

EDIFÍCIO-SEDE DO ANTIGO PARAIBAN EM JOÃO PESSOA-PB: UMA PROPOSTA DE REFORMA VOLTADA PARA A HABITAÇÃO SOCIAL

ANTIGUO EDIFICIO-SEDE DEL PARAIBAN EN JOÃO PESSOA-PB: UNA PROPUESTA DE REFORMA ENFOCADA EN LA VIVIENDA SOCIAL

THE OLD PARAIBAN BUILDING IN JOÃO PESSOA-PB: A REFORM PROPOSAL FOCUSED ON SOCIAL HOUSING

DIMENSTEIN, MARCELA

Doutora em Arquitetura e Urbanismo, Professora do Centro Universitário de João Pessoa, E-mail: mmarcelad@gmail.com

MOURA, RAFAEL MARTINS DE

Arquiteto e Urbanista, Centro Universitário de João Pessoa, E-mail: rafael.martinsdemourak@gmail.com

RESUMO

O déficit habitacional e a existência de prédios em desuso e/ou subutilizados são problemáticas relevantes no campo da Arquitetura e do Urbanismo. Este artigo versa sobre o tema, com foco na antiga sede do banco Paraiban, em João Pessoa/PB, o qual se encontra atualmente em estado de abandono. Objetiva-se apresentar uma proposta de reforma para esse edifício, reaproveitando sua estrutura para fins de uso misto, com unidades de habitação de interesse social e unidades de uso comercial. O projeto utiliza as potencialidades do entorno e de sua localização privilegiada para proporcionar uma inserção urbana adequada aos que forem utilizar o local, sejam moradores, trabalhadores ou visitantes. Para criar as unidades habitacionais, foi traçado o perfil das famílias e das residências da cidade de João Pessoa, visando, com esse diagnóstico, conhecer suas principais necessidades habitacionais e distribuir melhor as tipologias propostas.

PALAVRAS-CHAVE: política habitacional; deficit habitacional; prédios em desuso; habitação de interesse social.

RESUMEN

El déficit habitacional y la existencia de edificaciones en desuso y/o infrutilizadas son temas relevantes en el campo de la Arquitectura y el Urbanismo. Este artículo aborda el tema, centrándose en la antigua sede del banco Paraiban, en João Pessoa/PB, que actualmente se encuentra en estado de abandono. El objetivo es presentar una propuesta de reforma de este edificio, reutilizando su estructura para usos mixtos, con unidades de vivienda social y unidades de uso comercial. El proyecto utiliza el potencial del entorno y su ubicación privilegiada para brindar una adecuada inserción urbana a quienes van a utilizar el lugar, ya sean residentes, trabajadores o visitantes. Para la creación de unidades habitacionales, se trazó el perfil de las familias y residencias de la ciudad de João Pessoa, con el objetivo de identificar sus principales necesidades habitacionales y hacer una mejor distribución de las tipologías propuestas.

PALABRAS CLAVES: política de vivienda; deficit habitacional; edificios en desuso; vivienda de interés social.

ABSTRACT

The housing deficit and the existence of disused and/or underutilized buildings are relevant issues in the field of Architecture and Urbanism. This article deals with the subject, focusing on the former headquarters of the Paraiban bank, in João Pessoa/PB, which is currently in a state of abandonment. The objective is to present a reform proposal for this building, reusing its structure for mixed-use purposes, with social housing units and commercial use units. The project uses the potential of the surroundings and its privileged location to provide an adequate urban insertion for those who are going to use the place, whether they are residents, workers or visitors. For the creation of housing units, the profile of families and residences in the city of João Pessoa was drawn, with the aim of identifying their main housing needs and making a better distribution of the proposed typologies.

KEYWORDS: housing policy; housing deficit; disused buildings; social interest housing.

Recebido em: 13/01/2023

Aceito em: 27/06/2023

1 INTRODUÇÃO

A antiga sede do Banco do Estado da Paraíba (PARAIBAN), situado na Avenida Eptácio Pessoa, em João Pessoa/PB, encontra-se atualmente em estado de abandono, como acontece frequentemente com muitos edifícios públicos e grande parte do patrimônio histórico das cidades brasileiras. Devido às tantas estruturas abandonadas e/ou subutilizadas, o campo da Arquitetura e do Urbanismo pode ter a importante função de propor alternativas para essas situações associadas, de forma geral, ao processo de urbanização acelerada e fragmentada, e de maneira mais específica, às políticas habitacionais excludentes e ao déficit habitacional e de moradia no Brasil. Desde os anos 1960, o debate sobre habitação social tem ganhado força no país, objetivando apresentar soluções para o problema da falta de habitação. Este artigo insere-se nesse campo problemático, que tem desafiado arquitetos e urbanistas desde então, criando uma agenda de discussões sobre a política nacional de habitação e o desenvolvimento de projetos habitacionais de interesse social no Brasil.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, diz que são direitos sociais “a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados” (BRASIL, 1988). Portanto, o texto estabelece que o acesso à moradia é um direito básico do cidadão. Para concretizar tais direitos, o Estatuto da Cidade utiliza instrumentos legais, como os planos nacionais e locais, para orientar ações nesse sentido. Em seu artigo 5º, esclarece que um imóvel subutilizado é aquele “cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente” (Lei 10.257/2001). Ou seja, um imóvel abandonado ou desocupado é considerado subutilizado.

Segundo dados mais recentes da Fundação João Pinheiro (2021), até 2019, havia quase seis milhões de imóveis desocupados no país, contrariando o que é estabelecido em Lei Federal. Ao mesmo tempo, de acordo com a mesma publicação, quase sete milhões de famílias não tinham moradia. Como agravante, muitos desses imóveis ociosos são do Governo Federal. Dentre prédios comerciais, residenciais, galpões e terrenos, a União possui mais de 18 mil imóveis em desuso espalhados por todo o país, segundo informação da Revista Época Negócios¹, muitos deles bastante deteriorados, em estado de abandono. Isso atesta o desperdício enorme de recursos públicos que existe neste país, pois são imóveis abandonados que poderiam estar servindo à população, principalmente quando se encontram em locais centrais e de fácil acesso pelos moradores. Ao contrário, tornam-se lugares desvalorizados, mesmo com o grande potencial de reutilização, gerando o que Carneiro e Silva (2020) chamam de vazios urbanos.

Segundo levantamento realizado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Paraíba (CAU/PB)², mais de 80 edifícios, em João Pessoa, correm risco de desabar, entre casarões particulares e prédios públicos. Vários desses prédios apresentam problemas estruturais, elétricos e infiltrações. Alguns deles, mesmo nessas condições, estão ocupados por comerciantes, que utilizam a parte térrea para instalar lojas de forma irregular, aproveitando a grande movimentação de pessoas e mercadorias em seu entorno, e por aqueles que não têm onde para morar. O prédio estudado neste trabalho apresenta grandes problemas estruturais que forçaram o encerramento de suas atividades em razão da falta de manutenção.

Assim, objetiva-se, neste artigo, apresentar uma proposta de reforma para o prédio do antigo Banco do Estado da Paraíba (PARAIBAN), localizado na cidade de João Pessoa, visando contribuir para o enfrentamento desse problema tão crítico em nosso país. A proposta consiste em transformar o prédio, atualmente em desuso, em habitação de interesse social, juntamente com algumas unidades comerciais. Dessa maneira, intencionamos reativar a eficiência e a função social anteriormente desempenhada por esse edifício público que, em determinado momento histórico, serviu à população local.

