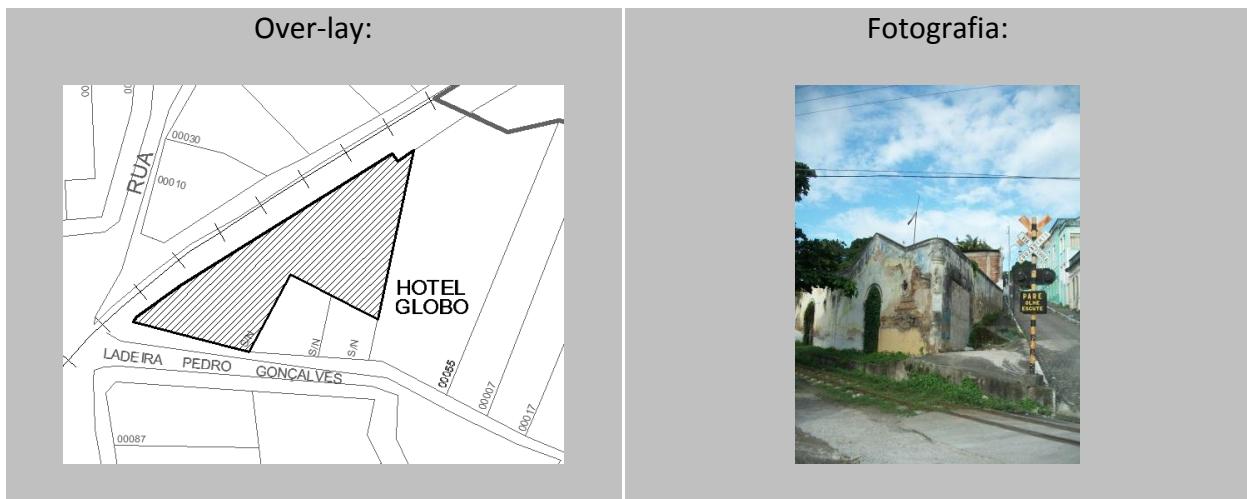
VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 1545.48	Valor de oferta: 163.561.842	Valor Venal/IPTU: 86085.18
---------------------------	------------------------------	----------------------------

Grupo (categoria)

Vazios urbanos (edificações não utilizadas)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: edificação não utilizada, em estado de ruína.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23.0	Quadra: 66.0	Lote: 243.0
Logradouro: Ladeira São Frei Pedro Gonçalves		Nº: S/N
Bairro: Varadouro		

ÁREA

Área do lote (m ²): 818.0	Área construída (m ²): 0.0
Projeção da edificação (m ²): 818.0	Área não construída (m ²): 0.0

DOMÍNIO

Público	Privado (X)	Sob litígio (Não)	Nº proprietários 1.0
---------	-------------	-------------------	----------------------

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0	Pav. desoc: 0.0	Parcial. Desoc: 0.0	Área desoc: 818.0
----------------	-----------------	---------------------	-------------------

USO

Comércio	Serviço	Instit.	Resid.	Misto	Outro (X)
----------	---------	---------	--------	-------	-----------

