

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

SER/ESTAR/VIVER INVISÍVEL:

AVALIANDO AS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E INFORMALIDADE
DAS HABITAÇÕES COLETIVAS PRECÁRIAS DE ALUGUEL
NO BAIRRO VARADOURO, JOÃO PESSOA -PB

CAMILA COELHO
SILVA

VILA MARINA

48 ABC

JOÃO PESSOA | 2015



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

CAMILA COELHO SILVA

SER/ESTAR/VIVER INVISÍVEL:

**Avaliando as condições de habitabilidade e informalidade das habitações
coletivas precárias de aluguel no bairro Varadouro, João Pessoa-PB**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba – UFPB, para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração
Arquitetura e Cidade: Processo e Produto

Linha de Pesquisa
Produção e apropriação do edifício e da cidade

Orientadora
Profa. Dra. Jovanka Baracuhy C. Scocuglia

João Pessoa | PB

2015

S586s Silva, Camila Coelho.
Ser/estar/viver invisível: avaliando as condições de habitabilidade e informalidade das habitações coletivas precárias de aluguel no bairro Varadouro, João Pessoa-PB / Camila Coelho Silva.- João Pessoa, 2015.
182f. : il.
Orientadora: Jovanka Baracuh C. Scocuglia
Dissertação (Mestrado) - UFPB/CT
1. Arquitetura e urbanismo. 2. Arquitetura e cidade.
3. Habitação coletiva precária de aluguel. 4. Habitabilidade.
5. Mercado imobiliário informal de aluguel. 6. Centros históricos.

UFPB/BC

CDU: 72+711(043)

**SER / ESTAR / VIVER INVISÍVEL: avaliando as condições de habitabilidade
e informalidade das habitações coletivas precárias de aluguel no bairro**

Varadouro, João Pessoa-PB

Por

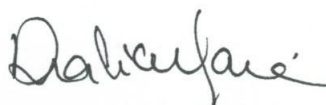
Camila Coelho Silva

Dissertação aprovada em 23 de Outubro de 2015



Jovanka Baraculy Cavalcanti Scocuglia

Orientadora – UFPB



Doralice Sátyro Maia

Examinador Interno – UFPB



Livia Izabel Bezerra de Miranda

Examinador Externo – UFCG

João Pessoa-PB

2015

Ao Pai Celestial,
pelo fôlego concedido tantas vezes nesta jornada.
A minha família, Gerusa, Cynthia e André,
pelo incentivo e apoio ininterruptos.

AGRADECIMENTOS

Lembro-me de muitos que contribuíram para o desenvolvimento e conclusão, enfim, desta pesquisa.

Agradeço primeiramente a Deus, o grande arquiteto do universo, que me concebeu força e coragem para concluir este trabalho, me protegeu a cada passo dado, e colocou em meu caminho as pessoas certas, as quais agradeço aqui.

Aos meus pais, que, cada um da sua forma, me incentivaram durante toda a caminhada. A minha irmã, Cynthia, por acreditar na minha capacidade e me apoiar sempre. Amo vocês mais que tudo neste mundo.

Ao meu companheiro André, pelo cuidado, paciência, incentivo, compreensão de minhas ausências e omissões, e sobretudo pela companhia em todas as idas a campo. A você, meu amor e respeito.

Aos amigos que ganhei nessas andanças pela Arquitetura: Caroline, Lídia, Maiara, Mariana, Marjorie e Patrícia, pelos risos e consolos. À Maiara e Patrícia, em especial, pela companhia e camaradagem nas tardes solitárias do LECCUR.

À minha orientadora, Jovanka Baracuh C. Scocuglia, pelos ensinamentos, confiança e apoio nas orientações, nas bancas, na vida.

Aos membros da banca de qualificação e defesa final, Doralice Sátyro e Livia Miranda, por aceitar o convite e pelas preciosas contribuições. Agradeço também à Regina Célia Gonçalves e Elisabetta Romano, pelo apoio, aprendizado e incentivo no decorrer desta caminhada.

Ao PPGAU-UFPB, através do coordenador Márcio Cotrim e do secretário e amigo Sinval, pela atenção e suporte proporcionados no decorrer de toda a dissertação.

Aos proprietários das habitações coletivas de aluguel visitadas e aos representantes da Prefeitura Municipal de João Pessoa, pela gentileza de conceder entrevistas para a pesquisa.

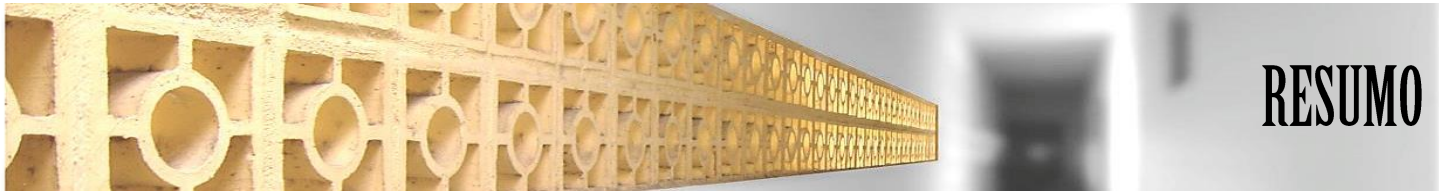
Aos moradores de vilas e cortiços do bairro do Varadouro, por me permitirem adentrar em suas casas e conhecer um pouco de suas vidas, por compartilhar suas experiências e instintivamente me ensinar tanto sobre a realidade.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES, pela bolsa que viabilizou a concretização desta pesquisa.

Muito obrigada!

“É pena que, em geral, quando se pensa em ‘preservar’ uma área urbana qualquer, tudo o que se invente logo implique tirar aquela gente pobre que está lá, encardindo, incomodando. Ninguém pensa que seções inteiras de nossas cidades não estariam aí, em pé, se não fossem usadas por hoteizinhos, oficinas, lojinhas, prostitutas, bares, depósitos, manufaturas, clubes e associações, cabeças-de-porco... Pardieiros sim, mas vivos, funcionando. [...] Temos de agradecer, portanto, às camadas mais pobres. Há quase duzentos anos são os maiores guardiões do nosso patrimônio. Já é tempo de tentar retribuir-lhes o favor, dignificando os espaços em que vivem e trabalham, sem espoliá-los.”

(Carlos Nelson Ferreira dos Santos)



RESUMO

O processo de deterioração e desvalorização dos centros urbanos, em especial nas áreas mais antigas das cidades brasileiras, tem como um dos principais fenômenos resultantes a multiplicação de vilas, cortiços, dentre outras formas de moradias coletivas. A relativa "invisibilidade" das habitações coletivas precárias de aluguel (HCPAs) nas áreas centrais, com destaque para a cidade de João Pessoa, leva a conclusões por vezes apressadas no sentido de afirmarem a não-vitalidade, o abandono ou até mesmo a morte dos "centros históricos". Este trabalho aponta em outra direção ao destacar a existência de grande número de habitações coletivas de aluguel no bairro do Varadouro. Objetiva-se avaliar as relações entre as condições de habitabilidade e a informalidade de tais formas de moradia, através de sua identificação, mapeamento e caracterização (realizados através de fichas de levantamento e registros fotográficos), bem como de entrevistas semiestruturadas com locadores, locatários e representantes da PMJP (Prefeitura Municipal de João Pessoa). Investigou-se a hipótese de que a condição de invisibilidade das habitações coletivas de aluguel facilita o estabelecimento de precárias condições de habitabilidade, o que fortalece a condição de informalidade e, conseqüentemente, a atuação do mercado imobiliário informal de aluguel, se consolidando um círculo vicioso, em que tais questões se condicionam e se alimentam. Observou-se que as HCPAs inseridas no bairro Varadouro apresentam péssimas condições de habitabilidade na escala da unidade habitacional em oposição à habitabilidade urbana; apesar das habitações coletivas precárias de aluguel não oferecerem, comprovadamente, condições habitacionais adequadas para seus inquilinos, estes preferem salvar a facilidade de acessos, de meios de transporte e a proximidade do trabalho, isto é, a articulação e integração com o seu entorno, a ter que residir em domicílios situados nas periferias da cidade, afastados de suas atividades e destinos. O trabalho mostrou ainda que o mercado imobiliário informal de aluguel no Varadouro é permeado de incertezas e convenções, baseado e equilibrado a partir de relações interpessoais de confiança-lealdade. Finalmente, identificou-se que a relação entre a habitabilidade e o mercado informal de locação das HCPAs do Varadouro acontece nitidamente no modo como se dá (ou não) a manutenção das habitações coletivas precárias de aluguel. Devido à relação de confiança-lealdade e de dominância entre locadores e locatários, os ajustes e melhorias das edificações comumente não são efetivados; a habitabilidade das unidades habitacionais fica submissa a essas relações, cujos acordos e desacordos conduzem à precariedade das HCPAs.

Palavras-chave: Habitação Coletiva Precária de Aluguel. Habitabilidade. Mercado imobiliário informal de Aluguel. Centros Históricos.



ABSTRACT

The deterioration and depreciation process on urban centers, especially in the oldest areas of Brazilian cities, has as a main phenomenon resulting from the multiplication of villages, hives, among other means of collective houses. The relative “invisibility” of precarious collective rental houses (HCPAs) in central areas, with special focus on/specially for the city of João Pessoa, leads to conclusions, sometimes rushed ones, in order to asserting of non-vitality, abandon or even the death of “historical centers”. This job points in another direction when highlights the existence of a high number of collective rental houses in the neighborhood of Varadouro. The objective is to evaluate the relations between living conditions and informality of such ways of housing, through their identification, mapping and characterization (achieved through survey forms and photographic records), as well as semi structured interviews with lessors, lessees, and representatives from PMJP (City Hall of João Pessoa). The hypothesis was investigated that the condition of invisibility of collective rental houses facilitates the establishment of precarious living conditions, which strengthens the condition of informality and consequently the performance of the informal housing rental market, consolidating a vicious circle where such issues are conditional and feed. It was observed that the inserted HCPAs in the neighborhood of Varadouro have poor living conditions on the scale of the housing unit as opposed to urban livability; despite the poor collective rental housing do not offer proven, appropriate living conditions for their tenants, they prefer to safeguard the ease of access, transport means and the proximity of the work, namely, the coordination and integration with its surroundings, the having to live in households located in the outskirts of the city, away from their activities and destinations. The work also showed that the informal housing rental market in Varadouro is fraught with uncertainties and conventions based and balanced from interpersonal relationships of trust-loyalty. Finally, it was found that the relationship between habitability and the informal rental market of HCPAs in Varadouro happens clearly in the way it gives (or not) the maintenance of precarious tenements rentals. Due to the relationship of trust-loyalty and dominance between lessors and lessees, adjustments and improvements of buildings usually are not hired; the habitability of housing units is submissive to these relations, when agreements and disagreements lead to precarity of HCPAs.

Keywords: Collective Precarious Housing Rental. Habitability. Informal Housing Rental Market. Historic Center.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01:	Indicação do recorte de estudo – bairro Varadouro – dentre as delimitações do centro histórico da cidade de João Pessoa definidas pelo IPHAN e IPHAEP	21
Figura 02:	O habitar coletivo na forma de Chawl, em Mumbai	27
Figura 03:	Conventillo exemplificando o morar coletivo em Buenos Aires	27
Figura 04:	Cortiço do Rio de Janeiro no início do século XX	29
Figura 05:	Cortiço no bairro do Bixiga, São Paulo, em 1920	29
Figuras 06 a 10:	Exemplares de HCPAs localizadas em diversas ruas do bairro Varadouro invisibilizadas devido à aparência de habitação unifamiliar das fachadas principais de seus edifícios	38
Figuras 11 e 12:	Exemplos de descaracterização da fachada de um casario da área central de João Pessoa, que funciona como habitação coletiva precária de aluguel	41
Figura 13:	Grupo de leitores de energia elétrica na fachada de uma HCPA localizada na área central da cidade de João Pessoa	42
Figura 14:	Fluxograma com objetivos e procedimentos de pesquisa	74
Figura 15:	Vistas e marcos do Varadouro, o “nascido da cidade” (1-Vista da cidade Frederica na Paraíba: um detalhe de quadro de Frans Post; 2 - Vista da cidade da Paraíba do largo do Sanhauá; 3 – A Cidade Baixa e a várzea do Paraíba; 4 - O porto do Varadouro; 5 - O porto e a linha do trem no Varadouro)	79
Figura 16:	Chegada da Avenida Epitácio Pessoa ao mar em fotografia da década de 1950 ...	80
Figura 17:	Praça Álvaro Machado em meados da década de 1980, demonstrando a descaracterização do espaço público devido à instalação de um posto de gasolina	83
Figura 18:	Praça Antenor Navarro na década de 1990	83
Figuras 19 e 20:	Praça Antenor Navarro antes (fim da década de 1990) e depois da revitalização (ano 2003), com destaque para as cores fortes das fachadas do casario <i>art déco</i>	85
Figuras 21 22 e 23:	Imagens do casario da Rua João Suassuna [A e B] e do projeto de uma das habitações propostas no Projeto Moradouro [C]	87
Figura 24:	Ilustração da proposta do projeto “Vila Moradouro”, com destaque para a restauração das fachadas, aumento das calçadas e indicação dos pontos comerciais no pavimento térreo	88
Figura 25:	Localização do bairro Varadouro na cidade de João Pessoa-PB	90
Figura 26:	Principais edificações existentes no Varadouro	91
Figura 27:	Mapa de uso e ocupação do solo do Varadouro	92
Figuras 28 e 29:	Mapa ilustrando a concentração de reportagens em bairros centrais no ano 2007, por bairros e por cobertura de Delegacias Distritais	94

Figuras 30 e 31:	Mapa ilustrando a concentração de reportagens em bairros centrais no ano 2009, por bairros e por cobertura de Delegacias Distritais	95
Figura 32:	Montagem de imagens ilustrando a utilização de dispositivos e estratégias de segurança na arquitetura da área central da cidade de João Pessoa	97
Figura 33:	Localização das praças do bairro do Varadouro	98
Figuras 34 35 e 36:	Praças XV de Novembro [A], Álvaro Machado [B] e Antenor Navarro [C], respectivamente, ilustrando os diversos usos e funções existentes nas áreas verdes do bairro do Varadouro	98
Figuras 37 e 38:	A Praça do Trabalho, mais conhecida como Praça da Pedra, após reforma promovida pela PMJP no ano 2014, com destaque para os equipamentos de ginástica instalados [B]	99
Figura 39:	Mapa com indicação do sistema de transporte público existente no bairro	100
Figura 40:	Levantamento de Vilas e Cortiços do Varadouro identificados na pesquisa de campo de 2012	102
Figuras 41 42 e 43:	Imóveis representando respectivamente os níveis de conservação da estrutura externa: bom [A], regular [B] e deteriorado [C]	105
Figuras 44 45 e 46:	Imóveis representando os níveis de conservação da estrutura interna: bom [A], regular [B] e deteriorado [C]	105
Figuras 47 48 e 49:	Habitações coletivas que exemplificam quão precária é a presença de iluminação e ventilação naturais dentre os imóveis estudados	106
Figuras 50 e 51:	Imóveis ilustrando a precariedade das instalações elétrica e hidráulica encontrada em grande parte das edificações visitadas	106
Figuras 52 53 e 54:	Banheiros coletivos de cortiços	107
Figuras 55 56 e 57:	Exemplares de casos de sobreposição de funções	108
Figuras 58 a 61:	HCPAs 05 e 07, construídas para locação, e HCPAs 03 e 04, adaptadas para tal fim	119
Figuras 62 63 e 64:	Exemplares do estado de conservação das fachadas: HCPA 26 – bom estado, HCPA 13 – estado regular e HCPA 17 – estado deteriorado, respectivamente	119
Figuras 65 66 e 67:	Exemplares do estado de conservação da estrutura interna das UHs: HCPA 26 – bom estado, HCPA 38 – estado regular e HCPA 24 – estado deteriorado, respectivamente	121
Figuras 68 a 74:	Exemplificação da precariedade da iluminação e ventilação naturais das HCPAs estudadas	123
Figuras 75 76 e 77:	Exemplares das condições das instalações elétricas nas HCPAs estudadas	124
Figuras 78 a 82:	Exemplares da precariedade das instalações hidráulicas nas HCPAs estudadas ..	124

Figuras 83 a 88:	Exemplares do uso compartilhado de WCs e tanques de lavar roupas – HCPAs 22, 07, 15 e 39, respectivamente	125
Figuras 89 a 93:	Exemplares de unidades habitacionais que recorrem à estratégia da sobreposição de funções perante a disposição de pequenos cômodos	127

LISTA DE TABELAS

Tabela 01:	Perfil das ocorrências criminais registradas na 2ª Delegacia Distrital de João Pessoa segundo dados da Secretaria de Segurança e da Defesa Social do Estado	96
Tabela 02:	Resumo da amostra da pesquisa empírica	113
Tabela 03:	Frequência do formato familiar das unidades habitacionais acessadas	120
Tabela 04:	Faixas etárias de inquilinos e locadores	131
Tabela 05:	Grau de instrução de inquilinos e locadores	131
Tabela 06:	Ocupação de inquilinos e locadores	132
Tabela 07:	Renda familiar de inquilinos e locadores	132
Tabela 08:	Valor dos aluguéis das unidades habitacionais das HCPAs	137
Tabela 09:	Valor do metro quadrado das unidades habitacionais das HCPAs	137
Tabela 10:	Frequência do local de moradia dos locadores	142
Tabela 11:	Tipo de formalização da locação do imóvel	143
Tabela 12:	Tempo de reajuste dos aluguéis das HCPAs	146
Tabela 13:	Valor de reajuste dos aluguéis das HCPAs	146
Tabela 14:	Inadimplência dos locatários e reação dos locadores	147
Tabela 15:	Responsáveis pela manutenção dos imóveis coletivos de aluguel	150

LISTA DE QUADROS

Quadro 01:	Alternativas de moradia popular para a população de renda baixa no Brasil	33
Quadro 02:	Tipo de sub-mercado residencial nos assentamentos populares informais predominantes, ano 2006	50
Quadro 03:	População dos bairros que compõe a área central nos anos 2000 e 2010	101
Quadro 04:	Quadro-resumo com características dos locatários entrevistados	133
Quadro 05:	Quadro-resumo com características dos locadores entrevistados	134

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01:	Serviços públicos fornecidos na área de pesquisa	115
Gráfico 02:	Avaliação da acessibilidade do local de moradia dos inquilinos em relação a locais que fazem parte de seus cotidianos	116
Gráfico 03:	Frequência dos locais de trabalho dos chefes de família residentes nas HCPAs do Varadouro	117
Gráfico 04:	Satisfação dos locatários quanto à iluminação e ventilação naturais, instalações elétrica e hidráulica e isolamento de ruídos externos e entre cômodos	122
Gráfico 05:	Frequência de funções sobrepostas nas unidades habitacionais visitadas na pesquisa empírica	126
Gráfico 06:	Frequência do tempo de residência dos inquilinos nas HCPAs levantadas	140
Gráfico 07:	Frequência do tempo de posse das HCPAs	141



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
CAPÍTULO I – Sobre habitações coletivas de aluguel em áreas centrais: referencial teórico-conceitual e procedimentos de pesquisa	25
1.1 Habitações coletivas precárias de aluguel em áreas centrais: contexto e conceito	26
1.1.1 Contexto	26
1.1.2 Conceito	32
1.2 A condição de invisibilidade das HCPAs inseridas nos centros urbanos	38
1.3 O mercado imobiliário informal de aluguel como forma de acesso à moradia	45
1.3.1 A ilegalidade como porta de entrada para a moradia	45
1.3.2 O mercado informal de locação	49
1.3.3 Os agentes e suas relações	53
1.4 Habitabilidade urbana e da unidade habitacional	60
1.5 Procedimentos de pesquisa	65
CAPÍTULO II – Nem só de comércio sobrevive o Varadouro: O bairro e suas moradias coletivas	76
2.1 O Varadouro na história da cidade	77
2.2 A intensificação do processo de deterioração e o Programa de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa	82
2.3 O bairro na contemporaneidade	90
2.4 O mapeamento das habitações coletivas de aluguel	101
CAPÍTULO III – HCPAs do Varadouro: habitabilidade versus informalidade	114
3.1 As condições de habitabilidade urbana e habitacional	115
3.1.1 Habitabilidade Urbana	115
3.1.2 Habitabilidade da Unidade Habitacional	118
3.2 O mercado imobiliário informal de aluguel e seus agentes	129
3.2.1 Caracterizando os principais agentes do mercado informal de locação: locadores e	131

locatários	
3.2.2 Forma de acesso, motivo de escolha do bairro e da HCPA	135
3.2.3 Vantagens X desvantagens do residir em uma HCPA	137
3.2.4 Quebrando paradigmas: a não predominância de alta rotatividade dos inquilinos	139
3.2.5 Os proprietários e as HCPAs: tempo de posse e motivos para compra/construção	140
3.2.6 As relações interpessoais de confiança-lealdade como garantia da (re)existência do mercado informal de locação	142
3.3 Estabelecendo as relações entre habitabilidade e mercado informal de aluguel	149
CONSIDERAÇÕES FINAIS	154
REFERÊNCIAS	160
APÊNDICE A: Termo de Consentimento Livre e Esclarecido	171
APÊNDICE B: Modelo de ficha de Levantamento do Imóvel	173
APÊNDICE C: Modelo de Entrevista com Locatário	178
APÊNDICE D: Modelo de Entrevista com Locador	181



INTRODUÇÃO

O problema habitacional e o processo de deterioração crescente dos centros urbanos, em especial dos chamados “centros históricos” ¹, vêm sendo abordados nas últimas décadas por importantes estudos (SANTOS, 1986; VILLAÇA, 2001; ROLNIK; BOTLER, 2004; SCOCUGLIA, 2004a, 2004b, 2010; CANDIDO; PEREIRA, 2005; DAVIS, 2006; KOWARICK, 2007; entre outros). Este processo, justificado, sobretudo, pelo fator econômico no que diz respeito à dinâmica de crescimento urbano, reflete diretamente na desvalorização e esvaziamento de imóveis, bem como na degradação dos espaços públicos, embora, paradoxalmente, sejam áreas contempladas com infraestrutura urbana básica e com transporte público, subutilizados nesse contexto.

Flávio Villaça (2001) considera que a expansão das cidades ocasionou a migração dos estratos de maior renda para outras regiões, acompanhada por grande parte das iniciativas privadas. Assim, os centros urbanos tiveram sua economia enfraquecida e seus terrenos desvalorizados, quando não abandonados. A abdicação do centro, desprezando o investimento historicamente reunido na área, é explicada, segundo Cândido e Pereira (2005, p.03), “pela presença de um modelo de crescimento ao mesmo tempo intensivo e autofágico, motivado pelo processo imobiliário, e alimentado sistematicamente por políticas públicas”.

O revés deste processo é a atração de uma nova população moradora empobrecida e novas formas de ocupação desses espaços. Um dos principais fenômenos resultantes, e questão expressiva desde o século XIX, é a multiplicação de **habitações coletivas precárias de aluguel** (HCPAs) na forma de vilas e cortiços, características do processo de urbanização dos centros das cidades brasileiras, marcado pelas péssimas condições habitacionais, pelo encarecimento do preço da moradia e pela segregação socioespacial ².

¹ Denominada de diversas formas, como centro tradicional, centro histórico, centro principal, etc., esta região sempre foi conhecida, segundo Maia (2009, p.181), como “a área mais dinâmica da cidade, movida pelo fluxo de pessoas, de veículos e de mercadorias, decorrente da marcante presença do comércio, dos serviços varejistas, das instituições financeiras, administrativas, de ensino, de saúde e também religiosas”. O centro é também local de encontro, de moradia e de trocas sociais. Ainda segundo a autora, esta concentração de atividades em certo espaço fomentou no que se denomina de centralidade intraurbana.

² A segregação exerce um importante papel na análise e diagnóstico do espaço urbano de nossas cidades, uma vez que, segundo Villaça (2011, p.37), é “a mais importante manifestação espacial-urbana da desigualdade que impera em nossa sociedade. [...] nenhum aspecto do espaço urbano brasileiro poderá ser jamais explicado/compreendido se não forem consideradas as especificidades da segregação social e econômica que caracteriza nossas metrópoles, cidades grandes e médias”. O autor define o fenômeno como um processo segundo o qual “diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole” (Ibid.,

Apesar de haver uma gama significativa de estudos sobre revitalização, requalificação ou reabilitação de centros históricos em processo de deterioração, as habitações de interesse social as quais nos referimos aqui se fazem ausentes ou pouco exploradas na história escrita das cidades brasileiras, dificultando seu estudo. Como reforça Bonduki (2004), os registros e a documentação divulgada sobre o período inicial da crise habitacional focam quase que exclusivamente na elite e em seu esforço de modernizar as cidades. Em contraponto, “um véu negro encobre os alojamentos dos trabalhadores: ninguém os via, ninguém os descrevia” (Ibid., p. 21). Na cidade de João Pessoa ocorre o mesmo até os dias atuais; a história, a produção literária e acadêmica fecharam os olhos para as habitações coletivas precárias de aluguel e para sua importância no processo de produção urbana e na ocupação do centro primaz da cidade, ao ponto de se tornarem “invisíveis” perante os olhos dos cidadãos e do poder público³.

As HCPAs passam despercebidas também pelas mãos do poder público. Por estarem dispersas na área urbana e não serem tão marcantes aos olhos como as favelas e demais ocupações irregulares, elas não recebem atenção do governo municipal, embora careçam de cuidados, tendo em vista sua importância como alternativa de moradia para a população de baixa renda que quer e necessita residir nos centros das cidades. Quanto ao valor que as áreas centrais possuem para diversos segmentos sociais:

[...] para muitos – moradores, trabalhadores, transeuntes, ONGs, movimentos sociais, órgãos públicos, agentes privados –, ele [o centro] é muito mais do que apenas valor de troca que segue a lógica do lucro, não raras vezes de cunho eminentemente especulativo. Ele é também valor de uso, local de trabalho e de moradia, espaço de luta pela apropriação de benefícios urbanos, fulcro reivindicativo para o acesso a bens e serviços – sobretudo habitação digna – necessários à vida nas cidades. (KOWARICK, 2007, p.177)

Em meio às edificações comerciais, de serviços e de habitações unifamiliares, as habitações coletivas de aluguel se mantêm camufladas na paisagem urbana, ocultando uma triste realidade de precárias condições de moradia e de vida de inúmeros indivíduos. A relativa “invisibilidade” de habitações coletivas precárias de aluguel nas áreas centrais das cidades brasileiras, com ênfase na cidade de João Pessoa, induz a conclusões por vezes precipitadas no sentido de afirmarem a não vitalidade, o abandono ou até mesmo a morte dos “centros históricos”.

p.142). Tal fenômeno torna ainda mais complexo os processos de estruturação do espaço urbano, promovendo, dentre outros fatores, uma cidade dispersa e uma urbanização difusa, o surgimento de novas centralidades, a degradação dos centros antigos e o aumento das desigualdades socioespaciais. Já Corrêa (2013) traz o termo “segregação residencial”, que diz respeito “à concentração no espaço urbano de classes sociais, gerando áreas sociais com tendência à homogeneidade interna e à heterogeneidade entre elas” (Ibid., p.40).

³ Esclarecemos que, em contraponto ao caso das habitações coletivas precárias de aluguel, as favelas, comunidades de baixa renda que se enquadram em outra forma de moradia, foram e são objeto de estudo e de ação do poder público.

Em contraponto a esta percepção, este trabalho chama atenção para a intensidade de moradias coletivas existente em parte do centro histórico de João Pessoa, mais precisamente no bairro Varadouro, onde se desenvolveu um misto de atividades de comércio, serviços e habitação desde os primórdios da constituição e crescimento da cidade, bem como para o forte mercado informal de locação que as gerencia e fortalece a vitalidade econômica da região central.

O interesse pelo tema surgiu desde o Trabalho Final de Graduação em Arquitetura e Urbanismo, desenvolvido entre os anos 2012/2013, que teve como objetivo registrar e analisar as vilas e cortiços existentes no bairro Varadouro da cidade de João Pessoa – PB. Através dele, identificamos, mapeamos e demos visibilidade ao fenômeno, comprovando a existência e precariedade de tais habitações, entretanto não nos aprofundamos na compreensão de seu estado de invisibilidade, das condições de habitabilidade e de sua inserção no mercado imobiliário informal de locação.

Novas expressões de velhas formas de morar e resistir aos processos de segregação socioespacial, as habitações coletivas precárias de aluguel tornam-se “estratégias” (DE CERTEAU, 1998) de especulação imobiliária dos proprietários de antigos imóveis por serem construções de pouco investimento e detentoras da segurança de mercado. Os termos “tática” e “estratégia” são conceitos-chave na teoria desenvolvida por De Certeau (1998), e sua discussão tem como base as relações entre os sujeitos de poder (no nosso caso, os proprietários de cortiços), os sem-posse (os inquilinos) e os espaços em jogo. O autor denomina estratégia “o cálculo (ou a manipulação) das relações de forças que se torna possível a partir do momento em que um sujeito de querer e poder (uma empresa, um exército, uma cidade, uma instituição científica) pode ser isolado. A estratégia postula um lugar suscetível de ser circunscrito como algo próprio e ser a base de onde se podem gerir as relações como uma exterioridade de alvos ou ameaças” (Ibid., p.99). No contexto da pesquisa, o sujeito de querer e poder é visto como o proprietário das habitações coletivas de aluguel, e o algo próprio, o lugar postulado pelas estratégias é a vila ou cortiço de sua propriedade. Já a tática é “a ação calculada que é determinada pela ausência de um próprio”, ou seja, não há um lugar que não seja o do outro (Ibid, p.100). Justamente por isso, as táticas só existem em função do outro, jogam com o terreno que lhe é imposto pelas estratégias, não tendo possibilidade de manter a si mesma ou de dar-se um projeto global. Aproveitando e dependendo das ocasiões, sua principal forma de ação é a astúcia. Assim, “a tática é a arte do fraco” (Ibid., p.101); é com seu uso que os moradores de habitações coletivas se mantêm nas áreas centrais. Em suma, a tática é definida pela ausência de poder, enquanto a estratégia é estabelecida pelo postulado de um poder.

Complementa-se ao fato exposto, a ausência do Estado e a inexistência de política urbana

e habitacional eficiente que promova de maneira adequada o reaproveitamento das áreas centrais em termos de infraestrutura, edificações, ruas, praças, atividades de comércio e serviços, ou seja, do potencial construtivo, urbanístico, de vitalidade e urbanidade dessas áreas. Como Alfonsin e Fernandes (2003, p.X) relatam, a legislação urbanística de nosso país tem apresentado o papel de “dar suporte aos, montar o palco para, e ser coadjuvante dos processos de apropriação privada de investimentos públicos pelas parcelas mais abastadas das populações urbanas”. Em paralelo, a população de baixa renda é relegada, e as áreas centrais esquecidas pelo poder público apesar das vantagens já citadas.

Impossibilitados de possuírem casa própria ou de alugarem moradias melhores devido aos altos valores de aluguéis, ou pela necessidade de residirem próximos ao local de trabalho pelo custo da mobilidade urbana, ou ainda combinando as alternativas citadas, os indivíduos de baixa renda não têm outra opção senão o aluguel de habitações coletivas, geralmente precárias, insalubres e sem o mínimo de condições necessárias à habitabilidade. Corrêa (1995, p.29), ao retratar a sociedade com base na divisão de classes, afirma que “a habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel”. Assim, o mercado imobiliário formal impede os pobres de residirem no mesmo espaço que os privilegiados, sendo os mais fracos instigados a desenvolverem “táticas” (DE CERTEAU, 1998) para sua reprodução e sobrevivência. Este mercado formal é, deste modo, um agente atuante, de forma implícita, no processo de segregação imposta (em que a população de baixa renda não possui opções de moradia, sendo imposta a localização de sua moradia) e induzida (constatada na construção de casas populares, geralmente em bairros de infraestrutura inadequada, cujos valores são compatíveis com a renda da população foco), fortes vertentes da segregação residencial (CORRÊA, 2013).

Acompanhando e orientando a produção das habitações coletivas precárias de aluguel, com sua invisibilidade e suas precárias condições de habitabilidade, atua o mercado informal de aluguel, surgido para atender a demanda da população de baixa renda de residir em áreas de baixo custo e com vantagens locacionais. Segundo Abramo (2009), é o mercado imobiliário informal que, através de uma dinâmica de adensamento e compactação habitacional de áreas com localização privilegiada, como as áreas centrais, permite aos mais pobres o acesso à “cidade consolidada”.

Assim, rendendo-se à lógica da necessidade (de morar), as camadas de baixa renda que ainda podem pagar a locação de pequenos e precários cômodos passaram a sustentar este mercado de regras próprias e em franca expansão no Brasil. Apesar da inadequação das

habitações e das dificuldades enfrentadas devido à condição de coletividade, bem como das incertezas que o mercado informal oferece, as habitações coletivas de aluguel fazem pulsar vida, imperceptíveis por trás das fachadas ecléticas ou de grandes portões descaracterizadores dos antigos casarões.

Neste sentido, percebemos a importância de se investigar a problemática habitacional nos centros urbanos apreciando os vários níveis da realidade como momentos distintos da reprodução da sociedade em sua complexidade. Como bem elucida Carlos (1994, p. 64), a produção do espaço:

Obriga-nos a considerar o sujeito da ação: o Estado, como aquele da dominação política; o capital, com suas estratégias objetivando a sua reprodução continuada (e aqui nos referimos às frações do capital, o industrial, o comercial e o financeiro, e suas articulações com os demais setores da economia, como o mercado imobiliário); os sujeitos sociais que, em suas necessidades e seus desejos vinculados à realização da vida humana, têm o espaço como condição, meio e produto de sua ação.

Assim, ao darmos início à pesquisa bibliográfica, constatamos a ausência de pesquisas que retratassem as habitações coletivas de aluguel em áreas centrais e sua invisibilização a partir da perspectiva das condições de habitabilidade e da atuação do mercado imobiliário informal de locação, conjuntamente.

A produção científica sobre a problemática habitacional é extensa, tanto nacionalmente (BONDUKI; ROLNIK, 1982; RIBEIRO; PECHMAN, 1985; VILLAÇA, 1986, 2001; VAZ, 1994; BONDUKI, 1997, 2004; RIBEIRO, 1997; TASCHNER, 1997a, 2003, 2004; SCOCUGLIA, 1999; MARICATO, 2000a, 2000b, 2001; SILVA, 2000; RODRIGUES, 2003; ROLNIK, 2003; ROLNIK; BOTLER, 2004; PEQUENO, 2008) como na escala internacional (ENGELS, 2008 [1845]; HARVEY, 1989; HALL, 1996; LEFEBVRE, 2001; DAVIS, 2006).

Em contraponto, pouco se foi aprofundado no que diz respeito às habitações coletivas precárias de aluguel. No universo científico, autores como Simões Júnior (1991), Eva Blay (1985), Suzana Pasternak Taschner (1997b), Andrea Piccini (2004), Nabil Bonduki (2004) e Lúcio Kowarick (2007, 2009) tratam de vilas, cortiços e demais modalidades de habitações coletivas precárias, abordando algumas questões históricas, políticas e econômicas que as permeiam. Ainda assim, certas pesquisas atinam para a necessidade de se aprofundar o conhecimento em diversos outros pontos ainda ininteligíveis sobre essas formas de moradia, procedendo ainda poucos trabalhos de graduação, dissertações e teses que buscam mergulhar neste objeto (KOHARA, 1999, 2009; CAMARGO, 2010; SANTOS, 2011; SOARES, 2011; SILVA 2013;).

Quanto à já tão citada questão da habitabilidade, alguns estudos trataram-na como prioridade em outras realidades que não a de habitações coletivas precárias de aluguel. Cohen (2004, 2007) trabalha com a conceituação de habitabilidade urbana e da unidade habitacional, direcionando-a para a questão da saúde dos habitantes; Anjos e Barbosa (2014) tratam das condições de habitabilidade urbana no mercado de locação em áreas pobres da Região Metropolitana do Recife; Chiarelli (2006) e Silva (2011) estudam a qualidade habitacional de conjuntos habitacionais.

Com relação ao mercado imobiliário informal, este foi integrado aos estudos sobre a produção e lógica da cidade informal e se tornou efetivamente objeto de estudo somente a partir do final dos anos 1990 e início dos anos 2000. Os principais autores que estudam esse fenômeno na América Latina e, sobretudo, no Brasil, são Maricato (1995, 2000a, 2000b), Abramo (2003, 2007, 2009, 2007), Alfonsin e Fernandes (2003), Baltrusis (2003), Lacerda (2011, 2012), Sales (2013) e, numa escala mais abrangente, Horacio Capel (1974, 1983) e Milton Santos (2004). Segundo os próprios autores, tendo em vista os escassos estudos que se aprofundam nesse mercado, em seus agentes e suas relações, se faz necessária a produção de um maior número de pesquisas empíricas que retratem sua dinâmica.

Nesse contexto, sentimos a necessidade de apreender o processo de produção das invisibilizadas habitações coletivas de aluguel nas áreas centrais das cidades contemporâneas partindo do caso da cidade de João Pessoa, com suas singularidades e universalidades, contemplando elementos cruciais nesta produção: as condições de habitabilidade e a atuação do mercado imobiliário informal de aluguel. O entendimento desses componentes torna-se fundamental para compreensão de sua lógica de produção/reprodução e para a provisão de uma base científica para a formulação de políticas públicas de enfrentamento da necessidade de oferta qualificada do solo urbano para a população pobre.

Destarte, definiu-se como objetivo geral da pesquisa **avaliar as relações entre a informalidade e as condições de habitabilidade das habitações coletivas precárias de aluguel do bairro Varadouro, João Pessoa-PB.**

Como objetivos específicos, buscou-se:

- a) Identificar as características peculiares da moradia na área central, em particular das HCPAs do bairro Varadouro;
- b) Avaliar as condições de habitabilidade urbana e das unidades de moradia identificadas;
- c) Caracterizar o mercado informal de aluguel em que estas se inserem.

Localizado na área central da cidade de João Pessoa, totalmente inserido na delimitação do centro histórico pelo IPHAEP – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba e

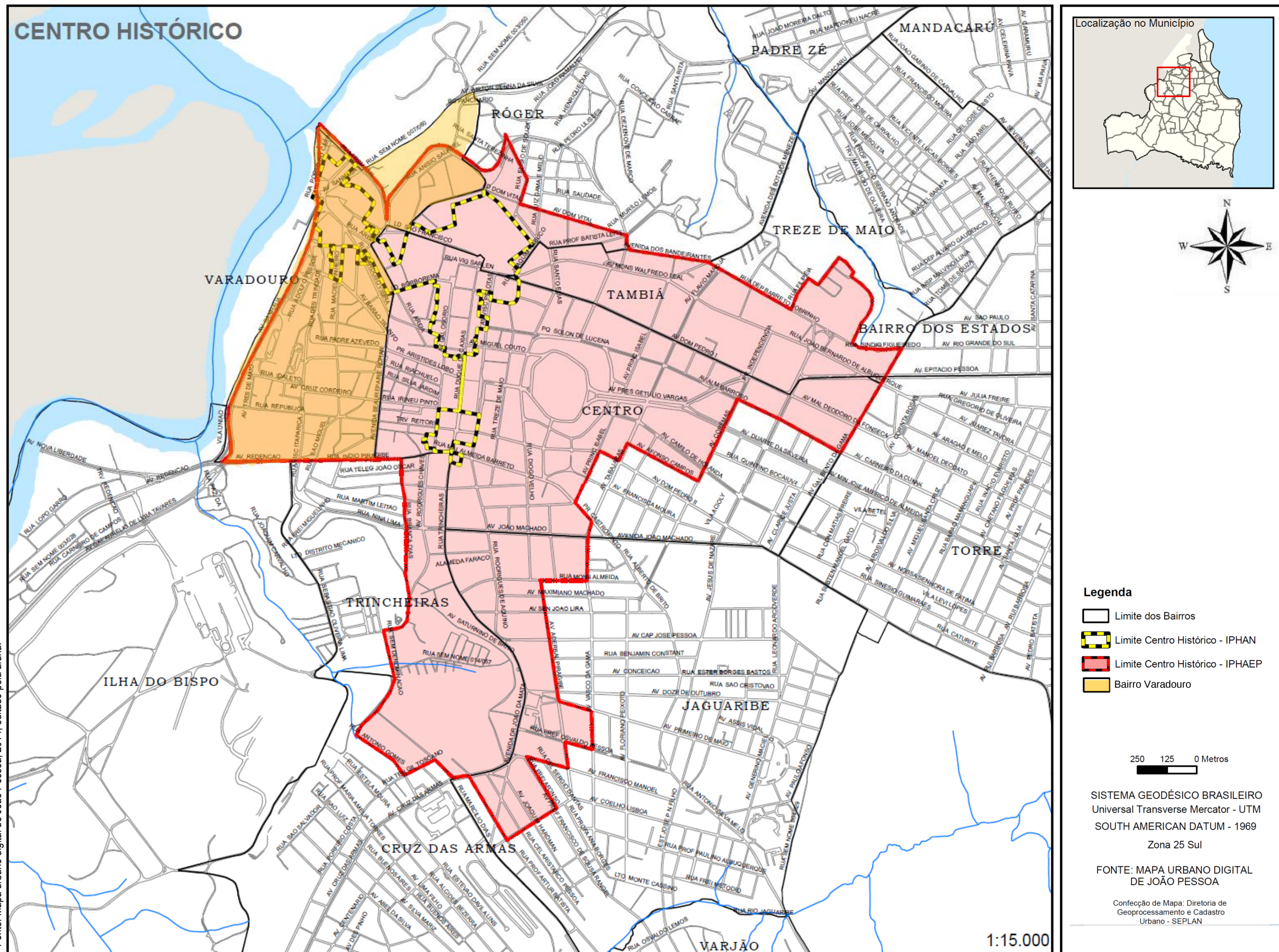
tendo parte de suas quadras também inseridas na delimitação do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, o bairro do **Varadouro**⁴ (figura 01) foi escolhido como recorte de estudo por diversos fatores. Ele é indicado pela literatura da história da cidade de João Pessoa bem como por historiadores (PINTO, 1916; AGUIAR, 1985; BATISTA, 1994; RODRIGUEZ, 1994; ALMEIDA, 1997) como sendo um dos bairros mais antigos onde se desenvolveu um misto de atividades de comércio, serviços e habitação desde os primórdios da constituição e crescimento desta cidade, e onde se estabeleceram algumas das ruas comerciais mais dinâmicas durante muitos anos, como por exemplo, as Ruas da República, Maciel Pinheiro, Beaurepaire Rohan e Barão do Triunfo. Após os anos 1950, deu-se início o processo de abandono pelos moradores mais abastados e, em seguida, por parte dos comerciantes, apresentando-se, com o decorrer dos anos, como um bairro marcado pela prostituição, marginalidade e como local de moradia de uma população estigmatizada, residente em ocupações irregulares, exemplificadas pelas comunidades Porto do Capim e Maurício de Nassau, às margens do Rio Paraíba.

Levou-se ainda em consideração não só a precariedade de suas habitações coletivas de aluguel, mas a degradação pelo qual o bairro vem passando nos últimos anos, apesar dos projetos de requalificação de suas praças e do Convênio Brasil-Espanha de Cooperação Internacional, que promoveu a conservação de alguns dos seus imóveis tombados pelos órgãos oficiais de patrimônio. Tais ações resultaram na sua reinvenção, com a constituição de um cenário de consumo e lazer como parte da estratégia do poder público municipal para “revitalizar” a área (SCOCUGLIA, 2004b). Além disso, no Cadastro de Vilas fornecido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (2012/2014), constata-se um número significativo de vilas no bairro comparado aos demais que compõem o centro histórico da cidade.

Ao mesmo tempo, o Varadouro é o bairro do centro histórico onde o poder público vem tentando implantar políticas de incentivo à habitação social, sem êxito até o momento, embora sejam programas que atestam a tentativa de minimizar problemas de carência de moradias, bem como de modificar as estratégias de dinamização da vida urbana no centro histórico no sentido de estimular o retorno de diversos segmentos ao centro da cidade.

⁴ Utilizamos a delimitação do Varadouro definida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, salientando que nela estão excluídas as comunidades Porto do Capim e Maurício de Nassau, localizadas na periferia do bairro, e que são advindas, entre outros fatores, da problemática habitacional, mas estão inseridas em outro contexto, diferente do abordado nesta ocasião: o das favelas e aglomerados subnormais.

Figura 01: Indicação do recorte de estudo – bairro Varadouro – dentro as delimitações do centro histórico da cidade de João Pessoa definidas pelo IPHAN e IPHAEP.
 Fonte: Mapa urbano digital de João Pessoa, 2014, editado pela aluna.



A partir da discussão e dos dados expostos, os questionamentos incitados pela pesquisa foram: Como se caracteriza a invisibilidade destas habitações? Como se apresenta a habitabilidade (urbana e habitacional) das habitações coletivas de aluguel do Varadouro? Como o mercado informal de aluguel atua nesta área? E a questão principal: Qual a relação entre as condições de habitabilidade e a informalidade das habitações coletivas precárias de aluguel?

Com o objetivo proposto, investigamos a hipótese de que a condição de invisibilidade das habitações coletivas de aluguel facilita o estabelecimento de precárias condições de habitabilidade, o que fortalece a condição de informalidade e, conseqüentemente, a atuação do mercado imobiliário informal de aluguel, se consolidando um círculo vicioso, em que tais questões se condicionam e se alimentam. Nesse contexto, reconhecemos que o processo histórico é a base deste ciclo, uma vez que a expansão das cidades e a origem de novos espaços urbanos trouxeram consigo o deslocamento das famílias mais abastadas residentes nas áreas centrais para outros locais. Esta migração impulsionou a falta de investimentos por parte dos órgãos públicos e das instituições privadas, que resultou na deterioração e desvalorização de seus edifícios e espaços públicos. Assim, outros segmentos da população foram atraídos e as edificações foram e continuam sendo adaptadas/construídas para acomodação de um novo mercado, o mercado informal de locação, um dos grandes responsáveis pela manutenção da vida no centro antigo da cidade de João Pessoa, em especial no bairro Varadouro.

Ao desenvolvermos este estudo, ansiamos trazer uma contribuição para a discussão, compreensão, identificação e caracterização não apenas das moradias estudadas, das condições de vida de seus habitantes e do mercado imobiliário informal de locação e de seus agentes, mas, sobretudo, da complexidade com que devem ser encaradas as políticas de melhoria das habitações coletivas da área central de João Pessoa. O estudo busca ainda dar visibilidade ao fenômeno, a fim de oferecer subsídios mais precisos para publicizar essa problemática fundamentando a reflexão e o debate em estudos e análises estruturais em termos formais, identificando e relacionando os modos pelos quais esse fenômeno aparece e se mantém na cidade contemporânea, bem como subsidiando a formulação de ações e políticas públicas de gestão e normatização de habitações coletivas de aluguel em áreas centrais urbanas.

Os enfoques teórico e metodológico se articulam fundamentados na interface entre arquitetura, urbanismo e ciências sociais, constituindo, portanto, uma perspectiva interdisciplinar, tendo em vista a complexidade e diversidade da cidade contemporânea. A pesquisa, de abordagem quantitativo-qualitativa, é concretizada através da análise das habitações coletivas precárias de aluguel sob o olhar urbanístico (mapeando-as e caracterizando a área em que estão inseridas),

arquitetônico (avaliando as condições de habitabilidade urbana e habitacional) e social (construindo o perfil dos agentes envolvidos – locadores e locatários – e avaliando como se estrutura o mercado imobiliário informal de locação por meio de suas relações).

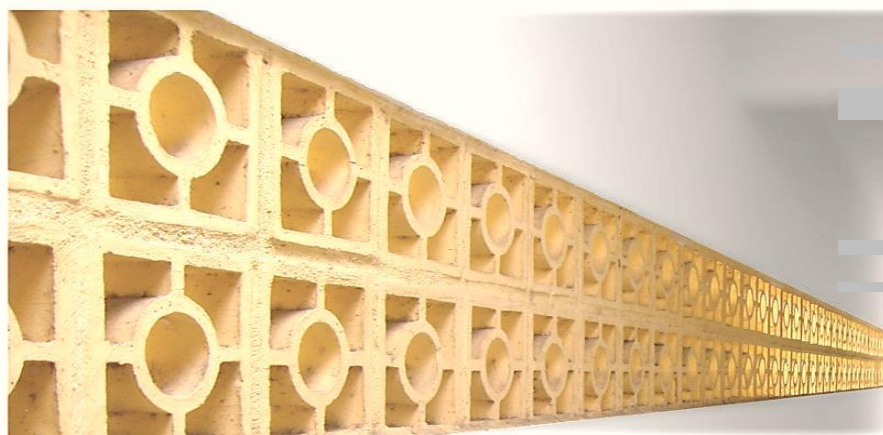
Partindo da pesquisa bibliográfica e da construção do referencial teórico-conceitual, estabelecemos um modelo de ficha de levantamento, bem como roteiros de formulários/entrevistas para locadores e locatários. Assim, através da pesquisa empírica, com a identificação e levantamento das moradias coletivas, produção de acervo iconográfico e realização de entrevistas semiestruturadas, buscamos alcançar o objetivo proposto, respondendo aos questionamentos inicialmente levantados.

A pesquisa se delinea neste volume organizando-se da seguinte maneira: No **Capítulo I - Sobre habitações coletivas de aluguel em áreas centrais: referencial teórico-conceitual e procedimentos de pesquisa**, tratamos das questões teóricas e conceituais que permeiam a pesquisa, com o intuito de contextualizar a presença das HCPAs nas áreas centrais urbanas, elucidar e discutir sua conceituação; caracterizar o estado de invisibilidade, tido como forte artifício na produção de moradias coletivas para locação; abordar o mercado imobiliário informal de aluguel como forma importante de acesso à moradia; e, por fim, compreender o conceito de habitabilidade, tanto na escala urbana como na da unidade habitacional. A discussão supracitada nos deu o suporte para a definição das etapas e procedimentos de pesquisa, detalhados ainda no Capítulo I.

No **Capítulo II - Nem só de comércio sobrevive o Varadouro: o bairro e suas moradias coletivas**, apresentamos as principais características do recorte de estudo, o bairro Varadouro, no contexto histórico e contemporâneo, para melhor compreensão do estabelecimento das habitações coletivas de aluguel na região. Ainda neste capítulo, expomos o levantamento de vilas e cortiços realizados no ano 2012, quando do desenvolvimento do trabalho final de graduação, bem como o levantamento atualizado, realizado entre os meses de setembro e dezembro de 2014, considerando o conceito definido no capítulo anterior para as HCPAs. Este capítulo introduz, portanto, a pesquisa empírica.

O terceiro e último capítulo da dissertação, **HCPAs do Varadouro: habitabilidade versus informalidade**, concentra-se na análise dos dados coletados na pesquisa empírica, reunidos de acordo com os temas propostos no Capítulo I, sobretudo nas condições de habitabilidade e mercado imobiliário informal de aluguel. Conclui-se este capítulo com o estabelecimento das relações entre os pontos supracitados, na busca de averiguar e responder às questões e pressupostos levantados por esta pesquisa.

Por fim, retomamos as discussões suscitadas em cada capítulo e os resultados obtidos nas **Considerações Finais**, concluindo-a com o debate da ampliação da inserção desse tipo de estudo como fundamento para compreender e intervir na cidade e, especificamente, no problema habitacional.



CAPÍTULO I

Sobre habitações coletivas de aluguel em áreas centrais:
referencial teórico-conceitual e procedimentos de pesquisa

1.1 Habitações coletivas precárias de aluguel em áreas centrais: contexto e conceito

Neste tópico, discorreremos sobre a conjuntura em que as habitações coletivas de aluguel na forma de vilas populares e cortiços surgem e se estabelecem como alternativas de moradia para os pobres nas áreas centrais das cidades, além de discutirmos sobre os diversos conceitos referentes ao fenômeno, definindo por fim quais os critérios utilizados para sua identificação na pesquisa de campo.

1.1.1 Contexto

Embora a questão habitacional seja uma problemática antiga da história das cidades, foi com a revolução industrial e com o intenso processo de urbanização pelo qual passaram as cidades que esse problema teve evidência. A lógica de mercado aplicada ao setor imobiliário e os baixos salários da época foram alguns dos grandes responsáveis pela formação de um quadro de ampla precariedade das condições de habitação, dentro de um contexto de urbanização acelerada (SILVA, 2013).

O processo de urbanização brasileira trouxe como consequência não apenas a transferência populacional da área rural para a urbana, mas também a concentração de parte considerável destes fluxos migratórios em poucas regiões. Sobre a expansão urbana de meados do século XX e seus reflexos nos centros urbanos do Brasil podemos afirmar que:

A década de 60 marcou, em todas as nossas metrópoles, o início do desenvolvimento das grandes “sub-regiões” urbanas de comércio e serviços voltadas para as camadas de alta renda. Para essas regiões transferiram-se lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos, profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc., que atendiam àquelas camadas e que se localizavam no centro principal. Tais regiões passaram a ser conhecidas como “Centro Novo”; Dessa forma, as cidades passaram a apresentar um esvaziamento de seus centros, agravado com o deslocamento de edifícios públicos para áreas fora dos centros principais e na direção e até dentro das áreas residenciais nobres da cidade. (VILLAÇA, 2001, p. 227)

Como visto, o esvaziamento dos centros das cidades e sua consequente deterioração relacionam-se diretamente com as formas de produção e consumo. Dentre outros fatores, o incremento populacional, a expansão da malha urbana e o desenvolvimento da economia trouxeram consigo diferentes formas de apropriação e valorização do solo urbano, refletindo em especial nas áreas centrais das cidades.

Concomitantes ao congestionamento dos centros devido à intensidade de seus comércios e serviços surgem outros lugares mais atraentes para se viver. As atividades ditas “nobres”

(VARGAS; CASTILHO, 2009) e a população mais abastada migram para estes novos locais e são substituídas por atividades menos rentáveis, por vezes informais, e até ilegais, exercidas por moradores/usuários de baixo ou nenhum poder aquisitivo, estes se mantendo em condições de vasta precariedade; assim, degradaram-se os espaços públicos e o acervo edificado, proliferaram as habitações coletivas precárias como cortiços e vilas particulares, e foram gerados vazios urbanos no coração das cidades (ROLNIK; BOTLER, 2004; BONDUKI, 2004).