2 O DEFICIT HABITACIONAL NO BRASIL E NA PARAÍBA

O cálculo do déficit habitacional expressa, por meio de números, a insuficiência habitacional no país. De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional é “a noção mais imediata e intuitiva da necessidade de construir novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação” (FJP, 2018, p. 19). São quatro os componentes do déficit habitacional utilizados na metodologia da FJP: habitações precárias, que não apresentam condições de serem habitadas, seja pela baixa qualidade das construções, seja pelo desgaste da estrutura física; coabitação familiar forçada (ou coabitação involuntária), que é quando uma família vive no mesmo domicílio que outra, mas tem a intenção de ter um domicílio unifamiliar; ônus excessivo com aluguel, que é o comprometimento acima de 30% da renda com aluguel por famílias com renda de até três salários mínimos; e o adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados, que é o número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório.

De acordo com o último relatório apresentado pela FJP, em março de 2021, com base em dados que vão de 2016 a 2019, o déficit habitacional brasileiro aumentou 0,11% entre 2018 e 2019, quando subiu de 5.870.041 (2018) domicílios para 5.876.699 (2019). O relatório anterior de 2018 mostrou que, de 2015 para 2016, o déficit caiu 10,99%. Entre 2016 e 2019, teve um aumento do déficit de 3,73%, o que correspondia a 5.657.249 domicílios.

O relatório da FJP de 2021 mostra também que, dos 5.876.699 domicílios em déficit no país, registrados em 2019, 5.044.322 (85,84%), ficam em área urbana, enquanto 832.377 (14,16%) ficam em área rural. Do total, 37,56% dos domicílios em déficit localizam-se nas regiões metropolitanas, enquanto 62,44%, nas demais áreas. Nas regiões metropolitanas, o déficit é de 2.207.062 habitações, sendo 96,67% (2.133.673) em área urbana, enquanto 3,33% (73.389) ficam em área rural.

A Região Nordeste é a segunda do país com o maior déficit de habitação. Fica atrás apenas da região Sudeste. Há um déficit habitacional de, aproximadamente, 1.778.965 unidades na região, representando 30,27% do déficit nacional. Do total de unidades faltantes, 25,90% (n = 460.639) ficam em área rural. Esse número é bem superior à média nacional. Os outros 74,10% domicílios em déficit (n = 1.318.326) estão em área urbana.

Em 2019, a Paraíba apresentou um déficit de 132.383 domicílios. Desses, 111.601 (84,30%) ficam em área urbana, e 20.782 (15,70%), em área rural. O estado apresenta uma média mais próxima da nacional do que da Região Nordeste. No déficit habitacional paraibano, 46.937 domicílios encontram-se só na região metropolitana de João Pessoa, que, além dessa cidade, contempla os municípios de Alhandra, Bayeux, Caaporã, Cabedelo, Conde, Cruz do Espírito Santo, Lucena, Pedras de Fogo, Pitimbu, Rio Tinto e Santa Rita. Esse território corresponde a 35,46% do total do estado. No déficit da região metropolitana, 42.487 (90,52%) ficam em área urbana, e 4.450 (9,48%), em área rural.

Analisando os números do estado da Paraíba entre 2016 e 2019, temos o seguinte quadro: em 2016, o déficit habitacional total era de 101.151 domicílios, número 18% menor do que os 123.358 domicílios deficitários apresentados no relatório de 2015. Em 2017, aumentou quase 7%, apresentando um total de 108.359 residências. No ano de 2018, um novo aumento no déficit de quase 10% foi registrado, chegando a 120.411 domicílios. Por fim, em 2019, o número de domicílios, em déficit habitacional no estado da Paraíba, chegou a 132.383, o que representa um aumento de 9,94%. Observando especificamente a região metropolitana de João Pessoa, de 2016 para 2017, o número de domicílios em situação de déficit habitacional saltou de 31.587 para 38.485 (21,84% a mais). Em 2018, esse número subiu para 45.000 (16,93% a mais). Finalmente, em 2019, aumentou para 46.937 (4,30% maior). Observa-se que, após uma queda entre 2015 e 2016, o déficit habitacional na região metropolitana de João Pessoa só aumentou a partir de então.

Além do déficit habitacional, a Fundação João Pinheiro analisa a inadequação das moradias. Os dois aspectos fazem parte do conceito de necessidades habitacionais. A inadequação de moradias, porém, não envolve a substituição de domicílios, por mais que eles não proporcionem condições desejáveis de habitação, mas só focam a qualidade dessas unidades, no que elas podem melhorar. “A inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionadas ao dimensionamento do estoque de habitações, e sim, às suas especificações internas” (FJP, 2018, p. 19). Nesse caso, não é necessário construir novas unidades habitacionais e não entra no cálculo do déficit. Além de as áreas rurais não serem contempladas nesses dados, “são também excluídos do estoque a ser analisado os domicílios inseridos em alguma das categorias do déficit habitacional” (FJP, 2018, p. 25).

Os domicílios inadequados são classificados da seguinte forma: com carência de infraestrutura, que não têm ao menos um serviço básico de iluminação elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo; adensamento excessivo de moradores em domicílios próprios, superior a três por dormitório; problemas de natureza fundiária, em que ao menos um dos moradores possui a propriedade do domicílio, mas não (total ou parcialmente) a do terreno onde se encontra; cobertura inadequada, em que, embora os domicílios tenham paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, têm telhado de madeira aproveitada, zinco, lata ou palha; e a falta de unidade sanitária domiciliar exclusiva (FJP, 2018).

A Fundação João Pinheiro mostra preocupação com os próximos cálculos do déficit habitacional brasileiro, “seja em função do próprio atraso da realização do Censo 2020, seja pela sinalização de que não seria incluído o quesito do ônus excessivo com aluguel” (FJP, 2020, p. 167). Os dados de 2019 mostram que, caso esse dado não fosse incluído no cálculo – e entrassem apenas as habitações precárias e as coabitações – o déficit habitacional, no país, passaria de 5.876.699 unidades para 2.840.959, já que o ônus excessivo com aluguel representou 3.035.739 unidades nesse período. Isso representaria uma redução de mais da metade desse total. Portanto, essa seria uma forma de camuflar a verdadeira dimensão do

problema habitacional enfrentado no país, o que causaria mais desigualdades sustentadas por números irreais.

Ressalte-se, contudo, que há uma insuficiência de informações sobre domicílios vagos, como mostra o relatório da Fundação João Pinheiro. Para além disso, “é apontada também a impossibilidade de se obterem maiores detalhamentos sobre as condições, a localização, a situação de propriedade e o padrão da construção desse estoque de moradias” (FJP, 2018, p.18). A análise detalhada desses imóveis é de grande importância, “tanto para o delineamento do perfil desses domicílios quanto para a identificação da parcela que mais provavelmente poderia ser direcionada a suprir parte das carências de habitação da população” (FJP, 2018, p. 18).

Cariello Filho (2011, p. 192) afirma que a relação entre o déficit habitacional e a quantidade de domicílios vagos é um problema que não está somente na falta de moradias, mas também em “sua distribuição e na concentração da propriedade, da riqueza e da renda, que a política habitacional vem ajudando a reproduzir ao longo de décadas”. Ou seja, trata-se mais de concentração do que de falta de unidades habitacionais, concentração associada às desigualdades sociais e de renda no país, o que gera tantas iniquidades no que diz respeito ao acesso à moradia digna, principalmente pela população desfavorecida economicamente, a qual é forçada a viver nas áreas periféricas das cidades, sem as condições adequadas de infraestrutura e mobilidade.

