



ORIGINAL
ORIGINAL

Editor

Renata Baesso

Apoio/Support

Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Processo nº 88887.541511/2020-00).

Conflito de interesses

Não há conflito de interesses.

Recebido

8 mar. 2023

Versão Final

4 dez. 2023

Aprovado

11 dez. 2023

Vazios urbanos, imóveis subutilizados e patrimônio: os eixos das Trincheiras e do Tambiá em João Pessoa (Paraíba, Brasil)

Urban voids, underutilized properties and heritage: the axis of Trincheiras and Tambiá in João Pessoa (Paraíba, Brazil)

Raquel Osias Toscano de Brito¹ , Ivan Cavalcanti Filho¹ 

¹ Universidade Federal da Paraíba, Centro de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. João Pessoa, PB, Brasil. Correspondência para/Correspondence to: I. Cavalcanti Filho | E-mail: icavalcantifilho@yahoo.com.br

Artigo elaborado a partir da dissertação de R. O. T. Brito, intitulada “Vazios urbanos e patrimônio: os antigos eixos das Trincheiras e do Tambiá na cidade de João Pessoa, PB”. Universidade Federal da Paraíba, 2022.

Como citar este artigo/How to cite this article: Brito, R. O. T.; Cavalcanti Filho, I. Vazios urbanos, imóveis subutilizados e patrimônio: os eixos das Trincheiras e do Tambiá em João Pessoa (Paraíba, Brasil). *Oculum Ensaios*, v. 21, e247664, 2024. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v21e2024a7664>

Resumo

A Rua das Trincheiras e a antiga Rua do Tambiá conformam-se como importantes eixos de expansão da capital paraibana entre os séculos XIX e XX, com um acervo arquitetônico que retrata a evolução do modo de morar na urbe. Com a expansão da cidade no sentido da orla marítima, houve um processo de abandono do centro por seus antigos residentes que levou à mudança de usos do solo e ao esvaziamento e subutilização de imóveis. Nesse sentido, este artigo busca demonstrar o papel que tem o processo de esvaziamento do Centro Histórico de João Pessoa, enquanto fenômeno consequente da produção social do espaço, no comprometimento da integridade e conservação dos bens patrimoniais dos eixos tombados das antigas Rua das Trincheiras e Rua do Tambiá. Para tanto, investiu-se em pesquisa bibliográfica; na coleta e análise de dados a partir de levantamentos *in loco*; e no levantamento de dados fornecidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba e pela Prefeitura Municipal de João Pessoa. Assim, foi possível mapear e classificar os imóveis segundo categorias de vacância e avaliá-los conforme os indicadores adotados. Os resultados alcançados contribuem para um entendimento melhor da atual situação do patrimônio histórico-arquitetônico e das dinâmicas que envolvem a área central com vistas à sua preservação, além de alertar para a premência de cumprimento da função social de imóveis localizados em área provida de infraestrutura e com potencial de utilização.

Palavras-chave: Imóveis subutilizados. Patrimônio histórico-cultural. Rua das Trincheiras. Rua do Tambiá. Vazios urbanos.

Abstract

Rua das Trincheiras and the old Rua do Tambiá are important axis for the expansion of the capital of Paraíba between the 19th and 20th centuries, with an architectural collection that portrays the

evolution of the way of living in the city. With the expansion of the city towards the seafront, there was a process of abandonment of the center by its former residents that led to a change in land use and the emptying and underutilization of properties. This article seeks to demonstrate the role the process of emptying the Historic Center of João Pessoa plays, as a phenomenon resulting from the social production of space, in compromising the integrity and conservation of the heritage assets of the old Rua das Trincheiras and Rua do Tambiá axis. For this purpose, there was investment in bibliographical research, in data collection and analysis based on in loco surveys and in the collection of data provided by the Institute of Historical and Artistic Heritage of the State of Paraíba (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba) and by the City Hall of João Pessoa. Thus, it was possible to map and classify the properties according to vacancy categories and evaluate them according to the adopted indicators. The results achieved contribute for understanding the current situation of the historical-architectural heritage and the dynamics involving the central area preservation, as it is also alert to the fulfillment of the social function of properties located in an area provided with infrastructure and potential for use.

Keywords: *Underutilized properties. Historical-cultural heritage. Trincheiras Street. Tambiá Street. Urban voids.*

Introdução

Fundada no ano de 1585 às margens do Rio Sanhauá, a cidade de João Pessoa (PB), é a terceira mais antiga do Brasil. Dispondo de um importante acervo histórico, arquitetônico e cultural, a urbe representa um expressivo exemplar do modo português de produzir cidades a partir do século XVI. Sua história, entretanto, é marcada por diversas crises econômicas, políticas e de poder que levaram a cidade a não exceder os limites da sua ocupação inicial por um longo período.

Apenas no fim do século XVIII, os caminhos que indicariam uma expansão da malha urbana passaram a ganhar relevância. O trajeto que levava à Fonte de Tambiá, partindo do convento franciscano em direção ao Leste, por exemplo, tornou-se um caminho importante para a população local, que dependia desse recurso para o seu abastecimento de água. De acordo com Moura Filha (2010), por volta de 1767, instalou-se na Rua do Tambiá a Igreja de Nossa Senhora Mãe dos Homens, que integrou o repertório de marcos que foram expandindo os limites da cidade.

No sentido sul, o caminho para expansão era indicado pela estrada que levava aos engenhos – a atual Rua das Trincheiras – que, por um longo período, foi a principal saída da cidade em direção a Pernambuco. A área foi inicialmente ocupada no final do século XVIII, por uma população de baixo poder aquisitivo, relacionada com as atividades do matadouro que havia no setor, e com o comércio impulsionado por viajantes (Tinem; Chaves, 2006). Nesse setor da urbe, foi construída na época a Igreja do Senhor Bom Jesus dos Martírios, que veio a tornar-se a atual Igreja de Nossa Senhora de Lourdes, reafirmando a importância do eixo.

Com o crescimento econômico alavancado pelos ciclos da produção algodoeira, no final do século XIX e durante a Primeira Guerra Mundial, emergiu uma nova elite paraibana que se estabelecerá nas Ruas de Tambiá e das Trincheiras. Na centúria supracitada, famílias abastadas já possuíam suas residências na Rua de Tambiá, em lugar das antigas chácaras e sítios (Abrantes, 2006). Igualmente, na Rua das Trincheiras eram construídas edificações expressas em linguagens arquitetônicas requintadas, o que refletia o alto poder aquisitivo dos moradores do local, que primavam por fazer uso das inovações tecnológicas, a partir de uma nova mentalidade pautada nos ideais higienistas da época. O repertório arquitetônico de ambas as ruas contava com residências de implantação colonial, sem recuos frontal e laterais, mas já com elementos decorativos próprios do ecletismo, e com edificações residenciais providas de generosos recuos frontais e laterais, além de porões altos – os palacetes ecléticos conhecidos como as “mansões do algodão”. As ruas ainda apresentavam exemplares de residências neocoloniais, *Art Déco*, *bungalows*, e “residências funcionais”, como ressaltam Tinem e Chaves (2006, p. 239), revelando as transformações

arquitetônicas por que passou o setor, bem como o modo de morar da sociedade paraibana da época (Figura 1).



Figura 1 – Diversidade estilística nos eixos de Trincheiras e Tambiá.

Nota: Em sequência, exemplares de *bungalows* (nº 34 e 367 à R. Odon Bezerra, nº 503 à Av. Walfredo Leal), residências neocoloniais (nº 181 e 607 à Av. Walfredo Leal), palacetes ecléticos (nº 681 e 334 à Av. Walfredo Leal, nº 275 e 104 à R. das Trincheiras) e residências *Art Déco* (nº117, 183 e 358 à R. das Trincheiras).

Fonte: Acervo Raquel Brito (2021).

Considerando o acervo arquitetônico que ainda apresentam, e tendo sido eixos de grande importância na expansão da cidade, as duas ruas estão sob proteção do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), compondo a Área de Preservação Rigorosa (APR). Atualmente a antiga Rua do Tambiá compreende a Rua Dep. Odon Bezerra e a Av. Mons. Walfredo Leal; e a antiga Rua das Trincheiras é composta por um trecho que guarda o mesmo nome, e pelo prolongamento hoje correspondente à Av. João da Mata (Figura 2). Nesse sentido, os logradouros originais compreenderam dois trechos distintos cada, os quais passaram por alterações nas suas nomenclaturas. Por esse motivo, eles serão tratados neste trabalho como “Eixo das Trincheiras” e “Eixo do Tambiá”, na intenção de representar toda a extensão de ambos.