As principais formas de habitações coletivas e que ainda se fazem presentes nas áreas centrais de boa parte das cidades brasileiras são os **cortiços e vilas populares**. Inúmeros fatores propiciaram a multiplicação destas moradias: a demanda por habitações de baixo custo para os trabalhadores, a restrita disponibilidade de imóveis para atender-las, os aluguéis exorbitantes, a impossibilidade de se obter a casa própria devido aos baixos salários ou à ausência deles, e a possibilidade de os proprietários e arrendatários de terrenos e imóveis lucrarem com sua produção.

Figura 02: O habitar coletivo na forma de *Chawl*, em Mumbai.



Fonte: <https://unsettledcity.wordpress.com/tag/chawl/>

Figura 03: *Conventillo* exemplificando o morar coletivo em Buenos Aires.



Fonte: <http://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com.br/2013/09/los-conventillos.html>

Apesar de possuírem diversas nomenclaturas nos países em que se fazem presentes (os *chawls* em Mumbai – figura 02, os *Mietskaserne* de Berlim e os *dumbbells* de Nova York, os *palomares* da Guatemala, as *quintas* de Quito, os *conventillos* e *inquilinos* de Buenos Aires – figura 03, etc.), a forma de moradia em cortiços é um fenômeno mundial. Mike Davis, na obra *Planeta Favela* (2006), busca mostrar que, nos processos de urbanização desde meados do século XX, há tendências que são universais, apesar de se tratar de diferentes países. A forma de habitar coletivamente em casarões antigos ou construídos para os pobres nas áreas centrais – ou nos “núcleos metropolitanos” – seria uma dessas tendências. O autor reforça a complexidade da problemática da moradia:

Em toda parte do Terceiro Mundo a escolha da moradia é um cálculo complicado de considerações ambíguas. [...] Os pobres urbanos têm de resolver uma equação complexa ao tentar otimizar o custo habitacional, a garantia de posse, a qualidade do abrigo, a distância do trabalho e, por vezes, a própria segurança. Para alguns, como muitos moradores de rua, a localização próxima do trabalho é ainda mais importante do que o teto. Para outros, o terreno gratuito, ou quase isso, compensa viagens épicas da periferia para o trabalho no centro. E para todos a pior situação é um local ruim e caro sem serviços públicos e garantia de posse. (DAVIS, 2006, p.39)

Como explicitado, muitas das dificuldades enfrentadas se repetem em diferentes países. Contudo, em paralelo às tendências universais, existem singularidades decorrentes da realidade de cada país e, devido a isso, nos aprofundaremos na realidade brasileira, embora deixemos claro que as outras realidades sejam igualmente importantes para compreensão do fenômeno das habitações coletivas precárias.

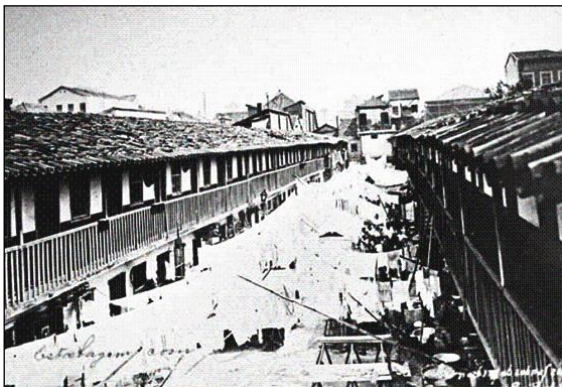
Retomando o contexto brasileiro, o cortiço é a modalidade de habitação coletiva mais antiga na cidade de São Paulo, onde residiam trabalhadores destinados ao comércio, aos serviços e à indústria de mais baixa remuneração no fim do século XIX (PICCINI, 2004), período marcado pelo início de um intenso processo de industrialização na cidade. Operários de menor renda, trabalhadores informais e desempregados encontravam no cortiço o abrigo compatível com suas condições financeiras. Entendido por muitos como uma forma de habitação para momentos de crise, uma moradia provisória e de exceção, o cortiço recebeu inúmeros títulos no decorrer dos anos, todos expressando sua precariedade. As nomenclaturas mais conhecidas são: "casa de cômodo", "cabeça de porco" (nome de um famoso cortiço no Rio de Janeiro), "estância", "zungu", "pensão", "hotel", "hospedaria", "quintal", "estalagem" e "fileira de quartos ao longo de um corredor"⁵. Estas definições tratam de unidades concebidas como quartos, em alguns casos com instalações sanitárias de uso privado, mas que não perdem seus atributos de habitações precárias não apenas do ponto de vista físico, mas também pela rotatividade dos indivíduos que lá habitam (PICCINI, 2004).

Resultante da expansão da cidade, do alto contingente de trabalhadores, da baixa qualidade habitacional e da falta de infraestrutura (figuras 04 e 05), a moradia na forma de cortiço trouxe consigo inúmeros problemas, dentre eles as epidemias. De "solução" para os problemas de moradia dos trabalhadores, as habitações coletivas passaram a ser tidas como "forma de habitar 'não racional' e 'pouco civilizada', provocadora de 'males sociais' e 'deformadora do caráter dos

⁵ Embora sejam objetos arquitetônicos com formas diferenciadas (pela disposição no lote, pela possibilidade de serem construídos para tal fim ou serem adaptados, pela quantidade de cômodos oferecidos, etc.), estas habitações são idênticas em sua essência, "não apenas por serem indistintamente chamados de **cortiços**, nem por terem os mesmos elementos de uso coletivo — w.c., banheiro, tanque, pátio ou corredor —, mas também por serem todos produtos resultantes de um mesmo sistema de produção de moradias" (VAZ, 1994, p.583, grifo do autor).

trabalhadores'; enquanto que seus proprietários ou arrendatários são acusados de 'especuladores', 'gananciosos' e 'exploradores da miséria do povo'" (RIBEIRO; PECHMAN, 1985, p.55).

Figura 04: Cortiço do Rio de Janeiro no início do século XX.



Fonte: <http://sociologiasurbanas.blogspot.com.br>.

Figura 05: Cortiço no bairro do Bixiga, São Paulo, em 1920.



Fonte: www.historiaehistoria.com.br

Assim, almejando a melhoria e controle das condições sanitárias, além da modernização das cidades, realizam-se reformas urbanísticas e intervenções sanitárias que objetivam, entre outros fatores, a erradicação dos cortiços. O combate aos cortiços, o saneamento e o embelezamento surgiram como elementos indissociáveis nas reformas urbanas, e a questão da habitação foi tratada pelo autoritarismo sanitário essencialmente como um problema de higiene. Ainda,

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno "à moda" da periferia. Eram feitas obras de saneamento básico e embelezamento paisagístico, implantavam-se as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista, ao mesmo tempo em que a população excluída desse processo era expulsa para os morros e as franjas da cidade. Manaus, Belém, Porto Alegre, Curitiba, Santos, Recife, São Paulo e especialmente o Rio de Janeiro são cidades que passaram, nesse período, por mudanças que conjugaram saneamento ambiental, embelezamento e segregação territorial. (MARICATO, 2000b, p. 22)

Em meio a essa discussão, as vilas foram difundidas pelos higienistas e sanitaristas da época – final do século XIX e início do século XX – como sendo o modelo de habitação coletiva ideal, por possuírem serviços higiênicos individuais e por manterem os núcleos familiares separados, sendo considerados ambientes sem promiscuidade, diferentemente dos cortiços. Como reforça Rodrigues (2003, p.48), "A mortandade elevada com a gripe espanhola, que conduziu ao medo de novas epidemias de contaminação moral, incentivou a produção de casas "higiênicas" – As Vilas Operárias". Instituíram-se inúmeras leis com incentivos fiscais de forma a estimular sua construção e a redução dos valores dos aluguéis, embora apenas uma pequena parcela dos

operários tivesse a oportunidade de acessá-las (geralmente operários com alguma qualificação, funcionários públicos, comerciários e outros integrantes da baixa classe média).

Embora as vilas de empresas⁶ fossem numerosas, as vilas particulares compunham a maioria dessa modalidade de moradia do período, formando desde pequenos conjuntos de habitações até grandes núcleos ocupando diversos quarteirões. Edificadas não só por pequenos investidores como também por empresas construtoras de grande porte e por companhias mutuárias⁷, as vilas particulares caracterizavam-se pelo máximo aproveitamento dos terrenos – ocupando na maioria das vezes o centro do quarteirão –, e pela racionalização projetual, visando à economia de materiais, através da ausência de recuos, o uso de paredes comuns e a existência de áreas livres mínimas, entre outros fatores (BONDUKI, 2004).

Deste modo, estes empreendimentos eram extremamente rentáveis para os investidores, tendo em vista o capital investido. Castells (2000, p. 222) retoma Friedrich Engels⁸, que, ao analisar a questão habitacional na Inglaterra do século XIX, sobretudo no que se refere ao mercado rentista, já explanava:

[...] por mais ignóbeis que sejam os pardieiros, sempre se encontram locatários para eles: quando, enfim, o proprietário de uma casa, na sua qualidade de capitalista, tem não só o dinheiro, mas também, em certa medida, graças à concorrência, o dever de obter de sua casa, sem escrúpulos, os aluguéis mais altos. Neste tipo de sociedade, a crise da moradia não é um acaso, é uma instituição necessária; ela não pode ser eliminada, bem como suas repercussões sobre a saúde, etc., a não ser que a ordem social por inteiro, de onde ela decorre, transforme-se completamente.

Como podemos perceber, a discussão sobre a crise da moradia é antiga. As tentativas para a mudança desse quadro no decorrer dos anos têm sido pontuais, concentradas nas consequências da problemática e não em suas reais causas. Assim, “[...] nada faz supor que a curto prazo desapareçam os cortiços e as casas coletivas. O encortiçamento, a deterioração dos imóveis e, por conseguinte das condições de habitabilidade expressam um pagamento de aluguel mais barato. Paga-se menos porque se vive mal [...]” (RODRIGUES, 2003, p.48). Os inquilinos das habitações

⁶ Os estudos relacionados às vilas classificam-nas em dois tipos, de acordo com a finalidade que foi construída: “vila operária de empresa” e “vila operária particular”, ou “vila de empresa” e “vila particular” (BONDUKI, 2004). Basicamente, as vilas de empresas eram aquelas edificadas por empresas e destinadas aos seus funcionários; já as vilas particulares eram produzidas por investidores privados e voltadas para o mercado de locação.

⁷ Dirigidas geralmente por banqueiros, industriais, profissionais liberais ou cafeicultores, as companhias mutuárias, segundo Bonduki (2004), eram sociedades de economia privada que administravam depósitos de cidadãos que tinham interesse de poupar, criar uma reserva de dinheiro e receber, depois de alguns anos, uma aposentadoria.

⁸ O texto de Engels, produzido em fins do século XIX, é um clássico no estudo da habitação popular e das condições da classe trabalhadora na Inglaterra. Sua obra nos leva à percepção de que a relação entre exploração do trabalho e carência e precariedade habitacionais é intermediada pelo mercado imobiliário.

coletivas de aluguel pagam, dessa vez, com sua saúde, o preço da degradação das condições de moradia.

Mesmo com a precariedade, a insalubridade e a falta de habitabilidade, as habitações coletivas de aluguel localizadas nas áreas centrais das cidades ainda são boas opções de moradia para muitos, se comparadas às habitações nas periferias, rejeitada pela falta de infraestrutura, mas sobretudo pela distância. Como Telles (2009, p.10) explana, “o Centro tem de tudo, tudo acontece no Centro, os empregos, os serviços, lazer, sociabilidade, a animação das ruas, tudo ao contrário das distâncias, do isolamento, dos vazios e do barro amassado das periferias”.

É nesse contexto que, com o passar dos anos, os cortiços e vilas foram se firmando como alternativa de moradia, ocupando principalmente as zonas centrais das cidades, muitas vezes invisíveis ou ignoradas aos olhos dos transeuntes e principalmente do poder público. Com relação às intervenções nas áreas centrais, as políticas e programas frequentemente são acompanhadas da valorização da área e da expulsão das famílias pobres, não havendo interesse para se melhorar e manter as habitações coletivas ativas; ignoram-nas, e deixam passar a oportunidade de utilizá-las como uma das soluções para manutenção da vitalidade dessa região.

Neste sentido, Helena Silva (2000) nos alerta que a política habitacional e a política de defesa do patrimônio têm se desenvolvido de forma independente no Brasil. A primeira tem se baseado exclusivamente na construção de novos conjuntos de interesse social, quase sempre localizados nas periferias das cidades, carentes de infraestrutura e serviços essenciais. Já a política de proteção ao patrimônio tem se dedicado principalmente à preservação de monumentos ou conjuntos arquitetônicos; as propostas para a reabilitação e manutenção do uso residencial nos imóveis ou nas zonas de preservação do patrimônio não se mostram concretas. “Por outro lado, essas duas políticas estiveram desligadas de uma política urbana, ou seja, voltada para garantir a qualidade de vida do conjunto de cidadãos, no conjunto da cidade” (SILVA, 2000, p.03).

A falta de diálogo entre as políticas habitacional e de proteção ao patrimônio e, conseqüentemente, a negligência na garantia da qualidade de vida para os moradores das áreas centrais urbanas, facilitam e incentivam a (re)produção das habitações coletivas de aluguel, agravando seu quadro de precariedade. Assim sendo, os cortiços e vilas populares resistem, invisíveis, e seus moradores (sobre)vivem sem esperanças de melhorias nas habitações e, por conseguinte, de vida, mas, ainda assim, preservam a vida (ou sobrevida) das áreas centrais fora do horário comercial, indo contra o discurso de morte dos centros urbanos.

Estando cientes da conjuntura e da problemática em que o fenômeno dos cortiços e vilas se insere, cabe ainda discutirmos aqui a conceituação dada por diversos autores para tais habitações

coletivas precárias, tendo em vista a necessidade de se estabelecer um conceito norteador na identificação e levantamento destas moradias na área central da cidade de João Pessoa, em especial no bairro do Varadouro.

1.1.2 Conceito

Muitos autores retratam a complexidade de se definir cortiço e vila (TASCHNER, 1997b; 2003; 2004; LABHAB/FAUUSP, 2003; BONDUKI, 2004; PICCINI, 2004; KOWARICK, 2007; 2009), uma vez que a caracterização das habitações coletivas precárias de aluguel envolve diversas situações e condições no que diz respeito à sua disposição física, habitabilidade, forma de inserção no mercado imobiliário, entre outros fatores.

Deste modo, a partir de diversas fontes bibliográficas e da própria pesquisa de campo, pontuaremos, a seguir, alguns elementos importantes para a conceituação das moradias coletivas de aluguel, concluindo a exposição com a seleção dos critérios mais relevantes para a identificação e classificação dos imóveis.

O primeiro conceito que nos chama a atenção é o proposto por Nelson Saule Jr. (2002), baseado sobretudo no número de unidades habitacionais, no caráter da locação e nas condições de habitabilidade da edificação coletiva, fatores de extrema importância para reconhecimento do fenômeno:

O cortiço é um **imóvel destinado à locação residencial** com mais de uma unidade habitacional, que em geral apresenta condições precárias de habitabilidade com risco para a saúde ou de vida. Os cortiços também são habitações irregulares em razão da precariedade da relação de locação entre o proprietário ou locador do imóvel e os moradores. (SAULE JÚNIOR, 2002, p.82, grifo do autor)

Suzana Pasternak Taschner (1997b; 2003; 2004) defende que o conceito de cortiço não é consensual, embora concorde com Saule Jr. no que diz respeito à precariedade e forma de acesso (locação). A autora acredita que o cortiço apresenta como caráter predominante para sua definição ser uma habitação precária de aluguel, com as características de congestionamento e coabitação. Nesse sentido, sintetiza as diversas alternativas de moradia popular para a população de renda baixa no Brasil em um quadro (quadro 01), definido a partir do cruzamento de duas variáveis: densidade do habitat (individual ou coletivo) e propriedade do terreno (invadido ou comercializado):

Quadro 01: Alternativas de moradia popular para a população de renda baixa no Brasil.

TERRENO			
HABITAT		INVADIDO	COMERCIALIZADO
	INDIVIDUAL	Favela ⁹ Sem teto	“periferia” (produção direta ou locação)
	COLETIVO	Invasão de unidades acabadas ou em construção	Cortiços Conjuntos populares Apartamentos tipo kitchenette Vila operária

Fonte: TASCHNER (2003, p.26; 2004, p.149).

Neste caso, os cortiços e vilas estão inseridos no mesmo grupo: **habitações coletivas em terrenos comercializados**. Entretanto, a autora se atém apenas às características da coletividade e da comercialização, deixando de fora as características físicas devido a não consonância do conceito de cortiço, como também do de vila.

Complementando a semelhança que Taschner retrata no quadro acima, Bonduki elucida que grande parte das características identificadas nos cortiços é igualmente reconhecida nas vilas, sendo difícil definir um limite preciso entre as duas tipologias:

Entre a vila e o cortiço-corredor, os limites são imprecisos. Na posição relativa ao quarteirão, os dois se assemelhavam, uma vez que ambos perfuravam o quarteirão perpendicularmente à rua, ocupando seus meandros e interiores. Em termos de dimensões, os limites também são vagos, pois entre a menor moradia da vila (cômodo, sala e cozinha) e a maior unidade do que se considerava cortiço, a diferença era pequena. A maior diferença estava na situação dos equipamentos hidráulicos (banheiro e tanque): na vila, eles eram individuais e ficavam no fundo da casa; no cortiço, eram coletivos e localizados na área comum. Muitas vezes, entretanto, esta distinção desaparecia quando havia uma área livre no fundo da unidade do cortiço de dois cômodos [...], o proprietário construía um banheiro individual e dava um novo status à moradia. O cortiço transformava-se em vila e o aluguel podia ser aumentado. (BONDUKI, 2004, p.53)

No discurso de Bonduki (2004), nota-se a semelhança física entre cortiços e vilas; seu diagnóstico, juntamente com o de Taschner e o de Saule Jr., nos traz a ideia de unidade entre as duas tipologias de moradia coletiva: ambas são habitações com mais de uma unidade habitacional,

⁹ Vale salientar que nem toda favela é resultado de um processo de invasão. Em alguns casos, as comunidades foram estruturadas de maneira gradativa, através de ocupações acomodadas no decorrer dos anos, sem disputas e enfrentamento. Como explicita Rodrigues (2013, p.36), “a favela se constitui numa ocupação juridicamente ‘ilegal’ de terras. Terras sem uso, em geral do Poder Público são ocupadas pelas famílias sem terras e sem teto.” Reconhecidas como “invasão de terras alheias, apropriação indevida de vazios urbanos e câncer urbano” (Ibid., p.36), as favelas têm como característica crucial a irregularidade da propriedade das terras, deixando claro que a invasão não é condição obrigatória no processo de formação das comunidades, mas sim a não propriedade das terras.

e por isso, coletivas; são comercializadas – e não invadidas ou ocupadas –, tendo como forma de acesso a locação; são idênticas na variedade das suas dimensões e das disposições físicas, diferenciando-se apenas na possibilidade de coletivizar ou não as áreas molhadas.

Já no Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários do Ministério das Cidades (2010), publicação mais recente que as discutidas anteriormente, o cortiço é apresentado como sendo um dos tipos de assentamentos precários existentes no Brasil – cortiços, favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais –, os quais são diferenciados a partir das seguintes variáveis: acesso à moradia, terreno, localização, traçado urbano e infraestrutura, e condição da unidade habitacional. Segundo estes critérios, os cortiços se localizam nas áreas centrais, são locais com traçado urbano regular e dotados de infraestrutura, com lotes regulares, e seus cômodos resultam da subdivisão de imóvel degradado. Caracterizam-se, ainda, pelo uso coletivo das instalações sanitárias precárias e pela insalubridade das unidades habitacionais, além de serem acessados através de aluguel sem contrato ou ainda pela ocupação de imóvel abandonado.

Percebemos alguns pontos frágeis nessa caracterização. O primeiro é relacionado à localização: os cortiços e demais habitações coletivas de aluguel podem ser identificados em diversas áreas da cidade, e não apenas nas áreas centrais, apesar de serem mais frequentemente encontrados neste recorte espacial. Outro equívoco é afirmar que os cômodos da habitação coletiva resultam da subdivisão de imóvel degradado: além da possibilidade de adaptação de habitações unifamiliares ou pontos comerciais para cortiços e vilas, estas também podem ser resultado de uma nova construção, onde o proprietário de um terreno queira lucrar com a locação de unidades habitacionais ao construir uma única edificação. Por fim, é errado considerar a ocupação ilegal como sendo uma forma de acesso ao cortiço: as invasões de habitações e terrenos abandonados referem-se à outra problemática habitacional, como destaca Taschner no quadro apresentado anteriormente; são habitações coletivas da mesma forma que os cortiços e vilas, mas diferenciam-se por serem invadidas. Esta diferença remete a diferentes contextos e discussões, mas não cabe relatá-los aqui, pois não se trata do objeto de estudo deste trabalho. Finalmente, no Guia mencionado, mesmo sendo uma publicação recente, nota-se a confusão em diversos pontos da caracterização dos cortiços.

De forma mais precisa e completa, se desfazendo dos equívocos encontrados na definição do Ministério das Cidades, o IBGE (2013) descreve o cortiço, ou “cabeça de porco”, ou ainda habitação em casa de cômodos, como:

unidade de moradia multifamiliar, isto é, com várias famílias diferentes, apresentando as seguintes características: Uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque, etc.); Utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar, etc.); Várias habitações (domicílios particulares) construídas em lotes urbanos ou com subdivisões de habitações em uma mesma edificação, geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação. (IBGE, 2013, p.308)

Já a casa de vila é caracterizada como “domicílio localizado em casa que fazia parte de um grupo de casas com acesso único a um logradouro. Na vila, as casas estão agrupadas umas junto às outras, constituindo-se, às vezes, de casas geminadas” (Ibid., p.308). O órgão complementa ainda que as casas recebem identificação de porta individual ou designação própria.

Na diferenciação entre tais tipologias proposta pelo IBGE, percebe-se que os critérios utilizados não são divergentes, mas sim complementares; as características de vilas também podem ser encontradas nos cortiços, e vice-versa, excluindo-se aqui o uso comum de instalações hidráulicas e sanitárias, característica singular do cortiço.

Dando continuidade à classificação do IBGE (2013), tais habitações compõem um grupo maior, junto às casas, apartamentos e ocas ou malocas: o dos **domicílios particulares permanentes**. O domicílio particular permanente é definido como “domicílio onde o relacionamento entre seus ocupantes é ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência”, e “construído para servir, exclusivamente, à habitação”, com “a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas” (IBGE, 2011, p. 26). A outra opção de domicílio particular é o improvisado, “quando localizado em edificação (loja, fábrica etc.) que não tinha dependência destinada exclusivamente à moradia, como, também, local inadequado para a habitação, que, na data de referência, estava ocupado por morador” (IBGE, 2011, p. 26). Quantos cortiços podem ser classificados como locais inadequados para habitação? Quantas habitações coletivas de aluguel têm outra função na mesma edificação que não seja a de habitar, ou seja, são de uso misto? A classificação do IBGE fragiliza seus dados, o que reforça a necessidade de construção de um conceito mais completo para o fenômeno, e, sobretudo, reforça a importância da pesquisa de campo para levantamento dos dados.

Além da clara semelhança entre os dois tipos de moradia coletiva, a pesquisa de campo nos revelou, ainda, que a designação de cortiço não era bem recebida pelos moradores, por possuir um caráter pejorativo e promíscuo, imortalizado pelo romance *O Cortiço*, do século XIX, de Aluísio de Azevedo¹⁰; a referência de vila por vezes não era bem compreendida, e pouco se ouvia falar

¹⁰ AZEVEDO, Aluísio. **O cortiço**. São Paulo: Editora Komedi, 2008.

neste termo. Os moradores costumavam tratar as habitações em que residiam como quartos e frequentemente como quitinetes¹¹, mas nunca como cortiço, e raramente como vila.

Este fato, juntamente com a imprecisão das diferenças entre cortiços e vilas e com a continuidade e amadurecimento da pesquisa a partir das novas leituras, objetivos e perguntas, nos incitou a questionar a necessidade de se diferenciar as modalidades de moradia coletiva de aluguel. Por que não estudar o grupo das habitações coletivas de aluguel como um todo, ao invés de um ou outro tipo, se a problemática em que estão inseridos é a mesma? Já que as precárias condições de habitabilidade, a subdivisão de cômodos, a sobreposição de funções, o acesso comum às unidades habitacionais, o acesso à moradia por meio do aluguel, a invisibilidade, dentre outros fatores, se repetem, é possível, e torna-se necessária, a utilização de um único termo para contemplar esses tipos de moradia tão similares física, social e mercadologicamente.

Assim, partimos de uma terminologia utilizada até então para referenciar apenas o cortiço: a "Habitação Coletiva Precária de Aluguel" ou HCPA (PICCINI, 2004). Esta parece ser uma das definições que mais se aproximam do que pretendemos chegar; ela classifica as habitações segundo fatores definidos pela Lei Moura¹² - Lei Municipal de São Paulo nº 10.928 de 1991, única alusiva aos cortiços. Esta determina:

Art. 1º. Define-se cortiço como unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características: a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; c) várias funções exercidas no mesmo cômodo; d) acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias; e) circulação e infraestrutura, no geral precárias; f) superlotação de pessoas. (LEI MOURA, 1991)

Com esta definição, e a partir da análise das diversas conceituações levantadas, percebemos que muitos dos atributos referentes aos cortiços também podem ser constatados nas vilas. Se a única diferença claramente identificada entre as tipologias é a questão da coletivização ou não das áreas molhadas, o conceito definido pela Lei Moura, a partir do momento em que

¹¹ O quitinete, proveniente do termo inglês *kitchenette*, corresponde a um apartamento de pequenas dimensões. De acordo com Joana Mello Silva (2010, p.03), "o apartamento quitinete começou a ser elaborado nos Estados Unidos a partir da adaptação dos hotéis à função residencial." Ele surgiu como uma inovação para os arquitetos modernos europeus, devido à oferta de serviços complementares à habitação como lavanderias, restaurantes, áreas de convívio e lazer, bem como pela "miniaturização dos espaços domésticos, em especial da cozinha", uma vez que esta foi diminuída para um equipamento que agrupava fogão, geladeira, pia e armário chamado "kitchenette", dando origem ao termo.

¹² A Lei Moura nasceu da necessidade de regular as condições de habitação e as questões que envolviam o pagamento de aluguéis dos mais de 90 mil cortiços paulistas. Estabelece critérios de habitabilidade, salubridade, higiene e segurança para os cortiços, bem como regula aspectos edilícios, condições mínimas de ventilação, pé direito mínimo, etc.

defende que as características descritas podem ser identificadas “total ou parcialmente” nos cortiços, permite inserir a vila na mesma definição.

Deste modo, a partir daqui, passamos a tratar o nosso objeto de estudo (vilas e cortiços) com o termo **habitações coletivas precárias de aluguel** ou **HCPAs**, referente à unidade usada como moradia multifamiliar e acessada através da locação ou sublocação, apresentando, **total ou parcialmente**, as seguintes características:

- a) Ser constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) Ser subdividida em mais de uma unidade habitacional;
- c) Utilizar o mesmo ambiente para exercer diversas funções (estudar, dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar, etc.);
- d) Ter acesso comum dos espaços não edificados;
- e) Apresentar uso comum das instalações hidráulicas e sanitárias, sejam os banheiros, cozinhas **e/ou** tanques;
- f) Oferecer infraestrutura, no geral, precária, causando riscos à saúde ou à vida (ventilação e iluminação naturais inadequadas, umidade excessiva, infiltrações, instalações elétrica e hidráulica em más condições, etc.);
- g) Apresentar superlotação de pessoas.

Após a exposição de como as habitações coletivas de aluguel surgem e se estabelecem como opção de moradia para a população de baixa renda, bem como dos critérios utilizados para sua identificação e classificação nesta pesquisa, é de suma importância caracterizar e compreender uma forte característica identificada nas pesquisas de campo: o estado de invisibilidade em que as HCPAs localizadas nas áreas centrais urbanas se apresentam. Passaremos a entender melhor esta condição no próximo tópico.

1.2 A condição de Invisibilidade das HCPAs inseridas em áreas centrais urbanas

*Mas há milhões desses seres
que se disfarçam tão bem
que ninguém pergunta
de onde essa gente vem*
(Brejo da Cruz - Chico Buarque)

Quando a discussão sobre a questão da moradia da população de baixa renda brasileira é instigada, é comum se pensar nos barracos construídos nos morros ou nas margens dos rios, ou nas favelas, formas explícitas de habitação ilegal marcantes na paisagem urbana do país.

Neste contexto, as habitações coletivas de aluguel, consolidadas em especial nas áreas centrais urbanas, em edificações antigas subdividas em diversos cômodos para locação ou ainda por casas de condições precárias construídas para o mesmo fim, acabam sendo mimetizadas pelo tecido urbano, pelo mercado imobiliário formal e, conseqüentemente, pelo imaginário coletivo. Como bem discorrem Kohara e Piccini (1999, p.07), “Mesmo estando a maior concentração dos imóveis encortiçados situados nos bairros centrais da cidade, é uma realidade pouco visível, não se constituindo em uma paisagem, mas escondendo-se entre as edificações que marcaram o desenvolvimento dela”.

Por serem edificações unifamiliares na maioria dos casos, tais habitações passam despercebidas na paisagem urbana, tendo em suas fachadas um bom “disfarce” para a precariedade, miséria e inadequação habitacional a que estão sujeitos seus moradores (figuras 06 a 10). Em contraponto, tornam-se visíveis quando há interesse do capital imobiliário na área onde estão inseridas, e seus moradores são os primeiros a serem remanejados ou até expulsos, como nos mostra a história da habitação popular nas áreas centrais urbanas.

Figuras 06 a 10: Exemplos de HCPAs localizadas em diversas ruas do bairro Varadouro invisibilizadas devido à aparência de habitação unifamiliar das fachadas principais de seus edifícios.





Fonte: Acervo pessoal, 2012/2014.

Apesar de citada por alguns autores que tratam das habitações coletivas de aluguel, a condição de invisibilidade permanece sem aprofundamento nas pesquisas, o que incita a existência de tantas imprecisões quanto a esta característica, e consequentemente, quanto às condições de (re)produção – silenciosa – de tais habitações. Nesse sentido, traremos a discussão sobre esta condição na pesquisa, reconhecendo sua importância para um melhor e mais completo entendimento do fenômeno das habitações coletivas de aluguel nas áreas centrais.

O processo de invisibilidade ou “invisibilização” de habitações coletivas populares como vilas e cortiços tem início, segundo Alfonsin (2000), em fins do século XIX e início do século XX, quando se convivia com a pobreza disfarçando sua presença, escondendo-a, invisibilizando-a. A autora relaciona o processo de invisibilização da população pobre e, consequentemente, de suas precárias condições de moradia, ao plano das representações que compõem o imaginário de uma cidade, uma vez que estas possuem a “capacidade de re-apresentar o real e de articular uma relação ambígua entre ausência e presença” (PESAVENTO, 1998, p.02 apud ALFONSIN, 2000, p.49). Assim, as representações se colocam “no lugar” do real, substituindo-o, e possibilitando, no plano do imaginário, uma cidade sem a presença dos pobres.

A princípio, nessa época, a invisibilidade das habitações populares era determinada pelo poder público:

Tanto a tipologia do cortiço, como a população pobre que ia residir nos nascentes “arraiais”, em “casinhas” de porta e janela, inicia uma trajetória de irregularidade, clandestinidade e exclusão em relação aos equipamentos e serviços urbanos que a municipalidade oferece, mas, sem que o declare, não oferece ao conjunto da população. (ALFONSIN, 2000, p. 53)

A exclusão e invisibilização de tais formas de moradia se concretizaram até mesmo na fala de autores e viajantes do período, que ignoravam a população de baixa renda e suas condições de vida em detrimento da descrição da vida da elite das cidades brasileiras Nas palavras de Bonduki (2004, p.21),

[...] em contrapartida, um véu negro encobre os alojamentos dos trabalhadores: ninguém os via, ninguém os descrevia. [...] Se as habitações populares não representassem perigo para as condições sanitárias da cidade, nada se saberia sobre elas, pois as únicas informações sobre as mesmas nos chegaram através dos técnicos preocupados com a saúde pública.

Foi nesse contexto que as habitações coletivas precárias de aluguel se fizeram presentes nas áreas centrais das urbes, em segundo plano, e resistem ao tempo com praticamente o mesmo lema: poucos as veem, quase ninguém as descreve, e, ainda, escassas são as ações por parte do poder público no sentido de proporcionar melhorias aos seus moradores. “Éloigner pour oublier, éloigner pour ne pas voir, éloigner pour cacher...” ¹³ (PARIS, 2013, p.09): esta estratégia é o cerne de muitos problemas da gestão urbana no que diz respeito às habitações populares. Edésio Fernandes (2003, p.178) explica:

[...] deve-se ressaltar o papel das leis elitistas e socialmente inadequadas, que têm historicamente desconsiderado as realidades dos processos socioeconômicos de produção da moradia, exigindo padrões técnicos e urbanísticos inatingíveis, acabando por reservar as áreas nobres e providas de infra-estrutura para o mercado imobiliário destinado às classes média e alta, ignorando, assim, as necessidades dos grupos menos favorecidos.

Desta forma, os moradores dos cortiços, vilas e demais habitações coletivas precárias são escamoteados, mantendo-se no regime de invisibilidade no decorrer dos anos. Além do interesse por parte do poder público de “mascarar” a existência de tais habitações, esta condição se solidifica por outros meios.

No caso da cidade de João Pessoa, por exemplo, a invisibilidade é reafirmada pela ausência de referência ao bairro Varadouro nos dados sobre demanda imobiliária e pesquisa de mercado oferecidos nas páginas eletrônicas do Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa e do CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Através da

¹³ Afastar-se para esquecer, afastar-se para não ver, afastar-se para se esconder... (PARIS, 2003, p. 09, tradução própria).

pesquisa de mercado, o Sinduscon define o valor do m² de lançamentos imobiliários por bairro em João Pessoa, no período de novembro de 2013 a junho de 2014; porém, o bairro Varadouro sequer é citado. O CRECI levanta dados estatísticos do mercado imobiliário através da coleta de dados primários e secundários junto às imobiliárias, corretores, construtoras e incorporadoras, referentes tanto a imóveis ofertados quanto comercializados no período de janeiro a setembro de 2012; mais uma vez, o bairro não integra a pesquisa.

As características físicas das HCPAs também são fortes fatores para a concretização da invisibilidade. A fachada, por exemplo, é um elemento indispensável para a visualização dessa condição. Ela marca a contradição exterior/interior e, no caso das habitações coletivas de aluguel, ao se apresentar aos olhares dos transeuntes, esconde o universo existente no interior do imóvel (figuras 06 a 12). Octavie Paris (2013), ao tratar da invisibilidade pelo viés da fachada, aponta a contradição exterior/interior ao resgatar o termo cotidiano de sentido figurado “pura fachada”, quando se trata de alguém ou de alguma atitude: tudo está na aparência; o interior é vazio ou diferente.

Assim, a fachada aparece como um artifício que não sugere prenúncio, que não atrai a imaginação de como se configura a parte posterior da edificação (PARIS, 2013). O interior fica em segundo plano não só no imaginário dos transeuntes nas ruas, mas também na legislação municipal, cuja preocupação se restringe apenas à aparência das fachadas dos edifícios situados nas áreas centrais brasileiras. Como exemplo, Paris (2013) cita a Resolução nº 22/2002 da cidade de São Paulo, que regulamenta a classificação de certos elementos e edificações do bairro de Boa Vista como patrimônio histórico e trata apenas da aparência externa de seus casarões. Dessa forma, acaba por estimular certa negligência da parte interna do prédio, em detrimento de um aspecto exterior ilusório, não condizente com a realidade de seu interior.

Figuras 11 e 12: Exemplos de descaracterização da fachada de um casario da área central de João Pessoa, que funciona como habitação coletiva precária de aluguel.



Fonte: Acervo pessoal, 2012/2014.

Através da fachada, inúmeros indícios revelam para os olhares atentos que a edificação se trata de uma habitação coletiva de aluguel. Um dos rastros identificados em algumas HCPAs é a má conservação de suas antigas fachadas e até mesmo a descaracterização de sua arquitetura, como podemos ver nas figuras 11 e 12.

As movimentações através porta, tida como um elemento mediador entre o exterior e o interior, o público e o privado, se apresentam como outro vestígio importante. Por meio dela, observamos as idas e vindas, as entradas e saídas de distintas famílias e de um grande número de pessoas, o que numa habitação unifamiliar não é identificado ou, pelo menos, não é comum.

Outra indicação obtida nas fachadas de diversos exemplares de HCPAs é o amontoado de leitores de água e/ou luz, existente apenas quando os locadores individualizam esses serviços, fazendo com que cada locatário pague suas próprias contas (ver figura 13). Este indício não é tão frequente, tendo em vista que a individualização dos serviços de água e energia elétrica é dispendiosa para os proprietários de habitações coletivas, entretanto, não podemos deixar de citá-lo.

Figura 13: Grupo de leitores de energia elétrica na fachada de uma HCPA localizada na área central da cidade de João Pessoa.



Fonte: Acervo pessoal, 2012/2014.

Por fim, identificamos outro sinal: a divulgação de “quartos” disponíveis para locação através de placas improvisadas. Talvez esta seja a forma mais clara para identificação das habitações coletivas de aluguel. Além de permitirem identificar as residências multifamiliares, as placas de “aluga-se” dão pistas para decodificarmos a dinâmica socioeconômica da qual faz parte esse modo de morar.

Embora haja vários indícios para a identificação de tais habitações na paisagem urbana, bastante sutis para os olhares passageiros, as HCPAs prosseguem invisíveis, não apenas com a ajuda de sua aparência de residência unifamiliar (na maioria dos casos), mas também pela forma de acesso a elas, através do mercado informal, como já foi exposto. A informalidade exclui a presença de imobiliárias intermediando esse acesso, resultando na inexistência de dados sobre as transações imobiliárias na região em que as HCPAs estão inseridas e, conseqüentemente, na sua invisibilidade perante o mercado.

A precariedade das habitações, os conflitos provenientes da coletividade dos espaços, bem como a incerteza no que diz respeito à permanência nas HCPAs, resultam no individualismo acentuado característico deste modo de vida e não permitem, ou, no mínimo, dificultam a criação de um senso de comunidade entre os residentes, o que constitui mais um fator facilitador para a invisibilidade, desta vez social.

Como pode ser visto, a condição de invisibilização das habitações coletivas de aluguel e de seus moradores não pode ser elucidada apenas através de sua apresentação na paisagem construída da cidade, mas também por sua forma de acesso e pelas características sociais e de vida, atuando (voluntária ou involuntariamente, consciente ou inconscientemente) de modo a não favorecer seu aparecimento.

Complementa-se aos fatos expostos a ausência da gestão pública (município/Estado) perante o quadro de ilegalidade e descaso com a qualidade habitacional desta produção rentista, bem como a inexistência de política urbana e habitacional eficiente que promova de maneira adequada o reaproveitamento das áreas centrais em termos de infraestrutura, edificações, ruas, praças, moradia e atividades de comércio e serviços, ou seja, do potencial construtivo, urbanístico, de vitalidade e urbanidade dessas áreas.

Assim, o mercado rentista é instigado a produzir essas modalidades de moradia por haver a necessidade incessante de habitações de aluguel de baixo custo. Contraditoriamente, essas tipologias habitacionais fazem pulsar vida, imperceptíveis por trás das fachadas ou de grandes portões descaracterizadores dos antigos casarões. Vale destacar que não nos referimos aqui à qualidade de vida, mas simplesmente à sua existência.

Invisíveis perante o olhar dos cidadãos, do mercado imobiliário formal e do poder público, as habitações coletivas de aluguel estão inseridas na problemática relativa ao processo de deterioração/degradação por que passaram e ainda passam os centros antigos das cidades contemporâneas. Esta condição tem resultado em debates que questionam e defendem a “morte” dos centros urbanos. Ao analisarmos a realidade de diversas áreas centrais, em especial da cidade

de João Pessoa, confirmamos a invalidez do termo, a partir do momento em que conseguimos identificar a grande demanda e oferta de habitações coletivas de aluguel nessas áreas. A deterioração dos imóveis e dos espaços públicos é inquestionável; mas, falar de morte em referência a uma área em que tantos vivem é equivocado. É elementar que a vida econômica de boa parte das áreas centrais urbanas permanece ativa, apesar da degradação dos imóveis e espaços públicos, não apenas devido à existência das HCPAs, mas também em virtude do considerável número de residências unifamiliares que permanecem ocupadas em meio à concentração de atividades comerciais e de serviços.

Em suma, percebemos que há inúmeros fatores envolvidos nesta suposta invisibilidade, e, igualmente, há muitas dúvidas. Uma das principais é: a invisibilidade é interessante para quem, no fim das contas? Para o proprietário o é, certamente. Ela é uma condição que proporciona a “liberdade” de construir/adaptar habitações coletivas com pouco investimento, sem oferecimento de manutenção edilícia e sem o mínimo de condições necessárias à habitabilidade. A ação resume-se em lucro, garantido pela necessidade dos inquilinos e pela ausência de fiscalização por parte do poder público.

Mas, ao observarmos o lado dos moradores, tem-se um paradoxo. À primeira vista, é perceptível que, com o fim da invisibilidade e, conseqüentemente, com a introdução da ação do Estado/município, há a possibilidade de controle e ordenamento das condições de habitabilidade e dos preços dos aluguéis por sua atuação reguladora. Por outro lado, existe a probabilidade também real de expulsão desses residentes do centro da cidade, sobretudo quando a área é submetida a processos de reforma urbanística (e os possíveis “REs” aplicados, como revitalização, requalificação, renovação, reabilitação, etc.), sob o argumento da ilegalidade de tal situação e da suposta oferta de habitações melhores na periferia urbana.

Evidencia-se assim, um vasto campo de conflitos e interesses por parte dos locadores, dos locatários, e por que não, do poder público. Como bem explana Miagusko (2008, p.128), “lugar de pobreza e riqueza, de convivência dessa diversidade inter-classes que ilumina e oculta, que se apresenta em representações sociais e simbólicas, que condensa esse conflito, o Centro é o lugar contraditório dessa disputa, na maioria das vezes silenciosa”.

Em meio à invisibilidade e a dicotomia de interesses, cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza têm desenvolvido levantamentos e estudos, bem como elaborado leis voltadas para vilas e cortiços (um exemplo no caso de São Paulo é a Lei Moura - Nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991), procurando, ao menos em seu discurso, melhores condições de moradia para a população residente nas áreas centrais e nesse tipo de habitação. Diversas ações foram tomadas,

embora não se tenha chegado ainda a uma ação justa, equilibrada, para ambos os lados; trata-se de um “terreno movediço”, uma discussão complexa, permeada por diversos parênteses e reticências, onde a invisibilidade não pode ser lançada apenas como algo positivo ou negativo. Enfim, há muito que discutir nesse campo conflituoso e ainda tão obscuro.

Ainda, há outro elemento de forte atuação para a (re)produção das HCPAs: a informalidade. Assim, é de suma importância compreender como se dá o acesso a este tipo de moradia e quais as principais características deste complexo mercado informal de aluguel identificadas nas pesquisas desenvolvidas até o presente momento, o que veremos a seguir.

1.3 O mercado imobiliário informal de aluguel como forma de acesso à moradia

1.3.1 A ilegalidade como porta de entrada para a moradia

Uma das marcas profundas da urbanização brasileira é a proliferação de processos informais e ilegais. Nas palavras de Maricato (2000a, p.155), “esta gigantesca ilegalidade não é fruto da ação de lideranças subversivas que querem afrontar a lei. Ela é resultado de um processo de urbanização que segrega e exclui”. Nesse contexto, o acesso e consumo da mercadoria habitação ocorreram (e ainda ocorrem) principalmente fora do mercado formal, identificado pelas relações capitalistas de produção. A ilegalidade urbana, que deveria ser exceção, passou a ser regra no decorrer dos anos.

No processo de expansão urbana, a cidade foi dividida em legal e ilegal (MARICATO, 2000a), ou ainda, cidade legal e cidade real, separação esta assegurada pela lógica do mercado imobiliário. A cidade legal seria aquela valorizada pelo mercado imobiliário e amparada pelo poder público; em contraponto, tem-se a cidade ilegal, não reconhecida pelo poder público e pelo mercado imobiliário formal. É na “cidade ilegal”, caracterizada pela ausência de registros de propriedade, pela irregularidade e desobediência a normas técnicas de ordenação urbana, pela autoconstrução e pela não regulamentação das construções, que parte expressiva da população brasileira encontra a possibilidade de acesso ao solo urbano e à moradia.

É conveniente observar que existem outros termos abordando esta dicotomia. Milton Santos (2004), por exemplo, ao estudar a economia urbana, defende a existência de dois circuitos: circuito superior e circuito inferior. Segundo o autor,

A existência de uma massa de pessoas com salários muito baixos ou vivendo de atividades ocasionais, ao lado de uma minoria com rendas muito elevadas, cria na sociedade urbana uma divisão entre aqueles que podem ter acesso de

maneira permanente aos bens e serviços oferecidos e aqueles que, tendo as mesmas necessidades, não tem condições de satisfazê-las. Isso cria ao mesmo tempo diferenças quantitativas e qualitativas no consumo. Essas diferenças são a causa e o efeito da existência, ou seja, da criação ou da manutenção, nessas cidades, de dois circuitos de produção, distribuição e consumo dos bens e serviços. (SANTOS, 2004, p.37)

Conforme o autor explica, o circuito superior concentra as atividades da economia urbana que utiliza e produz alta tecnologia, uma vez que é a inovação que garantirá os crescentes lucros e o monopólio de mercado às grandes empresas. Além da alta tecnologia, o circuito superior caracteriza-se pelo uso de capital intensivo, pelo apoio institucional e acesso ao crédito, além de apresentar certa dependência do mercado exterior e concentrar atividades como bancos, comércio e indústria de exportação, indústria urbana moderna, atacadistas e transportadores.

Em contraponto, o circuito inferior é constituído basicamente por “formas de fabricação não-‘capital intensivo’, pelos serviços não-modernos fornecidos ‘a varejo’ e pelo comércio não-moderno e de pequena dimensão” (SANTOS, 2004, p.40). Em outras palavras, se organiza a partir do uso do trabalho intensivo em oposição ao capital intensivo utilizado no circuito superior, e utiliza em geral a tecnologia que já não é mais favorável aos agentes deste circuito, que passa a ser frequentemente adaptada e recriada. Nas palavras do autor, “o primeiro é imitativo, enquanto o segundo dispõe de um potencial de criação considerável” (Ibid., p.43).

Além disso, o circuito inferior atua em atividades que o circuito superior avalia como desinteressantes por serem dispendiosas ou que agregam pouco valor ao produto. Em oposição, o primeiro possui relações salariais flexíveis, usualmente não recebe ajuda de instituições públicas e não tem acesso ao crédito bancário. Cabe salientar ainda que, nesse caso, a dependência do mercado interno é predominante e as relações entre os agentes e os clientes são personalizadas, fatores que aproximam ainda mais a dicotomia circuito superior/circuito inferior à cidade legal/cidade ilegal.

De forma bastante semelhante à definição e descrição do circuito inferior, Coraggio (1992, 1993, 1994) discute o termo “economia popular” referindo-se a um conjunto de recursos, práticas e relações econômicas próprias dos agentes econômicos populares de uma sociedade:

En síntesis, definimos la economía popular como un subsistema que vincula y potencia (mediante relaciones políticas y económicas desarrolladas sobre un sustrato de relaciones de parentesco, vecinales, étnicas, y otras relaciones de afinidad) las unidades domésticas populares (unipersonales, familiares, comunitarias, cooperativas) y sus organizaciones particulares y sociales relativamente autónomas. Su sentido está dado por la reproducción transgeneracional ampliada de la vida (biológica y cultural) de los sectores populares. (CORAGGIO, 1994, p.74)

Essas organizações particulares e sociais autônomas, posteriormente identificadas pelo autor como “unidades domésticas” têm como principal fundamento a dependência de sua força de trabalho, por não possuírem riquezas acumuladas que as permitam sobreviver sem trabalho intensivo, repetindo o discurso que caracteriza o circuito inferior. Diversos outros atributos da economia popular reiteram a semelhança entre esta e o termo utilizado por Milton Santos (2004), sendo assim, sendo redundante a repetição.

Designada de circuito inferior ou de economia popular de uma forma mais ampla e de informalidade num contexto mais centralizado e direto, essa característica não se trata de um atributo exclusivo da realidade brasileira. Na maioria das cidades latino-americanas, a informalidade fundiária e/ou urbanística é, por vezes, o único caminho para o acesso à terra urbana por parte dos pobres, como descreve Milton Santos (2004) ao discorrer sobre o circuito inferior, ou Coraggio (1992, 1993, 1994) sobre a economia popular. Nas palavras do último autor, “hoy la ciudad latinoamericana es cada vez menos un producto intencional y lineal de los múltiples agentes de la acumulación, y cada vez más un co-resultado emergente, por efecto de las acciones populares masivas e inorgánicas, orientadas por estrategias de sobrevivencia inmediatistas.” (CORAGGIO, 1994, p. 20).

Segundo Pedro Abramo (2003), o acesso à terra urbana é concretizado a partir de três grandes lógicas da ação social. A primeira é a lógica de Estado, “segundo a qual a sociedade civil e os indivíduos se submetem a uma decisão do poder público, que assume a responsabilidade de definir a escolha que garanta o maior grau de bem-estar social” (ABRAMO, 2003, p.07). Nessa ocasião, o Estado determina a localização, a forma e o público-alvo que terá acesso a ela. Capel (1974) complementa a importância desse agente na produção do espaço urbano:

El Estado, a través de los diferentes organismos de tipo público, es un agente fundamental en la producción del espacio urbano, desempeñando sobre todo un papel subsidiario. De acuerdo con el principio de subsidiaridad, tan repetido en nuestro ordenamiento institucional, el Estado debe atender a aquellas necesidades no satisfechas por la iniciativa privada [...]. (CAPEL, 1974, p. 52)

Análoga à lógica do Estado tem-se a lógica de mercado, em que este seria o mecanismo social que permite e intermedia o encontro entre os que almejam consumir terra urbana e os que se dispõem a oferecer a terra urbana a consumidores fundiários (ou imobiliários). A lógica de mercado admite características institucionais distintas: quando a mercadoria está inscrita na normalidade jurídica e urbanística, trata-se do “mercado formal”; quando o objeto em questão não se enquadra nos requisitos normativos e jurídicos, é identificado como “mercado informal de terra urbana” (ABRAMO, 2003).

A última é a lógica da necessidade, motivada pela condição de pobreza, ou seja, “pela incapacidade de suprir uma necessidade básica a partir dos recursos monetários que permitiriam o acesso ao mercado” (Ibid., p.08). Deste modo, desenvolve-se um processo que o autor chama de “ação coletiva”, que nada mais são do que as ocupações urbanas de terrenos e/ou imóveis. Aqui, a possibilidade de acessar a terra urbana está diretamente ligada à participação de uma ação coletiva que abrange custos políticos e jurídicos.

Ainda segundo o autor, nas grandes cidades da América Latina, sobretudo no Brasil, boa parte do solo urbano foi ocupada sob a lógica da necessidade e/ou de mercado informal. É para os indivíduos seguidores de tais lógicas, excluídos do mercado legal, que se produzem e multiplicam as formas de provisão habitacional como as habitações coletivas de aluguel, os loteamentos ilegais e as favelas, uma vez que “a promoção pública não chega a impactar o mercado devido à baixa oferta de moradias resultante das políticas sociais” (MARICATO, 2000a, p.157).

O mercado informal garante assim o acesso a bens e serviços através de uma transação monetária e/ou mercantil, embora não esteja sujeito nem seja regulado pelos direitos presentes na cidade legal – os direitos urbanísticos, de propriedade, tributário e comercial – ao comercializar ou locar as habitações; ele age à margem da legislação. Dessa forma, acaba “substituindo” o Estado no que diz respeito ao provimento da moradia para a população de baixa renda. Nesse sentido, Baltrusis (2003, p. 227) expõe que “o mercado imobiliário faz a proeza de atender a uma demanda carente por moradias, não a atendendo”, devido à baixa qualidade destas habitações. Este mercado age em silêncio, como bem explana Ermínia Maricato:

A exclusão urbanística, representada pela gigantesca ocupação ilegal do solo urbano, é ignorada na representação da “cidade oficial”. Ela não cabe nas categorias do planejamento modernista/funcionalista, pois mostra semelhança com as formas urbanas pré-modernas. É possível reconhecer nas favelas semelhanças formais com os burgos medievais. Ela não cabe também no contexto do mercado imobiliário formal/legal, que corresponde ao urbanismo modernista. Ela não cabe ainda, de modo rigoroso, nos procedimentos dos levantamentos elaborados pela nossa maior agência de pesquisa de dados, o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). E, por incrível que pareça, os órgãos municipais de aprovação de projetos, as equipes de urbanistas dos governos municipais e o próprio controle urbanístico (serviço público de emissão de alvarás e habite-se de construções), frequentemente desconhecem esse universo. Mesmo nas representações cartográficas é de hábito sua ausência. (MARICATO, 2000a, p. 122)

A ilegalidade e informalidade urbana, ou ainda o circuito inferior, estruturais e estruturantes dos processos de produção da cidade, não passam despercebidas apenas nos âmbitos citados pela autora. No campo acadêmico, no período que antecede a década de 1990, notamos a ausência de

uma produção científica sobre elas, em especial sobre o mercado imobiliário informal, apesar de sua existência desde o início do processo de urbanização das cidades brasileiras.