Nabil Bonduki, arquiteto e professor de planejamento urbano, indica outro ponto importante nesse debate: o fato de que grande parte dos imóveis que estão vazios fica em locais onde não há déficit habitacional (BONDUKI, 2018). Ou seja, tais imóveis não serviriam para o enfrentamento da falta de moradia. Outro aspecto ressaltado pelo autor é que quase 22% dos municípios brasileiros na zona rural perderam população na década passada. Isso mostra que, nessas cidades, não existe demanda por habitação, razão pela qual se observa um número maior de casas vazias. Enquanto a população urbana cresce, as cidades não comportam esse crescimento e faltam moradias. De outro lado, a população rural diminui, e o número de imóveis vazios aumenta.

3 UM BREVE HISTÓRICO DA HIS NO BRASIL

Para entender bem mais tais desequilíbrios, é preciso remontar à década de 1930, período de grandes mudanças na economia brasileira. O Brasil deixou de ser um país agrário-exportador, que teve o comércio internacional muito afetado e reduzido em razão da Grande Depressão de 1929, e se tornou um país urbano-industrial – ainda que tenha ingressado tardiamente no capitalismo industrial – a partir da ascensão política de representantes do setor durante a Revolução de 1930 (GARCIA, 1990). Durante o governo de Juscelino Kubitschek, “já em 1956, a renda da indústria havia ultrapassado a do setor agrícola, quando ainda estava em gestação o parque industrial produtor de bens de consumo duráveis e de bens de capital” (GARCIA, 1990).

Essa transição econômica acelerou a migração do campo para as cidades e agravou a questão habitacional. Segundo Duarte (2013), essa migração contribuiu para que novas tipologias habitacionais populares aparecessem – diferentes dos já tradicionais cortiços, que eram habitações coletivas para a classe trabalhadora mais pobre. Esses novos tipos habitacionais, assim como o citado, também eram precários e insalubres. Um retrato disso era a cidade do Rio de Janeiro em 1960. Vaz (1994) enuncia que, devido às obras de saneamento e embelezamento da cidade, grande contingente de moradores foram expulsos do centro, tiveram que buscar novos espaços e novas formas de moradia, e que “as classes populares se dispersaram pelos subúrbios e pelas favelas, que passaram a fazer parte da imagem urbana carioca num contraponto à modernização” (VAZ, 1994, p. 586).

Também sobre essa expansão populacional nas cidades, Cariello Filho (2011), em sua tese e com estimativas de Milton Santos, disse que, entre 1920 e 1940, a população brasileira passou de 30,60 milhões de habitantes para 41,25 milhões e que, no mesmo intervalo, a população urbana aumentou de pouco mais de três milhões de habitantes (cerca de 10% do total) para 13,1 milhões (31,8%). Ele cita, ainda, a necessidade, naquele momento, da intervenção estatal na questão habitacional, pois, com a industrialização e a modernização das cidades, vinha também o aumento populacional urbano. Se antes, eram os próprios operários que cuidavam de suas moradias – com aluguel de um cômodo em cortiços, aluguel de casa, ou até em uma vila operária, apesar de essa ser uma opção escassa, como alternativa, eles tinham o mocambo, barracos em favelas ou uma casa com companhias mútuas – agora, o Estado deveria intervir para baratear o alojamento dos trabalhadores e da população mais pobre (CARIELLO FILHO, 2011).

Ao longo da década de 1930, no governo de Getúlio Vargas, Farah (2020) disse que foram criados os Institutos de Aposentadoria e Pensões, os IAPs, que foram os precursores da Previdência Social no país e eram estruturas estatais formadas por servidores públicos, que tinham a função de captar recursos – originários dos empregadores, dos empregados e do Estado – para garantir as aposentadorias e as pensões dos trabalhadores urbanos. Porém, a maioria dos brasileiros continuava excluída desse atendimento estatal: toda a população rural (que representava quase 70% da população em 1940) e grande parte da população urbana. Foi na Era Vargas que vários benefícios para os trabalhadores foram criados, como a instituição do salário-mínimo, férias anuais e previdência social.

Foi também na Era Vargas que se começou a pensar em um órgão voltado exclusivamente para a política de habitação popular. Porém, só em 1946, já no governo de Gaspar Dutra, foi que essa ideia foi formalizada e foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP) que, de acordo com Moreira (2013, p. 23), foi a principal marca da política habitacional do período populista e que, apesar da tentativa, a FCP “se tornou inoperável, devido ao acúmulo de atribuições, à falta de recursos e de força política, somadas à ausência de respaldo legal”.

Apesar da tentativa de fortalecer a FCP no governo de Juscelino Kubitschek, a produção de unidades habitacionais foi muito pequena. No governo JK, a FCP, de acordo com Cariello Filho (2011), basicamente se resumiu a produzir casas e apartamentos em Brasília, por causa do alto número de funcionários transferidos do Rio de Janeiro para a nova capital federal. Segundo Duarte (2013, p. 10), apesar dos quase 20 anos de existência, “da criação da FCP, em 1946, até sua extinção em 1964, produziram-se 19 mil unidades habitacionais”. Além dessas poucas unidades criadas pela FCP, as IAPs, segundo Duarte (2013), produziram, entre 1937 e 1945, cerca de 124 mil unidades. Ou seja, em um período de quase 30 anos de políticas de habitação social, menos de 150 mil unidades foram produzidas. Apesar disso, esse foi um período importante para a habitação popular brasileira, pois foi nele em que o governo passou a se preocupar e a tomar decisões objetivas no combate à falta de moradia e serviu como base para o que viria na ditadura militar, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Com a extinção da Fundação da Casa Popular (FCP), em 1964 – ano em que houve o golpe militar e em que foi iniciado esse regime – foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH). Ao contrário do que ocorreu nos governos entre 1930 e 1964, com os programas de habitação popular engatinhando, a partir de 1964. Triana Filho (2006, p.68) refere que “sua complexa estrutura e sua vasta rede de agentes atuando em todo o território nacional (agentes financeiros, promotores, executores, órgãos de assistência técnica e de orientação, etc.)” (TRIANA FILHO, 2006, p. 68) – financiaram, até sua extinção, em novembro de 1986, cerca de 4,5 milhões de novas moradias. Dados de Cariello Filho (2011, p. 136) apontam que, desse total de moradias produzidas, aproximadamente 1,5 milhão (33,3%) haviam sido destinadas à moradia popular, longe de atingir o objetivo inicial, que era o de eliminar o déficit habitacional no país, estimado por eles, em 1964, em pouco mais de oito milhões de moradias.

Nabil Bonduki (2008, p. 73), em artigo sobre política habitacional e inclusão social no Brasil, afirmou que, “malgrado as críticas ao BNH e ao sistema por ele preconizado, sua importância é indiscutível, pois esse período (1964-86) foi o único em que o país teve, de fato, uma política nacional de habitação”.

Em João Pessoa, entre 1963 e 1978 – primeiros 15 anos do regime – a expansão de conjuntos habitacionais dobrou em relação à década anterior. A “topografia social da cidade de João Pessoa”, documento de 2009 da prefeitura, cita seis fases da urbanização da capital paraibana, e a quarta delas tem início com a ditadura militar. Consta no documento que, durante esse período, houve uma grande expansão e redefinição da estrutura urbana, “impulsionadas pela intervenção de políticas federais, como a implantação do Distrito Industrial, a ampliação do sistema viário e o crescimento da construção civil impulsionado pelo BNH” (JOÃO PESSOA, 2009, p. 43). Entre os projetos dessa expansão urbana, estavam a construção da PB-230 e da BR-201, além do novo campus da UFPB – que saiu do centro da cidade. No campo habitacional, entre outros conjuntos, destacam-se três: Castelo Branco I, II e III (1969- 1975), Costa e Silva (1974) e Ernesto Geisel (1978), todos em homenagem a presidentes militares. Na década de 1980, o nome de outro bairro não homenageou, dessa vez, não diretamente a um militar, mas à sua mãe, Valentina de Figueiredo. Portanto, quatro bairros da cidade, que foram criados ainda nos governos militares, homenageiam seus governantes.

