



Universidade Federal da Paraíba
Centro de Tecnologia
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL
– MESTRADO –

**O PROCESSO DE FORMAÇÃO E OCUPAÇÃO DO BAIRRO DOS ESTADOS
EM JOÃO PESSOA – PB**

ANNE STEPHANIE OLIVEIRA DE LIMA

João Pessoa – Paraíba
Março – 2014

Anne Stephanie Oliveira de Lima

**O PROCESSO DE FORMAÇÃO E OCUPAÇÃO DO BAIRRO DOS ESTADOS
EM JOÃO PESSOA – PB**

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

Orientador: **Prof. Dr. Alberto José de Sousa**

João Pessoa – Paraíba
Março – 2014

**O PROCESSO DE FORMAÇÃO E OCUPAÇÃO DO BAIRRO DOS ESTADOS
EM JOÃO PESSOA – PB**

ANNE STEPHANIE OLIVEIRA DE LIMA

Dissertação aprovada em 6 de março de 2014
Período letivo: 2014.1

Prof. Dr. ALBERTO JOSÉ DE SOUSA – UFPB
Orientador

Prof. Dr. ALUÍSIO BRAZ DE MELO – UFPB
Examinador Interno

Profa. Dra. FRANÇOISE DOMINIQUE VALÉRY – UFRN
Examinadora Externa

João Pessoa – PB
Março 2014

AGRADECIMENTOS

Queria agradecer em primeiro lugar a Deus, que me guarda e me guia em todos os momentos da minha vida e especialmente no final deste trabalho, me dando força e perseverança para concluir mais uma fase em minha vida.

Aos meus pais, por terem me dado a base de tudo.

Ao meu marido, Luiz Paulino Júnior, pelo apoio, incentivo, confiança e credibilidade incondicionais. Aos meus filhos, Luiz Arthur e Maria Catharina, pela alegria de estarem comigo.

Meu agradecimento especial ao meu orientador, Prof. Dr. Alberto Sousa, por acreditar na pesquisa e ajudar a desenvolvê-la, me dando atenção e paciência e compartilhando comigo seu conhecimento durante o trabalho. Os obstáculos e dificuldades encontrados no desenvolvimento deste trabalho só foram superados graças à ajuda e orientação do Prof. Alberto.

Agradeço também aos funcionários dos órgãos consultados, que de uma forma ou de outra deram sua contribuição para a conclusão desta pesquisa.

Aos professores e à coordenação do PPGECA, pela contribuição e ajuda ao longo de todo o mestrado.

L732p Lima, Anne Stephanie Oliveira de.
O processo de formação e ocupação do Bairro
dos Estados em João Pessoa-PB / Anne Stephanie
Oliveira de Lima.-- João Pessoa, 2014.
90f. : il.
Orientador: Alberto José de Sousa
Dissertação (Mestrado) - UFPB/CT
1. Engenharia civil e meio ambiente. 2.
Crescimento urbano João Pessoa-PB. 3.
Parcelamento do solo.

RESUMO

Esta dissertação tem por objeto a formação e a evolução física do Bairro dos Estados, situado em João Pessoa, capital da Paraíba, que nos anos 1970 e 1980 era o local de moradia preferido pelas famílias de classe média e alta da cidade. Ela persegue dois objetivos principais: (a) explicar como as terras do bairro foram sendo parceladas de modo a gerar as vias, quadras e lotes que o constituem hoje; e (b) mostrar como suas quadras e lotes foram sendo gradualmente ocupados por edificações. O estudo que a gerou baseou-se principalmente na análise de imagens variadas – fotografias aéreas, outras fotos, plantas da cidade e projetos de loteamentos –, e o principal método nele empregado foi o comparativo. Foram comparadas principalmente as situações retratadas por tais imagens nos anos de 1976, 1989, 1998 e 2008. Eis alguns fatos marcantes da história revelada pela dissertação: o bairro teve sua origem num plano de arruamento aprovado nos anos 1920; parte dele começa a ser ocupada com casas no fim da década seguinte; em fins da década de 1960 só alguns pequenos trechos do bairro não estavam ainda loteados; após 1970 numerosas famílias de renda média e alta se instalam no bairro, dando-lhe um status privilegiado; em fins dos anos 1980 o bairro já constitui um tecido urbano consolidado, com boa infraestrutura e poucos vazios, mas começa a sofrer a concorrência dos bairros da orla marítima; nas duas décadas seguintes ele conhece uma perda de prestígio e uma certa estagnação; ultimamente ele readquire um certo prestígio devido à substituição de muitas de suas casas por altos prédios de apartamentos ou estabelecimentos comerciais e de serviços. Por ser o primeiro estudo do bairro com o enfoque aqui adotado, este trabalho propõe-se a dar uma contribuição para a compreensão do crescimento urbano da capital paraibana durante as últimas nove décadas.

Palavras-chave: crescimento urbano, parcelamento do solo, João Pessoa – PB.

ABSTRACT

This dissertation examines the formation and the physical growth of Bairro dos Estados, a neighborhood located at João Pessoa, the capital city of Paraíba State, in Brazil, which in the 1970s and 1980s was the most preferred residential area for the local middle and upper class families. It aims at two main objectives: (a) to explain how the lands of the neighborhood were subdivided in order to create the streets, blocks and lots which constitute it today; and (b) to show how the blocks and lots were gradually occupied by buildings. The study that generated it was based mainly on the analysis of varied images – aerial photos, other photos, plans of the city and projects of allotments – and the main method used in it was the comparative one. The situations portrayed by images concerning the years 1976, 1989, 1998 and 2008 were compared. These are some essential facts of the history revealed by the research: the neighborhood had its origin in a street layout approved in the 1920s; part of this layout started to be occupied by houses in the end of the following decade; in the late 1960s only some small stretches of the neighborhood were not yet subdivided into blocks and lots; after 1970 numerous middle and upper class families settled down in the neighborhood, giving it a privileged status; in the late 1980s the neighborhood was already a consolidated urban tissue, with good infrastructure and few vacant lots, but it started to be rivaled by some burgeoning coastal neighborhoods; in the two following decades it experienced a loss of prestige and a certain stagnation; latterly, it regained a certain prestige thanks to the replacement of many of its houses by apartment towers, shops and office buildings. Being the first study on the neighborhood with the approach adopted here, this work aims to give a contribution to the understanding of the physical growth of the capital of Paraíba during the last nine decades.

Keywords: urban growth; land subdivision; João Pessoa – PB.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Mapa isométrico do município de João Pessoa. Fonte: Adaptado de Souza, 2010.....	p. 17
Figura 2. Localização do Bairro dos Estados (polígono amarelo) no município de João Pessoa. Fonte: PMJP, sem data.....	p. 18
Figura 3. Limites do Bairro dos Estados. Fonte: PMJP, sem data.....	p. 19
Figura 4. Limites primitivos do Bairro dos Estados desenhados em planta de 1953 produzida pela PMJP. Fonte: Lei municipal nº 119, de 17/9/1952.....	p. 20
Figura 5. Topografia do Bairro dos Estados. Fonte: Adaptação, feita pela autora, de planta de 1985, produzida pela FUNDAP.....	p. 21
Figura 6. Fotografia de 1925, da autoria do Photo Voltaire, mostrando um trecho da Avenida Epitácio Pessoa. Fonte: Acervo Germana Bronzeado.....	p. 22
Figura 7. Cobertura vegetal, em 1949, da área onde se implantaria o Bairro dos Estados. Fonte: Serviço Geográfico do Exército.....	p. 23
Figura 8. Divisão do Bairro dos Estados nos principais loteamentos nele contidos. Fonte: Criação da autora sobre planta de 1985 produzida pela FUNDAP.....	p. 28
Figura 9. Parte do Arruamento Veado e Sobradinho situada na área do atual Bairro dos Estados. Fonte: Criação da autora sobre planta da autoria de Sousa & Vidal (2010).....	p. 29
Figura 10. Planta da Villa Ipanema por volta de 1895. Fonte: Czajkowski, 2000.....	p. 30
Figura 11. Projeto do Loteamento Veado e Sobradinho aprovado em 1950. A parte dele situada na área do atual Bairro dos Estados está contornada por uma linha verde, acrescentada por esta autora. Fonte: PMJP.....	p. 34
Figura 12. Possível área parcelada pelo Loteamento Veado e Sobradinho de 1938. Fonte: Criação da autora sobre o projeto, de 1950, desse loteamento.....	p. 34
Figura 13. Loteamento Veado e Sobradinho e arruamentos vizinhos em 1953. Fonte: Criação da autora sobre planta de 1953 organizada pela PMJP.....	p. 35
Figura 14. Alterações feitas no traçado do Arruamento Veado e Sobradinho antes de 1968. Fonte: Criação da autora sobre o projeto, de 1950, do loteamento de igual nome.....	p. 36
Figura 15. Projeto do Loteamento San Juan. Fonte: PMJP.....	p. 37
Figura 16. Tipos de divisão de quadra adotados no traçado do Loteamento San Juan. Fonte: Criação da autora sobre o projeto do Loteamento Veado e Sobradinho (1950).....	p. 38
Figura 17. Localização, em planta de 1949, do Arruamento Veado e Sobradinho e dos loteamentos São Joaquim, Santo Antônio e Jardim Ribamar. Fonte: Criação da autora sobre planta do Serviço Geográfico do Exército.....	p. 40
Figura 18. Cópia (1975) do projeto do Loteamento São Joaquim. Fonte: PMJP.....	p. 41
Figura 19. Cópia (1975) do projeto do Loteamento Santo Antônio. Fonte: PMJP.....	p. 42
Figura 20. Cópia (1975) do projeto do Loteamento Jardim Ribamar. Fonte: PMJP.....	p. 44
Figura 21. Projeto do Loteamento Lar da Providência. Fonte: PMJP.....	p. 46
Figura 22. Principais acessos viários ao Bairro dos Estados em 1976. Fonte: Desenho da autora sobre planta produzida pela SUDENE, 1974.....	p. 48

Figura 23. Casa arruinada, de traços neocoloniais, situada na esquina das avenidas Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Fonte: Foto da autora.....	p. 49
Figura 24. Casa (provavelmente de meados do século XX) localizada na Av. São Paulo. Fonte: Foto da autora.....	p. 49
Figura 25. Terreno, à Avenida Eptácio Pessoa, ocupado pelo CAN em 1953 (em planta desse ano, desenhada por Clerot). Fonte: Fundação Casa de José Américo.....	p. 50
Figura 26. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal vermelha) em foto de 1968. Fonte: Serviço Geográfico do Exército.....	p. 52
Figura 27. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal azul) em planta de 1974, baseada em fotos de 1970-1971. Fonte: SUDENE.....	p. 53
Figura 28. Edificações existentes no Bairro dos Estados em 1976. Fonte: Criação da autora, baseada nas ortofotocartas de 1978 produzidas pela PMJP.....	p. 55
Figura 29. Zoneamento do Bairro dos Estados, segundo o Código de Urbanismo de 1975. Fonte: Lei municipal nº 2.102, de 31/12/1975.....	p. 60
Figura 30. Zoneamento do Bairro dos Estados, segundo a lei nº 2.699 de 1979. Fonte: Lei municipal nº 2.699 de 7/11/1979.....	p. 61
Figura 31. Edificações existentes no Bairro dos Estados em 1989. Fonte: Criação da autora, baseada em fotos aéreas de 1989 produzidas pela PMJP.....	p. 64
Figura 32. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal amarela) em fotografia aérea de 1989. Fonte: PMJP.....	p. 66
Figura 33. Trecho do Loteamento San Juan em 1976 (acima) e em 1989 (abaixo). Fonte: PMJP.....	p. 67
Figura 34. Quatro das cinco vias do Bairro dos Estados que não estavam pavimentadas em 2008, em fotografia aérea desse ano. Fonte: Google Earth.....	p. 71
Figura 35. Edificações existentes no Bairro dos Estados em 1998. Fonte: Criação da autora, baseada em fotos aéreas de 1998 produzidas pela PMJP.....	p. 73
Figura 36. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal amarela) em fotografia aérea de 1998. Fonte: PMJP.....	p. 74
Figura 37. Edificações existentes no Bairro dos Estados em 2008. Fonte: Criação da autora, baseada em fotos aéreas de 2008 disponibilizadas pelo Google Earth.....	p. 77
Figura 38. Vista aérea do Bairro dos Estados em 2008. Fonte: SUDEMA.....	p. 79

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
-----------------	----

CAPÍTULO 1

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DA ÁREA DE ESTUDO.....	16
1.1. O contexto municipal.....	16
1.2. Localização, limites e dimensões da área de estudo.....	18
1.3. Geomorfologia e relevo.....	20
1.4. Vegetação primitiva.....	22

CAPÍTULO 2

DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO DO BAIRRO ATÉ 1976.....	25
2.1. Introdução.....	25
2.2. O parcelamento do solo.....	26
2.2.1. Arruamento Veado e Sobradinho.....	28
2.2.1.1. Loteamento Veado e Sobradinho.....	33
2.2.1.2. Loteamento San Juan.....	36
2.2.2. Loteamento Eugênio Neiva.....	39
2.2.3. Loteamento São Joaquim.....	39
2.2.4. Loteamento Santo Antônio.....	41
2.2.5. Loteamento Jardim Ribamar.....	43
2.2.6. Loteamento Lar da Providência.....	45
2.3. A ocupação edilícia.....	46
2.4. Conclusão.....	57

CAPÍTULO 3

O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO ENTRE 1976 E 1989.....	58
3.1. Introdução.....	58
3.2. Influência da legislação urbanística.....	59
3.3. A ocupação edilícia.....	63

CAPÍTULO 4

O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO ENTRE 1989 E 2008.....	69
4.1. Introdução.....	69
4.2. A ocupação edilícia entre 1989 e 1998.....	72
4.3. A ocupação edilícia entre 1998 e 2008.....	76
 CONCLUSÃO.....	 81
 REFERÊNCIAS.....	 87

Introdução

Cobrando uma superfície de aproximadamente 180 hectares e abrigando em 2010 uma população de quase 7.500 habitantes, de acordo com o IBGE, o Bairro dos Estados é uma das subdivisões territoriais de João Pessoa, a capital do estado da Paraíba.

Na década de 1970 ele tornou-se rapidamente o principal bairro de renda média e alta da cidade, apesar de não estar situado na orla marítima, contrariando assim uma tendência então verificada em cidades costeiras (VILLAÇA, 2001).

Embora tenha perdido essa posição para bairros litorâneos na década de 1990, ele continua sendo um dos melhores bairros da capital paraibana.

Localizado relativamente perto do centro histórico e da orla marítima, ele está bem articulado com o sistema viário arterial da cidade e é satisfatoriamente servido pelas redes infraestruturais e pelos serviços de transporte coletivo e de coleta de resíduos sólidos – inclusive de coleta seletiva.

Pela importância que já teve e pelo papel que ele ainda exerce, sua formação e sua evolução urbanística foram escolhidas como objeto de estudo desta dissertação, que se inscreve no domínio da história urbana – onde têm sido frequentes estudos sobre setores urbanos específicos.

A dissertação propõe-se a responder à seguinte pergunta: numa ótica urbanística, como formou-se o Bairro dos Estados e como desenvolveu-se o processo de sua evolução física?

Tomando por referência a visão de Panerai (2006) segundo a qual os tecidos urbanos compõem-se de vias, parcelamentos fundiários e edificações, pretende-se responder a tal pergunta a partir de duas perspectivas: o parcelamento do solo para fins urbanos e a ocupação edilícia (ou seja, a progressiva implantação de edificações nos terrenos).

Assim, a dissertação persegue dois objetivos principais: (a) mostrar como as terras do bairro foram sendo progressivamente parceladas de modo a gerar as vias, quadras e lotes que o constituem hoje; e (b) mostrar como suas quadras e lotes foram sendo gradualmente ocupados por edificações.

Até onde vai o conhecimento desta autora, não se fez até o presente nenhum estudo científico que tenha analisado com esse enfoque a evolução física do Bairro dos Estados, uma importante porção da capital paraibana, o que assegura

relevância a este trabalho – o qual, analisando detalhadamente tal porção, pretende contribuir para a compreensão da história urbanística da cidade nas últimas nove décadas.

O principal referencial para a feitura deste trabalho foi a dissertação *O processo de ocupação urbana de um setor litorâneo de uma capital brasileira: o caso do Bessa, em João Pessoa-PB*, elaborada por Marcela Sarmento sob a orientação do professor Alberto Sousa e defendida e aprovada em março de 2012 no Centro de Tecnologia da Universidade Federal da Paraíba. Ela foi tomada como modelo no que concerne tanto aos métodos de investigação e abordagem quanto ao modo de estruturar e apresentar a dissertação.

É natural que tal tenha acontecido uma vez que as duas dissertações foram orientadas quase na mesma época por um mesmo professor e fazem o mesmo tipo de estudo: a evolução física de um setor urbano de renda média e alta da cidade de João Pessoa, vista através do parcelamento do seu solo e da sua ocupação edilícia. O que torna os dois trabalhos claramente distintos são principalmente seus objetos diferentes, já que Sarmento estudou o setor Bessa, composto hoje de três bairros (Bessa, Aeroclube e Jardim Oceania).

Uma distinção menos importante entre os dois trabalhos é a simplificação que se fez das plantas que mostram a ocupação edilícia em épocas selecionadas (épocas que são, aliás, as mesmas nos dois trabalhos): enquanto Sarmento retratou numa mesma planta a situação tanto na época em questão quanto na imediatamente anterior, aqui cada planta expõe apenas a situação na época em questão. Outra distinção é o fato de que esta dissertação apresenta plantas indicando as edificações que foram construídas entre as épocas selecionadas – o que a de Sarmento não faz.

Outra dissertação que serviu de referência ao presente trabalho foi a defendida e aprovada em setembro de 2012 no Centro de Tecnologia da Universidade Federal da Paraíba, intitulada *Quatro décadas de grandes expansões planejadas na capital paraibana (1913-1953)*, elaborada por Patrícia Ressa e igualmente orientada pelo professor Alberto Sousa. Ela analisa as grandes expansões urbanas (planejadas e/ou implantadas) propostas para a capital paraibana entre 1913 e 1953, ao mesmo tempo que – para proporcionar um quadro referencial – examina diversas expansões de igual natureza propostas para urbes brasileiras e também para cidades estrangeiras selecionadas.

De três maneiras ela contribuiu para a preparação desta dissertação: (a) traçando uma história do parcelamento do solo na parte principal da área aqui estudada, ou seja, aquela correspondente à primitiva propriedade Veado e Sobradinho; (b) fornecendo um modelo de análise de traçados urbanos, que procurou se seguir aqui; (c) mostrando como se processou a expansão urbana da capital paraibana durante o período de tempo por ela estudado.

Também deu uma boa visão desse processo, o livro *Sete plantas da capital paraibana, 1858-1940*, da autoria de Alberto Sousa & WylInna Vidal e publicado em 2010. Esta obra expõe e analisa detalhadamente sete plantas relativas a diferentes épocas do referido intervalo temporal e comenta as modificações urbanísticas que essas cartas revelam. Para a elaboração desta dissertação foi particularmente útil o capítulo dedicado à planta de 1930, que mostra e comenta o arruamento que constituiu o ponto de partida para a formação do Bairro dos Estados.

Por outro lado, buscaram-se referências conceituais para o presente trabalho em três livros conceituados, escritos por autores consagrados.

The City Shaped: Urban Patterns and Meanings through History, de Spiro Kostof (2006), constituiu um balizamento importante pela análise aprofundada sobre os traçados urbanos quadriculados (que são predominantes no Bairro dos Estados) que ele apresenta e por ter evidenciado os méritos desse tipo de traçado – que tem sido comumente criticado desde que Camillo Sitte o condenou com veemência em 1889 no seu marcante *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*.

Já a consistente interpretação do crescimento urbano que Philippe Panerai expõe em *Análise urbana*, tradução brasileira – de 2006 – de uma publicação francesa de 1999, forneceu os parâmetros aqui utilizados para a identificação do modo de crescimento que ocorreu no Bairro dos Estados.

Por fim, o estudo de Flávio Villaça (2001) sobre a formação e expansão de bairros nobres de cidades brasileiras, que constitui um capítulo do seu livro *Espaço intra-urbano no Brasil*, apresenta informações e interpretações que permitem comparar os processos evolutivos neles ocorridos com aquele observado na área aqui estudada.

Outra referência importante, mas de outra natureza, foi o livro *Loteamentos Urbanos*, de Juan Luiz Mascaró, que analisa os traçados urbanos levando em consideração as leis da economia e da racionalidade dos espaços. Esse trabalho

reúne critérios importantes para a elaboração de projetos de loteamentos, considerando variáveis funcionais, formais e econômicas.

Como se adiantou acima, a metodologia utilizada na construção desta dissertação é semelhante à adotada por Sarmento (2012) na sua dissertação, que foi sugerida tanto a ela como a esta autora pelo professor Alberto Sousa, que orientou tanto uma quanto a outra.

O primeiro passo dessa metodologia foi dividir a evolução urbanística do bairro em quatro fases, delimitadas pelos anos de 1976, 1989, 1998 e 2008 que foram escolhidos como limites por existirem levantamentos aerofotogramétricos realizados nos três primeiros anos e imagens do Google Earth de 2008 que mostram um retrato detalhado da situação física do bairro em cada um desses anos.

Para a primeira fase, inicialmente delineou-se, com informações fornecidas por fontes variadas, um esboço da evolução do bairro até a primeira metade dos anos 1970 e em seguida traçou-se um retrato detalhado da sua situação física em 1976, proporcionado por fotografias aéreas tiradas nesse ano e convertidas em ortofotocartas publicadas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP) em 1978.

Para as demais fases, comparou-se a situação do ano em que cada uma termina, retratada detalhadamente por fotografias, com a do final da fase anterior.

A adoção dessa metodologia foi ditada pela existência dos citados levantamentos aerofotogramétricos, sem os quais teria sido inviável traçar o retrato aqui pretendido da evolução edilícia do bairro.

A situação mostrada por tais levantamentos foi representada graficamente através de plantas temáticas, construídas por esta autora, retratando sinteticamente a ocupação edilícia do bairro – plantas cujo método de construção será explicado nos capítulos a elas dedicados.

Na primeira fase analisou-se, além dessa ocupação, o parcelamento do solo local para fins urbanos, o qual foi estudado através do exame tanto do plano de arruamento que deu origem ao bairro como dos projetos de loteamento que lhe sucederam, os quais estão arquivados no Setor do Cadastro da Prefeitura Municipal de João Pessoa. A análise desses documentos apoiou-se principalmente nos estudos sobre traçados urbanos realizados por Kostof (2006), Ressa (2012) e Mascaró (1989).

Na segunda fase limitou-se a comentar brevemente a subdivisão de pequenas áreas residuais que não haviam ainda sido parceladas, e nas duas seguintes

não se tratou mais o parcelamento do solo porque não restara no bairro áreas a serem loteadas. Portanto, o estudo relativo a essas três fases – que foi feito com o uso do método comparativo – restringiu-se basicamente à ocupação edilícia.

Em resumo, a pesquisa que originou esta dissertação baseou-se, sobretudo, na análise de imagens variadas – fotografias aéreas, outras fotos, plantas da cidade e projetos de loteamento –, e o principal método nela empregado foi o comparativo.

Os resultados do estudo acima explanado serão apresentados em quatro capítulos e um texto conclusivo.

No Capítulo 1 se fará uma caracterização física da área de estudo, compreendendo a localização, os limites, as dimensões, a geomorfologia, o relevo e a vegetação nela existente antes de sua urbanização.

No Capítulo 2, se estudará a formação do bairro e sua progressiva ocupação até 1976. De um lado, se mostrará como seu território foi sendo gradualmente parcelado para fins urbanos, a partir dos anos 1920, e se analisará cada um dos seus planos de parcelamento do solo. Do outro, se examinará o processo de ocupação edilícia das parcelas geradas por esses planos e se desenhará um retrato da situação de tal ocupação no ano de 1976.

O Capítulo 3 tratará a progressão da ocupação edilícia ocorrida entre 1976 e 1989. Ele fará isso comparando a situação dessa ocupação neste último ano, que nele será delineada, com a situação existente em 1976, retratada no capítulo anterior.

Já o Capítulo 4 mostrará o desenvolvimento da ocupação edilícia ocorrido entre 1989 e 2008, através da comparação de três estados dela, dois dos quais serão nele desenhados: o observado em 1989, apresentado no capítulo precedente, e os constatados em 1998 e 2008.

Por fim, no texto conclusivo se sintetizarão os pontos principais do processo de urbanização aqui analisado, se farão reflexões sobre ele e também comparações com fatos relevantes ocorridos na ocupação de outros bairros de renda média e alta de João Pessoa, do Rio de Janeiro e do Recife.

Capítulo 1

Caracterização física da área de estudo

1.1. O contexto municipal

A cidade de João Pessoa, capital do estado da Paraíba, localiza-se na zona costeira, suas coordenadas geográficas sendo aproximadamente 7º de latitude sul e 34º de longitude oeste (GOOGLE EARTH, 2008). Segundo o IBGE, seu município possui uma área de pouco mais de 210 quilômetros quadrados, dos quais cerca de 93 quilômetros quadrados correspondem à área urbana. Ele limita-se com o Oceano Atlântico, a leste, e com os seguintes municípios: Cabedelo, ao norte; Conde, ao sul; e Santa Rita, a oeste (PMJP, sem data).

João Pessoa é considerada uma cidade de porte médio e, segundo o censo do IBGE de 2010, sua população era da ordem de 720.000 habitantes e a densidade demográfica do município era pouco superior a 3.400 hab/km. Ela está dividida em 65 bairros (PMJP, sem data).

Com relação à geomorfologia, o município divide-se basicamente em três unidades, que são a Planície Litorânea (as terras baixas costeiras), as Planícies Aluviais embutidas nos tabuleiros (que são as terras das várzeas dos rios que cortam a cidade) e os Baixos Planaltos Sedimentares (que são as terras do planalto costeiro ou tabuleiro). Segundo o Plano Diretor Socioeconômico e Ambiental do Estado da Paraíba (MDA/INCRA, 2002), é nesta última unidade, de altitude média de 40 metros, que se situa a maior parte da cidade. O Mapa Isométrico da Cidade de João Pessoa, elaborado por Souza (2010), mostra as altitudes das terras do município (Figura 1).

O clima do município é classificado como tropical quente e úmido, com temperaturas anuais variando entre mínimas de 20 a 24º C, e máximas variando entre 28 a 33º C. Nos últimos anos, devido ao crescimento da cidade e ao processo de urbanização, avançando sobre áreas verdes e cursos d'água, o clima da área urbana tem se modificado um pouco – com o aumento da temperatura, uma maior irregularidade da época das chuvas e o surgimento de ilhas de calor em algumas partes da cidade. De uma maneira geral, o clima urbano é decorrente do tamanho da cidade, da topografia, da forma urbana, e da relação entre os espaços abertos e

as áreas urbanizadas. Segundo Souza (2010), os ventos predominantes na cidade são característicos das zonas costeiras, correspondendo durante todo o ano aos ventos alísios de sudeste.