Apesar do exposto, muitos dos imóveis localizados nos referidos eixos viários têm passado por sérios riscos no tocante à sua preservação. Essa problemática desencadeou-se devido a uma nova expansão urbana que ocorreu a partir da urbanização do sítio da Lagoa e do crescimento da cidade na direção da orla marítima, intensificado a partir das décadas de 1970 e 1980. Associado às facilidades dos novos meios de locomoção das classes favorecidas – em especial o automóvel particular – e à formação de subcentros na cidade, esse cenário acabou por ocasionar o abandono da área central por parte dos privilegiados moradores do local, acompanhando os processos de migração intraurbana que ocorreram também em outras cidades do país (Villaça, 2001), e posteriormente levou à mudança nos usos do solo e no perfil socioeconômico da área. Assim, diversos fatores concorreram para que uma parcela significativa dos imóveis protegidos entrasse

num processo de degradação, arruinamento e abandono, gerando altos índices de subutilização e de vazios urbanos.

A temática dos vazios urbanos é dotada de uma verdadeira pluralidade conceitual. Para esta investigação, com base na revisão de literatura realizada, entende-se que vazio urbano é o imóvel inserido na área urbana sem uso, que não cumpre com sua função social, e que não funciona como espaço livre público ou privado, quer possua edificações em seu interior ou não. Trata-se de um

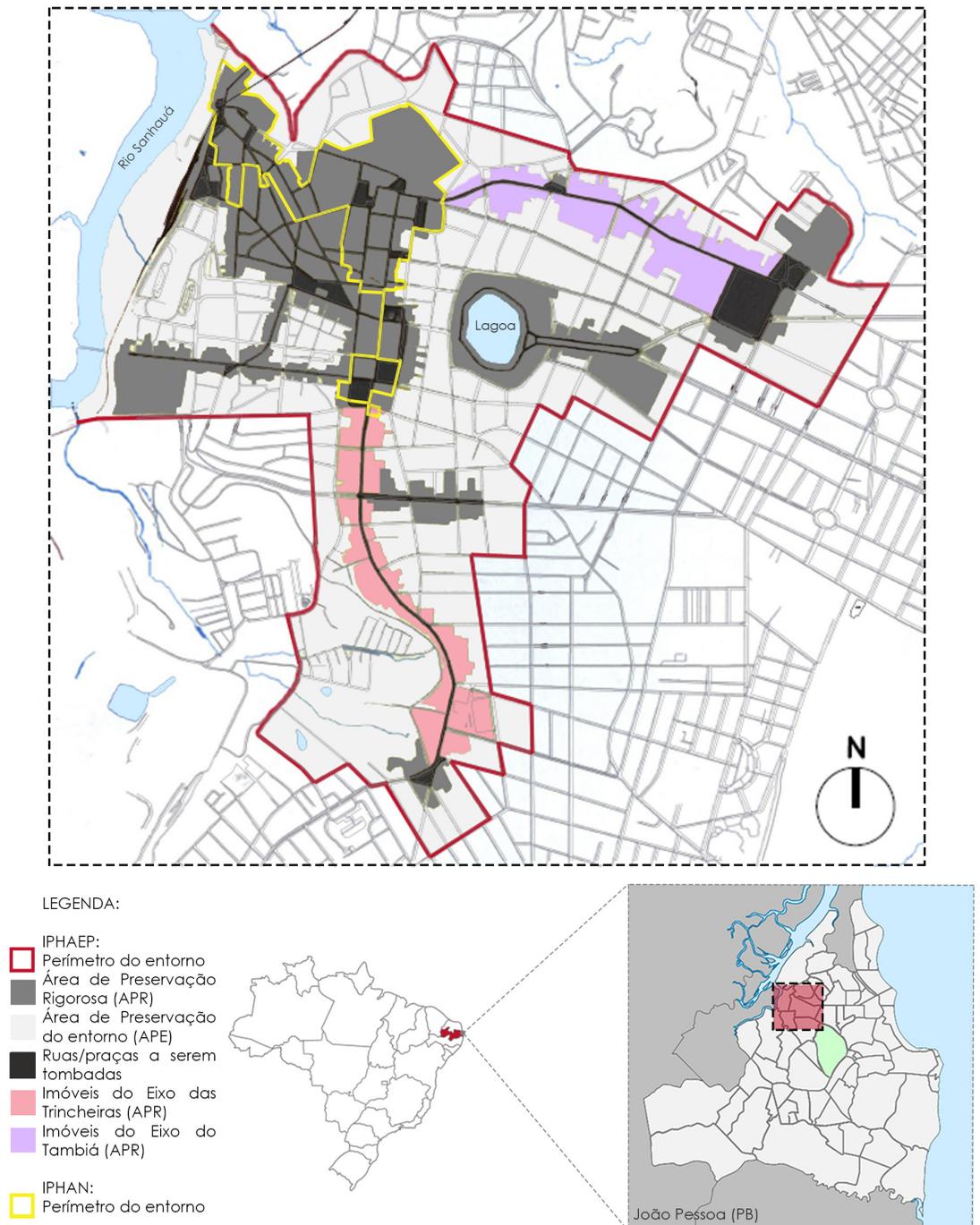


Figura 2 – Perímetro de tombamento do Centro Histórico de João Pessoa pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba.

Nota: Destaque para os eixos de Trincheiras e Tambiá. Em escala reduzida, mapa de João Pessoa com divisão por bairros e demarcação do recorte ampliado.

Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Decreto nº 25.138/2004 do IPHAEP (Paraíba, 2004). Sem escala definida.

fenômeno próprio das cidades grandes e médias pós-industriais (Beltrame, 2013), condicionado por sua localização na malha urbana e processo de formação (Borde, 2006), sendo ainda impregnado por uma conotação negativa ao mesmo tempo que possui um potencial de utilização futura e caráter expectante (Clemente, 2012).

Os imóveis subutilizados, por sua vez, caracterizam-se, segundo Clemente (2012), por apresentarem sintomas de ociosidade, deterioração ou desestabilização, que revelam a sua pré-disposição a tornarem-se vazios urbanos. Ademais, por exercerem um impacto sobre o patrimônio edificado e o seu entorno, esses imóveis são igualmente um importante objeto de análise. Assim, são aqui conceituados como: imóveis inseridos na área urbana com utilização subaproveitada, ou seja, aquém do seu potencial máximo, seja parcial ou temporária, que apresentam sinais de ociosidade, deterioração ou desestabilização, e que não cumprem com sua função social, não sendo espaços livres públicos ou privados, quer possuam edificações em seu interior ou não.

Conforme aponta Clemente (2012), considerando apenas o perímetro de tombamento do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) relativo à parte antiga de João Pessoa, em 2012 havia 17,6% de lotes e imóveis classificados como vazios ou subutilizados.

Levando em conta os dados mencionados, esta pesquisa amplia a problemática das vacâncias urbanas para as áreas centrais adjacentes ao perímetro tombado pelo IPHAN, a saber, o Eixo das Trincheiras e o Eixo do Tambiá. Dessa forma, questiona-se qual o atual estoque de vazios urbanos e imóveis subutilizados nos dois eixos em questão; em que medida o não cumprimento de sua função social afeta a conservação e preservação do patrimônio; e se há diferenças significativas entre as realidades das duas ruas. Considera-se também que a própria formação de vazios urbanos é, em realidade, uma consequência dos processos de produção e apropriação social do espaço urbano.

Assim, o texto se propõe a demonstrar o papel que tem o processo de esvaziamento do Centro Histórico da cidade de João Pessoa – enquanto fenômeno consequente da produção social do espaço – no comprometimento da integridade e conservação dos bens patrimoniais situados nos eixos das Trincheiras e do Tambiá.

Para tanto, a pesquisa foi amparada pela revisão de literatura acerca da temática conceitual sobre vazios urbanos, e da expansão urbana a partir de uma perspectiva histórica que contextualiza o objeto de estudo, considerando as migrações intraurbanas enquanto fenômeno de evasão das áreas centrais das cidades pelas classes mais favorecidas economicamente. A coleta de dados da pesquisa contou com a busca nos arquivos do IPHAEP e da Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP). Com base nos dados levantados *in loco*, foram identificados e catalogados 75 imóveis vazios ou subutilizados no recorte adotado, sendo os mesmos classificados segundo indicadores que abordam aspectos de uso, propriedade, estado de preservação e conservação, caráter de proteção, além da categoria de vacância que os caracteriza. Para isso, contou-se com a utilização do *software* livre de geoprocessamento Q-GIS, através do qual foi possível condensar todos os dados de forma georreferenciada e gerar os mapas temáticos.