Nas duas últimas décadas, a importância do mercado imobiliário informal vem sendo reconhecida por alguns estudos (ABRAMO, 2003, 2005, 2009; ALFONSIN; BALTRUSIS, 2003; FERNANDES, 2003; SANTOS, 2004; DAVIS, 2006; LACERDA, 2011), a partir do momento em que este se torna o meio predominante de acesso à habitação por parte expressiva da população. Segundo Anjos e Barbosa (2014), o crescimento deste mercado se deu a partir da substituição gradativa do processo de ocupação de terras públicas e privadas, além dos parcelamentos de solo irregulares e clandestinos, surgidos principalmente nas décadas de 1970 e 1980. Sobre sua importância para existência, desenvolvimento e compreensão da cidade contemporânea em sua totalidade, Santos (2004, p.201) explana sobre o circuito inferior da economia urbana:

Esse 'pólo marginal da economia' (Quijano, 1971b, p.318), também chamado 'terciário primitivo' (J. Beaujeu-Garnier, 1965a) ou 'terciário refúgio' (D. Lambert, 1965), é um elemento fundamental da vida urbana nos países subdesenvolvidos, por seu papel de abrigo da população pobre, migrante ou originária da cidade, que só raramente pode consumir e trabalhar no circuito moderno.

Destarte, tendo em vista a importância do tema e, ainda, a escassa produção científica a respeito, se faz necessário e urgente compreender as lógicas de funcionamento do mercado imobiliário informal, na medida em que as políticas de provisão habitacional e de regularização fundiária para habitações coletivas de aluguel e favelas das cidades brasileiras, quando existem, são pensadas à margem dessa realidade.

1.3.2 O mercado informal de locação

Segundo classificação de Abramo (2007), podemos identificar três grandes sub-mercados informais nos assentamentos consolidados. O primeiro é o de comercialização (compra e venda) de imóveis residenciais, e, eventualmente, de terrenos, estes podendo ser lotes remanescentes do loteamento ou ocupação originais, que não foram edificadas, ou ainda provenientes de um fracionamento do lote familiar. O segundo sub-mercado de áreas consolidadas é o de locação residencial. O último é o mercado comercial, cuja existência está sujeita em grande medida ao nível de consolidação do assentamento e da sua proporção em termos populacionais (não será desenvolvido nessa discussão, por não se referir à questão habitacional).

Os dois primeiros sub-mercados foram objeto de estudo da pesquisa *Mercados informais de solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo* – conhecida como a Rede INFOSOLO, coordenada nacionalmente por Pedro Abramo do Instituto de Pesquisa e Planejamento

Urbano e Regional (IPPUR/UFRJ). Esta pesquisa, segundo Lacerda (2009), foi a pioneira e a mais abrangente no estudo do mercado imobiliário informal (analisou oito regiões metropolitanas), embora tenha sido iniciada apenas na primeira década dos anos 2000.

Os dados coletados pela Rede INFOSOLO em assentamentos informais das oito regiões metropolitanas brasileiras revelaram que o aluguel já é uma das principais formas de acesso à moradia em inúmeras favelas localizadas em áreas urbanas mais centrais. Em Recife e Florianópolis, por exemplo, os casos de aluguel representaram respectivamente 58% e 42,2% do total de transações identificadas; no Rio de Janeiro, dados comparativos revelaram um aumento das transações de aluguel de 14% para 30%, entre 2002 e 2006.

Ao analisar o mercado imobiliário informal de outros países, Abramo (2007) revela a importância do sub-mercado de locação informal como forma de provisão habitacional para os setores populares, embora a atuação do mercado de compra e venda ainda seja bastante significativo. O quadro abaixo ilustra a força do sub-mercado de locação em áreas populares informais das cidades latino-americanas.

Quadro 02: Tipo de sub-mercado residencial nos assentamentos populares informais predominantes, ano 2006.

PAÍS	SUBMERCADO
Argentina	Aluguel
Brasil	Comercialização
Colômbia	Aluguel
México	Comercialização
Peru	Aluguel/Comercialização
Venezuela	Aluguel

Fonte: Abramo (2006)/Infomercado apud Abramo 2009c, p.67.

Na Argentina, Colômbia, e Venezuela, respectivamente, 67,61%, 80,24% e 61,93% do total das transações imobiliárias realizadas referiam-se à locação de imóveis, enquanto no Brasil, mais especificamente da cidade do Rio de Janeiro, sem levar em conta as comunidades de Borel e Jacarezinho, a presença deste mercado se fez em 29,73% das transações identificadas pela pesquisa. Este quadro demonstra a existência de fenômenos compartilhados na América Latina, embora possuam certamente singularidades, que reforçam a necessidade de desvendá-las para conhecer as especificidades locais, evitando a generalização do fenômeno.

Assim, na impossibilidade de ter acesso ao solo formal e ainda de ocupar lotes e habitações em áreas centrais, “o mecanismo social de retorno dos pobres à centralidade será o mercado informal de comercialização e de locação” (ABRAMO, 2009c, p.67). No caso das habitações coletivas de aluguel, a comercialização não é recorrente como nas favelas e outros tipos de assentamentos; o lucro dos proprietários advém do mercado informal de locação.

Em seu levantamento de favelas em inúmeras cidades do mundo, Davis (2006, p.51-52) chama a atenção para o mercado de locação como principal forma de geração de renda para os pobres:

Como admitiriam recentemente pesquisadores do Banco mundial ‘há muitíssimo menos pesquisas sobre o mercado de locação de baixa renda’. A locação, na verdade, é uma relação social fundamental e difusa na vida favelada do mundo todo. É o principal modo para os pobres urbanos gerarem renda com o seu patrimônio (formal ou informal), mas, com frequência, numa relação de exploração de pessoas ainda mais pobres.

Esta é uma das grandes marcas na produção das habitações coletivas precárias de aluguel, que se tornam estratégias de especulação imobiliária dos proprietários de antigos imóveis, por serem construções de pouco investimento e detentoras da segurança de mercado. A ação resume-se em lucro, garantido pela necessidade dos inquilinos e pela ausência de fiscalização por parte do poder público.

Além da questão relacionada ao lucro, também chamamos atenção para a produção da cidade compacta¹⁴ a partir do mercado de locação informal. Segundo Abramo (2009c), dois movimentos alimentam o processo de compactação. O primeiro movimento trata-se da transformação de alguns moradores dos assentamentos em locadores informais, dividindo suas moradias e/ou lotes para atender à demanda de locatários em áreas informais consolidadas. O segundo é a prioridade que estes locatários dão para as pequenas unidades habitacionais, tendo em vista suas condições financeiras. Devido a estes fatores, estas habitações coletivas apresentam com frequência altos índices de densidade domiciliar, o que sugere, nas palavras de Abramo (2007), uma precarização do precário. Assim, a oferta e a demanda do mercado de locação fomentam a tendência de compactação das áreas informais consolidadas.

¹⁴ Segundo Abramo (2009c) enquanto o sub-mercado em assentamentos informais consolidados proporciona uma “cidade informal” compacta, o sub-mercado de loteamento origina uma “cidade informal” difusa, compondo uma estrutura urbana que ele denomina COM-FUSA. Este fato é preocupante, uma vez que promove uma dupla precarização do habitat e da reprodução da vida popular. O autor explana: “O mercado informal, ao promover um território cada vez mais difuso, impõe custos de transporte crescentes aos trabalhadores que vivem nesses loteamentos, mas, quando o mesmo mercado produz uma compactação nos assentamento consolidados, ele causa uma precarização do habitat popular com o aumento de densidade (predial e domiciliar) e verticalização com todas as implicações nos indicadores de habitabilidade (escassez de ar, sol, etc.) que essa compactação promove” (Ibid., p.72).

Nas áreas centrais urbanas, a realidade não é diferente, embora exista uma vantagem significativa na concorrência entre estas áreas e as informais: a sua localização. Horacio Capel, já em 1974 alertava para a importância deste elemento:

El prestigio de una localización dentro de un sector del espacio urbano particularmente magnificado en la imagen que se posee de la ciudad, y pleno de resonancias simbólicas, influye claramente en esta localización, a la vez que refuerza este elemento funcional del espacio urbano. (CAPEL, 1974, p.27)

Flávio Villaça (1986) também destacou o valor deste fator na compra de terrenos, o que podemos aplicar para locação de moradia: “Quando se compra um terreno compram-se duas coisas: um pedaço da matéria terra, que serve de apoio físico, e uma localização. Na verdade, o que se compra é a localização e o que pesa realmente no preço é a localização” (VILLAÇA, 1986, p.52).

Já Abramo (2009b) associa a preferência da população pobre pela área central, ou formal, como ele se refere, ao comércio ambulante:

Como na última década o comércio ambulante informal nas grandes metrópoles latino-americanas cresceu de forma exponencial e a sua localização está concentrada nas áreas centrais da cidade (PERLO, 2004), o mercado de locação informal em áreas centrais formais se constitui em uma opção atrativa de moradia para algumas famílias que têm no comércio ambulante informal a sua principal fonte de recursos. (ABRAMO, 2009b, p.38-39)

É inquestionável que, na formação dos preços imobiliários (tanto na compra/venda quanto na locação), não sejam considerados apenas o custo de produção (gastos de materiais de construção) e as características socioeconômicas dos locatários e locadores, como também a localização da habitação, que permite o acesso de seus inquilinos à infraestrutura urbana existente e aos bens e serviços oferecidos nas áreas centrais, tendo o comércio ambulante como uma das opções de sustento.

Como nos lembra Norma Lacerda (2012), cabe ainda salientar que a produção de imóveis novos informais, principalmente em áreas consolidadas, é expressivamente reduzida se compararmos com a do mercado formal, uma vez que se caracteriza pelo fracionamento do lote e/ou da subdivisão da moradia, bem como pela construção de “puxadas” a partir da edificação original. Neste ponto, também podemos remeter ao conceito do circuito inferior defendido por Milton Santos (2004), o qual pode ser definido segundo a fórmula de Lavoisier: “Nada se perde, nada se cria, tudo se transforma...”. O jornal usado torna-se embalagem, o pedaço de madeira se transforma em cadeira, as latas, em reservatórios de água ou em vasos de flores etc.” (SANTOS, 2004, p.199).

Da mesma forma, as antigas, deterioradas, e abandonadas edificações são transformadas em novas formas de moradia.

Mesmo a oferta sendo “praticamente inelástica frente à demanda” (LACERDA, 2012, p.48), o mercado imobiliário informal tem sido o principal responsável pela ocupação de áreas consolidadas, em especial das áreas centrais urbanas, o que evidencia a preferência de estar em uma área integrada à cidade ao invés de residir na periferia.

Assim se instituem as principais características do mercado informal de aluguel, cabendo ainda descrevermos quais os agentes envolvidos nesse mercado e as relações estabelecidas entre si, constatados a partir dos estudos realizados até então.

1.3.3 Os agentes e suas relações

As razões que levam moradores de baixa renda a residir junto ao centro das cidades brasileiras derivam, como corrobora Corrêa (2013, p.47), de “uma combinação de fatores envolvendo a propriedade da terra e dos imóveis e sua valorização, a ação de agentes modeladores do espaço urbano e suas expectativas em face de processos de desvalorização/valorização do núcleo central de negócios da cidade”. Estes agentes, que produzem, reproduzem e consomem o espaço urbano, atuam de forma complexa, decorrendo “da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem” (CORRÊA, 1995, p.11).

Inicialmente, é primordial lembrarmos que, numa sociedade capitalista, da qual fazemos parte, a cidade não pertence legitimamente a seus habitantes, nem é produzida em função de suas necessidades e interesses, mas sim para beneficiar certos agentes. Capel (1983) define quais são esses agentes, presentes também na questão da moradia nos centros urbanos:

La producción del espacio urbano es resultado de las prácticas de unos agentes que actúan dentro del marco del sistema capitalista utilizando los mecanismos legales a su disposición o realizando su actuación al margen de estos mecanismos y obteniendo posteriormente la sanción legal correspondiente. (...) En una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio en general no pertenecen a sus habitantes y no son modelados en función de sus intereses, sino de acuerdo con los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes. En esencia estos agentes son: los propietarios de los medios de producción; los propietarios del suelo; los promotores inmobiliarios y las empresas de la construcción, y, por último, los organismos públicos, agentes y árbitros a la vez en el proceso de producción del espacio urbano - agentes en cuanto que realizan operaciones concretas, que contribuyen a modelar la ciudad, y árbitros en cuanto que intervienen en los conflictos surgidos entre los otros agentes, contribuyendo a superar sus contradicciones. (CAPEL, 1983, p.85)

Deste modo, o autor destaca os agentes beneficiados pelo capitalismo, em detrimento dos reais cidadãos. Dentre eles, destacamos dois de grande atuação no mercado informal de locação das HCPAs: os proprietários do solo e os organismos públicos. O desempenho de tais agentes permite que estas formas de moradia tornem-se estratégias de especulação imobiliária por serem produções do espaço urbano contemporâneo ignoradas pelo poder público, construções de pouco investimento e detentoras da segurança de mercado.

Corrêa (1995) amplia o debate ao indicar que os agentes sociais que fazem e refazem a cidade são: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários (podendo estes três primeiros agentes elencados estar integrados indireta e diretamente); o Estado; e os grupos sociais excluídos. Na (re)produção das habitações coletivas de aluguel, mais especificamente, podemos destacar a ação dos seguintes agentes:

- Promotores imobiliários – Responsáveis por executar, parcial ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, sucedido de lucros. Ainda segundo Corrêa (1995, p.21), a sociedade capitalista não tem interesse em produzir habitações populares, devido aos baixos salários da população interessada. Os promotores imobiliários têm como estratégia produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, alcançando, por conseguinte, um preço de venda cada vez maior, o que estende a exclusão das camadas populares. Mas o autor explana que ainda é possível haver a produção de habitações para os grupos de baixa renda, se:

(a) é rentável se são superocupadas por várias famílias ou por várias pessoas solteiras que alugam um imóvel ou um cômodo; (b) é rentável se a qualidade da construção for péssima, com seu custo reduzido ao mínimo, conforme Engels descreve para a Inglaterra em relação ao século XIX; (c) é rentável quando se verifica enorme escassez de habitações, elevando os preços a níveis insuportáveis. (CORRÊA, 1995, p.21-22)

Nesse sentido, justifica-se a produção das HCPAs, tendo em vista que os três critérios de rentabilidade descritos por Corrêa (1995) são identificados na realidade dos centros urbanos brasileiros no que diz respeito às condições habitacionais das moradias coletivas de locação.

- Estado – atua de forma complexa e variável na organização espacial da cidade. Sua ação acontece como grande industrial, consumidor do espaço e de localizações específicas proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de ser um agente regulador do uso do solo e o alvo dos movimentos sociais urbanos. Como pode ser percebido em diversas

ocasiões, sua ação é permeada por conflitos e alianças de interesses dos diferentes membros da sociedade, embora privilegie claramente os interesses do segmento dominante, estendendo a exclusão das camadas populares, em conjunto com os proprietários imobiliários.

- Grupos sociais excluídos – são aqueles desprovidos de renda suficiente para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para comprar um imóvel, nos quais claramente se inserem os inquilinos das HCPAs. Este é um dos fatores que, ao lado do desemprego/subemprego/emprego mal remunerado, doenças, subnutrição e o baixo nível de escolaridade, delinea a situação social dos grupos excluídos. Além das vilas, cortiços e demais formas de HCPAs, estes grupos têm como opção de moradia casas autoconstruídas em loteamentos periféricos, as favelas e os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado.

Buscando o aprofundamento da discussão sobre os agentes modeladores do espaço urbano de acordo com estudos realizados mais especificamente nos diferentes tipos de habitações coletivas de aluguel, em especial nos cortiços, foi identificado o envolvimento de outros agentes complementando a definição de Capel (1974) e de Corrêa (1995). Segundo Piccini (2004), são eles: moradores/locatários, proprietários/locadores, intermediários e agentes promotores públicos e privados.

Partindo desta concepção, os inquilinos são aqueles agentes que alugam os cômodos dos cortiços e correspondem aos grupos sociais excluídos na definição de Corrêa (1995). De acordo com o Piccini (2004, p.79), não se trata de uma livre escolha; é uma opção quase que forçada, vinculada a questões como “a localização do imóvel em relação às fontes de trabalho e serviços da cidade, às possibilidades de pagamento do aluguel, à falta de fiador, como obriga a lei, e à impossibilidade de comprovação de renda”.

Os proprietários são aqueles que têm o domínio do imóvel. Apesar de não serem investidores, estes agentes têm “uma visão empresarial do business” (Ibid., p.79). A locação do imóvel, que intermedia a relação entre locador e locatário, trata-se geralmente, ainda segundo o autor, de uma forma ilegal de exploração, uma vez que o imóvel não oferece boas condições de habitabilidade, além de não existir relações contratuais legais entre os agentes. Podemos remeter à classificação de Corrêa (1995) como sendo promotores imobiliários, nesse caso, focados na produção de habitações populares em oposição à prática comum dos promotores imobiliários formais.

Já o agente intermediário seria aquele que representa o proprietário nas relações cotidianas com os locatários. Em boa parte dos casos, o intermediário também reside na habitação coletiva, na

qual atua em diversas funções, como zelador, cessionário ou até executa o papel de uma imobiliária (PICCINI, 2004).

Por fim, temos os agentes promotores públicos e privados. Os agentes promotores públicos, identificados na classificação de Corrêa (1995) como o Estado, mas aqui de uma forma mais direcionada para a problemática habitacional, seriam as instituições oficiais relacionadas à construção da habitação, que incluem as áreas de

[...] investigação e avaliação do problema habitacional, formulação de políticas e planos, obtenção de recursos financeiros, aquisição de terras, elaboração de projetos, contratação das obras de urbanismo e construção das habitações com empresas, construtoras privadas, venda das habitações, procura e facilidades de créditos para construir, melhorar e ampliar as habitações, procura e facilidades de créditos diretos indiretos, administração e manutenção dos conjuntos habitacionais. (PICCINI, 2004, p.80)

Os agentes promotores privados são aqueles que pertencem à mesma estrutura de mercado imobiliário: incorporadores, construtores, loteadores, entre outros. As áreas de construção de um imóvel em que eles atuam são semelhantes às dos agentes promotores públicos, mas numa escala menor. De acordo com Piccini (2004), a diferença fundamental entre os agentes promotores públicos e privados é a motivação que os leva à ação: no caso do poder público, trata-se do enfrentamento de um problema social, enquanto no setor privado o estímulo advém do lucro obtido pelo empreendimento.

Em contraponto à construção e adaptação de imóveis para habitação popular do século anterior, que eram consideradas grandes operações imobiliárias, nos dias atuais esta produção é “uma lógica do pequeno, do micro-investidor, enquanto o desenvolvimento de loteamentos de alta renda segue a lógica do grande investidor” (ROLNIK, 1995 apud PICCINI, 2004, p.81), no qual toda a legislação se respalda, deixando à margem da lei a produção informal das habitações coletivas precárias de aluguel.

Na mesma lógica, em oposição aos ganhos volumosos dos grandes investidores, a produção das HCPAs não conforma grandes lucros a ponto de os proprietários e intermediários se tornarem abastados. Entretanto, o pouco lucro alcançado é adquirido sem esforços, o que o torna vantajoso: necessita de baixo investimento, não é submetido a regras legalmente instituídas, se sustenta sem nenhum tipo de fiscalização e controle, e, por isso, ficam livres de impostos. Assim, as HCPAs, quando não são a única fonte de renda dos proprietários/intermediários, acabam sendo complemento da renda destes micro-investidores.

O descumprimento às leis nesses tipos de moradia é refletido de forma clara nas relações locador/locatário, segundo os estudos de Piccini (2004) na cidade de São Paulo. Uma das primeiras

questões identificadas é que a impossibilidade da presença de um fiador na locação dos cômodos, exigência do mercado formal de locação, anula a existência de um contrato regular e legal de aluguel, de tal modo que a locação é regulada apenas por um acordo verbal entre os envolvidos.

Com a ausência do fiador, os proprietários das habitações coletivas de aluguel na forma de cortiços em São Paulo geralmente exigem o pagamento antecipado de três mensalidades de aluguel, ou, no melhor dos casos, o primeiro aluguel antecipado. A inexistência do contrato de locação traz como consequência a não emissão de qualquer tipo de recibo que ratifique esse acordo entre proprietário e inquilino, o que abre brechas para os locadores despejarem os locatários de seu imóvel quando querem aumentar os valores do aluguel e este aumento não é aceito.

Assim, ao locatário não resta qualquer tipo de recurso contra aumentos ilegais ou cobranças de pagamentos sem justificativa por parte dos proprietários e intermediários (contas de água, energia e IPTU são os mais frequentes). Segundo Piccini (2004, p.84), “essa situação permite a coerção e/ou despejo dos moradores dos cômodos muitas vezes de forma violenta e sem possibilidade de reclamações, o que aumenta o fenômeno de rotatividade dos moradores de cortiços”, outra forte característica identificada em muitos estudos que retratam as moradias coletivas de aluguel.

Quanto à atuação dos agentes promotores públicos, esta se resume na legislação e no fomento de intervenções urbanísticas, em que, segundo Lacerda (2012, p.49), “a legislação demarca, no máximo, as áreas pobres como de interesse social, sem definição de parâmetros de uso e ocupação do solo urbano; a promoção de intervenções urbanísticas participa do processo de diferenciação socioespacial no interior de cada área pobre”. Nesse sentido, não há uma intervenção através de um aparato legal por parte do Estado que assegure o comprometimento de ambas às partes – locador/locatário – no decorrer das transações imobiliárias.

De acordo com Pedro Abramo (2009c), no caso do mercado informal e popular de solo urbano, outras formas de garantias se estabelecem para que se institua uma relação de confiança e respeito entre os envolvidos na locação do imóvel, tendo em vista a ausência das instituições reguladoras formais. É nesse contexto que surgem as instituições informais de mediação, promovendo o cumprimento dos contratos implícitos, “em termos intertemporais e intergerenciais” (ABRAMO, 2009c, p.57), na ocasião de rompimento contratual por uma das partes.

Essa mediação institucional, reconhecida como uma “autoridade local” em meio às transações imobiliárias informais, procede de processos históricos locais que a designam como tal, podendo ser de natureza cultural, étnica, religiosa, política ou ainda resultante da violência, como

algumas pesquisas sobre o mercado imobiliário informal na América Latina tem identificado (ABRAMO, 2009c). Trata-se, segundo Lacerda (2012), de uma “espécie de fiadora” dos locatários.

Embora reconheça a existência e atuação dessa autoridade local, Abramo (2009c, p.57) destaca que, no mercado informal de solo urbano, uma base importante para seu funcionamento são as **relações de confiança e de lealdade** que se estabelecem entre os locadores e locatários. Essa relação de reciprocidade interpessoal resulta na eliminação da impessoalidade e a personalização da relação contratual, elementos típicos do mercado imobiliário formal. As relações confiança-lealdade também foram identificadas nas pesquisas empíricas de Norma Lacerda (2011, 2012) na região metropolitana de Recife, embora o mesmo não tenha acontecido com as instituições informais de mediação. A autora questiona: “se os comportamentos dos indivíduos fundamentam-se em relações de *confiança-lealdade*, que necessidade haveria de uma ‘autoridade local’?” (LACERDA, 2012, p.50). Tais relações de confiança e lealdade se fazem presentes a nível nacional? Qual é a realidade da área central da cidade de João Pessoa? Questionamos, nesse sentido: qual é a realidade do mercado informal de aluguel da área central da cidade de João Pessoa? Há alguma especificidade no caso de João Pessoa, cidade dita de porte médio, capital do estado da Paraíba?

Observa-se na literatura dos diversos tipos de habitações coletivas precárias de aluguel, sobretudo nas pesquisas relativas ao mercado imobiliário informal, a generalização de normas e características. Lacerda (2011, 2012) protesta contra essa generalização ao defender que o mercado informal de locação das cidades brasileiras atua a partir de normas gerais, presentes em todos os sub-mercados, mas também de normas condicionadas às situações nas quais eles se inserem. Assim, a autora acredita que “estudar o mercado imobiliário em áreas pobres implica deparar-se com singularidades que despertam inquietações sobre a validade de tentar se generalizar as constatações” (LACERDA, 2012, p.42).

O que Norma Lacerda (2012) constatou em sua pesquisa empírica foi que a formulação de muitas das generalizações sobre os sub-mercados imobiliários informais, baseadas em determinadas realidades, não tem o mesmo fundamento quando aplicadas em outras situações. Assim, as supostas universalizações, além de abrirem brechas para questionamentos quanto ao caráter científico desses estudos, disfarçam as singularidades do mercado imobiliário informal, ao invés de destacá-las.

Um exemplo dessas generalizações é a existência de uma instituição informal de mediação, assegurada por Abramo (2009c), não constatada em nenhuma das localidades pesquisadas na Região Metropolitana de Recife por Lacerda (2011, 2012). Este fato indica que a presença de uma

“autoridade local” conforma uma particularidade de mercados imobiliários de algumas metrópoles, como do Rio de Janeiro, “não constituindo, porém, uma “lei” de caráter universal, nem mesmo uma condição *sine qua non* para o funcionamento do mercado imobiliário em áreas pobres” (LACERDA, 2012, p.50). Em contraponto, um princípio universal presente no mercado imobiliário informal das cidades brasileiras são as relações interpessoais de confiança-lealdade, distinguindo-o do mercado imobiliário formal, em que a lei constitui um elemento de garantia das relações contratuais.

Nesse sentido, ressaltamos a necessidade de esclarecer: quais seriam as singularidades do mercado imobiliário informal de aluguel existente na área central da cidade de João Pessoa? E quais das (até então) generalizações relatadas aqui seriam realmente universalidades desse mercado? É por meio da pesquisa empírica e da análise das informações coletadas que poderemos responder a tais questionamentos bem como lançar luzes sobre temas obscuros e/ou universalidades apressadas no trato dessa problemática.

A partir das informações expostas, reiteramos a importância do mercado imobiliário informal de locação. Este tem desempenhado importante função social ao oferecer acesso à moradia para a população de baixa renda; é “socialmente necessário” (LACERDA, 2011, p.21). Em paralelo, representa o fracasso das políticas habitacionais voltadas para os indivíduos de menor poder aquisitivo, obrigados a recorrerem à ilegalidade devido às condições financeiras e a ineficácia de tais políticas. Nas palavras de Baltrusis (2003, p. 216):

A questão do mercado informal pode ser vista como uma disputa entre o direito que o Estado tem de legislar e a atividade produtiva em um mercado livre sem regras. Em outras palavras, o desenvolvimento estatal planejado *versus* a economia de mercado pura e simplesmente.

Com efeito, o mercado imobiliário informal de aluguel, ao suprir a necessidade de moradia por parte da população de baixa renda, complementa o mercado formal, preenchendo uma lacuna expressiva desse mercado e adaptando-se às condições locais. Daí a importância de mais estudos que revelem as singularidades deste mercado, bem como confirmem suas universalidades, desvendando as inúmeras interrogações ainda existentes sobre ele.

Tendo em vista fatores como o baixo investimento, o lucro garantido, a desconsideração das leis urbanísticas e habitacionais por parte dos locadores, e os limitados recursos financeiros, a necessidade de residir próximo ao trabalho e a impossibilidade de se morar em uma habitação digna por parte dos locatários, percebe-se que a atuação do mercado informal de locação reflete diretamente nas condições de habitabilidade das habitações coletivas de aluguel. Desta forma, é necessária a compreensão do que seria o conceito de habitabilidade para, posteriormente, reconhecermos suas condições nas HCPAs identificadas na pesquisa empírica.

1.4 Habitabilidade urbana e da unidade habitacional

Além da função de abrigo e proteção contra as intempéries, a moradia tem o papel de oferecer condições para garantia da saúde e do bem-estar físico-mental dos indivíduos que a utilizam. Nas palavras de Carvalho (2008, p.21): “a moradia urbana contemporânea é um complexo conjunto de ideias que envolvem proteção, conforto, saúde, privacidade, domesticidade, segurança, economia, entre outros, e estas complementam o todo trazendo qualidade e singularidade à habitação”.

Embora sejamos cientes deste direito, a realidade da habitação popular brasileira segue na direção contrária, não ofertando qualidade nem mesmo para as necessidades básicas supracitadas. É este o quadro de precariedade que moradores de habitações coletivas de aluguel, favelas, loteamentos clandestinos e demais assentamentos subnormais têm enfrentado no Brasil, residindo em casas deterioradas, abandonadas ou em barracos, cujas dimensões e condições físicas comprometem a vida e a saúde familiar.

Evidencia-se o aumento do número de domicílios irregulares caracterizados pela densidade construtiva e populacional, através da subdivisão de unidades habitacionais, da construção de acréscimos nas edificações ou ainda mediante sua verticalização, além da carência de infraestrutura. Estes fatores refletem diretamente nas condições de habitabilidade: “Evidentemente, o vertiginoso processo de adensamento construtivo tem implicações nos indicadores de habitabilidade (cômodos sem aeração, sem exposição ao sol...)” (LACERDA, 2011, p.19).

É neste contexto que as habitações coletivas de aluguel da área central da cidade de João Pessoa se inserem. Embora seja uma área já dotada de infraestrutura urbana devido à condição de compor o núcleo de origem da cidade, a forma como estas habitações são constituídas e reproduzidas gera inúmeros problemas para a qualidade habitacional, relacionados às precárias condições das instalações elétricas e hidráulicas, à ausência ou pouca iluminação e ventilação naturais, ao uso coletivo de áreas molhadas, à umidade, às pequenas áreas dos cômodos, à falta de privacidade, à insegurança da posse da terra, dentre outros aspectos.

Todos estes problemas refletem de forma negativa na experiência do habitar, essencial à sobrevivência humana. Como Almeida (1995) afirma, essa experiência é negativamente afetada quando algum aspecto da habitabilidade é prejudicado, daí a importância de avaliar suas condições nas moradias, em especial das populares.

Diversos países fazem uso da regulamentação da construção com o intuito de evitar danos à saúde dos moradores, bem como a baixa qualidade construtiva e sanitária. De acordo com

Carvalho (2008), a legislação edilícia e normas brasileiras definem que, para ser considerado minimamente adequado, um domicílio deve possuir banheiro, cozinha e pelo menos um cômodo habitável, além de apresentar condições satisfatórias de higiene, segurança e habitabilidade. Embora estes três fatores sejam citados, não existem definições específicas sobre eles, fato que exprime a incerteza nos critérios para se alcançar uma moradia minimamente apropriada.

Segundo Blachere (1978, apud ANJOS; BARBOSA, 2014), a habitabilidade diz respeito ao conjunto de carências do homem como ser vivo, inteligente e social. Nesse sentido, considera as necessidades fisiológicas, psicológicas e sociológicas correspondentes ao edifício e, em especial, à habitação.

Outros autores, como Malard (1992), Szucs (2000), Almeida (2001) (apud CHIARELLI, 2006) e mais recentemente, Elisangela Silva (2011), acreditam que o habitar é uma característica essencial da vida do homem e, por conseguinte, a relação entre o espaço construído e o usuário deveria ser uma experiência plena. Assim, defendem que a habitabilidade envolve **questões pragmáticas, simbólicas e funcionais**. A dimensão pragmática relaciona-se à capacidade do domicílio atender como abrigo, abarcando as variáveis de desempenho construtivo da moradia e a sua inserção urbana. A dimensão simbólica refere-se à capacidade da casa de ser dotada de significado, ou seja, considera as questões culturais. Por fim, a dimensão funcional diz respeito à capacidade da casa de proporcionar boas condições ao uso dos espaços, relacionada ao dimensionamento da moradia, relação funcional entre os cômodos e manutenção (SILVA, 2011).

Como visto, para compreensão das condições de habitabilidade, múltiplos fatores de ordem físico-espacial, social, econômica e cultural podem ser avaliados, considerando desde a escala da unidade habitacional até a conjuntura urbana em que a habitação está inserida. Destarte, os conceitos de **Habitabilidade Urbana** e **da Unidade habitacional** vigoram a questão do espaço arquitetônico como a totalidade da fruição, usufruição e construção da habitação adequada, saudável.

Conforme descreve Cohen (2004; 2007) o conceito Habitabilidade Urbana defende que a habitação precisa e deve ser compreendida em um sentido mais abrangente e sistêmico, na acepção de pertencimento, de usufruto e de direito à cidade. Ou seja, abrange a oferta e o acesso da população à rede de infraestrutura urbana¹⁵, além do acesso aos equipamentos públicos. Diz respeito ainda “à questão do pertencimento ao território e da inclusão dentro de um amplo contexto

¹⁵ Segundo a Fundação João Pinheiro (2013), tanto no aspecto absoluto quanto no relativo, a carência em infraestrutura tem sido o elemento mais importante da inadequação de domicílios. Consideram-se os seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo.

urbano, dando visibilidade ao pleno exercício de fruir, usufruir e construir um espaço com qualidade de saudável/habitável” (BONDUKI, 2002 apud COHEN, 2007, p.194).

Percebe-se, assim, a amplitude e importância do conceito, que, vale ressaltar, está intrinsecamente ligado a outros de igual importância, como acessibilidade. Portanto, para analisarmos as condições de habitabilidade urbana, consideramos os requisitos mínimos de qualquer assentamento urbano, como existência ou não e forma como se fornece a iluminação elétrica, o abastecimento de água, o esgotamento sanitário e a coleta de lixo, assim como existência e proximidade dos equipamentos urbanos básicos, como postos de saúde, escolas, farmácias, mercados, etc., fatores que interferem diretamente na qualidade de vida dos moradores.

Conceito bastante estudado e debatido na contemporaneidade, a Habitabilidade da Unidade Habitacional, segundo Bonduki (2002 apud COHEN, 2004; 2007), trata do conjunto de aspectos que interviriam na qualidade de vida e na comodidade dos moradores, assim como na satisfação de suas necessidades físicas, psicológicas e socioculturais. A partir dele podemos avaliar questões como: conforto ambiental (luminoso, térmico, acústico e tátil); segurança do usuário; salubridade domiciliar e do seu entorno.

Deste modo, o conceito de habitabilidade da unidade habitacional associa-se ao conceito de ambiência, que diz respeito à necessidade de estar confortável com relação à adequação sociocultural (materiais locais em que foram feitos móveis e utensílios, assim como em que foram elaborados pisos, paredes e tetos) e ambiental (temperatura, ventilação, luminosidade e quantidade e qualidade do ruído existente dentro do ambiente arquitetônico) (COHEN, 2007). Bonduki explica:

[...] o conceito de habitabilidade da unidade habitacional diria respeito à qualidade de vida dentro do espaço habitacional promovida pela satisfação das necessidades físicas, psicológicas e socioculturais do usuário da habitação e pela obediência as normas de confronto ambiental que promoveriam adequadas ventilação, iluminação, acústica e escolha de materiais construtivos e de acabamento que não agrediriam tátil e ambientalmente os ocupantes dessa habitação. Tornando, dessa forma, a unidade habitacional um espaço que responderia a qualidade e função de habitação saudável (BONDUKI, 2002 apud COHEN 2004, p.105).

Em suma, a habitabilidade da unidade habitacional corresponde à qualidade de vida na escala da unidade habitacional, determinada pelo atendimento das necessidades físicas, psicológicas e socioculturais dos habitantes, bem como dos preceitos de conforto ambiental. Assim, a unidade habitacional alcança a condição de habitável e saudável. Já a habitabilidade urbana aborda a inserção da unidade habitacional no espaço urbano, seja pela ligação da unidade à rede de infraestrutura urbana básica e aos serviços e equipamentos públicos, seja pela questão social de

inclusão. Deste modo, a unidade habitacional torna-se o elo entre a coletividade e o território urbano em que está inserida.

Uma vez compreendidos os conceitos de habitabilidade urbana e da unidade habitacional, cabe ainda discutirmos a forma como este elemento pode ser identificado nas habitações. Alguns pesquisadores optam por estabelecer indicadores, defendendo a possibilidade de se mensurar o grau de habitabilidade das edificações. Um exemplo é a tese de Barros Filho (2006), que analisa os padrões socioespaciais intra-urbanos da cidade de Recife a partir da análise dos Indicadores de Habitabilidade¹⁶ (IH), construídos com base em variáveis selecionadas do questionário básico do Censo Demográfico do ano 2000 (IBGE, 2000).

Utilizando como base o índice de habitabilidade criado por Barros Filho (2006), Anjos (2013 apud ANJOS; BARBOSA, 2014, p.09) adapta o indicador para o censo dos anos de 1991 e 2010, com o objetivo de analisar de que forma os aspectos da habitabilidade urbana relacionam-se com o mercado de locação em áreas pobres da região metropolitana de Recife-PE. Mesmo tendo optado por esta metodologia, a autora reconhece as limitações quanto à utilização dos dados censitários para a construção de ferramentas de avaliação, “notadamente aos que tratam das infraestruturas, por traduzir apenas a oferta desses serviços e ignorar a qualidade dos mesmos” (ANJOS; BARBOSA, 2014, p.18). Podemos citar também a pesquisa realizada por Castro (2007), que desenvolve um indicador – Indicador de Habitabilidade Urbana (IHU) – para mensurar o grau de habitabilidade urbana e sustentabilidade local em ocupações irregulares.

Entretanto, cabe questionarmos: como podemos mensurar as questões subjetivas, inerentes às condições de habitabilidade? E, ainda, podemos nos basear nos dados censitários, que já se mostraram duvidosos (como vimos nas definições de vilas e cortiços) e incompletos (como os autores acima reconhecem) para avaliar elementos qualitativos referentes às condições de habitabilidade?

Neste sentido, Gleice Elali (2010 apud SILVA, 2011, p.11) adverte que a habitabilidade deve ser entendida como um atributo percebido, ou seja, independe de avaliações e medições técnicas, uma vez que está diretamente ligada ao ponto de vista do usuário. Completa ainda que, para investigar as condições de habitabilidade de uma habitação, deve-se priorizar a **avaliação do usuário** nos três níveis de necessidades: funcional, segurança/saúde e conforto psicológico. É a partir deste ponto de vista que realizamos a análise das condições de habitabilidade da unidade

¹⁶ O IH construído por Barros Filho (2006) trata-se de um sistema composto por dois conjuntos de indicadores: o primeiro, denominado Indicador Populacional (IP), corresponde às condições socioeconômicas de renda, educação e longevidade da população de cada setor censitário; o segundo conjunto chama-se Indicador Domiciliar (ID), e refere-se às condições físico-ambientais de saneamento e de ocupação, bem como à tipologia dos domicílios de cada setor censitário. Corresponde matematicamente pela média aritmética simples do Indicador Populacional e do Domiciliar.

habitacional, ou seja, seguimos como premissa para compreensão e análise destes elementos a experiência cotidiana dos usuários.

Por fim, reiteramos a finalidade de analisarmos as condições de habitabilidade urbana e da unidade habitacional das habitações coletivas de aluguel: fornecer uma base para a construção de futuras propostas de melhoria da qualidade de vida dos moradores destas habitações. Ter uma moradia digna é direito de todos, é condição básica para que o indivíduo se sinta cidadão, com direitos e deveres perante a sociedade. A Agenda Habitat¹⁷, que tem como metas a moradia adequada para todos e o desenvolvimento de assentamentos humanos sustentáveis em um mundo em urbanização, reforça a importância da moradia digna:

Nós reconhecemos que o acesso a um lar seguro e saudável e a serviços básicos é essencial ao bem-estar físico, psicológico, social e econômico de uma pessoa, e deve ser uma parte fundamental das nossas ações urgentes para o mais de um bilhão de pessoas sem condições de vida decentes. Nosso objetivo é conseguir abrigo adequado para todos, sobretudo para as pessoas pobres e desprovidas, dos centros rurais e urbanos, através de uma abordagem que facilite o desenvolvimento e a melhoria de moradias que sejam seguras sob o ponto de vista ambiental. (FERNANDES, 2003, p.18)

O documento amplia a discussão para a escala urbana:

A qualidade de vida de todos os povos depende, entre outros fatores econômicos, sociais, ambientais e culturais, das condições físicas e espaciais das nossas vilas, cidades pequenas e grandes. A disposição e a estética das cidades, padrões de ocupação do solo, densidade populacional e de construções, transporte e facilidade de acesso de todos a produtos, serviços e amenidades públicas básicos têm um peso crucial nas boas condições de vida dos assentamentos. Isso se torna ainda mais importante para as pessoas vulneráveis e desfavorecidas, muitas das quais enfrentam barreiras no acesso a moradias e na participação na elaboração do futuro dos seus assentamentos. A necessidade das pessoas por comunidades e suas aspirações por bairros e assentamentos com melhores condições devem guiar o processo de projeto, gestão e manutenção de assentamentos humanos. (Ibid., p.27-28)

Assim, se faz necessária a avaliação das condições de habitabilidade urbana e da unidade habitacional das habitações coletivas precárias de aluguel, almejando que, futuramente, tais moradias ofereçam qualidade e conforto aos seus inquilinos, fazendo valer os direitos desta

¹⁷ A Agenda Habitat é um documento aprovado pelos países participantes da Segunda Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – Habitat II, realizada na cidade de Istambul, Turquia, em 1996, entre eles o Brasil, os quais se comprometeram a implementar, monitorar e avaliar os resultados do seu Plano Global de Ação. Já a Agenda Habitat para Municípios, referência utilizada neste texto, é na verdade a Agenda Habitat em português, produzida pelo Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM, para a Caixa Econômica Federal – CAIXA. Vale salientar que “não se trata, meramente, de uma tradução da agenda original, mas de um texto especialmente dedicado a comentar as questões de interesse dos Municípios brasileiros, orientando-os na implementação da Agenda Habitat” (FERNANDES, 2003, p.03). Ainda segundo este documento em português, a intenção é de facilitar a leitura e entendimento aos dirigentes e técnicos municipais, além de mostrar-lhes como podem, no âmbito de suas jurisdições e no cumprimento de suas competências constitucionais, compartilhar, com os demais entes da Federação e com a sociedade, os compromissos internacionais assumidos pelo Governo Brasileiro durante a conferência.

população e transformando a realidade da habitação popular na área central da cidade de João Pessoa.

Como visto no decorrer da discussão teórica-conceitual construída neste capítulo, tem-se um grande caminho a percorrer no que diz respeito à contribuição do campo científico e atuação da gestão pública para reverter esse quadro de precariedade, insalubridade e ilegalidade das habitações coletivas precárias de aluguel das áreas centrais das cidades brasileiras, em especial de João Pessoa. O primeiro passo a ser dado é o real conhecimento do fenômeno, atitude tomada nesta pesquisa. Aproveitando as palavras de Graça Índias Cordeiro e Heitor Frúgoli Jr. no prefácio do livro “Antropologia da cidade: lugares, situações, movimentos”, de Michel Agier (2011, p.19), é fundamental “[...] conhecer as cidades a partir dos cidadãos e de sua experiência cotidiana, de seus lugares de vida e situações concretas [...] através da pesquisa direta que dá visibilidade ao que não se vê, não se sabe nem imagina”.

Destarte, após apresentarmos e discutirmos sobre a problemática das habitações coletivas de aluguel em áreas centrais, o estado de invisibilidade, as generalidades e particularidades do mercado imobiliário informal de locação em que está inserida, bem como as condições de habitabilidade, concluímos o capítulo com a indicação dos procedimentos de pesquisa utilizados para alcançarmos os objetivos propostos, definidos a partir do referencial teórico-conceitual exposto.

1.5 Procedimentos de Pesquisa

Tomando como ponto de partida o objetivo de avaliar as relações entre as condições de habitabilidade e o mercado imobiliário informal das habitações coletivas precárias de aluguel do bairro Varadouro e, sobretudo, tendo como base o referencial teórico-conceitual supracitado, descreveremos neste tópico as etapas de pesquisa e os procedimentos adotados em cada uma das fases para melhor entendimento de seu desenvolvimento.

➤ 1ª Etapa: Construção do referencial teórico-conceitual

A primeira etapa consistiu na revisão e crítica da literatura constituída a respeito dos conceitos, contextos, características e problemáticas que cercam o objeto de estudo deste trabalho. Imprescindível ao cumprimento do que se propôs alcançar, esta etapa se estendeu por toda a pesquisa, e foi desenvolvida a partir da consulta de livros, teses, dissertações, periódicos e artigos nas áreas de arquitetura, urbanismo e ciências sociais.

No que diz respeito à contextualização e conceituação das habitações coletivas de aluguel, tema cuja produção científica é vasta, nos fundamentamos sobretudo nas pesquisas nacionais de Blay (1985), Taschner (1997b; 2003; 2004), Kohara (1999; 2009), Rodrigues (2003), Bonduki (2004), Piccini (2004), Kowarick (2007; 2009), e nas obras internacionais de Engels (2008 [1845]), David Harvey (1989), Peter Hall (1996), Henri Lefebvre (2001), Mike Davis (2006)

Na abordagem sobre o mercado imobiliário informal, nos baseamos principalmente nos estudos de Maricato (2000a; 2000b; 2001), Abramo (2003; 2007; 2009; 2013), Alfonsin e Fernandes (2003), Baltrusis (2003) e Lacerda (2011; 2012).

Por fim, para compreensão do conceito de habitabilidade urbana e habitacional, utilizamos como principais referências os seguintes autores: Cohen (2004; 2007), Chiarelli (2006), Silva (2011) e Anjos e Barbosa (2014).

➤ **2ª Etapa: Pesquisa documental e entrevistas com representantes da PMJP**

Concomitante à revisão de literatura, desenvolvemos a **pesquisa documental**, que consistiu na coleta de informações em diversas instituições sobre a existência das habitações coletivas de aluguel e a dinâmica do mercado imobiliário no bairro do Varadouro.

O primeiro órgão consultado foi a Prefeitura Municipal de João Pessoa – PMJP, através da solicitação de mapas do bairro Varadouro e do Cadastro de Vilas, fornecidos em julho de 2014 pela Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano da Secretaria de Planejamento – SEPLAN.

Consultamos ainda o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com a finalidade de ter acesso a dados oficiais quantitativos referentes às habitações do bairro e de seus residentes, mesmo cientes da incerteza de tais dados, como exposto no primeiro tópico deste capítulo.

Na busca de informações sobre o mercado imobiliário no bairro do Varadouro, sondamos os dados de demanda imobiliária e pesquisa de mercado oferecidos nos sites do Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa – Sinduscon (dados de novembro de 2013 a junho de 2014) e do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI (dados de janeiro a setembro de 2012).

Ainda, foi consultada a legislação do município de João Pessoa, como Plano Diretor, Código de Obras e de Urbanismo, mas nenhum deles faz referência a qualquer tipo que seja de habitação coletiva precária de aluguel. Deste modo, sentimos a necessidade de se fazer **entrevistas semiestruturadas com alguns representantes da PMJP**, na busca de dirimir as dúvidas existentes sobre a atuação do órgão perante a problemática no que diz respeito ao cadastro, fiscalização e propostas de melhorias. Assim, foram selecionados e entrevistados três representantes: o diretor de Geoprocessamento e Cadastro Urbano e o diretor de Controle Urbano,

ambos da SEPLAN, bem como o diretor de Planejamento de Programas Habitacionais – DIPLAN – SEMHAB.

➤ **3ª Etapa: Construção da ficha de levantamento do imóvel e dos formulários e entrevistas com locatários e locadores**

Antes de partir para a pesquisa empírica, foi necessária a construção de um modelo de ficha de levantamento do imóvel, bem como a definição das informações a serem coletadas com os locatários e locadores. A ficha de levantamento e os formulários de entrevistas com locatários e locadores foram submetidos a um pré-teste para sua adequação logo no início da pesquisa de campo. Apresentamos nesta ocasião o resultado final desta construção.

- **Ficha de Levantamento do Imóvel (ver Apêndice B)**

Com o objetivo de identificar, caracterizar e avaliar as condições de habitabilidade urbana e habitacional das habitações coletivas de aluguel, bem como do mercado imobiliário informal de locação, a ficha foi dividida em quatro partes, além de possuir um cabeçalho com indicação do número da habitação coletiva (definido pela ordem em que estas foram identificadas), data em que foi identificada e endereço.

A primeira parte contempla a identificação geral da HCPA através do mapa de localização e do registro fotográfico da fachada do imóvel.

O segundo tópico trata da habitabilidade urbana tomando como base a discussão teórica relatada anteriormente, e considera a existência e tipo de fornecimento de infraestrutura urbana e serviços públicos, como destino do lixo, energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário.

A próxima parte da ficha de levantamento concentra as variáveis de desempenho construtivo, oferecendo subsídios para avaliação das condições de habitabilidade da habitação de um modo geral. São considerados o número de pavimentos, a origem da edificação (construída ou adaptada), localização no lote (influenciando na condição de invisibilidade), estado de conservação das fachadas (a partir do ponto de vista da pesquisadora, comparando com as habitações identificadas, sendo caracterizado como bom, regular ou deteriorado), material das paredes e da cobertura, número de unidades habitacionais (com e sem inquilinos), presença de instalações hidráulicas coletivas, quantidades de banheiros na HCPA, número aproximado de moradores, menor/maior número de moradores por unidade habitacional, e, por fim, os registros fotográficos da moradia coletiva.

Por fim, o quarto tópico reúne dados para avaliação da habitabilidade da unidade habitacional, bem como do mercado imobiliário informal de locação, através da coleta dos seguintes elementos: área da unidade habitacional; estado de conservação da estrutura interna (da mesma forma que o item do estado de conservação das fachadas, foi caracterizado como bom, regular ou deteriorado, a partir do ponto de vista da pesquisadora ao comparar com as demais habitações); valor do aluguel e se inclui despesas de água e/ou energia; valor do m²; divisão dos cômodos¹⁸; existência de sobreposição de funções e, em caso positivo, quais funções se sobrepõem.

Ainda neste último tópico, foi proposta a avaliação das condições de conforto ambiental da unidade habitacional a partir dos seguintes fatores: iluminação natural, ventilação natural, instalações elétricas, instalações hidráulicas, isolamentos de ruídos externos à habitação e isolamento de ruídos entre cômodos. Como a pesquisa não propõe a mensuração de fatores e sim a análise a partir da avaliação dos usuários, estratégia trabalhada e defendida por Gleice Elali (2010 apud SILVA, 2001), a avaliação das condições de conforto ambiental no tocante à iluminação, acústica e térmica foi feita a partir da análise da satisfação dos usuários, utilizando-se uma escala de três pontos com as alternativas bom-regular-ruim. A escala foi escolhida devido à relativa facilidade de compreensão dos termos, além da razoável possibilidade de se graduar os conceitos. Ela direciona o entrevistado a optar por uma resposta desfavorável (ruim), intermediária (regular) ou favorável (bom).

Encerra-se o quarto tópico com a exposição de fotos que registrem todos os elementos analisados no tópico referente à unidade habitacional.

• **Formulário/Entrevista com Locatário (ver Apêndice C)**

A partir da necessidade de construirmos o perfil do morador das habitações coletivas precárias de aluguel na área central de João Pessoa, além de conhecermos os motivos de se morar nessas condições e como se estabelecem as relações com os proprietários das moradias, construímos também um formulário e entrevista semiestruturada para aplicarmos com os locatários.

O formulário¹⁹ concentrou as informações referentes ao perfil socioeconômico do locatário, sendo entrevistado aquele que mantém relação direta com o locador, ou seja, o que entrou em

¹⁸ Entendemos como cômodos “todos os compartimentos integrantes do domicílio separados por paredes, inclusive banheiros e cozinha, e os existentes na parte externa do prédio, desde que constituam parte integrante do domicílio” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p.22). Neste caso, não são considerados os corredores, alpendres, varandas abertas e outros espaços usados para fins não residenciais, como garagens e depósitos.

¹⁹ Sendo indicado para pesquisas de opinião pública e de mercado, o formulário é o instrumento de pesquisa que intermedia o questionário e a entrevista; segundo Lakatos e Marconi (2003, p. 212) “é o contato face a face entre pesquisador e informante, sendo o roteiro de perguntas preenchido pelo pesquisador no momento da entrevista”. Foi escolhido como instrumento de pesquisa tendo em vista a facilidade e rapidez na coleta de informações.

contato com o proprietário ou intermediário para locação da unidade habitacional e que paga o aluguel. As informações coletadas no formulário são as seguintes: número de moradores e faixa etária de cada um; ocupação do locatário; quantos trabalham e o local de trabalho; renda familiar; maior escolaridade dentre os membros da unidade habitacional; formato familiar (casal, família nuclear²⁰, sozinho, ou sem vínculo familiar); tempo que reside na HCPA; forma de conhecimento da oferta; local de moradia anterior.

Complementando a coleta de informações, ainda no formulário levantamos uma questão-chave intrinsecamente ligada às condições de habitabilidade urbana, e que apenas os usuários podem responder: a acessibilidade. Assim, para analisarmos as condições de habitabilidade urbana, consideramos os requisitos mínimos de qualquer assentamento urbano, como existência ou não e forma como se fornece a iluminação elétrica, o abastecimento de água, o esgotamento sanitário e a coleta de lixo, mas também a proximidade dos equipamentos urbanos básicos, como postos de saúde, escolas, farmácias, mercados, agências bancárias, instituições religiosas, etc., fatores que interferem diretamente na qualidade de vida dos moradores. O parâmetro utilizado para constatação da proximidade desses equipamentos é a quantidade de minutos gastos a pé para alcançá-los (5 a 15 min – Perto; 15 a 30 min – Médio; > 30 min – Longe). Concluímos o formulário com uma questão aberta sobre quais atividades de lazer são realizadas em tempo livre, e em que local. Tais informações forneceram dados que comprovam a importância da localização para a (re)-existência das habitações coletivas de aluguel nas áreas centrais.

Em seguida, partimos para a entrevista estruturada constituída de sete questões abertas, relacionadas ao local de moradia, à locação da unidade habitacional e à relação com o locador, fornecendo relatos determinantes para identificação das singularidades do mercado imobiliário informal de locação do bairro Varadouro.