Em 1985, terminou o período da ditadura militar no Brasil, que havia durado mais de 20 anos. José Sarney, em um primeiro momento, deu prosseguimento ao plano habitacional existente no período militar. Mas o encerramento das atividades do Banco Nacional de Habitação, de acordo com Luciano e Mello (2019), agravou a questão da habitação social, já que a extinção do BNH provocou uma desarticulação das políticas habitacionais.

Ainda por meio do BNH – entre 1985 e 1986 – o governo Sarney produziu 184.301 unidades habitacionais. Após o encerramento das atividades do banco, o financiamento – dessa vez, pela Caixa Econômica Federal, que passou a ser a administradora “do passivo, do ativo, do pessoal e dos bens do BNH, bem como a operação do FGTS, assumindo, desde então, a condição de maior executor das políticas habitacionais do Governo Federal” (CAIXA, 2011, p. 9) – entre 1987 e 1989 foi de 611.808. Desse total de 796.109 unidades produzidas durante o governo de José Sarney, 317.217 (39,85% do total) foram financiadas através do FGTS, ou seja, para a população que recebia entre um e três salários-mínimos.

O próximo presidente do período da redemocratização foi Fernando Collor de Mello, que ficou no cargo até 1992, quando sofreu o processo de impeachment e deu lugar ao seu vice, Itamar Franco, que ficou no cargo até 1994. Nesse início da década de 90, pouco foi realizado nesse campo da habitação popular. Ainda assim, foram produzidas 705.973 unidades habitacionais. Já no período de Itamar Franco, não foi investido um centavo de FGTS nem construída uma única unidade de habitação popular. De 1993 a 1994, tempo que durou seu mandato, foram construídas 115.092 unidades, todas com recurso do SBPE, para a classe média. Cariello Filho (2011, p. 169) assevera que essa fase pós-BNH foi de “paralisia quase total dos programas habitacionais, de desarticulação e vazio institucional, em que nem foi continuada a política anterior nem estabelecida outra para substituí-la”.

Fernando Henrique Cardoso assumiu a presidência do Brasil em 1995 e ficou no cargo até 2002, depois de uma reeleição. No primeiro mandato, FHC integrou políticas urbanas e habitacionais, com o objetivo de ajudar os municípios com a demanda de habitação de interesse social, que, dessa forma, de acordo com Luciano e Mello (2019), além de receberem apoio para resolver o problema das moradias precárias, também seriam apoiados na urbanização das favelas. A ideia era de construir casas populares de boa qualidade com um baixo custo. Outro programa desse primeiro mandato que Luciano e Mello (2019, p. 12) destacam é o Programa de Conclusão de Empreendimentos Habitacionais, que, como o nome sugere, “buscou resgatar os projetos iniciados em outros governos, mas que não foram concluídos. Muitas obras iniciadas com recursos do FGTS estavam inacabadas, o que demonstra o mau uso dos recursos públicos”.

Foi durante o governo FHC que foi promulgada a Lei 10.257/2001. O chamado Estatuto da Cidade regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição/1988, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana. Em seu artigo 1º, esse estatuto “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Lei 10.257/2001). Segundo Cariello Filho (2011, p. 175), mesmo com todas as tentativas de FHC, sua política habitacional “não rompeu com o modelo configurado em 1964 em torno do BNH, e sim, o adaptou, mantendo suas características estruturais e exacerbando o perfil empresarial, concentrador de renda e socialmente excludente”.

Depois de FHC, o próximo presidente do Brasil foi Luiz Inácio Lula da Silva, um grande opositor das políticas do seu antecessor, que ficou no cargo de 2003, quando assumiu, até 2010, quando acabou seu segundo mandato. Seu governo foi marcado por vários projetos sociais, entre eles e um dos mais importantes, o de habitação. Ainda em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, que, de acordo com Luciano e Mello (2019), tinha como principal objetivo elaborar políticas públicas voltadas para a habitação, o saneamento básico e o transporte urbano. Moreira (2013, p. 25) refere que, com a criação do Ministério das Cidades, os investimentos no campo da habitação de interesse social foram significativamente aumentados, e “a faixa de renda entre zero e três salários-mínimos, na qual se concentra o déficit habitacional, recebia 32% dos investimentos em 2002, chegando a 77% em 2007 e se estabilizou em 64% em 2008 e 2009”. Ou seja, as pessoas que mais sofriam com a falta de habitação estavam sendo contempladas com as novas propostas do Ministério das Cidades.

Em 2005, foi instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), através da lei nº 11.124/14, que centralizou todos os programas desse campo e tinha como objetivo viabilizar o acesso de habitação para a população de menor renda, por meio de políticas e programas de investimentos e subsídios. Além disso, Moreira (2013) pontua que outros programas foram criados com essa finalidade, como o Crédito Solidário (2004), o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC; 2007), o Programa Urbanização de Favelas (2007) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV; 2009). Outras iniciativas complementares também foram criadas, como, por exemplo, a redução de custos cartoriais, que representam um gasto considerável na aquisição de um imóvel.

De acordo com Moreira (2013, p. 25), a Caixa Econômica Federal definiu como objetivos do programa MCMV os seguintes pontos: a) reduzir significativamente o déficit habitacional crônico brasileiro; b) favorecer a regularização fundiária urbana; c) criar uma fonte de demanda de capital e trabalho; e d) aumentar o investimento na construção civil.

A continuidade do MCMV, cuja segunda fase foi a partir de 2011, teve muito sucesso por causa da eleição da sucessora de Lula, sua ex-ministra de Minas e Energia (2003-2005) e da Casa Civil (2005- 2010), Dilma Rousseff, que foi eleita ainda em 2010, assumiu em 2011, foi reeleita em 2014, porém só ficou no cargo até 2016, quando sofreu o processo de impeachment, e seu vice, Michel Temer, assumiu o mandato até o final de 2018. Segundo Luciano e Mello (2019), houve ampliação do programa, com a criação do Minha Casa Melhor, que visava financiar a aquisição de móveis e eletrodomésticos para as famílias do MCMV, disponibilizando até R\$ 5 mil por família.

O sétimo balanço do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) sobre os números que vão de 2009 até junho de 2018 do programa MCMV, informa que “foram contratadas 5,31 milhões de unidades habitacionais (UH) e entregues 3,95 milhões, atingindo mais de 15 milhões de pessoas em todo o País. As UH contratadas representam um investimento da ordem de R\$ 430 bilhões” (PAC, 2019, p. 42). Das 1.958.240 unidades habitacionais contratadas para a Região Nordeste, 1.415.885 (72,30%) haviam sido entregues no final desse período. Santos Júnior, Diniz e Saule Júnior (2020, p. 24) fazem a ressalva de que o PMCMV “teve o mérito de ter proporcionado, pela primeira vez na história das políticas habitacionais no Brasil, subsídio quase integral para os setores de mais baixa renda”. E é na parte da sociedade mais carente em que se concentra o deficit habitacional.

Uma similaridade nada positiva entre os dois programas governamentais que mais construíram unidades habitacionais na história do Brasil – BNH e MCMV – segundo Luciano e Mello (2019), é sobre a localização dos projetos, longe de equipamentos públicos comunitários, como postos de saúde, escolas, delegacias e transporte coletivo eficiente, fazendo com que isso afronte o que está contido no Plano Nacional de Habitação (2007).