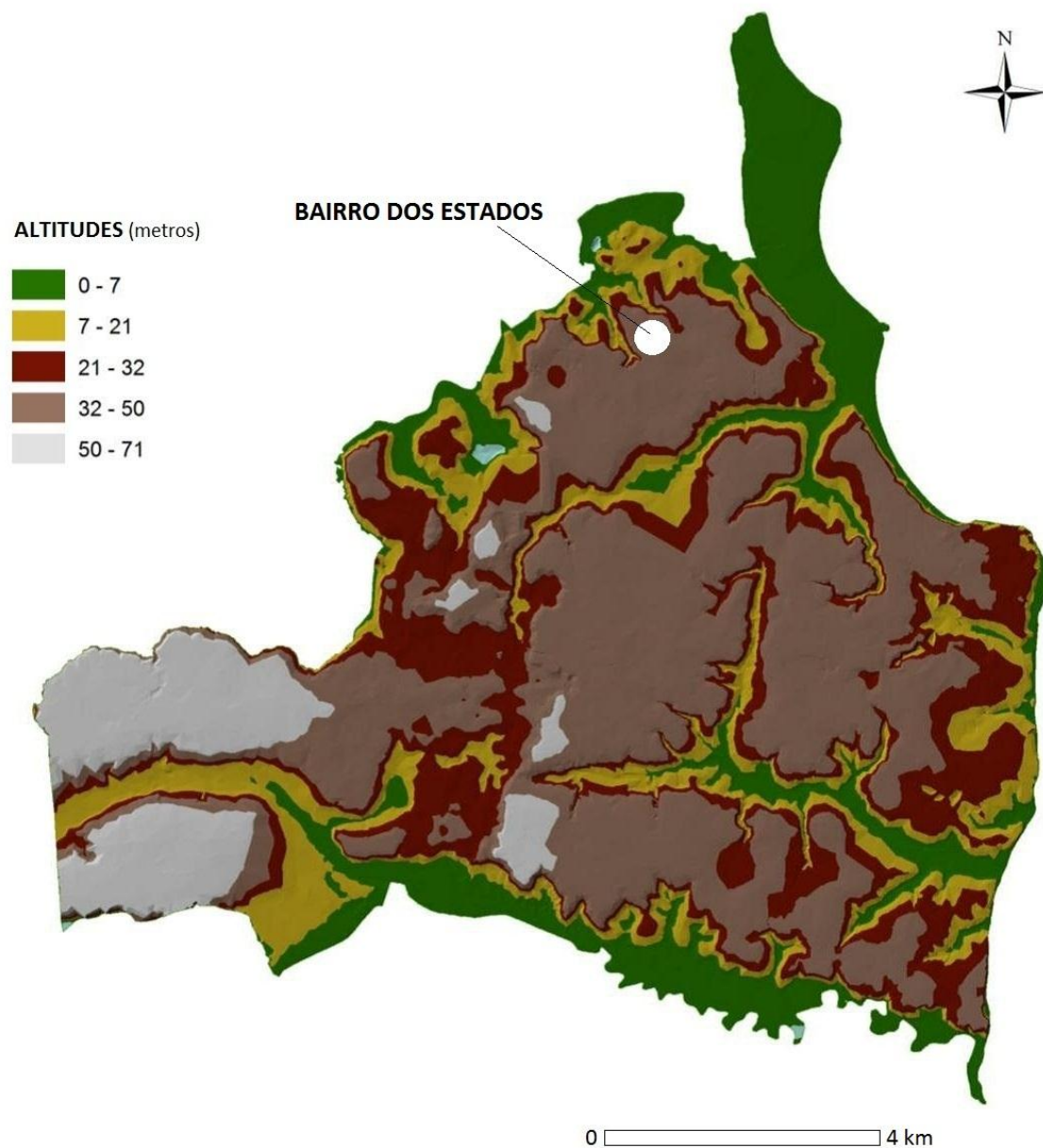


Figura 1. Mapa isométrico do município de João Pessoa. Fonte: Adaptado de Souza, 2010.

A vegetação municipal divide-se, basicamente, em quatro formações: vegetação pioneira (localizada na faixa litorânea), mata de restinga (vizinha à vegetação pioneira), manguezais (localizados nos estuários do município) e mata úmida (ou Mata Atlântica).

1.2. Localização, limites e dimensões da área de estudo

O Bairro dos Estados é o setor urbano correspondente ao polígono amarelo que se vê na Figura 2, que mostra a divisão do município do João Pessoa em bairros. Ele localiza-se na zona norte da cidade, entre o centro histórico desta e o litoral (praias de Tambaú e Manaíra), estendendo-se por quase dois quilômetros ao longo do lado norte da Avenida Eptácio Pessoa, a mais importante artéria da cidade (PMJP, sem data).

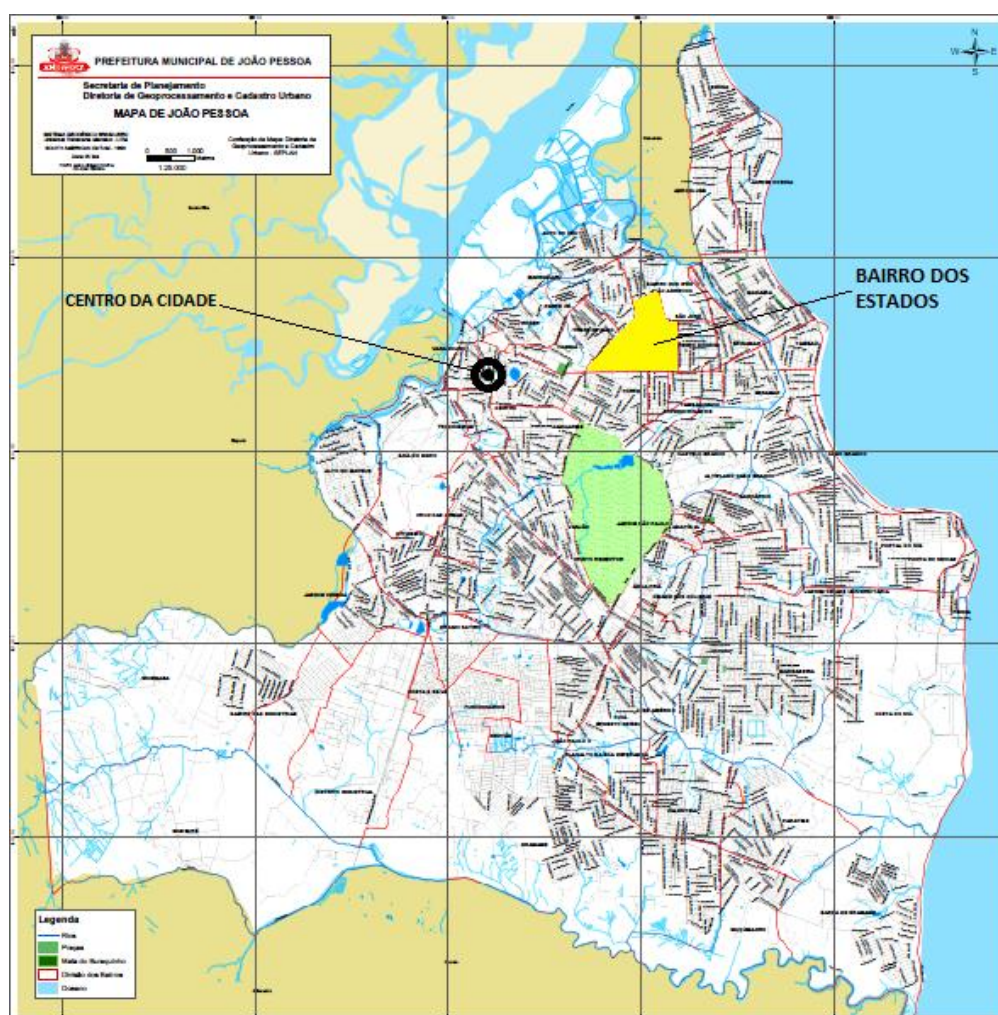


Figura 2. Localização do Bairro dos Estados (polígono amarelo) no município de João Pessoa. Fonte: PMJP, sem data.

Sua denominação reflete os nomes dados às suas vias (Avenida Santa Catarina, Avenida Amazonas, etc.), que homenageavam estados brasileiros. Tais nomes aparecem já na planta da cidade de 1930, organizada pelo engenheiro Cihar (SOUSA & VIDAL, 2010).

Os limites atuais do bairro, que podem ser vistos na Figura 3, foram fixados

em 2004 pela lei municipal nº 10.342, de 21 de setembro, que modificou a lei municipal nº 1.574, de 4 de setembro de 1998 (JOÃO PESSOA, 1998; 2004). Os principais deles são a Avenida Eptácio Pessoa, ao sul; a Rua Desportista Aurélio Rocha, a leste; e o eixo viário formado pela Rua Tertuliano de Brito e a Avenida Santa Catarina (o qual no passado denominava-se Estrada do Boi-Só), a oeste. Os limites estabelecidos em 1998 pela última lei estão indicados por uma linha poligonal amarela na Figura 3.

O bairro limita-se ao norte com o Bairro dos Ipês–João Agripino; ao sul, com os bairros da Torre, Expedicionários e Tambauzinho; a leste, com os bairros Pedro Gondim, São José e Ipês–João Agripino; e a oeste, com os bairros de Tambiá, 13 de Maio e Mandacaru.



Figura 3. Limites do Bairro dos Estados. Fonte: PMJP, sem data.

Quando foi inicialmente criado, em 1952, o Bairro dos Estados tinha limites diferentes dos atuais. Eles haviam sido estabelecidos pela lei municipal nº 119, de 17 de setembro de 1952 (JOÃO PESSOA, 1952) e eram as avenidas Eptácio Pessoa, Santa Catarina, Bahia e Acre (Figura 4). O bairro era então, portanto, um

retângulo com cerca de 800 metros de largura e pouco mais de 2.500 metros de comprimento.

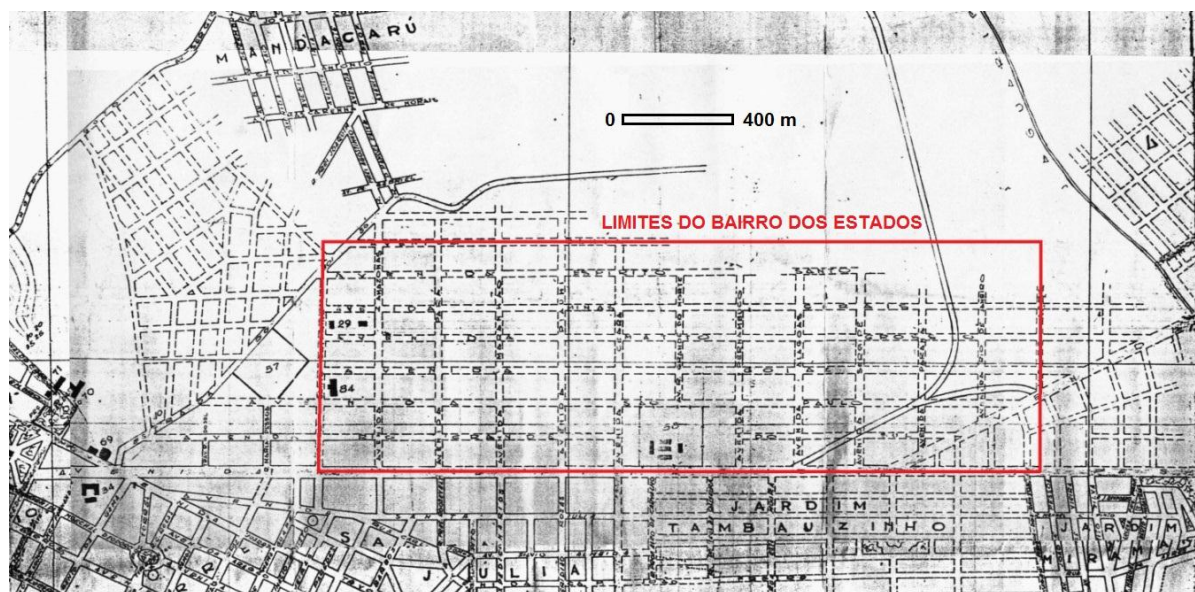


Figura 4. Limites primitivos do Bairro dos Estados desenhados em planta de 1953 produzida pela PMJP. Fonte: Lei municipal nº 119, de 17/9/1952.

O ponto mais ocidental do bairro (o vértice formado pelos limites sul e oeste) dista cerca de 1.300 metros da lagoa do Parque Solon de Lucena, que é considerada hoje o centro da cidade; já seu ponto mais oriental (o vértice formado pelos limites sul e leste) dista pouco mais de 2.800 metros da praia de Tambaú (PMJP, sem data), a mais tradicional da cidade.

De acordo com a Figura 3, o Bairro dos Estados contém dentro dos seus limites atuais uma superfície de pouco menos de 180 hectares; sua maior dimensão na direção leste-oeste é pouco mais de 1.900 metros, e na direção norte-sul, pouco menos de 1.600 metros (PMJP, sem data).

1.3. Geomorfologia e relevo

O Bairro dos Estados está localizado em terras pertencentes ao planalto baixo sedimentar, também conhecido como planalto costeiro ou tabuleiro.

O solo que nele predomina é firme, seco e de natureza argilosa, sendo proveniente, segundo MARTINS (2006), da composição dos sedimentos do Grupo Barreiras, que têm as características de terem pouca erosão e baixa fertilidade, e

serem áridos e bem drenados. Analisando o Mapa de Reconhecimento de Solos da Microrregião de João Pessoa do Plano Diretor Sócio-Econômico e Ambiental da Paraíba (INCRA, 2002), esse autor conclui que o solo do bairro é Podzólico e Latossolo, característico da formação do Grupo Barreiras.

Como se pode ver na Figura 5, a maior parte do bairro tem altitudes compreendidas entre 35 e 45 metros (nessa figura as curvas de nível de 35, 40 e 45 metros estão ressaltadas respectivamente com as cores amarelo, azul e marrom).

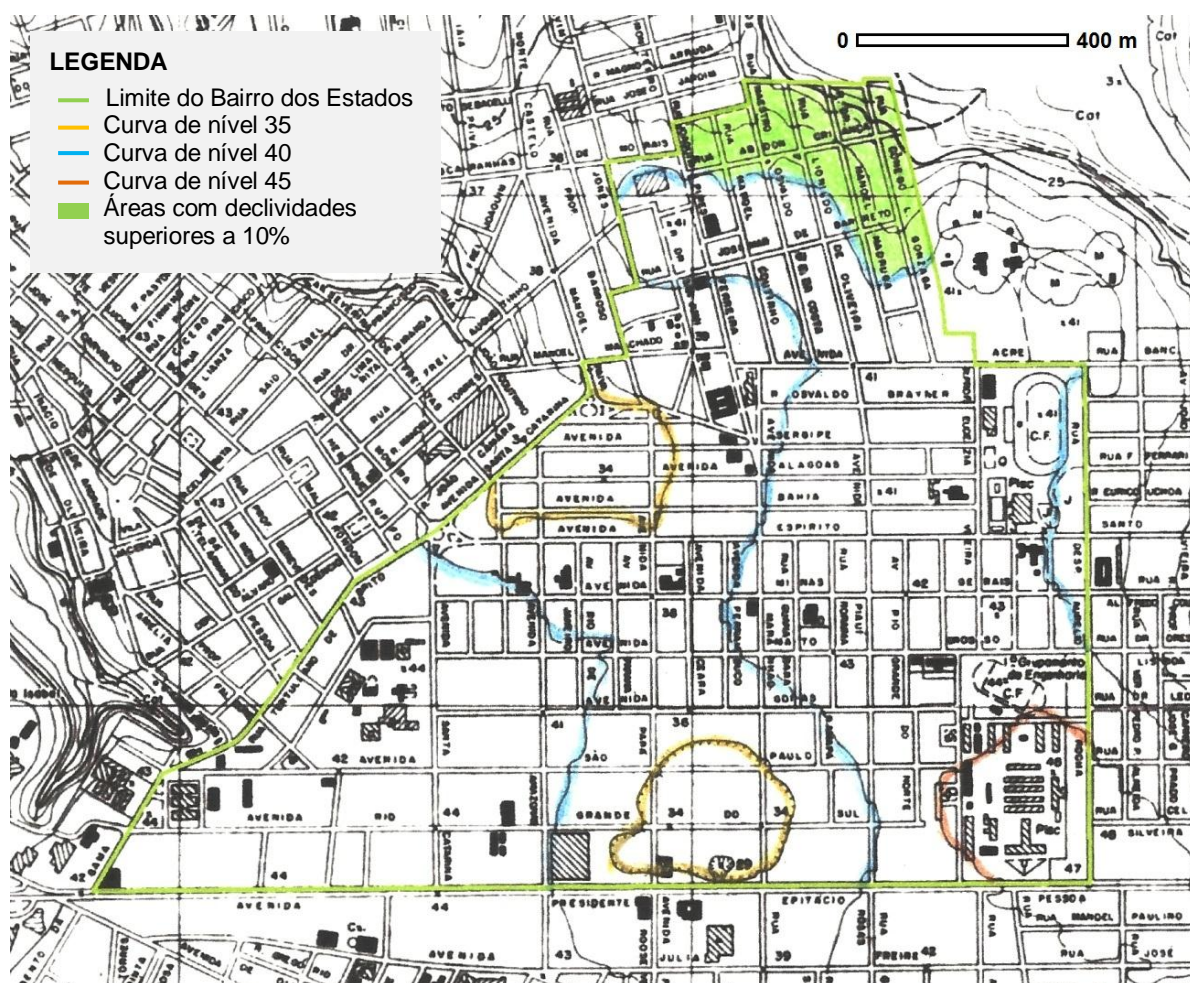


Figura 5. Topografia do Bairro dos Estados. Fonte: Adaptação, feita pela autora, de planta de 1985, produzida pela FUNDAP.

Tal figura informa que predominam na topografia local declividades muito baixas, inferiores a 2%. O terreno só se inclina um pouco mais numa zona central, na qual chegam a quase 4% numa pequena depressão existente junto à Avenida Epitácio Pessoa (facilmente identificável na figura). Entretanto, há uma área pouco extensa, situada na extremidade norte do bairro (mancha verde na mesma figura),

onde as declividades ultrapassam o patamar de 10%. Nela a altitude cai bastante, havendo nela lotes com cotas situadas entre 20 e 30 metros.

1.4. Vegetação primitiva

A vegetação que, no início do século XX, predominava na área do bairro – assim como em boa parte do tabuleiro em que se encontra a maior parte da cidade – era a Mata Atlântica. Segundo Souza (2010, p. 76), a Mata Atlântica “corresponde às matas de encostas ou florestas costeiras brasileiras. É uma formação densa, com árvores que apresentam troncos de diâmetro considerável e altura superior a 30 metros”.

Nessa época, segundo Coutinho (2004, p. 51), “A Floresta Atlântica que preenchia todo o espaço entre a área urbana e o litoral começava a ser devastada – primeiro para a abertura de estradas, depois servindo de combustível, na futura Usina Cruz do Peixe, que traria a iluminação para a cidade”

Uma fotografia de 1925 que mostra a execução de obras na Avenida Eptácio Pessoa e que parece retratar um segmento dela contíguo à área onde se implantaria o Bairro dos Estados, revela a existência de uma mata em ambos os lados dessa artéria (Figura 6).



Figura 6. Fotografia de 1925, da autoria do Photo Voltaire, mostrando um trecho da Avenida Eptácio Pessoa. Fonte: Acervo Germana Bronzeado

Uma situação diferente é mostrada por uma foto da segunda metade da década seguinte existente no Arquivo Público Estadual paraibano, que não está sendo aqui reproduzida por estar protegida por direitos autorais. Nela ainda se vê uma mata na margem dessa avenida, mas só num trecho situado próximo ao limite oeste do bairro; numa faixa contígua a esse trecho no seu lado oriental, com largura uniforme da ordem de uma centena de metros, o que se vê é um terreno desmatado, que parecia estar sendo preparado para a ocupação urbana.

O desmatamento deve ter se intensificado nos dez ou doze anos seguintes, porque uma planta de 1949 produzida pelo Serviço Geográfico do Exército deixa claro que a mata já não era a vegetação predominante na área onde se implantaria o Bairro dos Estados. A Figura 7 mostra um trecho dessa planta à qual esta autora sobrepôs os limites atuais do Bairro dos Estados (linha branca).

Nessa figura as manchas na cor mostarda onde aparecem as legendas *Md* e *Mr* representam os resíduos de mata atlântica existentes na área, que eram em número de três. Havia um minúsculo resíduo nas proximidades da extremidade oeste da área, e dois de tamanho moderado, cada um com área pouco superior a 20 hectares: um resto de mata densa, no extremo norte da área, e um resto de mata rala, um pouco ao sul do primeiro. Entre os dois interpunha-se uma área de pasto pertencente ao Sítio Boi-Só. Portanto, não havia mais mata ao longo da Avenida Epitácio Pessoa em fins dos anos 1940.

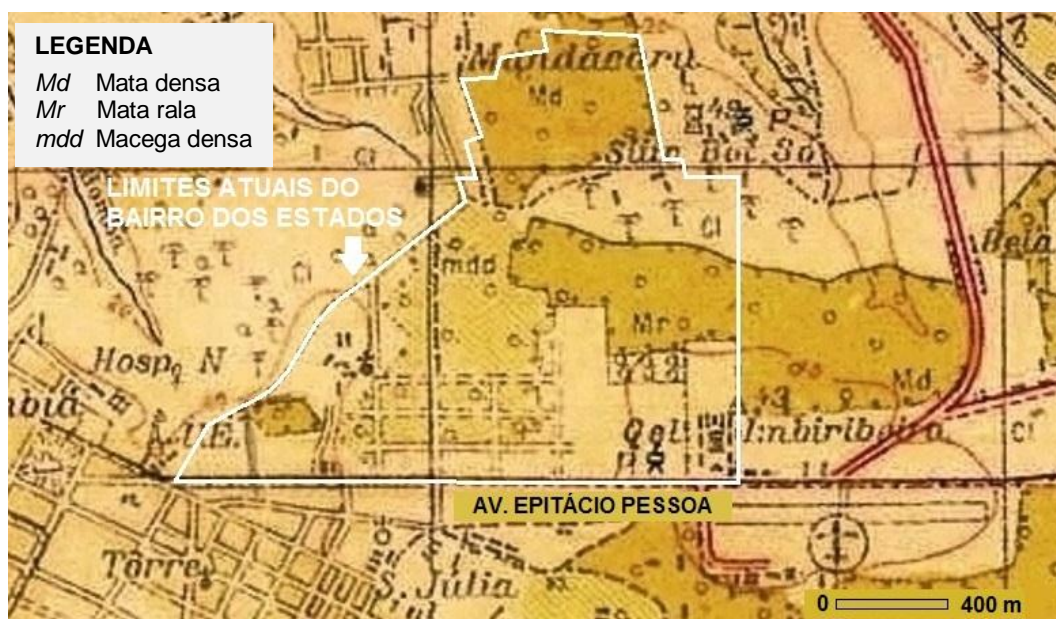


Figura 7. Cobertura vegetal, em 1949, da área onde se implantaria o Bairro dos Estados. Fonte: Serviço Geográfico do Exército.

Outro tipo de vegetação existente na área era a macega densa, que cobria uma superfície de pouco menos de 40 hectares, ocupando um trecho central da área e se estendendo das proximidades da Avenida Eptácio Pessoa até encontrar os dois resíduos maiores de mata acima apontados.

O restante da área estava coberto com vegetação rasteira ou não tinha cobertura vegetal, como acontecia provavelmente nas três quadras lindeiras à referida avenida, que já deviam então conter algumas edificações.

Em 1968, quase não havia mais mata na área onde hoje se localiza o Bairro dos Estados, como mostra a fotografia desse ano que constitui a Figura 26 (p. 52). As duas matas maiores que existiam em 1949 haviam sido derrubadas para permitir a implantação de dois loteamentos. Só sobrevivera a minúscula mata situada perto da extremidade oeste da área.

Outra foto do mesmo ano – pertencente ao Acervo Humberto Nóbrega, do Unipê Centro Universitário de João Pessoa, e que não está sendo aqui reproduzida por estar protegida por direitos autorais – mostra com maior nitidez o destino da mata que havia em 1949 ao sul do Sítio Boi-Só. No lugar dela, veem-se algumas ruas delimitando três áreas desocupadas cobertas por uma vegetação rasteira.

Capítulo 2

Do início da ocupação do bairro até 1976

2.1. Introdução

Este capítulo mostra (a) como se processou o parcelamento do solo para fins urbanos no Bairro dos Estados desde os anos 1920 até 1976, e (b) como as parcelas por ele gerada foram sendo edificadas no mesmo período.

Esse último ano foi escolhido como data final da análise da primeira fase da evolução do bairro porque nele foi feito, por determinação da Prefeitura Municipal, o primeiro levantamento aerofotogramétrico da cidade de João Pessoa que mostra, numa escala satisfatória, o estado da ocupação edilícia do bairro.

Para se entender os dois processos apontados – que serão discutidos em duas secções distintas – fez-se uma pesquisa baseada sobretudo em informações fornecidas por imagens cartográficas, projetuais e fotográficas, a exemplo das cartas contidas no livro *Sete Plantas da Capital Paraibana 1858 – 1940* (SOUZA & VIDAL, 2010), as plantas de 1949, 1953 e 1974, vários projetos de loteamento e fotografias aéreas tiradas em diferentes datas situadas entre meados dos anos 1930 e 1976; a pesquisa apoiou-se também em observação de campo e em análises efetuadas por autores como Panerai (2006), Kostof (2006) e Ressa (2012).

O Bairro dos Estados originou-se num plano de arruamento feito entre 1923 e 1930, que criou oficialmente uma malha viária que só começaria a ser implantada no final dos anos 1930, depois que uma parte das quadras geradas por ele foi parcelada através do Loteamento Veado–Sobradinho, aprovado pela prefeitura em 1938. Os lotes deste foram sendo gradualmente ocupados por casas, construídas principalmente nas quadras mais próximas da Avenida Epitácio Pessoa.

Em 1943, o governo federal requisitou algumas quadras desse loteamento para nelas instalar um quartel, que nelas permaneceu durante apenas sete anos; mas em 1955 desapropriou tais quadras e outras a ela contíguas para que elas abrigassem outra unidade militar, o 1º Grupamento de Engenharia, que ainda hoje está nelas estabelecido (1º GPT E., 2009).