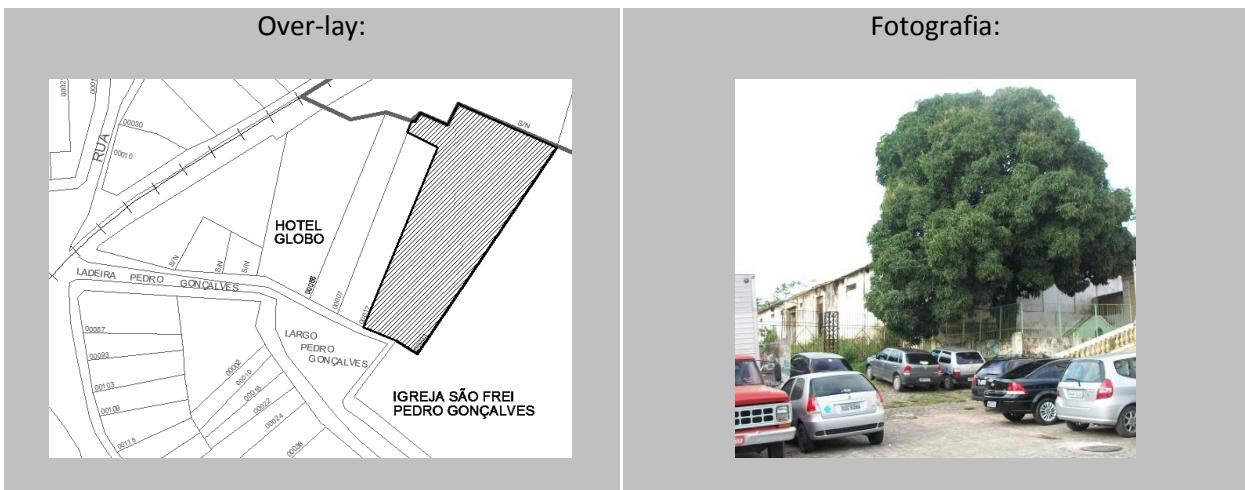
VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 4159.92	Valor de oferta: 7.903.848	Valor Venal/IPTU: 4159.92
---------------------------	----------------------------	---------------------------

Grupo (categoria)

Vazios urbanos (edificações não utilizadas)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Descrição: terreno não ocupado, sem uso, ao lado da Igreja de São Frei Pedro Gonçalves.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23.0	Quadra: 66.0	Lote: 226.0
Logradouro: Largo São Frei Pedro Gonçalves		Nº: 33
Bairro: Varadouro		

ÁREA

Área do lote (m ²): 750.0	Área construída (m ²): 0.0
Projeção da edificação (m ²): 599.3	Área não construída (m ²): 750.0

DOMÍNIO

Público	Privado (X)	Sob litígio (Não)	Nº proprietários 1.0
---------	-------------	-------------------	----------------------

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0	Pav. desoc: 0.0	Parcial. Desoc: 0.0	Área desoc: 750.0
----------------	-----------------	---------------------	-------------------

USO

Comércio	Serviço	Instit.	Resid.	Misto	Outro (X)
----------	---------	---------	--------	-------	-----------

VALORES IMOBILIÁRIOS

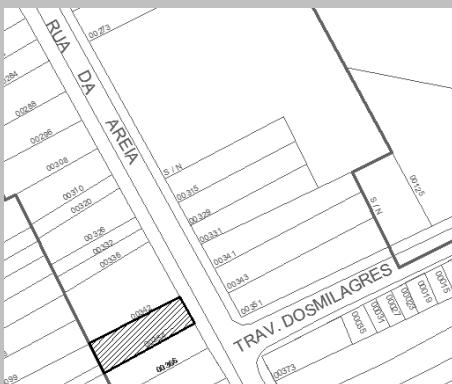
Valor do terreno: 1841.7	Valor de oferta: 62.384.448	Valor Venal/IPTU: 32833.92
--------------------------	-----------------------------	----------------------------

Grupo (categoria)

Vazios urbanos (lotes não utilizados)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Over-lay:



Fotografia:



Descrição: terreno desocupado, fruto da demolição de uma parte do antigo Teatro Coliseu Paraibano, na Rua da Areia.

LOCALIZAÇÃO

Setor: 23

Quadra: 37.0

Lote: 340.0

Logradouro: Rua da Areia

Nº: 354

Bairro: Varadouro

ÁREA

Área do lote (m²): 195.0

Área construída (m²): 0.0

Projeção da edificação (m²): 0.0

Área não construída (m²): 195.0

DOMÍNIO

Público

Privado (X)

Sob litígio (Não)

Nº proprietários 1.0

VACÂNCIA

Pav. Ocup: 0.0

Pav. desoc: 0.0

Parcial. Desoc: 0.0

Área desoc. 195.0

USO

Comércio

Serviço

Instit.

Resid.

Misto

Outro (X)

VALORES IMOBILIÁRIOS

Valor do terreno: 4732.98

Valor de oferta: 23000.0

Valor Venal/IPTU: 14289.79

Grupo (categoria)

Vazios urbanos (lotes não utilizados)