4 O DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA

Breve histórico do local

Em 1924, na cidade de João Pessoa, foi inaugurado o primeiro banco local: o Banco da Parahyba. Em 1929, com problemas financeiros, o banco foi socorrido pelo Estado, que passou a ser seu proprietário. Nessa ocasião, passou a ser chamado de Banco do Estado da Paraíba ou PARAIBAN. Ao analisar as fachadas do edifício (figura 01), nota-se que não foi a primeira sede do banco em função da clara presença de traços da arquitetura moderna, com o formato prismático, racional, a presença da planta livre, estrutura de concreto armado, além do uso de pilotis e dos panos de vidro nas fachadas sul e leste.

Em 2001, o banco foi privatizado e adquirido, por meio de leilão, pelo grupo ABN AMRO Real. Em 2013, o Tribunal Regional do Trabalho (TRT), depois de duas inspeções realizadas pelo Ministério Público do Trabalho (MPT), encontrou várias irregularidades estruturais, elétricas, hidráulicas e de segurança e decidiu interditar o prédio. No local, ainda funcionavam várias repartições do governo, como a Controladoria Geral do Estado, a Procuradoria Geral do Estado, o Instituto de Desenvolvimento Municipal e Estadual (IDEME), a Agência Executiva de Gestão das Águas (AESAs), a Secretaria da Juventude, Esporte e Lazer (SEJEL), a Secretaria da Mulher e Diversidade Humana e o Núcleo de Fiscalização da Secretaria da Receita. Por esse motivo, o Estado propôs, na época, reformar o prédio com as repartições em funcionamento, o que foi rejeitado pelo MPT. Dentre os problemas existentes, destacam-se a ameaça de desmoronamento, telhas na cobertura quebradas, fios elétricos expostos, rachaduras, infiltrações e o risco de desabamento da casa de máquinas.

Com a interdição em curso e tentativas frustradas de vender o imóvel para a Assembleia Legislativa da Paraíba, em 2017, o então governador da Paraíba, Ricardo Coutinho, encaminhou um projeto para a Assembleia Legislativa, pedindo a autorização dos deputados estaduais para vender o edifício. Após duas tentativas de venda, através de leilão, em 2018, o Estado não recebeu ofertas, e o prédio continua interdito e em posse do governo estadual.

Figura 01: Edifício do Paraiban e seu entorno - 2022

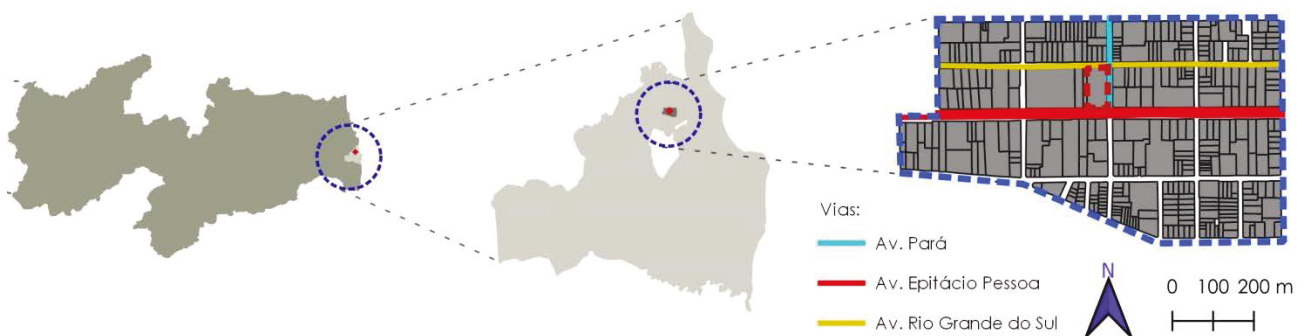


Fonte: Retirado do Google Earth e editado pelos autores.

O contexto

O prédio está localizado entre a Avenida Epitácio Pessoa – onde fica sua principal fachada – e a Avenida Pará. Na fachada sul, onde se encontra uma entrada secundária ao edifício, fica a Avenida Rio Grande do Sul. Todas as vias localizam-se no Bairro dos Estados, na zona norte da capital paraibana (figura 02). Atualmente, como o prédio está interditado, sua segurança está sendo feita por um guarda, que fica localizado na parte de trás da edificação, onde há uma entrada por um portão. Por não ter controle de acesso nas outras entradas, a área externa do prédio está sendo utilizada como estacionamento.

Figura 02: Mapa de localização do edifício do Paraiban - 2022



Fonte: Moura (2021)

O edifício está inserido em uma Zona Adensável Prioritária (ZAP), segundo o macrozoneamento do plano diretor de João Pessoa, o que significa que está localizado “onde há disponibilidade de infraestrutura básica, rede viária e o meio ambiente permite a intensificação do uso e ocupação do solo” (JOÃO PESSOA, 2001, p. 153).

A Avenida Eptácio Pessoa, via de acesso principal do edifício, é uma das que têm o maior fluxo na cidade. O entorno é muito bem servido de pontos de ônibus, por onde passam diversas linhas do transporte coletivo da cidade, tanto em direção ao centro quanto aos bairros da praia, já que é uma via de dois sentidos. O entorno do lote é bem servido de ocupações comerciais e de serviços. Nas proximidades do edifício, há supermercados, diversos bancos – como o Itaú, a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil – além de farmácias, academias de ginástica, instituições de ensino superior, setor da vigilância sanitária, edifícios comerciais e o prédio do Ministério da Economia.

Esse contexto de conectividade é tão importante quanto a própria habitação. A Portaria nº 959 do Ministério do Desenvolvimento Regional, que trata sobre os requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais, ressalta a inserção urbana do empreendimento, que deve atender a critérios de mobilidade urbana e o acesso a comércio e serviços. A proposta aqui apresentada se mostra viável, não só pelo histórico-arquitetônico-social, mas também por possibilitar a diminuição do déficit habitacional na Região Metropolitana de João Pessoa que hoje atinge 35,46% do total do déficit do estado da Paraíba, segundo estimativa do IBGE para 2021³.

A situação atual

O edifício construído em concreto armado e envolvido em panos de vidro conta com 12 mil m² de área e nove pavimentos (semi subsolo, térreo e sete pavimentos), centralizado em um lote de 50x100m. O acesso principal ao edifício é feito pela Avenida Eptácio Pessoa, via de grande fluxo de veículos, através de uma rampa que leva ao semi subsolo, pavimento que fica a 1,70m abaixo do nível da calçada. Há, também, na Avenida Eptácio Pessoa, pelo pavimento térreo, uma rampa de acesso para pedestres. Na Avenida Pará, há outro acesso lateral para pedestres e para a saída de veículos. Já na parte de trás do lote, onde fica a fachada norte do prédio, na Avenida Rio Grande do Sul, há mais um acesso exclusivo para entrada e saída de veículos. Já o estacionamento do prédio pode ser acessado tanto pela via principal quanto pela entrada secundária de veículos. A entrada pela Avenida Rio Grande do Sul também dá acesso a um estacionamento interno.

Alguns ambientes – destacados nas plantas abaixo (figuras 03 e 04) – por estarem em um piso elevado de 55 centímetros e terem acesso por rampa, aparecem tanto na planta do semi subsolo quanto do térreo. São eles: a Associação dos Aposentados e Pensionistas do Paraiban, a recepção e o refeitório com cozinha. A planta do semi subsolo destaca todos os acessos por esse pavimento tipo: entradas e saídas de veículos e pedestres, mostrados na imagem abaixo. Em destaque, toda a área permeável do lote.

As plantas do semi subsolo e do térreo, a seguir, mostram que o Banco Real ocupava grande parte do espaço. Além disso, as plantas mostram o edifício centralizado no lote e estacionamentos ao redor dele, assim como um estacionamento interno no semi subsolo. A planta do térreo destaca também o acesso de pedestres feito através da passarela localizada na fachada sul do prédio.