As transformações nos usos do solo dos Eixos das Trincheiras e do Tambiá

Conforme Jacobs (2011), um fator relevante para a estagnação e decadência de áreas centrais se refere à autodestruição da diversidade enquanto fenômeno que provoca um monopólio de uso de uma determinada área em função da competição gerada por um ambiente antes atrativo e diverso.

Em certa medida, tal fenômeno pode ser observado na área central de João Pessoa, uma vez que se traduz atualmente como uma região de forte predominância de comércio e serviços, dificultando, por esse e outros fatores, que usos diversificados se firmem na área, a exemplo do próprio uso residencial, que tem se mostrado cada vez mais escasso. Esse cenário, por sua vez, culmina com uma perda de vitalidade urbana, que segundo a referida autora, depende fundamentalmente da diversidade. Os eixos de Trincheiras e Tambiá, originalmente residenciais, foram gradativamente sofrendo influência dessa conjuntura e tiveram o seu perfil bastante modificado. Através do levantamento realizado *in loco*, pôde-se traçar o perfil atual dos usos do solo nas referidas ruas.

Há muito tempo o eixo das Trincheiras deixou de abrigar a antiga aristocracia rural paraibana. Observando os usos do eixo, vê-se, no entanto, que uma porção significativa dos imóveis ainda mantém a função habitacional até os dias atuais, especialmente aqueles concentrados ao sul da Av. João Machado. Porém, o perfil social dos seus atuais moradores é de cunho popular. Já as quadras mais próximas ao centro da cidade, ao norte, possuem uma preponderância de usos institucionais e de serviços (Figura 3).

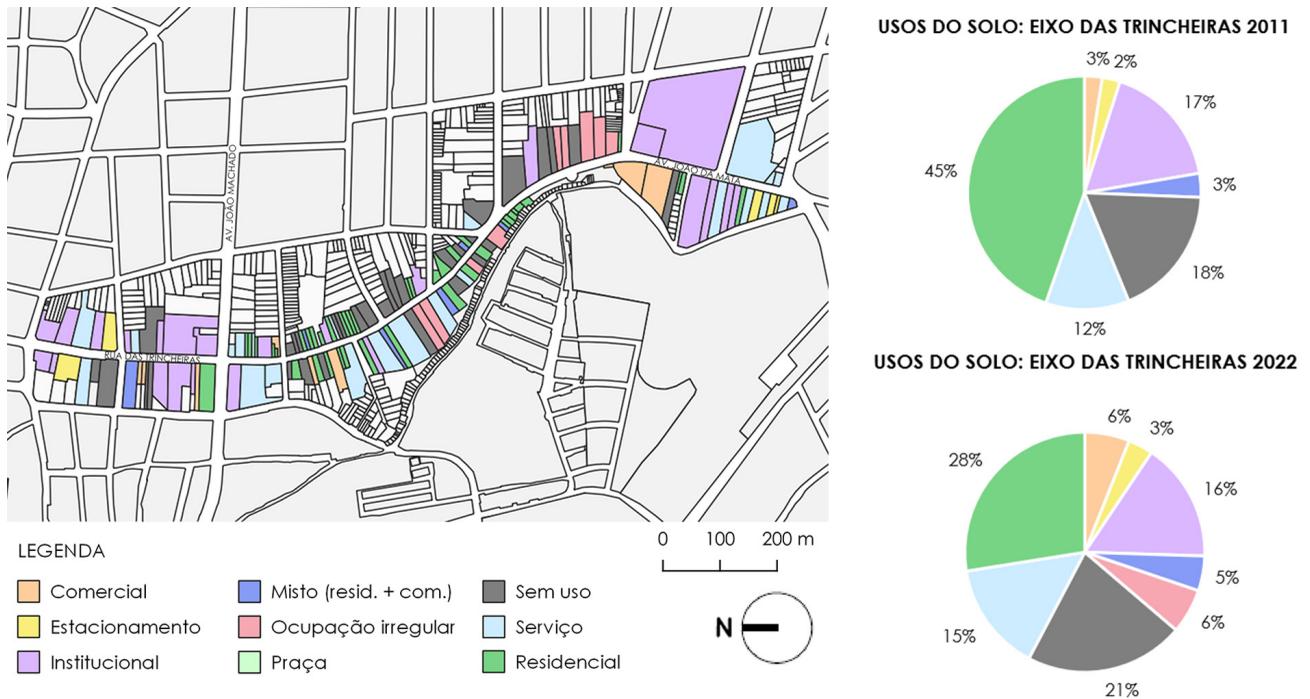


Figura 3 - Usos do solo do Eixo das Trincheiras (2022).

Fonte: Elaborado pelos autores. Dados do gráfico de 2011 com base em Dias (2013, p. 235).

É importante destacar o número expressivo de imóveis com ocupação irregular, utilizados como abrigo pela população mais carente, apesar das precárias condições das edificações, o que revela o desejo dessa população mais vulnerável de morar no local. Embora atualmente a rua apresente características que a tornaram até certa medida incompatível com uso o residencial, não mais satisfazendo as classes média e alta, as classes de renda mais baixa enxergam vantagens na sua localização – próxima ao centro da cidade com o qual essa população mantém fortes vínculos, seja por oportunidades de trabalho (formal ou informal), ou pela disponibilidade de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Os imóveis sem uso, por sua vez, alcançam 21% dos lotes, distribuídos ao longo da totalidade da via. Os estacionamentos e os imóveis abandonados que foram ocupados irregularmente são

considerados nesta pesquisa como lotes e edificações subutilizadas, respectivamente. Assim, a soma entre os imóveis sem uso, os utilizados como estacionamento, e os imóveis com ocupação irregular alcança 30% dos lotes do recorte.

Fazendo uma análise diacrônica a partir dos dados levantados por Dias (2013) em 2011, constata-se a diminuição do uso residencial no eixo das Trincheiras e o aumento da quantidade de imóveis sem uso. Ressalta-se que o autor não classificou em seu levantamento de 2011 o uso de ocupação irregular, que pode estar dissolvido no quantitativo de imóveis sem uso ou de uso residencial, ou simplesmente não ter sido registrada a existência desse uso na época. Os demais usos mostram-se relativamente constantes, o que indica que o aumento do número de imóveis sem uso (ou seja, imóveis vazios) ou com ocupação irregular, deve ser decorrente do êxodo residencial do eixo. Apesar de o uso residencial ser predominante, a redução da utilização do eixo como local de moradia segue a tendência das demais ruas do centro da cidade, embora ocorra de forma tardia, ainda em andamento. A alta conectividade da rua, que funciona como um corredor de transportes coletivos e privados, sendo inclusive um ambiente hostil para pedestres em vários trechos, por apresentar calçadas extremamente estreitas ou até inexistentes, age como uma força negativa para a permanência do uso residencial. Ao mesmo tempo, o entorno residencial, a facilidade de acesso ao Centro e a outras áreas da cidade – esta favorecida pelo mesmo transporte público – e o suporte de infraestrutura urbana representam comodidades básicas para os moradores do local.

O eixo do Tambiá, ao contrário do eixo das Trincheiras, quase não apresenta mais o uso residencial (Figura 4). Os usos institucionais, de comércio ou serviços equivalem a 69% do trecho. No eixo em questão são bastante presentes as instituições de ensino, sejam públicas ou privadas, nos seus diversos níveis. O corredor definido pelo eixo também representa para o trânsito um importante caminho de ligação entre a região da orla marítima e o Centro através da Av. Epitácio Pessoa. No entanto, o eixo não faz parte dos itinerários de ônibus da cidade.