- **Formulário/Entrevista com Locador (ver Apêndice D)**

Como Abramo (2007) e Lacerda (2011) alertam, no caso dos aluguéis informais, a quantificação da oferta é bastante dificultada. Grande parte das pesquisas que abordam o mercado de locação trazem informações relativas aos locatários e suas famílias, enquanto os locadores não são contemplados. Conforme afirma Lacerda (2011, p.21), “é impossível analisar-se qualquer

²⁰ Seguimos a definição do IBGE (2011) ao tratar da espécie de unidade doméstica no domicílio particular, que classifica como nuclear a unidade doméstica constituída somente por: pessoa responsável com cônjuge; pessoa responsável com cônjuge e com pelo menos um filho(a) ou enteado(a); pessoa responsável com pelo menos um filho(a) ou enteado(a); pessoa responsável com pai ou padrasto e com mãe ou madrastra; pessoa responsável com pai ou padrasto, com mãe ou madrastra e com pelo menos um irmão ou irmã; pessoa responsável com pai ou padrasto; pessoa responsável com mãe ou madrastra; pessoa responsável com pai ou padrasto e com pelo menos um irmão ou irmã; ou pessoa responsável com mãe ou madrastra e com pelo menos um irmão ou irmã.

mercado, sem a quantificação da oferta e da demanda. Ademais, não se trata apenas de quantificar a oferta, mas também de caracterizá-la”. Desta forma, nos propusemos a desvendar também o perfil destes proprietários, as características das suas relações com os locatários, as regras e critérios definidos para pautar suas decisões e ações.

Da mesma forma que a entrevista com o locatário, o formulário/entrevista com os locadores é dividido em duas partes, sendo a primeira responsável por sua caracterização socioeconômica e a segunda concentrando as questões sobre a habitação coletiva, a locação e a relação com os locatários.

Para composição do perfil socioeconômico do locador, o formulário, com menos itens que o referente aos locatários, tendo em vista os objetivos da pesquisa, buscou as seguintes informações: gênero; faixa etária; ocupação; renda familiar; grau de escolaridade local de moradia; e, por fim, há quanto tempo possui a HCPA.

A entrevista semiestruturada, composta de dez questões abertas, buscou compreender a lógica de funcionamento do mercado informal de locação a partir da perspectiva do proprietário das habitações de aluguel. Aqui, buscamos relatos sobre como surge a ideia de construir ou obter uma HCPA, a ilegalidade da habitação, os procedimentos e regras adotados para locação das unidades habitacionais e critérios para definição do valor de locação. Ainda investigamos sobre a existência ou não de um agente intermediário, ações tomadas no caso de inadimplência no pagamento do aluguel, bem como de solicitações de manutenção na habitação. Por fim, o locador é questionado sobre a satisfação da locação de seu imóvel, concluindo a entrevista.

Com a ficha de levantamento do imóvel e as entrevistas com locadores e locatários estruturadas, partimos para a etapa do estudo de campo.

➤ **4ª etapa: Pesquisa de campo**

Como visto no decorrer do trabalho, a pesquisa empírica se torna imprescindível para alcançar os objetivos propostos. Na falta de um levantamento preciso e da caracterização das habitações coletivas de aluguel presentes na área central de João Pessoa, é necessária a realização da pesquisa de campo para identificação de tais moradias. E como identificar as condições de habitabilidade das HCPAs, senão pela pesquisa de campo? Tendo em vista ainda a insuficiente quantidade de informações a respeito do mercado imobiliário informal de locação, além da existência de singularidades nos mercados informais identificada por Lacerda (2011), também se faz necessário o levantamento de dados empíricos, para que se alcance uma visão abrangente e mais rigorosa sobre essa realidade.

Tomando como justificativa a sua relevância, partimos para a pesquisa empírica. A área de estudo foi definida pela delimitação oficial do bairro Varadouro da PMJP, por onde percorremos todas as ruas e avenidas entre os meses de setembro e dezembro de 2014. Equipados com mapas do bairro, fichas de levantamento e entrevistas, bem como com trena, máquina fotográfica digital e gravador de voz, a pesquisadora e um acompanhante voluntário (solicitado pela pesquisadora devido à impossibilidade de se executar a pesquisa empírica sozinha) realizaram as idas a campo em diferentes períodos do dia²¹ (manhã-tarde-noite), determinados pela presença e disponibilidade dos possíveis entrevistados.

O primeiro passo e desafio da pesquisa de campo foi a identificação das habitações coletivas precárias de aluguel, precisamente devido à característica da invisibilidade física. Com suporte de informações coletadas com vendedores ambulantes, pontos comerciais e vizinhos, além dos indícios identificados nas fachadas desses imóveis, foi possível identificá-las. As HCPAs foram codificadas por números, referentes à ordem em que estas eram constatadas como tal.

Identificadas como HCPAs, o próximo passo foi o estabelecimento de contato com pelo menos um dos residentes das novas habitações coletivas encontradas, e, no caso das já avaliadas na pesquisa anterior, procurar os inquilinos conhecidos. Neste primeiro contato, a pesquisa era apresentada e o TCLE – Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (ver Apêndice A) era assinado como condição para continuação da pesquisa²².

Até mesmo em algumas das habitações coletivas já conhecidas do estudo anterior, a condição de estranhamento e resistência se fez presente, o que dificultou e prolongou consideravelmente a pesquisa de campo. Houve casos de proprietários convencerem os demais das proximidades de não permitirem nosso acesso por receio devido à condição de informalidade de suas habitações. A figura da pesquisadora nos primeiros contatos era instantaneamente associada à prefeitura municipal, o que tornou difícil a aceitação e permissão de nossa presença.

Em muitos casos, conseguimos eliminar esse obstáculo com as inúmeras idas a campo e com a constatação por parte deles de que as outras habitações estavam permitindo a realização da pesquisa. Essa percepção se tornou uma espécie de segurança para os proprietários e inquilinos, o que nos ajudou na continuidade do levantamento.

²¹ Tendo em vista os diferentes empregos e horários de trabalho que a população moradora de HCPAs possui, foi impossível delimitarmos o horário da pesquisa, sendo necessária a flexibilidade de horário e disponibilidade da pesquisadora e do voluntário.

²² Cabe salientarmos que o estudo foi aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisas em Seres Humanos do Hospital Universitário Lauro Wanderley – CEP-HULW, em Reunião ordinária realizada em 24 de novembro de 2014 (parecer nº 862.506).

A primeira pessoa contatada na habitação coletiva – podendo ser um dos locatários, o agente intermediário, ou ainda o locador – era aquela que fornecia as informações gerais solicitadas na Ficha de Levantamento do Imóvel, complementadas pela técnica de observação e pelos registros fotográficos realizados pela pesquisadora. A ficha, preenchida pela própria pesquisadora, buscava identificar, caracterizar e avaliar as condições de habitabilidade urbana e habitacional das habitações coletivas de aluguel, bem como as características do mercado imobiliário informal de locação.

Após o preenchimento da ficha, partimos para a entrevista com o locatário, cujo objetivo foi coletar informações para construção do perfil do morador das HCPAs na área central de João Pessoa, além dos motivos de se morar nessas condições e a forma como se estabelecem as relações com os locatários das moradias. Para cada imóvel identificado, foram selecionadas duas famílias residentes, tomando como base a pesquisa anterior, na qual as vilas e cortiços identificados apresentavam, no mínimo, duas unidades habitacionais. Além disso, ter-se-ia uma amostragem mais completa e condizente com a realidade das habitações coletivas de aluguel no caso de se adentrar em mais de uma unidade habitacional. Os entrevistados foram “selecionados” conforme seu interesse e disponibilidade para a realização da pesquisa.

Mesmo estando presentes em campo nos diversos dias da semana e períodos do dia, as entrevistas com dois chefes de família se tornaram outro entrave. Em diversos casos, fomos várias vezes em uma semana na mesma habitação para entrevistar o segundo locatário e, mesmo assim, não conseguimos o depoimento. Felizmente, na maior parte das HCPAs identificadas, conseguimos contatar os dois locatários.

Para preservar a identidade dos moradores, utilizamos como critério para identificação a letra M seguida do número do imóvel na ordem do levantamento de campo, e diferenciando o primeiro do segundo entrevistado com os números 1 e 2 (ex.: primeiro morador entrevistado da habitação 03 – M03.1). Da mesma forma, codificamos os proprietários, identificando-os com a letra P seguida do número do imóvel (o proprietário da habitação 01 é tratado como P01, e assim por diante).

Com a finalidade de desvendar o perfil dos proprietários, as características das suas relações com os locatários e as regras e critérios utilizados no mercado imobiliário informal de aluguel, as entrevistas com os locadores também foram um desafio. Além da dificuldade de realizá-las devido a suspeita de a pesquisadora ser funcionária da prefeitura, também identificamos o receio de serem vistos/identificados. Em alguns casos, os locatários não eram autorizados nem mesmo a fornecer o telefone do locador; em outros, conseguimos o contato, mas as entrevistas só

foram concedidas por meio de ligações telefônicas. Observamos ainda que as entrevistas aconteceram com maior facilidade quando os proprietários residiam na própria habitação coletiva ou em seus arredores.

Por fim, ressaltamos que todas as entrevistas foram gravadas e transcritas, e, em paralelo, foram digitalizadas as informações obtidas nas fichas e formulários, marcando o início da etapa de sistematização, análise e triangulação dos dados.

➤ **5ª Etapa: Sistematização e análise dos dados**

De posse de todas as informações supracitadas, procedemos à sistematização dos materiais obtidos. As entrevistas, as informações coletadas na ficha de levantamento e os registros iconográficos foram reunidos em arquivos do Microsoft Word, referentes a cada habitação coletiva de aluguel visitada, como exposto nos apêndices B, C e D. Todas as fichas catalográficas estão disponíveis para apreciação em um CD-ROM no fim do volume.

Em seguida, os dados quantitativos, coletados através das fichas de levantamento e dos formulários de construção do perfil socioeconômico de locadores e locatários, foram sistematizados em uma planilha Excel e logo depois tratados no Software livre estatístico *R*, gerando a análise descritiva.

Já para apreciação das informações coletadas nas questões abertas das entrevistas, seguiremos o método de análise de conteúdo descrito por Moraes (1999), organizado em cinco etapas: preparação das informações; unitarização ou transformação do conteúdo em unidades; categorização ou classificação das unidades em categorias; descrição; interpretação.

Descrevo abaixo cada uma destas etapas de forma resumida, reforçando que:

O processo de preparação consiste em identificar as diversas amostras de informação a serem analisadas e iniciar o processo de classificação e identificação de padrões e índices a serem destacados por se repetirem ou por apontarem contradições. Logo, esta etapa representa o início do processo de análise das informações. Para isto, foi feita uma leitura de todos os materiais levantados, selecionando os que eram representativos e pertinentes aos objetivos da análise.

Depois de preparados, os dados passaram pelo processo de “unitarização”. Os materiais foram relidos com o objetivo de definir a “unidade de análise, elemento unitário de conteúdo” (MORAES, 1999, p.16), através de palavras que representam todo o corpo do discurso para cada questão.

Em seguida, temos a categorização, processo em que os dados foram agrupados, considerando o que há em comum entre eles. Como afirma Moraes (1999, p.19), “o processo de

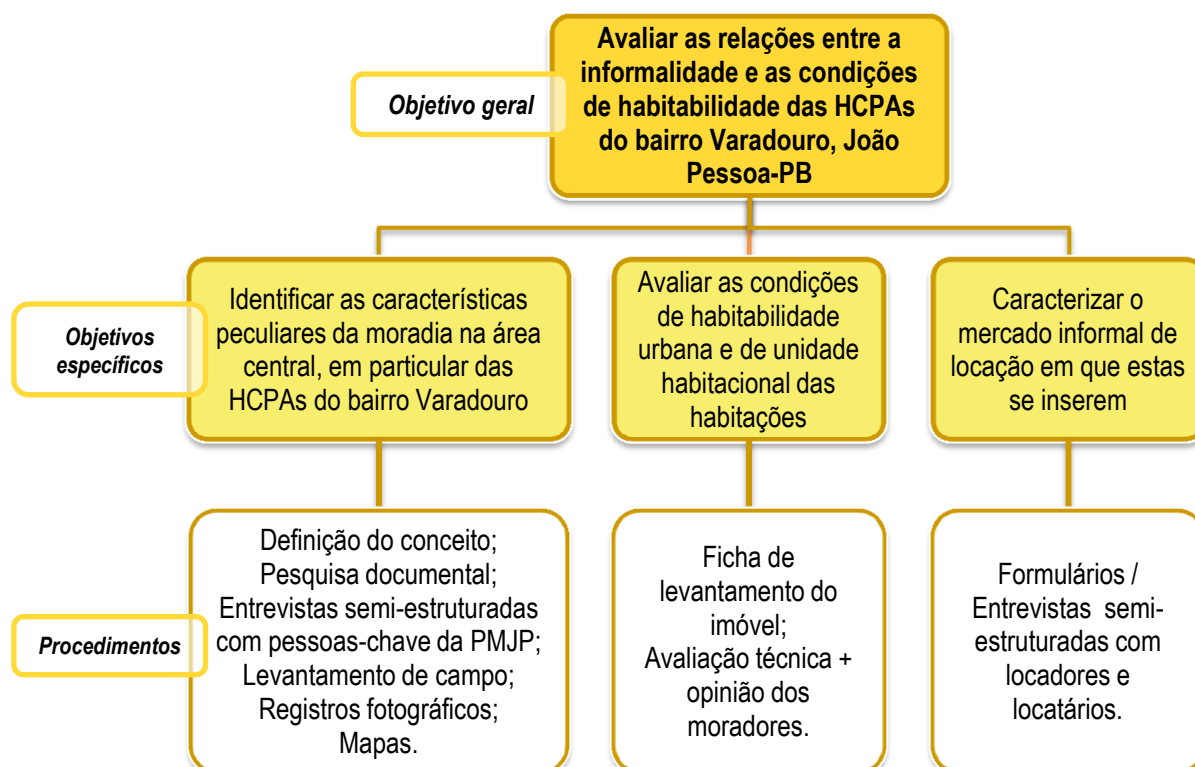
categorização deve ser entendido em sua essência como um processo de redução de dados. As categorias representam o resultado de um esforço de síntese de uma comunicação, destacando neste processo seus aspectos mais importantes”.

A próxima etapa do processo de análise de conteúdo foi a **descrição**. Nesta fase se comunica o resultado do trabalho de análise de conteúdo ao definir as categorias e identificar o material que se encaixava em cada uma delas.

Por fim, chegamos à **interpretação**. Segundo Moraes (1999, p.24), “uma boa análise de conteúdo não deve limitar-se à descrição. É importante que procure ir além, atingir uma compreensão mais aprofundada do conteúdo das mensagens através da inferência e interpretação”. À luz da fundamentação teórica da pesquisa, exploramos os significados expressos na etapa anterior.

Por fim, os registros fotográficos feitos no decorrer de toda pesquisa foram utilizados para complementação da análise dos dados quantitativos e qualitativos. Para melhor compreensão dos procedimentos de pesquisa adotados para cumprimento de cada objetivo da pesquisa, desenvolvemos o fluxograma abaixo:

Figura 14: Fluxograma com objetivos e procedimentos de pesquisa.



Fonte: Elaboração própria, 2015.

Os dados quanti-qualitativos foram analisados e dispostos no corpo do trabalho de acordo com os temas destacados no referencial teórico-conceitual – as condições de habitabilidade urbana e habitacional; o mercado imobiliário de aluguel e seus agentes – para que, no último tópico do Capítulo III, estabelecêssemos as relações entre as condições de habitabilidade e o mercado imobiliário informal de locação das HCPAs, alcançando o objetivo geral proposto na pesquisa.

Esta etapa permitiu ainda a verificação da hipótese de trabalho levantada, assim como a definição de possíveis pistas de aprofundamento do tema e de novos conhecimentos e questionamentos sobre a problemática das habitações coletivas de aluguel, o mercado imobiliário informal e seus agentes.



CAPÍTULO II

Nem só de comércio sobrevive o Varadouro:

O bairro e suas moradias coletivas

Consideramos imprescindível ao processo de compreensão e análise das habitações coletivas de aluguel existentes no centro da cidade de João Pessoa a apreensão do contexto histórico no qual essa forma de moradia se insere. Assim, neste capítulo, destacamos aspectos centrais do processo de consolidação do bairro do Varadouro, locus privilegiado desta pesquisa. Veremos de que forma o poder público vem intervindo na suposta tentativa de reverter o quadro de deterioração e esvaziamento da área central, principalmente com relação ao uso habitacional e por segmentos de classes médias e elites. Daremos destaque, ainda, a forma como se delineia a distribuição das HCPAs em termos de delimitação espacial no interior do bairro, utilizando para isso uma parte do nosso levantamento de campo articulada aos processos e dinâmicas históricas mais recentes.

2.1 O Varadouro na história da cidade

A cidade de João Pessoa, atualmente com cerca de 720 mil habitantes (723.515 hab., estimativa do IBGE, 2010) e considerada a terceira mais antiga do Brasil, foi fundada às margens do Rio Sanhauá, no ano de 1585, e teve sua origem afastada da orla marítima principalmente devido às estratégias de defesa contra ataques inimigos.

Começou a ser erigida a partir do porto localizado nas margens do Rio Sanhauá, em sua reentrância mais larga no reencontro das águas do Rio Paraíba. Neste local foi inserido o Porto do Capim, elemento que marca o início das atividades comerciais e onde se formou o núcleo de ocupação denominado “Cidade Baixa”, local onde o bairro Varadouro está inserido. Analogamente à formação da Cidade Baixa, seguindo a topografia da região, nasce outro núcleo, a “Cidade Alta”. Foi na Cidade Alta onde se concentraram os principais edifícios administrativos, as igrejas, os conventos e as residências.

As primeiras edificações da cidade foram levantadas a partir do aproveitamento da topografia local: “margens de rio e tabuleiro (planalto costeiro) ou entre o rio e a colina” (MAIA, 2008). No trecho mais alto se instituem as primeiras ruas, igrejas, conventos e edifícios administrativos, seguindo os modelos urbanos portugueses, que, “além de corresponder ao núcleo defensivo, era o local do poder institucional, militar, político e religioso, aí se localizando também o tecido habitacional com um estatuto mais elevado” (TEIXEIRA, 2004, p. 24 apud MAIA, 2008).

Enquanto isso, na Cidade Baixa, às margens do vale do Sanhauá, estabeleciam-se as atividades comerciais e marítimas, edificando-se assim armazéns, serrarias, estaleiros e a alfândega, além das habitações da população mais pobre, que compunha o corpo de trabalhadores

das funções desenvolvidas nesse espaço, resultando num misto de área residencial e comercial. Ainda segundo Teixeira (2004, p.24 apud MAIA, 2008), essa conformação e organização “correspondia à estrutura física da cidade e expressava as próprias relações de poder na sociedade”. Observamos aqui a possível origem do quadro atual do bairro Varadouro: a concentração da população mais pobre do centro antigo na região da Cidade Baixa, constituída a partir da existência de empregos voltados para uma diversidade maior da população e de perfil social, fortalecida pela possibilidade de residir nas proximidades do trabalho.

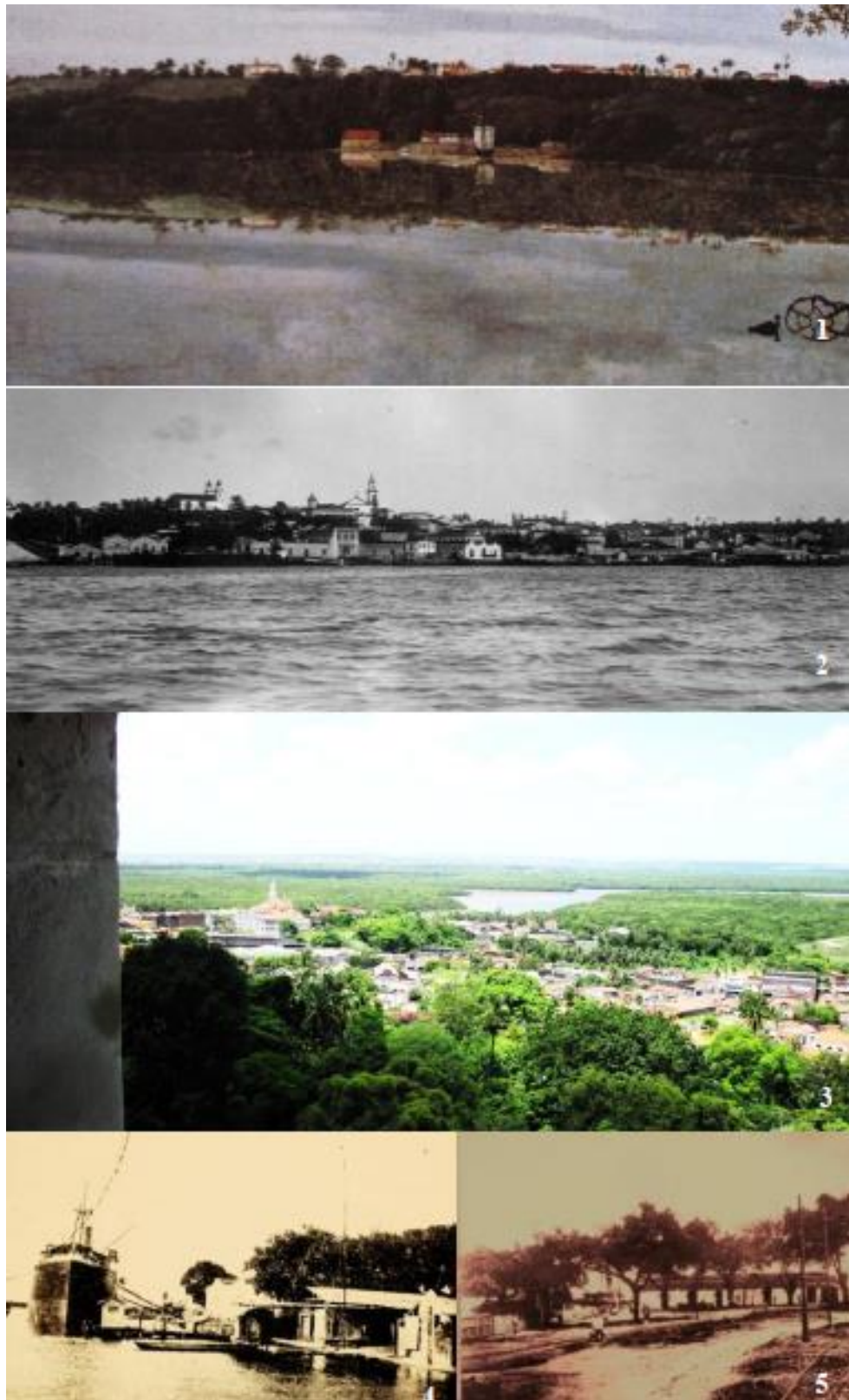
O Varadouro, durante muito tempo, foi um bairro importante da cidade, sobretudo por abrigar uma gama de atividades comerciais, financeiras e administrativas. Entretanto, até a década de 1940, o Varadouro possuía, predominantemente, usos ligados às atividades portuárias, ao comércio e à habitação. A presença do atracadouro de navios de médio porte neste bairro fortalecia o setor produtivo de João Pessoa por permitir a chegada de mercadorias de outros estados via fluvial, em um período de precariedade das estradas e dos sistemas de comunicação.

Deste modo, então, a cidade de João Pessoa se estruturou, inicialmente, a partir desses dois núcleos, intitulados Cidade Alta e Cidade Baixa. O primeiro agrupava atividades administrativas, residenciais e religiosas, enquanto o segundo era “onde se localizava o Porto do Capim, às margens do Rio Sanhauá, concentrando as atividades de comércio e durante mais de três séculos ponto de saída e entrada da produção local” (SCOCUGLIA, 2004a, p.80). Nas palavras de Clóvis Dias (2013, p.119), “entre uma e outra [Cidade Baixa e Cidade Alta], pela encosta, formou-se, organicamente, um tecido urbano que unia os dois núcleos coloniais configurando a cidade primordial que pouco se expandiria até os inícios do século XX. É esta área aqui que denominamos Centro Antigo de João Pessoa” (ver figura 15).

Ainda segundo Scocuglia (2004a), foi apenas nas últimas décadas do século XIX, após a abolição da escravidão e a Proclamação da República, que se deu início à fase de reformulações mais radicais da urbe e da vida social da cidade. Nesse período, o comércio local intensifica-se (principalmente na cidade baixa), ao passo que começam a crescer bairros residenciais voltados para a população mais abastada da capital paraibana – a exemplo de Trincheiras e Tambiá.

As reformas urbanísticas advindas nas décadas de 1920/1930 enfatizaram duas problemáticas que seriam centrais para o Varadouro e para o Centro Histórico da cidade de João Pessoa até os dias atuais: “a sua transformação em área predominantemente de comércio e o processo posterior de esvaziamento das suas funções habitacionais” (SCOCUGLIA, 2004a, p.98). As propostas e ações ocorridas nesse período tinham como objetivo comum construir uma imagem moderna para a cidade, modificando desde o traçado das ruas até sua arquitetura.

Figura 15: Vistas e marcos do Varadouro, o “nascidoouro da cidade” (1-Vista da cidade Frederica na Paraíba: um detalhe de quadro de Frans Post; 2 - Vista da cidade da Paraíba do largo do Sanhauá; 3 – A Cidade Baixa e a várzea do Paraíba; 4 - O porto do Varadouro; 5 - O porto e a linha do trem no Varadouro).



Fonte: DIAS (2013, p.58).

Nesta época, desejava-se criar uma imagem associada ao estilo de vida moderno das grandes cidades europeias, com espaços públicos arborizados e longas e largas avenidas para circulação de automóveis. Como expressão de tais anseios, tem-se o Plano de Remodelação e Expansão da cidade de João Pessoa, elaborado em 1932 pelo urbanista e arquiteto Nestor Egydio de Figueiredo: “por exemplo, no Parque Sólon de Lucena, foram construídos um passeio contornando todo o perímetro da lagoa, um cais e uma moderna avenida, a *park-way*, esta última com 50m de largura, ‘*um vasto boulevard nordestino*’ numa expressão de Celso Mariz (1939)” (SOCCUGLIA, 2004a, p.103).

As áreas de expansão da cidade, no sentido das praias e da região das Trincheiras, também foram privilegiadas neste plano, com a abertura de avenidas com passeios para pedestres e veículos, a exemplo da *park-way*²³. De acordo com Nelci Tinem (2006, p. 37):

De um extremo a outro dos limites geográficos em que se encerra a João Pessoa traçada por Nestor de Figueiredo, o plano vincula o rio ao mar através de um traçado urbano viário que articula essas duas “cidades” [essas “cidades” definidas pelo urbanista são: a “cidade existente”, ou seja, o trecho urbano consolidado à época do plano, e a “cidade futura”, referente à zona de expansão urbana no quadrante leste-sul da cidade] e estende a área urbana do sul, desde Cruz das Armas, ao leste, incorporando definitivamente Tambaú à capital, e com isso rompe de vez os limites em que a capital se mantivera por mais de três séculos, relutante em transpor a lagoa que lhe obrigava a um crescimento irregular.

Figura 16: Chegada da Avenida Epitácio Pessoa ao mar em fotografia da década de 1950.



Fonte: Acervo Humberto Nóbrega – Unipê.

²³ De acordo com Scocuglia (2004a, p.106), “embora o referido Plano de Remodelação e Extensão para a cidade de João Pessoa não tenha sido executado em sua totalidade, muitas de suas ideias foram utilizadas posteriormente em intervenções no espaço urbano da capital, a exemplo do traçado do bairro da Torre [...] e da criação, já nas décadas de 1960/1970, da Cidade Universitária e do Centro Administrativo, propostas que Nestor de Figueiredo chamava em seu plano urbanístico de ‘Centro Cívico’ e ‘Centro Universitário’”.

Tais intervenções resultaram no deslocamento paulatino das camadas mais abastadas que moravam no centro em direção à Av. Epitácio Pessoa, processo que se intensificou a partir da década de 1960, em virtude das políticas federais de habitação e integração nacional (LEANDRO, 2006), fenômeno semelhante ao de diversas cidades brasileiras, como descreve Villaça (2001). Nesse processo, começaram a se acentuar as diferenças de uso do solo. As camadas mais abastadas escolheram o eixo da Av. Epitácio Pessoa para habitarem, enquanto as pessoas de menor poder aquisitivo se alojaram em alguns trechos do Centro e adjacências, vales dos rios, margens da ferrovia e bairros periféricos como Mandacaru e Cruz das Armas (LAVIERI; LAVIERI, 1999 apud LEANDRO, 2006; MAIA, 2000).

Assim, o centro da cidade de João Pessoa teve sua economia enfraquecida e seus terrenos desvalorizados, quando não abandonados, processo explicado, segundo Cândido e Pereira (2005, p.03), “pela presença de um modelo de crescimento ao mesmo tempo intensivo e autofágico, motivado pelo processo imobiliário, e alimentado sistematicamente por políticas públicas”.

Neste período, a área central da cidade foi sendo relegada pelas elites, pelo mercado imobiliário e pelo poder público. Como explicita Jovanka Scocuglia (2007), a construção de um novo porto na cidade de Cabedelo – inserida na zona metropolitana de João Pessoa – bem como a urbanização do entorno do Parque Sólon de Lucena (Lagoa), abertura e pavimentação da Av. Epitácio Pessoa - foram fatores que aceleraram o processo de expansão urbana no sentido orla marítima e acarretaram o abandono e a transferência gradual das atividades institucionais, comerciais e de habitação para o sentido centro-praia. A partir daí, foram introduzidos novos usos no centro antigo, muito deles conflitantes com a região, gerando uma degradação física, social e ambiental (CAVALCANTE, 2009). Sobre a expansão urbana de meados do século XX e seus reflexos nos centros urbanos brasileiros podemos afirmar que:

A década de 60 marcou, em todas as nossas metrópoles, o início do desenvolvimento das grandes “sub-regiões” urbanas de comércio e serviços voltadas para as camadas de alta renda. Para essas regiões transferiram-se lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos, profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc., que atendiam àquelas camadas e que se localizavam no centro principal. Tais regiões passaram a ser conhecidas como “Centro Novo”; Dessa forma, as cidades passaram a apresentar um esvaziamento de seus centros, agravado com o deslocamento de edifícios públicos para áreas fora dos centros principais e na direção e até dentro das áreas residenciais nobres da cidade. (VILLAÇA, 2001, p. 227)

A relação centro-periferia foi redefinida em fins da década de 1980 a partir da reestruturação urbana de João Pessoa, ocorrida devido à melhoria considerável de investimentos dos setores público e privado. Tais investimentos fortificaram o aparecimento e estabelecimento das

novas centralidades²⁴, aumentando, assim, a distinção do uso do solo. Verifica-se a ampliação do número de atividades de comércio, serviço e lazer voltadas para as camadas de alta renda e o surgimento de grandes empreendimentos como *shoppings centers*, hipermercados, etc.

Em paralelo, nota-se o empobrecimento de algumas áreas da cidade, constatado pelas ocupações de encostas, vales de rios e de municípios vizinhos por populações de baixa renda, bem como pela apropriação de algumas áreas do centro histórico, através da construção de vilas, cortiços e demais habitações coletivas de aluguel, delineando assim o crescente processo de segregação socioespacial. Em suma, esse período marca expansão das novas formas de apropriação da cidade e a saturação do centro tradicional, motivos da degradação e da consequente desvalorização desses territórios, que discutiremos a seguir.

2.2 A intensificação do processo de deterioração e o Programa de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa

De acordo com Aldo Leandro (2006), até a década de 1990, alguns fatores contribuíram fortemente para a degradação do centro histórico da cidade. Primeiramente, a omissão do poder público municipal com relação à área. Em segundo lugar, enquanto os bairros da região litorânea e o entorno da Av. Epitácio Pessoa estavam sendo valorizados, a área central de João Pessoa foi deixada de lado, sendo desvalorizada em termos imobiliários e comerciais²⁵, condição agravada pelo péssimo estado de conservação das edificações, estando algumas já em processo de arruinamento. Entre os fatores que levaram as pessoas de média e alta renda a abandonarem as áreas centrais das metrópoles brasileiras, Villaça (2001) ainda acrescenta o aumento das taxas de motorização das classes mais abastadas e as novas formas de produção do espaço correspondentes a novos padrões de mobilidade territorial.

No processo de deterioração da área central de João Pessoa, intensificado na década de 1980, podemos afirmar que o bairro do Varadouro concentrou a maior perda de diversidade nos usos e funções, e, por conseguinte, reuniu grande quantidade de imóveis degradados. Nessa área,

²⁴ Segundo Villaça (2001), a origem das novas centralidades urbanas está ligada à locomoção dos seres humanos que buscam controlar o tempo de deslocamento, ou seja, um novo centro se forma de acordo com a necessidade de disputa dos indivíduos pelo controle do tempo e da energia gastos nos deslocamentos humanos. Villaça (2001, p.239) afirma que “o centro surgirá a medida que se desenvolver a comunidade organizada e com isso, um ponto do território que minimiza os somatórios dos deslocamentos dos conjuntos dos membros da aglomeração”. Vale ressaltar que estas novas centralidades resultam do processo de expansão dos núcleos urbanos a partir do ponto de vista econômico, de circulação, por concentrarem atividades, embora não agreguem o simbolismo dos centros tradicionais.

²⁵ Vale destacar que, com a expansão da cidade e o surgimento das novas centralidades, o centro não perde suas funções. Ele deixa de ser um espaço hegemônico, em que os investimentos se direcionam somente para si como era até meados do século XX, embora continue tendo um forte poder simbólico e atrativo na cidade.

segundo Scocuglia (2007, p.08), “permaneceram alguns trechos ocupados por habitações de classes médias e baixas, convivendo com espaços deteriorados, bares e casas de prostituição - frequentados à noite por boêmios e intelectuais”.

O bairro passou a adquirir usos diferentes da realidade do local como, por exemplo, oficinas mecânicas, venda de materiais de construção civil e comércio de peças automotivas e eletrônicas. De acordo com Andrade (2007), esses novos usos foram os responsáveis pela condição de descaracterização das fachadas de inúmeros exemplares de antigas edificações, resultando na transformação do cenário das ruas do núcleo antigo da cidade.

Figura 17: Praça Álvaro Machado em meados da década de 1980, demonstrando a descaracterização do espaço público devido à instalação de um posto de gasolina.



Figura 18: Praça Antenor Navarro na década de 1990. Além de sua descaracterização devido à instalação de um posto de gasolina, destacam-se os prostíbulos e casas noturnas em seus arredores.



Fonte: Comissão Permanente de Desenvolvimento do Centro Histórico de João Pessoa apud ANDRADE, 2007, p.99.

A mudança de funções e condição de degradação física das edificações da área central de João Pessoa refletiu-se em seus espaços públicos (figuras 17 e 18). Diversas praças, tidas como locais de permanência e de convívio social nos anos que antecedem o processo de estagnação no centro antigo, transformaram-se em áreas marcadas pela insegurança, principalmente fora do horário comercial. O movimento de pessoas no período noturno era garantido principalmente pelas casas de prostituição, cujo uso permanece até os dias atuais.

Além dos prostíbulos, casas noturnas e das atividades comerciais e de serviço, o bairro do Varadouro ainda conseguiu garantir a atração e o movimento de pessoas por concentrar em sua delimitação as estações ferroviária e rodoviária da cidade, bem como o terminal de transporte intramunicipal. Tais elementos proporcionaram ao bairro o reconhecimento como uma centralidade em termos de transporte urbano, como reforça Andrade (2007), o que se faz presente até a contemporaneidade.

A partir de fins da década de 1980, mais precisamente no ano de 1987, foi firmado um Termo de Cooperação Técnica entre o Governo do Brasil, com a participação do IPHAN, Ministério da Cultura, Governo do Estado da Paraíba, e o Reino da Espanha, tendo como objetivo a concepção do Programa de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa. Em um trecho do Memorial Geral elaborado para o Projeto de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa, dentro do Convênio Brasil/Espanha, retrata-se o quadro resultante de tais transformações:

O que temos hoje como resultante de todos esses processos de transformações é que a função residencial praticamente desapareceu, e no pouco que resta, percebe-se uma péssima qualidade de vida, chegando mesmo em determinados setores a existir unicamente as casas de prostituição. Dessa forma, ficaram quase que totalmente destinadas ao uso residencial as vias que servem de ligação da parte baixa para a cidade alta... (Projeto de Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa, Estudo Sócio-Econômico, volume 9, 1987, p.04, apud SCOCUGLIA, 2004a, p.109)

Sob coordenação da Agência Espanhola de Cooperação Internacional (AECI), o programa tinha como objetivo “não apenas evitar a destruição completa do patrimônio ainda restante, mas também socializá-lo, torná-lo conhecido e público mediante o uso” (SCOCUGLIA, 2004a, p.124-125). Segundo a autora, é possível perceber dois momentos distintos de atuação. O primeiro é de fundamentação e elaboração das propostas, formação e qualificação da equipe técnica, captação dos recursos e execução dos primeiros projetos-piloto, no qual não se tinha o apoio efetivo dos poderes públicos locais. O segundo momento foi marcado por alterações nas ações estratégicas de revitalização, com uma nova composição da equipe técnica, e pela inclusão de novos usos e atores sociais no processo:

Essas ações passaram a ser desenvolvidas quando a Prefeitura Municipal de João Pessoa, a partir de 1997, interessou-se em revitalizar o Centro histórico e, em especial, a Praça Anthenor Navarro e o Largo de São Frei Pedro Gonçalves, além de outros trechos do antigo bairro do Varadouro com uma proposta que, a exemplo do Recife Antigo, se baseava numa parceria entre órgão públicos e privados (SCOCUGLIA, 2004a, p.125).

Esta fase, tida pela autora como período de “reinvenção do Centro Histórico de João Pessoa”, é marcada pelo incremento turístico e pelos processos de gentrificação²⁶,

²⁶ Segundo Scocuglia (2011): “*gentrification* é um termo complexo no vocabulário da pesquisa urbana contemporânea, porque embora designe um processo observável e bem definido - a reabilitação física de edificações e espaços urbanos, acompanhada de uma substituição de população por categorias mais abastadas - é também um termo utilizado para descrever realidades diversas ao longo do tempo. Alguns autores distinguem três fases: a da *gentrification esporádica* realizada por moradores pioneiros, uma segunda fase de *consolidação da gentrification*, na qual os protagonistas seriam principalmente os promotores e investidores privados e uma terceira fase que remeteria a novos processos, especialmente ao papel ativo e *pró-gentrification dos poderes públicos* (Hackworth e Smith, 2001; Rousseau, 2008). A cada uma das fases corresponderia uma extensão do conceito. Seria, portanto, uma categoria de análise concreta, bem definida e ampla (Rérat, Söderström, Besson e Piguet, 2008)”.

patrimonialização e espetacularização em detrimento de outras áreas e necessidades, evidenciando uma lógica que não favorece a apropriação diversificada e ampla dos espaços públicos nem considera o “interesse coletivo” ou o “valor social” da propriedade e da cultura urbana (SCOCUGLIA, 2004a, 2011).

Figuras 19 e 20: Praça Antenor Navarro antes (fim da década de 1990) e depois da revitalização (ano 2003), com destaque para as cores fortes das fachadas do casario *art déco*.



Fonte: <http://projeto futuro visita o passado.blogspot.com.br/2010/04/boas-vindas.html>



Fonte: <https://geolocation.ws/v/P/26614442/praa-antenor-navarro/en>

O maior exemplo desse tipo de intervenção foi a revitalização da Praça Antenor Navarro e a recuperação de seu entorno (figuras 19 e 20), conjunto localizado no bairro do Varadouro, no ano de 1998. Inspirada em outros projetos nacionais como os dos centros históricos das cidades de Recife (“Recife Antigo”) e Salvador (com a “Operação Pelourinho”),

Repetiu-se em João Pessoa não só a estratégia de pintar fachadas com cores fortes, mas também as parcerias entre os órgãos públicos e privados, incluindo-se os pequenos empresários instalados na Praça Antenor Navarro [...]. Firmou-se assim, desde o período de 1997-2002, nova imagem, narrativas e usos no centro histórico. Em todas as notícias dos jornais locais, recorria-se à imagem da origem da cidade e à ideia de que o patrimônio cultural passaria de abandonado e em ruínas para algo dinâmico, vivo, com cores e efervescência cultural. Esta seria a forma que possibilitaria transformar aquele patrimônio em mercadoria nova e explorá-lo para o consumo cultural e turístico. (SCOCUGLIA, 2010, p. 49)

Após sua recuperação, os imóveis do entorno passaram por grande valorização imobiliária, atraindo novos investidores e expulsando os antigos moradores; foram abertos bares, lojas de artigos e casas de dança, movimentados pela programação cultural da Prefeitura Municipal e por festas promovidas pelos próprios bares. Entretanto, como destaca Maia (2008), a permanência dos novos estabelecimentos comerciais e de lazer estava sujeita à manutenção de uma agenda permanente para o centro histórico subsidiada pelo poder público, dificultando outras transformações como o aproveitamento das edificações para habitações populares, sendo estas

mais estáveis. Desse modo, a dinâmica instituída pela intervenção na praça e em seu entorno não durou muito.

As festas passaram a acontecer com menor frequência e os estabelecimentos comerciais não conseguiam se manter no local por muito tempo. Atualmente, a Praça Antenor Navarro e o Largo de São Frei Pedro Gonçalves ainda se mantêm como locais de encontro e convívio social, principalmente nos finais de semana, embora os moradores da região não consigam apropriar-se deles. Os usos do entorno são diversificados: há edifícios ocupados pela administração pública, por ONGs, por sede de grupo de teatro e por bares e restaurantes, mas as habitações são escassas. Como explana Gonçalves (2014):

Durante o dia, o movimento de pessoas é grande, os carros estacionados lotam as vagas disponíveis, as pessoas transitam pelo espaço. À noite, o movimento diminui drasticamente, a praça é pouco iluminada, e o estigma de ser ali um lugar perigoso, do ponto de vista da segurança, está presente na fala de diversos usuários do espaço. (GONÇALVES, 2014, p.41-42)

Ainda que os projetos culturais sejam de suma importância para a promoção do patrimônio histórico da cidade, percebe-se a necessidade de promover outras funções e de diversificar as classes sociais para alcançar a reabilitação do centro histórico de João Pessoa. Nesse sentido, a questão habitacional é inserida nas iniciativas de intervenção na área de importância histórica pelo poder público a partir do ano de 2002, com a implantação do Programa de Reabilitação de Sítios Históricos (PRSH). Desenvolvido pela PMJP em parceria com a Caixa Econômica Federal - CAIXA, o programa propunha o fornecimento de linhas de financiamento para reforma de casarios, com o objetivo de estimular o uso habitacional, associado ou não ao uso comercial e de serviço.

Um projeto marcante na tentativa de reinserção do uso habitacional na área central da cidade de João Pessoa, mais precisamente no bairro do Varadouro, foi o **Projeto Moradouro**, tendo como objetivo:

a reabilitação do estoque imobiliário presente no centro histórico e que se encontra em estado precário de conservação. Através desta intervenção se espera atrair novos moradores para a área e o interesse é que ocorra a diversidade social com habitações destinadas às populações de renda baixa e média, erradicando as habitações subnormais, do tipo favela, presentes hoje no centro histórico. Preservar o patrimônio edificado e construído juntamente com a conscientização e valorização da população pelo seu patrimônio histórico é a grande meta. (CAVALCANTE, 2009, p.138)

Instituído na gestão de Ricardo Coutinho, em 2007, e reintroduzido na discussão sobre o morar na área central no ano de 2014, na gestão de Luciano Cartaxo, o programa teve poucas intervenções executadas, devido a inúmeros impasses encontrados. Inicialmente, parte dos imóveis

cadastrados para o uso habitacional encontrava-se em situação precária e carecia de grande reforma, encarecendo o valor final da edificação para ser financiada pela CAIXA. Além disso, estes possuíam altas dívidas de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, chegando muitas vezes a ultrapassar seu valor. Existiam ainda as questões burocráticas que atrapalhavam o processo de liberação dos prédios para o Programa Moradouro, ratificando a fragilidade do interesse do poder público perante a burocracia dos processos (CAVALCANTE, 2009).

O Programa Moradouro, lançado por Ricardo Coutinho em março de 2007, propôs como início a **requalificação de sete casarões** localizados na Rua João Suassuna (figuras 21 e 22), no bairro do Varadouro, próximo à Praça Antenor Navarro e ao Largo de São Frei Pedro Gonçalves, objetos de intervenções na década de 1990. O casario foi doado à PMJP após um longo processo de negociação, ao serem perdoadas as dívidas do IPTU, que excediam o valor dos imóveis.

Figuras 21, 22 e 23: Imagens do casario da Rua João Suassuna [A e B] e do projeto de uma das habitações propostas no Projeto Moradouro [C].



Fonte: Acervo pessoal (2010) / CAVALCANTE (2009).

A Secretaria Municipal de Habitação Social (SEM HAB), responsável pelo projeto, chegou à proposta de transformar os sete casarões em 35 unidades habitacionais, onde cada casarão abrigaria cinco apartamentos (figura 23), variando entre 52 e 68m² (CAVALCANTE, 2009). Os imóveis foram repassados para o FUNPAR – Fundo do Programa de Arrendamento Residencial do governo federal, ligado ao PAR – Programa de Arrendamento Residencial, que financiaria as unidades habitacionais através da CAIXA. Como resultado, o projeto não saiu do papel e os casarões não foram reformados.

No fim do ano de 2014, o Projeto Moradouro é retomado, desta vez na gestão do prefeito Luciano Cartaxo. A intervenção manteve o objeto da proposta anterior - os sete casarões deteriorados da Rua João Suassuna, transformando-os dessa vez em 17 unidades habitacionais, seis pontos comerciais e uma unidade institucional. Também desenvolvido pela SEMHAB – Secretaria Municipal de Habitação Social, o projeto intitulado “Vila Moradouro” será viabilizado pela PMJP através da CAIXA (figura 24).

Figura 24: Ilustração da proposta do projeto “Vila Moradouro”, com destaque para a restauração das fachadas, aumento das calçadas e indicação dos pontos comerciais no pavimento térreo.



Fonte: www.joaopessoa.pb.gov.br/prefeitura-abre-inscricoes-para-projeto-moradouro-no-centro-historico/

Pela primeira vez no decorrer destes oito anos do programa, a PMJP abriu as inscrições para “sorteio” dos apartamentos, fato que aproxima a possibilidade de idealização do projeto ainda nesta gestão. Segundo a Secretária de Habitação, as obras têm início em janeiro de 2015 e terão duração de oito meses. O prazo já foi derrubado, tendo em vista que, até o mês de agosto de 2015, as obras ainda não foram iniciadas.

Segundo a prefeitura do município, o Projeto Moradouro teve um investimento total de R\$ 3 milhões, com recursos do Governo Federal e contrapartida da prefeitura. Os imóveis serão comercializados, em média, por R\$ 90 mil, e o tamanho varia de 53m² a 72m². Já os pontos comerciais terão valor a partir de R\$ 95 mil.

A persistência por parte da PMJP em executar este projeto mostra, antes de tudo, a condição favorável que o Varadouro oferece para a implantação de políticas de habitação social,

visando minimizar problemas como a carência de moradias e o aumento das habitações em áreas de risco da população de baixa renda. Em contraponto, como se pode observar no edital de seleção de inscritos para os casarões, não se tratam de habitações acessíveis para todos; a vila Moradouro é nitidamente voltada para pessoas de classe média e que tenham envolvimento com a cultura, condições excludentes para os residentes atuais da região.

Tais critérios acabam por invalidar a perspectiva de suprir a insuficiência de moradias e substituir as habitações em áreas de risco da população de baixa renda por melhores opções na área, tendo a possibilidade de suscitar um processo de gentrificação. Os agentes públicos têm consciência desse fato, como pode ser visto na fala do diretor de Planejamento de Programas Habitacionais – DIPLAN – SEMHAB – PMJP, obtida através de uma entrevista realizada em dezembro de 2015:

Não adiantava a gente fazer a recuperação do centro histórico se a gente não integrasse essa discussão da habitação de baixa renda. Porque o CH não vai funcionar se não levar habitação... mas não é só para levar habitação de rico, porque se gentrificar o centro histórico, vai acabar com tudo! O meu sonho, eu não sei se vou conseguir, porque aí é o problema que a gente tem quando está no poder público... isso vai para decisões políticas, de gestão e aí... a técnica acaba não acontecendo do jeito que você pensou, mas o meu sonho era que a gente desenvolvesse esse trabalho em conjunto com a universidade para fazer isso em forma de workshop. A gente tem que envolver todos os atores, todo mundo que está intervindo hoje, na cidade, no centro histórico.

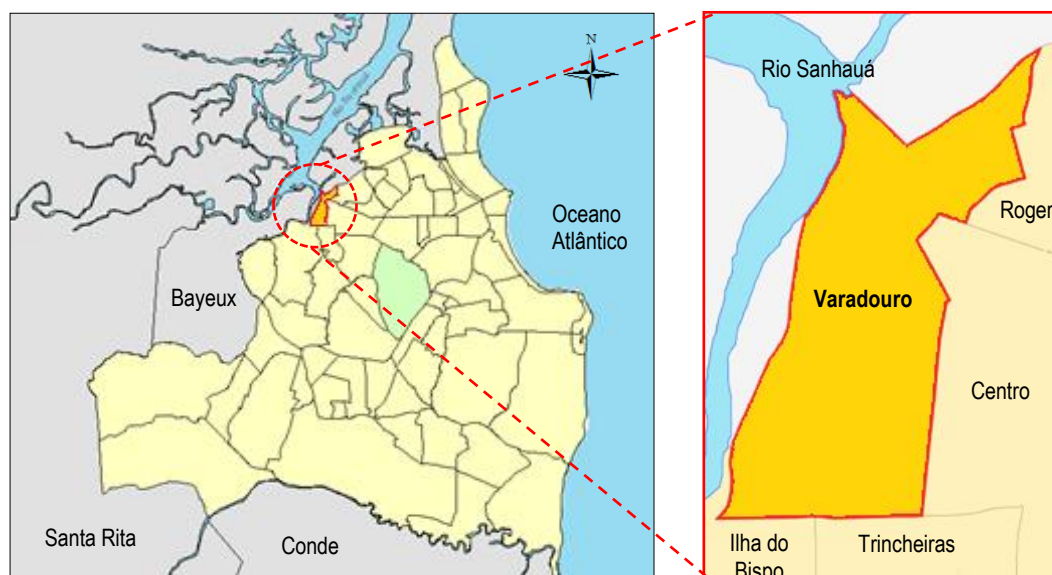
Infelizmente, apesar de ser a classe de baixa renda a responsável por conservar o pouco de vitalidade existente na região no decorrer de todos esses anos, (sobre)vivendo em precárias condições de moradia, possivelmente será substituída por outras faixas de renda, como o diretor de Planejamento de Programas Habitacionais da PMJP reconhece. A necessidade de habitações de baixo custo é vasta, principalmente nesta área, ratificada pela existência massiva de habitações coletivas de aluguel no bairro, além das ocupações informais e favelas. A idealização do Projeto Moradouro seria um grande incentivo em busca da mudança do quadro de estagnação pelo qual o Varadouro e, por conseguinte, a área central de João Pessoa, vem passando, sobretudo se fosse voltada para as camadas de baixa renda, mas não pode ser entendida como suficiente para reversão da condição de esvaziamento e deterioração da área. Trata-se apenas do começo.

2.3 O bairro na contemporaneidade

A partir do reconhecimento da relevância histórica do bairro, bem como dos conflitos que o permearam no decorrer dos anos e as ações promovidas pelo poder público para converter o quadro de esvaziamento e deterioração em que se encontra, cabe ainda expormos as principais características do Varadouro na conjuntura atual, com a intenção de esclarecer em que contexto as habitações coletivas de aluguel se estabelecem e se multiplicam.

Com aproximadamente 82,5 hectares, o bairro do Varadouro situa-se na zona norte da cidade de João Pessoa, apresentando como limites o Rio Sanhauá a oeste, o bairro do Roger ao norte, o Centro a leste e os bairros da Ilha do Bispo e Trincheiras no sentido sul, segundo a delimitação determinada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP)²⁷.

Figura 25: Localização do bairro Varadouro na cidade de João Pessoa-PB.



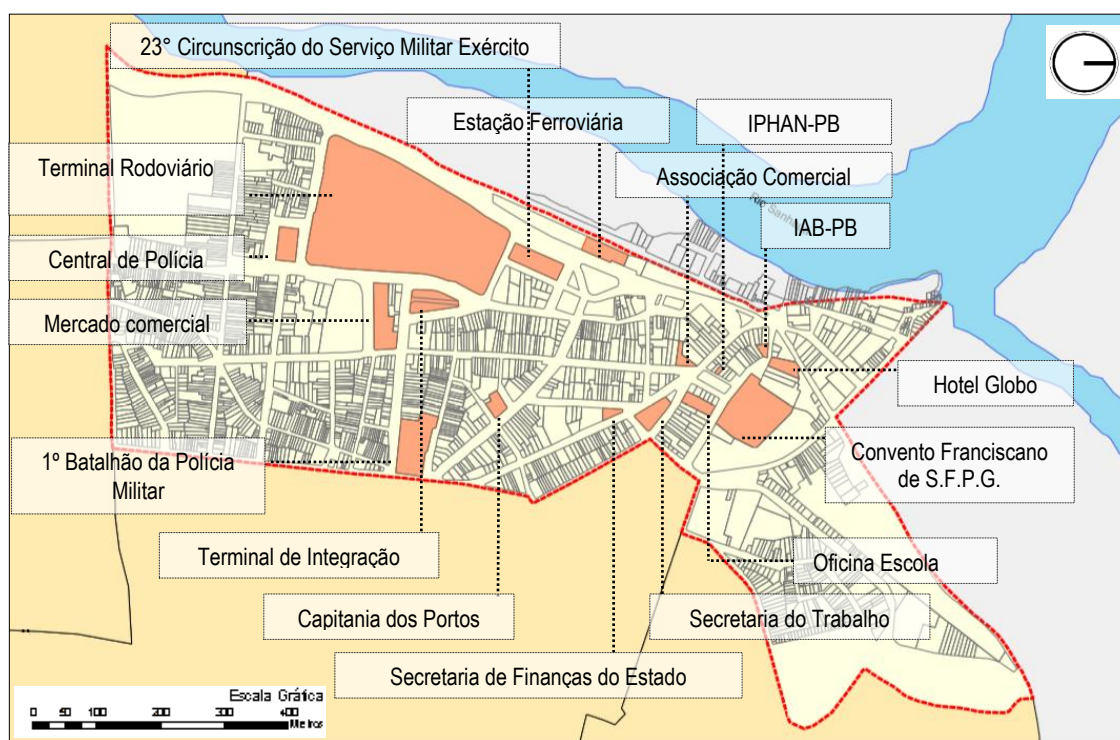
Fonte: Mapa Urbano Digital de João Pessoa - Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano - DIGEOC-SEPLAN – PMJP, editado por Camila Coelho, 2014.