Em 1957 implanta-se no bairro outro grande equipamento: o estádio de esportes José Américo de Almeida, pertencente ao governo estadual. Com este

configura-se uma tendência do bairro – onde já estavam instalados um quartel, um asilo e um cemitério – para abrigar grandes equipamentos.

Entre 1954 e 1968, são criados no bairro quatro novos loteamentos, três dos quais eram de pequeno porte, ao contrário do outro, de nome San Juan, que era extenso; este subdividia, em quarteirões menores e em lotes, as quadras ainda não loteadas do Arruamento Veado e Sobradinho.

Até 1970, a ocupação residencial no bairro concentrava-se nas quadras mais antigas, que distavam pouco da movimentada Avenida Eptácio Pessoa.

Porém a partir de então, o bairro tornou-se um local de moradia desejado pelas novas famílias de classe média e alta, e a ocupação residencial se intensificou bastante, fazendo com que em 1976 o bairro possuísse um número de lotes edificados maior que o de terrenos vazios.

Em síntese, são esses os acontecimentos que definem a formação e a evolução urbanística do Bairro dos Estados até 1976 – que serão detalhados nas duas secções seguintes.

2.2. O parcelamento do solo

O parcelamento do solo no Bairro dos Estados iniciou-se na segunda metade dos anos 1920, com a criação do Arruamento Veado e Sobradinho, que gerou a maior parte da malha viária do bairro.

Em 1938, tal processo avança com a subdivisão em lotes de várias quadras definidas por esse arruamento, a qual recebeu o nome de Loteamento Veado e Sobradinho.

Em 1950 esse loteamento é ampliado, mas deixando não parceladas a maior parte das quadras geradas pelo referido arruamento.

Entre os anos de 1940 e 1953 é implantado um pequeno loteamento, de nome Eugênio Neiva, numa gleba que se interpunha entre o mencionado arruamento e o tecido urbano criado na primeira metade da década de 1920 pelo prefeito Guedes Pereira.

Nos anos 1950 dois loteamentos foram criados ao norte do Arruamento Veado e Sobradinho: o São Joaquim (1954) e o Santo Antônio (1957). Entre o primeiro e o arruamento foi implantado, em data incerta situada entre 1957 e 1968, o Loteamento Jardim Ribamar. Os dois primeiros (e talvez também o terceiro) se

inseriam numa verdadeira onda de lotear glebas que ocorreu na capital paraibana nos anos 1950, gerando muitos loteamentos, a exemplo do Jardim Tambauzinho, do Jardim Manaíra, e do Jardim América, como mostrou Ressa (2012).

Em 1968 o Loteamento San Juan divide em quadras menores os quarteirões do Arruamento Veado e Sobradinho que ainda não haviam sido loteados e as subdivide em lotes.

Por fim, em 1975 é implantado o Loteamento Lar da Providência, composto de umas poucas quadras.

A Figura 8 mostra os limites dos referidos loteamentos e localiza as outras áreas que com estes compõem o tecido do Bairro dos Estados.

As duas áreas que nela estão ressaltadas por uma mancha cinza – uma contígua ao Loteamento São Joaquim e a outra, ao Loteamento Eugênio Neiva – só seriam subdivididas após 1976.

As duas áreas identificadas por uma mancha lilás integravam o Arruamento Veado e Sobradinho, mas não chegaram a ser loteadas. A maior delas foi adquirida pelo exército brasileiro, para a implantação do quartel do 1º Grupamento de Engenharia e a outra, pelo governo estadual, para a construção de um estádio de esportes.

As três áreas ressaltadas por uma mancha amarela faziam originalmente parte do extenso terreno de um asilo de mendicidade criado em 1913. Separada deste nos anos 1940 pelo prolongamento da Avenida Santa Catarina, do Arruamento Veado e Sobradinho, a maior delas foi subdividida – pelo prolongamento da Avenida Mato Grosso, do mesmo arruamento – em duas partes, que foram incorporadas a quadras deste. A área contígua a essa primeira foi adquirida pelo governo federal para abrigar o edifício do DNOCS. Já a outra área, a menor das três, ao sul, foi separada do terreno do asilo pelo prolongamento da Avenida São Paulo, do mencionado arruamento.

Por fim, o triângulo verde representa uma área residual cuja origem esta pesquisa não conseguiu identificar e o polígono preenchido com a cor azul corresponde a uma quadra que pertencia ao Bairro de Mandacaru e que foi incorporada ao Bairro dos Estados em 1998.

Nas subsecções seguintes se fará uma análise urbanística do Arruamento Veado e Sobradinho e de cada um dos citados loteamentos.

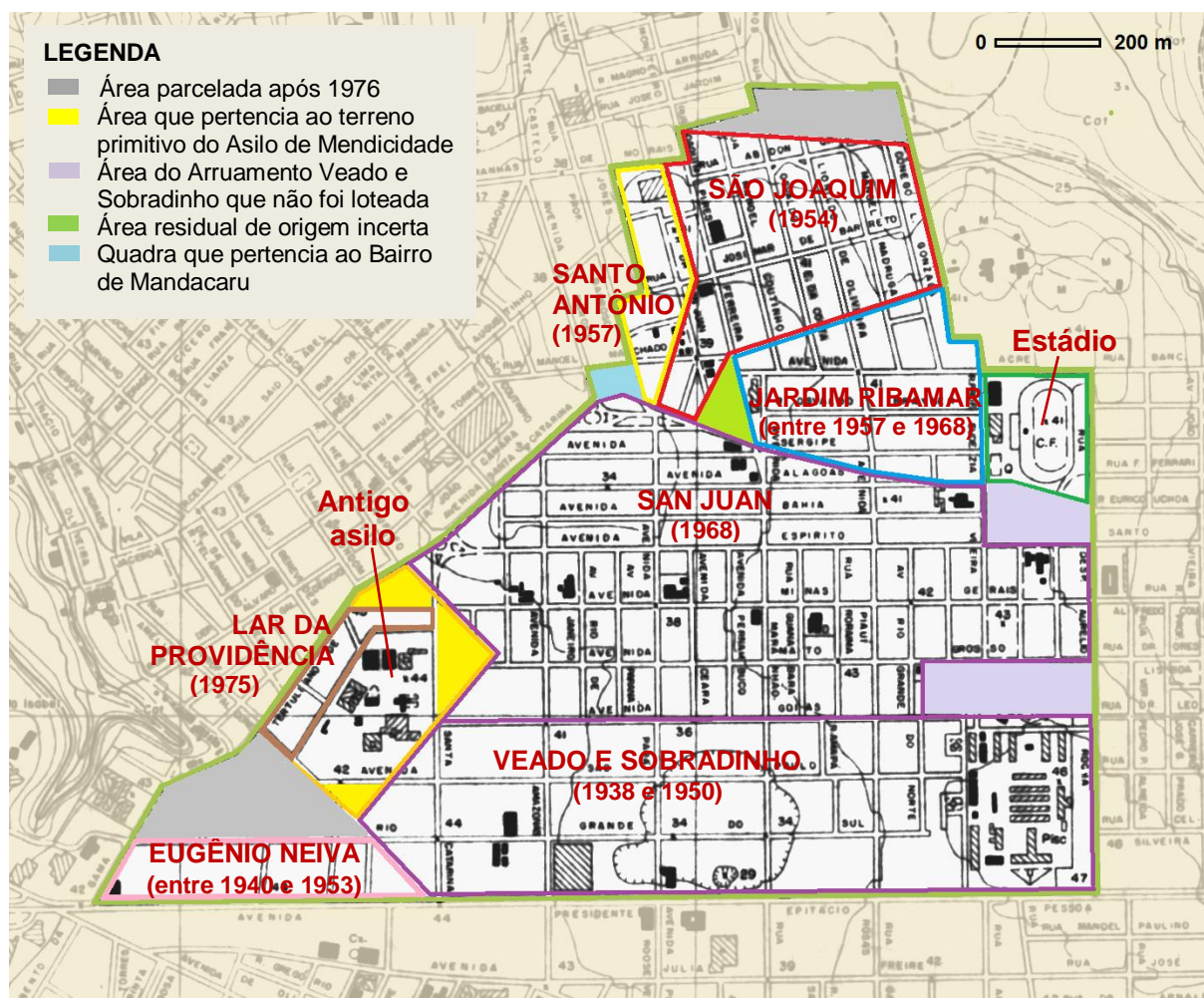


Figura 8. Divisão do Bairro dos Estados nos principais loteamentos nele contidos.
Fonte: Criação da autora sobre planta de 1985 produzida pela FUNDAP.

2.2.1 Arruamento Veado e Sobradinho

Entre 1923 e 1930, aprovou-se na capital paraibana um plano de arruamento para a extensa propriedade Veado e Sobradinho, que a parcelava em quadras, mas não subdividia estas em lotes. Por não haver registros dele nos arquivos da Prefeitura Municipal de João Pessoa, estima-se que sua criação tenha ocorrido no referido intervalo temporal, pois ele não aparece na planta da cidade de 1923, mas está registrado na planta de 1930. O motivo que levou a que se arruasse a gleba sem loteá-la é uma incógnita.

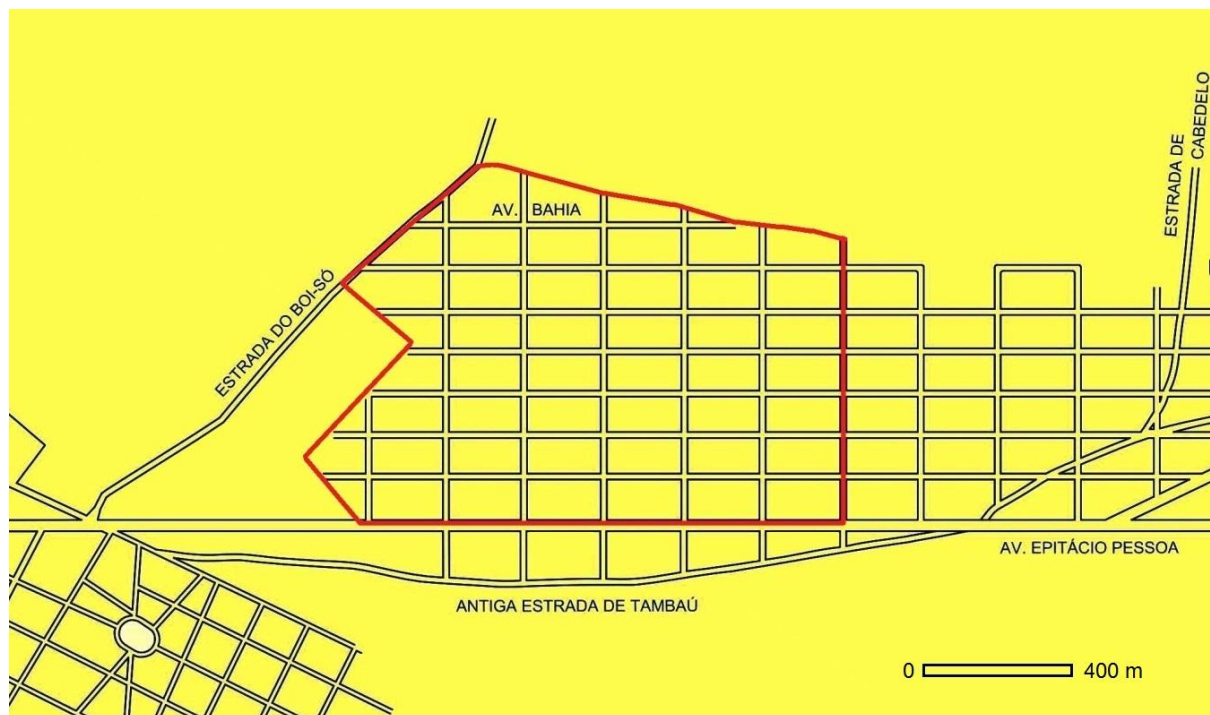
Em entrevista cedida a esta autora (2011), o conceituado arquiteto paraibano Mario di Lascio, que projetou o remanejamento desse arruamento nos anos 1960,

declarou que a área por este arruada pertencia ao engenheiro paulista Alberto de San Juan. Tal afirmação, no entendimento de Ressa (2012), parece ser convincente, uma vez que esse engenheiro era, na década de 1920, dono da Empresa Tracção Luz e Força, a companhia que fornecia energia elétrica à cidade, cuja usina se localizava próximo da referida propriedade, de cujas matas era possível retirar madeira para alimentar as caldeiras dela.

A propriedade arruada continha cerca de 170 hectares e na direção leste-oeste ia de um trecho da Estrada do Boi-Só até a antiga Avenida Índio Piragibe (atual Avenida Ruy Carneiro). Limitava-se ao sul com a antiga Estrada de Tambaú e era atravessada longitudinalmente – nas proximidades do seu limite sul – pela Avenida Epitácio Pessoa. Ela estendia-se por 2.200 metros na direção leste-oeste e 1.100 metros na direção norte-sul.

Só uma parte do arruamento projetado (área contornada pela linha poligonal vermelha na Figura 9) ficava dentro dos limites atuais do Bairro dos Estados.

Ressa (2012) acredita que o arruamento tenha sido projetado pelo próprio engenheiro San Juan (se era mesmo ele o dono das terras arruadas), devido à simplicidade do seu traçado – uma quadrícula ortogonal uniforme.



*Figura 9. Parte do Arruamento Veado e Sobradinho situada na área do atual Bairro dos Estados.
Fonte: Criação da autora sobre planta da autoria de Sousa & Vidal (2010).*

No Brasil, esse modelo de traçado – uma quadrícula ortogonal uniforme com quadras extensas – já vinha sendo usado desde fins do século XIX, mas na capital paraibana ele foi utilizado pela primeira vez no Arruamento Veado e Sobradinho.

Como assinalou Ressa (2012), dois traçados dos anos 1890 podem ter inspirado o desse arruamento: o do Loteamento Villa Gomes Cardim, em São Paulo, e principalmente, o do Loteamento Villa Ipanema (Figura 10), no Rio de Janeiro, cujas quadras tinham quase as mesmas dimensões daquelas do arruamento em foco. Porém, ao contrário do que aconteceu na Villa Ipanema, não se destinou nenhuma quadra, ou parte dela, para a implantação de pelo menos uma praça.

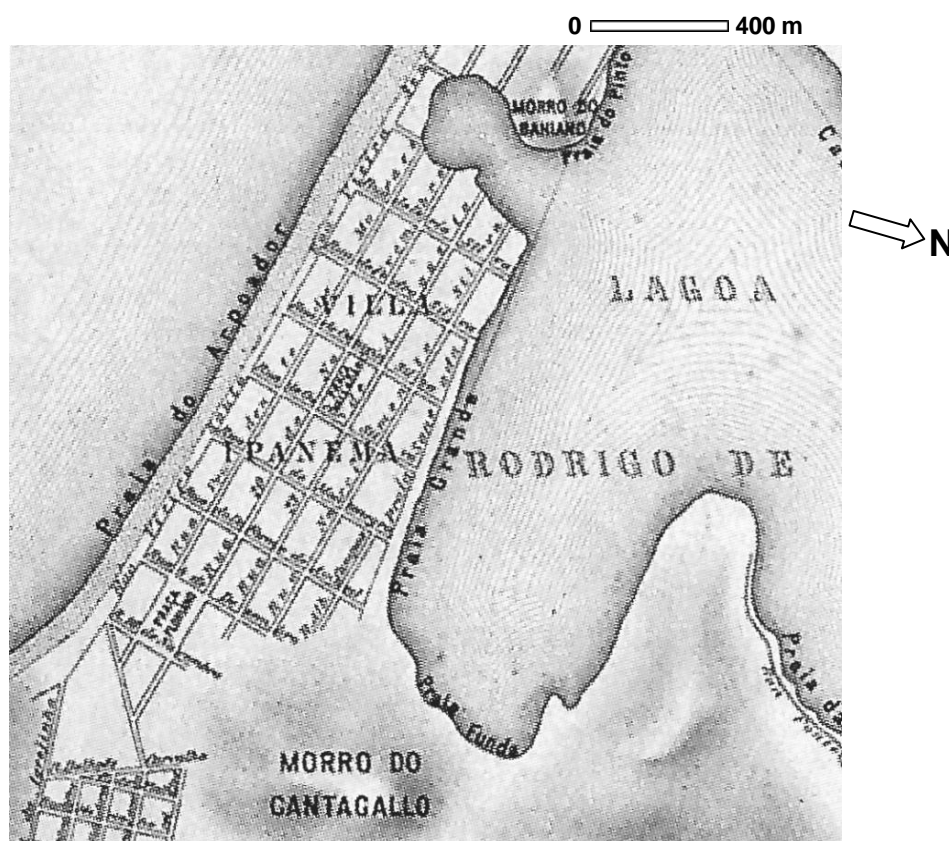


Figura 10. Planta da Villa Ipanema por volta de 1895.
Fonte: Czaikowski, 2000.

Merecem comentários adicionais os dois principais traços do arruamento.

Na segunda metade dos anos 1920, a quadrícula ortogonal era considerada por muitos urbanistas como uma solução tradicional ultrapassada. Já fazia quase quatro décadas que o arquiteto Camillo Sitte, em livro de 1889, apontara dois defeitos graves nesse modelo de traçado: sua incômoda monotonia e seus numerosos cruzamentos viários, uma perigosa fonte de colisões de veículos (SITTE, 1996).

Como acontecera na Europa, essa crítica encontrou adeptos no Brasil, nas duas primeiras décadas do século XX.

No estado de São Paulo, apoiando-se em Sitte, o engenheiro Silva Telles criticou duramente a quadrícula de grande regularidade que Saturnino de Brito projetara no seu plano de expansão de Santos, de 1910 (SOUSA, 1914). O próprio Brito aderiu em seguida às idéias de Sitte (BRITO, 1994) e, inspirado nelas, traçou para a capital paraibana, em 1913, um plano de expansão inovador, altamente irregular, que era a negação total da quadrícula ortogonal (SOUSA *et al.*, 2006). E pouco depois, os ingleses Robert Unwin e Barry Parker traçaram para a cidade de São Paulo um bairro, Jardim América, com um desenho dominado por caprichosas linhas curvilíneas (LEME, 1999), que – embora bem diferente desse último projeto de Brito – traduzia igualmente uma clara rejeição da quadrícula ortogonal.

Contudo, na mesma época, houve urbanistas respeitados que não viram na crítica de Sitte razão suficiente para o abandono da quadrícula ortogonal. Assim, esta foi usada pelo francês Tony Garnier na sua *Ville Industrielle*, de 1904, e pelo austríaco Otto Wagner, na sua *Grossstadt*, de 1911 (LAMAS, 1993; KOSTOF, 2006). O mesmo fez o engenheiro Theodoro Sampaio em 1919, no seu plano para a Cidade Nova, na Pituba, em Salvador (LEME, 1999).

Mesmo após os anos 1920, a fórmula em questão continuou tendo adeptos respeitados, como deixa claro o plano de expansão de João Pessoa (FIGUEIREDO, 1932), no qual Nestor de Figueiredo empregou tanto a quadrícula convencional quanto uma versão peculiar desta que Ressa (2012) qualificou de *mondriânica*, por lembrar tramas de quadros do pintor holandês Piet Mondrian.

Apesar da persistência da fórmula, largamente usada desde o Renascimento, não se pode deixar de reconhecer a pertinência das críticas de Sitte acima apontadas – críticas que, aliás, não impediram que recentemente um conceituado analista como Kostof (2006) enaltecesse a quadrícula ortogonal.

Olhando a questão por outro ângulo, o da economia, Mascaró (2005) vê

vantagens na quadrícula ortogonal, que, segundo ele, acarreta menos custos que os traçados não ortogonais. Ele estimou que a implantação destes últimos custa de 20% a 50% mais que a das quadrículas ortogonais.

Por outro lado, a diretriz de dar uma grande extensão às quadras dos planos urbanísticos – adotada no Arruamento Veado e Sobradinho – vinha tendo uma boa aceitação desde que ela foi aplicada em 1865 por James Hobrecht, no seu plano para Berlim. Inspirando-se num plano não executado de Peter Joseph Lenné (anos 1820), Hobrecht propôs vastas quadras, algumas com quase quatro hectares (KOSTOF, 2006), capazes de abrigar grandes equipamentos e que poderiam ser convenientemente subdivididas posteriormente se tal se mostrasse necessário.

Até então as áreas dos quarteirões das quadrículas raramente eram superiores a um hectare (KOSTOF, 2006; RESSA, 2012). Em dois exemplos de traçados oitocentistas com quadras consideradas então grandes, as do plano de Cerdá para Barcelona tinham 1,2 hectares e as mais extensas do plano de Nova Iorque (1811), 1,65 hectares (RESSA, 2012).

A fórmula de Hobrecht foi adotada por Cesare Beruto em seu plano para Milão (1884), como este próprio reconheceu. Beruto explicou que projetara quadras com quatro ou mais hectares porque, além das vantagens acima apontadas, elas reduziam a extensão e superfície da rede viária que as delimitava (BERUTO, 1894).

No Brasil essa diretriz de projeto foi usada, entre outros exemplos, por Vieira Souto, no Loteamento Villa Ipanema, de 1894, cujas quadras tinham em geral cerca de dois hectares (RESSA, 2012), e por Saturnino de Brito, no plano de expansão de Santos, de 1910, que propunha muitas quadras com área superior a três hectares (BRITO, 1915; RESSA, 2012).

Na própria capital paraibana, quadras grandes haviam sido utilizadas na expansão urbana que o prefeito Guedes Pereira implantou entre 1921 e 1924, na qual várias tinham área superior a três hectares (RESSA, 2012).

Só após 1950 é que se difundiu na capital paraibana o uso de quadras com os tamanhos que são hoje usuais – ou seja, com pouco menos de um hectare e com largura e comprimento em torno de 60 e 150 metros, respectivamente.

Note-se que – como se verá adiante – com o passar dos anos a amplidão das quadras do Arruamento Veado e Sobradinho se revelaria inadequada ao uso residencial local, o que levaria a que elas fossem subdivididas, em fins dos anos 1960, em dois ou três quarteirões de dimensões mais apropriadas a tal uso.

A expansão representada por esse arruamento enquadrava-se naquele modo de crescimento urbano que Panerai (2006) chamou de *contínuo*, caracterizado pela agregação à cidade de um novo tecido implantado contiguamente ao existente ou a curta distância dele, acompanhando um vetor de expansão que esse autor denominou *linha de crescimento*. No caso em foco, tal linha era a recém-aberta Avenida Eptácio Pessoa, que, partindo do limite oriental da cidade, se dirigia ao litoral.

Esse tipo de crescimento tem sido muito frequente na história das cidades (KOSTOF, 2006; PANERAI, 2006), tendo ocorrido, por exemplo, na expansão da cidade do Rio de Janeiro na direção sul, ao longo do litoral, como mostrou esse último autor. Na própria capital paraibana ele havia acontecido pouco antes, quando Guedes Pereira ampliou a cidade agregando ao limite oriental dela um bairro novo que se estendia por pouco mais de um quilômetro na direção leste (RESSA, 2012).

As quadras do arruamento em pauta só começaram a ser loteadas em 1938 – através de uma operação denominada Loteamento Veado e Sobradinho.

2.2.1.1 Loteamento Veado e Sobradinho

Segundo informações contidas num projeto de remanejamento de uma das quadras desse loteamento, disponível nos arquivos da Prefeitura Municipal de João Pessoa, esse loteamento foi aprovado pela municipalidade em 1938 (PMJP, 1975).

Nos mesmos arquivos há um projeto do mesmo loteamento, de autor desconhecido, onde está registrado que ele foi aprovado em 1950 (Figura 11, onde as linhas vermelhas indicam os limites sul e leste do bairro). Isso permite deduzir que este seria um projeto de ampliação do primeiro loteamento, aprovado em 1938.

O projeto de 1950 loteava quatro fileiras de quadras do Arruamento Veado e Sobradinho – três delas situadas ao norte da Avenida Eptácio Pessoa e uma, ao sul. Apenas 18 quadras e três porções de quadras, todas situadas nas três primeiras fileiras mencionadas, situavam-se dentro dos limites atuais do Bairro dos Estados. Juntas, elas e as ruas que as margeavam cobriam uma área de cerca de 45 hectares. Cada uma dessas 18 quadras foi dividida em 40 lotes profundos, com pouco menos de 10 metros de testada e 50 metros de profundidade – 20 deles com frente para o norte e 20 com frente para o sul. Embora bem orientados, esses 720 lotes eram problemáticos, por serem estreitos e demasiadamente profundos.



Figura 11. Projeto do Loteamento Veado e Sobradinho aprovado em 1950. A parte dele situada na área do atual Bairro dos Estados está contornada por uma linha verde, acrescentada por esta autora. Fonte: PMJP.

A Figura 7 informa que em 1949 nove dessas 18 quadras (as localizadas no interior da linha poligonal verde desenhada por esta autora na Figura 12) já existiam, o que permite deduzir que elas faziam parte do loteamento inicial, aprovado em 1938. As outras nove quadras retangulares, situadas a leste dessas primeiras, é que teriam sido parceladas pela ampliação do loteamento, aprovada em 1950.

Nenhuma praça foi deixada no loteamento em nenhuma das suas etapas.



Figura 12. Possível área parcelada pelo Loteamento Veado e Sobradinho de 1938. Fonte: Criação da autora sobre o projeto, de 1950, desse loteamento.

Pouco depois da aprovação da citada ampliação, o desenho do loteamento começou a ser modificado. Na planta oficial da cidade de 1953, duas quadras, situadas junto aos limites sul e leste do bairro, aparecem lembradas (Figura 13), formando um grande quarteirão que interrompia a Avenida Rio Grande do Sul.



Figura 13. Loteamento Veado e Sobradinho e arruamentos vizinhos em 1953.
Fonte: Criação da autora sobre planta de 1953 organizada pela PMJP.

Em 1955, o exército brasileiro adquiriu ao engenheiro Alberto de San Juan quatro quadras contíguas ao atual limite leste do Bairro dos Estados e parte de quatro quadras adjacentes a elas, para agrupá-las num único terreno onde seria instalado o quartel do 1º Grupamento de Engenharia (1º GPT E., 2009). Tal medida causou a supressão de trechos das avenidas Rio Grande do Sul, São Paulo, Goiás e Ceará – identificados pela cor amarela na Figura 14, onde as divisas do terreno desse quartel estão representadas por uma linha poligonal branca. Essa fusão de quadras resultou também na criação de uma nova rua junto ao limite oeste do terreno do quartel, a qual está indicada através da cor laranja, na mesma figura.