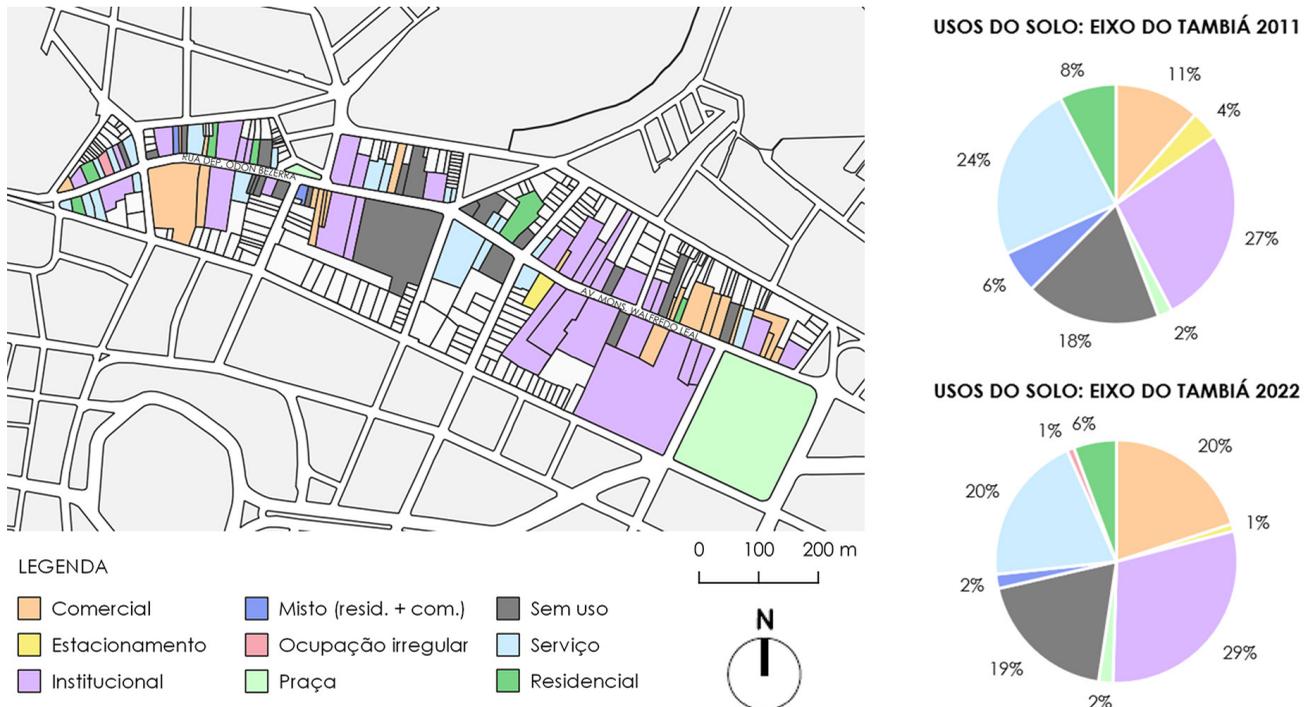


Figura 4 – Usos do solo do Eixo do Tambiá (2022).

Fonte: Elaborado pelos autores (2022), dados do gráfico de 2011 com base em Dias (2013, p. 242).

No dito eixo, os imóveis sem uso somam 19% dos lotes, revelando um índice tão preocupante quanto aquele do eixo das Trincheiras. Diferentemente deste último, o eixo do Tambiá apresenta apenas um imóvel com ocupação irregular; a grande maioria dos imóveis em situação de abandono assim permanecem, sem interferências de “novos habitantes”.

Na análise comparativa com os dados de 2011 (Dias, 2013), nota-se também a diminuição do uso residencial e o aumento do número de imóveis sem uso na última década. No eixo do Tambiá, porém, o uso residencial já se mostrava bastante reduzido à época. O perfil das ruas já estava consolidado como um ponto de comércio, serviços e estabelecimentos institucionais.

Vazios urbanos e imóveis subutilizados nos Eixos das Trincheiras e do Tambiá

Registrados os usos do solo dos eixos de estudo, serão aqui apresentados os resultados dos levantamentos de campo e dos indicadores dos imóveis vazios e subutilizados. Uma vez que estão inseridos na APR do perímetro do IPHAEP, cabe mencionar resumidamente as normativas da classificação do Decreto 25.138/2004 que rege a área (Paraíba, 2004).

Dentre as classificações possíveis para os imóveis, tomados individualmente, tem-se, conforme o decreto, que os níveis de proteção sobre eles, de acordo com os níveis de intervenção, podem ser de: (a) Conservação Total, quando tiver preservada grande parte de suas características espaciais, estruturais, volumétricas, tipológicas e decorativas; (b) Conservação Parcial, quando tiver preservada parte dessas mesmas características; (c) Renovação Controlada, quando não possuir significação cultural e estiver localizada na APR; (d) Renovação Total, quando não tiver significação cultural e estiver dentro da Área de Preservação de Entorno (APE). Essa classificação é feita pelo IPHAEP, sob solicitação prévia do proprietário em casos de obras de restauro, reforma, ou para consulta. Quando solicitado, o órgão procede ao estudo e faz visitas *in loco* para a devida avaliação do imóvel conforme o seu histórico e estado atual. No levantamento de dados do IPHAEP, foram encontradas informações acerca de 38 imóveis do recorte estudado, em inventários (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba, 2018, 2019) ou em processos individuais. Ainda assim, destes, nem todos possuíam a classificação do nível de proteção definida.

Já os indicadores de estado de conservação e de preservação foram avaliados através das observações de campo a partir de parâmetros previamente definidos. Tais parâmetros foram elaborados conforme a metodologia do IPHAEP, cujos níveis de conservação: “bom”, “precário”, “em arruinamento” e “arruinado”; e de preservação: “íntegro”, “pouco alterado”, “muito alterado” e “descaracterizado” foram tomados como referência, sendo eles utilizados nas fichas de inventário do IPHAEP. Para aplicação prática no objeto desta pesquisa, foram complementados esses indicadores com as opções de “terreno” e “imóvel contemporâneo”.

Assim, o estado de conservação diz respeito à integridade física do bem, aos seus aspectos materiais e estruturais, limpeza e manutenção da edificação. O estado de preservação, por sua vez, refere-se à manutenção das características originais do bem, dos elementos arquitetônicos que guardam seu valor histórico-cultural. É importante frisar que a avaliação dos estados de conservação e preservação dos imóveis limitou-se à observação externa das edificações, por questões de segurança e viabilidade de execução.

Atendo-se à variedade de possibilidades do quadro encontrado no recorte adotado, por razões metodológicas, os imóveis foram classificados segundo categorias de vacância. Com base na proposta de Clemente (2012), que se mostrou oportuna por ser aplicada também ao contexto do

Centro Histórico de João Pessoa, foram elencadas duas categorias principais – vazios e subutilizados – que se desdobram ao nível de lote e de edificação. Por fim, as informações referentes à propriedade dos imóveis foram obtidas nos levantamentos de dados do IPHAEP e da PMJP.

Partindo para a apresentação dos quantitativos, obteve-se que o eixo das Trincheiras contabiliza um total de 149 lotes inseridos no recorte de estudo. Desses, 50 imóveis encontram-se em situação de vacância ou subutilização, o que corresponde a 34% dos imóveis (Figura 5). Observando as categorias de vacância estabelecidas, tem-se trinta e uma edificações vazias (62%), treze edificações subutilizadas (26%), quatro lotes vazios (8%) e dois lotes subutilizados (4%). No eixo do Tambiá, dos 105 lotes que o compõem, 25 configuram-se como imóveis vazios ou subutilizados, alcançando 24% do total dos lotes (Figura 6). Desses, dezessete são edificações vazias (68%), quatro edificações subutilizadas (16%), três lotes vazios (12%) e um lote subutilizado (4%). O grande número de edificações vazias, dentre as categorias, justifica-se por se tratarem de áreas já consolidadas do tecido urbano. Porém, chama atenção a grande quantidade de edificações subutilizadas no eixo das Trincheiras, que está diretamente relacionada ao alto número de imóveis com ocupação irregular.

Quanto ao estado de conservação dos imóveis vazios e subutilizados no eixo das Trincheiras, apenas sete imóveis estão em bom estado, vinte e cinco estão em estado precário, cinco em arruinamento, sete arruinados e seis são terrenos. No eixo do Tambiá, são seis imóveis em bom



Figura 5 – Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo das Trincheiras, segundo as categorias de vacância adotadas na pesquisa (2022).

Fonte: Elaborado pelos autores.