Seu valor histórico, econômico e social é refletido no conjunto de edificações e funções relevantes que abriga em seu território. No segmento religioso, tem-se a Igreja de São Frei Pedro Gonçalves como principal representante; acomoda inúmeros edifícios públicos, como a Associação Comercial de João Pessoa, a Secretaria do Trabalho do município (antiga sede da PMJP), a Secretaria de Finanças do Estado, o antigo Hotel Globo – um dos primeiros hotéis da cidade, onde atualmente se instalam um posto de atendimento da PBTUR (Empresa Paraibana de Turismo), o

²⁷ O recorte do Varadouro utilizado na pesquisa tem como base a delimitação definida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, salientando que nela estão excluídas as Comunidades Porto do Capim e Maurício de Nassau, localizadas na periferia do bairro, e que são advindas, entre outros fatores, da problemática habitacional como as vilas e cortiços, mas estão inseridas em outro contexto, o das favelas e aglomerados subnormais.

Consulado Honorário da Espanha e a Comissão Permanente de Desenvolvimento do Centro Histórico de João Pessoa –, a Oficina-Escola de Revitalização do Patrimônio Cultural de João Pessoa ²⁸ (instalada na antiga Fábrica de Vinhos de caju Tito Silva) e o Mercado Comercial do Varadouro. Abriga ainda as sedes do IPHAN-PB (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) e do IAB-PB (Instituto dos Arquitetos do Brasil), além de órgãos militares, como a Capitania dos Portos da Paraíba, a 23ª Circunscrição do Serviço Militar, o 1º Batalhão de Polícia Militar e a Central de Polícia Civil. Por fim, concentra as estações e terminais que compõem o sistema de transporte urbano coletivo da cidade de João Pessoa: a Estação Ferroviária, o Terminal Rodoviário Severino Camelo e o Terminal de Integração (fig. 26).

Figura 26: Principais edificações existentes no Varadouro.



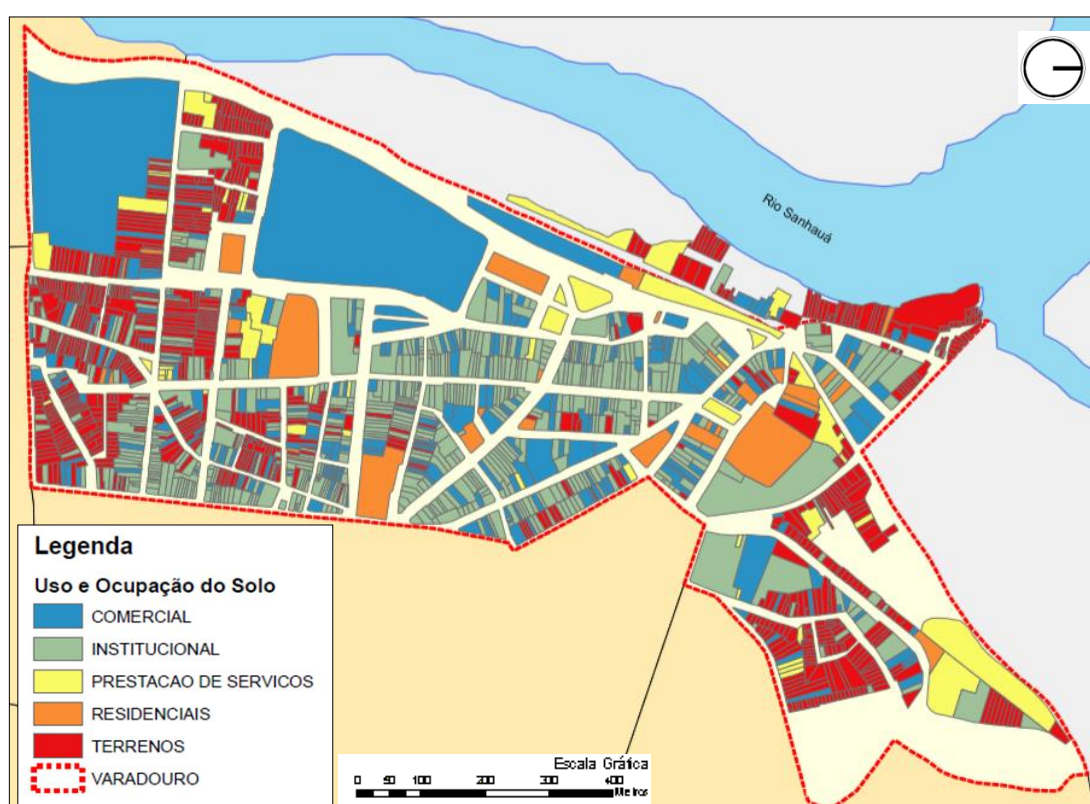
Fonte: Mapa Urbano Digital de João Pessoa - Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano - DIGEOC-SEPLAN – PMJP, editado por Luanna Damascena e Camila Coelho, 2014.

Quanto aos aspectos econômicos, o Varadouro se sobressai até os dias atuais devido ao seu caráter predominantemente comercial, destacando-se também a prestação de serviços (figura

²⁸A Oficina-Escola Criada é uma Associação Civil de Direito Privado, sem fins lucrativos, criada em 1991 com o objetivo de formar e capacitar jovens desempregados e/ou em situação de risco social em trabalhos voltados para a reabilitação de contornos urbanos e do patrimônio cultural. Oferece formação em jardinagem, marcenaria, serralharia (forja), carpintaria, alvenaria e restauração de bens móveis e integrados. A Oficina-Escola de João Pessoa já atuou na recuperação de inúmeros monumentos históricos e logradouros públicos, a exemplo do Antigo Hotel Globo, da Igreja de N. Sr.^a do Carmo, da Praça Dom Adauto, de dois prédios na Praça Antenor Navarro, do Coreto da Praça Venâncio Neiva (mais conhecido por Pavilhão do Chá), do Casarão de Azulejos e da Antiga Fábrica de Vinhos de Caju Tito Silva & Cia – onde se localiza, entre outros.

27). Lembramos que desde sua origem o bairro possui o comércio varejista como principal atividade, embora o processo de desvalorização imobiliária pelo qual vem passando, de acordo com Roberta Cavalcante (2009), tenha modificado o uso do solo local para novos tipos de atividades, como oficinas mecânicas e de refrigeração, entre outros. Vale ressaltar ainda que a mudança de usos não é resultado apenas da depreciação de seus imóveis, mas também do estabelecimento de novos polos comerciais – novas centralidades – com a expansão da cidade e a difusão do automóvel, trazendo à população novas opções de locais de compra.

Figura 27: Mapa de uso e ocupação do solo do Varadouro²⁹.



Fonte: Mapa Urbano Digital de João Pessoa - Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano - DIGEOC-SEPLAN – PMJP, editado por Luanna Damascena, 2014.

Embora existam outras opções na cidade, ruas como Maciel Pinheiro, República, Barão do Triunfo, Beaurepaire Rohan, Cardoso Vieira e Gama e Melo ainda são referências para boa parte da população pessoense devido à sua tradição comercial, tanto para consumidores quanto para comerciantes. A presença de grandes empresas, a diversidade de produtos de diferentes ramos, a prestação de serviço de boa qualidade e de baixo custo e a concentração de atividades

²⁹ É importante frisar que o mapa de uso e ocupação do solo do bairro fornecido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa classifica edificações de uso misto geralmente como tendo uso comercial. Os lotes definidos como terrenos são aqueles que se encontram vazios ou com edifícios em situação de ruína.

semelhantes em certas ruas são determinantes para a atração dos usuários. Se os consumidores são instigados a usufruírem do comércio e serviços das ruas do Varadouro, os negociantes também são, incentivados pela força do comércio na região e pela oferta de imóveis a baixo custo, se comparado a outros bairros.

Observamos ainda no mapa de uso e ocupação do solo (figura 27) que o uso institucional se dá de forma espaçada, situando-se principalmente na região central do bairro, onde o comércio tem maior destaque. O uso residencial não é tão marcante quanto o comercial, mas ressaltamos a sua presença marcante nas extremidades do Varadouro (discutiremos a questão habitacional posteriormente, quando explanaremos sobre o levantamento das habitações coletivas precárias).

Devido ao grande número de atividades de comércio e serviços no bairro, fora do horário comercial, o local é pouco frequentado, uma vez que possui altos índices de violência, gerados principalmente pelo tráfico de drogas e pelos pontos de prostituição existentes. A pesquisa intitulada “Cidades, culturas contemporâneas e urbanidades - violência urbana, arquitetura e segregação socioespacial em João Pessoa”, desenvolvida entre os anos 2009 e 2011 e vinculada ao PIVIC/PIBIC-CNPq-UFPB, reuniu dados interessantes nesse sentido.

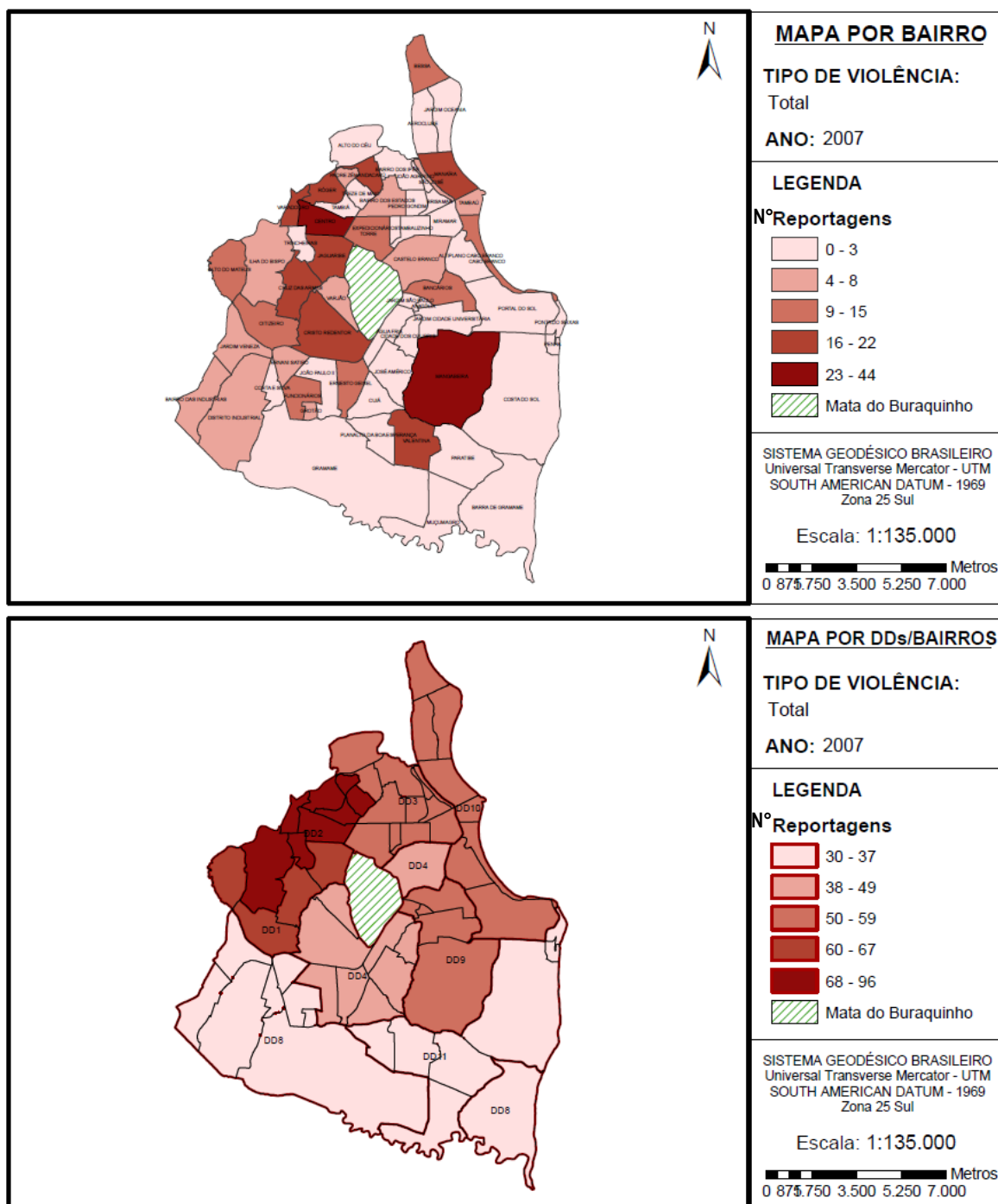
Nesta investigação, consultamos um dos principais jornais da capital, o Jornal O Norte, nas edições publicadas entre os anos de 2004 e 2009, como fonte primária de dados sobre os discursos e as imagens sobre a cidade associados à violência e ao medo, bem como aos tipos de violência e aos locais (bairros, ruas, edificações etc.) onde estas ações foram registradas. Pesquisamos, em seguida, os dados oficiais da Secretaria de Segurança Pública do Estado, que nos forneceram informações secundárias, de caráter mais quantitativo, referentes aos registros de ocorrências sobre violência na cidade de João Pessoa. Ilustrando as mudanças pelas quais a arquitetura da cidade de João Pessoa vem passando, associadas ao aumento da sensação de medo e violência, sobretudo aquelas voltadas para a proteção patrimonial e a segregação social, foram feitas observações de campo em bairros residenciais e no centro da cidade para registro dos principais mecanismos ou estratégias de segurança incorporadas às edificações, observando a relação entre estas e os espaços públicos de entorno (ruas e calçadas).

Segundo a pesquisa, a área central da cidade de João Pessoa concentra alguns dos índices mais altos de violência, evidenciados em ambas as fontes de pesquisa. Em todos os anos analisados (de 2004 a 2009), o Varadouro, Centro e seus bairros marginais, cuja responsabilidade de cobertura policial é da 2ª DD-Delegacia Distrital de João Pessoa³⁰, reúnem um grande número

³⁰ A 2ª DD localiza-se no Centro e cobre os bairros Padre Zé, Treze de Maio, Roger, Tambiá, Varadouro, Centro, Trincheiras e Ilha do Bispo.

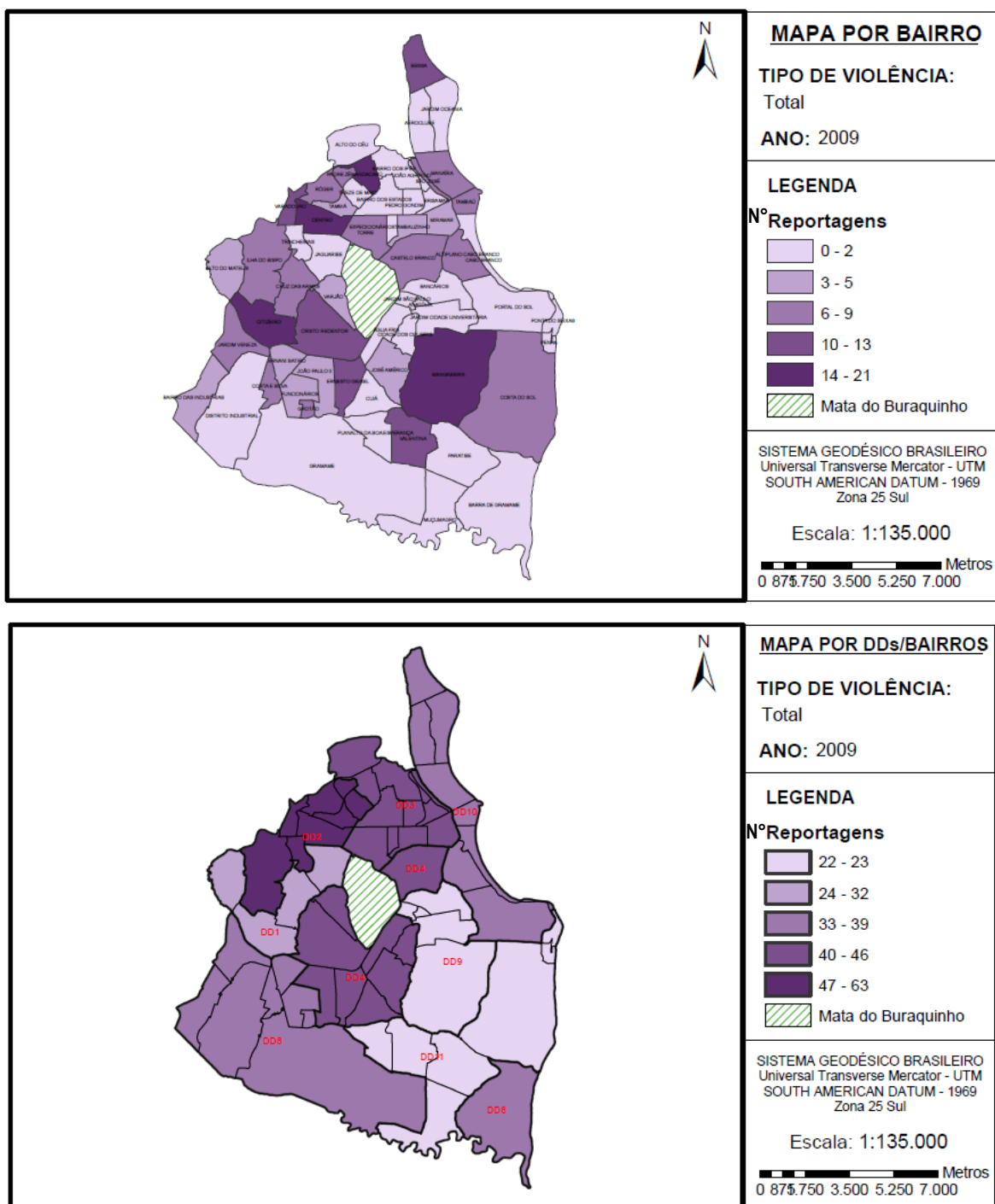
de reportagens. Ao analisarmos e compararmos os bairros com maior número de reportagens jornalísticas e os bairros com maior número de ocorrências registradas segundo a Secretaria de Segurança Pública do Estado, há convergência quanto ao alto índice de violência no bairro do Varadouro e adjacências (ver figuras 28, 29, 30 e 31).

Figuras 28 e 29: Mapa ilustrando a concentração de reportagens em bairros centrais no ano 2007, por bairros e por cobertura de Delegacias Distritais.



Fonte: Jornal O Norte e Secretaria de Segurança Pública do Estado, dados do ano 2007, georreferenciados com a colaboração de Luanna Damascena. Arquivos da Pesquisa "Cidades, culturas contemporâneas e urbanidades - violência urbana, arquitetura e segregação socioespacial em João Pessoa". PIBIC/PIVIT/CNPq (2010-2011).

Figuras 30 e 31: Mapa ilustrando a concentração de reportagens em bairros centrais no ano 2009, por bairros e por cobertura de Delegacias Distritais.



Fonte: Jornal O Norte e Secretaria de Segurança Pública do Estado, dados do ano 2009, georreferenciados com a colaboração de Luanna Damascena. Arquivos da Pesquisa "Cidades, culturas contemporâneas e urbanidades - violência urbana, arquitetura e segregação socioespacial em João Pessoa". PIBIC/PIVIT/CNPq (2010-2011).

Nota-se que os resultados obtidos no levantamento feito nos jornais e nos dados fornecidos pela Secretaria de Segurança convergem no sentido de apontar a área central de João Pessoa como um espaço que se destaca pelos altos índices de violência, principalmente no que concerne

ao número de assaltos e furtos (ver tabela 01). Estes índices podem ser parcialmente compreendidos se considerarmos que a área se caracteriza pela presença marcante de atividades de comércio e serviços, com redução de usos habitacionais de segmentos diversificados em termos das camadas sociais, bem como pelo cenário do centro da cidade ser complementado com um avançado estado de degradação do patrimônio cultural edificado.

Tabela 01: Perfil das ocorrências criminais registradas na 2ª Delegacia Distrital de João Pessoa, segundo dados da Secretaria de Segurança e da Defesa Social do Estado³¹.

Perfil das ocorrências criminais em João Pessoa – Polícia Civil - PB								
2ª DD - CENTRO								
Tipo de violência	Anos						TOTAL	%
	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
Agressão física	157	84	55	-	176	-	472	6,4%
Assalto/Furto	2044	1766	1313	-	1547	-	6670	90,8%
Assassinato	44	39	41	-	28	-	152	2,1%
Estupro	1	2	1	-	6	-	10	0,1%
Tentativa de Assassinato	14	9	21	-	-	-	44	0,6%
TOTAL	2260	1900	1431	-	1757	-	7348	100%

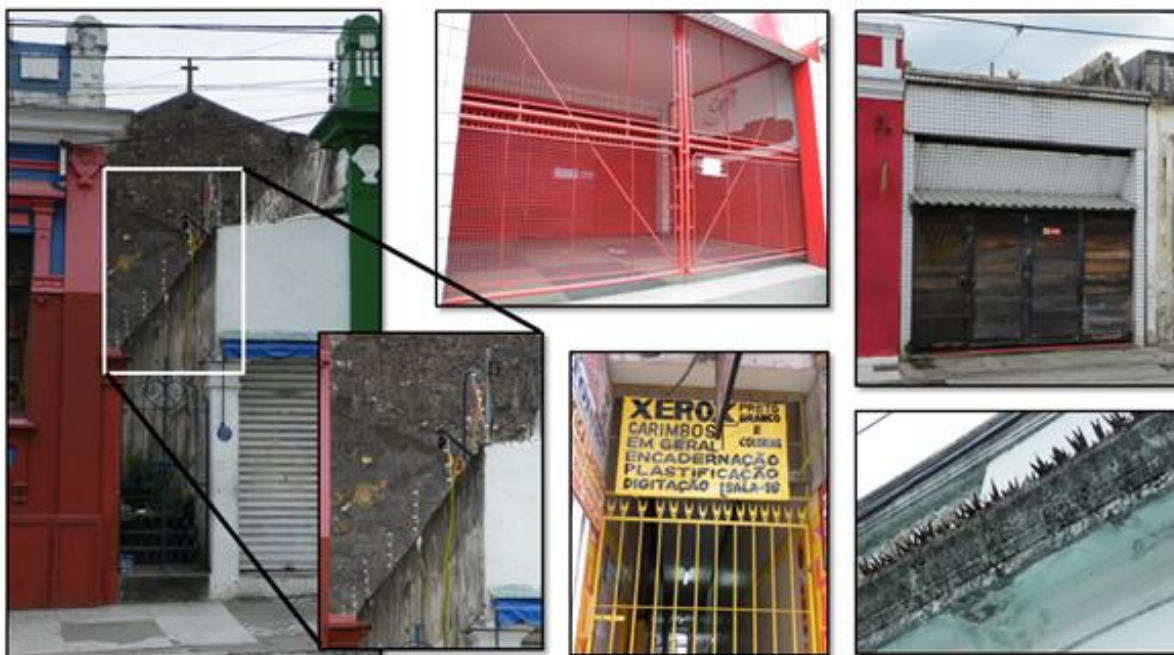
Fonte: Arquivos da Pesquisa “Cidades, culturas contemporâneas e urbanidades - violência urbana, arquitetura e segregação sócio-espacial em João Pessoa”. PIBIC/PIVIT/CNPq (2010-2011).

Nas edificações em funcionamento na área central da cidade, sejam comerciais, de serviços ou habitações, foram registrados diversos tipos de dispositivos de segurança durante a pesquisa de observação de campo e registro fotográfico. Estes dispositivos técnicos condicionam, em parte, as disposições sociais contrárias às sociabilidades e solidariedade nos espaços públicos, com exceção das festas e atividades culturais e artísticas em praças e ruas nos períodos de São João e Carnaval (dentre outros), conforme atestam as pesquisas anteriores realizadas por Scocuglia (2004a, 2004b).

As edificações existentes no bairro adotam dispositivos de segurança e isolamento com relação à rua e à cidade, incompatíveis com as antigas funções, arquitetura e relações sociais características desta área. Na figura 32, podemos analisar alguns exemplares das observações de campo na região central da cidade de João Pessoa que expõem a utilização de diversas estratégias em busca da segurança, como grades, elementos pontiagudos e cercas elétricas.

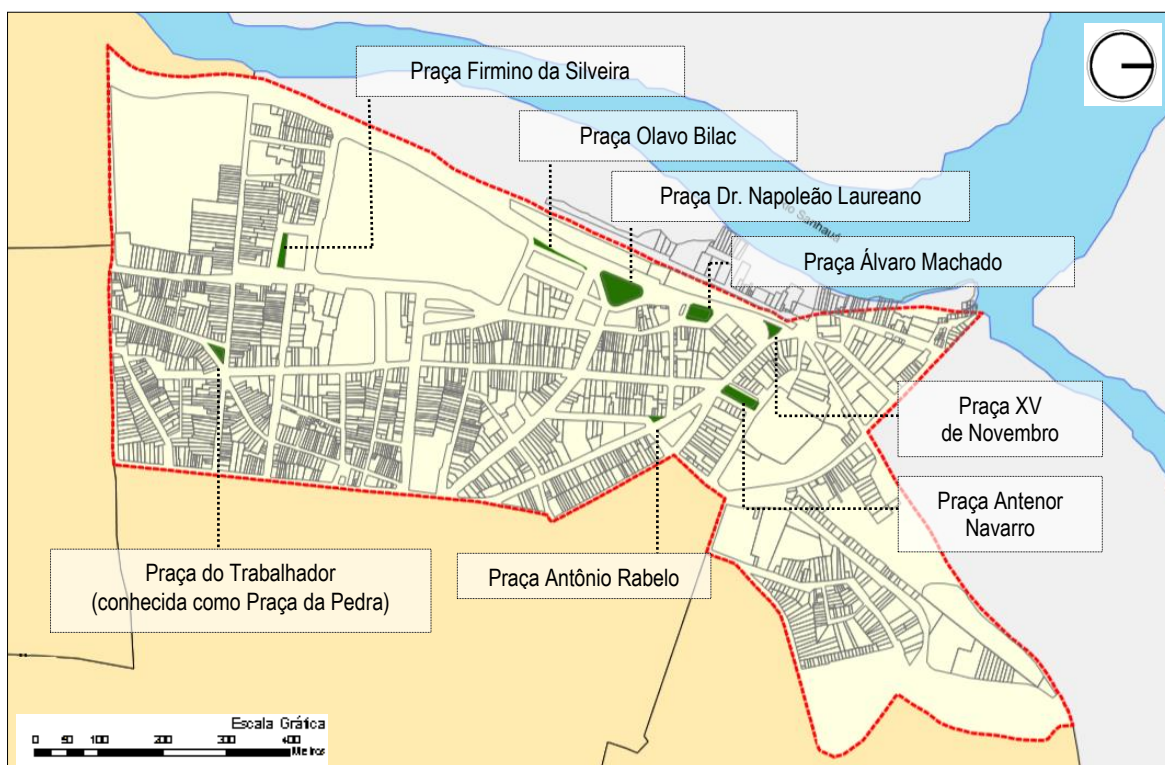
³¹ Nos anos 2007 e 2009, os dados não foram contabilizados pela 2ª Delegacia Distrital de João Pessoa devido à ausência de registros.

Figura 32: Montagem de imagens ilustrando a utilização de dispositivos e estratégias de segurança na arquitetura da área central da cidade de João Pessoa.



Fonte: Arquivos da Pesquisa "Cidades, culturas contemporâneas e urbanidades - violência urbana, arquitetura e segregação socioespacial em João Pessoa". PIBIC/PIVIT/CNPq (2010-2011).

Além do grande número de pontos comerciais e de serviços, podemos atribuir ao alto índice de violência do bairro a ausência de estímulo à permanência da população em suas áreas de convívio e de lazer. De suas oito praças (figura 33), poucas foram mantidas como espaços de convivência para os moradores e frequentadores do bairro. Algumas delas adquiriram a função de canteiro, como a Praça XV de Novembro (figura 34) e a Olavo Bilac, e outras são usadas como estacionamento ou até mesmo como ponto de comércio/serviços, caso da Praça Álvaro Machado (figura 35), onde hoje se localiza um posto de gasolina, bem como da Antenor Navarro antes da revitalização realizada em 1998. Após a revitalização, a Praça Antenor Navarro (figura 36) se tornou uma das mais conhecidas pelos pessoenses, sendo detentora de certa vitalidade urbana através de manifestações artísticas e eventos culturais que lá ocorrem, principalmente nos fins de semana, embora sua dinâmica de consumo cultural tenha suscitado uma imagem distante da realidade da população residente no bairro, como dito anteriormente, privilegiando consumidores e turistas, e mostrando, assim, que foi alvo de um processo, mesmo que incipiente, de gentrificação por consumo e lazer (SCOCUGLIA, 2004, 2010).

Figura 33: Localização das praças do bairro do Varadouro.

Fonte: Mapa Urbano Digital de João Pessoa - Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano - DIGEOC-SEPLAN – PMJP, editado por Luanna Damascena e Camila Coelho, 2014.

Figuras 34, 35 e 36: Praças XV de Novembro [A], Álvaro Machado [B] e Antenor Navarro [C], respectivamente, ilustrando os diversos usos e funções existentes nas áreas verdes do bairro do Varadouro.



[A]



[B]



[C]

Fonte: Acervo pessoal, 2012.

Como Cavalcante (2009) já alertava, quase a totalidade dos espaços livres existentes no Varadouro necessitam de reformas e projetos capazes de requalificá-los para que voltem a realizar o seu papel social e cultural. Em oposição aos contraexemplos mencionados, citamos a Praça do Trabalho, mais conhecida como Praça da Pedra (figuras 37 e 38). Recentemente reformada (ano de 2014), a praça teve um aumento de 80 m², ficando com o total de 531,10 m²; além da recuperação física, foram inseridos equipamentos de ginástica, o piso, os bancos e as luminárias foram substituídos, e os jardins e canteiros foram revitalizados. O espaço funciona agora como uma típica praça de bairro, utilizada como área de convívio e lazer pelos moradores, e apresentando movimento intenso de pessoas nos diversos momentos do dia, até mesmo no período noturno, provavelmente devido à grande concentração habitacional na área em que se situa. Vale salientar que sua reparação faz parte da Política de Recuperação das Praças e do Patrimônio Histórico da capital realizada pela PMJP.

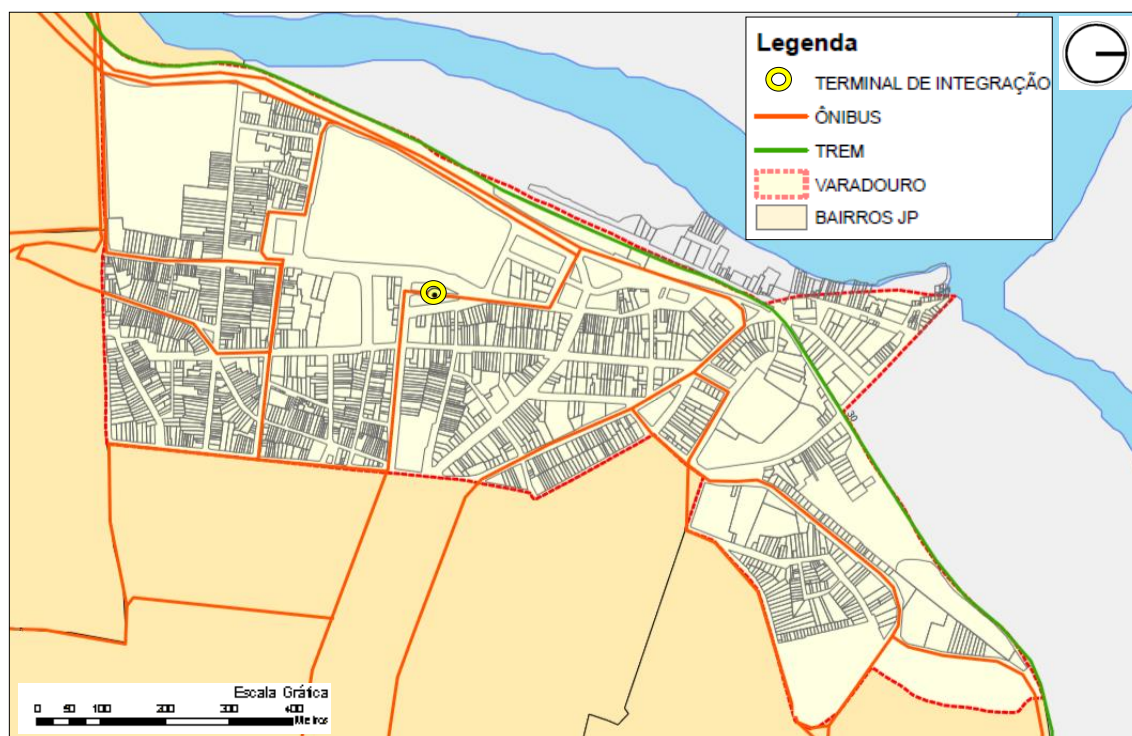
Figuras 37 e 38: A Praça do Trabalho, mais conhecida como Praça da Pedra, após reforma promovida pela PMJP no ano 2014, com destaque para os equipamentos de ginástica instalados [B].



Fonte: Luanna Damascena, 2014.

Além dos espaços livres, cabe expormos como a circulação viária e os estacionamentos se estruturam e se distribuem no bairro do Varadouro, uma vez que a dinâmica do local é fruto também desses elementos. Com a presença do Terminal de Integração, do Terminal Rodoviário e da Estação Ferroviária, nota-se o quanto o bairro é privilegiado no que diz respeito aos sistemas de transporte público da cidade.

Como podemos observar na figura 39, o percurso dos transportes coletivos na forma de ônibus e trens se distribui nas ruas do bairro de forma equilibrada, além de se ter praticamente todas as linhas de ônibus convergindo para o Terminal de Integração, resultando na movimentação diária dos cidadãos pelo Varadouro.

Figura 39 – Mapa com indicação do sistema de transporte público existente no bairro.

Fonte: Mapa Urbano Digital de João Pessoa - Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano - DIGEOC-SEPLAN – PMJP, editado por Luanna Damascena, 2014.

Embora haja um sistema de transporte público ativo e bem distribuído na área central da cidade no geral, ainda é massivo o uso do transporte individual motorizado no local, fato que resulta em diversos problemas, principalmente relacionados ao estacionamento, ou à falta dele. A intensidade do fluxo de automóveis na região é justificada, sobretudo, pela concentração de estabelecimentos comerciais, e não pelo uso residencial. Além de apresentar um percentual pequeno se comparado às atividades de comércio e serviços, as habitações do Varadouro têm como residentes, em sua maioria, indivíduos com renda de até três salários mínimos (CAVALCANTE, 2009), de forma que a obtenção de um automóvel não se estabelece como prioridade. A inadequação do automóvel à área se percebe também nos edifícios, uma vez que raros são aqueles que dispõem de vagas para carros, principalmente os de uso habitacional. Essa é a realidade das habitações coletivas precárias de aluguel, que priorizam a transformação dos espaços de garagem em unidades habitacionais para locação. É nessa conjuntura que se estabelece o sistema de transporte público no bairro, em conflito com a presença acentuada dos automóveis, na disputa por espaço.

É imprescindível ainda discorrermos sobre a questão habitacional e os moradores do bairro, legítimos usuários do espaço. Com exceção apenas do bairro Tambiá (que apresentou um aumento no número de residentes entre os anos 2000 e 2010), os bairros que compõem a área central de

João Pessoa não conseguiram converter, até então, o processo de esvaziamento pelo qual passam desde fins do século XX, como podemos ver no quadro abaixo, segundo dados levantados pelo IBGE.

Quadro 03: População dos bairros que compõe a área central nos anos 2000 e 2010.

Bairros da Área Central de João Pessoa	2000	2010
Varadouro	4.098	3.720
Centro	4.998	3.644
Trincheiras	8.765	6.995
Tambiá	2.172	2.541

Fonte: IBGE, 2000, 2010.

Voltando a atenção para o nosso recorte de estudo, o Varadouro, identificamos uma redução de 378 moradores entre os anos 2000 e 2010, diminuição pequena se comparada aos bairros do Centro e Trincheiras, mas, ainda assim, preocupante. A queda constante do número de residentes na área central da cidade de João Pessoa tem deixado marcas de degradação, deterioração e descaracterização da arquitetura representativa da região, bem como dos espaços públicos e, consequentemente, da paisagem citadina.

Assim, realizou-se a descrição de algumas das principais características do bairro do Varadouro, necessária não apenas para o entendimento da problemática abordada nesta pesquisa, mas, sobretudo, para o cumprimento do objetivo do estudo proposto.

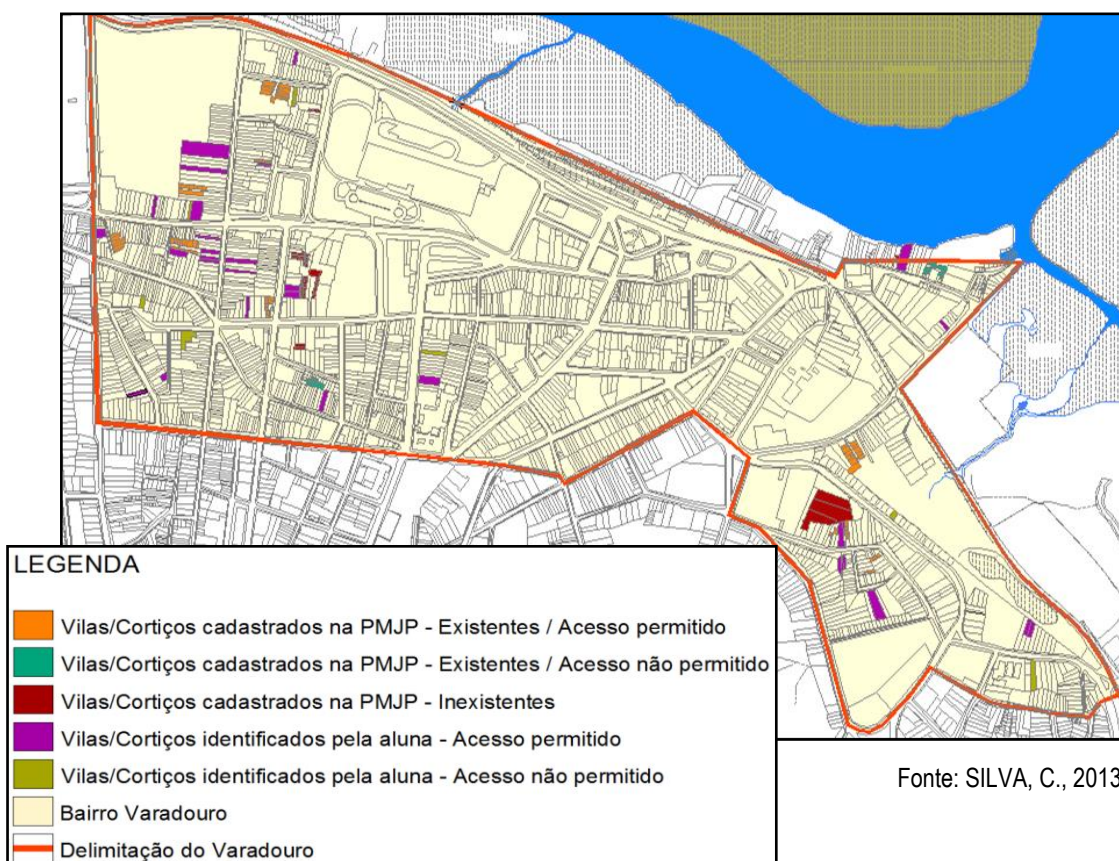
2.4 O mapeamento das habitações coletivas de aluguel

Cientes da condição de degradação e esvaziamento da área central da cidade de João Pessoa, e interessados na discussão sobre o morar na área central, atentamos para a existência das habitações coletivas na área central no ano de 2012, ao percorrermos as ruas do bairro e observarmos com maior atenção a movimentação intensa de certas residências, bem como a presença constante de becos e entradas laterais em algumas de suas habitações.

Sem termos conhecimento da existência de alguma produção literária e científica que abordasse as habitações coletivas da área central da cidade de João Pessoa, nos propomos a identificar e analisar as vilas e cortiços do bairro Varadouro no trabalho final de graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo, desenvolvido no segundo semestre de 2012 e início de 2013.

O levantamento utilizou como base o Cadastro de Vilas fornecido na mesma época pela Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa, registro que contém as mesmas informações até os dias atuais, como pudemos constatar ao solicitarmos o mesmo documento no fim de 2014. Segundo ele, o bairro do Varadouro possui **18 vilas cadastradas**, ou seja, que passaram pelos processos de remembramento e/ou desmembramento³² perante o órgão³³.

Figura 40: Levantamento de Vilas e Cortiços do Varadouro identificados na pesquisa de campo de 2012.



Fonte: SILVA, C., 2013.

Na pesquisa de campo de 2012 foram encontrados, no total, **45 cortiços e vilas**³⁴, das quais 80% permitiram nossa visita (figura 40). Das 18 vilas indicadas no cadastro da PMJP, foi

³² Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba, lote, ou área remanescente com aproveitamento do sistema viário existente, sem que implique na abertura ou prolongamento de novas vias e logradouros públicos. Já o tipo de parcelamento do solo nomeado remembramento consiste na modificação da subdivisão de uma quadra pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes, de que resulte nova distribuição de unidade ou área de lotes.

³³ Segundo declarações de funcionários do setor de Geoprocessamento e Cadastro da SEPLAN (Secretaria de Planejamento) fornecidos no ano 2012, o levantamento de vilas da PMJP é atualizado diariamente, à medida que os proprietários dos terrenos entram com os processos de parcelamento do solo (desmembramento e/ou remembramento). Assim que o processo é finalizado, a base digital de cadastro do município é atualizada.

³⁴ O conceito utilizado para classificação dos cortiços foi o definido pela Lei Moura (1991), já citada anteriormente: “[...] unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características: a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; c) várias funções exercidas no mesmo cômodo; d) acesso e uso comum dos

constatada a existência de apenas 13, despontando questionamentos quanto às informações fornecidas pela instituição, a qual afirma que o cadastro é atualizado diariamente; porém, a pesquisa de campo revelou a divergência de dados. Além disso, foram identificadas 32 moradias na forma de vilas e cortiços com situação irregular na PMJP, uma vez que não passaram pelos processos de remembramento e desmembramento de lotes e, por este motivo, são desconhecidas pelo órgão.

No geral, observamos a proximidade física das habitações “irregulares” com aquelas em situação regular, o que ilustra, dentre outros fatores, a falta de fiscalização e de interesse da PMJP perante a problemática das habitações coletivas de aluguel na área central de João Pessoa, espaço que concentra um grande número de tais tipologias, como foi identificado nesta pesquisa inicial. Ratificamos ainda com esses dados não apenas a representativa presença de habitações coletivas nessa área, mas, sobretudo, a condição de invisibilidade que as caracteriza, sobretudo perante o poder municipal.

Na pesquisa de campo, pudemos identificar como o estoque construído da região apresenta-se subutilizado, e, apesar de sua densidade, é expressivo o número de imóveis abandonados e terrenos vazios. Notamos ainda a concentração dos cortiços e vilas identificados nas extremidades do bairro, enquanto o centro é ocupado predominantemente pelas atividades de comércio e serviços e pelos imóveis abandonados, corroborando o mapa de uso e ocupação do bairro mostrado anteriormente (figura 40).

Após a identificação das vilas e cortiços, passamos a visitá-las uma a uma, adentrando uma unidade habitacional de cada habitação coletiva e coletando as seguintes informações: localização – rua, número e mapa; origem da edificação – construída ou adaptada; implantação e localização no lote; estado de conservação da estrutura externa e interna³⁵; tipo de material de vedação e de coberta; situação interna da habitação coletiva – ventilação e iluminação natural e instalações

espaços não edificados e instalações sanitárias; e) circulação e infraestrutura, no geral precárias; f) superlotação de pessoas”. Já as vilas foram classificadas segundo os critérios estabelecidos pela mesma lei, diferenciando-se dos cortiços apenas com relação às instalações hidráulicas (na vila estas são individuais, enquanto nos cortiços são coletivizadas).

³⁵ A classificação foi realizada a partir do que foi constatado visualmente nas visitas com relação à: qualidade de revestimentos de parede e piso interna e externamente à edificação; presença/ausência de rachaduras ou outras patologias na estrutura dos imóveis; condições físicas de elementos como portas, janelas e estrutura de coberta; das condições físicas dos acessos às unidades habitacionais; entre outros fatores. Foram classificadas com estado de conservação bom as habitações coletivas que se apresentavam em melhores condições frente às demais; em estado de conservação deteriorado aquelas que exibiam uma estrutura física em péssimas condições; por fim, foram classificadas com estado de conservação regular os imóveis que estariam numa situação intermediária entre as habitações inseridas nos níveis bom e deteriorado.

elétrica e hidráulica³⁶; número de cômodos, inquilinos e densidade populacional; descrição das áreas coletivas; situação social atual – alugado, ocupado ou cedido; dados sobre locação – valores, receptores dos pagamentos, etc.; classificação tipológica – vila ou cortiço; espaço para observações a partir de conversas com os moradores; fotos. Apresentaremos aqui algumas características importantes para a compreensão inicial do fenômeno na cidade identificadas no trabalho final de graduação, sobretudo com relação às condições de habitabilidade e à forma de acesso às unidades habitacionais, características que afloraram a necessidade de aprofundamento do estudo e guiaram a pesquisa aqui proposta.

No que se refere à origem das modalidades de moradia em estudo, identificamos 22 imóveis que aparentam serem concebidos e construídos com finalidade de locação de cômodos (61,1%). Em sua maioria, apresentam certa uniformização da unidade do cômodo, tanto nas divisões quanto nas dimensões; normalmente é aplicado maior investimento financeiro inicial em sua construção, embora este fato não garanta uma maior qualidade espacial e arquitetônica devido à lógica do investidor que, muitas vezes, produz unidades ainda menores e de baixa habitabilidade, visando o lucro.

Foram identificados ainda 14 imóveis de origem adaptada (38,9%), ou seja, procedentes de imóveis adaptados originalmente para uso residencial ou misto. São edificações de um ou dois pavimentos e com divisão geralmente precária dos cômodos originários em pequenos espaços, de dimensões diferenciadas entre si. Na maioria dos casos, estes imóveis caracterizam-se pela mudança constante de sua estrutura, variando de acordo com as necessidades dos moradores. Outra característica presente em muitos dos imóveis adaptados é a hierarquização nos cômodos: os inquilinos residentes há mais tempo possuem cômodos maiores.

No que diz respeito à estrutura externa, apenas quatro imóveis apresentam boa conservação de sua estrutura, 14 exibem conservação regular e a maioria, 17 imóveis, tem sua estrutura externa em más condições (ver figuras 41, 42 e 43).

³⁶ As habitações coletivas classificadas com condições adequadas são aquelas que apresentam condições mínimas de habitabilidade, com boa quantidade de aberturas para o exterior, apresentando assim iluminação e ventilação naturais distribuídas em seus ambientes, e com sistema elétrico e hidráulico em apropriadas condições físicas e de instalação. Já os imóveis indicados com condições precárias não respeitam esses fatores, oferecendo cômodos mal ventilados e iluminados devido à ausência de aberturas para o exterior da edificação, bem como esgotamento sanitário a céu aberto e fiações e canos antigos e expostos, proporcionando riscos à vida e à saúde de seus inquilinos. Embora não se tenha feito a medição das aberturas, mensuração do nível de insolação e umidade, entre outros fatores, a classificação foi realizada a partir do cadastramento, registro fotográfico, declarações dos moradores e observações in loco das vilas e cortiços, métodos importantes e eficazes para apreciação da qualidade do espaço.

Figuras 41, 42 e 43: Imóveis representando respectivamente os níveis de conservação da estrutura externa: bom [A], regular [B] e deteriorado [C].



Fonte: SILVA (2013).

Já sobre a estrutura interna das edificações, temos uma melhora considerável nas condições de conservação, mostrando, entre outros fatores, que este elemento não precisa necessariamente ser análogo externa e internamente: nove imóveis apresentam sua estrutura interna em bom estado, 17 se encontram no nível regular, e nove têm sua estrutura interna deteriorada (figuras 44, 45 e 46).

Figuras 44, 45 e 46: Imóveis representando os níveis de conservação da estrutura interna: bom [A], regular [B] e deteriorado [C].



Fonte: SILVA (2013).

Com relação à presença de iluminação e ventilação naturais, constatamos que na grande maioria das unidades habitacionais – 29 das 36 unidades visitadas, que representam 80,6% do total – estas se fazem presentes de forma precária, fato que corrobora as péssimas condições de habitabilidade destes imóveis e que traz como consequência diversas doenças para seus inquilinos, principalmente relacionadas a problemas respiratórios (figuras 47, 48 e 49).

Figuras 47, 48 e 49: Habitações coletivas que exemplificam a precariedade da presença de iluminação e ventilação naturais dentro os imóveis estudados.



Fonte: SILVA (2013).

Foram encontrados muitos indivíduos, principalmente crianças, com doenças como rinite alérgica e asma, provavelmente ocasionados pela presença de mofo, fungos e ácaros, que se proliferam abundantemente em ambientes fechados e úmidos. Foram identificados ainda sete imóveis com situação adequada (19,4% do total, todos sendo vilas, inclusive a vila-cortiço), número muito baixo quando nos referimos à quantidade de residências coletivas identificadas.

Em se tratando das instalações elétricas e hidráulicas, novamente temos elevados números indicadores de precariedade (figuras 50 e 51), embora cresça o número de instalações em condições adequadas. Dentre os 36 cortiços e vilas visitados, 22 apresentam suas instalações de forma precária (61,1%), e 14 de forma adequada (38,9%).

Figuras 50 e 51: Imóveis ilustrando a precariedade das instalações elétrica e hidráulica encontrada em grande parte das edificações visitadas.



Fonte: SILVA (2013).

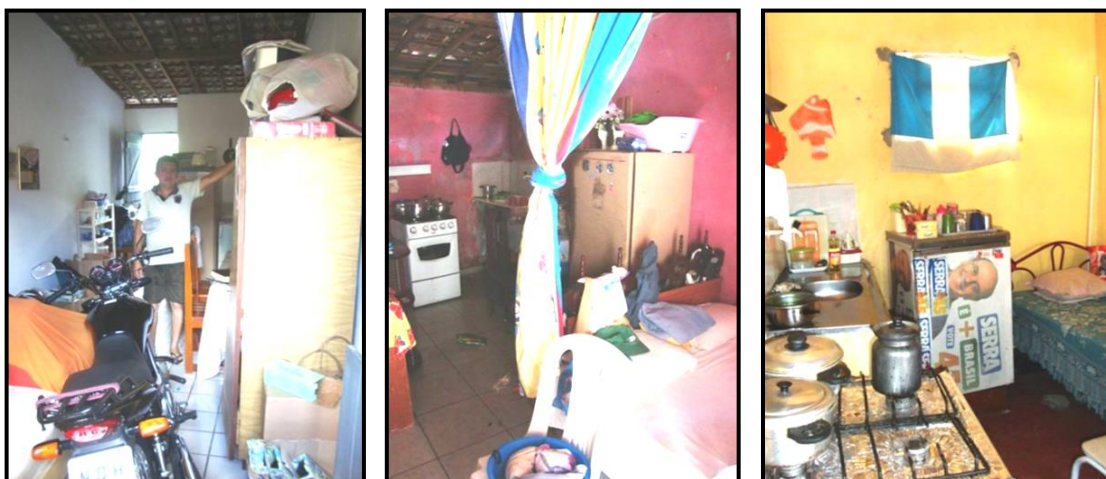
Quanto ao número de banheiros, constatamos que, em 30 imóveis, ou seja, 83,3% das habitações coletivas visitadas, há um banheiro para cada unidade habitacional. Foram identificados ainda três imóveis que oferecem dois banheiros em algumas de suas unidades e ainda três imóveis que oferecem poucos e precários banheiros para uso coletivo (em um dos cortiços, residem cerca de 20 pessoas utilizando apenas um WC – figura 52 – embora exista mais um que se encontra quebrado frequentemente; o outro imóvel possui aproximadamente 28 inquilinos e apenas três WCs, sendo um deles destinado somente para a moradora mais antiga – figura 53 – que recebe o aluguel dos demais inquilinos e repassa o dinheiro para o proprietário do cortiço; o último possuindo somente um WC para moradores de quatro unidades habitacionais utilizarem – figura 54). Tal fato reforça o caráter de insalubridade e precariedade de muitas destas habitações, como podemos constatar nas imagens abaixo.

Figuras 52, 53 e 54: Banheiros coletivos de cortiços.



Fonte: SILVA (2013).

Uma característica marcante das modalidades de moradia estudadas no levantamento de 2012 é a sobreposição de funções em um único ambiente ou vão (figuras 55, 56 e 57), tidas como solução para a ausência de espaço devido às pequenas dimensões de grande parte de suas unidades habitacionais. Das 36 habitações coletivas visitadas, apenas 11 não apresentam qualquer tipo de superposição de funções, enquanto 25 (69,4%) exibiram esta particularidade.

Figuras 55, 56 e 57: Exemplares de casos de sobreposição de funções.

Fonte: SILVA (2013).

Quanto ao número de unidades habitacionais que as vilas e cortiços concentravam, foram identificados 13 imóveis com uma a cinco unidades (36,1% dos imóveis em estudo), e destes, 11 estavam 100% ocupados; encontramos 11 habitações coletivas com seis a dez unidades habitacionais (30,5%), estando seis delas inteiramente ocupadas; temos sete imóveis com 11 a 15 unidades (19,5%), em que quatro deles estavam totalmente ocupados; por fim, foram encontradas cinco habitações coletivas com 16 ou mais unidades (13,9%), a maior possuindo 19 cômodos, estando três ocupadas em sua totalidade, inclusive a de maior número de unidades.