Nos anos seguintes, duas quadras já loteadas e vendidas foram divididas em quatro através da criação de duas ruas (identificadas pela cor laranja na Figura 14).

Foram também modificadas três quadras do Arruamento Veado e Sobradinho não pertencentes ao loteamento de igual nome. Elas foram divididas ao meio por uma via na direção leste-oeste (também indicada pela cor laranja na mesma figura).

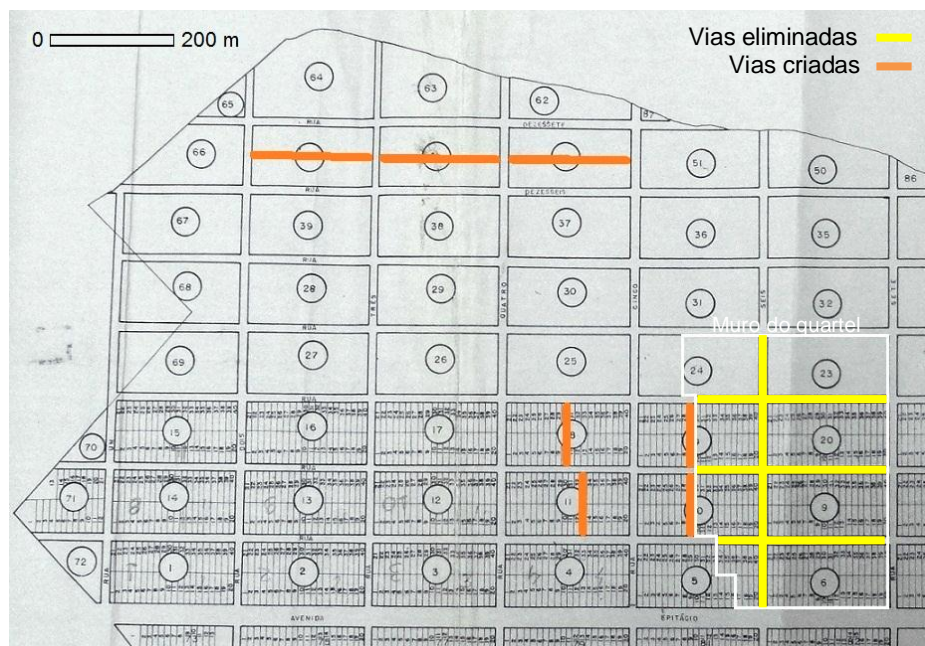


Figura 14. Alterações feitas no traçado do Arruamento Veado e Sobradinho antes de 1968.
 Fonte: Criação da autora sobre o projeto, de 1950, do loteamento de igual nome.

Em 1968, parte dos lotes desse loteamento ainda estava em poder da companhia imobiliária do engenheiro Alberto de San Juan, seu provável loteador, como revela uma certidão cartorial (CARTÓRIO EUNÁPIO TORRES, 1971).

Nesse mesmo ano, as quadras não loteadas do Arruamento Veado e Sobradinho que se situavam na área hoje ocupada pelo Bairro dos Estados foram parceladas através do Loteamento San Juan.

2.2.1.2. Loteamento San Juan

Esse loteamento foi uma iniciativa dos filhos e herdeiros de Alberto de San Juan. Duas certidões emitidas por um cartório local permitem inferir que ele foi oficialmente criado em 1968 (CARTÓRIO EUNÁPIO TORRES, 1971).

Com área de aproximadamente 50 hectares, ele se estendia da Avenida Santa Catarina à Rua Desportista Aurélio Rocha, o limite oriental do bairro.

Seu projeto (Figura 15) foi traçado por Mario di Lascio, que fez as seguintes alterações nas quadras-padrão originais, cujos lados mediam 195 e 100 metros:

a) nas três primeiras fileiras de quadras ao norte do loteamento Veado-Sobradinho as quadras foram subdivididas, por ruas na direção norte-sul, em três quarteirões retangulares com lados medindo 60 e 100 metros;

b) nas duas outras fileiras de quadras, cada uma destas foi subdividida ao meio por uma rua na direção leste-oeste, gerando dois quarteirões com apenas 47 metros de largura (e lotes de somente 23,5 metros de profundidade) e com forma de retângulo alongado, de trapézio ou de retângulo chanfrando, dependendo da localização da quadra.

Mário di Lascio aplicou a primeira fórmula à grande maioria das quadras a serem divididas. Ele só aplicou a segunda a umas poucas quadras contíguas a três quadras-padrão que já haviam sido subdivididas da mesma maneira (as quais estão identificadas na Figura 14), ou seja, longitudinalmente, através de uma via na direção leste-oeste.

Esses dois modos distintos de subdivisão das quadras estão indicados graficamente na Figura 16.

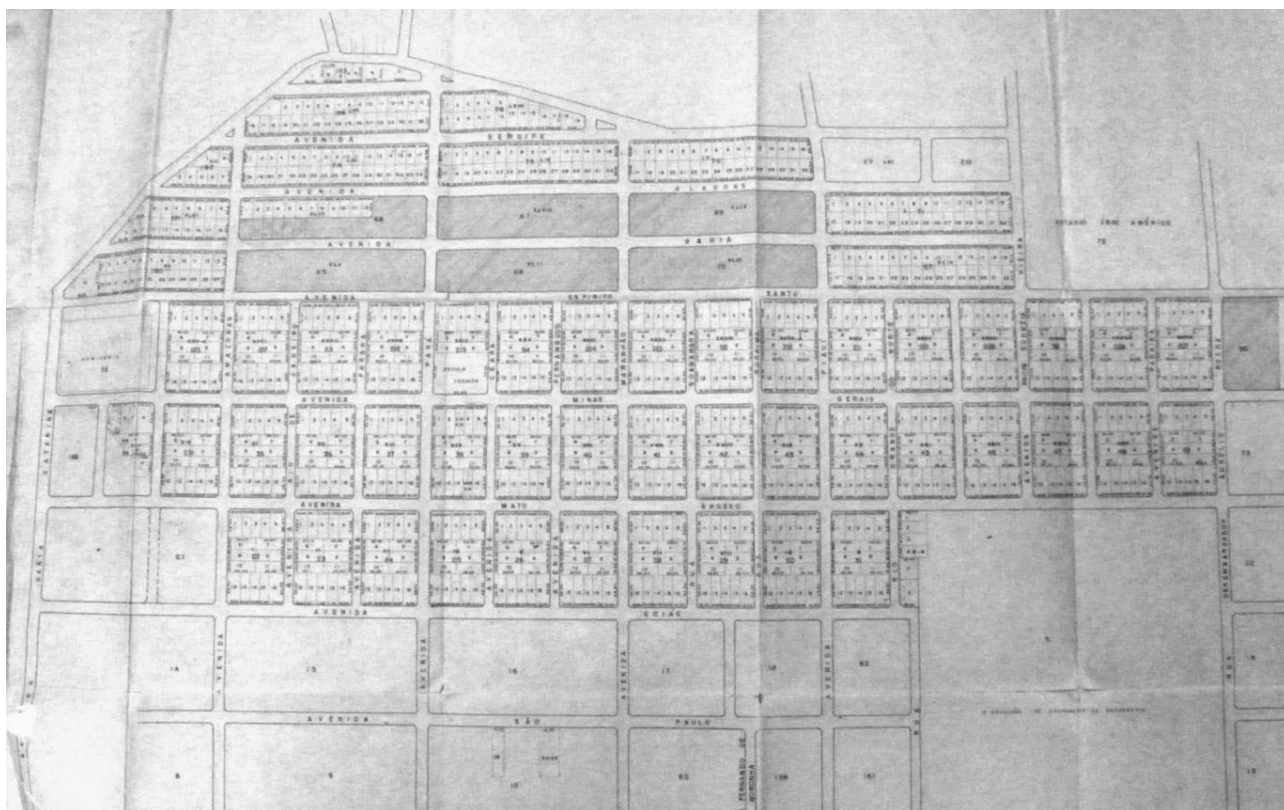
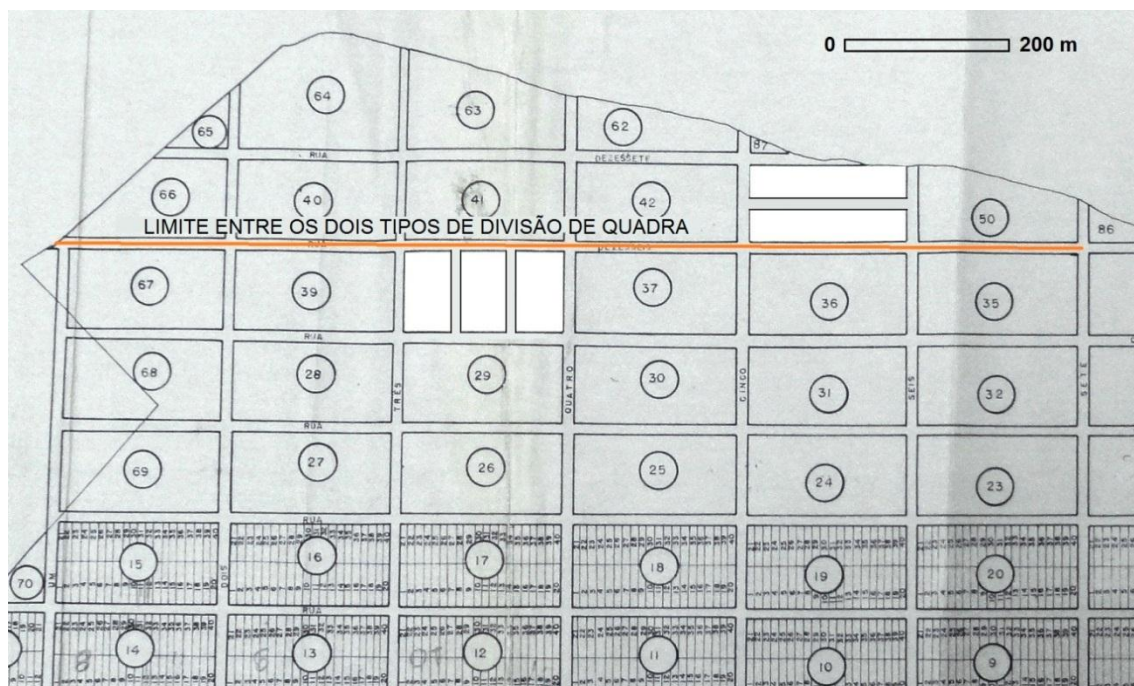


Figura 15. Projeto do Loteamento San Juan. Fonte: PMJP.

Percebe-se que com a subdivisão das quadras, o loteamento ganhou muitas ruas novas – o que para o loteador representava uma perda de área vendável, mas, em contrapartida, gerou lotes com dimensões mais adequadas à construção e às demandas do mercado imobiliário local.



*Figura 16. Tipos de divisão de quadra adotados no traçado do Loteamento San Juan.
Fonte: Criação da autora sobre o projeto do Loteamento Veado e Sobradinho (1950).*

As novas quadras resultantes da subdivisão transversal, medindo 60 metros por 100 metros, ficaram com os lados maiores voltados para o leste e o oeste. Esta orientação é problemática porque uma parte dos lotes ficou com a frente voltada para o poente, o que é indesejável. Os lotes tinham frente de 10, 12 ou 15 metros e profundidade de 30 ou 32 metros, ou seja, dimensões semelhantes às hoje utilizadas geralmente na cidade em loteamentos destinados às classes médias, conforme preconiza o código de urbanismo local.

Já as quadras resultantes da subdivisão longitudinal ficaram bem orientadas, com os lados maiores voltadas para o norte e para o sul, o que garantia uma boa ventilação e insolação aos lotes – cuja testada variava entre 12 e 16 metros.

Na maioria das quadras havia lotes com frente em todos os lados delas. Segundo Mascaró (1989), quando se adota esse tipo de disposição, o custo de implantação das redes infraestruturais fica quase 20% maior do que quando se colocam as frentes dos lotes apenas nos dois lados maiores da quadra.

É muito provável que as modificações acima descritas tenham facilitado a venda dos lotes. E com certeza elas abrandaram a monotonia do traçado original do Arruamento Veado e Sobradinho.

Note-se que não se reservou no loteamento nenhuma área destinada à implantação de uma ou mais praças. É estranho que a municipalidade tenha aprovado

um projeto com essa característica, porque desde a década anterior projetos de loteamento aprovados por ela continham pelo menos uma praça, como o do Jardim Tambauzinho e o do Jardim Manaíra (RESSA, 2012).

2.2.2. Loteamento Eugênio Neiva

Esse pequeno loteamento foi feito em data compreendida entre 1940 e 1953 que esta pesquisa não conseguiu identificar. Ele não aparece em planta da cidade do primeiro desses anos (SOUSA & VIDAL, 2010, p. 99), mas está registrado na planta da cidade de 1953, organizada pela Prefeitura Municipal (RESSA, 2012, p. 95). Seu projeto e outras informações sobre a criação dele não foram encontrados nos arquivos da municipalidade.

Implantado em terras do Sr. Eugênio Neiva, que se estendiam por pouco mais de 500 metros ao longo da Avenida Eptácio Pessoa, ele simplesmente prolongava uma das vias do Arruamento Veado e Sobradinho (a Avenida Rio Grande do Sul) e abria duas travessas entre essas duas avenidas, gerando três quadras, com 100 metros de largura e comprimentos variados (Figura 13).

Ele constituiu o simples preenchimento de um vazio que se interpunha entre duas porções do tecido urbano existente.

2.2.3. Loteamento São Joaquim

Em setembro de 1954 foi aprovado o projeto de loteamento São Joaquim, concebido como uma expansão do subúrbio de Mandacaru e situado em terras do Sr. Seripe Pires, então cobertas por uma mata densa.

De autor desconhecido, o loteamento cobria uma área de aproximadamente 20 hectares, localizava-se ao norte do Arruamento Veado e Sobradinho – a pouco mais de 100 metros do Bairro dos Estados de então – e limitava-se a leste e ao sul com o sítio Boi-Só (Figura 17). Uma pequena parte dele seria incorporada ao Bairro dos Estados em 1998 e o restante somente em 2004.

A gleba loteada tinha forma bem irregular e dividia-se em duas partes no que concerne à topografia: sua metade sudoeste era quase plana com altitude média de 40 metros e a metade noroeste tinha uma inclinação superior a 10 % em direção ao talvegue onde se iniciava um pequeno curso de água, o rio Mandacaru.

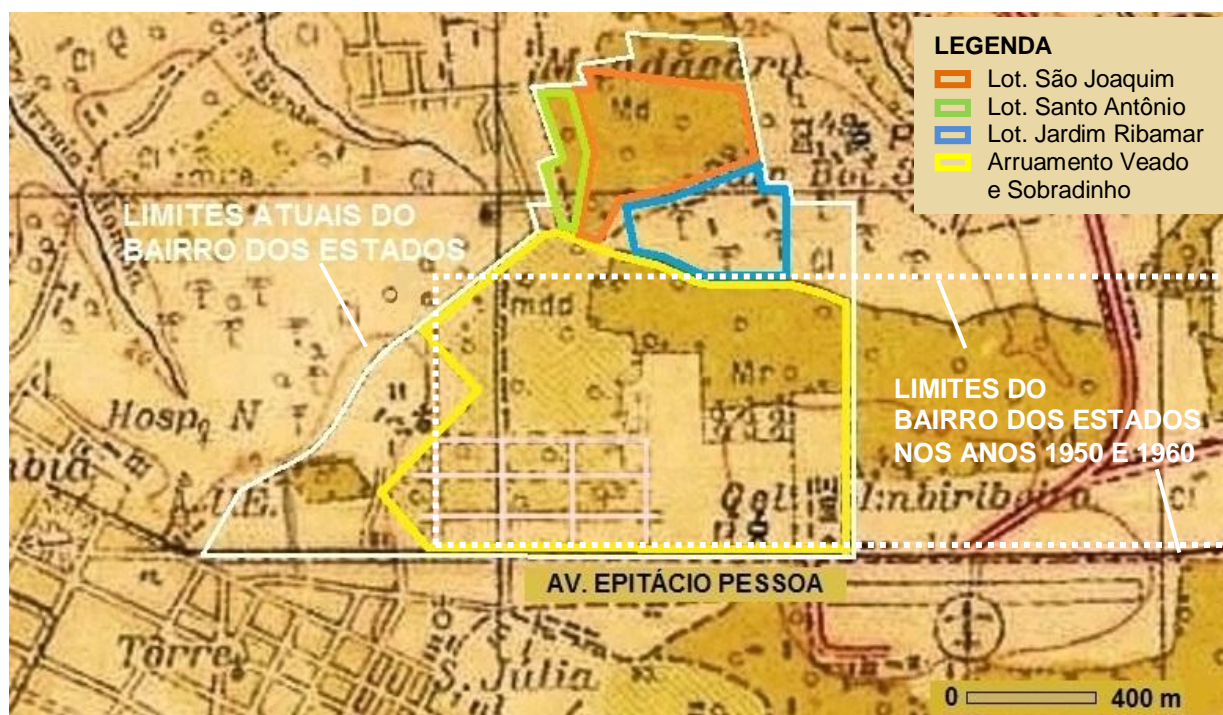


Figura 17. Localização, em planta de 1949, do Arruamento Veado e Sobradinho e dos loteamentos São Joaquim, Santo Antônio e Jardim Ribamar. Fonte: Criação da autora sobre planta do Serviço Geográfico do Exército.

Para fazer o traçado do loteamento (Figura 18), uma quadrícula quase ortogonal, seu projetista não usou como referência o traçado do Arruamento Veado e Sobradinho, que ele ignorou completamente. Ele tampouco se orientou pelas curvas de nível do terreno, pois dispôs ruas em conflito com algumas delas. A referência que ele utilizou no seu projeto foi um caminho existente que era quase paralelo a uma via do aglomerado de Mandacaru. As ruas longitudinais da sua quadrícula foram traçadas paralelamente a esse caminho, definindo quadras com 64 metros de largura, mas só uma das ruas transversais foi lançada perpendicularmente a ele – o que fez com que nenhuma das quadras ficasse com forma retangular. Todas as ruas tinham 12 metros de largura.

Só havia cinco quadras inteiras (isto é, circundadas por ruas); elas tinham áreas e comprimentos diferentes, em torno de um hectare e 150 metros, respectivamente. As demais eram porções de quadra e tinham tamanhos e formas distintos. Elas só ficariam completas quando as glebas a elas contíguas fossem loteadas.

A orientação das quadras não era boa porque deixava muitos lotes com frente para o poente, o que é indesejável, como já se disse aqui.

A sudoeste do traçado havia um setor de transição, com porções de quadra

menores e mais irregulares, com esquina em ângulo agudo. Ali havia uma junção em que três ruas se encontravam, que é muito perigosa para o trânsito de veículos.

Não se deixou no projeto nenhuma área destinada a uma praça, ao contrário do que ocorreu noutros loteamentos pessoenses da mesma época (RESSA, 2012).

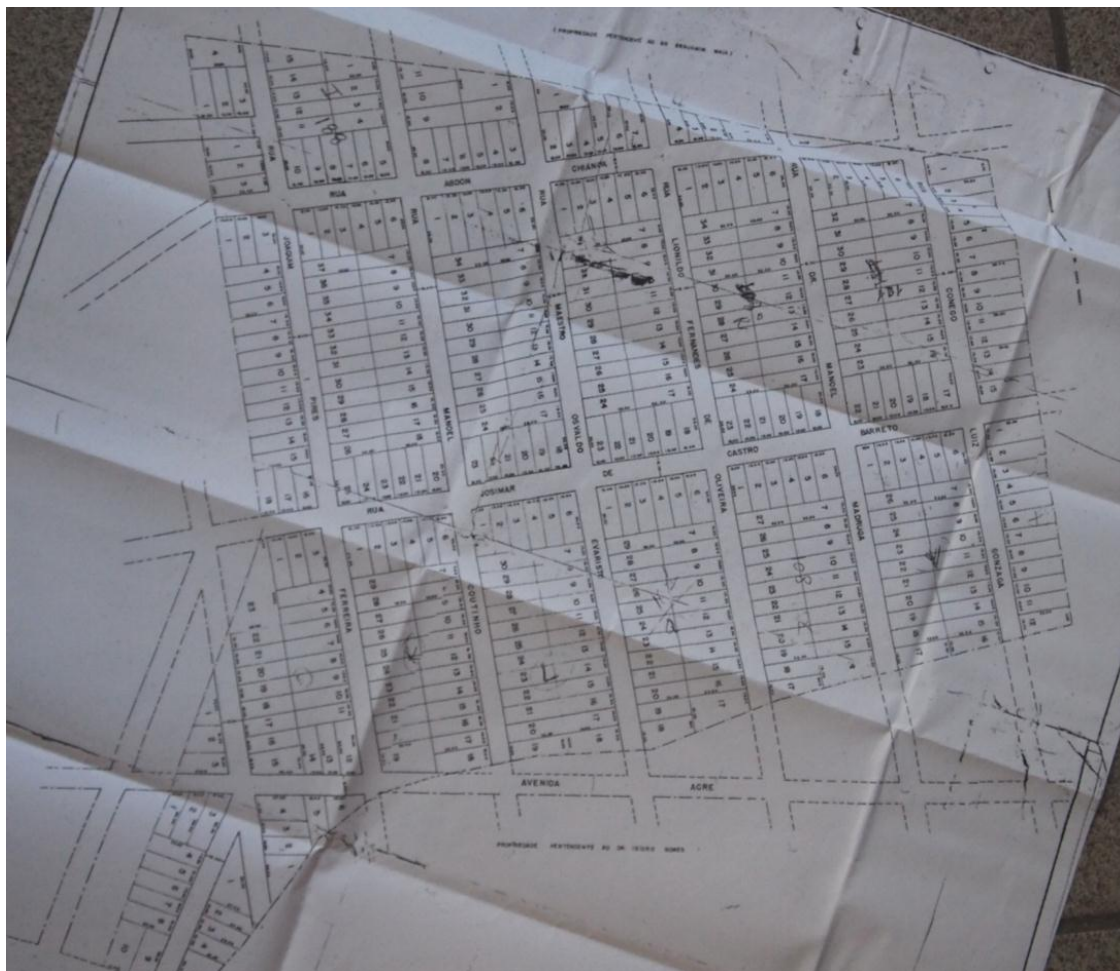


Figura 18. Cópia (1975) do projeto do Loteamento São Joaquim. Fonte: PMJP.

Os lotes tinham 10 ou 12 metros de frente e 30 ou 32 metros de profundidade, dimensões apropriadas às demandas da classe média local.

O desenho desse loteamento carecia de interesse urbanístico e visava simplesmente gerar lotes para serem comercializados.

2.2.4. Loteamento Santo Antônio

Este loteamento parcelou uma gleba quase plana, de pouco mais de seis hectares, coberta por uma mata densa, com largura inferior a 200 metros e situada

entre o tecido urbano do Bairro de Mandacaru e o Loteamento São Joaquim (Figura 17). Como este, ele também se situava nesse bairro e distava quase 600 metros do Loteamento Veado e Sobradinho e pouco mais de 100 metros do Bairro dos Estados, a este só tendo sido inteiramente incorporado no ano de 2004.

Seu projeto (Figura 19) foi aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em junho de 1957. Não há registros nesse órgão de quem foi seu projetista. Sabe-se, entretanto, que o empreendimento foi uma iniciativa da Construtora e Imobiliária Santo Antônio, a proprietária da gleba loteada.

Os arruamentos do entorno praticamente ditaram o traçado do loteamento. Só duas ruas deste não eram o prolongamento de vias de Mandacaru ou do loteamento São Joaquim. Uma delas foi traçada paralelamente às ruas longitudinais desse loteamento, e a outra, perpendicularmente a elas.



Figura 19. Cópia (1975) do projeto do Loteamento Santo Antônio. Fonte: PMJP.

O traçado era uma quadrícula não ortogonal onde algumas vias se encontravam sem se cruzarem, formando uma junção em T. Ele era mais interessante que o do referido loteamento, por não ser monótono e por conter tal tipo de junção, que foi recomendado por Sitte (1996) e tem sido valorizado pelo urbanismo dos últimos tempos, como ressaltou Kostof (2006). Outros pontos de interesse do traçado eram um largo que se deixou diante e nos lados de uma igrejinha existente na gleba – o qual valorizou essa edificação – e uma rua oblíqua que terminava diante dele.

Todas as ruas tinham doze metros de largura. A maioria das quadras tinham seus lados maiores voltados para o leste e o oeste e tinham dimensões e formatos diferenciados, sendo quase todas trapezoidais (só uma era retangular). Apenas duas quadras estavam dispostas na orientação desejável, ou seja, com os lados maiores voltados para o norte e para o sul. As quadras tinham larguras variadas, compreendidas entre 46 e 60 metros.

O Loteamento Santo Antônio gerou aproximadamente 150 lotes. As medidas destes variavam entre 10 e 14 metros, na testada, e 23 e 32 metros, na profundidade. Muitos lotes tinham frente voltada para o poente, o que é indesejável.

Dos loteamentos analisados até aqui, este é o mais irregular, tanto por causa do formato das quadras como devido ao tamanho dos lotes.

2.2.5. Loteamento Jardim Ribamar

O Loteamento Jardim Ribamar parcelou uma parte das terras da Fazenda Boi-Só, pertencente ao Sr. Isidro Gomes. Não foi encontrado nenhum documento informando quando seu projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa e quem o traçou. Mas sabe-se que ele foi posterior à construção do estádio José Américo de Almeida (1957) e que ele já existia em 1968.

Ele ocupou uma área quase plana com cerca de doze hectares, que estava quase inteiramente envolvida por três empreendimentos: o Loteamento São Joaquim (ao norte), o Arruamento Veado e Sobradinho (ao sul) e o Estádio José Américo de Almeida (a leste). Coberta de pastagens e plantações, ela ficava fora do Bairro dos Estados de então, mas um trecho seu lindava com este (Figura 17). A maior parte dela seria incorporada oficialmente a este bairro em 1998, embora na prática já fosse considerada parte dele desde princípios dos anos 1970. O restante dela seria agregado ao bairro só em 2004.

estruturas, conforme ressaltou Mascaró (1989). Lotes com frente para o poente foram colocados também em algumas porções de quadra.

As quadras tinham larguras compreendidas entre 46 e 64 metros, e seus comprimentos eram muito variados, não superiores a 216 metros.

O Loteamento Jardim Ribamar gerou aproximadamente 230 lotes. A maior parte deles tinha testada medindo entre 10 e 16 metros e profundidade, entre 27 e 35 metros. Vários lotes tinham forma trapezoidal.

Lamentavelmente, também nesse loteamento não se destinou nenhuma área para a implantação de uma ou mais praças.

Ele, como o Loteamento Santo Antônio, constituiu o simples preenchimento de um vazio que havia entre arruamentos existentes.