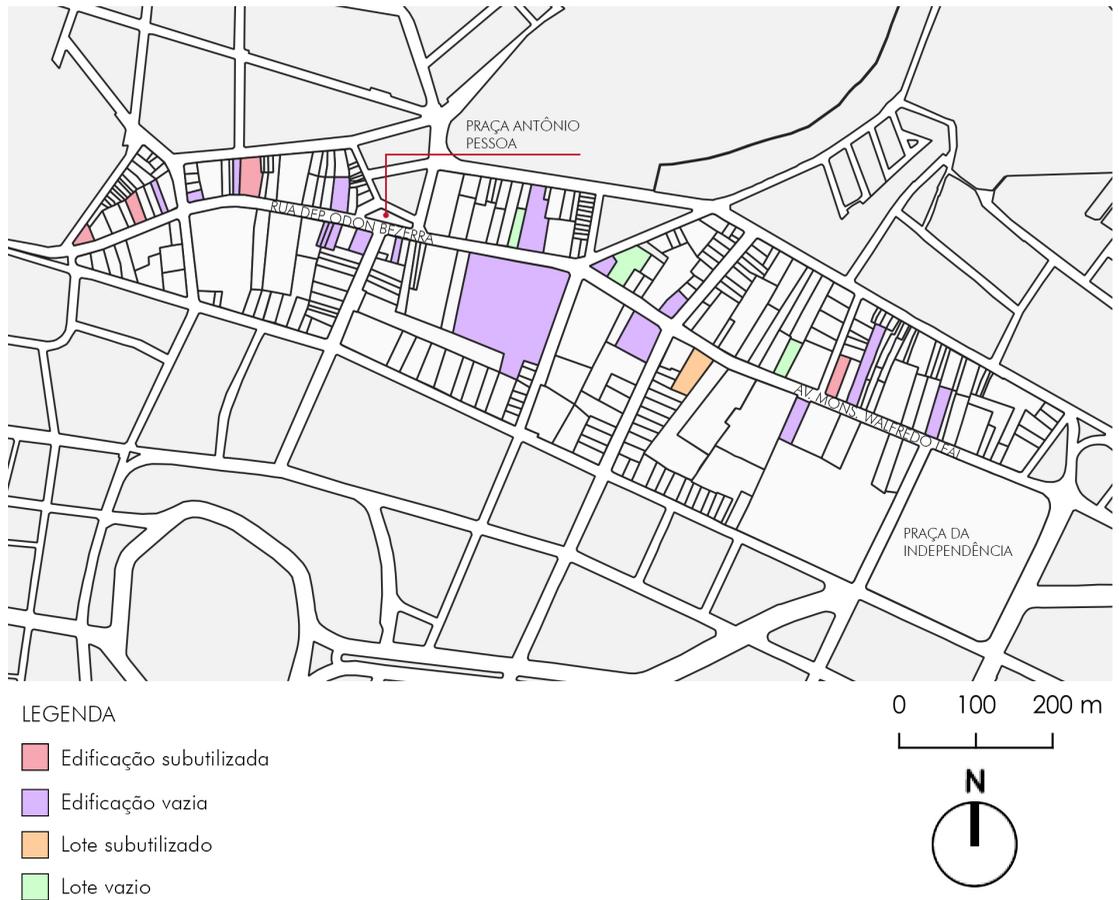


Figura 6 – Mapa de imóveis vazios ou subutilizados no eixo do Tambiá, segundo as categorias de vacância adotadas na pesquisa (2022).
Fonte: Elaborado pelos autores.

estado, dez precários, um em arruinação, cinco arruinados e três terrenos. Na Figura 7, são apresentadas as porcentagens correspondentes ao universo dos imóveis vazios e subutilizados, comparados com os demais imóveis dos eixos (de uso pleno), e com o somatório geral de todos os imóveis dos eixos (vazios e subutilizados e imóveis de uso pleno). O eixo do Tambiá apresenta um resultado menos drástico, em comparação com o eixo das Trincheiras – 14% dos imóveis vazios e subutilizados em bom estado no eixo das Trincheiras; e 24% no eixo do Tambiá. Uma possível explicação para tal panorama advém do próprio contexto socioeconômico e de usos das referidas áreas. O eixo do Tambiá, marcado pelo predomínio dos usos institucionais, de comércio e serviços e o fluxo de capital deles decorrente, pela sua relação com a cidade e com o papel que nela desempenha, detém maiores condições de prover a manutenção e conservação das edificações, em comparação com o eixo das Trincheiras. Este último, caracterizado pela forte presença do uso residencial, além do institucional e de serviços, abriga uma classe de baixa renda que muitas vezes não dispõe de meios para custear os serviços de manutenção das edificações. Em comparação com os demais imóveis dos eixos, de uso pleno, vê-se novamente um resultado um pouco mais positivo no eixo do Tambiá. Não obstante, em ambos os casos, nota-se claramente quão prejudicial para a sua conservação é o esvaziamento e subutilização das edificações.

Avaliando o estado de preservação, ainda se observa que menos imóveis vazios e subutilizados se mantêm íntegros. No eixo das Trincheiras, cinco estão íntegros, vinte e um pouco

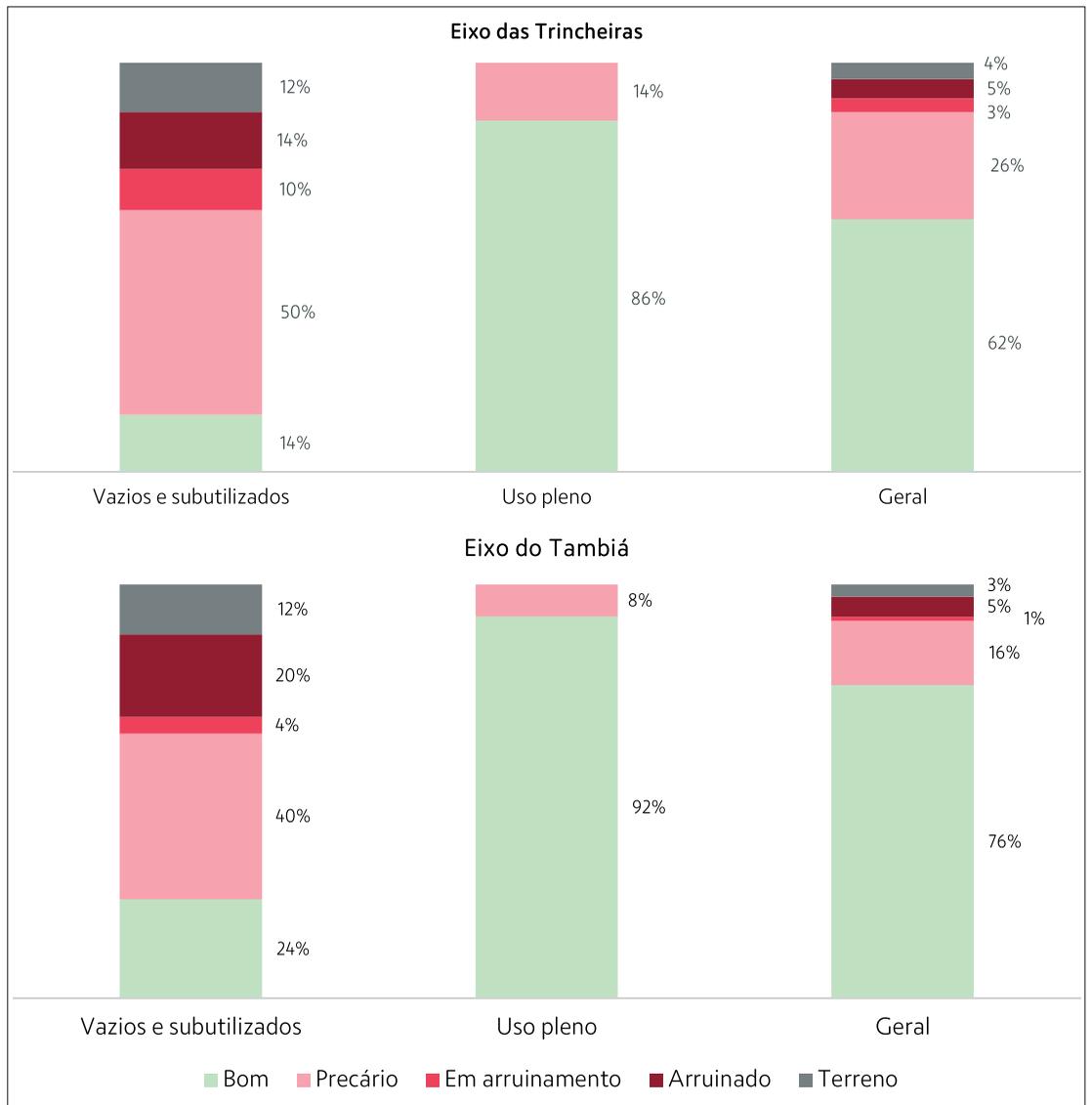


Figura 7 – Imóveis dos eixos das Trincheiras e do Tambiá, segundo o estado de conservação (2022).