Sobre a porcentagem de ocupação das habitações coletivas encontradas, quatro imóveis têm de 20% a 40% de unidades ocupadas, cinco têm de 60% a 80%, e 27 imóveis têm entre 81% e 100%, estando 24 deles com ocupação total. Ainda, das 36 habitações coletivas de aluguel, 13 (36,1%) abrigam de um a dez moradores; oito (22,2%) acolhem de 11 a 20 moradores; em quatro (11,1%) moram de 31 a 40 inquilinos; e, no restante, em quatro imóveis (11,1%), residem mais de 40 inquilinos.

Os dados supracitados nos mostram a quantidade massiva de usuários de tais habitações, justificando assim a necessidade ininterrupta existente da produção de moradias de aluguel de baixo custo, geralmente precárias, insalubres e sem o mínimo de condições necessárias à habitabilidade.

Por fim, trazemos para essa compreensão inicial a discussão sobre a situação social das vilas e cortiços identificados e visitados. Ao questionarmos aos moradores qual o valor do aluguel cobrado pelas unidades habitacionais, constatamos que existem algumas condições determinantes para sua definição. A primeira é a dimensão de suas unidades. Em algumas habitações coletivas, elas possuem dimensões aproximadas e, sendo assim, seu valor é igual; em outras, há uma grande

diferença de tamanho dos cômodos, fazendo com que o valor oscile de acordo com este fator. Outra condição é a existência de um receptor de aluguel residindo no imóvel, uma vez que este geralmente paga um valor menor que os demais moradores. Temos ainda a inclusão ou não de uma taxa correspondente ao uso da água e/ou da energia, que em alguns casos é imposta pelo proprietário do imóvel quando este não instala em suas unidades os medidores individuais. Nota-se também que a localização das habitações coletivas não interfere no valor de locação cobrado, uma vez que, mesmo situando-se muitas vezes na mesma rua, vilas e cortiços apresentam aluguéis de preços variados.

Nessa fase, foi encontrada apenas uma vila em situação de ocupação, além de, surpreendentemente, termos identificado um número significativo de unidades próprias. No total, temos 27 imóveis com todas as unidades alugadas, seis imóveis com algumas de suas unidades alugadas e outras vendidas em sua maioria ilegalmente, e duas habitações coletivas em que suas unidades são próprias e onde residem irmãos de uma única família, embora anteriormente fossem alugadas para outras pessoas.

Concluindo as informações coletadas sobre mercado de locação das vilas e cortiços no levantamento anterior, tomamos conhecimento de que o pagamento do aluguel ora é feito diretamente para o proprietário (fato ocorrido em 30 imóveis), ora é feito para um intermediário (constatado em seis habitações), geralmente sendo este algum parente do dono ou um inquilino escolhido por ele como sendo uma espécie de síndico do imóvel. Em nenhum caso o pagamento é realizado em uma imobiliária, o que deixa transparecer a atuação hegemônica do mercado imobiliário informal de locação das unidades habitacionais em estudo.

Estas e tantas outras características identificadas no levantamento do trabalho de conclusão de curso trouxeram à tona a necessidade de aprofundamento no tema, principalmente com relação ao estado invisível em que as vilas e cortiços se apresentam, às precárias condições de habitabilidade e ao mercado imobiliário informal, buscando compreender suas generalidades e particularidades, seus agentes e suas relações.

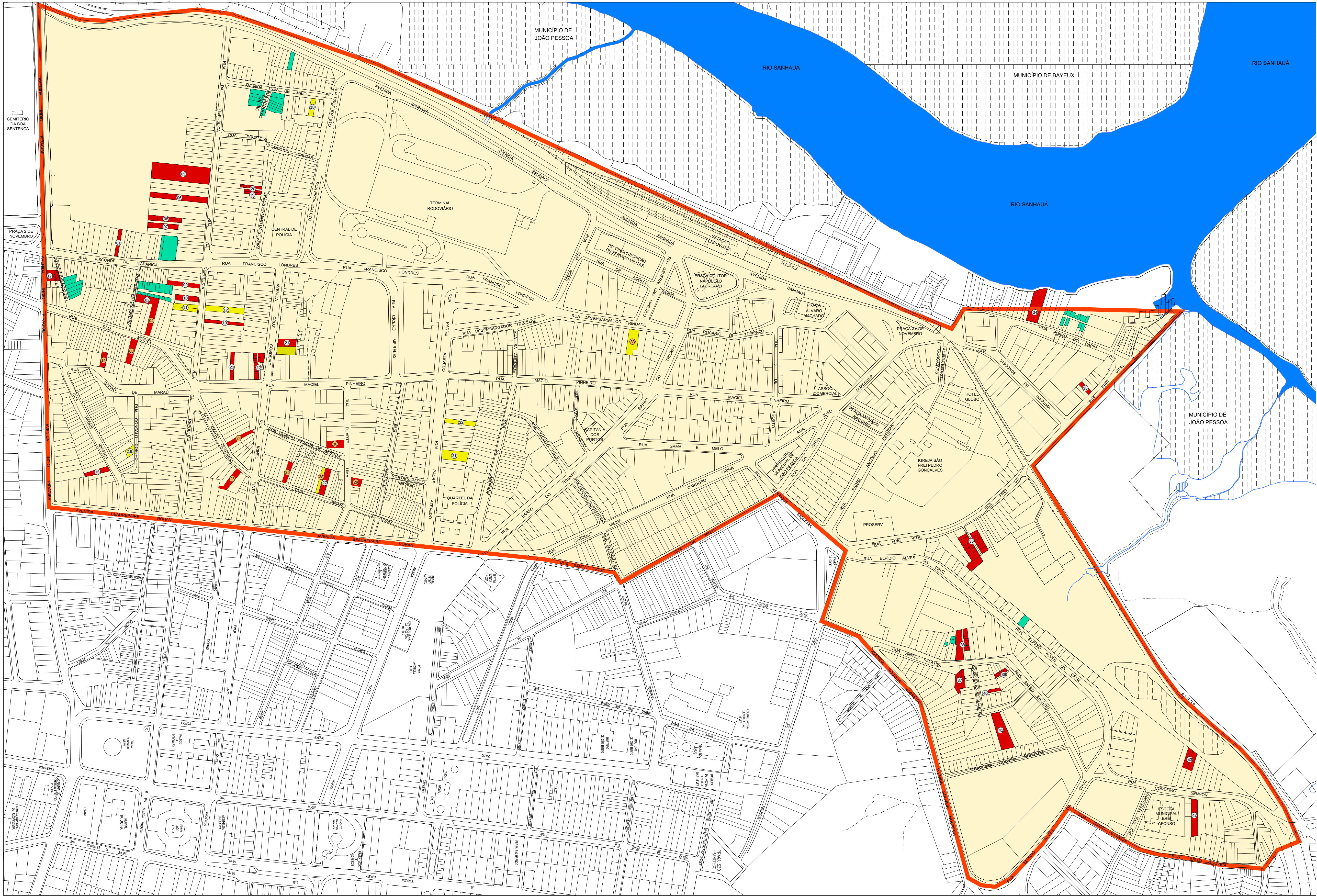
Nesse sentido, nos propomos a realizar esse aprofundamento com a pesquisa de mestrado. A partir da vivência da pesquisa de campo anterior e das novas leituras e questionamentos, reformulamos os preceitos da pesquisa empírica.

Primeiramente, atualizamos o conceito utilizado anteriormente. Passamos a considerar todos os tipos de habitação coletiva precária na pesquisa, não apenas as vilas e cortiços, e, sobretudo, separamos a problemática do mercado de locação das demais, como do mercado de

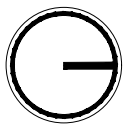
compra e venda (legais e ilegais) e as ocupações, tendo como base a literatura e tendo em vista sua força perante as moradias coletivas.

O conceito de habitabilidade também foi revisto. A partir da literatura específica, estabelecemos o que coletaríamos na pesquisa empírica segundo os conceitos de habitabilidade urbana e da unidade habitacional, desconhecidos no levantamento anterior.

Após as reformulações e a construção das fichas de levantamento e dos roteiros de entrevistas, partimos para campo, desenvolvendo a pesquisa empírica entre os meses de setembro e dezembro de 2014. Com o olhar mais atento e treinado para identificação das habitações coletivas precárias, identificamos um número considerável de novas moradias, embora tenhamos desconsiderado outras do mapeamento anterior a partir da revisão teórico-conceitual. Observemos o mapa com o levantamento geral das habitações coletivas precárias de aluguel existentes no bairro do Varadouro:



LEVANTAMENTO GERAL DAS HCPs DO BAIRRO VARADOURO
ESCALA 1/2500



LEGENDA

- Habitações coletivas de aluguel destruídas entre 2012 e 2014
- Habitações coletivas próprias, cedidas ou ocupadas (antigo levantamento)
- Habitações Coletivas de Aluguel - Acesso permitido
- Habitações Coletivas de Aluguel - Acesso não permitido
- Habitações Coletivas de Aluguel - Novas identificações
- Bairro Varadouro
- Delimitação do Varadouro

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO
PROFESSORA ORIENTADORA: DRª JOVANKA BARACUHY C. SOCUGLIA
MESTRANDA: CAMILA COELHO SILVA

SER/ESTAR/VIVER INVISÍVEL:
Avaliando as condições de habitabilidade e informalidade das habitações coletivas precárias de aluguel no bairro Varadouro, João Pessoa-PB

ESCALA 1/2500	DESENHO LEVANTAMENTO GERAL DAS HABITAÇÕES COLETIVAS DE ALUGUEL DO BAIRRO VARADOURO	PRANCHA 01/01
DATA 23/10/15		

Neste levantamento, constatamos a existência de **43 habitações coletivas precárias de aluguel**. Dentre elas, **nove (9) foram novas descobertas**, tendo em vista o levantamento anterior. Uma delas foi construída recentemente, por isso não constava no antigo mapeamento, embora as outras oito residências coletivas já existissem, passando despercebidas aos nossos olhos, devido, sobretudo, à condição de invisibilidade que as caracteriza.

Com relação ao acesso a tais habitações, **apenas em oito (8) das 43 moradias (18,6% do total) não obtivemos sucesso em meio às diversas tentativas de visitas**. Os motivos foram diversos: moradores que saem de madrugada para trabalho e chegam tarde da noite (ainda tentamos contato no período noturno em muitas delas, mas mesmo assim não conseguimos acessá-las); inquilinos que são proibidos pelos locadores de passarem qualquer tipo de informação referente à habitação e ao próprio dono, devido à condição de informalidade e a imaginária ligação da pesquisadora com a prefeitura; houve casos ainda de habitações coletivas que permitiram nosso acesso na pesquisa anterior, mas na atual se opuseram.

Em contraponto, **conseguimos acessar 35 HCPAs, representando 81,4% do total mapeado**. Para cada habitação coletiva, foram visitadas e agrupadas informações de duas unidades habitacionais (UHs) e, para que não perdêssemos boa parte dos dados coletados (tendo em vista a disparidade existente entre as UHs de uma mesma HCPA), na análise do material coletado trabalhamos com todos os casos, ou seja, com as 70 unidades.

Em todas as habitações coletivas de aluguel, recolhemos os dados da ficha de levantamento sobre a moradia em si. Em 28 habitações conseguimos coletar os dados de duas unidades habitacionais em cada HCPA e fazer as entrevistas por completo, ou seja, com dois moradores (de unidades habitacionais diferentes) e com o proprietário. Em sete delas, não conseguimos entrevistar as três pessoas; em cinco não conseguimos contatar o proprietário e, nas outras duas, os inacessíveis foram os moradores.

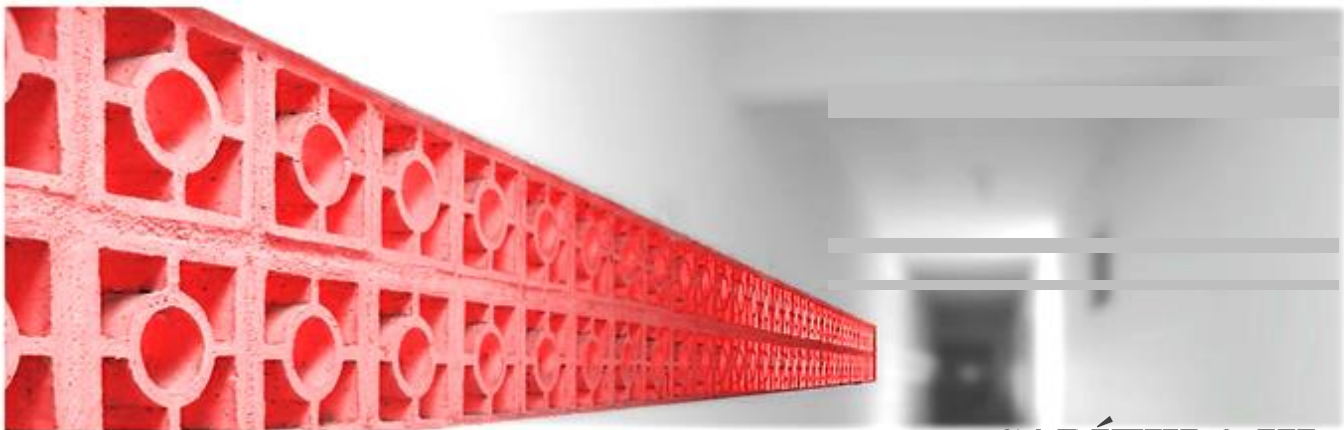
Sendo assim, dos 29 locadores das 35 habitações acessadas a serem entrevistados (identificamos seis casos em que os locadores possuíam mais de uma HCPA, por isso esse valor e não 35 proprietários), obtivemos sucesso com 25, o que representa 86,2% dos proprietários das habitações que permitiram participar da nossa pesquisa. Por fim, com relação aos locatários, dentre os 70 a serem entrevistados, conseguimos efetivar esta etapa da pesquisa com 66 residentes, ou seja, 94,3% deles nos concederam entrevista (ver tabela 02). Deste modo, nota-se que a pesquisa empírica recolheu uma amostra de dados bastante representativa, tornando o estudo mais fidedigno à realidade.

Tabela 02: Resumo da amostra da pesquisa empírica.

UHs, inquilinos e locadores/Acesso	Dentre as HCPAs acessadas:		
	UHs	Inquilinos	Locadores
Acesso/entrevista permitido	70	66	25
Acesso/entrevista não permitido	00	04	04
Total	70	70	29

Fonte: Elaboração própria, 2015.

Com base nos dados coletados na pesquisa empírica e relatados nesse tópico, desenvolvemos o capítulo III, que traz uma análise densa sobre as condições de habitabilidade e o mercado imobiliário informal de aluguel que regula as habitações coletivas de aluguel no bairro do Varadouro.



CAPÍTULO III

HCPAs do Varadouro: Habitabilidade *versus* Informalidade

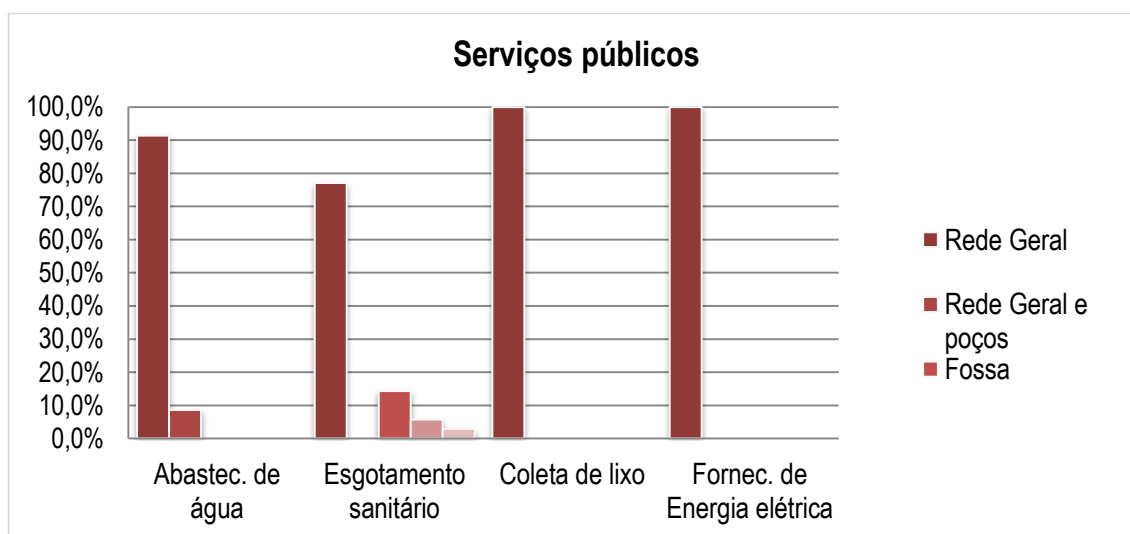
3.1 As condições de habitabilidade urbana e habitacional

Na busca por compreender as condições de habitabilidade, múltiplos fatores de ordem físico-espacial, social, econômica e cultural devem ser avaliados, considerando desde a escala da unidade habitacional até a conjuntura urbana em que a habitação está inserida. Destarte, nos conceitos de **Habitabilidade Urbana** e de **Unidade Habitacional** vigoram a questão do espaço arquitetônico como a totalidade da fruição, usufruição e construção da habitação adequada, saudável. Abaixo, tratamos das condições de habitabilidade identificadas no levantamento, a partir da escala macro, ou seja, da relação da habitação coletiva com o urbano, trazendo a acepção de pertencimento, de usufruto e de direito à cidade, indo até a escala micro, com a avaliação da disposição física das HCPAs e das unidades habitacionais visitadas.

3.1.1 Habitabilidade Urbana

Para analisarmos as condições de habitabilidade urbana, consideramos os requisitos mínimos de qualquer assentamento urbano, como existência ou não e a forma como se fornece a iluminação elétrica, o abastecimento de água, o esgotamento sanitário e a coleta de lixo, assim como a existência e proximidade dos equipamentos urbanos básicos, como postos de saúde, escolas, farmácias, mercados, etc., fatores que interferem diretamente na qualidade de vida dos moradores.

Gráfico 01: Serviços públicos fornecidos na área de pesquisa.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

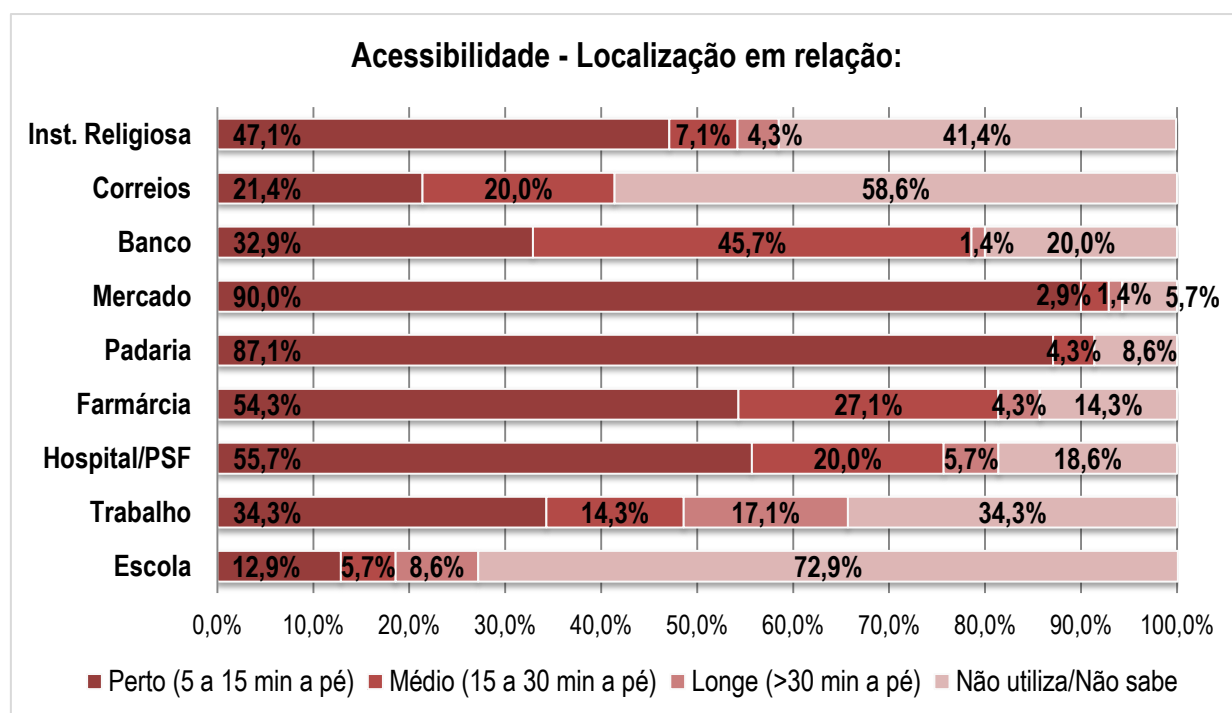
Na pesquisa empírica, foi constatado que em todas as HCPAs visitadas existe coleta de lixo diariamente. Além disso, a totalidade também confirmou a existência de energia elétrica. Com

relação ao abastecimento de água, 32 HCPAS (91,4%) possuem o serviço através da rede geral, e três (8,6%) têm em comum o abastecimento através da rede geral e de poços artesianos. Quanto ao esgotamento sanitário, 27 (77,1%) das 35 HCPAs possuem tratamento fornecido pela rede geral, cinco (14,3%) unidades utilizam fossa, duas (5,7%) utilizam valas, e apenas uma HCPA (2,9%) joga o esgoto diretamente no rio Sanhauá, por se localizar próximo às suas margens (gráfico 01).

Sobre os meios de locomoção, todos os entrevistados informaram que andam a pé e, dentre eles, três inquilinos não utilizam qualquer outro meio de transporte. Os demais utilizam mais um ou dois meios de transporte, a saber: 52 (74,3%) indivíduos utilizam ônibus, três (4,3%) utilizam moto, dois (2,9%) utilizam carro, um (1,4%) utiliza trem (cuja baixa utilização pode ser justificada pelo fato de a maioria dos locatários trabalharem em áreas próximas ao local de moradia, enquanto que o transporte realizado por trem é feito sobretudo para cidades vizinhas) e outro (1,4%) utiliza bicicleta, além de uma pessoa que utiliza moto e carro, duas pessoas que utilizam moto e ônibus e uma pessoa que utiliza carro e ônibus. Dos nove locatários que possuem carro ou moto, sete guardam na própria HCPA e dois deixam estacionados na rua pela falta de espaço para tal uso na habitação coletiva.

Os moradores entrevistados também foram solicitados a classificar a distância em minutos de caminhada de sua moradia em relação a alguns locais que frequentam diariamente ou destinados à prestação de serviço à população (gráfico 02)

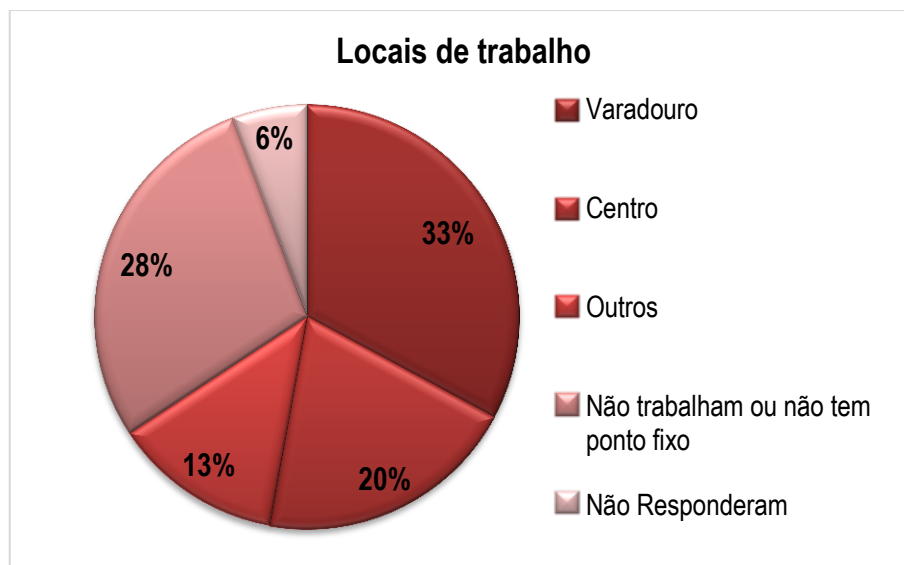
Gráfico 02: Avaliação da acessibilidade do local de moradia dos inquilinos em relação a locais que fazem parte de seus cotidianos.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Como visto, os serviços básicos são acessíveis aos moradores no decorrer de todo o bairro do Varadouro, e a maioria gasta um tempo de 5 a 15 minutos para alcançá-los a pé. Os locais de maior acessibilidade para os inquilinos entrevistados são os mercados, padarias, postos de saúde, farmácias, igrejas e, como já era de se esperar, o trabalho, que, segundo 53% dos locatários entrevistados, se concentra nos bairros Varadouro e Centro (gráfico 03).

Gráfico 03: Frequência dos locais de trabalho¹ dos chefes de família residentes nas HCPAs do Varadouro.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Tanto a contemplação das questões de infraestrutura básica quanto de acessibilidade aos meios de transporte e locais utilizados no cotidiano reforçam não só o quadro de subutilização em que o Varadouro se encontra, mas também a importância da localização para a instalação e a consolidação das habitações coletivas precárias de aluguel. Apesar de não residirem em condições habitacionais adequadas, os locatários preferem salvaguardar a facilidade de acessos, de meios de transporte e proximidade do trabalho, ou seja, a articulação com o seu entorno, a ter que residir em habitações unifamiliares geralmente situadas nas periferias da cidade, distantes de suas atividades e destinos.

Quando questionados sobre o local das atividades de lazer no tempo livre, 28 inquilinos (40%) preferem ficar em sua própria casa, 18 (25,7%) costumam ir à praia, sete (10%) vão aos shoppings e 13 (18,5%) vão a locais próximos ao bairro, como, por exemplo, o Parque Arruda Câmara (Bica), o Parque Sólon de Lucena (Lagoa) e a Praça Vidal de Negreiros (Ponto de Cem Réis); quatro inquilinos (5,7%) não responderam. Observa-se que, apesar de o bairro possuir oito praças, nenhuma delas foi citada como local de lazer, simplesmente pelo fato de que, como visto no

¹ Os outros bairros citados foram: Roger, Tambaú, Manaíra, José Américo, Altiplano, Bancários e Jardim Planalto.

capítulo anterior, tais locais não oferecem condições apropriadas para seu usufruto. Assim, os espaços livres existentes no Varadouro necessitam de reformas e projetos capazes de requalificá-los para que voltem a realizar o seu papel social e cultural.

Em suma, os dados relativos à positiva condição de habitabilidade urbana corroboram com toda a discussão da pesquisa, uma vez percebido que, no geral, o bairro é contemplado com infraestrutura urbana básica e com transporte público, embora subutilizados devido à ausência do Estado e a inexistência de política urbana e habitacional eficiente que promova de maneira adequada o reaproveitamento das áreas centrais em termos de infraestrutura, edificações, ruas, praças, atividades de comércio e serviços, ou seja, do potencial construtivo, urbanístico, de vitalidade e urbanidade dessas áreas.

3.1.2 Habitabilidade da Unidade Habitacional

Neste ponto, abordamos o conjunto de aspectos que intervêm na qualidade de vida e na comodidade dos inquilinos, assim como na satisfação de suas necessidades físicas, psicológicas e socioculturais.

Sobre a estrutura física das HCPAs, identifica-se sua disposição com um (22 HCPAs – 62,9%) ou dois pavimentos (13 HCPAs - 37,1%), localizadas em sua maioria na frente dos lotes (24 habitações – 68,4%), enquanto 11 delas ficam camufladas nos fundos dos terrenos (31,4%). Observa-se ainda um equilíbrio entre a proporção de HCPAs construídas para locação e as adaptadas para esta finalidade: 18 HCPAs, ou seja, 51,4% das visitadas, foram construídas com a finalidade de locação das unidades habitacionais (figuras 58 e 59), caso em que normalmente é aplicado maior investimento financeiro inicial em sua construção, embora não haja garantia de maior qualidade espacial devido à lógica do investidor, visando apenas o lucro. Em contraponto, 17 (48,6%) foram adaptadas para tal fim (15 são provenientes de casas de médio/baixo padrão e duas foram adaptadas a partir de uma casa de uso misto), e caracterizam-se pela divisão geralmente precária dos cômodos e pela mudança constante de sua estrutura, variando de acordo com as necessidades dos moradores (figuras 60 e 61).

Figuras 58 a 61: HCPAs 05 e 07, construídas para locação, e HCPAs 03 e 04, adaptadas para tal fim.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Apesar de todas serem revestidas de tijolos cerâmicos (não foi identificada nenhuma habitação de taipa ou de madeira) e cobertas em sua maioria com telha cerâmica (82,9%), quanto ao estado de conservação das fachadas, predomina a deterioração (identificada em 16 HCPAs - 45,7%), enquanto 14 (40%) apresentam estado regular e apenas 5 (14,3 %) estão em bom estado, dados que reforçam a falta de manutenção das edificações e, consequentemente, o descaso com que são tratadas (figuras 62, 63 e 64).

Figuras 62, 63 e 64: Exemplares do estado de conservação das fachadas: HCPA 26 – bom estado, HCPA 13 – estado regular e HCPA 17 – estado deteriorado, respectivamente.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

As habitações coletivas precárias de aluguel também variam quanto ao número de unidades disponibilizadas para locação; das 35 HCPAs, 17 (48,6%), possuem de três a seis UHs, nove (25,7%) disponibilizam de sete a dez UHs e as outras nove (25,7%) concentram de 11 a 17 cômodos, ou seja, identificamos desde pequenas habitações coletivas, que podem abrigar apenas três famílias, a casos intensamente adensados, que concentram até 17 núcleos familiares em uma única habitação. Quanto à sua ocupação, 19 HCPAs, ou seja, mais da metade da totalidade (54,3%), têm todas as unidades alugadas, nove (25,7%) têm entre 71% e 99% de ocupação e as outras sete (20%) alugaram de 28% a 70% de suas unidades, números que representam a intensa demanda habitacional da área e a garantia de lucro para os locadores.

Essa disposição adquire vários formatos no que diz respeito à relação familiar entre os residentes de cada UH. Das unidades acessadas, o mais comum é encontrar indivíduos que moram sozinhos, ou ainda a composição de famílias nucleares, ou seja, constituídas pelos pais (pai e mãe) e filhos, pai e filho(s) ou mãe e filho(s) (tabela 03).

Tabela 03: Frequência do formato familiar das unidades habitacionais acessadas.

FORMATO	FREQÜÊNCIA	PORCENTAGEM
Casal	12	17,1%
Família nuclear	19	27,1%
Sozinho	23	32,9%
Não há vínculo	12	17,1%
Não responderam	4	5,7%
Total	70	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

As unidades habitacionais das HCPAs levantadas podem concentrar de um até seis inquilinos², sendo o número médio de inquilinos por HCPA em torno de 12 pessoas, sabendo-se que em 50% das habitações moram de 3 a 11 indivíduos, e na outra metade residem de 12 a 30 indivíduos. A Organização Mundial da Saúde (OMS) afirma que cômodos excessivamente adensados potencializam a transmissão de doenças respiratórias e/ou contagiosas por vias respiratórias, pois pessoas que dormem muito próximas e em ambientes mal ventilados estão mais expostas a doenças contagiosas pelo ar. Deste modo, os dados referentes à ocupação das HCPAs do Varadouro corroboram a precariedade habitacional, uma vez que o adensamento excessivo de

² Em 22 (31,4 %) unidades, reside apenas um morador; em 19 (27,1%), residem dois inquilinos; em 15 unidades, residem três pessoas (21,4%); e por fim, em dez casos (14,3%) residem quatro moradores ou mais.

moradores é um dos fatores que afetam a saúde e distanciam as HCPAs da possibilidade de serem adequadas e saudáveis para moradia.

Também foi avaliado o estado de conservação da estrutura interna das HCPAs, na escala bom-regular-deteriorado (figuras 65, 66 e 67). Foram observados fatores como existência e qualidade de revestimentos de parede e piso na edificação, em especial nas áreas molhadas, presença/ausência de rachaduras, umidade nas paredes e outras patologias na estrutura dos imóveis, condições físicas de elementos como portas, janelas e estrutura de coberta, entre outros fatores. Do mesmo modo que foi identificado na estrutura externa, a deterioração é preponderante: 39 unidades habitacionais se enquadram nessa categoria, o que representa 55,7% das 70 UH analisadas. Quanto às demais, oito unidades (11,4%) apresentam situação regular e 23 (32,9%) podem ser consideradas em bom estado. Esse quesito incrementa o quadro de precariedade explicitado acima e reforça, conseqüentemente, a negativa condição de habitabilidade predominante das unidades habitacionais.

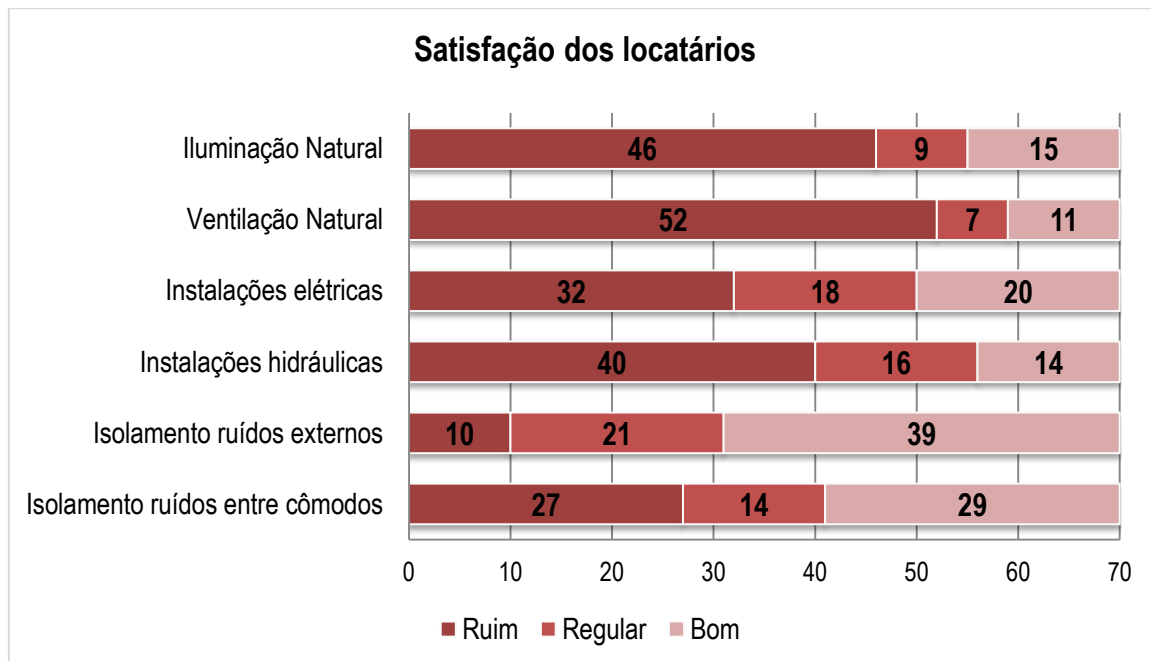
Figuras 65, 66 e 67: Exemplos do estado de conservação da estrutura interna das UHs: HCPA 26 – bom estado, HCPA 38 – estado regular e HCPA 24 – estado deteriorado, respectivamente.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Potencializando a problemática da condição de habitabilidade das unidades habitacionais, observamos o grau de (in)satisfação dos locatários no que diz respeito às condicionantes fundamentais para uma moradia saudável: iluminação e ventilação naturais, instalações elétricas e hidráulicas e isolamento de ruídos externos e entre cômodos (gráfico 04).

Gráfico 04: Satisfação dos locatários quanto à iluminação e ventilação naturais, instalações elétricas e hidráulicas e isolamento de ruídos externos e entre cômodos.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Sobre o isolamento de ruídos, apesar da falta de isolamento acústico e da proximidade das unidades habitacionais devido à disposição física das formas de moradia em questão, os inquilinos pouco reclamaram, classificando-as, em sua maioria, como de nível bom.

O oposto ocorre quando se trata da iluminação e ventilação naturais. A pesquisa de campo mostrou que, de acordo com a percepção cotidiana dos locatários, as unidades habitacionais apresentam, no geral, escassa ventilação natural, além de serem pouco iluminadas pela luz solar (ver figuras 68 a 74). Porquanto as habitações coletivas precárias de aluguel são subdivididas ao máximo com objetivo de dar lugar a mais UHs e, conseqüentemente, aumentar o lucro, a ventilação e a iluminação naturais são os primeiros elementos sacrificados. Para que se tenha o mínimo de iluminação natural, os proprietários utilizam como estratégia a inserção de poucos e pequenos cobogós no ponto mais alto do pé direito dos ambientes, ou ainda fazem uso de telhas translúcidas na cobertura das HCPAs. Em alguns casos (como pode ser conferido nas figuras 72, 73 e 74), nem mesmo esta estratégia é possível; assim, os inquilinos têm sua saúde prejudicada, uma vez que ambientes como esses — úmidos, escuros e sem ventilação — estimulam a proliferação de ácaros, mofo e muitos outros poluentes biológicos.

Figuras 68 a 74: Exemplificação da precariedade da iluminação e ventilação naturais das HCPAs estudadas.

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Da mesma forma que a ventilação e iluminação natural, as instalações elétricas e hidráulicas também são motivo de insatisfação dos locatários de maneira geral. No que diz respeito às instalações elétricas, percebe-se, em grande parte dos casos, o risco proeminente de acidentes como choques e incêndios, devido à prática de “gatos” de energia elétrica³, à exposição das fiações e à falta de manutenção das instalações (figuras 75, 76 e 77).

³ O termo “gato de energia” se refere à ligação elétrica clandestina destinada a furtar energia elétrica alheia.

Figuras 75, 76 e 77: Exemplares das condições das instalações elétricas nas HCPAs estudadas.

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Com relação às instalações hidráulicas, a insatisfação dos inquilinos é proveniente não apenas dos problemas com encanamento antigo, remendos, pias e vasos sanitários quebrados e/ou entupidos, falta de manutenção, etc. (figuras 78 a 82), mas também dos conflitos gerados quando há o compartilhamento das áreas molhadas.

Figuras 78 a 82: Exemplares da precariedade das instalações hidráulicas nas HCPAs estudadas.

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Observamos que boa parte das habitações coletivas de aluguel não coletivizam suas instalações (25 HCPAs, o que corresponde a 71,4%), embora dez possuam esta característica: em sete HCPAs os tanques de lavar roupas são coletivos e em três identificamos o uso compartilhado de banheiros e tanques (em dois casos existe apenas um banheiro para todas as unidades habitacionais das HCPAs, e em outro há dois banheiros para seis UHs) (figuras 81 a 86).

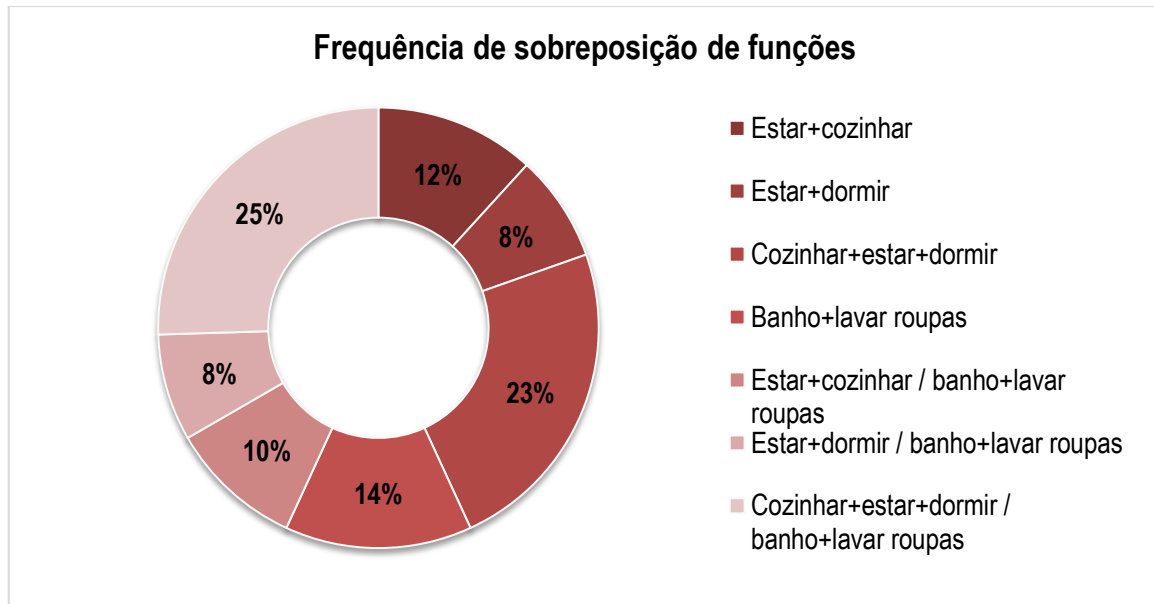
Figuras 83 a 88: Exemplos do uso compartilhado de WCs e tanques de lavar roupas – HCPAs 22 (a e b), 07, 15 e 39 (a, b e c), respectivamente.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Além dos pontos retratados até aqui, cabe ainda expor uma característica predominante das HCPAs levantadas, identificada em 51 das 70 unidades habitacionais visitadas (72,9% do total de núcleos familiares) e que interfere definitivamente na qualidade da habitabilidade: a sobreposição de funções cotidianas em um único ambiente ou vão, apresentada das mais diversas formas, como pode ser constatado no gráfico 05.

Gráfico 05: Frequência de funções sobrepostas nas unidades habitacionais visitadas na pesquisa empírica.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Sua frequência justifica-se, no geral, pelas pequenas dimensões dos cômodos, fato que acaba por limitar o funcionamento adequado das ações diárias e traz a necessidade de concentrar as atividades em espaços únicos e subdimensionados (figuras 89 a 93). Os casos mais comuns são os que concentram as funções de cozinhar, estar e dormir em um único vão (23%), ou que, além disso, ainda reúnem o banho e a lavagem de roupas (25%). Tal sobreposição é negativa não somente a partir do ponto de vista da funcionalidade da moradia, mas também no que diz respeito à salubridade dos ambientes e à saúde dos moradores (por exemplo, a concentração das funções exercidas no WC e a lavagem de roupas ocorrendo no mesmo espaço tem como resultado provável roupas impregnadas de bactérias comuns em espaços como banheiros; esse quadro se agrava quando há o compartilhamento dos espaços).

Figuras 89 a 93: Exemplos de unidades habitacionais que recorrem à estratégia da sobreposição de funções perante a disposição de pequenos cômodos.



Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

A área das unidades habitacionais é fator igualmente importante para a averiguação das condições de habitabilidade e está diretamente relacionada à característica de sobreposição de funções e à ineficiência de ventilação e iluminação naturais. O levantamento permitiu verificar que: a maior parte das UHs, 32 para sermos mais exatos, possui de 10 a 20 m² (o que representa 45,7% das moradias examinadas), espaço ínfimo para habitar de forma apropriada, de tal maneira que 84,4% destas têm suas estruturas internas inseridas na categoria deteriorada; 17 unidades (24,3%) têm a área aproximada de 20,1 a 30 m²; 18 moradias (25,7%) encontram-se na faixa de 30,1 a 50m²; e apenas 3 unidades (4,3%) apresentam grandes dimensões, com cerca de 50,1 a 67,5 m².

A deficiência de qualidade habitacional também pode ser atribuída à informalidade da construção das habitações coletivas de aluguel. Foi constatado que apenas quatro das 35 HCPAs acessadas (correspondente a cerca de 11% da totalidade) foram construídas a partir de um projeto arquitetônico, desenvolvido por engenheiro ou arquiteto. Nos demais casos, os imóveis foram edificadas pelos próprios locadores ou por pedreiros contratados, como pode ser conferido nos

depoimentos a seguir, confirmando a condição quase generalizada de informalidade das construções:

Antigamente não existia esses negócio de projeto com engenheiro não. Era mais assim, pedreiro que entendia de engenheiro, entendeu? (P. 01)

Isso faz muito tempo. Aquelas divisões é antigo demais. Eu só dei uma aparência melhor, troquei o reboco, porque naquele tempo era de barro. (P. 23)

Não, foi o pedreiro que fez, e deu tudo certo, graças a Deus!!! (P. 24)

Foi eu na minha experiência mesmo! (P. 29)

Foi meu pai mesmo que fez, com muito sacrifício, viu? Foi com trabalho... a gente deixava de jantar direito, de almoçar direito, pra fazer essa vila. (P. 34)

Não tinha projeto nenhum... eu mesmo que fiz. [...] Aí depois, com as enchente da água de chuva, porque aqui as água corria muito na rua aqui e caía no beco aí, então caiu a metade dos quartinho porque era de taipa na época. Aí foi quando eu fui fazendo de tijolo, alvenaria. (P. 38)

Eu que tive a ideia de fazer daquele jeito... eu sou mestre de obra! (P. 40)

Em suma, a habitabilidade da unidade habitacional corresponde à qualidade de vida na escala da unidade habitacional, determinada pelo atendimento das necessidades físicas, psicológicas e socioculturais dos habitantes, bem como dos preceitos de conforto ambiental. A partir da descrição e análise das categorias consideradas, de forma geral, é possível afirmar que as HCPAs inseridas no bairro Varadouro apresentam péssimas condições de habitabilidade na escala da unidade habitacional, estando longe de alcançar a condição preconizada de ser habitável e saudável. Esse quadro de precariedade habitacional é fortalecido pela característica de invisibilidade física e social retratada no Capítulo I, uma vez que não é possível reparar o que não se vê ou não se quer ver.

Em oposição a este quadro, a habitabilidade urbana se apresenta de forma favorável, devido sobretudo à questão da localização: o bairro Varadouro, situado no centro antigo da cidade, oferece infraestrutura básica, concentra grande diversidade de meios de transporte, além de ser local de trabalho para boa parte dos locatários das HCPAs. Apesar disso, corresponde a uma região de infraestrutura urbana e de estoque imobiliário subutilizados pelos programas e projetos voltados para a resolução da problemática habitacional na cidade de João Pessoa.

3.2 O mercado imobiliário informal de aluguel e seus agentes

Para compreensão da estruturação do mercado imobiliário informal de locação, há a exigência inicial de se identificar e qualificar os agentes envolvidos. Ainda na identificação dos agentes modeladores do espaço integrantes deste mercado, encontramos generalidades e particularidades, confirmando o discurso da autora Norma Lacerda (2011, 2012) ao relatar, a partir de pesquisas empíricas, que a formulação de muitas das generalizações sobre os sub-mercados imobiliários informais, baseadas em determinadas realidades, não têm o mesmo fundamento quando aplicadas em outras situações.

Como observado na literatura sobre a temática, os principais agentes conformadores do mercado imobiliário informal de locação são os proprietários/locadores e os moradores/locatários. Piccini (2004), ao estudar a cidade de São Paulo, cita como igualmente integrantes deste mercado os promotores públicos e privados, agentes cuja participação não foi identificada no caso das HCPAs do Varadouro. Não existem incorporadores, loteadores ou construtores envolvidos neste mercado, muito menos a atuação dos agentes promotores públicos no que diz respeito à legislação e fomento de intervenções urbanísticas; não há intervenção através de um aparato legal por parte do Estado que assegure o comprometimento de ambas as partes – locador/locatário – no decorrer das transações imobiliárias.

Já Pedro Abramo (2009c) indica que, no caso do mercado informal e popular de solo urbano, outras formas de garantias se estabelecem para que se institua uma relação de confiança e respeito entre os envolvidos na locação do imóvel, tendo em vista a ausência das instituições reguladoras formais. De acordo com o autor, é nesse contexto que surgem as instituições informais de mediação, promovendo o cumprimento dos contratos implícitos, “em termos intertemporais e intergerenciais” (ABRAMO, 2009c, p.57). Essa mediação institucional, reconhecida como uma “autoridade local” em meio às transações imobiliárias informais, também não se faz presente no mercado informal de locação do Varadouro. Trata-se de outra particularidade de mercados imobiliários de algumas metrópoles, “não constituindo, porém, uma “lei” de caráter universal, nem mesmo uma condição *sine qua non* para o funcionamento do mercado imobiliário em áreas pobres” (LACERDA, 2012, p.50).

Em contraponto, um princípio identificado no mercado informal do Varadouro e presente no mercado imobiliário informal das cidades brasileiras são as **relações interpessoais de confiança-lealdade**, distinguindo-o do mercado imobiliário formal, em que a lei constitui um elemento de

garantia das relações contratuais. A forma como se dão essas relações serão explicitadas ainda neste capítulo, de acordo com as particularidades compartilhadas pelas entrevistas.

Outro agente, já citado pelos estudos de Piccini (2004) na cidade de São Paulo, existe em parte dos casos avaliados nesta pesquisa: o agente intermediário. Em dez das 35 habitações coletivas precárias de aluguel (28,6 %), há a presença de pessoas que representam o proprietário nas relações cotidianas com os locatários. Em boa parte dos casos, o intermediário também reside na habitação coletiva, na qual atua em diversas funções, como zelador, ou até executa o papel de uma imobiliária; nesse caso, há um acordo entre o locador e o intermediário, que pode ser a redução do valor do aluguel, uma porcentagem do valor recebido dos locatários, ou ainda uma gratificação financeira. Em outras situações, os locadores moram em outras cidades ou países e os intermediários são seus familiares, cujo dever é apenas receber o aluguel e repassar o valor para o proprietário, sem receber nada por isso.

Cabe ressaltar que em nenhum caso há intermédio de corretores ou imobiliárias, pois sua participação oneraria o preço final de aluguel. Transparece, assim, a atuação hegemônica do mercado imobiliário informal de locação das unidades habitacionais em estudo. Tal característica também foi identificada nos estudos de Milton Santos (2004) sobre o circuito inferior, uma vez que nele “a publicidade não é necessária, graças aos contatos com a clientela, e tampouco seria possível, já que a margem de lucro vai diretamente para a subsistência do agente e de sua família” (SANTOS, 2004, p.46-47).

Na continuidade do desvelar deste mercado, analisam-se alguns aspectos relativos à caracterização socioeconômica destes agentes, bem como informações quanto à disponibilidade de locação das unidades, local de residência dos locadores, tempo de permanência nas HCPAs, entre outros. Tais fatores são, possivelmente, influenciadores de suas respectivas condutas e essenciais para entendimento do funcionamento do mercado informal de locação.

3.2.1 Caracterizando os principais agentes do mercado informal de locação: locadores e locatários

No bairro Varadouro, tanto os locatários (54,3%) quanto os locadores (58,6%) são, em sua maioria, de gênero masculino. Em contraponto, há grande diferença no quesito idade, uma vez que 70,7% dos inquilinos se concentram nas faixas etárias de zero a 40 anos, enquanto 72,4% dos proprietários possuem idade acima de 40 anos (tabela 04). Tal fato sugere que os locadores, no decorrer da vida, passaram a ter espaços livres em suas casas (com as saídas dos filhos, por

exemplo) ou pouparam dinheiro para aumentar a área construída das edificações, no intuito de locação dos cômodos.

Tabela 04: Faixas etárias de inquilinos e locadores.

IDADE	INQUILINOS	LOCADORES
0 a 15	24,7%	0%
16 a 20	6,7%	0%
21 a 30	26%	0%
31 a 40	13,3%	13,8%
41 a 50	8,7%	27,6%
51 a 60	7,3%	20,7%
Mais de 60	10,7%	24,1%
Não responderam	2,6%	13,8%
Total	100%	100%

Tabela 05: Grau de instrução de inquilinos e locadores.

INSTRUÇÃO	INQUILINOS	LOCADORES
Sem instrução	2,9%	3,4%
1ª a 4ª série	12,9%	10,4%
5ª a 8ª série	32,9%	31%
Ensino médio	38,6%	27,6%
Superior incompleto	4,3%	3,4%
Superior completo	2,8%	10,4%
Não responderam	5,6%	13,8%
Total	100%	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Quanto ao grau de instrução (tabela 05), 38,6% dos inquilinos chegaram a cursar o ensino médio, enquanto a maior parte dos locadores (31%) estudou apenas da quinta à oitava série do ensino fundamental. Esse quadro é possivelmente resultado da predominância de oportunidades que a nova geração possui se comparada aos mais velhos (como visto, os proprietários das HCPAs são consideravelmente mais velhos que os locatários), uma vez que a quantidade de instituições de ensino e o acesso a elas eram bastante limitados no século passado. Percebe-se ainda que, nas duas posições, o grau de instrução predomina na faixa da quinta a oitava série e no ensino médio, e que tanto os que chegaram ao ensino superior quanto os que não apresentam instrução têm porcentagens ínfimas.

Como pode ser advertida na tabela 06, parte representativa dos inquilinos possui emprego (35,7%), embora a grande maioria trabalhe por conta própria (38,6%), fato que insinua instabilidade financeira. Se associarmos estes dados com a tabela 07, referente à renda dos agentes desse mercado, notamos que a instabilidade financeira vem acompanhada de baixos rendimentos

mensais, uma vez que 41,4% dos locatários ganham o equivalente a até um salário mínimo⁴. Consequentemente, há um risco proeminente de não cumprimento dos compromissos assumidos por eles, sobretudo com relação à locação do imóvel. Nota-se ainda uma quantidade considerável de inquilinos aposentados (20%).

Tabela 06: Ocupação de inquilinos e locadores.