2.2.6. Loteamento Lar da Providência

Este loteamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em dezembro de 1975. Ele parcelou uma pequena parte do terreno do Lar da Providência, uma instituição filantrópica privada que abriga pessoas idosas carentes.

Lar da Providência é o nome que se deu em 1963 ao antigo Asilo de Mendicidade, criado em 1912 e instalado no ano seguinte numa chácara localizada fora da área urbana, à margem da Estrada do Boi-Só (ALMANACH DO ESTADO DA PARAÍHYBA PARA 1914, 1914). O terreno desse asilo era bastante amplo e ao longo do tempo foi diminuindo devido à venda de trechos dele.

Em 1975, a fim de se obter fundos para financiar o custeio da instituição, se resolveu desmembrar mais uma porção do terreno para nela se criar lotes a serem comercializados.

Praticamente plano, esse novo trecho desmembrado tinha pouco mais de três hectares e era lindeiro à Rua Tertuliano de Brito, o novo nome que se deu à antiga Estrada do Boi-Só. Ele era uma estreita faixa de terra com aproximadamente 70 metros de largura.

O projeto do loteamento (Figura 21), cujo autor se desconhece, era muito simples. Ele limitava-se a criar duas quadras – trapezoidais e com 60 metros de largura – e uma porção de quadra.

O loteamento tinha pouco mais de 40 lotes, alguns retangulares, outros trapezoidais. A maioria tinha 15 metros de frente e cerca de 30 metros de profundidade.

Havia apenas três ruas no loteamento, todas com 12 metros de largura – duas das quais eram travessas, com algumas dezenas de metros de extensão.

É mínimo o papel desse loteamento no tecido do Bairro dos Estados.

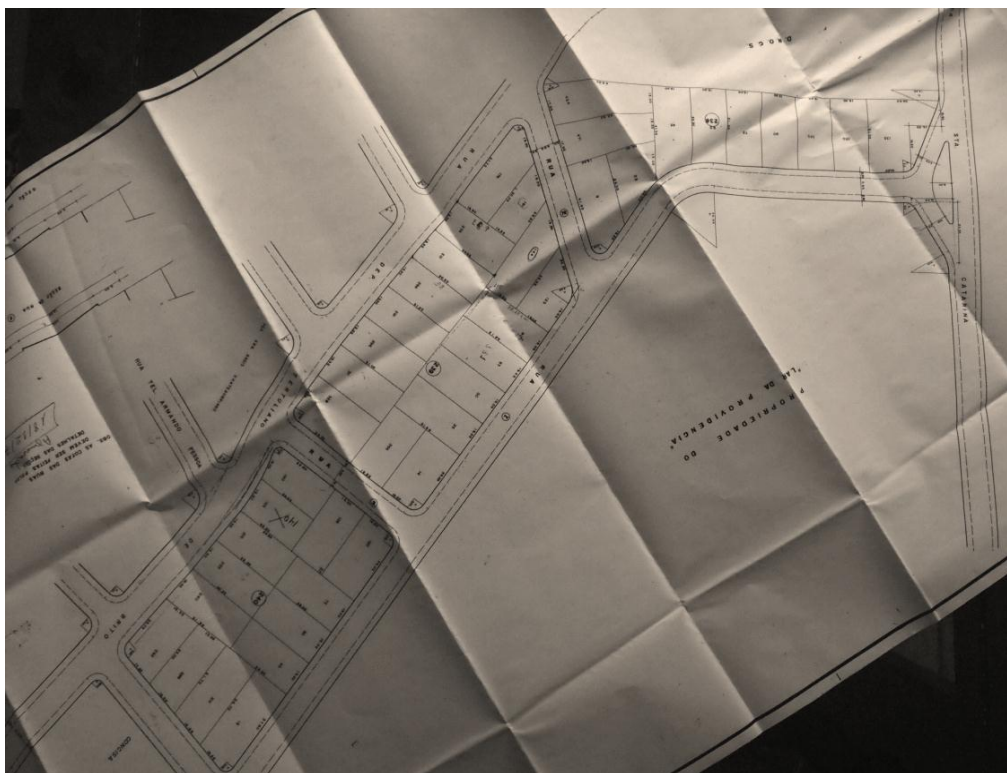


Figura 21. Projeto do Loteamento Lar da Providência. Fonte: PMJP.

2.3. Ocupação edilícia da área

Como a ocupação edilícia de uma área é geralmente condicionada pelas características da rede viária que lhe dá acesso, convém que se façam preliminarmente alguns comentários sobre os acessos viários que influenciaram a ocupação do Bairro dos Estados.

Quando foi criado na década de 1920, o Arruamento Veado e Sobradinho era margeado por duas vias, ambas com superfície em terra: a Avenida Eptácio Pessoa, que ligava a cidade à praia de Tambaú, e a Estrada do Boi-Só, que dava acesso ao sítio de igual nome, pertencente ao Sr. Isidro Gomes.

Era apenas a primeira dessas vias que dava acesso às quadras do Loteamento Veado e Sobradinho, nos primeiros anos após a criação deste.

Em 1949, as únicas vias do Arruamento Veado e Sobradinho que estavam abertas ou em processo de implantação eram a Avenida Santa Catarina e segmen-

tos das avenidas Rio Grande do Sul, São Paulo, Goiás, Amazonas, Pará e Maranhão (vias ressaltadas com a cor lilás na Figura 17).

A primeira delas só foi prolongada através do terreno do Asilo de Mendicidade após 1940, já que em planta desse ano (SOUZA & VIDAL, 2010) ela ainda aparece seccionada por ele. O que justificou seu prolongamento deve ter sido o fato de ela constituir um acesso bem melhor que a Estrada do Boi-Só – devido ao seu traçado e a sua topografia – a um bairro pobre (Mandacaru) que se formou ao norte dessa estrada nos anos 1930 e 1940.

Na década de 1950, ela ganhou uma linha de bondes, que vinha do Bairro da Torre e seguia para Mandacaru. Primeira via de penetração no Bairro dos Estados, ela teve sua importância reforçada depois que foi calçada, por volta de 1960.

Em 1953 foi pavimentada a Avenida Eptácio Pessoa, o que facilitou a ligação entre o bairro e o tecido consolidado da cidade.

Uma segunda via de penetração no bairro surgiu com a construção do Estádio José Américo, em 1957. Ela ligava este à Avenida Eptácio Pessoa, margeando o terreno do 1º Grupamento de Engenharia. Projetada nos anos 1920 com o nome de Avenida Rio Grande do Norte, ela passou a chamar-se Rua Desportista Aurélio Rocha. Sua importância aumentou nos anos 1960, depois que ela foi pavimentada e que o governo estadual construiu o conjunto residencial Pedro Gondim num terreno situado à margem dela, confinante com o Bairro dos Estados. (Destinado às camadas inferiores da classe média, tal conjunto quase não influenciou na ocupação urbana do Bairro dos Estados, por estar quase inteiramente separado das áreas residenciais deste pelo vasto terreno do 1º Grupamento de Engenharia.)

Foi ao longo desta via e das avenidas Eptácio Pessoa e Santa Catarina que a ocupação edilícia no Bairro dos Estados aconteceu mais fortemente desde seus primórdios até o início dos anos 1970, como se pode ver na Figura 22.

Já em meados dessa década surge outra via de penetração no bairro: o eixo formado pelas avenidas Maranhão e Joaquim Pires Ferreira, que partindo da Avenida Eptácio Pessoa atravessava todo o bairro no rumo norte, em direção ao conjunto residencial Boa Vista, que foi construído junto ao Bairro de Mandacaru. O Código de Urbanismo de 1975 (JOÃO PESSOA, 1975) oficializou o papel assumido por tal eixo classificando-o como via coletora do bairro.

Feitas essas considerações, passemos ao tema central desta secção.

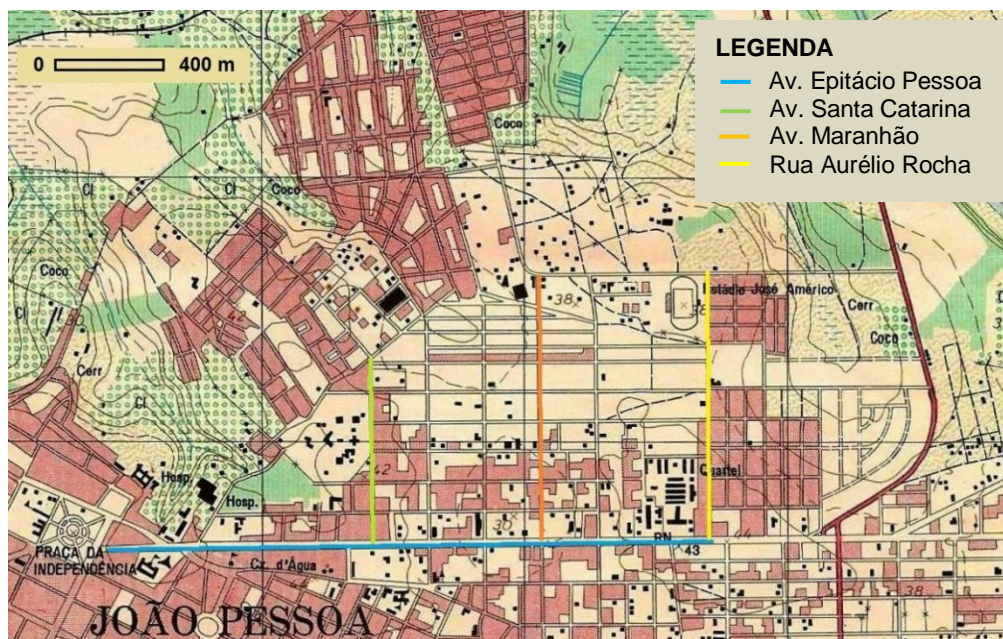


Figura 22. Principais acessos viários ao Bairro dos Estados em 1976. Fonte: Desenho da autora sobre planta produzida pela SUDENE, 1974.

Pode-se dizer que a ocupação edilícia do Bairro dos Estados começou em 1913 com a instalação do Asilo de Mendicidade ao longo da via que é hoje o limite oeste do bairro, a Estrada do Boi-Só (ALMANACH DO ESTADO DA PARAÍBA PARA 1914, 1914). Em 1930, essa instituição ocupava um terreno com cerca de onze hectares, como informa planta desse ano (SOUSA & VIDAL, 2010, p. 87).

Mas muito provavelmente o uso residencial urbano só se implantou no bairro depois da aprovação do Loteamento Veado e Sobradinho, em 1938.

Uma foto existente no Arquivo Histórico do Estado da Paraíba, datada (talvez imprecisamente) de 1935, mostra o desmatamento de uma parte da área onde se implantaria esse loteamento, adjacente à Avenida Epitácio Pessoa e próxima da Estrada do Boi-Só, o que indica que ela estava sendo preparada para ser urbanizada (tal foto não foi incluída aqui por estar protegida por direitos autorais).

É provável que nos anos 1940 algumas casas tenham sido construídas em tal loteamento. Planta de 1949, baseada em fotografias aéreas de cinco ou seis anos antes, revela que a Avenida Santa Catarina e um trecho da Avenida Rio Grande do Sul já estavam implantados e que trechos de cinco outras avenidas do loteamento estavam sendo abertos (ver ruas ressaltadas com a cor lilás na Figura 17). Algumas casas deviam existir ao longo dessas vias, visto que casas hoje existentes em algumas delas têm fisionomias de casas da década de 1940 (conforme assinalou o orientador desta dissertação), como as que se veem nas figuras 23 e 24.



Figura 23. Casa arruinada, de traços neocoloniais, situada na esquina das avenidas Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Fonte: Foto da autora

Figura 24. Casa (provavelmente de meados do século XX) localizada na Av. São Paulo. Fonte: Foto da autora



Se casas não foram edificadas no loteamento nos anos 1940, com certeza elas foram na década seguinte, porque fotografia de cerca de 1958 (pertencente ao Acervo Humberto Nóbrega e não reproduzida aqui por estar protegida por direitos autorais) mostra a existência delas nas avenidas Epitácio Pessoa e Rio Grande do Sul. Ademais, casas hoje existentes nessa última via e também nas avenidas São Paulo e Goiás têm aparência que é característica da arquitetura residencial pessoense dos anos 1950 (SOUSA, 2013). Observe-se que em geral essas casas têm dimensões modestas e padrão construtivo simples, tal sugerindo que elas pertenciam a famílias de moderado poder aquisitivo.

Essa primeira ocupação residencial configurava um *crescimento contínuo*, acompanhando a *linha de crescimento* (PANERAI, 2006) representada pela Avenida Eptácio Pessoa (ao longo da qual vários bairros se desenvolveram, como Expedicionários e Tambauzinho), já que ela dava continuidade ao tecido da cidade, localizado a curta distância dela.

Em 1943, motivado por eventos da Segunda Guerra Mundial, o exército brasileiro requisitou quatro quadras do Arruamento Veado e Sobradinho, localizadas nas proximidades do campo de aviação da cidade (três delas integrantes do loteamento do mesmo nome), para nelas instalar o 2º Grupo do 8º Regimento de Artilharia Montada (II /8º RAM), criado naquele ano, que nelas permaneceria até 1950 (1º GPT E, 2009). As edificações dessa unidade militar e o terreno por ela ocupado estão representados na planta da Figura 7 (imediatamente à esquerda do nome *Imbiribeira*).

Segundo tal planta, em 1949 as únicas edificações urbanas existentes na área que constitui hoje o Bairro dos Estados eram as do Asilo de Mendicidade, as do II /8º RAM e provavelmente algumas residências situadas no Loteamento Veado e Sobradinho, aprovado em 1938. A área ainda continha dois amplos trechos de mata, como se vê na citada carta.

Planta da cidade de 1953 (Figura 25) mostra que nesse ano o terreno que abrigara o II /8º RAM, estava sendo ocupado pelo Correio Aéreo Nacional – o CAN, órgão do Ministério da Aeronáutica.



Figura 25. Terreno, à Avenida Eptácio Pessoa, ocupado pelo CAN em 1953 (em planta desse ano, desenhada por Clerot). Fonte: Fundação Casa de José Américo.

Finalmente em 1955 o exército brasileiro adquiriu – ao engenheiro paulista Alberto de San Juan – tal terreno e parte de quatro quadras a ele contíguas (que juntos continham um pouco menos de 12 hectares), para neles instalar o 1º Grupamento de Engenharia, que lá permanece até hoje (1º GPT E, 2009). A criação desse quartel eliminou cerca de 450 metros da Avenida Ceará, impedindo-a de chegar até a Avenida Epitácio Pessoa; ao mesmo tempo, interrompeu as avenidas Rio Grande do Sul, São Paulo e Goiás.

Pouco antes, em 1953, outro grande equipamento, o cemitério de Santa Catarina, fora implantado no bairro, na avenida de igual nome, ocupando dois terços de uma das quadras do Arruamento Veado e Sobradinho.

Em 1957, mais um grande equipamento, um estádio de esportes, foi construído no bairro (evidenciando a vocação deste para abrigar grandes equipamentos) numa área com aproximadamente cinco hectares (adjacente ao limite norte do Arruamento Veado e Sobradinho e desmembrada da propriedade Boi-Só, pertencente ao Sr. Isidro Gomes): o Estádio José Américo de Almeida. Com ele elevou-se para quatro o número dos grandes equipamentos localizados na área que é hoje o Bairro dos Estados.

A já mencionada fotografia de cerca de 1958, pertencente ao Acervo Humberto Nóbrega, do Unipê Centro Universitário de João Pessoa, informa que nessa época não havia ainda construções nas quadras do Loteamento Veado e Sobradinho localizadas mais próximas do 1º Grupamento de Engenharia, que correspondiam à ampliação do loteamento aprovada em 1950.

Entretanto, a partir de então, os lotes deste foram sendo gradualmente ocupados, de modo que em 1968 muitos deles já estavam edificadas, como revela a fotografia que constitui a Figura 26 – a qual informa igualmente que já havia várias construções no vizinho Loteamento Eugênio Neiva, lindeiro à Avenida Epitácio Pessoa.

Essa foto revela também que havia pouquíssimas construções nos loteamentos São Joaquim, Santo Antônio e Jardim Ribamar, embora já houvesse sido derrubada a mata que em 1949 cobria as terras onde seriam implantados os dois primeiros.

Também havia raríssimas edificações no Loteamento San Juan (correspondente à porção norte do Arruamento Veado e Sobradinho), aprovado no mesmo ano em que a fotografia foi tirada.



*Figura 26. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal vermelha) em foto de 1968.
Fonte: Serviço Geográfico do Exército*

Em 1970-1971 a ocupação edilícia do bairro não era muito diferente da existente em 1968, como mostra uma planta baseada num levantamento aerofotogramétrico realizado naqueles anos e publicada pela SUDENE em 1974.

Vê-se nessa planta (Figura 27) que estava edificada a maioria dos terrenos dos loteamentos Eugênio Neiva e Veado e Sobradinho e que havia raras e esparsas edificações nos loteamentos São Joaquim, Santo Antônio, Jardim Ribamar e San Juan. Contudo, a metade sul de três quadras contíguas encravadas neste último estava inteiramente ocupada por uma fileira de casas semelhantes, construídas numa mesma operação por um empreiteiro local, Otacílo Campos, segundo depoimento do engenheiro Fernando Martins (2013), que foi secretário de obras da Prefeitura de João Pessoa no início dos anos 1970. Note-se que várias ruas dos quatro últimos loteamentos ainda não haviam sido abertas.

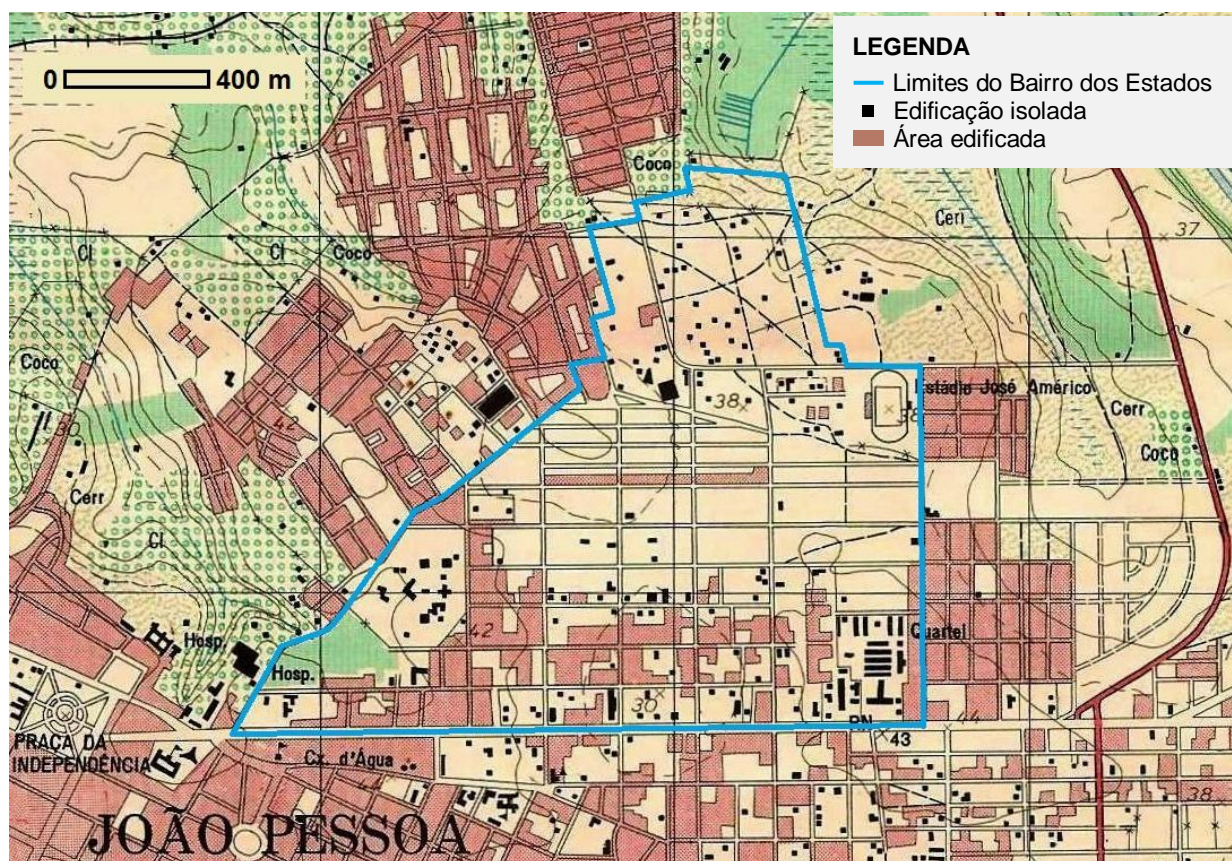


Figura 27. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal azul) em planta de 1974, baseada em fotos de 1970-1971. Fonte: SUDENE

Entretanto, nos anos seguintes o Bairro dos Estados passou a ser considerado pelas novas famílias pessoenses das classes média e alta – cujo chefe era geralmente profissional liberal ou servidor público com curso superior, ou então dono de empresa – como um conveniente local de moradia. Afinal, ele era o bairro mais próximo do centro histórico da cidade que dispunha de numerosos lotes vazios e situava-se no setor urbano preferido por essas classes desde algumas décadas antes: o setor oriental, localizado entre tal centro e a praia de Tambaú. Contribuíram bastante para que esse fenômeno acontecesse obras de saneamento e drenagem de águas pluviais que foram realizadas na área. Segundo o engenheiro Fernando Martins (2013), a maior parte do bairro dispunha de água encanada e rede de esgotos por volta de 1975.

Aproveitando os financiamentos habitacionais colocados à disposição pelo governo, muitas das mencionadas famílias construíram residências de bom padrão no bairro, o que fez com que a maior parte dos seus lotes vazios fossem rapidamente edificados.

É possível, portanto, identificar duas grandes etapas na ocupação edilícia do Bairro dos Estados. A primeira ocorreu entre 1938 e 1970 – mas só tomou vulto nos anos 1960 – deixando edificada a maioria dos terrenos dos loteamentos Veado e Sobradinho e Eugênio Neiva. A segunda teve lugar nos outros loteamentos do bairro (exceto no Lar da Providência, só ocupado após 1976) e, embora iniciada nos anos 1960, só adquiriu importância na década seguinte.

Pode-se constatar o avanço da ocupação edilícia da área na primeira metade dos anos 1970 comparando a Figura 27 com as ortofotocartas produzidas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa que, embora só concluídas em 1978, foram construídas com fotografias aéreas tiradas em 1976.

Estando na escala 1: 2.000, estas permitem visualizar não só tal ocupação, mas também o porte das edificações nelas retratadas.

Para apresentar aqui a situação retratada pelas mencionadas ortofotocartas (cuja reprodução nesta dissertação seria impraticável), se elaborou uma planta temática na escala 1: 7.500 (Figura 28) na qual cada uma das construções registradas nas ortofotocartas está representada (a) por um ponto na cor vermelha, quando ela tinha um ou dois pavimentos, ou (b) por um ponto na cor verde, se ela continha um número maior de pavimentos. Para se construir tal carta, lançaram-se esses pontos numa planta do bairro, onde aparecem os lotes existentes, produzida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em 2007 e denominada *Sistema de logradouros: 007 – Bairro dos Estados* (da qual foram retirados os trechos de rua não existentes em 1976).

A planta elaborada por esta autora revela que no ano de 1976 existiam no bairro 126 quadras e 962 edificações, o que dá uma média de 7,6 edificações por quadra (convencionou-se que cada casa, cada condomínio vertical e cada estabelecimento não residencial constituía uma única edificação, mesmo quando se compunha de duas ou mais construções).

Havia somente onze quadras vazias, ou seja, pouco menos de 9 % do total delas. As quadras do Loteamento Lar da Providência estavam vazias porque ainda não haviam sido implantadas, embora esse parcelamento houvesse sido aprovado no ano anterior.

Quanto às quadras pouco ocupadas (aquelas onde existiam edificações em menos da metade dos seus lotes ou de sua área), elas somavam 39 unidades (ou seja, 31,2 % do total).

1. Luz da Previdência (ócio de necessidade)
 2. Primeira Engenharia de Engenharia
 3. Instituto São Carlos
 4. Instituto José de Almeida
 5. Instituto Condições de Trabalho
 6. Instituto de Previdência - PI
 7. Instituto de Serviços Urbanos
 8. Instituto Público
 9. Instituto dos Cegos
 10. Instituto dos Cegos
 11. Instituto dos Cegos

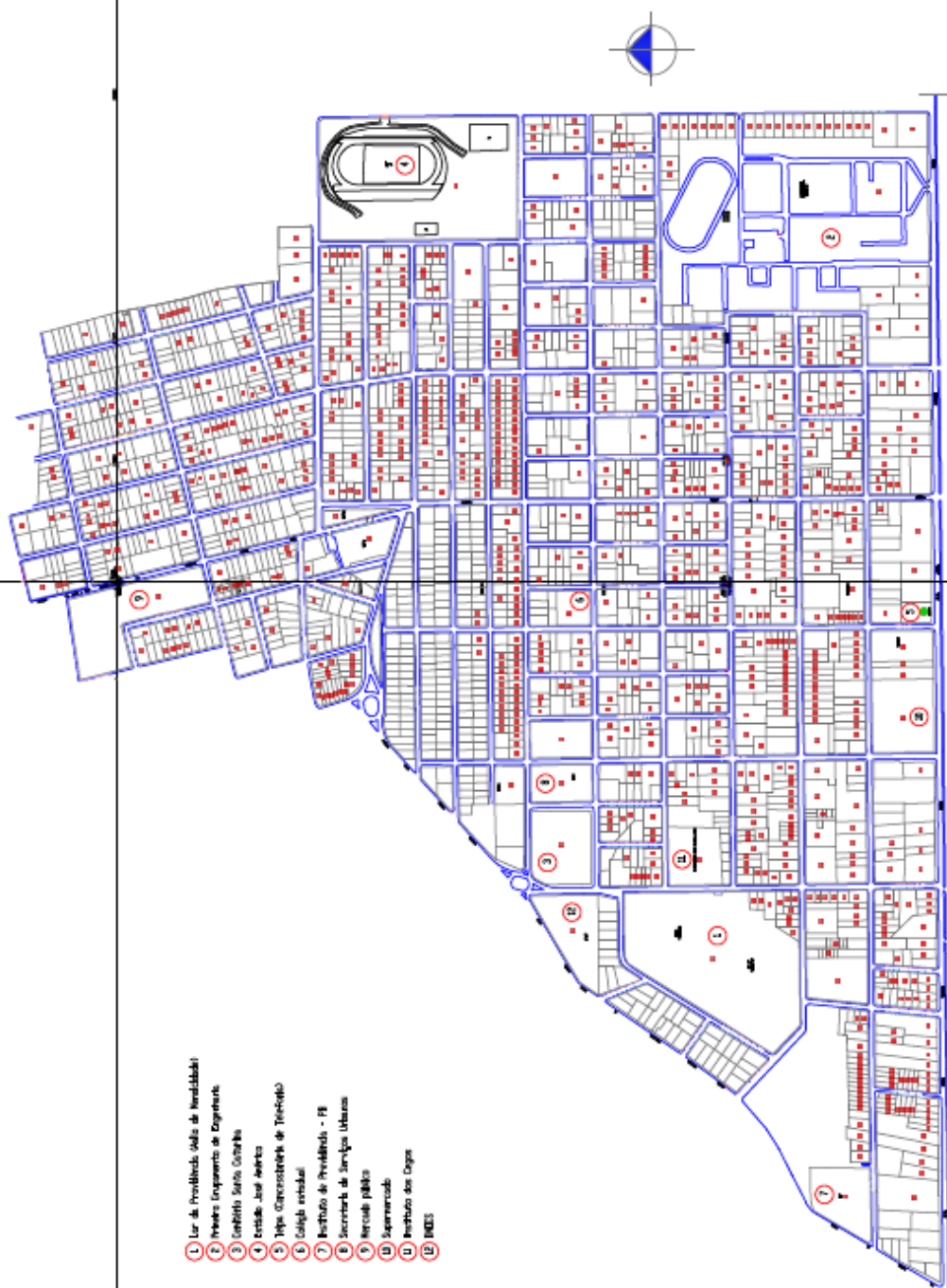


Figura 28:
 dos Estados em 1976. Fonte:
 autora, baseada nas cartografias de 1978
 produzidas pela PNUF.