Fonte: Elaborado pelos autores.

alterados, quatorze muito alterados, dois descaracterizados e oito são imóveis contemporâneos ou terrenos. No eixo do Tambiá, são três íntegros, oito pouco alterados, nove muito alterados, um descaracterizado e quatro são imóveis contemporâneos ou terrenos (Figura 8). Todavia, considerando os dados relativos em porcentagens, quando somados os imóveis íntegros e pouco alterados, o eixo das Trincheiras sugere ter sofrido menos alterações na morfologia de suas edificações, equivalendo à maioria dos imóveis em alguma situação de vacância (52% dos imóveis íntegros ou com poucas alterações no eixo das Trincheiras; e 40% no eixo do Tambiá). Por outro lado, observando os imóveis com uso pleno, constata-se uma situação mais aproximada entre os dois eixos de estudo. Quanto à preservação, mesmo os imóveis com uso pleno têm dificuldades em manter sua integridade, o que se deve às alterações motivadas por adaptações a usos diferentes daqueles originais, e às ações intervencionistas em maior ou menor conformidade com as exigências dos órgãos de preservação.

Também foi possível constatar que a grande maioria dos imóveis vacantes é composta, de fato, por imóveis de interesse patrimonial. As construções contemporâneas juntamente com

os terrenos baldios e estacionamentos somam 16% dos imóveis, em cada um dos recortes, das Trincheiras e do Tambiá. Assim, fica ainda mais patente o impacto negativo que o esvaziamento exerce sobre o patrimônio, conforme se evidencia em diversos imóveis dos dois eixos (Figura 9).

Ademais, no que se refere ao nível de proteção dos imóveis, havia nos arquivos do IPHAEP informações a respeito de quatorze imóveis do eixo das Trincheiras, correspondente a 28% dos imóveis vazios ou subutilizados. A grande maioria é classificada como imóvel de Conservação Parcial, além de um de Renovação Controlada e um de Conservação Total. É notória, porém, a concentração dos imóveis localizados em frente à Balaustrada das Trincheiras (sete imóveis), que possuem classificação por estarem inseridos no Inventário de Bens Culturais de João Pessoa (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba, 2018, 2019). Já no eixo do Tambiá, foram encontradas informações sobre sete imóveis, equivalente a 28% dos imóveis vazios e subutilizados, tendo sido cada um deles tomados por processos individuais. Destes, são dois de Renovação Controlada, um de Conservação Total e os demais de Conservação Parcial.

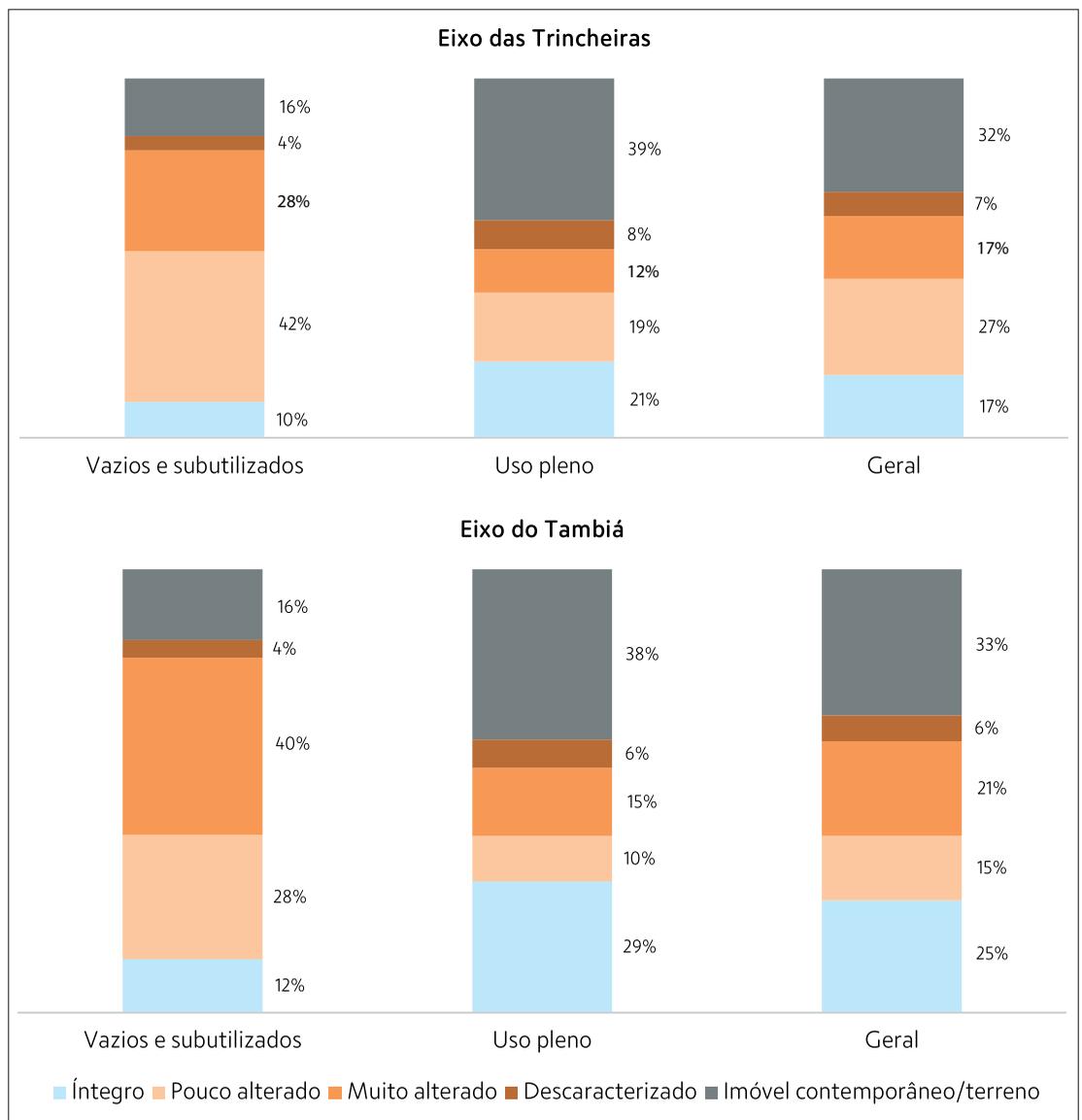


Figura 8 – Imóveis dos eixos das Trincheiras e do Tambiá, segundo o estado de preservação (2022).

Fonte: Elaborado pelos autores.



Figura 9 – Exemplos de edificações vazias nos eixos de Trincheiras e Tambiá.

Nota: Em sequência, nº 62, 454, 512, 619 e 881 à Rua das Trincheiras; nº 163 à Av. João da Mata; s/n e nº 330 à Av. Mons. Walfredo Leal; e nº 352 à Rua Odon Bezerra.
Fonte: Acervo Raquel Brito (2022).

A relação com os agentes urbanos

Diagnosticada a realidade do objeto de estudo, faz-se necessário interpretar os dados encontrados à luz das variáveis envolvidas nos processos de produção e apropriação do espaço. Em se tratando de vazios urbanos e de patrimônio, uma questão relevante é a multiplicidade de agentes envolvidos. Para Corrêa (2011, p. 43),

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da ‘mão invisível do mercado’, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

O autor define que a produção social do espaço envolve como “tipos ideais”, ou tipos clássicos de agentes sociais, “os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (Corrêa, 2011, p. 44). Da mesma forma, os diversos agentes participam da dinâmica urbana que envolve o esvaziamento de imóveis nas áreas centrais.

Os proprietários dos meios de produção, a elite econômica, ou ainda os proprietários do capital, são, segundo Villaça (2001), os mais influentes agentes estruturadores do espaço urbano. Em João Pessoa, o interesse da elite pela área litorânea transferiu seu centro de moradia, lazer, emprego e comércio/serviços para o setor, acarretando na mudança do perfil socioeconômico e de atividades da região central, e ocasionando o esvaziamento de grande parte dos imóveis da área. O eixo do Tambiá, juntamente com outros corredores da urbe, conformou-se gradativamente como o caminho das classes de alta renda na direção da orla marítima, sendo ainda hoje uma importante via de conexão entre a praia e o Centro. A relação da elite com o eixo das Trincheiras, por sua vez, foi interrompida de forma mais abrupta. O entorno e o próprio eixo foram apropriados pelas camadas populares, enquanto as classes mais abastadas migraram para a região leste da cidade, rompendo as relações que possuíam com o setor.

Os promotores imobiliários, enquanto iniciativa do setor privado, respondem aos interesses dos detentores de capital, ao mesmo tempo que desempenham papel importante na determinação de novas frentes de urbanização e áreas de investimento na cidade. Sob o aspecto financeiro, os imóveis tombados como patrimônio histórico, ou mesmo os que se encontram dentro do perímetro de proteção e são classificados como de Renovação Controlada, são malvistas pela sociedade e pelo mercado como investimentos pouco rentáveis, que demandariam altos custos de restauração ou reabilitação, limitações construtivas e baixo retorno econômico, quando comparados com as possibilidades das áreas de expansão e adensamento da cidade.