OCUPAÇÃO	INQUILINOS	LOCADORES
Empregado	35,7%	10,4%
Empregador	0%	24,1%
Trabalha por conta própria	38,6%	20,7%
Aposentado/ Pensionista	20,0%	31%
Não responderam	5,7%	13,8%
Total	100%	100%

Tabela 07: Renda familiar de inquilinos e locadores

RENDA	INQUILINOS	LOCADORES
Até 1 s.m.	41,4%	6,9%
De 1 a 2 s.m.	35,7%	13,8%
De 2 a 3 s.m.	14,3%	24,1%
Mais de 3 s.m.	2,9%	41,4%
Não responderam	5,7%	13,8%
Total	100%	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Já com relação aos locadores, percebe-se que a maior parte deles é aposentada ou pensionista (31%), e, diferentemente do quadro financeiro dos inquilinos, tem rendimento mensal equivalente a mais de três salários mínimos (41,4%), mostrando que os rendimentos provenientes da aposentadoria são incrementados pelos aluguéis de suas habitações.

Resumidamente, podemos afirmar que o mercado informal de locação no Varadouro é constituído predominantemente por locatários homens, jovens (com idade limite de 40 anos) e que trabalham por conta própria, insinuando volubilidade financeira. Estes locatários se relacionam com proprietários cujas características preponderantes são maior idade (a maioria possui mais de 40 anos) e rendimentos superiores (devido principalmente ao acréscimo financeiro proporcionado pela locação de seus imóveis). No quesito grau de instrução, os inquilinos mostraram possuir maior nível de estudo que os proprietários (estes últimos concluíram, em sua maioria, o ensino fundamental, enquanto os locatários alcançaram o ensino médio). Abaixo, apresentam-se dois quadros-resumo de características dos locatários e dos locadores (quadros 04 e 05):

⁴ No segundo semestre do ano 2014, período em que foi realizada a pesquisa de campo, o valor do salário mínimo era de R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais).

Quadro 04: Quadro-resumo com características dos locatários entrevistados.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	FREQUÊNCIA	PORCENTAGEM
GÊNERO DO CHEFE DE FAMÍLIA	Masculino	38	54,3%
	Feminino	28	40%
	Não responderam	4	5,7%
	Total	70	100%
FORMATO FAMILIAR	Casal	12	17,1%
	Família nuclear	19	27,1%
	Sozinho	23	32,9%
	Não há vínculo	12	17,1%
	Não responderam	4	5,7%
	Total	70	100%
FAIXA ETÁRIA	0 a 15 anos	37	24,7%
	16 a 20 anos	10	6,7%
	21 a 30 anos	39	26%
	31 a 40 anos	20	13,3%
	41 a 50 anos	13	8,7%
	51 a 60 anos	11	7,3%
	> 60 anos	16	10,7%
	Não responderam	4	2,7%
	Total	150	100%
OCUPAÇÃO DO CHEFE DE FAMÍLIA	Empregado	25	35,7%
	Trabalha por conta própria	27	38,6%
	Aposentado/pensionista	14	20,0%
	Não responderam	4	5,7%
	Total	70	100%
LOCAL DE TRABALHO DO CHEFE DE FAMÍLIA	Varadouro	23	32,85%
	Centro	14	20%
	Outros (Roger, Tambaú, Manaíra, José Américo, Altiplano, Bancários e Jardim Planalto)	9	12,85%
	Não trabalham ou não tem ponto fixo	20	28,6%
	Não Responderam	4	5,7%
	Total	70	100%
RENDA FAMILIAR	Até 1 salário mínimo	29	41,4%
	De 1 a 2 salários mínimos	25	35,7%
	De 2 a 3 salários mínimos	10	14,3%
	Mais de 3 salários mínimos	2	2,9%
	Não responderam	4	5,7%
	Total	70	100%
MAIOR ESCOLARIDADE DENTRE OS MEMBROS DA UH	Sem instrução	2	2,9%
	1ª a 4ª série	9	12,9%
	5ª a 8ª série	23	32,9%
	Ensino médio	27	38,6%
	Superior incompleto	3	4,3%
	Superior completo	2	2,9%
	Não responderam	4	5,7%
	Total	70	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Quadro 05: Quadro-resumo com características dos locadores entrevistados.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	FREQUÊNCIA	PORCENTAGEM
GÊNERO	Masculino	17	58,6%
	Feminino	8	27,6%
	Não responderam	4	13,8%
	Total	29	100%
FAIXA ETÁRIA	31 a 40 anos	4	13,8%
	41 a 50 anos	8	27,6%
	51 a 60 anos	6	20,7%
	> 60 anos	7	24,1%
	Não responderam	4	13,8%
	Total	29	100%
OCUPAÇÃO	Empregado	3	10,3%
	Empregador	7	24,1%
	Trabalha por conta própria	6	20,7%
	Aposentado/pensionista	9	31%
	Não responderam	4	13,8%
	Total	29	100%
RENDA FAMILIAR	Até 1 salário mínimo	2	6,9%
	De 1 a 2 salários mínimos	4	13,8%
	De 2 a 3 salários mínimos	7	24,1%
	Mais de 3 salários mínimos	12	41,4%
	Não responderam	4	13,8%
	Total	29	100%
GRAU DE ESCOLARIDADE	Sem instrução	1	3,4%
	1ª a 4ª série	3	10,3%
	5ª a 8ª série	9	31%
	Ensino médio	8	27,6%
	Superior incompleto	1	3,4%
	Superior completo	3	10,3%
	Não responderam	4	13,8%
	Total	29	100%
LOCAL DE MORADIA	Na própria HCPA	7	24,1%
	Nos arredores da HCPA	9	31%
	Em outro bairro (Centro, Miramar, Bessa, José Américo, Ilha do Bispo, Geisel)	9	31%
	Não responderam	4	13,8%
	Total	29	100%
TEMPO DE POSSE DA HCPA	De 1 a 5 anos	2	6,9%
	De 6 a 10 anos	4	13,8%
	Mais de 10 anos	19	65,5%
	Não responderam	4	13,8%
	Total	29	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

3.2.2 Forma de acesso, motivo de escolha do bairro e da HCPA

Quando perguntados sobre a forma como souberam da disponibilidade das unidades habitacionais para locação, 68,7% dos inquilinos responderam que a divulgação ocorreu por intermédio de amigos e/ou parentes, 14,3% através da fixação de placas, 11,3% a partir de consultas de porta a porta, e 5,7% não responderam. Percebe-se aqui outro forte motivo para a escolha do bairro como lugar de moradia: a proximidade de amigos e/ou parentes, representados pelo relato da inquilina M 04.1:

Porque é perto do meu compadre, o padrinho dos meus filho. (...) É ele que me ajuda que só, é Jesus no céu e ele na terra. Quando meus fi tá doente, eu chamo ele, ele me empresta o dinheiro, eu levo o menino pro médico, ele que me ajuda no meu aluguel. Então, é Jesus que mandou eu vim morar aqui perto dele.

Embora este motivo tenha aparecido com certa frequência nas entrevistas abertas, não foi relatado pela maioria como o principal para a escolha do bairro. A pesquisa identificou que 62,9% dos indivíduos escolheram o bairro do Varadouro para morar devido a sua localização e/ou proximidade do trabalho (havendo casos de inquilinos que, apesar de possuírem casa própria em outros bairros, preferem alugá-las a morar distante do trabalho), 15,7% pela sua relação com pessoas conhecidas, 15,7% escolheram por outros motivos como, por exemplo, valor do aluguel, tranquilidade do local ou devido à suas condições financeiras, e 5,7% não informaram o motivo da escolha. Podemos observar abaixo a importância da localização e acessibilidade a partir de transcrições⁵ de alguns discursos sobre os motivos da preferência em residir no Varadouro:

Acessibilidade, lugar ótimo, calmo, tranquilo. E assim, comodidade, né? A ida e a volta tranquila. [...] Onze horas da noite você pode ficar aí, na rua aí, botar uma cadeirinha aí, aí na calçada... [...] Aqui é tudo na camaradagem. Aqui ó, o vizinho é militar, a outra vizinha ali sempre chama pra umas festa... Aqui é bom demais morar. (M 14.2)

Porque é mais perto do meu trabalho. Aí eu num tenho que tá gastando passagem pra vender meus produto! (M 22.2)

Minha casa é alugada e eu tive que vir morar no centro por causa de trabalho. Trabalho, que é que eu trabalho Bessa, Manáira, pintando apartamento, casa, o que aparecer aí. Desde que eu morava em Tibiri trabalhava com isso, só que lá a passagem é muito! É R\$3,00 a passagem lá e aqui compensa muito que eu pego dois ônibus só, ida e volta né! [...] Foi mais questão de localização do trabalho. (M 36.2)

Não quero me mudar pra canto longe não, que a gente pega ônibus... o que eu gosto mais é aqui, que aqui a gente é em cima de tudo! A pessoa vai de pé,

⁵ Todas as entrevistas realizadas foram transcritas e podem ser acessadas no CD-ROM que se encontra no fim do volume.

pode chegar a hora que chegar que não tem uma pessoa atucalhando a gente pra fazer o mal... Aqui é tranquilo! (M 43.2)

Indagados sobre o motivo de residir em uma HCPA e não em uma casa unifamiliar, por exemplo, como era esperado devido à renda predominante ser de até um salário mínimo entre os inquilinos, a maior parte das respostas referiu-se a suas condições financeiras ou ao valor dos aluguéis (55,7%), 20% relataram que essa era a única opção disponível no bairro e 18,6% expuseram outros motivos, a exemplo de segurança, dimensão das unidades, tranquilidade, entre outros (5,7% dos indivíduos não responderam). Vejamos algumas respostas fornecidas pelos inquilinos entrevistados:

Assim... As condições de moradia, e principalmente vila, e geralmente pra gente que mora sozinho, se torna mais seguro... Você tem a impressão que morar sozinho, com casa separada, você fica sendo mais visado. [...] a gente pensa muito nessas questões de segurança. E preço também. Até, assim, é fundamental. Porque se tentar organizar, a partir do orçamento. (M 10.2)

Porque a situação financeira não dá nem pra morar em vila, dá pra morar na rua! É... Menina, eu vou te contar uma coisa a tu... Eu sou um cara franco. Eu recebi dinheiro ontem, num tô devendo nada. Vou pagar, vou ficar com dezoito conto. Só Aquele que me dá, oia. Só Aquele lá, lá de cima e mais outro nenhum. E eu tenho comida, eu não sou jogado não! (M 20.1)

Porque é o seguinte, casa aqui é mais difícil, o preço é difícil... tem uma aí que desocupou essa semana que é R\$ 500! Pra quem ganha um salário, não tem como comer! (M 26.2)

Sobre os valores dos aluguéis, fator determinante para a maioria dos locatários, constatou-se na pesquisa de campo que seu custo varia entre R\$150,00 e R\$ 500,00 reais, em que 57,1% das unidades habitacionais apresentam valores entre R\$ 150,00 e R\$ 250,00, 24,3% entre R\$ 251,00 e R\$ 320,00 e 18,6% entre R\$ 321,00 e R\$ e 500,00 (tabelas 08 e 09).

Tabela 08: Valor dos aluguéis das unidades habitacionais das HCPAs.

FAIXAS DE VALOR DO ALUGUEL	% UHs
Entre R\$ 150,00 e R\$ 250,00	57,1%
Entre R\$ 251,00 e R\$ 320,00	24,3%
Entre R\$ 321,00 e R\$ e 500,00	18,6%
Total	100%

Tabela 09: Valor do metro quadrado das unidades habitacionais das HCPAs.

FAIXAS DE VALOR DO M ² ⁶	% UHs
R\$ 2,85	1,5%
Entre R\$ 5,00 e R\$ 9,99	37,1%
Entre R\$ 10,00 e R\$ 14,99	40%
Entre R\$ 15,00 e R\$ 19,99	15,7%
Entre R\$ 20, 00 e R\$ 25,00	5,7%
Total	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Tais quantias são altas se levarmos em consideração a renda predominante dos moradores e a precariedade das estruturas físicas, contudo, o mais valioso, como já constatado, é a localização, ratificando a fala de Villaça (1986, p.52) sobre a compra de terrenos, que podemos seguramente trazer para a realidade da locação informal: “Quando se compra um terreno compram-se duas coisas: um pedaço da matéria terra, que serve de apoio físico, e uma localização. Na verdade, o que se compra é a localização e o que pesa realmente no preço é a localização”. Deste modo, os inquilinos pagam um valor incoerente se se observa a habitabilidade das unidades habitacionais, mas poupa tempo e gasto financeiro com deslocamentos cotidianos. Cabe salientar que, enquanto a maioria paga com este valor apenas a locação do espaço, em 11 UHs (15,7%), os aluguéis incluem o consumo de água e 22 (31,4%) incluem consumo de água e energia, corroborando o caráter de informalidade das HCPAs.

3.2.3 Vantagens X desvantagens do residir em uma HCPA

Ao questionarmos aos locatários sobre o nível de satisfação com a locação do imóvel, 77,1% responderam de forma positiva, enquanto 17,1% se encontram insatisfeitos com a moradia e 5,7% não informaram sobre o nível de satisfação. Os poucos casos que alegam estarem insatisfeitos com a moradia trazem como problema a péssima qualidade habitacional e as pequenas dimensões dos ambientes, fato condizente com a realidade observada nas visitas a campo e

⁶ As faixas de valor do metro quadrado descritas nesta tabela referem-se à quantia cobrada pela locação das unidades habitacionais.

retratada no início deste capítulo. Transcrevemos abaixo declarações de alguns dos inquilinos descontentes:

Mais ou menos... Ah, porque a parede fica muito úmida. Esse telhado incomoda, porque limpa a casa, e se eu for passar o dedo no rack, tá sujo do mesmo jeito. As muriçocas, os muruins... e só. (M 08.1)

Aqui, o ambiente, eu estou. Mas o quarto não, por causa de mofo. Meus móveis é tudo no plástico... Tá entendendo? Pode prejudicar esse negócio tudo novo, isso daqui, entendeu? Eu tenho maior medo. Ali, meu guarda-roupa, bem bonitão, bem novo. Aí já tá mofando ali, ó! (M 09.2)

Aqui? Tô não... eu queria arrumar um canto mais melhozim pra mim morar. Mas as condição num dá, por isso que eu tô aqui. Pelejo, pelejo, mas aparece uma coisa ou outra! (M 22.1)

Não, porque não era essa casa que eu queria não! Eu acho muito feia, acho feio esse canto aqui... num gosto não! (M 35.1)

Mais ou menos. Porque o problema é água, tem dois vão só... O da menina ali ainda é mais pequeno! (M 24.2)

Tô não! É a qualidade que num dá... Se eu pudesse já tinha saído daqui a muito tempo! (M 39.2)

Em contraponto, os motivos mais alegados pelos inquilinos atestando sua satisfação se referem à tranquilidade, segurança, proximidade de familiares e amigos, valor de locação acessível e localização, deixando, surpreendentemente, a qualidade da moradia (ou a falta dela) em segundo plano. Vejamos depoimentos que exemplificam essa posição:

Eu gosto muito. É calmo. Aqui, pelo menos nesse pedacinho aqui onde eu tô... Tô num céu, porque pra vista do Roger, tá engressivo, matando que só. Tá e não é de confiança lá, não. E depois que eu vim pra'qui eu digo "Ô Jesus, é isso que eu queria mermo!". Durmo tranquila, não tenho aperreio de nada, só vivia internada mais no Roger que aqui. E aqui só fui uma... [E conforto? A senhora acha que tem conforto?] "Eu acho que sim, viu? Tem, graças a Deus!"⁷ (M 15.1)

Tô. Porque... É um sossego, né? Que o que manda é o sossego. Onde você tá morando tá sossegado, tá bom demais. Não é tanto do lazer, que pobre não tem lazer. Importante é sossego! (risos) Mas o lazer, a gente pobe, faz de qualquer esquina. Assa uma carne, a gente vai pra praia, a gente vai pra uma praça, a gente faz tudo, né? (M 17.2)

Tô. Que é perto do comércio, do meu trabalho... Só pra mim mesmo, tá bom! (M 18.2)

Eu to satisfeita porque é bom de morar, é tranquilo e é mais seguro, né! Todo mundo conhece todo mundo. Quando a gente viaja, deixa roupa no varal, e quando volta tá do mesmo jeito. (M 21.1)

⁷ O vão em que esta inquilina reside é extremamente úmido e suas paredes são tomadas por mofos, como pode ser visto na figura 73.

Eu tô, só tem um pouquinho de mofo nas paredes, mas eu tô! [Por que?] Porque é barato, é perto do meu trabalho, entendeu? Eu tô feliz! (M 22.2)

Eu tô, porque eu gosto daqui... É um ambiente bom pra eu criar meus filho. Não tem violência, não tem bagunça. Aqui é a melhor vila de se morar da quebrada aqui! (M 40.1)

Eu fico satisfeita porque é tranquilo, mas é pequeno demais. Guarda-roupa na sala porque não cabe no quarto... a gente só não tá mais satisfeito por conta disso, pelo tamanho. Mas que ela é boa, é, e o preço é melhor ainda! (M 40.2)

Aqui? Tá bom demais! Porque aqui não tem negócio de ninguém tá roubando ninguém! Aqui é mais segurança! (M 43.1)

É interessante observar que quase a totalidade dos inquilinos entrevistados vivencia a coletividade das HCPAs como sendo uma propriedade positiva desta forma de morar. Nesse sentido, a segurança e tranquilidade relatadas em seus depoimentos são geralmente decorrentes da condição de se ter a vizinhança mais próxima de si, se comparado às habitações unifamiliares. Seriam os “olhos da rua” indicados por Jacobs (2011[1961]), numa escala reduzida, a escala intra-habitacional. Pode-se dizer que tal fato se trata de uma particularidade do mercado imobiliário informal de aluguel das HCPAs do Varadouro, uma vez que, nos relatos apresentados pelos diversos estudos de vilas, cortiços e demais formas de habitações coletivas precárias, a coletividade é extremamente negativa para os locatários, devido às inúmeras e cotidianas discussões entre eles, recorrentes do conflito de personalidades e interesses dentro de uma mesma edificação.

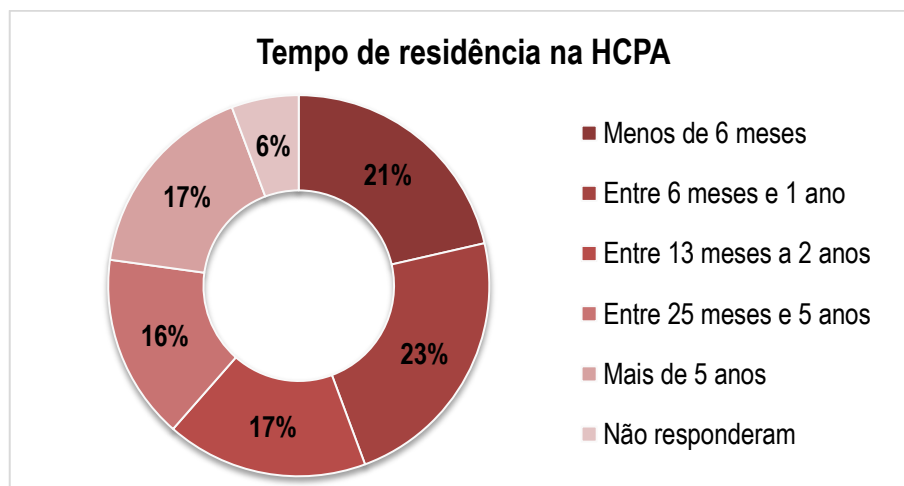
Percebeu-se ainda que parte dos locatários estava habituada com o morar coletivo: 31,4% deles moravam anteriormente em outras vilas e cortiços, sendo 63,6% destes no Varadouro. Contudo, a maioria não advém desta realidade: 62,9% residiam em casas unifamiliares ou apartamentos, principalmente (75% dentre os casos) de outros bairros ou cidades. Dentre os locais citados, o mais frequente foi a cidade Bayeux, provavelmente devido à vizinhança com a cidade de João Pessoa e, mais precisamente, com o bairro Varadouro (ver figura 25). Também foram mencionados bairros distantes da área central da cidade, como Geisel, Mandacaru, José Américo, entre outros, justificando a mudança para o Varadouro.

3.2.4 Quebrando paradigmas: a não predominância de alta rotatividade dos inquilinos

Outra característica relevante levantada diz respeito à alta rotatividade dos inquilinos, relatada por diversos autores que estudam o fenômeno, como Piccini (2004) e Kowarick (2007). No período de realização da pesquisa de campo, a proporção de locatários que residem na habitação

coletiva há menos de seis meses equipara-se a daqueles que moram no mesmo lugar há mais de cinco anos, como se pode perceber no gráfico 06.

Gráfico 06: Frequência do tempo de residência dos inquilinos nas HCPAs levantadas.

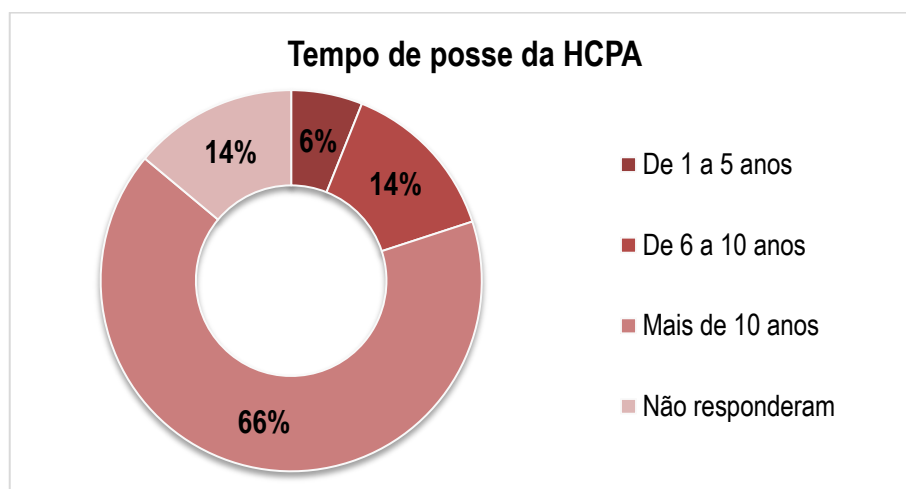


Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Se agruparmos os que residem há mais de um ano na mesma habitação coletiva, temos 50% dos casos, enquanto 44% ficam no grupo dos moradores há menos de um ano; trata-se, assim, de uma particularidade do mercado imobiliário informal de locação das HCPAs do Varadouro: o fenômeno da alta rotatividade não é regra no que diz respeito às habitações coletivas de aluguel. Chama-se atenção para os casos de residentes há mais de cinco anos: há cinco inquilinos morando na mesma HCPA entre cinco e nove anos e outros cinco que residem no mesmo local entre dez e 17 anos, revelando, sobretudo, a consolidação deste mercado no bairro em estudo.

3.2.5 Os proprietários e as HCPAs: tempo de posse e motivos para compra/construção

Esta estabilização mercantil é igualmente mostrada pelo tempo que os locadores possuem as HCPAs. No gráfico 07, observa-se que quase 70% dos inquilinos entrevistados são proprietários das habitações em questão há mais de 10 anos, enquanto apenas 20% possuem-nas por um tempo inferior.

Gráfico 07: Frequência do tempo de posse das HCPAs.

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Quando perguntados sobre o motivo de construir ou comprar uma habitação coletiva para locação, os proprietários alegaram ser uma possibilidade de investir e de complementar a renda, além dos casos em que esta é a única fonte de renda. Nos discursos, observa-se a preocupação em se ter essa complementação devido a diversos fatores, como a baixa renda, a informalidade de seus trabalhos, a idade, a demanda habitacional da área, entre outros, exemplificados nas transcrições abaixo:

Pra ter uma renda. Porque o povo tudo procurando: “Faz mais, faz mais!” Que aqui num falta gente, não. O povo chega, deita o colchão, chega só pra dormir. Tem supermercado perto, tem tudo, aqui é bom demais, porque é perto de tudo. A ideia foi segunda renda e também o apelo do povo! (P. 24)

Foi pra ter uma renda, entendeu, pra complementar o meu salário, entendeu? E pensando já no meu futuro... Eu tô com 50 anos, sou autônomo, quando você vem receber o INSS, não cobre a despesa, não. Eu me baseei nisso aí! (P. 26)

As necessidade... porque eu trabalho de camelô aqui na rua, e precisava de um ponto de apoio pra eu ter onde guardar meus carrinho de camelô. Antes de eu alugar os quarto, eu já ganhava dinheiro já dos camelô pra guardar as carrocinha, encher de carroça de camelô aqui... aí eles pagava por semana. Aí foi abrindo a ideia... fiz um quarto, depois fiz o to... (P.30)

É questão de lógica... você pega um terreno muito grande, você pensa em quê? Na minha família, meu pai, minha mãe, ninguém trabalhava. A gente fazia uns quartinho pra alugar... e nessa ideia, como fonte de renda. (P. 34)

Já que eu não tenho renda própria, tenho que fazer alguma coisa pra guardar pra velhice, né? E também, minha família é grande. (P. 37)

Porque nesse tempo eu era solteiro, e tinha esse terreno. Aí pensei assim, nesse tempo vila tinha mais futuro, sabe? Hoje em dia não tem mais futuro não! Mas o valor que eu cobro, olhe, se sai um morador de lá hoje, amanhã tem quatro pra ir!

[...] Eu fiz mais pra ter uma renda fixazinha, se eu ficasse desempregado, tinha pra me manter. (P. 40)

Associando tais informações à renda e ocupação dos proprietários, e ainda ao fato de 76% dos locadores entrevistados possuírem apenas um imóvel alugado, o estudo permite constatar que estes agentes são quase tão pobres quanto os locatários, uma vez que, em muitos casos, só se alcança uma renda acima de três salários mínimos devido aos aluguéis das unidades habitacionais.

Reforçando a inferência acima, é interessante observar que 55,2% dos locadores moram no bairro Varadouro, dos quais 43,8% habitam a mesma edificação que dispõem para locação. Outros 31% residem em outros locais: dois moram no Centro (bairro vizinho ao Varadouro), três residem em outros bairros populares da cidade (José Américo, Ilha do Bispo e Geisel) e os demais proprietários moram no Bessa e Miramar, bairros mais valorizados que os citados anteriormente (tabela 10).

Tabela 10: Frequência do local de moradia dos locadores.

LOCAL DE MORADIA DOS LOCADORES	FREQÜÊNCIA	PORCENTAGEM
Na própria HCPA	7	24,2%
No bairro Varadouro	9	31%
Em outro bairro	9	31%
Não responderam	4	13,8%
Total	29	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

3.2.6 As relações interpessoais de confiança-lealdade como garantia da (re)existência do mercado informal de locação

Nesta ocasião, iniciamos a discussão sobre o ponto-chave da relação locador-locatário: a **relação confiança-lealdade**, também identificada por Lacerda (2011, 2012) nos estudos desenvolvidos na Região Metropolitana de Recife-PE, e por Abramo (2009) nos estudos da rede INFOSOLO. Residindo no mesmo bairro, e, especialmente, no mesmo imóvel, o proprietário tem como vizinhança os inquilinos de sua propriedade. Nesse contexto, diferentemente da situação disposta no mercado imobiliário formal, se estabelecem relações interpessoais, fato que, como se avaliará adiante, interfere diretamente na conduta dos locadores e locatários.

Essa relação de reciprocidade interpessoal resulta primeiramente na eliminação da impessoalidade e a personalização da relação contratual, elementos típicos do mercado imobiliário formal de locação: enquanto neste, a ação depende de diversos trâmites burocráticos e jurídicos – documentação, contrato, prazo mínimo de locação, multa de rescisão e intermédio de fiadores –, no mercado em estudo, para alugar a moradia, não há a obrigatoriedade de nenhum desses elementos.

Como esperado, foi atestada a inexistência de qualquer tipo de formalização do aluguel em 70% das unidades habitacionais acessadas, de modo que a locação é regulada apenas por um acordo verbal entre os envolvidos, um “contrato bocal”, como se referiu um inquilino da HCPA 20. 24,3% das locações foram efetuadas através de um contrato, mas em nenhum caso foi autenticado em cartório, muito menos intermediado por outros agentes, como imobiliárias (tabela 11). Um dos inquilinos da habitação nº 05 relatou os aspectos negativos do acordo contratual:

Eu nem quero, porque é o seguinte, contrato, você sabe que contrato ele bota um obstáculo... Você aluga um negócio pelo um ano, aí se for necessário você entregar com três meses, quatro meses, seis meses, ele quer que você pague o resto, e aí, eu não quero, quero não, minha amiga, porque eu sou aquele morador voluntário, um dia tô aqui, um outro dia tô ali, entendeu? Porque eu não quero ser preso pra ninguém, de maneira alguma!

Tabela 11: Tipo de formalização da locação do imóvel.

FORMALIZAÇÃO DO ALUGUEL	FREQÜÊNCIA	PORCENTAGEM
Não há contrato	49	70%
Contrato registrado em cartório	0	0%
Contrato não registrado	17	24,3%
Não responderam	4	5,7%
Total	70	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Os proprietários não sentem a necessidade de selar o acordo com contrato, ou porque acreditam ser inútil uma formalização do aluguel devido à rotatividade e renda dos moradores, ou sobretudo porque os inquilinos são antigos conhecidos ou ainda indicados por alguém de confiança, fato que deixa transparecer o estabelecimento, desde o início do processo de locação, das relações de caráter pessoal. Tal fato pode se confirmar nos seguintes discursos:

Ultimamente a gente não tá fazendo contrato não, porque contrato não serve pra nada. Você faz um contrato de um ano comigo, aí arranja um lugar melhor, aí lá

vai uma briga sem necessidade nenhuma, se você arranjou sua melhora. Aí eu acho uma baixaria! Eu acho uma baixaria... Se você se sentir bem, você mora dez anos; se não sentir, você mora só seis meses! (P. 03)

Não... Ultimamente tá sendo de boca. Não tem garantia que vão pagar. Agora é que o valor do aluguel é acessível e eles procuram pagar direitinho. E tem que dar uma fiança. Primeiramente a fiança. Fiança é garantia de um mês, né, pra frente! (P. 15)

É de boca. Contrato ali num funciona muito não. Você faz contrato, mas geralmente o povo ali não respeita, não. Se você entrar na justiça num adianta... Você faz um contrato com uma pessoa que num tem nem como comprovar renda?! (P. 23)

É de boca o contrato. Se gostar fica, se não gostar a única coisa que paga é a fiança. Não é nem porque sai logo... é que se você não tem condição de pagar o aluguel, como é que vai pagar o contrato? Por que contrato é assim: se eu botar você pra fora, eu vou pagar esses meses que faltam no contrato, e se por acaso você sair, você tem que pagar. O povo já paga o mês já apertado, vai pagar... (P. 38)

Rapaz, lá tem uns morador mei antigo, aí eu confio, sabe? Eu num faço nem contrato, sabe? São antigo, eles pagam direitinho, então é acordo verbal mermo. Eu só alugo pra quem tem indicação! (P. 40)

A predominante ausência de contratos na locação normalmente acentua a possibilidade de inadimplência nas transações mercantis informais. Quando perguntados sobre qual a garantia de pagamento dos aluguéis na ausência do objeto contratual, os locadores alegam que não há essa segurança, mas diminuem o risco “selecionando” seus inquilinos e mantendo os valores de locação os mais acessíveis possíveis para que estes possam pagar e não precisem se endividar. Assim, basta aos proprietários apenas confiar na lealdade dos inquilinos. Vejamos alguns exemplos de relatos de locadores:

É um jogo... Isso é um jogo. É por isso que é dos meus quatro menino, porque assim eu não me meto nisso. Isso é um jogo! (P. 14/17)

Pede fiança, é de boca, só na palavra. Lá, todo mês chega aquele dia deles pagar. Se tu vê... Tem dia que num paga... É o xexo⁸, né? Às vezes é traficante, é noiado... Se tu vê! Hoje em dia eu investigo todinho a pessoa quem é, né? Saber com o que trabalha... É por isso que tá tudo fechado, a maioria sabe? É dor de cabeça! (P.22)

Eu num gosto muito de trabalhar com contrato. Eu faço assim: eu alugo a você e vou lhe conhecendo. Aí se você for uma boa pessoa, aí fica, e se não, eu peço pra sair. Porque aqui é um ambiente familiar, a regra é essa. Aí, eu alugo por 30 dias e vou conhecendo a pessoa. Se for uma pessoa boa, eu deixo, se não, peço pra sair. (P. 24)

⁸ O termo “xexo” se refere ao não pagamento de dívida, calote.

Eu tenho muita preocupação com a qualidade de gente que vem. Quando a pessoa é daqui, eu peço pra desocupar se tiver devendo... eu até deixo passar... deixo que o povo num pague mais saia. Vai embora sem pagar. Digamos que o cabra tá devendo um mês, dois, tem gente aí! Teve uma pessoa aqui que ficou me devendo um ano agora, tinha filho... eu inda ajudei ela na mudança porque eles arranjaram uma casa lá no Renascer e sempre vem aqui, mas graças a Deus nunca me falta nada! Quando acontece uma coisa de desocupar um, vem outro e paga certinho. [...] É pra gente pobre mesmo né, gente da minha qualidade abaixo! A luz quem paga sou eu, porque quando eles pagavam, a conta ficava atrasada. Às vezes chegaram até a cortar! (...) É de boca o contrato, se gostar fica, se não gostar a única coisa que paga é a fiança. Não é nem porque sai logo... é que se você não tem condição de pagar o aluguel como é que vai pagar o contrato? Por que contrato é assim: se eu botar você pra fora, eu vou pagar esses meses que faltam no contrato, e se por acaso você sair, você tem que pagar. O povo já paga o mês já apertado, vai pagar... (P. 38)

Além do contrato, quanto à exigência de fiador, apenas uma habitação apresentou essa particularidade (cabe ressaltar que o aluguel de suas unidades está entre os valores mais caros identificados em campo). Por fim, não foi identificado sequer um caso no que concerne à exigência/cumprimento de prazo mínimo de locação, pagamento de multa em caso de rescisão, ou ainda aviso prévio em caso de entrega do imóvel.

O único elemento identificado em todas as habitações coletivas no que diz respeito à locação do imóvel é a solicitação do pagamento da “fiança” pelos locadores, ou seja, a quitação do primeiro mês do aluguel antes de passar a residir na moradia; sem ela, o aluguel não é efetivado, como relata o morador da HCPA 25: “Oxe! Aqui no centro só aluga casa com fiança! Se num tiver, mora na rua!”. Mais uma vez, a realidade identificada no mercado informal de locação do Varadouro difere de outras cidades, como São Paulo, local onde Piccini (2004) observou que, com a ausência da figura do fiador, os proprietários geralmente exigem o pagamento antecipado de três mensalidades de aluguel.

A informalidade também é constatada nas formas como o valor do aluguel é determinado pelos locadores, bem como na decisão do período e valor de reajuste. Enquanto 30% dos proprietários relataram que definem o valor a partir dos valores cobrados pelas HCPAs vizinhas, 20,7% se baseiam nas despesas das contas e da manutenção dos imóveis, outros 20,7% cobram o valor de acordo com a renda dos inquilinos e 7% determinam a importância a ser cobrada segundo a dimensão da unidade habitacional (21% dos proprietários não responderam).

Tabela 12: Tempo de reajuste dos aluguéis das HCPAs.

TEMPO DE REAJUSTE	FREQUÊNCIA	%
Anual	15	51,7%
A cada dois anos	3	10,4%
Não há frequência definida	5	17,2%
Não aumentou	1	3,4%
Não responderam	5	17,2%
Total	29	100%

Tabela 13: Valor de reajuste dos aluguéis das HCPAs.

BASE DE REAJUSTE	FREQUÊNCIA	%
10% do valor anterior	8	27,6%
Aumento do salário mínimo	7	24,1%
Preço de mercado	2	6,9%
INPC	2	6,9%
Aumento das taxas de água e energia	1	3,4%
Não responderam	9	31%
Total	29	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Foi percebida ainda grande variação no que concerne ao tempo de reajuste dos valores das locações: 15 locadores realizam reajuste anualmente, três reajustam o valor, em média, a cada dois anos, cinco proprietários não possuem uma frequência de reajuste, um deles ainda não aumentou o valor do aluguel (nos dois últimos casos, os proprietários alegaram que costumam aumentar o valor quando da entrada de novos inquilinos) e cinco não informaram (tabela 12). Para definição do valor do reajuste, oito locadores aumentam em 10% do valor anterior – geralmente uma quantia entre R\$ 20,00 e R\$30,00, sete tomam por referência o aumento do salário mínimo, dois se baseiam no preço de mercado, dois fundamentam-se no INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), um locador modifica o valor de acordo com o aumento das taxas de água e energia, e os nove restantes não informaram nada a respeito da base do reajuste do valor do aluguel (tabela 13).

Percebe-se com frequência a condolência dos locadores com seus inquilinos no que diz respeito à baixa renda desses agentes, tanto na ocasião da definição do valor do aluguel, quanto na forma de atuação quando da inadimplência da mensalidade da locação, característica conhecida do mercado imobiliário informal de aluguel e mostrada pelos estudos em outras cidades brasileiras. Observemos alguns depoimentos representativos da pesquisa de campo:

É, eu boto um valor que eles possa pagar, possa pagar. Melhor do que tá fechado, sabe? Se for fazer reajuste anual, quebra a pessoa. Passo dois anos, dois anos. Dois anos num aluguelzinho desse. É. E quando sai, tem um dom. Esse dom é sagrado de deixar água e luz atrasado. [...] Eles vão por trás e: um gato. Pega uma multa dobrada. Água é mesma coisa. É muito espinhoso, é

muito espinhoso, é muito espinhoso... Dá trabalho! [...] Aumento vinte real, trinta real... Pra poder pagar também. Baratinho eles ainda paga. Se for aumentar mais, não paga não, sabe? Paga não, paga não, paga não. Paga não. O tal do pobe... É um esfumugado mesmo! Ele tá no livro do Barrabás! Pode escrever aí que o pobre tá no livro do Barrabás! (P. 14)

Eu tenho pena, assim, que eles ganha um salário, né? Pessoa tá aumentando também, aí não pode. Eles são, pagam tudo direitinho. Quando eles... Quando assim, eles nunca passaram assim, de passar dois meses, três meses. Só um que saiu aí me devendo uma água e a luz, mas... enfim. [...] Quando eles passa dois dias, eu botei essa cigarra aí, eles vêm: "Olha, eu não recebi dinheiro hoje. Amanhã eu recebo, tá?" [...] Aí eu aumento assim, quando um sai, que vai entrar outro, aí eu aumento. (P. 19)

O caba pergunta pro caba que tem só um salário mínimo, que ele diz que tem só, eu vou cobrar mais barato, né? A pessoa tem um salário mínimo: "Me arranja um quartinho de 150 miréis?" Pego o dinheiro dele, pago água, pago luz... Cobro 200, 150, 200... É baratinho! (P. 27)

Mas é um reajuste, que é o seguinte, já que muda de pessoas, às vezes, dependendo da situação que a pessoa chega contando, o cara tá numa situação tão difícil, como eu já passei, que eu morava de aluguel, aí eu deixo até 200 reais, dependendo da situação. (P. 29)

Eu cobro 170 porque é o seguinte, eu fico imaginando... caramba, o salário mínimo é 720 reais. Eu poderia cobrar 250, num podia? (...) assim, eu me coloco no lugar deles, entendeu? [...] Eu vou subindo o aluguel, por exemplo: é 170 reais, o ano que vem talvez eu bote pra 175, 190, entendeu? É assim! Eu tenho que andar conforme... né? (P. 34)

Dentre os respondentes, no caso de inadimplência no pagamento do aluguel, foi constatado que 48% dos locadores procuram entrar em acordo com o locatário e 40% esperam que o inquilino voluntariamente desocupe o imóvel; 8% dos casos relataram que ainda não ocorreu inadimplência, e, em um único caso, o locador respondeu que, na falta de pagamento, expulsa o inquilino do imóvel (tabela 14). Cabe ressaltar que nenhum dos proprietários afirmou recorrer à justiça, o que corrobora com a conjuntura de informalidade das HCPAs.

Tabela 14: Inadimplência dos locatários e reação dos locadores.

FORMALIZAÇÃO DO ALUGUEL	FREQÜÊNCIA	PORCENTAGEM
Nunca aconteceu	2	8%
Entram em acordo	12	48%
Espera que o locatário saia	10	40%
Expulsa o locatário do imóvel	1	4%
Total	25	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Diante de tais condutas, observa-se que a maior parte dos locadores **confia** que, uma hora ou outra, irá receber o valor da locação ou ainda parte dela; a outra grande parcela dos proprietários acredita na **lealdade** dos inquilinos no sentido de que, caso não haja a possibilidade de efetuarem o pagamento do aluguel, os locatários voluntariamente desocuparão o imóvel alugado. Apesar das inúmeras incertezas que permeiam este mercado, estabelecem-se, assim, as relações interpessoais não apenas nas transações, mas também nas “penalidades” no caso de inadimplência.

Estes laços de confiança por parte dos proprietários e de lealdade por parte dos locatários certamente são fortalecidos pela condição de vizinhança predominante entre os casos estudados (a maioria dos locadores reside no bairro do Varadouro e, boa parte, nas próprias HCPAs, como visto anteriormente). Nesse contexto, os donos das habitações coletivas participam do cotidiano dessas pessoas, comprovadamente mais pobres que eles (embora a situação financeira dos proprietários não seja tão distante da dos inquilinos). Esta proximidade física e, por conseguinte, a convivência diária, pode, assim, ser tida como um dos mais fortes fatores para o sucesso da relação confiança-lealdade.

O sucesso pode ser observado ainda na condição das relações estabelecidas entre os dois agentes deste mercado. Segundo os locatários entrevistados, 57,1% (equivalente a 40 inquilinos) mantêm uma boa relação com os locadores e 30% (21 locatários) alegam haver uma relação neutra, resguardando suas privacidades. Apenas cinco moradores (7,1%) afirmaram ter uma relação um pouco conflituosa com os proprietários dos imóveis onde residem e quatro (5,7%) não informaram sobre o tipo de relação com os locadores.

Mesmo com a boa convivência entre locadores e locatários, não podemos esquecer que há uma relação de dominação entre eles. O proprietário, devido à posse do imóvel, tem a autoridade de aceitar quem ele quer e de encerrar as relações com aqueles que, por algum motivo, não lhe agradam mais, colocando-os para fora da moradia. Em contraponto, ponderando que a maior parte dos locadores reside no bairro e, em muitos casos, na própria habitação coletiva, há também a necessidade, por conveniência, como retrata Norma Lacerda (2011), da convivência tranquila com os inquilinos, fato que acaba por equilibrar as ações e reações cotidianas dos dominantes (locadores) perante os dominados (locatários).

Em suma, trata-se de um mercado permeado de incertezas e convenções, baseado e equilibrado a partir das relações de confiança-lealdade. Os proprietários das HCPAs, tendo em vista a instabilidade financeira e a baixa renda de seus locatários, não deveriam confiar que receberão os aluguéis nas datas e com valores acordados. Por outro lado, perante as dificuldades financeiras, os inquilinos também não teriam condições garantidas de assumir lealdade aos locatários com relação

ao acordo firmado. Esta é a essência de toda a questão: ambas as partes têm consciência de que, para (sobre)viver e integrar esse mercado, há a necessidade de se adaptar às situações previsíveis da vida, como perder ou mudar de emprego, adoecer e ter que investir o valor do aluguel em remédios, entre outras possíveis condições.

De acordo com Norma Lacerda (2012), no mercado imobiliário de áreas pobres (MIAP – termo utilizado pela autora que abrange não apenas o mercado informal de locação como também o de compra e venda), a busca pelo fundamento da confiança-lealdade é inócuo. A pesquisadora acrescenta que:

Não há condições reais, na maioria das vezes, da sua efetivação. Por isso mesmo, essa base é totalmente arbitrária, apesar de racional segui-la, com o objetivo de coordenar-se. Não se sabe de onde veio esse fundamento. Trata-se de uma escolha dentre outras. Por isso, constitui uma *convenção* e, como tal, tem um caráter normativo, coordenando o mercado de locação em áreas pobres. Ademais, garante a existência e o funcionamento desse mercado. Diante das incertezas inerentes ao MIAP, a *convenção confiança-lealdade* faculta uma sensação de certeza (ou segurança), que facilita as transações econômicas. (LACERDA, 2012, p.58)

Portanto, as relações interpessoais de confiança-lealdade estabelecidas no mercado imobiliário informal de locação das cidades brasileiras instituem um princípio universal, em oposição à realidade do mercado formal, cujas relações são impessoais e intermediadas basicamente por contratos e leis. A partir deste princípio, e de acordo com a realidade de cada cidade, emanam universalidades e particularidades, relatadas neste tópico para o caso do centro antigo da cidade de João Pessoa.

3.3 Estabelecendo as relações entre habitabilidade e mercado informal de aluguel

No decorrer deste capítulo, foram caracterizadas e analisadas as condições de habitabilidade urbana e da unidade habitacional das habitações coletivas precárias de aluguel localizadas no bairro Varadouro. Avaliamos ainda como o mercado imobiliário informal se estabelece e atua na região, identificando e caracterizando seus agentes – locadores e locatários em primeiro plano, e os agentes intermediários em segundo – e as relações interpessoais estabelecidas entre eles.

Além da análise isolada de cada um desses elementos, a pesquisa ainda se propôs a compreender a relação entre a habitabilidade e o mercado informal de locação das HCPAs do Varadouro. No transcorrer do texto, a ligação entre eles aparece de maneira tão sutil que poderíamos até mesmo afirmar a sua inexistência. Contudo, nas pesquisas de campo, observou-se

um fator que sintetiza nitidamente essa relação: o modo como se dá (ou não) a manutenção das habitações coletivas precárias de aluguel.

Como constatado no primeiro tópico, de forma geral, as HCPAs inseridas no bairro Varadouro apresentam péssimas condições de habitabilidade na escala da unidade habitacional. Se considerarmos, em especial, os fatores de elevada idade da edificação, (falta de) qualidade construtiva, informalidade da construção ou adaptação e densidade populacional das habitações coletivas, concluiremos que a manutenção da estrutura física dos imóveis tem necessidade proeminente de ocorrer com grande frequência, no intuito de preservar a segurança e saúde dos inquilinos e de obter maior durabilidade da edificação. Mas quem seria responsável pela manutenção? Os locatários, cuja renda mal permite que consigam pagar o valor do aluguel? O proprietário (que, se considerarmos o contexto do mercado imobiliário formal, se isenta da obrigação da manutenção a partir do momento em que aluga o imóvel)? Enfim, como o mercado imobiliário informal de aluguel atua no que concerne à manutenção da edificação?

A pesquisa de campo permitiu verificar que em 35,7% das unidades habitacionais, a manutenção da estrutura física do imóvel é financiada pelo proprietário; em 21,4% das unidades, a manutenção é bancada pelo inquilino; em 18,6%, o financiamento é dividido entre o proprietário e o inquilino; em outros 18,6%, ainda não houve necessidade de manutenção; por fim, em 5,7% das UHs não foram obtidas informações sobre tais custos (tabela 15).

Tabela 15: Responsáveis pela manutenção dos imóveis coletivos de aluguel.

RESPONSÁVEL PELA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL	FREQÜÊNCIA	PORCENTAGEM
Proprietário	25	35,7%
Locatário	15	21,4%
Ainda não foi necessário	13	18,6%
Os dois são responsáveis	13	18,6%
Não responderam	4	5,7%
Total	70	100%

Fonte: Pesquisa empírica realizada entre setembro e dezembro de 2014.

Na maior parte dos casos, o proprietário assume a responsabilidade da manutenção, entretanto, isso não é garantia de que ela seja efetuada, como pode ser observado nos

depoimentos de alguns inquilinos. Os locadores, por vezes, se incumbem da tarefa, mas não há um real compromisso, principalmente se estes não residem na HCPA em questão.

Tô vendo se eu arrumo um canto mais melhozim mulher! Oh... se eu eu sair daqui, aqui tá muito desmantelado, as paredes caindo. Goteira, às vezes agente tá deitado ali e as goteira pingando na cara da gente, aí eu vou, boto um balde. Já falei com a dona pra ajeitar, ela disse que não tem condição agora, que num sei o quê, que paga IPTU daqui. [...] E mais correndo o dia todinho carregando água! Carregando água, porque num tem uma pia... (M 22.1)

Eu cheguei aqui pa morar, tá aqui nessas condições. Não pintou ainda. Quem vai pintar sou eu. Eu não pedi, mas, mas eu já entrei, ela não vai fazer o serviço. Aí tem o outro quarto que tá pra ajeitar as telha, ela falou que ia fazer, faz um mês que eu tô aqui e não fez. Porque o certo ela era entregar a casa limpa. Mas não entregou, né? Aí então assim, é chato eu tá cobrando porque ela tá vendo como tá, num entregou desse jeito. Agora pintar, eu vou pintar. Vou ter que pintar. Por minha conta. (M 19.1)

Se a gente puder fazer do nosso bolso, faz. E ela mesmo paga pa não descontar do aluguel. [...] Demora... faz quando ela bem quer, e às vezes ela nem faz. (M 02.2)

Eu já disse a você que eu já pedi pra botar o vasculhante, ela não deixou. Ela disse: "Se eu fizer pra você, eu tenho que fazer no de Tatiane!" Eu tenho nada ver com o de Tatiane... Tenho a ver com a minha... Assim, o meu bem-estar, né? Ela não fez ainda! (M 09.2)

Peço e ele diz: "Pra semana." Que o pedreiro é ocupado, aí não vem. A pia tá quebrada até hoje. [...] Ele demora, mas faz. (M 15.2)

Em outro grupo de unidades habitacionais, esse dever é atribuído aos locatários, que, em alguns casos, possuem uma condição um pouco melhorada ou são trabalhadores da construção civil, que se incomodam com a precariedade do imóvel e eles próprios efetuam as manutenções. Há casos ainda em que tanto os locadores quanto os inquilinos se responsabilizam pela assistência; o primeiro fica com os ajustes mais dispendiosos, enquanto o segundo administra pequenos consertos.

Assim... a gente mesmo faz, se for uma besteirinha. Uma pintura... Uma torneirazinha... depois acerta com ele. Ele é legal! [A manutenção é feita, então?] É... Mais ou menos, né? Depende da hora! (M 22.2)

A gente fala com ele quando é, assim, um vazamento, uma coisa maior. Mas besteira sempre quem ajeita é a gente mesmo! (M 40.2)

Contudo, no geral, a limitação financeira impede que os locatários desperdicem o pouco que possuem com ajustes na estrutura física da moradia, resultando na piora do quadro de precariedade habitacional. Há ainda casos em que os inquilinos, sem terem como assumir as despesas da manutenção, e ainda sem o apoio dos locadores, se conformam com a situação de

insalubridade, ou, devido ao hábito de sobreviver nesse contexto há muito tempo, nem conseguem enxergá-la.

Eu já falei com a mãe dele. E não fizeram nada. A mãe dele paga a um homem, aí dessa vez o homem não apareceu, aí ficou por isso mesmo. (M 22.1)

Até agora, não fez não. Eu nem peço, que ela não faz! (M 39.2)

Desde que eu cheguei aqui, não precisou. Eu num tenho menino pequeno, né? (M 43.2)

A relação de dominação estabelecida entre locadores e inquilinos e relatada nas páginas anteriores se delineia de forma bastante clara nessa ocasião. Na intenção de manter uma relação amistosa com os proprietários das habitações em que vivem, os locatários se sentem obrigados a acatar a falta de comprometimento dos locadores com a manutenção do imóvel, e, deste modo, têm sua saúde e bem-estar prejudicados devido às péssimas condições de habitabilidade de suas moradias.

Bem, até agora, desde que eu aluguei, nem eu fiz nem ela fez. [...] Precisa, né? Mas ela disse que ia fazer e num fez. Eu fico calado. Digo nada não porque que é pra eu não tá me incomodando! (M 20.1)

Geralmente a gente fala com o dono. Agora tem umas coisas que são bem simples que eu nunca me incomodei, assim... de contar a ele. São consertos bem, bem simples, aí a gente não se incomoda, assim, né? (M 10.2)

Somos nós que faz mesmo. Depende da, do, da... Do que é, né? Se for uma coisa que muito séria, é ele. Se for uma coisa simples que dá pra nós resolver, nós que resolve. (M 17.2)

Não... até agora não precisou. Eu também num exijo muito não, sabe? Porque se eu for passar a exigir demais, o que acontece, traz um desconforto. (M 21.2)

Assim, a habitabilidade das unidades habitacionais fica à mercê das relações interpessoais caracterizadoras do mercado imobiliário informal de aluguel, cujas incertezas, convenções e particularidades determinam, ou melhor, direcionam suas qualidades para a precariedade das HCPAs. Aliada ao mercado informal, a condição de invisibilidade agrava o quadro negativo em que a habitabilidade se insere. Invisíveis perante o olhar dos cidadãos, do mercado imobiliário formal e do poder público, as habitações coletivas de aluguel estão inseridas na problemática relativa ao processo de deterioração/degradação por que passaram e ainda passam os centros antigos das cidades contemporâneas, fato que igualmente contribui para a piora da qualidade do habitar nessa forma de moradia.