LEGENDA:

ESTABELECIMENTO COM 12 PARÂMETROS

ESTABELECIMENTO COM 18 OU MAIS PARÂMETROS

PLANTA ESCALA 17.500

Portanto, em 1976, na maioria das quadras do bairro as edificações superavam os lotes vazios.

As quadras situadas ao norte do Loteamento Veado e Sobradinho, que em 1971 estavam desocupadas ou continham raras e esparsas construções, abrigavam na sua grande maioria um número expressivo de edificações – a maior parte das quais fora construída, portanto, no curto intervalo de tempo compreendido entre esse ano e 1976.

A ocupação dessas quadras distribuiu-se, sem grandes desigualdades, por quase todas elas, não tendo se concentrado ao longo de vetores específicos. As áreas menos edificadas do bairro eram o Loteamento Lar da Providência, o setor nordeste do Loteamento São Joaquim e uma parte do Loteamento San Juan, vizinha aos loteamentos Santo Antônio e São Joaquim.

Note-se que tal ocupação, rápida e intensa, ocorreu apesar do inconveniente representado pelo fato de que em 1976 raríssimas eram as vias do bairro que dispunham de pavimentação, como as ortofotocartas analisadas evidenciam.

Das edificações existentes no bairro, quase todas (961 unidades) tinham apenas um ou dois pavimentos. Só uma construção era mais alta, mas mesmo assim tinha apenas três pavimentos: o prédio da concessionária local dos serviços de telefonia, localizado na Av. Epitácio Pessoa. A grandíssima maioria das edificações era constituída por habitações unifamiliares de padrão regular ou bom, nas quais havia uma predominância daquelas com apenas um pavimento.

Mas as ortofotocartas examinadas mostram igualmente que:

- (a) havia no bairro muitas edificações de usos institucionais, em especial aqueles que exigiam terrenos espaçosos – como um colégio estadual, o Instituto de Previdência do Estado da Paraíba e a Secretaria de Serviços Urbanos da municipalidade;
- (b) o bairro abrigava também um bom número de grandes equipamentos, como os já citados acima e um mercado público e um amplo supermercado;
- (c) havia uma concentração de usos não residenciais na margem da Avenida Epitácio Pessoa;
- (d) às margens da Avenida Santa Catarina (uma das poucas do bairro que eram dotadas de pavimentação) localizavam-se quatro instituições ocupando grandes terrenos: o Lar da Providência (antigo asilo de mendicidade), o Instituto dos Cegos da Paraíba, o DNOCS e o Cemitério de Santa Catarina.

2.4. Conclusão

Para concluir este capítulo apresenta-se abaixo um quadro cronológico que sintetiza as principais etapas da ocupação urbana do Bairro dos Estados até o ano de 1976.

ÉPOCA	FATO OU SITUAÇÃO MARCANTE NA OCUPAÇÃO DO BAIRRO
1913	Implantação do Asilo de Mendicidade
1923-1930	Aprovação do Arruamento Veado e Sobradinho
1938	Algumas quadras desse projeto são loteadas através de loteamento homônimo
c. 1940	Lotes do Loteamento Veado e Sobradinho começam a ser edificadas
1940-1953	Aprovação do Loteamento Eugênio Neiva e início de sua ocupação
1950	Aprovação da ampliação do Loteamento Veado e Sobradinho
1950-1955	Constroem-se as primeiras casas na ampliação desse loteamento
1952	Lei municipal cria o Bairro dos Estados
1953	Av. Eptácio Pessoa é pavimentada
1954	Aprovação do Loteamento São Joaquim, em Mandacaru
1955	Exército brasileiro adquire e remembra algumas quadras do Arruamento Veado e Sobradinho para nelas implantar um quartel
1957	Estado constrói estádio desportivo em área contígua a esse arruamento e abre via de penetração ligando-a à Avenida Eptácio Pessoa
1957	Aprovação do Loteamento Santo Antônio, em Mandacaru
1957-1968	Aprovação do Loteamento Jardim Ribamar, contíguo ao Bairro dos Estados
c. 1960	É pavimentada a Av. Santa Catarina, principal via de penetração no bairro
1968	Loteamento São Juan loteia as quadras não loteadas do Arruamento Veado e Sobradinho
1970	As quadras dos loteamentos Eugênio Neiva e Veado e Sobradinho têm um número expressivo de edificações; nas demais há, em geral pouquíssimas edificações
1970-1976	Uma quantidade significativa de edificações é construída nos loteamentos San Juan, Jardim Ribamar e São Joaquim
1976	Característica marcante do Bairro dos Estados é conter um número expressivo de edificações institucionais

Capítulo 3

O processo de urbanização entre 1976 e 1989

3.1. Introdução

O período estudado no presente capítulo pode ser considerado a fase áurea do Bairro dos Estados, que no decorrer dele constituiu o local de moradia preferido pelas famílias de classe média e alta da capital paraibana.

Nesse período o bairro foi objeto de obras de saneamento, drenagem e pavimentação viária que eliminaram os alagamentos que aconteciam na depressão situada junto à Avenida Epitácio Pessoa e fizeram com que a maior parte das suas vias estivesse pavimentada no final dele. Essa melhoria da infraestrutura aumentaria ainda mais a atratividade do bairro e estimularia a intensificação de sua ocupação edilícia.

Completo-se nessa época o parcelamento do solo do bairro, com o arruamento e loteamento de duas pequenas áreas remanescentes que permaneciam não parceladas em 1976 – uma lindeira ao Loteamento Eugênio Neiva e a outra localizada ao norte do Loteamento São Joaquim. A primeira foi dividida em uma quadra e duas meias-quadras pelo prolongamento da Avenida São Paulo e pela abertura de uma travessa ligando esta à Avenida Rio Grande do Sul. A segunda foi fracionada em duas quadras e quatro porções de quadra (que foram incorporadas aos quarteirões contíguos existentes) pelo prolongamento de cinco ruas do Loteamento São Joaquim.

No final do mês de dezembro de 1975, começa a vigorar o primeiro código de urbanismo da cidade de João Pessoa (lei municipal nº 2.102), que passaria a condicionar a ocupação edilícia em nossa área de estudo – e também no resto da capital paraibana.

Em 1979 esse código foi modificado pela lei municipal nº 2.699, que não alterou substancialmente as diretrizes básicas por ele estabelecidas.

O bairro chegaria a 1989 com um total de 1.754 edificações e sem quadras não edificadas.

Este capítulo analisará a progressão da ocupação edilícia no bairro entre 1976 e 1989. Antes disso, ele examinará, na secção seguinte, um aspecto que

influenciou significativamente tal ocupação: a legislação urbanística mencionada pouco acima.

O estudo aqui apresentado baseou-se essencialmente nas duas referidas leis e principalmente no levantamento aerofotogramétrico de 1989, encomendado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa. Para detalhar informações fornecidas por este fez-se uso do método da observação de campo.

3.2. Influência da legislação urbanística

O Código de Urbanismo de 1975 praticamente não influenciou no traçado do Bairro dos Estados, ao contrário do que aconteceu no setor Bessa, cujo desenho viário foi em grande parte por ele condicionado, como mostrou Sarmiento (2012). É que tal traçado já estava definido quando ele entrou em vigor. O arruamento criado durante a vigência dele limitou-se ao prolongamento de algumas vias existentes e à abertura de uma travessa, intervenções acima já mencionadas. De qualquer maneira, ele orientou, de certa forma, o desenho do pequeno Loteamento Lar da Providência, que embora aprovado antes da vigência do código, procurou atender às recomendações dos técnicos que estavam elaborando esse instrumento normativo (SOUSA, 2013).

Foi na ocupação edilícia que o código influenciou, através de suas disposições relativas ao zoneamento urbano e ao uso do solo. A exemplo do que acontecia noutras cidades brasileiras, ele repartiu a cidade em zonas para melhor definir o uso e ocupação do solo no espaço urbano.

O zoneamento por ele instituído – que propunha uma certa descentralização e regulamentava a densidade das áreas zoneadas – dividiu o território do atual Bairro dos Estados em cinco zonas (Figura 29):

- a) uma estreita faixa compreendendo quase todas as quadras adjacentes à Avenida Epitácio Pessoa, denominada Zona Comercial Eixo – Epitácio Pessoa (ZCE1) e destinada prioritariamente a estabelecimentos comerciais, institucionais e de serviços;
- b) uma zona de grandes equipamentos urbanos (ZGE), correspondente ao terreno do 1º Grupamento de Engenharia e, como a anterior, adjacente à citada avenida;

- c) uma zona compreendendo o Mercado do Bairro dos Estados e seu entorno, denominada Zona Núcleos Comerciais de Bairro (ZCB1), destinada prioritariamente a usos não residenciais de vizinhança (comércio, serviços, instituições, microindústrias, etc.);
- d) uma Zona Residencial Extensiva de Alto Padrão (ZRE1), numa faixa englobando cinco fileiras de quadras e contígua à ZCE1, reservada a uma única tipologia residencial: a habitação unifamiliar de padrão elevado;
- e) uma Zona Residencial Extensiva de Médio Padrão (ZRE2), abrangendo o restante da área do bairro (ou seja, o Loteamento Jardim Ribamar, uma parte do Loteamento San Juan e a maior parte do Loteamento São Joaquim) e destinada principalmente a habitações unifamiliares de padrão intermediário e a casas geminadas.

Na ZRE1 e ZRE2 eram tolerados equipamentos de vizinhança, como comércio local (padaria, farmácia, papelaria, mercadinho, etc.), templos religiosos, escolas primárias, etc. E na ZCE1 e ZCB1 admitia-se a habitação unifamiliar.

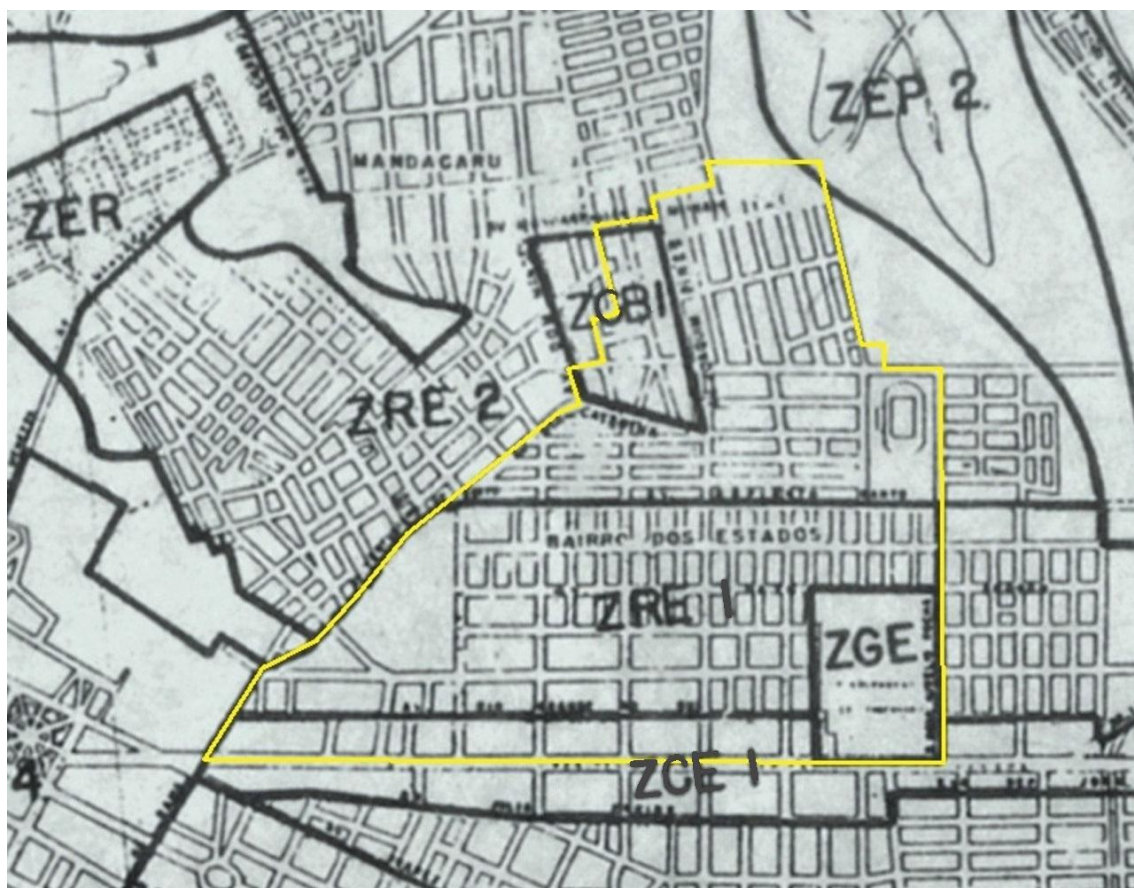


Figura 29. Zoneamento do Bairro dos Estados, segundo o Código de Urbanismo de 1975. Fonte: Lei municipal nº 2.102, de 31/12/1975.

Segundo Alberto Sousa (2013), que teve participação importante na elaboração do código, quatro das referidas zonas simplesmente consolidavam a situação existente ou tendências constatadas. Só a ZCB1 refletia uma intenção de modificar a realidade: inspirada no conceito da *unidade de vizinhança* do urbanismo modernista, ela constituía uma tentativa de criar no bairro um polo local de comércio e serviços, para evitar que sua população tivesse que se deslocar para fora dele a fim de ter acesso a essas atividades.

As disposições do código determinavam que o bairro deveria ter uma densidade bastante baixa. Elas só permitiam edificações altas, com até 14 pavimentos, na ZCE1 – e exclusivamente para abrigar hotéis e usos institucionais.

Em novembro de 1979, o código é modificado pela lei municipal nº 2.699, que reduziu para quatro a quantidade de zonas existentes na área do atual Bairro dos Estados (Figura 30) e alterou os nomes e as configurações delas.

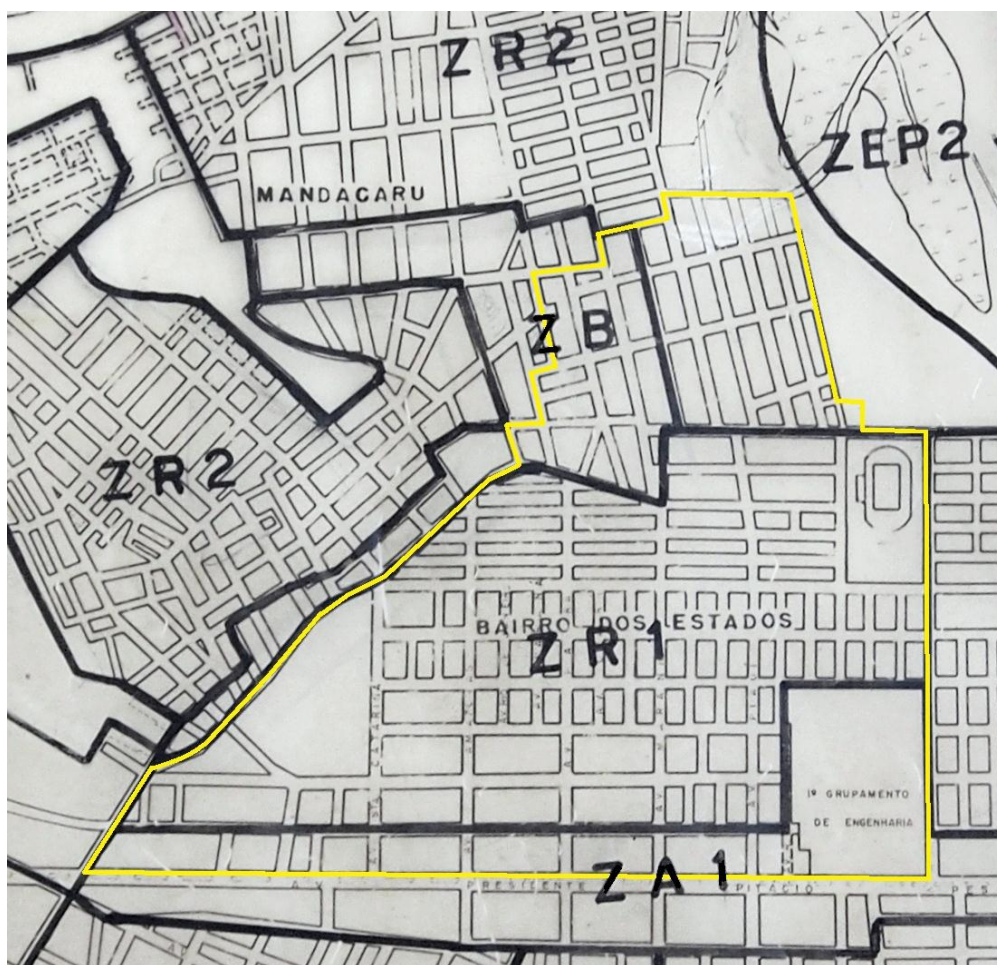


Figura 30. Zoneamento do Bairro dos Estados, segundo a lei nº 2.699 de 1979.
Fonte: Lei municipal nº 2.699 de 7/11/1979.

Seguem-se abaixo as principais modificações introduzidas pela referida lei:

- a) a ZCE1 e a ZGE foram fundidas, tornando-se a ZA1 (Zona Axial da Avenida Epitácio Pessoa), na qual eram permitidos, além dos usos da ZCE1, edifícios de apartamentos de dois tipos: os com mais de três pavimentos – cuja altura era controlada não por gabarito, mas pelo coeficiente de aproveitamento máximo admitido, que era 4 – e os com até três pavimentos; ampliava-se, portanto, o uso residencial na zona;
- b) a ZCB1, rebatizada ZB (Zona Comercial de Bairro), foi aumentada um pouco na direção leste e manteve sua função original (constituir um polo local de comércio e serviços), mas passou a poder abrigar também prédios de apartamentos com até três pavimentos;
- c) A ZRE1 recebeu o nome de ZR1 (Zona Residencial 1) e foi ampliada na direção norte de modo a incluir todo o Loteamento San Juan e a maior parte do Jardim Ribamar; diversificou-se o uso residencial local, passando-se a permitir que nela fossem construídos prédios de apartamentos com até três pavimentos, casas geminadas e condomínios horizontais; ademais, ampliaram-se os usos não residenciais permitidos na zona, admitindo-se nela um amplo espectro de estabelecimentos de pequeno porte dos setores comercial, institucional e de serviços;
- d) A ZRE2 foi rebatizada ZR2 (Zona Residencial 2) e diminuiu consideravelmente, passando a compor-se apenas de um trecho do Jardim Ribamar e da maior parte do Loteamento São Joaquim; passou-se a admitir que nela se construíssem prédios de apartamentos com até três pavimentos, séries de casas conjugadas e condomínios horizontais; e fez-se nela uma ampliação dos usos não residenciais semelhante àquela introduzida na antiga zona ZRE1.

Esse conjunto de modificações traduz quatro diretrizes principais: 1) estimular o adensamento residencial da área permitindo a construção de prédios de apartamentos com até três pavimentos em toda a extensão dela e a implantação de condomínios habitacionais verticais na Zona Axial da Avenida Epitácio Pessoa; 2) estimular a verticalização das construções nessa zona, permitindo a implantação de prédios altos destinados ao uso residencial, ao comércio e a empresas prestadoras de serviços; 3) diversificar os tipos de habitação admitidos em cada zona; 4) ampliar o espectro dos usos não residenciais permitidos nas zonas residenciais.

Até o final do período estudado no presente capítulo, as disposições introduzidas pela lei municipal nº 2.699 de 7/11/1979 condicionariam a ocupação edilícia no Bairro dos Estados (a qual será analisada na secção que se segue), juntamente com as estabelecidas pelo Código de Urbanismo de 1975 que não foram alteradas.

3.3. A ocupação edilícia

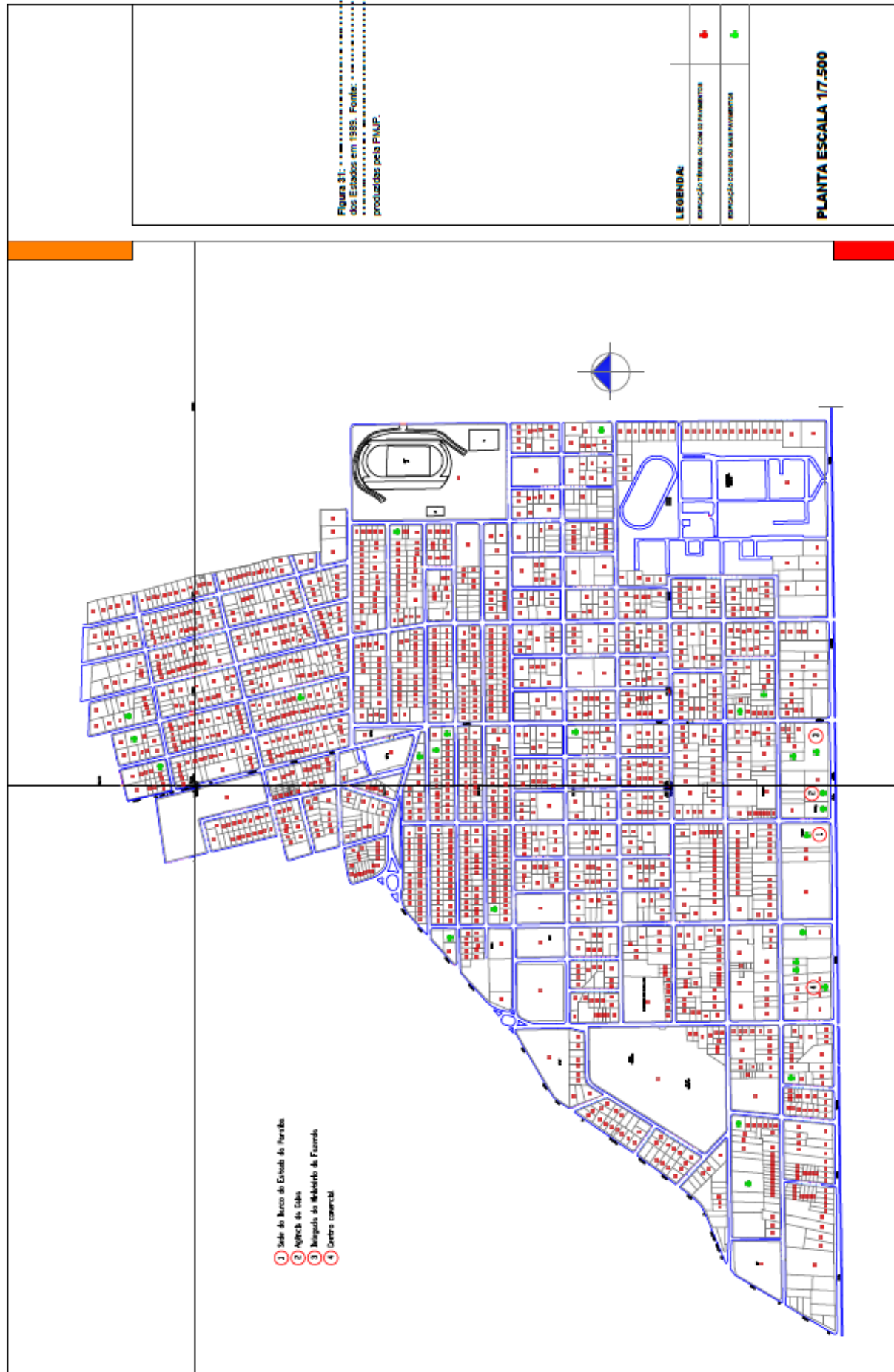
Esta pesquisa fez uso do método comparativo para medir e analisar a progressão da ocupação edilícia ocorrida no Bairro dos Estados entre 1976 e 1989: comparou-se a situação retratada pelas ortofotocartas da Prefeitura Municipal de João Pessoa, relativa ao primeiro desses anos, com a revelada pelo levantamento aerofotogramétrico realizado no segundo por determinação dessa mesma entidade, para subsidiar a elaboração do novo plano diretor da cidade, que seria aprovado em 1992.

Como se viu no capítulo anterior a situação observada em 1976 foi sintetizada numa planta temática, na escala 1: 7.500, preparada por esta autora (Figura 28). O mesmo foi feito em relação à situação mostrada pelo mencionado levantamento – o qual gerou fotos numa escala de aproximadamente 1: 2.000 que estão arquivadas no Setor de Geoprocessamento da referida prefeitura.

Na nova planta temática elaborada (Figura 31) cada uma das edificações retratadas pelo levantamento está representada por um ponto na cor vermelha, se ela tinha um ou dois pavimentos, ou por um ponto na cor verde, se ela tinha um número maior de pavimentos (convencionou-se que cada casa, cada condomínio vertical e cada estabelecimento não residencial constituía uma única edificação, mesmo quando se compunha de duas ou mais construções).

Para se construir tal carta lançaram-se esses pontos numa planta do bairro, onde aparecem os lotes existentes, produzida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em 2007 e denominada *Sistema de logradouros: 007 – Bairro dos Estados*.