Figuras 03 e 04: Plantas semissubsolo térreo

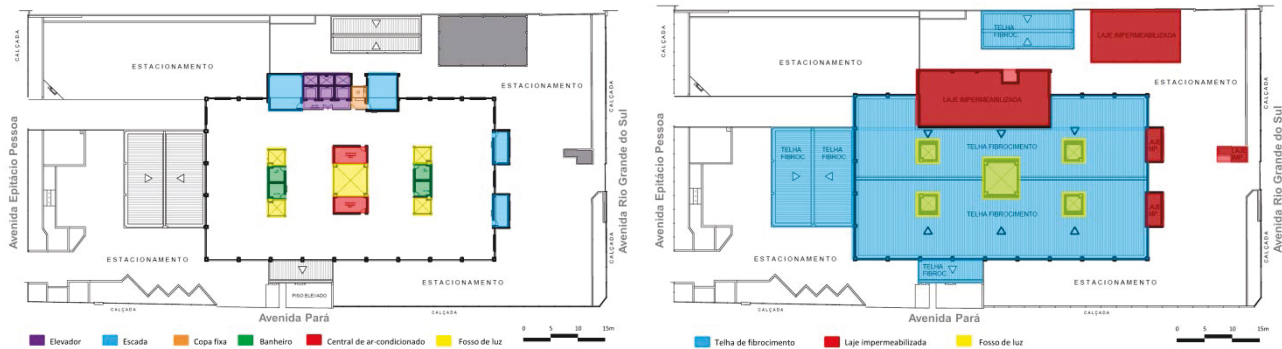


Fonte: SUPLAN/PB, editado pelos autores

O pavimento tipo (figura 05) tem planta livre, em uma área de, aproximadamente, 1.300m², banheiros, uma copa fixa e, no centro da planta, a central de ar-condicionado. Há, ainda, o core – aproximadamente 140m² – localizado na fachada oeste e com três elevadores e duas escadas, além de mais duas escadas de incêndio – 17m² cada uma – localizadas na fachada norte. Em destaque, os fossos de iluminação, com foco em capturar luz e ventilação natural.

Já a cobertura (figura 06) é quase toda composta de telhas de fibrocimento, com inclinação de 15%. Nas áreas onde ficam localizados o core, as escadas de incêndio, a casa de máquinas e a guarita, a cobertura é de laje impermeabilizada.

Figuras 05 e 06: Plantas do pavimento tipo e cobertura

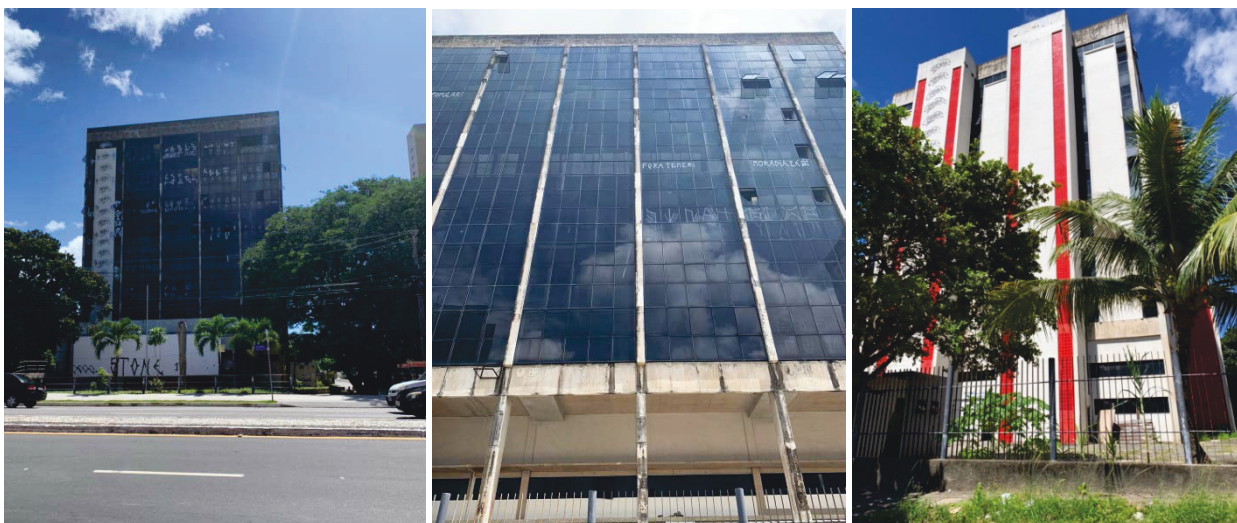


Fonte: SUPLAN/PB, editado pelos autores

Como está interdito há quase uma década, as condições estruturais do prédio se deterioraram ainda mais. Além dos problemas identificados nas fiscalizações do Ministério Público, há outras patologias, como oxidação do gradil que envolve o lote e uma grande presença de vegetação tanto no interior do terreno quanto em suas calçadas que estão danificadas em alguns pontos.

As fachadas do prédio também mostram deterioração, com fissuras, descascamento, manchas de umidade causadas pelas chuvas na estrutura de concreto e janelas e portas de vidro quebradas, portanto necessita de manutenção, além de pichações tanto no concreto quanto nas janelas (figuras 07, 08 e 09).

Figuras 07, 08 e 09: Estado de conservação atual do edifício



Fonte: Moura (2021)

A proposta

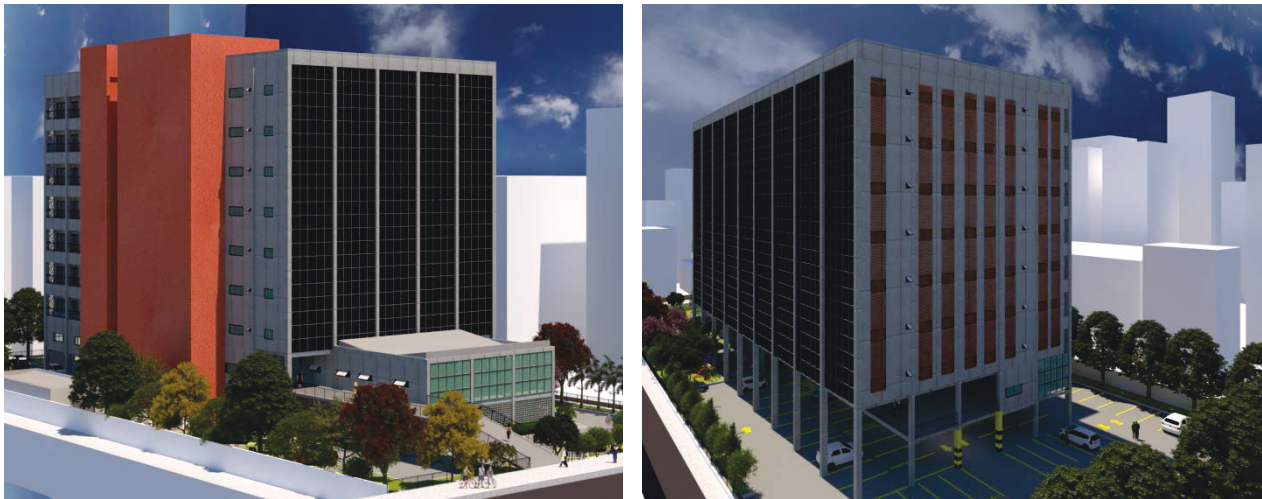
Um dos motivos para a escolha desse edifício – além de dar uma nova função ao prédio e por ser localização central na cidade – é a existência de vários pavimentos, o que possibilita criar uma quantidade significativa de unidades habitacionais.