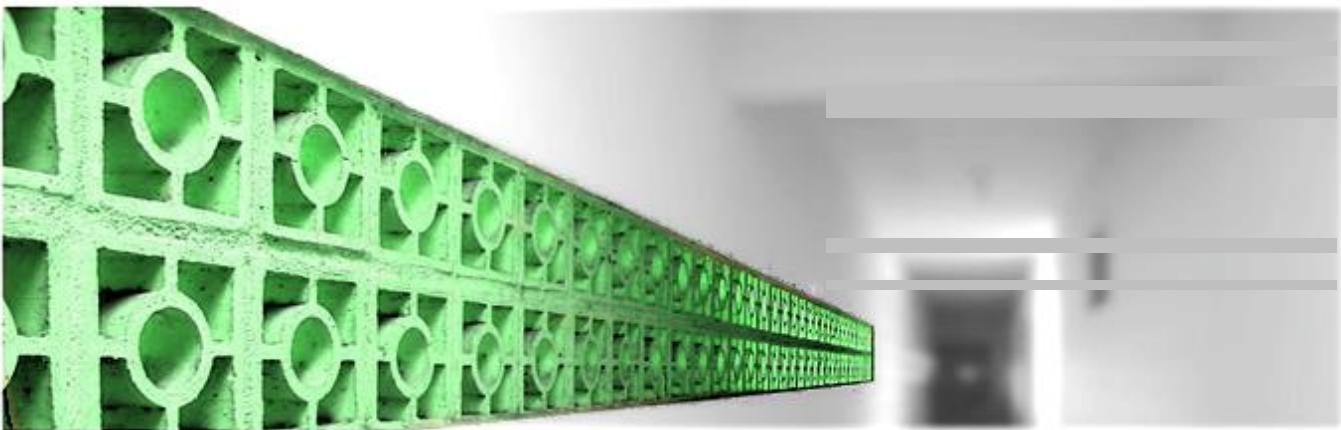
A princípio, há uma tendência de resumir o mercado imobiliário informal de aluguel como sendo uma relação de exploração de inquilinos por proprietários dos imóveis. Foi comprovado nesta

pesquisa que se trata de uma afirmativa equivocada: pode-se dizer de maneira mais adequada que nessa relação há uma distribuição de rendimentos entre os agentes em questão. Obviamente, o pagamento do aluguel agrava a condição de pobreza dos locatários e afasta sua perspectiva de acesso à casa própria, mas não podemos atribuir aos locadores a responsabilidade por este agravamento. Fazer isso é desprezar o sistema do qual ambos fazem parte, na mesma classe, como explorados, operando na base e sustentando o processo de reprodução e acumulação de capital.

Associada ao sistema capitalista, a ausência da gestão pública (município/Estado) perante o quadro de ilegalidade e o descaso com a qualidade habitacional desta produção endossa a problemática apresentada aqui. Sabe-se que o papel do poder público é primordial na geração e controle de modalidades de vida mais justas, salutaras, entretanto, este tem deixado a dinâmica urbana sob o domínio do mercado imobiliário formal e financeiro, ignorando outras formas de mercado estabelecidas a partir da necessidade de sobrevivência dos pobres.

Os dados apresentados no decorrer da pesquisa atestam as potencialidades do centro antigo da cidade de João Pessoa, com destaque para o bairro Varadouro, e enfatizam a vasta instabilidade socioeconômica, civil e mercadológica que recai sobre os locadores e locatários das habitações coletivas precárias de aluguel.

O estudo desenvolvido ratifica, ainda, que, apesar de oferecer, no geral, precárias condições de habitabilidade das unidades habitacionais aos inquilinos, o mercado informal de aluguel em que as HCPAs se inserem tem desempenhado relevante função social por possibilitar à população de menor poder aquisitivo o acesso à moradia e, conseqüentemente, por manter a função habitacional ativa em uma área urbana esquecida pelo poder público, apesar do grande potencial que possui (fato já alertado no Capítulo II). Ao mesmo tempo, confirma que as políticas habitacionais até então implementadas infelizmente ainda não foram suficientes e eficientes para atingir essa faixa populacional.

A series of horizontal bars of varying lengths and shades of gray, resembling a barcode or a stylized letter 'E'. The bars are arranged in a vertical sequence, with some being solid black and others being a lighter gray. The overall shape is rectangular, with the bars extending across most of the width of the image.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa que se finda nesta ocasião decorreu da necessidade de apreensão do processo de (re)produção das invisibilizadas habitações coletivas de aluguel nas áreas centrais das cidades contemporâneas, que vão de encontro ao quadro de degradação e abandono de antigos moradores e poder público, inerente aos centros antigos brasileiros. A discussão partiu do caso do bairro Varadouro, inserido no centro histórico da cidade de João Pessoa, com suas identificadas e referidas singularidades e universalidades, contemplando elementos cruciais nesta produção: as condições de habitabilidade e atuação do mercado imobiliário informal de aluguel.

Para atingir o objetivo da pesquisa – avaliar as relações entre a informalidade e as condições de habitabilidade das habitações coletivas precárias de aluguel do bairro Varadouro –, identificou-se as características peculiares da moradia na área central, em particular das HCPAs do bairro Varadouro, investigou-se as condições de habitabilidade urbana e das unidades de moradia identificadas e, por fim, caracterizou-se o mercado informal de aluguel em que estas se inserem.

Inquiriu-se e confirmou-se a hipótese de que a condição de invisibilidade das habitações coletivas de aluguel facilita o estabelecimento de precárias condições de habitabilidade, o que, juntos, fortalecem a condição de informalidade e, conseqüentemente, a atuação do mercado imobiliário informal de aluguel, se consolidando um ciclo em que tais questões se condicionam e se alimentam, embasado pelo processo histórico pelo qual o bairro do Varadouro passou.

Em resumo, a partir dos diversos pontos de análise propostos na metodologia da pesquisa, observou-se que as HCPAs inseridas no bairro Varadouro apresentam péssimas condições de habitabilidade na escala da unidade habitacional, fato fortalecido pela característica de invisibilidade física e social, uma vez que não é possível reparar o que não se vê ou não se quer ver. Já a habitabilidade urbana se apresenta de forma positiva, sobretudo pela localização do bairro, que dispõe de infraestrutura básica, diversos meios de transporte, além de ser local de trabalho para boa parte dos inquilinos das HCPAs, embora, ao mesmo tempo, corresponda a uma região de serviços básicos urbanos e de estoque imobiliário subutilizados pelos programas e projetos voltados para resolução da problemática habitacional na cidade de João Pessoa.

Assim, apesar das habitações coletivas precárias de aluguel não oferecerem, comprovadamente, condições habitacionais adequadas para seus inquilinos, estes preferem salvaguardar a facilidade de acessos, de meios de transporte e a proximidade do trabalho, isto é, a articulação e integração com o seu entorno, a ter que residir em domicílios situados nas periferias da cidade, afastados de suas atividades e destinos.

O trabalho mostrou ainda que o mercado imobiliário informal de aluguel, responsável por coordenar as relações entre locatários e locadores, é permeado de incertezas e convenções,

baseado e equilibrado a partir de relações interpessoais de confiança-lealdade – também constatadas por Lacerda (2011, 2012) nos estudos desenvolvidos na Região Metropolitana de Recife-PE, e por Abramo (2009) nos estudos da rede INFOSOLO –, em oposição à realidade do mercado formal, cujas relações são impessoais e intermediadas basicamente por contratos e leis. Diante de diversas condutas tomadas pelos envolvidos do mercado informal de locação e relatadas no Capítulo III, observa-se que a maior parte dos locadores confia que, uma hora ou outra, irá receber o valor da locação ou ainda parte dele; a outra grande parcela dos proprietários acredita na lealdade dos inquilinos no sentido de que, caso não haja a possibilidade de efetuarem o pagamento do aluguel, estes voluntariamente desocuparão o imóvel alugado.

Finalmente, identificou-se que a relação entre a habitabilidade e o mercado informal de locação das HCPAs do Varadouro acontece nitidamente no modo como se dá (ou não) a manutenção das habitações coletivas precárias de aluguel. Foi constatado na pesquisa de campo que, devido à relação de confiança-lealdade e de dominância entre locadores e locatários, os ajustes e melhorias das edificações comumente não são efetivados; a habitabilidade das unidades habitacionais fica submissa a essas relações, cujos acordos e desacordos conduzem à precariedade das HCPAs.

Apesar de proporcionar, no geral, precárias condições de habitabilidade para os inquilinos, o mercado informal de aluguel em que as HCPAs se inserem mostrou ter relevante papel social por permitir que a população pobre tenha acesso à moradia e, por conseguinte, por manter a função habitacional presente no centro antigo da cidade de João Pessoa. Ao mesmo tempo, ratifica a ausência de ações incisivas do poder público na resolução dos problemas habitacionais e na regulação da produção e da comercialização da terra urbana, voltadas especialmente para a faixa populacional de baixa renda, além da falta de políticas e programas competentes que agenciem adequadamente o reaproveitamento das áreas centrais, tendo em vista seu eminente potencial construtivo e seus valores econômicos, sociais e culturais.

Um dos representantes da PMJP, o diretor de Planejamento de Programas Habitacionais – DIPLAN – SEMHAB, através de uma entrevista realizada em dezembro de 2014, assume a condição de subutilização da área e o desafio de se trazer a discussão sobre habitação de interesse social inserida no centro histórico. Quando questionado se as habitações coletivas de aluguel são formas de moradia positivas para a reabilitação da área central da cidade, respondeu:

Com certeza! Eu não tenho nem dúvidas sobre isso. Eu, pessoalmente e no ponto de vista técnico, não tenho dúvida disso! A prefeitura... Talvez haja reticências, mas não só de prefeitura. Por exemplo, eu já tive reunião no IPHAN onde pessoas do IPHAN colocaram com todas as letras que Habitação de

Interesse Social no centro histórico não é compatível. O questionamento que é colocado é do ponto de vista técnico... é que, quando se fala de Habitação de Interesse Social, você fala em recursos extremamente limitados, e por ser limitado, cria incompatibilidade com a questão do patrimônio, porque patrimônio custa caro em manutenção, etc. Então, enquanto a gente estiver nesse sistema de política habitacional com recursos para Habitação de Interesse Social baixos, vai incompatibilizar com intervenções no centro histórico. E isso eu acho que é a coisa mais importante para ser discutida e para ser resolvida hoje, que é a gente criar recursos adequados a intervenções no centro histórico, porque qualquer técnico sabe que hoje uma intervenção num edifício onde você tem que passar por uma reforma nas normas de patrimônio histórico, o custo adicional é de 30 a 40% a mais que uma habitação do zero. Então se isso não tiver previsto nas políticas habitacionais e nos recursos disponibilizados pelo governo, você fica impossibilitado!

Além da problemática inerente a custos e recursos financeiros, a questão habitacional nos centros históricos – sobretudo referente às habitações coletivas precárias de aluguel – se torna um importante desafio às políticas de regularização fundiária e de provimento habitacional, principalmente por ser um campo desconhecido e pouco tratado. Assim, os princípios e regulamentos instituídos não se aplicam à realidade das cidades brasileiras, a qual se mostra tão variada e cheia de especificidades nos estudos sobre habitação popular.

Acrescenta-se à generalização da problemática habitacional nas normas, políticas e programas de iniciativa pública, a falta de fiscalização, função básica atribuída à administração pública municipal, que acaba por perpetuar as condições de irregularidades em relação às edificações e de ilegalidade com relação à locação. As propostas que tratam desta problemática, quando existem, desconhecem ou ignoram os principais agentes envolvidos – locadores e locatários – e mais ainda as especificidades e desdobramentos de suas relações. Sobre a postura dos órgãos fiscalizadores perante o complexo mercado imobiliário informal de locação:

A fiscalização depende de vontade política e de um programa de ação que possa dar conta de uma quantidade tão grande de edificações irregulares. Por outro lado, se os proprietários forem multados de forma generalizada, provocar-se-ia uma falta de habitações na cidade, sem que exista um estoque de moradia pronto para substituição. A conclusão de que é melhor deixar como está, dada a complexidade do problema e a falta de fiscalização, levam à tolerância que, por sua vez, beneficia o profícuo mercado clandestino de aluguel (PICCINI, in: SANTOS et al, 2002, p.37)

A solução tomada pelo setor público, até então, tem sido a não regularização destas formas de moradia, adiando a resolução do problema habitacional de grande parte das pessoas de baixa renda. Perante esse quadro, reconhece-se que há um impasse e conflito de interesses, como questiona Lacerda (2012, p.59): “regular-se-ia, então, em nome dos locadores ou dos locatários? Evidentemente, deveria ser em nome do inquilino. Mas o Estado vai desamparar os locadores? E se

eles forem quase tão pobres, quanto os inquilinos?”. Diante dos questionamentos e respaldando-se pelas particularidades e generalidades do mercado informal de aluguel no Varadouro caracterizado e analisado nesta pesquisa, percebe-se a imprescindibilidade de que tanto os proprietários quanto os inquilinos sejam avaliados dentro de padrões específicos, fundamentados em sua condição de pobreza e exclusão.

Somente a partir desta avaliação criteriosa é possível ir além do que puramente zelar para que os títulos de uso ou de propriedade sejam distribuídos aos seus legítimos titulares. Nesse sentido, o poder público deverá unir esforços para concretizar a legítima **regularização fundiária**, definida de forma primorosa por Betânia Alfonsin (1999, p.272):

Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Assim, a garantia de melhorias no ambiente urbano, de resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária se torna fundamental para a resolução da problemática habitacional nos centros históricos, partindo da premissa de se manter e legalizar a permanência da população nestes locais. O sucesso dessa ação depende, dentre outros fatores, da ação do Estado nos seus três níveis de governo – municipal, estadual e federal. Como ressalta Azevedo (2004, p.116),

A melhoria do “habitat” está condicionada não apenas ao acerto de uma política econômica “lato sensu” e à reformulação do sistema habitacional no âmbito federal, mas também às políticas estaduais e municipais correspondentes e, especialmente, às reformas urbanas levadas a cabo nas diferentes cidades pelo poder municipal.

Destarte, as políticas habitacionais, a nível municipal, estadual e federal, devem evitar seus hábitos de padronização e considerar a heterogeneidade de nosso país – e automaticamente as particularidades do mercado imobiliário informal – em suas proposições e ações, elegendo condutas versáteis e adequáveis às mais diversas conjunturas. Assim sendo, o entendimento dos componentes abordados nesta pesquisa tornou-se fundamental para compreensão de sua lógica de produção/reprodução, além de se apresentar como essencial para provisão de uma base científica para a formulação de políticas públicas de enfrentamento da necessidade de oferta qualificada do solo urbano para a população pobre.

Por fim, anseia-se que esta pesquisa incite novas investigações no campo da arquitetura e urbanismo, sobretudo no que se refere às políticas públicas habitacionais, alcançando, um dia,

proposições de soluções que atendam a todos os agentes envolvidos no mercado imobiliário informal de aluguel de forma equânime e justa.



REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro (org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Coleção Habitare, v.10. Porto Alegre: Antac, 2009.

_____. Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras. In: _____. (Org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Coleção Habitare, v.10. Porto Alegre: Antac, 2009a, p.04-13.

_____. O mercado informal do solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. In: _____. (Org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Coleção Habitare, v.10. Porto Alegre: Antac, 2009b. p.14-47.

_____. A cidade informal COM-FUSA: mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. In: _____. (Org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Coleção Habitare, v.10. Porto Alegre: Antac, 2009c. p.48-79.

_____. Eu já tenho onde morar... a cidade da informalidade. In: _____. (Org.). **A cidade da informalidade**. O desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Sette Letras/FAPERJ, 2003.

_____. Características estruturais dos mercados informais de solo na América Latina: formas de funcionamento. In: **XII Encontro Nacional da Anpur**. Belém, 2007. p. 01-22. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/3013/2948>> Acesso em: 21 abr. 2013.

_____. **O mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópolis**: notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2005. Disponível em: <<http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1269364699096/6892630-1269364758309/abramo.pdf>>. Acesso em 19 nov. 2014.

AGIER, Michel. **Antropologia da cidade**: lugares, situações, movimentos. São Paulo: Editora Terceiro Nome, 2011.

AGUIAR, Wellington; OTÁVIO, José. **Uma cidade de quatro séculos**: evolução e roteiro. João Pessoa: Governo do Estado da Paraíba, 1985.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Da invisibilidade à regularização fundiária**: a trajetória legal da moradia de baixa renda em Porto Alegre – Século XX. 2000. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2000.

_____. Para além da regularização fundiária: Porto Alegre e o urbanizador social. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio. **Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão**. Belo Horizonte: Fórum, 2004, v. 1, p. 281-291.

_____; FERNANDES, Edésio. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

_____. Regularização fundiária: um imperativo ético da cidade sustentável - o caso de Porto Alegre. In: SAULE JUNIOR, Nelson (Org.). **Direito à cidade: Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis**. São Paulo: Max Limonad, 1999.

ALMEIDA, Horácio de. **História da Paraíba 2**. João Pessoa: Conselho Estadual de Cultura/SESC; Editora Universitária/UFPB, 1997.

ALMEIDA, Maristela Moraes de. **Análise das interações entre o homem e o ambiente: estudo de caso em agência bancária**. 1995. Dissertação (Mestrado em Engenharia da Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1995.

ANDRADE, Paulo Augusto Falconi de. **Metamorfose dos centros urbanos: uma análise das transformações na centralidade de João Pessoa – PB – 1970-2006**. 2007. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2007.

_____; RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. Centralidade urbana na cidade de João Pessoa – PB: uma análise dos usos comerciais e de serviços entre o centro tradicional e o centro seletivo – 1970/ 2006. **Arquitextos**, São Paulo, ano 09, n. 106.06, Vitruvius, mar. 2009. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.106/69>>. Acesso em: 25 fev. 2013.

ANJOS, Kainara Lira dos; BARBOSA, Larissa Lapa Teles. As condições de habitabilidade urbana no mercado de locação em áreas pobres da Região Metropolitana do Recife (Brasil). In: SEMINÁRIO DA RED IBEROAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE GLOBALIZACIÓN Y TERRITORIO (RII), XIII, 2014, Salvador. **Anais eletrônicos**. Salvador, 3024. Disponível em: <http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt4/gt4_kainara.pdf>. Acesso em: 28 nov. 2014.

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

AZEVEDO, Sérgio de. A questão da moradia no Brasil: necessidades habitacionais, políticas e tendências. In: FERNANDES, Ana; GORDILHO SOUZA, Angela (Orgs.). **Habitação popular no Brasil: reflexões, avaliações e propostas**. Salvador: FAUFBA/PPGAU, 2004.

BALTRUSIS, Nelson. O mercado imobiliário informal nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

BARROS FILHO, Mauro Normando Macêdo. **As múltiplas escalas da diversidade intra-urbana: uma análise de padrões socioespaciais no Recife (Brasil)**. 2006. Tese (Doutorado em

Desenvolvimento Urbano) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006.

BATISTA, Juarez. **Caminhos, sombras e ladeiras**. João Pessoa: Ed. A União, 1994.

BERNARDINO, Iana Ludermir. Para morar no Centro Histórico: condições de habitabilidade no sítio histórico de Boa Vista no Recife. 2011. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, CAC, Arquitetura, Recife, 2011.

BLAY, Eva. **Eu não tenho onde morar**; vilas operárias na cidade de São Paulo. São Paulo: Nobel, 1985.

BONDUKI, Nabil (Org.). **Habitat**: as práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. 2ª ed. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

_____. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4ª ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

_____. ROLNIK, Raquel. **Periferia da Grande São Paulo**: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. Editora Alfa Omega, 1982.

CAMARGO, Camila Moreno de. **Habitação Coletiva popular na área central de Campinas**: tendências e caracterização. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

CANDIDO, Malta Campos; PEREIRA José Eduardo Borba. Da segregação à diversidade: moradia e requalificação urbana na área central de São Paulo. **Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, v.5, n.1, 2005, p. 01-24.

CAPEL, Horacio. La producción del espacio urbano. In: _____. **Capitalismo y morfología urbana en España**. 4. ed. Barcelona: Ediciones de Frontera, 1983. p. 85-142. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/LibrosElec/Capel-Capitalismo.pdf>>. Acesso em: 22 mai. 2014.

_____. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografía, Barcelona**, v.VIII, n.1-2, ene/dic., 1974, p. 19-56.

CARVALHO, Solange Araújo de. **Avaliação da aplicabilidade do conceito de habitabilidade nas moradias das favelas cariocas – o caso de Vila Canoas**. 2008. Dissertação (Mestrado em Ciências em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CASTRO, Amaro Muniz. **Centro Histórico de João Pessoa**: ações, revitalização e habitação. 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2006.

CASTRO, Claudia Osório de. **A habitabilidade urbana como referencial para a gestão de ocupações irregulares**. 2007. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) - Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2007.

CAVALCANTE, Roberta Paiva. **Intervenções de recuperação do Centro Histórico de João Pessoa: Bairro do Varadouro**. 2009. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana e Ambiental) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2009.

CHIARELLI, Lígia Maria Ávila. **Qualidade arquitetônica em espaços abertos em conjuntos habitacionais de interesse social**: estudo de caso para empreendimento PAR - Pelotas/RS. 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2006.

COHEN, Simone Cynamon. **Habitação saudável como caminho para a promoção da Saúde**. 2004. Tese (Doutorado em Ciências na área de Saúde Pública) - Escola Nacional de Saúde Pública, Fundação Oswaldo Cruz, Rio de Janeiro, 2004.

_____. et al. Habitação saudável e ambientes favoráveis à saúde como estratégia de promoção da saúde. **Ciência & Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 1, p. 191-198, Mar. 2007.

CORAGGIO, José Luis. **Economía urbana**: la perspectiva popular. Quito: Instituto Frónesis, 1994.

_____. Del sector informal a la economía popular: un paso estratégico para el planteamiento de alternativas populares de desarrollo social. In: Encuentro de Partidos y Movimientos Políticos del Foro de Sao Paulo, Lima, fev. 1992.

_____. El futuro de la economía urbana en América Latina (Notas desde una perspectiva popular). In: Medio Ambiente y Urbanización: La ciudad latinoamericana del futuro, Año 10, IIED-AL, Buenos Aires, jun./set. 1993.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

_____. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Editora Contexto, 2013. p. 39-60.

CYRILLO, Gustavo Barreto; MORADO NASCIMENTO, Denise. Mercado imobiliário informal e seus mecanismos de operação. In: SEMINÁRIO POLÍTICA E PLANEJAMENTO (PPLA), 2, 2010. Curitiba. **Anais...** Curitiba: Ambiens, 2010.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. Tradução Beatriz Medina. São Paulo: Boitempo, 2006.

DIAS, Clóvis. **A força da forma**: o Centro de João Pessoa ainda perto do Sanhauá. 2013. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2013.

DE CERTEAU, Michel. **A invenção do cotidiano**: artes de fazer. Petrópolis: Vozes, 1998.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Tradução de B. A. Schumann. São Paulo: Boitempo, 2008 [1845].

FERNANDES, Edésio. Legalização de favelas em Belo Horizonte: um novo capítulo na história? In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FERNANDES, Marlene. **Agenda Habitat para Municípios**. Rio de Janeiro: IBAM, 2003.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações – CEI, 2013. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br>>. Acesso em: 27 out. 2014.

_____. **Déficit habitacional no Brasil 2011-2012: resultados preliminares**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informação, 2014.

GONÇALVES, Helena Tavares. **O porto e a casa: dinâmicas de transformação no uso dos espaços do centro histórico de João Pessoa (PB)**. 2014. Dissertação (Mestrado em Preservação do Patrimônio Cultural) – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2014.

HALL, Peter. **Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX**. Barcelona: Serbal, 1996.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980 [1973].

_____. **Urbanismo y desigualdad social**. Traducción de Marina Gonzalez Arenas. Madrid (España): Siglo Veintiuno, 1989.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Metodologia do censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2013.

_____. **Censo demográfico 2010. Características da população e dos domicílios - Resultados do universo**. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

_____. **Censo demográfico 2000. Características da população e dos domicílios - Resultados do universo**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução Carlos S. Mendes Rosa. 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011 [1961].

KOHARA, Luiz Tokuzi. **Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços: estudos de casos na área central da cidade de São Paulo**. 1999. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

_____. **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços**. 2009. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

_____.; PICCINI, Andrea. **Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços – Estudo de Caso na Área Central da Cidade de São Paulo**. Boletim Técnico da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo: EPUSP, 1999.

KOWARICK, Lúcio; ANT, Clara. Cem anos de promiscuidade. **Revista Novos Estudos**, CEBRAP, v.1, n.2, abr. 1982. Disponível em: <http://novosestudos.uol.com.br/v1/files/uploads/contents/content_55/file_55.pdf> Acesso em: 12 mar. 2013.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

_____. **Viver em risco**: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Ed. 34, 2009.

_____. Áreas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e políticas. **Lua Nova**, São Paulo, n.70, 2007, p.171-211.

LABHAB/FAUUSP - Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. **Levantamento e caracterização geral de imóveis encortiçados**. São Paulo: LabHab/FAUUSP, 2003.

LACERDA, Norma. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e teoria das convenções**. Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2011.

_____. Mercados imobiliários em áreas pobres: singularidades, particularidades e universalidades. In: CONGRESSO INTERNACIONAL CIDADE VIRTUAL E TERRITÓRIO: PRODUZIR UMA NOVA UTOPIA URBANA, VIII, 2012, Rio de Janeiro. **Anais**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2012. P.40-62.

_____. Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e suas escalas de representação socioespacial. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XVIII, 2009, Florianópolis. **Anais eletrônicos**. Florianópolis, 2009, p. 01-18. Disponível em: <www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/3222/3155> Acesso em: 18 jul. 2014.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEANDRO, Aldo Gomes. **O turismo em João Pessoa e a construção da imagem da cidade**. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2006.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro Editora, 2001.

LEI MOURA. Lei n. 10.928 de 08 de janeiro de 1991. Regulamenta o inciso ii do artigo 148 combinado com o inciso v do artigo 149 da l.o.m., dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, São Paulo, 09 jan. 1991. Disponível em: <<http://www.radarmunicipal.com.br/legislacao/lei-10928>>. Acesso em: 14 set. 2015.

LIMA, Livia de Souza. O crescimento urbano e as condições de submoradia: estudo da efetividade do Programa de Cortiços da cidade de São Paulo. In: CONFERÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO IPEA CODE, II, 2011, Brasília. **Anais**. Brasília, 2011. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo2.pdf>>. Acesso em: 13 set. 2015.

LIMA, Livia Melo De. **A influência da configuração físico-espacial nas condições de habitabilidade**: um estudo das vilas do loteamento SEMOL, Maceió-AL. 2008. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

MAIA, Doralice Sátyro. Ruas, casas e sobrados da cidade histórica: entre ruínas e embelezamentos, os antigos e os novos usos. In: COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, X, 2008, Barcelona. **Anais eletrônicos**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2008. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/150.htm>>. Acesso em: 15 ago. 2014.

_____. Das cidades tradicionais a centros principais. In: BELLET, Carmen.; SPOSITO, Maria Encarnação. (Orgs.). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Lleida: Edición de la Universidad de Lleida, 2009. p. 179-202.

_____. **Tempos lentos na cidade**: permanências e transformações dos costumes rurais na cidade de João Pessoa-PB. 2000. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000a, p.121-192.

_____. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, v.14, n. 4. São Paulo, out./dec. 2000b, p.21-33.

_____. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo**: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1995. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_metrperif.pdf> Acesso em: 10 jul. 2014.

MARTUCCI, Ricardo; BASSO, Admir. Uma visão integrada da análise e avaliação de conjuntos habitacionais: aspectos metodológicos da pós-ocupação e do desempenho tecnológico. In: ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Ed.). **Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social** (Coletânea Habitare/FINEP,1). São Paulo: FAUUSP, 2002.

MIAGUSKO, Edson. **Movimentos de moradia e sem-teto em São Paulo**: experiências no contexto do desmanche. 2008. Tese (Doutorado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (Org.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. Petrópolis: Vozes, 2001.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Guia para o mapeamento e caracterização de assentamentos precários**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

MORAES, Roque. Análise de conteúdo. **Revista Educação**, Porto Alegre, v. 22, n. 37, p. 7-32, 1999.

PARIS, Octavie. (In)visibilité des classes pauvres en ville par le prisme des cortiços paulistes au Brésil. **Confins [online]**, n.17, 2013. Disponível em: <<http://confins.revues.org/8267>>. Acesso em: 15 jun. 2014. p. 01-22.

PEQUENO, Renato. Políticas habitacionais, favelização e desigualdades sócio-espaciais nas cidades brasileiras: transformações e tendências. In: COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, X, 2008, Barcelona. **Anais eletrônicos**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/275.htm>>. Acesso em: 13 set. 2015.

PICCINI, Andrea. **Cortiços na cidade**: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2004.

PINTO, Irineu Ferreira. **Datas e notas para a história da Paraíba**. Paraíba do Norte: Imprensa Oficial, 1916.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **Prefeitura abre inscrições para Projeto Moradouro no Centro Histórico**. 24 nov. 2014. Site da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/prefeitura-abre-inscricoes-para-projeto-moradouro-no-centro-historico/>>. Acesso em: 14 jan. 2015.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997. p. 137-158.

_____; PECHMAN, Robert Moses. **O que é questão da moradia**. São Paulo: Nova Cultural, Brasiliense, 1985.

RODRIGUES, Arlete Moyses. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2003.

RODRIGUEZ, Walfredo. **Roteiro sentimental de uma cidade**. João Pessoa: Ed. A União, 1994.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: Studio Nobel, 2003.

_____; BOTLER, Milton. Por uma Política de Reabilitação de Centros Urbanos. **Revista ÓCULUM**, Campinas: PUC, SD, 2004. Disponível em: <www.usp.br/srhousing/rr/docs/por_uma_politica_de_reabilitacao_de_centros_urbanos.pdf>. Acesso em: 28 mar. 2012.

SALES, John Max Santos. **Desempenho do mercado imobiliário em centros históricos**: o caso de Porto Alegre (2007-2011). Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. O cortiço paulistano entre as ciências sociais e política. **Revista do IEB**, n. 44, fev. 2007, p. 125-140.

SANTOS, André da Rocha. Habitação precária e os cortiços da área central de Santos. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 13, n. 26, jul./dez, p. 549-571, 2011. Disponível em: <http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm26_225.pdf>. Acesso em: 09 dez. 2013.

SANTOS, André Luiz Teixeira dos (Org.). **Laboratório de projeto integrado e participativo para requalificação de cortiço**. São Paulo: FAUUSP, 2002.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos; VOGEL, Arno (Coord.). **Quando a rua vira casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro**. 2. ed. Rio de Janeiro: IBAM/FINEP, 1981.

_____. "Preservar não é tombar, renovar não é pôr tudo abaixo". **Revista Projeto**, n. 86, São Paulo, Abril, 1986.

SANTOS, Milton. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Tradução de Myrna T. Rego Viana. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2004.

_____. O futuro das megacidades: dualidade entre o poder e a pobreza. **Cadernos Metrópole**, 1º semestre de 2008, p. 15-25. Disponível em: <<http://www.cadernosmetropole.net/pt/component/content/article/50-117>>. Acesso em: 24 mai. 2015.

SAULE JÚNIOR, Nelson. Habitações coletivas de aluguel ou cortiços. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes. et al (Coord.). **Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar**. São Paulo: Instituto Pólis, 2002. p.82-86.

SCOCUGLIA, Jovanka Baracuhhy C. **A política habitacional do BNH no Brasil pós-64 e seus reflexos na expansão urbana de João Pessoa**. João Pessoa: Editora Universitária, 1999.

_____. **Revitalização urbana e (re)invenção do centro histórico na cidade de João Pessoa (1987-2002)**. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2004a.

_____. **Cidadania e patrimônio cultural: Oficina-Escola, Projeto Folia Cidadã e Acehrvo no Centro Histórico de João Pessoa**. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2004b.

_____. **Imagens da cidade: patrimonialização, cenários e práticas sociais**. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2010.

_____. Habitação popular e requalificação de centros urbanos: a problemática de João Pessoa – Paraíba. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE SOCIOLOGIA, XIII, 2007, Recife. **Anais eletrônicos**. Recife: UFPE, 2007. Disponível em: <http://www.sbsociologia.com.br/portal/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=141&Itemid=171> . Acesso em: 13 set. 2015.

_____. Requalificação urbana e gentrification de antigos centros urbanos: estudo comparativo França e Brasil. **Cadernos de Estudos Sociais**, v. 26, n. 2. Recife, jul./dez. 2011, p. 379-392.

_____; SILVA, Camila Coelho; SZILAGYI., Emmanuel Brito Von. A cidade e o centro: cenários de violência e exclusão. In: II SEMINÁRIO INTERNACIONAL URBICENTROS – MORTE E VIDA DOS CENTROS URBANOS, II, 2011, Alagoas. **Anais eletrônicos**. Alagoas: UFAL, 2011. Disponível em: <<http://ocs.ct.ufpb.br/index.php/urbicentros/IIUrbc2011/paper/view/227>>. Acesso em: 13 set. 2015.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. A insurreição do uso. In: MARTINS, José de Souza (Org.). **Henri Lefebvre e o retorno à dialética**. São Paulo: Ed. Hucitec, 1996.

SERRA, Geraldo Gomes. **Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**: guia prático para o trabalho de pesquisadores em pós-graduação. São Paulo: EDUSP, Mandarim, 2006.

SILVA, Camila Coelho. **Vilas e cortiços: velhas e novas tipologias de habitação popular no bairro do Varadouro**. 2013. Trabalho Final de Graduação (Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

_____; SCOCUGLIA, Jovanka Baracuchy Cavalcanti. Habitações coletivas precárias de aluguel no bairro Varadouro (João Pessoa/PB) e suas condições de habitabilidade. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v.3, n.20, set. 2015. Disponível em: <http://www.amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/1060/1084>. Acesso em: 04 Set. 2015.

SILVA, Elisangela Ferreira. **Em busca de habitabilidade**: adequações inseridas no conjunto habitacional Boa Sorte em Coimbra. 2011. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Viçosa, Minas Gerais, 2011.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Habitação no centro de SP**: como viabilizar essa idéia? São Paulo: LabHab/FAUUSP, 2000.

SILVA, Joana Mello de Carvalho e. Quitinete: uma tipologia forjada entre a Europa, os Estados Unidos e o Brasil. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, I, 2010, Rio de Janeiro. **Anais eletrônicos**. Rio de Janeiro, nov./dez. 2010, p. 01-21.

SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo. **Cortiços em São Paulo**: o problema e suas alternativas. São Paulo: PÓLIS, 1991.

SOARES, Teresa Helena Gomes. **Moradias coletivas precárias do centro de Fortaleza**: como é viver nesses espaços? 2011. Dissertação (Mestrado em Políticas Públicas e Sociedade) – Centro de Estudos Sociais, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2011.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Editora Contexto, 2013. p. 61-93.

TASCHNER, Suzana Pasternak. Política habitacional no Brasil: retrospectivas e perspectivas. **Cadernos de Pesquisa do LAP**, n.21. São Paulo: FAUUSP, 1997a.

_____. Favelas e cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas. **Cadernos de Pesquisa do LAP**, n.18. São Paulo: FAUUSP, 1997b.

_____. O Brasil e suas favelas. In: ABRAMO, Pedro (org.). **A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas**. Rio de Janeiro: Sette Letras/FAPERJ, 2003.

_____. Espaço e população nas favelas em São Paulo. In: FERNANDES, Ana; GORDILHO SOUZA, Angela (Orgs.). **Habitação popular no Brasil: reflexões, avaliações e propostas**. Salvador: FAUFBA/PPGAU, 2004.

TELLES, Vera da Silva. Prefácio. In: KOWARICK, Lúcio. **Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil**. São Paulo: Ed. 34, 2009.

TINEM, Nelci (Org.). **Fronteiras, marcos e sinais: leituras das Ruas de João Pessoa**. João Pessoa: Ed. Universitária/Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2006.

VALLADARES, Licia do Prado. **Passa-se uma casa: análise do Programa de Remoção de Favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. 2. ed. Barueri: Manole, 2009.

VAZ, Lilian Fessler. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos: a modernização da moradia no Rio de Janeiro. **Análise Social**, v. XXIX, n.127, 1994, p. 581-597.

VELHO, Gilberto. **A utopia urbana: um estudo de antropologia social**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1978.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2001.

_____. **O que o cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986.

_____. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos avançados [online]**, v.25, n.71, 2011, pp. 37-58. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142011000100004&script=sci_arttext>. Acesso em: 08 dez. 2013.

APÊNDICE A: TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Prezado (a) Senhor (a),

Esta pesquisa, intitulada “SER/ESTAR/VIVER INVISÍVEL: Avaliando as condições de habitabilidade e informalidade das habitações coletivas precárias de aluguel no bairro Varadouro, João Pessoa-PB”, trata das habitações coletivas precárias de aluguel do bairro do Varadouro, com enfoque em suas condições de habitabilidade, e no mercado imobiliário informal que regula tais habitações, e está sendo desenvolvida pela pesquisadora Camila Coelho Silva, aluna do Mestrado do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU da Universidade Federal da Paraíba – UFPB, sob a orientação da Profa. Jovanka Baracuhy Cavalcanti Scocuglia.

O objetivo do estudo é avaliar as relações entre as condições de habitabilidade e a informalidade das habitações coletivas de aluguel do bairro Varadouro.

A finalidade deste trabalho é contribuir para a discussão, compreensão, caracterização e identificação não apenas das tipologias estudadas e do mercado de locação em que elas estão inseridas, mas também, da complexidade com que devem ser encaradas as políticas de melhoria das habitações coletivas da área central de João Pessoa. Espera-se ainda dar visibilidade ao fenômeno das habitações coletivas de aluguel existente neste setor da cidade, instigando a discussão sobre o morar na área central.

Solicitamos a sua colaboração para a realização de entrevistas, gravação de voz e registro de imagens, como também sua autorização para apresentar os resultados deste estudo no campo científico, em eventos da área de Arquitetura e Urbanismo e publicar em revistas científicas/periódicos. Por ocasião da publicação dos resultados, seu nome será mantido em sigilo. Informamos que essa pesquisa não oferece riscos previsíveis para a sua saúde.

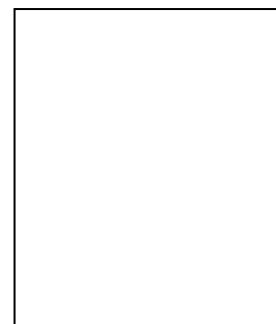
Esclarecemos que sua participação no estudo é voluntária e, portanto, o(a) senhor(a) não é obrigado(a) a fornecer as informações e/ou colaborar com as atividades solicitadas pelo Pesquisador(a). Caso decida não participar do estudo, ou resolver a qualquer momento desistir do mesmo, não sofrerá nenhum dano.

A pesquisadora estará a sua disposição para qualquer esclarecimento que considere necessário em qualquer etapa da pesquisa.

Diante do exposto, declaro que fui devidamente esclarecido(a) e dou o meu consentimento para participar da pesquisa e para publicação dos resultados. Estou ciente que receberei uma cópia desse documento.

Assinatura do Participante da Pesquisa
ou Responsável Legal

Assinatura da Testemunha



Espaço para impressão
dactiloscópica

Contato com o Pesquisador (a) Responsável:

Caso necessite de maiores informações sobre o presente estudo, favor ligar para a pesquisadora Camila Coelho Silva, telefone (083) 8825-4868. O contato também poderá ser feito via e-mail: camilacoelhos@hotmail.com

Endereço (Setor de Trabalho): UFPB - Universidade Federal da Paraíba, Centro de Ciências Exatas e da Natureza – CT - Campus I, Cidade Universitária, Castelo Branco, João Pessoa/PB.

Ou

Comitê de Ética em Pesquisa do HULW/UFPB (Hospital Universitário Lauro Wanderley)

4º andar - Campus I, Cidade Universitária, Castelo Branco, João Pessoa/PB.

CEP: 58059-900 Telefone: (083) 3216-7791 E-mail: comitedeetica@hulw.ufpb.br

Atenciosamente,

Assinatura do Pesquisador Responsável

Obs.: O sujeito da pesquisa e o pesquisador responsável deverão rubricar todas as folhas do TCLE apondo suas assinaturas na última página do referido Termo.

APÊNDICE B: MODELO DE FICHA DE LEVANTAMENTO DO IMÓVEL

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

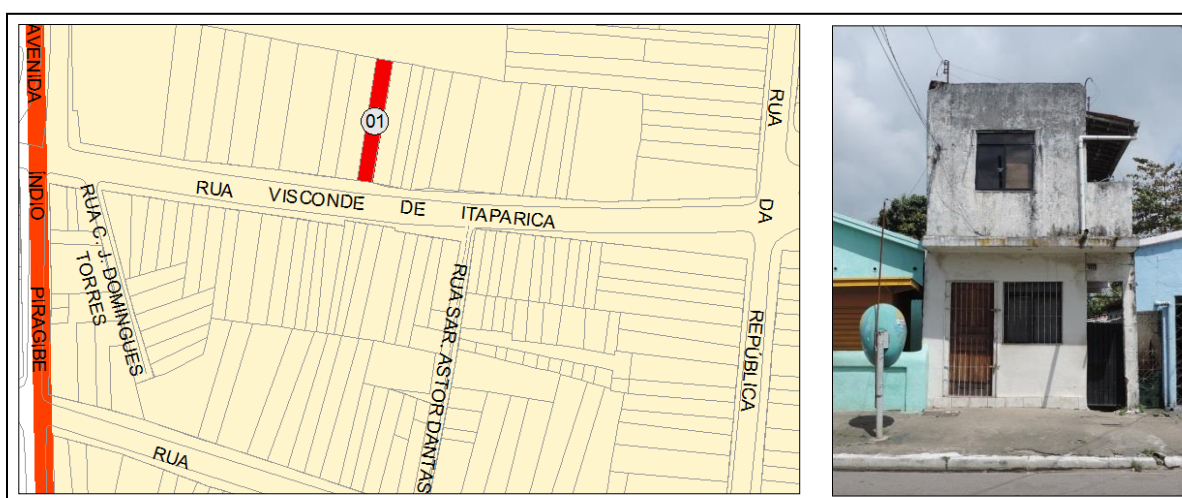
Habitação coletiva nº 01

Data: 18 / 09 / 14

Endereço: Rua Visconde de Itaparica, nº 118 - Varadouro

FICHA DE LEVANTAMENTO DO IMÓVEL: Avaliação das condições de Habitabilidade

I. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / FACHADA DO IMÓVEL



II. SERVIÇOS PÚBLICOS

1. Destino do lixo: (X) Coletado () Queimado () Enterrado () Jogado no rio
() Jogado em terreno baldio ou logradouro () Outro _____
2. Energia elétrica: (X) Sim () Não
3. Abastecimento de água: (X) Rede geral () Poço () Carro-pipa ou água da chuva
() Rio () Outro _____
4. Esgotamento sanitário: (X) Rede geral () Fossa () Vala () Rio
() Outro _____

III. A HABITAÇÃO COLETIVA

1. Número de pavimentos: () 1 (X) 2 () 3 () Outro _____
2. Origem: (X) Construída () Adaptada

3. Tipo de edificação utilizada para adaptação: ☐ Casa médio/baixo padrão
☐ Casarão ☐ Casa em edificação mista ☐ Depósito ou galpão ☐ Outro _____
4. Localização no lote: ☒ Frente ☐ Fundos ☐ Outro _____
5. Estado de conservação – fachadas: ☐ Bom ☐ Regular ☒ Deteriorado
6. Material – paredes: ☒ Alvenaria ☐ Taipa ☐ Outro _____
7. Material – coberta: ☒ Telha cerâmica ☐ Telha amianto ☐ Outro _____
8. Número de unidades habitacionais: 06 com moradores - sem moradores
9. Instalações hidráulicas coletivas:
☐ Banheiro(s) ☐ Tanque(s) de lavar roupas ☐ Cozinha(s) ☒ Nenhuma
10. Banheiros: ☒ 1 para cada unidade ☐ 1 para todas as unidades
☐ 2 para todas as unidades ☐ 3 para todas as unidades
☐ Outro _____
11. Número aprox. de moradores: 10
12. Menor / maior nº moradores por unidade habitacional: 1 – 4
13. Fotos:





IV. A UNIDADE HABITACIONAL 01

1. Área aproximada da unidade habitacional: 15,42 m² Valor do m²: R\$ 9,73
2. Estado de conservação – estrutura interna: () Bom () Regular (X) Deteriorado
3. Situação social: () Próprio (X) Alugado () Ocupado () Cedido
4. Valor do Aluguel: R\$ 150,00 Inclui: () Água () Energia (X) Apenas aluguel
5. Divisão dos cômodos: 01 vão + 01 WC
6. Sobreposição de funções: (X) Sim () Não
Se sim, qual? () Estar + Cozinhar () Estar + Dormir (X) Cozinhar + Estar + Dormir
(X) Banho + Lavar roupas () Outro _____

7.	FATORES/AVALIAÇÃO	BOM	REGULAR	RUIM
	ILUMINAÇÃO NATURAL		X	
	VENTILAÇÃO NATURAL			X
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS			X
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS			X
	ISOLAMENTO RUÍDOS EXTERNOS			X
	ISOLAMENTO RUÍDOS ENTRE CÔMODOS			X

Obs.: _____

8. Fotos:

V. A UNIDADE HABITACIONAL 02

1. Área aproximada da unidade habitacional: 15,20 m² Valor do m²: R\$ 9,88
2. Estado de conservação – estrutura interna: () Bom () Regular (X) Deteriorado
3. Valor do Aluguel: R\$ 150,00 Inclui: () Água () Energia (X) Apenas aluguel
4. Divisão dos cômodos: 01 vão + 01 WC

5. Sobreposição de funções: (X) Sim () Não

Se sim, qual? () Estar + Cozinhar () Estar + Dormir (X) Cozinhar + Estar + Dormir

(X) Banho + Lavar roupas () Outro _____

6.	FATORES/AVALIAÇÃO	BOM	REGULAR	RUIM
	ILUMINAÇÃO NATURAL		X	
	VENTILAÇÃO NATURAL			X
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS			X
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS			X
	ISOLAMENTO RUÍDOS EXTERNOS			X
	ISOLAMENTO RUÍDOS ENTRE CÔMODOS			X

Obs.: _____

7. Fotos:



APÊNDICE C: MODELO DE ENTREVISTA COM LOCATÁRIO



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

Habitação coletiva nº 01

Data: 18 / 09 / 14

FORMULÁRIO/ENTREVISTA COM O LOCATÁRIO 01

I. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA DO LOCATÁRIO

1. Entrevistado: M 01.1 Gênero: () M (X) F
2. Nº de moradores na unidade hab.: (X) 1 () 2 () 3 () 4 () 5 () mais de 5 ____
a) ____ 0 a 15 anos b) ____ 16 a 20 c) ____ 21 a 30 d) ____ 31 a 40 e) 1 41 a 50
f) ____ 51 a 60 g) ____ > 60
3. Ocupação: () Empregado () Empregador () Trabalha por conta própria
(X) Aposentado/pensionista () Desempregado (X) Outro: complementa a renda com costura
4. Quantos trabalham? 01 Onde trabalham? Na própria casa
5. Renda Familiar⁹: (X) até 1 S.M. () 1 a 2 S.M. () 2 a 3 S.M. () mais de 3 S.M.
6. Maior escolaridade dentre os membros da unidade hab.:
() Sem instrução () 1ª a 4ª série (X) 5ª a 8ª série () Ens. médio
() Superior incompleto () Superior completo
7. Formato familiar:
() Casal () Família nuclear¹⁰ (X) Sozinho () Não há vínculo () Outro _____
8. Há quanto tempo reside nesta habitação coletiva de aluguel?
() < 6 meses () 6 meses a 1 ano () 13 meses a 2 anos () 25 meses a 5 anos
(X) Mais de 5 anos: 16 anos

⁹ Valor do salário mínimo no ano de 2014: R\$ 724,00

¹⁰ Considera-se aqui a família nuclear como sendo constituída pelos pais (pai e mãe) e filhos; pai e filho(s); ou mãe e filho(s).

9. Como ficou sabendo sobre o imóvel a alugar?

- (X) Através de amigos/parentes () Placas fixadas () Consultas porta a porta
() Imobiliária () Outro _____

10. Local de moradia anterior:

- (X) Hab. coletiva no Varadouro () Hab. coletiva em outro bairro
() Casa/apart. no Varadouro () Casa/apartamento em outro bairro ou cidade
Bairro/Cidade: _____

11. Meio de locomoção: (X) A Pé () Bicicleta () Moto () Carro (X) Ônibus () Trem
Caso possua carro ou moto, onde guarda? _____

12. Como avalia a localização da moradia em relação aos seguintes locais:

LOCAL	PERTO (5 a 15 min a pé)	MÉDIO (15 a 30 min a pé)	LONGE (> 30 min a pé)	Não utiliza/ não sabe
Escola				X
Trabalho				X
Hospital/PSF	X			
Farmácia		X		
Padaria	X			
Mercado	X			
Banco		X		
Correios		X		
Inst. Religiosa	X			

13. Quais atividades de lazer são realizadas no tempo livre? Onde?

Não sai de casa, pois é sozinha e não tem saúde.

II. SOBRE A HABITAÇÃO COLETIVA, SUA LOCAÇÃO E A RELAÇÃO COM OS LOCADORES

1. Por que escolheu este bairro para residir? E por que numa habitação coletiva?

“Porque as condição né tinha que ser pra vila mesmo. E aqui acho porque eu conheci gente primeiro daqui né, do Varadouro, que minha família é do interior [cidade de Riachão, próximo à Araruna]. Só eu que moro aqui há muitos anos.”

2. Como se deu a formalização da locação? Foi feito contrato (autenticado em cartório ou não)? Foi necessário um fiador? Houve acordo verbal?

Foi feito contrato sem registro em cartório e foi necessário fiador (um conhecido da época).

3. Qual sua relação com o locador? O vê com frequência?

Vê com frequência. *“Ela vem, pega o dinheiro... quando ela quer saber assim, falar com alguém, ela pede pra mim”* [porque é a moradora mais antiga]. Tem uma relação boa com a proprietária.

4. Como o pagamento do aluguel é efetuado? É feito diretamente para o proprietário, ou há um agente intermediário?

A dona sempre vai buscar o pagamento.

5. Há regras de convivência aqui? Se sim, quais são?

Não há regras. *“Cada um no seu canto e pronto.”*

6. Quando há necessidade de manutenção da edificação (unidade habitacional e/ou área externa), como você procede? Faz a reforma por conta própria, inclusive cobre as despesas, ou solicita que o proprietário tome providências? Neste último caso, a manutenção é realizada?

“Às vezes ela [a proprietária] faz, às vezes eu faço.” A proprietária nem sempre faz os ajustes necessários.

7. Está satisfeito com sua moradia? Por quê?

Está satisfeita. *“Tem de se conformar mermo, né. Porque não tem condição de mim com um salário, pagar o aluguel de uma casa, e só eu.”*

APÊNDICE D: MODELO DE ENTREVISTA COM LOCADOR



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

Habitação coletiva nº 01

Data: 22 / 09 / 14

FORMULÁRIO/ENTREVISTA COM O LOCADOR

I. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA DO LOCADOR

1. Entrevistado: PH01 Gênero: () M (X) F
2. Faixa etária:
() 16 a 20 anos () 21 a 30 () 31 a 40 () 41 a 50 () 51 a 60 (X) > 60
3. Ocupação: () Empregado () Empregador () Trabalha por conta própria
(X) Aposentado/pensionista () Desempregado () Outro _____
4. Renda Familiar: () até 1 S.M. () 1 a 2 S.M. () 2 a 3 S.M. (X) mais de 3 S.M.
5. Grau de escolaridade:
() Sem instrução () 1ª a 4ª série (X) 5ª a 8ª série () Ens. médio
() Superior incompleto () Superior completo
6. Local de moradia:
() Própria hab. coletiva () Nos arredores da hab. coletiva () No bairro Varadouro
(X) Em outro bairro: Centro
7. Há quanto tempo possui a habitação coletiva?
() < 1 ano () 1 a 5 anos () 6 a 10 anos (X) > 10 anos

II. SOBRE A HABITAÇÃO COLETIVA, SUA LOCAÇÃO E A RELAÇÃO COM OS LOCATÁRIOS

1. Como surgiu a ideia de construir a habitação coletiva de aluguel?

“Foi meu marido. Era uma casa de residência, num sabe, aí na época, um amigo dele deu a ele essa ideia [...] aconselhou que ele fizesse uma vila.”

“Mas aquela vila dá muito trabalho pra gente. Saí deveno... o dinheiro que mamãe recebe só é pra pagar água e luz atrasada. [...] Tem gente que sai dali deveno 200, 300 reais de água. Ahhh, minha filha, o problema é sério!” – filha da dona

2. A construção ou adequação da habitação foi realizada a partir de um projeto? Se sim, este passou pela PMJP?

Não. *“Antigamente não existia esses negócio de projeto com engenheiro não. Era mais assim, pedreiro que entendia de engenheiro, entendeu?”*

3. Com que frequência você visita a habitação coletiva de aluguel?

“Quando eu vou, é pra receber aluguel... elas me ligam. Mas eu vou sempre de taxi, e eu não desço. Eu não desço mais porque estou com artrose no joelho, e pra caminhar, é meio difícil. [...] Eles me trazem.”

4. Qual o procedimento adotado para locação das unidades habitacionais? Como é divulgado? Há contrato?

Faz contrato. *“Aí eu tenho uma filha que mora em Intermares, aí o sogro da minha neta tem uma imobiliária, aí ela diz: mamãe, quando alugarem, dê logo o contrato.”*

5. Quais os critérios para definição do valor de locação? Com que frequência o valor sofre reajuste? E este reajuste é baseado em quê?

“Com base no aluguel anterior.”

Sofre reajuste de ano em ano. *“Geralmente, é como eu digo, essa minha neta, [...] aí eu telefono pra ela, ela vai olhar o percentual.”*

6. Existem regras para locação da unidade habitacional? Se sim, quais?

Não tem. *“Até hoje, graças a Deus, nunca houve briga.”*

7. Há um intermediário ou “síndico” em sua habitação coletiva de aluguel? Qual acordo é estabelecido entre vocês?

Não há. *“É cada um por si. Quando tem algum problema, eles mesmo vem resolver aqui com mamãe.”* - filha

8. No caso de inadimplência no pagamento do aluguel, qual providência é tomada?

() Nunca aconteceu () Entram em acordo (X) Espera que o inquilino saia
() Bota para fora () Recorre a Justiça

9. No caso de solicitação por parte dos locatários de manutenção ou reforma na edificação, como você procede?

“Mamãe é que faz, minha filha. Nem desconta [do aluguel].” - filha

10. Você está satisfeito com a locação de seu imóvel? Por quê?

“Estou, graças a Deus. O valor não é essas coisas não, mas to satisfeita, to satisfeita. [...] Pelo gosto das filhas, eu já tinha vendido.”

“Ahhh, ela tem um amor pela aquela vila, minha filha, tão grande, que por a gente, aquilo dali, que só dá problema, e primeiro, hoje em dia ela não tem mais idade de ir pra resolver nada.” – filha