Nossa planta temática revela que em 1989 havia no bairro 130 quadras e 1.754 edificações, o que dá uma média de 13,5 edificações por quadra (o número de quadras aumentou em relação a 1976 devido à criação de dois quarteirões no extremo norte do bairro e dois junto ao Loteamento Eugênio Neiva).



Todas as quadras continham pelo menos uma edificação e a grande maioria delas estava quase inteiramente edificada.

Havia apenas 24 quadras com mais de três lotes vazios, 12 delas distando mais de 600 metros da Avenida Eptácio Pessoa. As quadras inteiramente ocupadas totalizavam 49 unidades (ou seja, 37% do total), 24 delas estando situadas no Loteamento San Juan, apesar de este ser um dos mais novos loteamentos do bairro; em contraste com isso, curiosamente, no loteamento mais antigo, o Veado e Sobradinho, somente sete das suas vinte quadras estavam inteiramente ocupadas.

As quadras pouco edificadas (isto é, aquelas onde havia construções em menos da metade dos seus lotes ou de sua área) eram apenas três (um insignificante percentual de 2,3% do total), duas delas localizando-se no Loteamento San Juan.

A visão global que o levantamento aerofotogramétrico de 1989 (Figura 32) transmite é que nessa época o Bairro dos Estados constituía já um tecido urbano consolidado, com uma inexpressiva quantidade de lotes vazios e sem áreas verdes públicas.

Comparando-se o estado da ocupação edilícia em 1989 com o constatado em 1976, verifica-se que a quantidade das edificações existentes no bairro passou de 962 para 1.754 nesse intervalo temporal. Esse acréscimo de 792 construções representa um expressivo aumento de 82% num curto período de treze anos.

As áreas que estavam menos edificadas em 1976 – o Loteamento Lar da Providência, o setor nordeste do Loteamento São Joaquim e uma parte do Loteamento San Juan, vizinha aos loteamentos Santo Antônio e São Joaquim – encontravam-se intensamente ocupadas em 1989. Essa radical transformação é atestada pela Figura 33, que confronta as situações observadas nesses dois anos num trecho do Loteamento San Juan.

Três tendências se evidenciam na ocupação edilícia ocorrida durante o período ora estudado. Uma foi edificar os lotes vazios, independentemente da localização deles, o que fez com que quase todas as quadras do bairro ganhassem novas construções. Outra foi ocupar substancialmente quadras que estivessem vazias ou pouco edificadas. E a última foi adensar a ocupação através da construção de edifícios com múltiplos pavimentos.

As duas primeiras correspondem àquele tipo de crescimento caracterizado pelo preenchimento gradual dos vazios existentes (portanto sem a presença de

expansão territorial), que, segundo Panerai (2006) constitui a primeiro modo de adensamento de uma área.



Figura 32. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal amarela) em fotografia aérea de 1989. Fonte: PMJP.

Das 1.754 edificações existentes em 1989 apenas 26 tinham mais de dois pavimentos. Como uma destas já existia no ano de 1976, 25 edificações com mais de dois pavimentos foram erguidas no bairro entre esses dois anos, o que representa um aumento impressionante em termos proporcionais. Observe-se, entretanto, que essas 25 edificações correspondiam a tão somente 3,1 % do total das edificações erigidas no bairro no mesmo intervalo temporal (ou seja, 792 unidades).

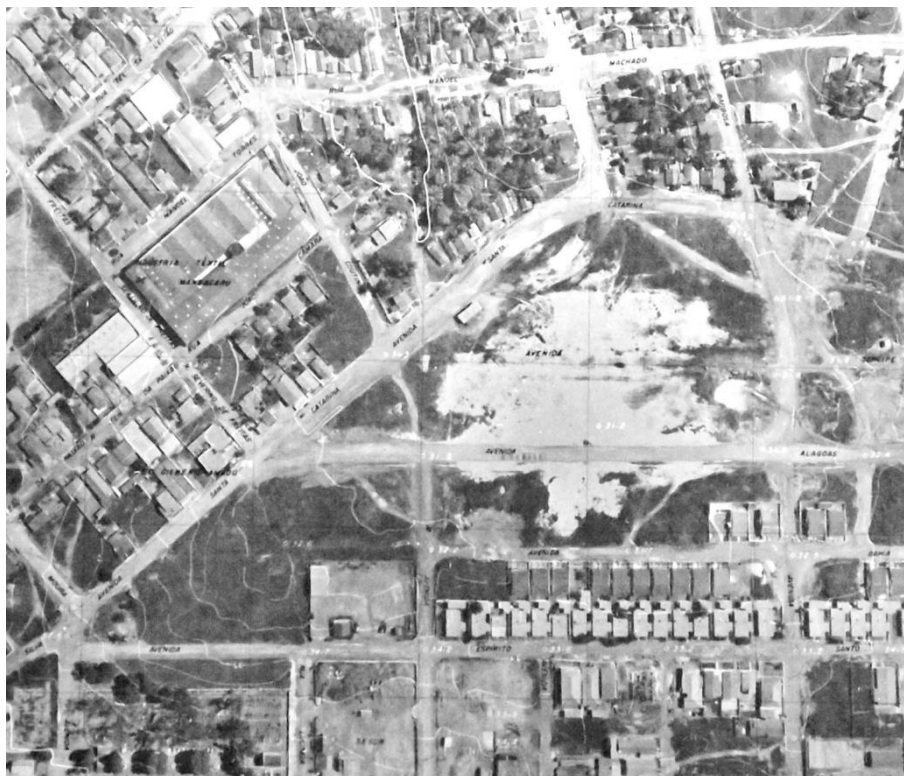


Figura 33. Trecho do Loteamento San Juan em 1976 (acima) e em 1989 (abaixo).
Fonte: PMJP.

Dessas 25 edificações novas apenas duas tinham mais de cinco pavimentos. Ambas situavam-se na Zona Axial da Avenida Eptácio Pessoa, a única do bairro onde prédios altos eram permitidos pela legislação municipal; uma era um edifício de apartamentos e a outra, a sede do banco estadual da Paraíba.

Essa constatação sugere que a diretriz de estimular a implantação de prédios altos nessa zona, adotada por aqueles que em 1979 revisaram o Código de Urbanismo de 1975, não refletia um anseio da sociedade local.

Das outras 23 edificações novas com mais de dois pavimentos, só três – todas com três pavimentos e situadas à Avenida Eptácio Pessoa – não tinham função residencial (uma era uma agência da Caixa; outra, a Delegacia do Ministério da Fazenda; e outra, um pequeno centro comercial). As vinte edificações restantes eram prédios de apartamentos com três ou mais pavimentos.

Das 25 edificações novas com mais de dois pavimentos, nove situavam-se na Zona Axial da Avenida Eptácio Pessoa, uma na Zona Comercial de Bairro e 15 nas duas zonas residenciais (doze na ZR1 e só três na ZR2). Esse último número mostra que a permissão de construir nessas zonas prédios de apartamentos com até quatro pavimentos, introduzida pela lei municipal nº 2.699 de novembro de 1979, interessou pouco ao setor imobiliário local. A grandíssima maioria das edificações construídas nessas zonas entre 1976 e 1989 compunha-se de casas com um ou dois pavimentos.

Dos 15 prédios de apartamentos edificadas nas duas zonas residenciais, seis estavam localizados às margens ou bem perto da Avenida Maranhão (que no decorrer do período ora estudado tornou-se a principal via de penetração no Bairro dos Estados) e quatro nas imediações do mercado público local. Os outros cinco estavam dispersos no bairro sem seguir nenhum vetor de localização.

Note-se que dois desses quinze edifícios tinham cinco pavimentos, apesar de a citada lei só permitir nessas zonas prédios de apartamentos com no máximo quatro pisos.

Capítulo 4

O processo de urbanização entre 1989 e 2008

4.1. Introdução

No período em pauta o Bairro dos Estados perde indiscutivelmente sua condição de mais prestigiosa área residencial da cidade para os bairros da orla marítima, que com ele vinham concorrendo desde meados dos anos 1980.

Enquanto na década de 1990 o Bairro dos Estados experimentava um crescimento bastante modesto, que praticamente se limitava a preencher os relativamente poucos vazios existentes, os bairros da orla marítima se adensavam, com a implantação de altos condomínios verticais, seguindo aquela tendência, assinalada por Villaça (2001), que se constatou, por exemplo, no Rio de Janeiro e no Recife.

Nessa década houve uma mudança nos hábitos das famílias das classes média e alta da capital paraibana: elas, que sempre tinham preferido morar em casas, começam a se interessar pelos prédios de apartamentos, devido a vantagens por eles oferecidas, como melhor ventilação e, especialmente, maior segurança. Nessa época, roubos e assaltos tornaram-se comuns em bairros nobres, como o dos Estados.

Como inicialmente os edifícios residenciais altos foram construídos sobretudo nos bairros da praia, foi para estes que se dirigiram as famílias pessoenses de classe média e alta.

Com quase todos seus terrenos ocupados e quase sem crescer para cima, o Bairro dos Estados passou a viver uma certa estagnação.

Essa situação começou a mudar a partir do meado da primeira década deste século, graças a dois processos distintos: de um lado, a mudança do uso do solo, com a instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços nas quadras mais próximas da Avenida Eptácio Pessoa; do outro, a substituição de casas por prédios residenciais altos.

Observe-se que até 1993, no Bairro dos Estados, esses prédios só eram permitidos na Zona Axial da Avenida Eptácio Pessoa.

Porém, em abril desse ano, a lei complementar nº 4 instituiu um novo plano diretor que modificou radicalmente os índices de aproveitamento vigentes na cidade desde 1979. Ele criou Zonas Adensáveis Prioritárias (ZAP) em que se permitia que tal índice chegasse a 4, o que representava uma forte intensificação do uso do solo. Essas zonas correspondiam a áreas cujas condições ambientais e infraestruturais foram consideradas adequadas a tal intensificação.

Essa lei classificou a totalidade do Bairro dos Estados como uma Zona Adensável Prioritária.

Embora a partir da vigência dessa lei edifícios residenciais altos fossem permitidos em todo o bairro, só seis prédios com mais de cinco pisos foram lá construídos no período em foco (1989-2008), um deles na zona comercial axial, porque inicialmente os incorporadores achavam que as famílias de classe média e alta só se interessariam por apartamentos localizados na orla marítima, seguindo a tendência e moda que se estabeleceram. No bairro, o processo de adensamento por verticalização só ganharia uma certa importância depois de 2008, ou seja, após o final do intervalo temporal analisado nesta dissertação.

Durante o período 1989-2008 quase todas as vias do bairro que ainda não estavam pavimentadas receberam pavimentação. Em 2008 apenas três travessas e pequenos trechos de duas ruas tinham a superfície em terra (Figura 34). A pavimentação asfáltica existia nas artérias principais e em trechos de algumas vias de ligação.

Em resposta ao aumento da frota de automóveis do bairro, binários foram criados para aumentar a capacidade de duas artérias de penetração: um composto pelas avenidas Santa Catarina e Amazonas, e o outro formado pelas avenidas Maranhão e Piauí. Ademais, transformou-se numa importante via de ligação entre bairros a Avenida Espírito Santo, que atravessa o bairro paralelamente à Avenida Epitácio Pessoa e segue no rumo leste até encontrar a rodovia BR-230.

Ressalte-se que foi no período em foco que o Bairro dos Estados adquiriu os limites que ele tem hoje.

Como mostra a Figura 17, a princípio o bairro compreendia basicamente o Arruamento Veado e Sobradinho. Em 1998, a lei municipal nº 1.574 incorporou ao bairro a maior parte do Loteamento Jardim Ribamar, uma pequena porção dos loteamentos Santo Antônio e São Joaquim e igualmente a área compreendida entre a Rua Tertuliano de Brito (antiga Estrada do Boi-Só) e a Avenida Santa Catarina,

que incluía os loteamentos Eugênio Neiva e Lar da Providência. Finalmente, em 2004, a lei municipal nº 10.342 agregou ao bairro o restante dos loteamentos Jardim Ribamar, Santo Antônio e São Joaquim.

As duas secções seguintes analisarão a progressão da ocupação edilícia no bairro entre 1989 e 2008. Na primeira delas se tratará o intervalo temporal compreendido entre o primeiro desses anos e 1998; na segunda, se examinará o período iniciado neste e findo em 2008.

A análise a ser apresentada baseou-se essencialmente na comparação de três estados da ocupação edilícia do bairro, constatados nos três anos mencionados no parágrafo anterior. O primeiro já foi comentado no Capítulo 3. O segundo foi retratado por um levantamento aerofotogramétrico realizado em 1998, por determinação da Prefeitura Municipal de João Pessoa. E o terceiro é mostrado por fotografias aéreas disponibilizadas pelo Google Earth que foram captadas em 2008. Para complementar o estudo feito a partir dessas imagens fez-se uso do método da observação de campo.



Figura 34. Quatro das cinco vias do Bairro dos Estados que não estavam pavimentadas em 2008, em fotografia aérea desse ano. Fonte: Google Earth.

4.2. A ocupação edilícia entre 1989 e 1998

Para comparar as situações da ocupação edilícia em 1989 e 1998 esta autora elaborou uma planta temática, na escala 1: 7.500, representando graficamente a referida ocupação nesse último ano – seguindo o mesmo método utilizado na preparação das plantas referentes a 1989 e 1976, apresentadas nos dois capítulos anteriores.

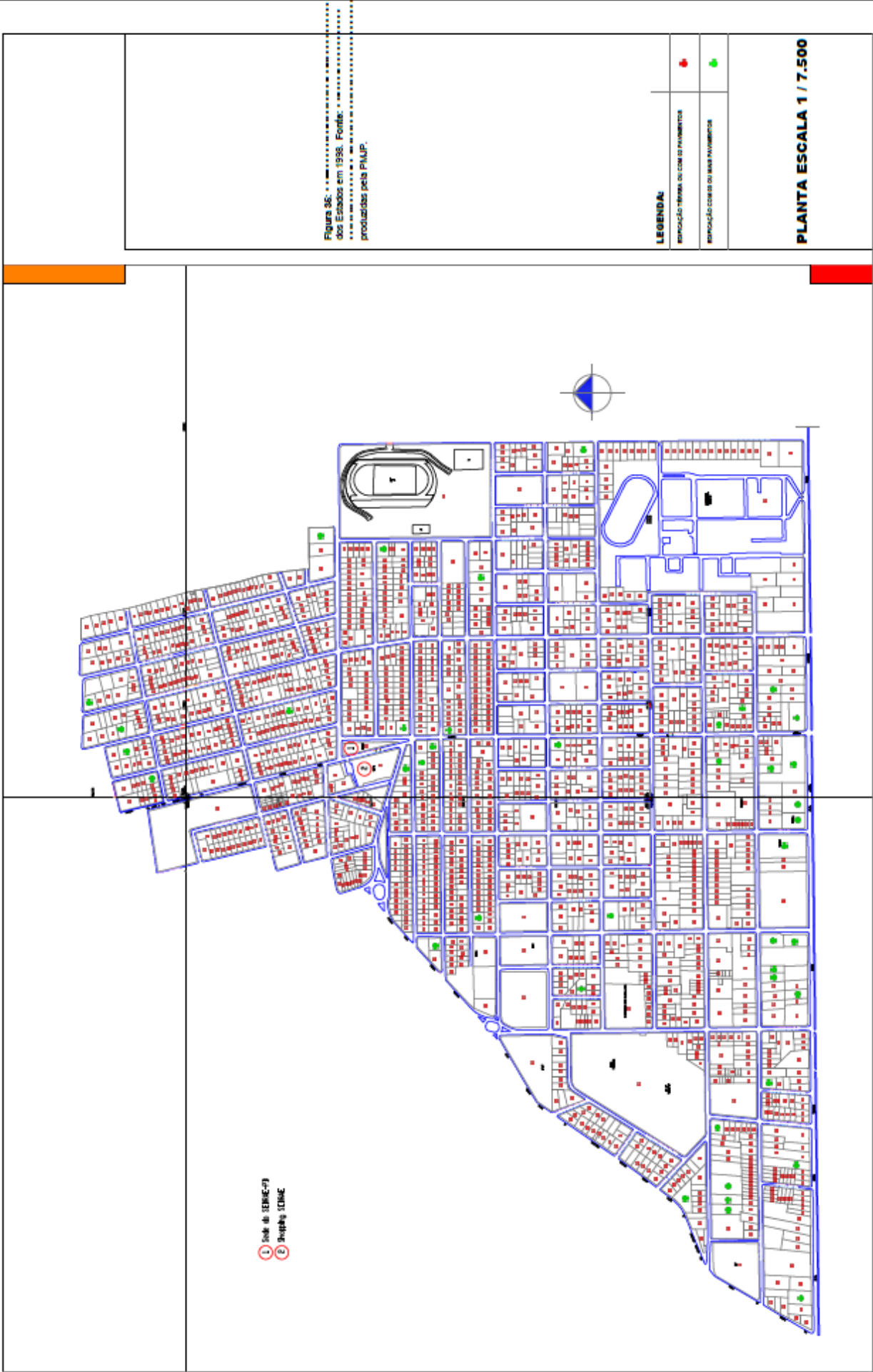
Essa nova planta (Figura 35) sintetiza a situação retratada por fotografias aéreas na escala 1: 8.000 obtidas em 1998, as quais estão arquivadas no Setor de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa.

Nessa planta cada uma das edificações retratadas pelas fotografias está representada por um ponto na cor vermelha, se ela tinha um ou dois pavimentos, ou por um ponto na cor verde, se ela tinha um número maior de pavimentos (como se fez com as plantas relativas a 1976 e 1989, convencionou-se que cada casa, cada condomínio vertical e cada estabelecimento não residencial constituía uma única edificação, mesmo quando se compunha de duas ou mais construções).

Para se construir a carta em pauta lançaram-se esses pontos numa planta do bairro, onde aparecem os lotes existentes, produzida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em 2007 e denominada *Sistema de logradouros: 007 – Bairro dos Estados*.

Essa nova planta temática informa que em 1998 havia no Bairro dos Estados 130 quadras e 1.870 edificações, o que dá uma média de 14,4 edificações por quadra.

Todas as quadras continham pelo menos uma edificação e a grandíssima maioria delas estava quase inteiramente edificada. Havia apenas 13 quadras com mais de três lotes vazios, sete delas distando mais de 600 metros da Avenida Epitácio Pessoa. As quadras inteiramente ocupadas totalizavam 66 unidades (ou seja, mais da metade do total), 32 delas estando situadas no Loteamento San Juan, apesar de este ser um dos mais novos loteamentos do bairro; no mais antigo, o Loteamento Veado e Sobradinho, só dez das suas vinte quadras estavam completamente ocupadas. Os quarteirões pouco edificadas (aqueles onde havia construções em menos da metade dos seus lotes ou de sua área) eram apenas dois (um insignificante percentual de 1,5 % do total), ambos localizados no Loteamento San Juan.



- ① Sede do TERAG-79
- ② Shopping SIME

Figura 36:
dos Estados em 1998. Fonte:
.....
produzidas pela PLANP.

LEGENDA:

RENOVAÇÃO REDEUA OU COM O PARCELAMENTO



RENOVAÇÃO COLETA DE LIXO PARCELAMENTO



PLANTA ESCALA 1 / 7.500

A Figura 36 proporciona uma visão global do tecido urbano do Bairro dos Estados em 1998, que, ao ser comparada com a referente a 1989, oferecida pela Figura 32, permite visualizar a evolução da consolidação desse tecido entre esses dois anos.



Figura 36. Bairro dos Estados (no interior da linha poligonal amarela) em fotografia aérea de 1998. Fonte: PMJP.

Ao se comparar a situação da ocupação edilícia em 1998 com a observada em 1989, constata-se que o total das edificações existentes no bairro passou de 1.754 para 1.870 entre esses dois anos. Esse modesto acréscimo de 6,6% – e

apenas 116 construções – contrasta com o notável aumento (82%), verificado nos treze anos anteriores a 1989, quando o Bairro dos Estados alcançou seu apogeu, e evidencia sua limitada disponibilidade de terrenos vazios e, principalmente, uma forte diminuição da sua atratividade, associada ao crescimento das áreas residenciais localizadas na orla marítima. Pode ser que a ausência de financiamentos do Governo Federal para a construção de moradias individuais das classes privilegiadas durante o período 1989-1998 também tenha contribuído para esse modesto crescimento, mas para se ter certeza disso seria necessário fazer um estudo específico sobre o assunto.

A ocupação edilícia ocorrida no intervalo temporal em foco foi marcada por duas tendências, que eram ambas a continuação de tendências verificadas no período anterior (ver Capítulo 3): de um lado, o preenchimento dos vazios existentes, o primeiro modo de adensamento de uma área, como assinalou Panerai (2006); do outro, o adensamento através da construção de edifícios com múltiplos pavimentos. Dentro dessa última tendência verificou-se também o aparecimento de uma outra: a construção de condomínios habitacionais verticais nas zonas residenciais, autorizada, a partir de 1993, pela mudança na legislação urbanística municipal mencionada na introdução deste capítulo.

Das 1.870 edificações existentes em 1998 somente 43 (ou 2,3 % do total) tinham mais de dois pisos – o que deixa claro que o espaço construído do bairro era amplamente dominado pela horizontalidade. Como 26 destas já existiam em 1989, 17 edificações com mais de dois pavimentos foram erguidas no bairro entre esses dois anos, o que constituiu um substancial acréscimo de 65 %, mas era bem menos que os 25 prédios de igual tipologia edificadas entre 1976 e 1989. Essas 17 edificações equivalem a somente 14,6 % do total das edificações construídas no bairro entre 1989 e 1998 (ou seja, 116 unidades).

Das 43 edificações com mais de dois pisos 24 localizavam-se nas três fileiras de quadras mais próximas da Avenida Eptácio Pessoa (15 das quais se situavam na zona axial adjacente a essa artéria). Havia um grupo de cinco edificações nas proximidades da extremidade norte da Avenida Maranhão, onde estava (e ainda está) a sede do SEBRAE-PB. As outras 14 edificações estavam dispersas no restante do bairro.

Nove das 17 edificações novas tinham mais de cinco pavimentos. Quatro se situavam na Zona Axial da Avenida Eptácio Pessoa, uma delas sendo um edifício

de apartamentos, com treze andares, e as demais, centros empresariais, com mais de oito pisos, reunindo lojas e salas para escritórios e consultórios. As outras cinco eram prédios de apartamentos, com entre seis e treze pavimentos, e estavam dispersas nas duas zonas residenciais do bairro; com elas iniciava-se timidamente nestas um processo de verticalização do espaço construído.

As outras oito edificações tinham três ou quatro pavimentos, cinco delas sendo prédios de apartamentos (três localizados na Avenida São Paulo e um bem perto dela) e as outras três sendo estabelecimentos prestadores de serviços, um dos quais situado na Zona Axial da Avenida Eptácio Pessoa.

Portanto, das 17 edificações novas com mais de dois pavimentos, onze eram prédios de apartamentos, só um destes estando localizado na Zona Axial da Avenida Eptácio Pessoa – uma clara evidência de que esta não era vista pelo mercado imobiliário local como um adequado lugar de moradia. As outras seis edificações abrigavam estabelecimentos comerciais e/ou prestadores de serviços, quatro delas estando localizadas na referida zona axial, em harmonia com a legislação urbanística municipal, que a criara como um local privilegiado para a implantação de tais estabelecimentos.

Uma importante edificação, com dois pavimentos, construída no bairro no período em foco foi o Shopping SEBRAE, instalado num terreno onde existia a estrutura de um hospital não concluído, de nome Elízio Alexandrino de Souza.

4.3. A ocupação edilícia entre 1998 e 2008

Para comparar as situações da ocupação edilícia em 1998 e 2008 esta autora elaborou uma planta temática, na escala 1: 7.500, representando graficamente a referida ocupação nesse último ano – seguindo o mesmo método utilizado na preparação das plantas referentes a 1998, 1989 e 1976, apresentadas anteriormente.

Essa nova planta (Figura 37) sintetiza a situação retratada por fotografias aéreas obtidas em 2008 e disponibilizadas pelo Google Earth.

Nessa planta cada uma das edificações retratadas pelas fotografias está representada por um ponto na cor vermelha, se ela tinha um ou dois pavimentos, ou por um ponto na cor verde, se ela tinha um número maior de pavimentos (como se

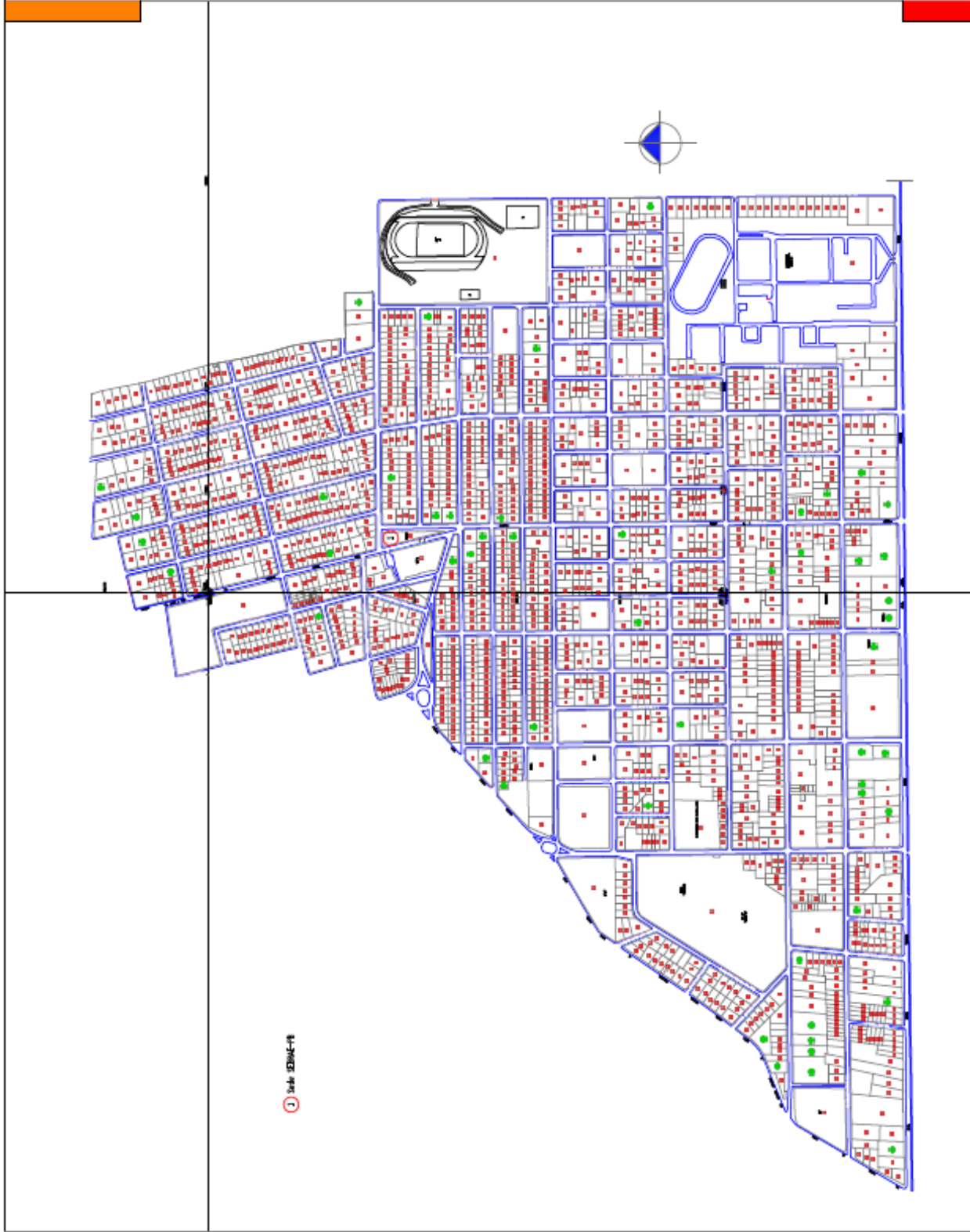


Figura 37: dos Estados em 2008. Fonte: disponibilizadas pelo Google Earth.