Assim, grande parte dos proprietários desses imóveis vazios ou subutilizados perdem o interesse por eles. Reféns do mercado imobiliário, os atuais proprietários mantêm os imóveis especulando ou à espera de ruírem. Por vezes, os atuais donos não possuem meios de arcar com as despesas geradas pelos mesmos, o que contribui para o seu abandono e degradação. Um indicador dessa dificuldade financeira é o fato de 62% dos imóveis vazios ou subutilizados do eixo das Trincheiras estarem com débitos municipais, de acordo com os dados fornecidos pela PMJP em setembro de 2022. No eixo do Tambiá, os débitos municipais estão positivos para uma menor parcela dos imóveis em estudo, atingindo 36% do total de imóveis vazios ou subutilizados. Outra situação comum aos imóveis vazios de regiões centrais é a existência de conflitos judiciais, a exemplo de disputas por herança, que levam à estagnação desses imóveis por tempo indeterminado. Imóveis de interesse patrimonial, por vezes, também são envolvidos em instâncias jurídicas em casos de demolições não autorizadas, execução de obras sem o aval dos órgãos competentes ou conflitos de interesses concernentes ao instrumento de tombamento ou ao direito de vizinhança *versus* o direito de propriedade, a exemplo dos processos que foram abertos referentes aos imóveis nº 62 e nº 88 à Rua das Trincheiras e nº 81 à Av. João da Mata (Costa, 2017), entre outros casos.

Dos imóveis vazios e subutilizados, 96% são de propriedade privada e 4% de domínio público no eixo das Trincheiras. Já no eixo do Tambiá, são 92% e 8% de propriedade privada e pública, respectivamente. O alto número de imóveis vacantes de propriedade privada associado ao mau estado de preservação e de conservação dos mesmos sinaliza, novamente, a falta de políticas públicas de incentivo e auxílio para o tratamento desse patrimônio. Somada com a desvalorização por parte do mercado e da iniciativa privada, com o desinteresse por grande parcela da população e muitas vezes com a falta de educação patrimonial, que repercute a nível nacional, tem-se como resultado a realidade diagnosticada.

A pouca quantidade de dados encontrados relacionados ao nível de proteção dos imóveis vazios e subutilizados pressupõe a baixa procura dos proprietários pelos serviços do IPHAEP, apesar de serem obrigatórios para a realização de intervenções. Isso ratifica a falta de interesse

ou condições por parte dos proprietários em fazer qualquer intervenção, mesmo de manutenção, nesses imóveis, o que culmina com o seu abandono e comprometimento de sua conservação. Por outro lado, denota também a realização de ações sem o consentimento dos órgãos de proteção ao patrimônio, o que incorre nos riscos à preservação desse patrimônio.

Retomando a discussão acerca dos agentes produtores do espaço, os grupos sociais excluídos são também mencionados por Corrêa (2011). A grande massa da população, composta pelas classes média-baixa e baixa, foi continuamente afastada do Centro, cada vez mais expandindo os limites da periferia da cidade, fortemente estimulada ao longo da história pelo movimento de criação dos diversos conjuntos habitacionais, obras empreendidas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). Entretanto, sua relação com o Centro demonstra bastante solidez, já que é tido como o polo de emprego, comércio e serviços das camadas populares (Villaça, 2001). O centro expandido possibilita uma conexão gradativa entre o polo central e os bairros residenciais de classe média e baixa. Assim, os eixos de Trincheiras e Tambiá se inserem em um entorno desse contexto.

Todavia, o grupo social dos excluídos, composto pela faixa mais vulnerável da população, atua na produção e apropriação do espaço de forma diferenciada. No recorte em estudo, merece especial atenção a ação desses grupos às margens e no próprio eixo das Trincheiras. As comunidades Saturnino de Brito e Renascer, presentes nos seus arredores desde a década de 1980 (Figura 10), bem como os moradores de ocupações irregulares das edificações vazias, atuam como agentes na produção social do espaço. Ao invés de serem encarados como promotores da degradação do local,



Figura 10 – Ortofotocarta de 1989 com destaque para as comunidades Saturnino de Brito e Renascer.

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de arquivo fornecido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, disponível em: <https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/fotogrametria/index.html#17/-7.12931/-34.88313>. Acesso em 2022.

deveriam ser vistos pelos órgãos competentes pelo seu potencial, como promotores de vitalidade e dinâmica urbana, integrados a projetos sociais e educacionais, que favorecessem a população e o ambiente construído.

No eixo do Tambiá, apesar da presença constante de trabalhadores informais, detectada nas visitas de campo, entre camelôs e flanelinhas, foi identificada apenas uma edificação com ocupação irregular. A influência dos grupos sociais excluídos existe, porém não de forma tão marcante como se dá no eixo das Trincheiras.

Na esfera do poder público, o Estado tem um papel regulador fundamental. Dentre as suas múltiplas atribuições, destaca-se o estabelecimento da legislação de uso e produção do espaço. No escopo das legislações que regem o espaço urbano, merece especial destaque o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001). Datado de 10 de julho de 2001, regulamenta o Capítulo II referente à política urbana da Constituição Federal (Brasil, 1988). Segundo expresso no Art. 182 da Constituição, o imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que não cumprir com sua função social e não promover seu adequado aproveitamento, após exigido pelo Poder Público municipal, é passível de, sucessivamente, sofrer pena de: (a) parcelamento ou edificação compulsórios; (b) IPTU progressivo no tempo; (c) desapropriação com pagamentos mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado, com prazo de resgate de até dez anos. Outros instrumentos descritos no Estatuto das Cidades (Brasil, 2001) são passíveis de aplicação aos casos dos vazios urbanos e imóveis subutilizados, especialmente inseridos em área de interesse histórico-cultural, a exemplo do Direito de Preempção, das Operações Urbanas Consorciadas, da Transferência do Direito de Construir, e da Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

O investimento em habitação nas áreas centrais, e ainda no recorte desse estudo, revela um grande potencial e pode ser amparado por vários dos instrumentos de política urbana citados. Nesse sentido, Bonduki (2010) defende que a conservação dos núcleos históricos deve se desenvolver para além do aspecto físico, como um processo sustentável e socialmente equilibrado. Historicamente, as “[...] formas dominantes de intervenção em centros históricos no Brasil – embelezamento, renovação e ‘revitalização’ – quase sempre estiveram articuladas com a expulsão da população moradora de baixa renda ali residente” (Bonduki, 2010, p. 319). No entanto, conforme o autor, a substituição do uso habitacional remanescente em áreas históricas compromete a vitalidade e o aproveitamento social do espaço urbano. Ademais, o esvaziamento do Centro implica na subutilização da já existente infraestrutura da área.

A alternativa também se mostra interessante considerando o elevado déficit habitacional existente no país. Segundo a Fundação João Pinheiro (2021), em 2019 o Brasil apresentava um déficit habitacional de 5,876 milhões de domicílios, correspondente a 8% do estoque total de domicílios particulares permanentes e improvisados do território nacional. O mesmo instituto afirma que na Região Metropolitana de João Pessoa o déficit alcançava 46.937 domicílios, correspondendo a 10,5% dos domicílios particulares permanentes e improvisados da região metropolitana.

Algumas leis que amparam essa questão são: a Lei nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); e a Lei nº 11.888/2008, que assegura a assistência técnica pública e gratuita às famílias com renda mensal de até três salários mínimos para o projeto e construção de habitação. Não obstante, é importante considerar, no que diz respeito aos imóveis de interesse patrimonial, a necessidade de adoção conjunta de outras medidas. Conforme pôde ser demonstrado, a plena utilização dos imóveis exerce um impacto positivo sobre a conservação dos mesmos, porém nem sempre é medida suficiente para a sua correta preservação. Em se tratando dos imóveis com uso

residencial no eixo de Trincheiras (quarenta e um imóveis residenciais) juntamente com o eixo do Tambiá (seis imóveis residenciais), têm-se que 72% apresentam bom estado de conservação, estando 28% em estado precário. Já com relação à preservação, 19% deles encontram-se íntegros, 28% estão pouco alterados, 6% muito alterados e 4% descaracterizado. Os demais imóveis residenciais são imóveis contemporâneos, equivalendo a 43% dos imóveis com uso habitacional.