Das diretrizes que guiaram o desenvolvimento deste projeto, destacam-se: 1) propor uma variedade de tipologias, através da criação de cinco modelos de apartamentos, com dois ou três quartos; 2) trazer mais conforto térmico, com a adição de varandas, na maioria dos apartamentos, e a instalação de brises metálicos deslizantes para proteger as janelas dos apartamentos que ficam voltados para a fachada norte; 3) trazer diversidade de usos, propondo a criação de unidades comerciais no pavimento térreo; 4) preservar

as áreas permeáveis e a vegetação existente no lote, assim como o aumento dessas áreas; 5) adicionar equipamentos que convidem as pessoas ao local, criando espaços de convivência e áreas de lazer.

Externamente, fizemos poucas modificações em sua fachada, uma vez que entendemos o valor arquitetônico dos traços modernos que a edificação apresenta, para evitar descaracterizar a construção original (figuras 10 e 11). Apenas a central de ar-condicionado – que foi retirada para a criação de novas vagas de estacionamento – e construções realizadas já após a criação do edifício (como a área onde fica o piso elevado, mostrada nas figuras 03 e 04) foram removidas do projeto proposto.

Figuras 10 e 11: Novas fachadas propostas - Sul e oeste, leste e norte, respectivamente.



Fonte: Moura (2021)

A planta baixa do térreo (figura 12) mostra a nova composição do pavimento. O acesso de pedestres permanece no mesmo local, por meio da rampa, seguida da passarela, até à entrada do edifício (figura 13). Logo nessa entrada, há uma recepção com balcão de informações, em que o visitante é levado ao setor comercial (figura 14). No core, há uma divisão entre o acesso comercial, que leva do térreo ao subsolo, e o acesso residencial, através de uma parede de vidro. O setor residencial é separado por uma divisória de vidro, com acesso somente aos moradores e funcionários do edifício. Nesse setor, além da área de lazer do prédio (salão de festas e academia), há o setor de serviço, com depósito e sala de administração residencial. Os banheiros são compartilhados entre os dois setores.

Figura 12: Planta baixa do térreo



Fonte: Moura (2021)

Figuras 13 e 14: Passarela de entrada e recepção no andar térreo



Fonte: Moura (2021)

A Portaria nº 959 do Ministério do Desenvolvimento Regional, que trata dos requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais, orienta que é preciso seguir um programa de necessidades em que a área útil mínima de cada unidade habitacional de apartamentos seja de 39 m², e conter os seguintes ambientes: sala, um dormitório de casal, um dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro. Com base nisso, propusemos uma variedade tipológica de cinco apartamentos que abarquem as múltiplas composições familiares, levando em consideração que, segundo o IBGE⁴, mais de 85% das famílias da cidade de João Pessoa são formadas por até quatro pessoas. Esse dado auxiliou a proporção entre apartamentos de dois e três dormitórios do projeto.

Já a planta baixa do pavimento tipo (figura 15) mostra a disposição dos 13 apartamentos de cada andar. São 10 apartamentos de dois dormitórios, um deles adaptado para pessoas com deficiência, e três apartamentos de três dormitórios. É um pavimento majoritariamente residencial – exceção feita apenas para o depósito de material de limpeza no core – que, além das unidades habitacionais, conta com espaços de convivência entre os moradores: sala multiuso, com mesas, cozinha e banheiros; salão de jogos, brinquedoteca e uma sala de estar.

Figura 15: Planta baixa do pavimento tipo



Fonte: Moura (2021).

Com a proposta de variedade de tipologias, foram feitos cinco modelos de apartamentos – com dois ou três dormitórios, com ou sem varandas, cada um comportando famílias de tamanhos diversos e todos localizados nos sete pavimentos tipo. Em comum, todos os tipos de apartamentos têm salas de estar e de jantar, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro. Considerando os sete pavimentos, são 91 unidades ao todo.

A figura 16 mostra a organização e o layout pensado para essas tipologias:

- tipo 01 (dois dormitórios e com varanda) com sete unidades;
- tipo 02 (dois dormitórios e sem varanda) com duas unidades;
- tipo 03 (com dois dormitórios e varanda e adaptado para pessoas com deficiência), com uma unidade;
- tipo 04 (três dormitórios e com varanda) com duas unidades;
- tipo 05 (três dormitórios e sem varanda) com uma unidade por andar.

Figura 16: Plantas isométricas dos cinco tipos de apartamentos do projeto



Tipo 01



Tipo 04



Tipo 02



Tipo 05



Tipo 03

Fonte: Moura (2021)

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo objetivou apresentar uma proposta de reforma para o prédio do antigo PARAIBAN, localizado na cidade de João Pessoa/PB, com o intuito de contribuir com a discussão sobre o problema habitacional existente nas cidades brasileiras, especialmente nas áreas urbanas das regiões metropolitanas. A ocupação e uma nova destinação dada aos edifícios subutilizados são uma tentativa econômica sustentável para os arquitetos contemporâneos pensarem na cidade e na moradia.

O edifício foco está inserido no contexto de vazio urbano e é um bem público que está à espera de uma destinação socialmente responsável. O projeto de reuso apresentado mostrou que tais espaços podem voltar a fazer parte da vida cotidiana da população. Sua transformação em espaços de habitação de interesse social é uma forma de utilizar eficientemente os recursos públicos, de melhorar a vida das pessoas, deixando-as próximas de seus empregos, escolas e locais de lazer, e de instigar o debate sobre políticas públicas voltadas para a habitação social, para a democratização dos espaços e a ocupação de bens públicos subutilizados na cidade de João Pessoa.

Casas ou apartamentos padronizados e longe dos centros das cidades talvez não sejam a melhor alternativa para acabar com o déficit habitacional, como vem sendo proposto nas últimas décadas. Esse projeto pretende garantir acesso facilitado aos equipamentos públicos e a conexão das pessoas com o resto da cidade, evitar segregação e garantir o direito à cidade. Este estudo mostrou, em última análise, que há outras formas de habitar como alternativa para construir conjuntos habitacionais reutilizando imóveis negligenciados como forma de atender a uma demanda habitacional sempre crescente.

Porém, sabemos que as requalificações nem sempre são realizadas satisfatoriamente e com a participação da população no processo. O arquiteto Pedro Rossi, conselheiro do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), indica que “é fundamental garantir a democratização e o acesso universal, em especial, quando se trata de obras estruturantes” (ROSSI, 2020, s/p). Nesse sentido, defende os concursos públicos de projetos, pois seu “caráter amplo possibilita a participação de olhares profissionais técnicos menos míopes sobre a cidade, oferecendo ao poder público uma gama de soluções qualitativas para projetos complexos” (ROSSI, 2020, s/p).

Este estudo de requalificação do prédio do antigo PARAIBAN visa atenuar os impactos do déficit habitacional local e é uma forma de reaproveitar os muitos recursos que já foram investidos naquele local, utilizando a estrutura existente, com o fim de proporcionar um novo uso a esse espaço vazio. Partindo do princípio de que o lugar de habitar não é apenas o abrigo, mas também um espaço de sociabilidade, a infraestrutura urbana do local de habitação é tão importante quanto o próprio local de moradia. Assim, por sua localização privilegiada e seu entorno, este projeto visa oferecer ao novo conjunto habitacional uma inserção urbana adequada, fornecendo não apenas o teto – habitabilidade – mas também uma nova possibilidade de se inserir na cidade, de trazer mais atratividade e de melhorar a vida de quem for utilizar o local.

6 REFERÊNCIAS

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988*. Brasília, DF, 05. Out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 24 de mar. de 2022.