LEGENDA:

.....
.....

PLANTA ESCALA 1 / 7.500

fez com as plantas relativas a 1976, 1989 e 1998, convencionou-se que cada casa, cada condomínio vertical e cada estabelecimento não residencial constituía uma única edificação, mesmo quando se compunha de duas ou mais construções).

Para se construir a carta em pauta lançaram-se esses pontos numa planta do bairro, onde aparecem os lotes existentes, produzida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em 2007 e denominada *Sistema de logradouros: 007 – Bairro dos Estados*.

A nova planta temática informa que no ano de 2008 havia no Bairro dos Estados 130 quadras e 1.911 edificações, o que dá uma média de 14,7 edificações por quadra.

Todas as quadras continham pelo menos uma edificação e a grandíssima maioria delas estava quase inteiramente edificada. Havia apenas cinco quadras com mais de três lotes vazios, três delas distando mais de 600 metros da Avenida Epitácio Pessoa. As quadras inteiramente ocupadas totalizavam 75 unidades (ou seja, 57,7 % do total), 33 delas estando situadas no Loteamento San Juan, apesar de este ser um dos mais novos loteamentos do bairro; no mais antigo, o Loteamento Veado e Sobradinho, onze das suas vinte quadras estavam completamente ocupadas. Não existia no bairro mais nenhum quarteirão pouco edificado (ou seja, aquele onde havia construções em menos da metade dos seus lotes ou de sua área).

Embora quase inteiramente edificado, o bairro continha ainda cerca de 120 lotes vazios, distribuídos desigualmente em 55 quadras.

Ao se comparar a situação da ocupação edilícia em 2008 com a observada em 1998, constata-se que o total das edificações existentes no bairro passou de 1.870 para 1.911 entre esses dois anos. Esse irrisório acréscimo de 2,2 % – e tão somente 41 construções – em dez anos evidencia o virtual estado de estagnação atingido pelo bairro em termos da sua ocupação edilícia, apesar dos cerca de 120 lotes vazios que ele ainda continha em 2008. Essa estagnação foi acompanhada por um leve declínio populacional, pois entre 2000 e 2007, segundo o IBGE, o Bairro dos Estados perdeu cerca de 500 habitantes.

Das 1.911 edificações existentes em 2008 somente 50 (ou 2,6 % do total) tinham mais de dois pisos e apenas onze delas (seis das quais situadas na Zona Axial da Avenida Epitácio Pessoa) tinham mais de cinco pavimentos – o que deixa claro que o espaço construído do bairro era amplamente dominado pela horizon-

talidade. Como 43 dessas 50 edificações já existiam em 1998, apenas sete delas foram erguidas no bairro entre esses dois anos, o que constituiu um modesto acréscimo de 16,3 %. Contudo, essas sete edificações representavam quase um quinto das 41 construções edificadas entre 1998 e 2008, o que traduz um substancial aumento no interesse em se construir prédios com mais de dois pisos.

Das 50 edificações com mais de dois pisos 25 localizavam-se nas três fileiras de quadras mais próximas da Avenida Eptácio Pessoa (15 das quais se situavam na zona axial adjacente a essa artéria). Havia um grupo de sete edificações nas proximidades da extremidade norte da Avenida Maranhão, onde estava a sede do SEBRAE-PB. As outras 18 edificações estavam dispersas no restante do bairro.



Figura 38. Vista aérea do Bairro dos Estados em 2008. Fonte: SUDEMA.

Nenhuma das sete edificações novas com mais de dois pavimentos tinha mais de cinco pisos. Duas delas eram pequenos centros empresariais com três

pisos, abrigando salas e lojas. As outras cinco eram prédios de apartamentos com três, quatro ou cinco pavimentos, dois dos quais com lojas no térreo. Isso mostra que o tímido processo de verticalização do espaço construído das zonas residenciais iniciado no período 1989-1998, com a construção de cinco edifícios altos, não teve continuidade nos dez anos seguintes.

Cinco dessas sete edificações se situavam a mais de 600 metros da Avenida Epitácio Pessoa, nenhuma estando localizada na zona axial adjacente a esta.

A Figura 38, na página anterior, mostra uma vista aérea do Bairro dos Estados no ano de 2008.

Conclusão

O Bairro dos Estados originou-se de um plano de arruamento, aprovado entre 1923 e 1930, que parcelou para fins urbanos a propriedade Veado e Sobradinho, com cerca de 170 hectares.

Esse plano projetou uma malha de ruas – que passaram oficialmente para o domínio público, mas demorariam a serem abertas – e numerosas quadras, não subdivididas em lotes.

Essa modalidade de parcelamento do solo (sem loteamento) foi única no universo das grandes expansões planejadas que foram implantadas na capital paraibana na primeira metade do século XX, como o estudo de Ressa (2013) a respeito delas permite constatar. Ademais, ela não foi adotada no parcelamento do solo do vasto setor Bessa, estudado por Sarmento (2012), onde se seguiu aquela fórmula mais comum que consiste em arruar e lotear a gleba ao mesmo tempo.

Provavelmente a propriedade Veado e Sobradinho permaneceu arruada apenas no campo jurídico – isto é sem ruas abertas – até 1938, ano em que se aprovou um projeto de loteamento que subdividia em lotes umas poucas quadras do plano de arruamento que a parcelara na década anterior.

Em seguida, casas foram sendo construídas nessas quadras loteadas, dando início à segunda fase da urbanização do bairro.

Essa fase, em que um loteamento é parcialmente ocupado por residências unifamiliares e casas conjugadas, tem sido comum em João Pessoa e noutras cidades brasileiras. Fotos antigas publicadas no livro *Orla carioca – história e cultura* (GASPAR 2004) mostram o Loteamento Villa Ipanema (a origem do famoso e verticalizado bairro de Ipanema, no Rio de Janeiro) edificado apenas com construções de um ou dois pavimentos, que aparentemente eram, quase todas, casas; o mesmo livro retrata uma situação idêntica na maior parte de Copacabana, por volta de 1920.

Em 1949 estavam abertas ou em implantação no plano de arruamento da propriedade Veado e Sobradinho, apenas sete ruas, que delimitavam nove quadras.

Nos anos 1950 um grande número de lotes é criado no bairro, parte deles em quadras do citado arruamento e os demais em novos loteamentos implantados fora deste. Esse processo continuou na década seguinte, de maneira que no final desta quase toda a área do bairro estava loteada. Mas só por volta de 1980 é que

terminou o demorado processo de parcelamento do solo do bairro, iniciado cinco décadas antes.

Dando continuidade à segunda fase de urbanização acima mencionada, quase todos esses lotes surgidos a partir de 1950 também foram inicialmente ocupados com residências de um ou dois pavimentos, como aconteceu com os lotes criados em 1938.

Os loteamentos do bairro foram sendo edificados em ritmos diferentes. Criado em 1968, o Loteamento San Juan já tinha em 1976 um número expressivo de lotes edificados. Inversamente, o Loteamento São Joaquim, aprovado em 1954, estava ainda praticamente desocupado em 1968 e possuía mais lotes vazios que edificações em 1976. Observe-se que essa lentidão na ocupação de loteamentos repetiu-se em outros bairros da capital paraibana: Sarmento (2012) mostrou que, no setor Bessa, um loteamento aprovado em 1979 (Jardim Oceania IV – 1ª etapa) continha, em 1998, muitas quadras pouco ocupadas; e ainda mais lenta foi a ocupação do Loteamento Tambaú, na orla marítima, aprovado em 1938 (RESSA, 2012), no qual em 1976 havia um grande número de lotes vazios, como mostram ortofotocartas desse ano.

Em 1976 somente 8,7 % das quadras do Bairro dos Estados estavam desocupadas. Na maioria das quadras, os lotes edificados eram mais numerosos que os vazios. O bairro abrigava 962 edificações, quase todas com um ou dois pavimentos, a grandíssima maioria delas sendo habitações unifamiliares de padrão regular ou bom, nas quais havia uma predominância daquelas com apenas um pavimento. Esse nível de ocupação foi atingido apesar de existirem no bairro pouquíssimas vias pavimentadas.

Os anos seguintes, até fins da década de 1980, constituíram a terceira fase da urbanização do bairro – aquela em que sua ocupação se consolidou através (a) do preenchimento dos vazios existentes, (b) da pavimentação da maior parte de sua malha viária e (c) do aparecimento de alguns prédios de apartamentos com poucos pavimentos. Durante a maior parte dela, o bairro foi o local de moradia preferido das famílias pessoenses de renda média e alta, e também a mais prestigiosa área residencial da cidade.

Entre 1976 e 1989 o total das edificações do bairro cresceu 82 %, passando de 962 a 1.754 – um expressivo acréscimo de 792 unidades. Embora o número de prédios com mais de dois pavimentos tenha aumentado enormemente em termos

proporcionais, passando de um para 26, a grandíssima maioria das edificações construídas no bairro nesse intervalo temporal compunha-se de casas com um ou dois pisos.

Todas as quadras continham pelo menos uma edificação e a grande maioria delas estava quase inteiramente edificada. As quadras pouco ocupadas (aquelas onde havia construções em menos da metade dos seus lotes ou de sua área) eram apenas três (um insignificante percentual de 2,3 % do total).

Portanto, em 1989 o Bairro dos Estados constituía já um tecido urbano consolidado, com uma inexpressiva quantidade de lotes vazios, com poucas ruas sem pavimentação e com alguns prédios de apartamentos com três, quatro ou cinco pavimentos.

Nos nove anos seguintes iniciou-se timidamente, nas duas zonas residenciais do bairro, um processo de verticalização do espaço edificado – com a construção de cinco prédios de apartamentos, com entre seis e treze pavimentos. Ao mesmo tempo, tiveram prosseguimento dois processos ocorridos no período 1976-1989: o preenchimento gradual dos terrenos vazios e a construção de alguns prédios de apartamentos com poucos pavimentos (apenas cinco deles tendo sido edificados).

Entre 1989 e 1998 o total das edificações do bairro cresceu apenas 6,6 %, passando de 1.754 para 1.870 – um inexpressivo acréscimo de 116 unidades, das quais somente 17 tinham mais de dois pavimentos.

Esse modesto incremento estava relacionado com o forte crescimento das áreas residenciais situadas na orla marítima, resultante da verticalização do seu espaço construído. Foi principalmente nessas áreas que os incorporadores resolveram construir prédios residenciais altos, seguindo uma tendência que acontecia em outras cidades brasileiras (VILLAÇA, 2001). Ao mesmo tempo, movidos pelo temor da crescente insegurança urbana, famílias de renda média e alta da capital paraibana, que tradicionalmente preferiam morar em casas, começam a migrar para prédios de apartamentos, atraídos pela maior segurança que viam neles.

Sem conhecer a forte verticalização que acontecia na orla marítima, o Bairro dos Estados cresceu modestamente entre 1989 e 1998 e perdeu para bairros nela situados a primazia de ser a mais prestigiosa área residencial nobre da capital paraibana.

Apesar disso, entre 1989 e 1998, o preenchimento dos vazios avançou consideravelmente no Bairro dos Estados. No último desses anos, 66 das suas 130 quadras estavam inteiramente ocupadas e apenas 13 tinham mais de três lotes vazios. E os quarteirões pouco edificadas (aqueles onde havia construções em menos da metade dos seus lotes ou de sua área) restringiam-se a duas insignificantes unidades.

Nos dez anos seguintes o bairro experimentou uma quase estagnação no que concerne à sua ocupação edilícia: apenas 41 edificações foram nele construídas, das quais 34 tinham um ou dois pisos, e sete, entre três e cinco pavimentos. Acompanhou essa estagnação um decréscimo populacional de cerca de 500 habitantes entre 2000 e 2007, segundo dados do IBGE. Ademais, houve uma interrupção no tímido processo de verticalização do espaço construído das zonas residenciais iniciado no período 1989-1998.

As 41 edificações construídas preencheram um pouco mais os vazios ainda existentes no bairro. Em 2008, num total de 130 quadras, 75 estavam inteiramente ocupadas e apenas cinco tinham mais de três lotes vazios. Não existia mais nenhum quarteirão pouco edificado (ou seja, aquele onde havia construções em menos da metade dos seus lotes ou de sua área). Mesmo assim, em 2008 ainda havia no bairro cerca de 120 lotes vazios – alguns dos quais, pelas suas dimensões e sua localização, não se prestavam à construção de prédios residenciais altos, o que dificultava sua ocupação.

Por outro lado, esta dissertação não pode deixar de registrar que no presente século a ocupação do Bairro dos Estados têm sido modificada por dois fenômenos que reintroduziram nele uma certa vitalidade e atratividade.

Um tem sido a mudança do uso do solo, através da substituição de casas por estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço, que embora só tenha se intensificado nos últimos dez ou doze anos, iniciou-se ainda nos anos 1990. Ele não foi examinado no Capítulo 4 porque não se prestava a ser analisado por meio do método de comparação de fotografias aéreas ali adotado.

Mas a autora desta dissertação, que reside no Bairro dos Estados há muitos anos, tem presenciado essa mudança no uso do solo, que tem ocorrido principalmente nas margens dos principais eixos viários, nas quadras mais próximas da Avenida Epitácio Pessoa e nas imediações do Shopping SEBRAE e do mercado público local.

O outro fenômeno constatado tem sido a recente multiplicação de prédios residenciais altos, ocorrida após o ano de 2008 – e por isso não analisado por esta dissertação, cujo recorte temporal termina nesse ano.

Eleva-se a 21 o número desses prédios construídos após 2008 ou ainda em construção (em contraste com as nove unidades edificadas entre 1989 e 2008). Eles estão claramente mudando a paisagem urbana do bairro e podem ser o início de uma nova fase do crescimento dele, bem como o começo de um duradouro processo de verticalização do espaço construído local.

Note-se que a ocupação do Bairro dos Estados por numerosas famílias de renda média e alta nos anos 1970 contrasta com o padrão de localização espacial – evidenciado por Villaça (2001) – das famílias de igual nível socioeconômico na cidade do Rio de Janeiro. Nesta, segundo esse autor, depois dos anos 1920 nenhum bairro de renda média e alta surgiu fora da orla marítima, devido à preferência que deram a esta as elites cariocas, que se instalaram em massa nas áreas litorâneas. Tal preferência foi tão forte que causou o declínio de um tradicional bairro nobre, a Tijuca, cuja população foi sendo gradualmente substituída por camadas sociais menos privilegiadas.

Já na capital paraibana, na década de 1970, o Bairro dos Estados tornou-se, apesar de sua localização não litorânea, o local de moradia preferido pelas elites pessoenses, embora os bairros de Tambaú e do Cabo Branco, os principais da orla marítima, se situassem junto a uma praia admirada e muito frequentada, estivessem ligado ao centro urbano por uma larga avenida pavimentada e possuísem, em 1970, uma via costeira pavimentada, margeada por edificações.

Enquanto o Bairro dos Estados progredia e se adensava nos anos 1970, Tambaú e o Cabo Branco continuavam sendo bairros que abrigavam sobretudo residências secundárias (de fim de semana ou de veraneio), situação esta que só se alteraria substancialmente depois de 1980, quando as classes privilegiadas pessoenses começam a instalar neles as suas habitações principais, estimuladas pelas melhorias infraestruturais introduzidas pelo Projeto CURA (RODRIGUEZ & DROULERS, 1981). As ortofotocartas de 1976 mostram claramente que nesse ano o Bairro dos Estados estava bem mais edificado que esses dois bairros praianos.

Como assinalou Sousa (2013) só depois de 1990 é que estes, juntamente com o vizinho bairro de Manaíra, tornaram-se efetivamente o local de moradia preferido pelas famílias pessoenses de renda média e alta.

Por outro lado, segundo Villaça (2001), no Recife o padrão de localização espacial das elites diferiu daquele por ele observado no Rio de Janeiro, porque lá, nas últimas cinco décadas, as elites se estabeleceram tanto na orla marítima (especialmente em Boa Viagem) quanto em áreas não litorâneas situadas nas proximidades do centro expandido (como Aflitos e Espinheiro).

Este padrão também difere do que ocorreu no Bairro dos Estados porque nessas últimas áreas recifenses – que já estavam edificadas e eram habitadas pelas elites – as famílias de renda média e alta ocuparam não terrenos vazios, mas sim prédios de apartamentos de vários pavimentos que nelas foram construídos substituindo residências unifamiliares existentes (SOUSA, 2013).

A metodologia utilizada nesta dissertação permitiu reconstituir a evolução física do Bairro dos Estados desde sua formação até fins da primeira década deste século. Com o emprego dela, Sarmento já havia reconstituído em 2012 a evolução física do setor Bessa. Esperamos que outros pesquisadores utilizem tal metodologia para fazer o mesmo em relação a outras áreas importantes da cidade, como Manaíra, Tambaú e Cabo Branco. Isso ampliaria consideravelmente o conhecimento hoje disponível sobre o crescimento físico da capital paraibana no século passado e no início do atual.

REFERÊNCIAS

- ALMANACH DO ESTADO DA PARAHYBA PARA 1914. Parahyba do Norte, 1914.
- BERUTO, C. **Progetto del Piano Regolatore della Città di Milano**. Milão, 1884.
- BRIDGES, W. **Map of the City of New York and Island of Manhattan with Explanatory Remark and References**. Nova Iorque: Bridges, 1811.
- BRITO, F. **A planta de Santos**. São Paulo: Typographia Brazil de Rothschild, 1915.
- _____. Le tracé sanitaire des villes. In: **Urbanismo – Estudos diversos**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1994, p. 23-157.
- CARTÓRIO EUNÁPIO TORRES. Certidões emitidas em 09 de agosto de 1971, João Pessoa.
- CIHAR, A. **Planta da Cidade de João Pessoa, capital do Estado da Parahyba**. João Pessoa: PMJP, 1930.
- CLEROT, J. C. **Planta da cidade de João Pessoa, 1953**. João Pessoa, 1953.
- COUTINHO, M. A. F. **Evolução urbana e qualidade de vida: o caso da Avenida Epitácio Pessoa, Paraíba**. João Pessoa: UFPB, 2004. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2004.
- CZAJKOWSKI, J. (org.). **Do cosmógrafo ao satélite: mapas da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Urbanismo/ Centro de Arquitetura e Urbanismo, 2000.
- FIGUEIREDO, N. **Plano de remodelação e extensão da cidade de João Pessoa**. João Pessoa, 1932.
- FOTOGRAFIA mostrando a Avenida Epitácio Pessoa. João Pessoa, c. 1955. Acervo Humberto Nóbrega (UNIPÊ).
- FOTOGRAFIA mostrando o 1º Grupamento de Engenharia e adjacências. João Pessoa, 1968. Acervo Humberto Nóbrega (UNIPÊ).
- FUNDAP. **Projeto sub-área PB-1: planta geral**. João Pessoa, 1985 (cartas na escala de 1: 10.000).
- GASPAR, C. **Orla carioca: história e cultura**. São Paulo: Metalivros, 2004.
- GONDIM, C. M. **Planta de loteamento da quadra 18 do loteamento das propriedades Veado-Sobradinho**, João Pessoa, sem data.
- GOOGLE EARTH. Fotografia aérea do Bairro dos Estados. João Pessoa, Google, 2008.
- JOÃO PESSOA. Lei complementar nº 3, de 30 de dezembro de 1992 (Plano Diretor Físico da Cidade de João Pessoa).

_____. Lei complementar nº 4, de 30 de abril de 1993 (alteração no Plano Diretor Físico da Cidade de João Pessoa).

_____. Lei nº 119, de 17 de setembro de 1952.

_____. Lei nº 2.102 de 31 de dezembro de 1975 (Código de Urbanismo de João Pessoa).

_____. Lei nº 2.699 de 7 de novembro de 1979 (alteração no Código de Urbanismo de João Pessoa).

_____. Lei nº 1.574, de 4 de setembro de 1998.

_____. Lei nº 10.342, de 21 de setembro de 2004.

KOSTOF, S. **The City Shaped: Urban Patterns and Meanings through History**. Londres: Thames & Hudson, 2006.

LAMAS, J. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Fundação Gulbenkian, 1993.

LAR DA PROVIDÊNCIA. **Projeto do Loteamento Lar da Providência**. João Pessoa, 1975.

LASCIO, M. **Loteamento San Juan**. João Pessoa: 2011. Entrevista concedida a Anne Stephannie Oliveira de Lima.

_____. **Projeto do Loteamento San Juan**. João Pessoa, 1968.

LAVIERI, J. R.; LAVIERI, M. B. F. Evolução urbana de João Pessoa pós-60. In: GONÇALVES, R. C. et al. **A questão urbana na Paraíba**. João Pessoa: Editora Universitária da UFPB, 1999.

LEME, M. C. (coordenadora). **Urbanismo no Brasil – 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999.

MARTINS, F. **O Bairro dos Estados nos anos 1970**. João Pessoa: 2013. Entrevista concedida a Anne Stephannie de Lima.

MARTINS, V. P. **Análise ambiental e legal do processo de ocupação e estruturação urbana da cidade de João Pessoa/PB, numa visão sistêmica**. João Pessoa: UFPB, 2006. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2006.

MASCARÓ, J. L. **Desenho Urbano e Custos de Urbanização**. 2ª ed. Porto Alegre: Luzzatto, 1989.

_____. **Loteamentos urbanos**. 2ª ed. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2005.

MEDEIROS, C. **O Tambiá de minha infância – Sampaio**. João Pessoa: Conselho Estadual de Cultura; SEC; A União Editora, 1994.

PANERAI, P. **Análise Urbana**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.

PHOTO-VOLTAIRE. Fotografia mostrando a Avenida Epitácio Pessoa. João Pessoa, 1925. Acervo Germana Bronzeado.

PMJP. **Cópia do projeto do Loteamento Jardim Ribamar**. João Pessoa, 1975.

- _____. **Cópia do projeto do Loteamento Santo Antônio**. João Pessoa, 1975.
- _____. **Cópia do projeto do Loteamento São Joaquim**. João Pessoa, 1975.
- _____. **Levantamento aerofotogramétrico da cidade de João Pessoa**. João Pessoa: PMJP, 1989.
- _____. **Levantamento aerofotogramétrico da cidade de João Pessoa**, João Pessoa: PMJP, 1998.
- _____. **Mapa Digital de João Pessoa**. João Pessoa: PMJP, sem data.
- _____. **Ortofotocartas na escala 1: 2.000**. João Pessoa: PMJP, 1978.
- _____. **Planta da cidade de João Pessoa**. João Pessoa: PMJP, 1953.
- _____. **Sistema de logradouros: 007 – Bairro dos Estados** (planta). João Pessoa, 2007.
- 1º GPT E. **Boletim Interno nº 126, de 14-07-2009**. João Pessoa: 1º GPT E, 2009.
- PROJETO do Loteamento Veado–Sobradinho. João Pessoa, 1950.
- RESSA, P. M. **Quatro décadas de grandes expansões planejadas na capital paraibana (1913-1953)**. João Pessoa: UFPB, 2012. Dissertação de Mestrado - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.
- RODRIGUES, W. **Roteiro sentimental de uma cidade**. João Pessoa: Editora A União, 1994.
- RODRIGUEZ, J. L.; DROULERS, M. **João Pessoa – crescimento de uma capital**. João Pessoa: Fundação José Américo, 1981.
- SARMENTO, M. **O processo de ocupação urbana de um setor litorâneo de uma capital brasileira: O caso do Bessa**, em João Pessoa-PB. João Pessoa: UFPB, 2012. Dissertação de Mestrado - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.
- SERVIÇO GEOGRÁFICO DO EXÉRCITO. **Levantamento aerofotogramétrico de João Pessoa**. Rio de Janeiro: Serviço Geográfico do Exército, 1968.
- _____. **Planta de João Pessoa**. Rio de Janeiro: Serviço Geográfico do Exército, 1949.
- SITTE, C. **L'art de bâtir les villes: l'urbanisme selon ses fondements artistiques**. Paris: Éditions du Seuil, 1996.
- SOUSA, A. **A municipalidade de Santos perante a comissão de saneamento: polêmica com o Dr. Saturnino de Brito**. Santos: Oficinas Graphics do Bureau Central, 1914.
- SOUSA, A. **O Código de Urbanismo de 1975**. João Pessoa: 2013. Entrevista concedida a Anne Stephannie de Lima.
- _____. **O crescimento urbano recente no Recife e em João Pessoa**. João Pessoa: 2013. Entrevista concedida a Anne Stephannie de Lima.

SOUSA, A. et al. Inovação no urbanismo brasileiro da Primeira República. O traçado de Saturnino de Brito para a expansão da capital paraibana. **Arquitextos**, nº 070.07, São Paulo, mar 2006. Disponível em:
<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.070/373>>

SOUSA, A. & VIDAL, W. **Sete plantas da capital paraibana: 1858-1940**. João Pessoa: Editora Universitária da UFPB, 2010.

SOUZA, V. S. **Mapa climático urbano de João Pessoa – PB**. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2010.

STUCKERT, G. Fotografia mostrando a Praça da Independência e adjacências. João Pessoa, c. 1935. Acervo do Arquivo Público do Estado da Paraíba.

SUDEMA. Fotografias aéreas da cidade de João Pessoa. João Pessoa: SUDEMA, 2008.

SUDENE. **Projeto Saliente Nordestino**. Recife: SUDENE, 1974. (Cartas na escala de 1: 25.000).

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

www.ibge.gov.br, acessado em 13-11-2013.