A implantação de habitação de interesse social, quando possível, requer cuidados especiais que incentivem o uso consciente do patrimônio e forneçam meios viáveis para a sua manutenção. Bonduki (2010) aponta para a importância do empenho dos órgãos locais na gestão da intervenção e ressalta a necessidade de um plano de desenvolvimento social integrado, com participação dos moradores, para que a melhoria das condições habitacionais esteja atrelada à qualidade de vida e inserção social dos mesmos. Britto (2015), quando trata das obras de restauração do Conjunto do Pedregulho (RJ), reitera a importância da etapa pós-obra, destacando a necessidade de criação de uma Comissão Permanente de Manutenção composta por representantes da comunidade local, da sociedade civil interessada na preservação do patrimônio e do poder público. Daí a importância de projetos integrados que promovam a inclusão social ao nível de educação, geração de emprego e acesso à moradia digna.

Considerações Finais

A partir da realização deste trabalho, foi possível identificar e avaliar a relação indissociável entre a produção social do espaço, por meio do esvaziamento e subutilização de imóveis, e o impacto que esses processos exercem sobre o patrimônio histórico-cultural, levando à descaracterização, degradação, abandono ou ruína do acervo edificado. Observando os eixos das antigas Ruas das Trincheiras e do Tambiá no centro da cidade de João Pessoa, tomados como estudo de caso para a investigação, ficaram patentes algumas implicações do fenômeno na contemporaneidade.

O panorama dos eixos das Trincheiras e do Tambiá traduz o fenômeno do esvaziamento de imóveis de interesse patrimonial e a influência negativa que a falta de utilização ou subutilização desses imóveis exerce sobre a integridade dos mesmos, tanto física e estrutural quanto de manutenção das suas características formais e culturais. O eixo das Trincheiras, com um total de 149 lotes, conta com 50 imóveis vazios ou subutilizados – correspondendo a 34% dos imóveis do eixo – e o eixo do Tambiá, com 105 lotes ao todo, apresenta 25 imóveis vazios ou subutilizados – o que equivale a 24% dos imóveis do eixo. Em ambos os casos, constata-se a elevada porcentagem referente às vacâncias urbanas e subutilização de imóveis, que favorecem o comprometimento dos eixos em questão.

Comparando a quantidade de imóveis vazios ou subutilizados identificados no perímetro do Centro Histórico de João Pessoa tombado pelo IPHAN em 2012 (17,6% dos imóveis), e os dados referentes aos usos do solo e quantitativo de imóveis sem uso nos recortes espaciais dos eixos de Trincheiras e Tambiá em 2011, os dados atuais relativos aos dois eixos em estudo nesta pesquisa revelam o aumento de imóveis vazios ou subutilizados na última década, demonstrando o descaso para com o enfrentamento da realidade de degradação do setor.

Embora apresentem grandes semelhanças na sua origem, que remetem aos seus contextos de formação social, econômica e até arquitetônica, o desenvolvimento e a expansão mais recentes da cidade, a partir da segunda metade do século XX e, de modo mais intenso, a partir das décadas de 1970 e 1980, definiram relações particulares com cada um dos eixos. Consideram-se, pois, dois axiomas: o primeiro, o espaço urbano, enquanto construção social, responde às ações dos diversos

agentes urbanos; o segundo, a cidade brasileira contemporânea, composta pelos fixos e fluxos, e resultante da produção social capitalista, responde a uma lógica de segregação socioespacial. Sob esse aspecto, o esvaziamento e a subutilização de imóveis nos dois eixos em questão se mostram como uma demonstração das forças de atuação social desses agentes.

No eixo do Tambiá, ocorreu uma mudança de usos mais rápida e clara, através da substituição do uso residencial, que originalmente conformava a rua, pelos usos institucional e de comércio e serviços. Assim como em toda a área central, a quantidade de imóveis sem uso tem se mostrado crescente. No entanto, em comparação com o eixo das Trincheiras, o eixo do Tambiá se mostra mais tímido. Tal diferenciação indica uma possível associação com os processos de produção e apropriação da cidade pelas classes dominantes, como principais agentes estruturadores do espaço urbano. Isso porque, em João Pessoa, o movimento de migração intraurbana das classes abastadas se deu em direção à orla marítima, perfazendo o caminho a leste, que define o setor no qual está inserido o eixo do Tambiá, a partir do Centro.

As dificuldades no tocante à conservação e preservação do patrimônio envolvem diferentes fatores. Entre eles é possível constatar que o esvaziamento e a subutilização de imóveis intensificam consideravelmente os danos causados às edificações. O crítico estado de preservação e conservação do patrimônio local aumenta o risco de desaparecimento do conjunto, através de perdas de exemplares um a um, o qual, por sua vez, põe em risco o valor de patrimônio sobre o todo no contexto que o justifica: aquele de conjunto urbano.

Contribui para esse quadro a conjunção de ações dos múltiplos agentes urbanos. Ao nível geral, o esvaziamento de imóveis nas áreas centrais se conforma como um fenômeno pós-industrial, atrelado à expansão urbana seguida pela transformação das funções urbanas de cidades grandes e médias, que gera um cenário de obsolescência e decadência nos centros antigos dessas cidades; obsolescência essa ditada pela transferência do foco de investimentos da cidade para novas áreas, tanto por parte do capital privado como do público.

Dito isso, coloca-se como prioritário o investimento em ações de inclusão social que abarquem os usuários desses espaços e favoreçam o fortalecimento da relação entre eles e o meio de forma digna e consciente, promovendo um crescimento social e cultural integrados. Para tanto, é basilar envolver a viabilidade financeira de manutenção e uso contínuo dessas áreas por seus moradores e a compatibilidade entre as legislações que regem o patrimônio e os programas sociais. Nesse sentido, os investimentos em habitação têm um grande potencial, sobretudo aqueles de interesse social, aliados à educação patrimonial de modo geral. Do mesmo modo, essas citadas temáticas se mostram como pertinentes frentes de investigação e aprofundamento.

Referências

- Abrantes, K. Tambiá, expansão da cidade para leste. In: Tinem, N. (org.). *Fronteiras, marcos e sinais: leituras das ruas de João Pessoa*. João Pessoa: UFPB, 2006. p. 183-224.
- Beltrame, G. *Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano*. Rio de Janeiro: Interseções, 2013. v. 15, n. 1, p. 113-138.
- Bonduki, N. *Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos*. Brasília, DF: Iphan/Programa Monumenta, 2010.
- Borde, A. L. P. *Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas*. 2006. 226 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2006.
- Brasil. *Constituição [da] República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

- Brasil. *Estatuto da Cidade*. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília: Congresso Nacional, 2001.
- Britto, A. (org.). *Pedregulho: o sonho pioneiro da habitação popular no Brasil*. Rio de Janeiro: Edições de Janeiro, 2015.
- Clemente, J. C. *Vazios urbanos e imóveis subutilizados no Centro Histórico tombado da cidade de João Pessoa*. 2012. 130 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana e Ambiental) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.
- Corrêa, R. L. Sobre os agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: Carlos, A. F.; Souza, M. L.; Sposito, M. E. B. *A produção do espaço. Agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-52.
- Costa, P. A. I. *Nas trincheiras do urbano: o “abandono” e degradação na Rua das Trincheiras, João Pessoa – PB*. 2017. 187 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2017.
- Dias, C. *A força da forma: entre o rio e o mar o Centro de João Pessoa ainda perto do Sanhauá*. 2013. 261 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia; Universidade Federal da Paraíba, Salvador, 2013.
- Fundação João Pinheiro. *Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021.
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba. *Inventário de Bens Culturais de João Pessoa*. João Pessoa: Coordenadoria de Arquitetura e Ecologia – IPHAEP, 2018. v. 1.
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba. *Inventário de Bens Culturais de João Pessoa*. João Pessoa: Coordenadoria de Arquitetura e Ecologia – IPHAEP, 2019. v. 2.
- Jacobs, J. *Morte e vida de grandes cidades*. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa. 3. ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.
- Moura Filha, M. B. *De Filipéia à Paraíba: uma cidade na estratégia de colonização do Brasil: séculos XVI - XVIII*. João Pessoa: IPHAN/Superintendência na Paraíba, 2010.
- Paraíba. *Decreto nº 25.138*, de 28 de junho de 2004. Diário Oficial do Estado da Paraíba de 29 de junho de 2004.
- Tinem, N.; Chaves, C. Trincheiras, a expansão da cidade para o sul. In: Tinem, N. (org.). *Fronteiras, marcos e sinais: leituras das ruas de João Pessoa*. João Pessoa: UFPB, 2006. p. 225-252.
- Villaça, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

Colaboradores

R. O. T. Brito colaborou na concepção da pesquisa, desenho, coleta de dados, análise e interpretação dos dados e redação final. I. Cavalcanti Filho colaborou na orientação da pesquisa, revisão e aprovação da versão final.