_____. *Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964*. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social e o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Brasília, DF, 21. Ago. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm>. Acesso em: 07 de abr. de 2021

_____. *Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, 10. Jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 05 de out. de 2022.

_____. *Decreto nº 7.341, de 22 de outubro de 2010*. Regulamenta a Lei no 11.952, de 25 de junho de 2009, para dispor sobre a regularização fundiária das áreas urbanas situadas em terras da União no âmbito da Amazônia Legal, definida pela Lei Complementar no 124, de 3 de janeiro de 2007, e dá outras providências. Brasília, DF, 22. Out. 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/D7341.htm>. Acesso em: 06 de abr. de 2021.

BONDUKI, Nabil. O mito das casas sem gente não resolverá o problema da gente sem casa. In: *Minha Cidade*, São Paulo, maio 2018. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/18.214/6982>>. Acesso em: 19 de abr. de 2023.

- BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. In: *Revista Arq.urb.* São Paulo, 2008. Disponível em: <<https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81/75>>. Acesso em: 14 de mai. de 2021.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *Demanda Habitacional no Brasil*. Brasília, CAIXA, 2011. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda_habitacional.pdf>. Acesso em: 17 de mai. de 2021.
- CARIELLO FILHO, Orlando. *As políticas federais de habitação no Brasil (1964 a 2002) e a reprodução da carência e da escassez da moradia dos trabalhadores*. Brasília: Tese de Doutorado, FAU-Unb, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/11327/1/2011_OrlandoCarielloFilho.pdf>. Acesso em: 14 de mai. de 2022.
- CARNEIRO, Gilberto; SILVA, Edjane. Vazios urbanos: a não utilização dos imóveis municipais em Campina Grande e o descumprimento da função social da propriedade. In: *Revista Urbe*. 2020. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190294>>. Acesso em: 08 de mai. de 2023.
- CÓDIGO DE URBANISMO. *Secretaria de Planejamento*, João pessoa, 2001. Disponível em: <http://antigo.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/03/codi_urba.pdf>. Acesso em: 05 de out. de 2022.
- DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. O governo Vargas e as primeiras tentativas do estado na provisão de habitação popular. In: *XXVII Simpósio Nacional de História*. Natal, 2013. Disponível em: <http://www.snh2013.anpuh.org/resources/anais/27/1364149670_ARQUIVO_ARTIGODEZETEPARARN-24-03-2013.pdf>. Acesso em: 07 de abr. de 2021.
- DUMONT, Tiago Vieira Rodrigues. Uma análise da Política Urbana e Habitacional no Brasil – A construção de uma ilusão. In: *Revista Askesis*. Marília, UNESP, 2014. Disponível em: <<https://revistaaskesis.ufscar.br/index.php/askesis/article/view/122/pdf>>. Acesso em: 08 de abr. de 2021.
- FARAH, Marta Ferreira Santos. Sete décadas de políticas sociais no Brasil. In: *Revista do Serviço Público*. São Paulo, FGV-EAESP, 2020. Disponível em: <<https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/5234/2813>>. Acesso em: 06 de abr. de 2021.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Deficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil. Principais resultados para o período de 2016 a 2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021. 71 p. Relatório.
- _____. *Deficit Habitacional no Brasil 2015*. Diretoria de Estatística e Informações. Belo Horizonte, FJP, 2018. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/capacitacao/publicacoes/deficit-habitacionalBrasil_2015.pdf>. Acesso em: 12 de abr. de 2021.
- GARCIA, Álvaro Antônio. *Agricultura e desenvolvimento econômico no Brasil: os debates nas décadas de 50 a 70*. Porto Alegre, FEE, 1990. Disponível em: <<https://revistas.dee.spgg.rs.gov.br/index.php/ensaios/article/download/782/1047>>. Acesso em: 20 de abr. de 2023.
- IBGE. *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2015*. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9127-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios.html?=&t=destaques>>. Acesso em: 05 de out. de 2022.
- LUCIANO, Francispaula; MELLO, Marcelo de. *A questão da moradia na redemocratização do estado brasileiro*. Goiânia, UEG, 2019. Disponível em: <<https://www.revista.ueg.br/index.php/elisee/article/view/9219/6967>>. Acesso em: 08 de abr. de 2021.
- MOREIRA, Edilson Marques. Um olhar sobre a atual situação da política habitacional no Brasil. In: *Revista Élisée*. Porto Alegre, FEE, 2013. Disponível em: <<https://revistas.planejamento.rs.gov.br/index.php/indicadores/article/viewFile/2845/3128>>. Acesso em: 06 de abr. de 2021.
- MOURA, Rafael Martins de. *Requalificação de um espaço público: reforma do prédio do antigo Paraiban, em João Pessoa/PB*. Monografia (Curso de Arquitetura e Urbanismo), Centro Universitário de João Pessoa – UNIPÊ, João Pessoa, 2021.
- ROLNIK, Raquel. *Casas sem gente, gente sem casa: entendendo o problema, pensando soluções*. São Paulo, maio 2018. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2018/05/10/casas-sem-gente-gente-sem-casa-entendendo-o-problema-pensando-solucoes/>>. Acesso em: 19 de abr. de 2023.
- ROSSI, Pedro. *A quem serve a requalificação urbana das nossas cidades?* Brasil de Fato, 2020. Disponível em: <<https://www.brasildefatopb.com.br/2020/01/15/a-quem-serve-a-requalificacao-urbana-das-nossas-cidades>>. Acesso em: 18 de mai. de 2022.
- SANTOS JUNIOR, Orlando Alves; DINIZ, Tânia M. R. de G.; SAULE JUNIOR, Nelson (org.). *Dossiê do desmonte da política urbana federal nos governos Temer e Bolsonaro e seus impactos sobre as cidades: violações de direitos humanos e os riscos de construção de cidades intolerantes, excludentes, injustas e antidemocráticas*. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ, 2020. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmegacidades.net.br/wp-content/uploads/2020/02/Dossi%C3%AA-FNRU-2020-Final.pdf>>. Acesso em: 11 de abr. de 2021.

TRIANA FILHO, Antônio. *Habitação popular no Brasil: análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais*. Dissertação de mestrado, Brasília, FAU-UnB, 2006. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/3489/1/2006_Antonio%20Triana%20Filho.pdf>. Acesso em: 07 de abr. de 2021.

VAZ, Lilian Fessler. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos – a modernização da moradia no Rio de Janeiro. In: *Análise Social, volume XXIX*. Rio de Janeiro, FAU-UFRJ, 1994. Disponível em: <<http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/122337718716iYL2uw3Xe43QN7.pdf>>. Acesso em: 07 de abr. de 2021.

NOTAS

¹ Época Negócios, 2017. “União tem 18 mil imóveis desocupados”, 20 de março de 2017, consultado em 07 de outubro de 2020, <https://epocanegocios.globo.com/Brasil/noticia/2017/03/epoca-negocios-uniao-tem-18-mil-imoveis-desocupados.html>

² Conselho de Arquitetura e Urbanismo, 2018. “CAU/PB alerta sobre o perigo das edificações abandonadas em João Pessoa”, 04 de maio de 2018, consultado em 07 de outubro de 2020, <https://www.caupb.gov.br/?p=11742>

³ IBGE. Estimativas da população residente no Brasil e unidades da Federação com data de referência em 1º de julho de 2021, consultado em 09 de novembro de 2021, https://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_de_Populacao/Estimativas_2021/estimativa_dou_2021.pdf

⁴ IBGE. Amostra – Famílias, consultado em 09 de novembro de 2021, <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/joao-pessoa/pesquisa/23/24161>.

NOTA DO EDITOR (*): O conteúdo do artigo e as imagens nele publicadas são de responsabilidade dos autores.