



Universidade Federal da Paraíba – UFPB

Centro de Tecnologia

Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental

Mestrado

**A ATUAÇÃO DO MONTEPIO
NA PRODUÇÃO ESTATAL DE HABITAÇÃO
EM JOÃO PESSOA DE 1932 A 1963**

ANGELA ARAÚJO NUNES

João Pessoa, 2008.

ANGELA ARAÚJO NUNES

**A ATUAÇÃO DO MONTEPIO
NA PRODUÇÃO ESTATAL DE HABITAÇÃO
EM JOÃO PESSOA DE 1932 A 1963**

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

ORIENTADOR: PROF. DR. ALBERTO JOSÉ DE SOUSA

João Pessoa, 2008.

Ficha catalográfica

N972a Nunes, Angela Araújo.

A atuação do Montepio na produção estatal de habitação em João Pessoa de 1932 / Angela Araújo Nunes. - João Pessoa, 2008.

132f. : il.

Orientador: Alberto José de Sousa

Dissertação (Mestrado) – UFPB/CT

1. Habitação Popular. 2. Montepio – atuação – 1932-1963 – João Pessoa. 3. Conjuntos habitacionais. 4. Carteira imobiliária.

UFPB/BC

CDU: 728.1(043)

ANGELA ARAÚJO NUNES

**A ATUAÇÃO DO MONTEPIO NA
PRODUÇÃO ESTATAL DE HABITAÇÃO
EM JOÃO PESSOA DE 1932 A 1963**

Esta dissertação foi julgada e aprovada para a obtenção do grau de **Mestre em Engenharia Urbana e Ambiental** da Universidade Federal da Paraíba.
João Pessoa, 30 de Setembro de 2008.

BANCA EXAMINADORA

PROF. DR. ALBERTO JOSÉ DE SOUSA

Orientador

PPGEUA – Universidade Federal da Paraíba

PROF. DR. FRANCISCO GONÇALVES

Examinador Interno

PPGEUA – Universidade Federal da Paraíba

PROF. PhD. LUIZ AMORIM

Examinador Externo

MDU – Universidade Federal de Pernambuco

Para Dona Conça, com todo amor.

A AGRADECIMENTOS

A Deus, em primeiro lugar, e a todos que colaboraram direta e indiretamente para a realização deste trabalho tão árduo e difícil, em especial:

A minha mãe Dona Conceição e meus irmãos, Patrícia, Arimatéa e Raquel.

Ao difícil, porém amado, Sérgio.

Ao meu orientador, o professor Alberto Sousa.

Ao amigo, colega, chefe, incentivador, companheiro e algoz, arquiteto Amaro Muniz.

Ao amigo e colega, arquiteto Jonas Bezerra.

Ao sempre chefe e agora amigo, arquiteto Luciano Agra.

Ao Sr. Secretário da SEPLAN, Marcelo Cavalcanti.

Ao Sr. Secretário da SEINFRA, João Azevedo.

Ao queridíssimo Dr. Guilherme Pedrosa.

À amiga, arquiteta Ana Karine Carneiro Arruda.

A designer Ana Cecília Holanda Correia Lima, às arquitetas Rafaela Mabel e Mariama Ireland e aos brilhantes futuros arquitetos Lívia Loureiro e Davi de Lima, todos incansáveis companheiros de jornada na Prefeitura Municipal de João Pessoa.

Aos professores, funcionários e colegas do PPGEUA.

À equipe do Instituto Histórico e Geográfico da Paraíba, da Biblioteca Central da UFPB, da Biblioteca Setorial do Centro de Tecnologia, da Diretoria de Recursos Humanos do IPEP e do Arquivo da PMJP.

Ao querido e estimado Fidel.

Sintam-se agradecidos.

RESUMO

Esta dissertação objetiva o exame da atuação construtiva da Carteira Imobiliária do Montepio do Estado da Paraíba na produção estatal de habitação na cidade de João Pessoa, de 1932 a 1963, período estabelecido entre a designação da instituição para produção de moradias em benefício do funcionalismo público até a última realização popular dela antes do exercício do BNH. Através de exaustiva pesquisa documental, realizada em acervos locais e tendo como principal fonte o Jornal *A União*, registro oficial das realizações do poder executivo estadual, foram recolhidos dados sobre as realizações habitacionais do instituto, possibilitando a identificação das suas vilas e conjuntos populares e posteriormente a classificação das unidades construídas e a reconstituição da planta e fachada originais. E pelo estudo da implantação das unidades populares e das casas residenciais, como eram chamadas as casas que eram construídas isoladamente e não tinham caráter popular, conseguimos determinar a relação entre o patrimônio edificado pelo Montepio e a evolução urbana de João Pessoa. E mesmo sem avassaladores planos urbanísticos ou grandes conjuntos como os de outros institutos federais, o Montepio consolidou o uso residencial na região central da cidade, próxima ao Parque Solon de Lucena; atraiu o interesse do governo para provisão da infraestrutura após a instalação das vilas e conjuntos – embora as respostas estatais tenham sido comumente mais demoradas; foi responsável pelas incursões iniciais em bairros como Torre e Expedicionários – que mais tarde se firmariam como bairros residenciais pela ação de outros institutos também públicos e, finalmente, consolidou a implantação periférica de habitação estatal ao conceber a Cidade do Funcionário Público Estadual no Bairro de Oitizeiro.

Palavras-chave: Montepio, João Pessoa, carteira imobiliária, habitação popular, conjuntos habitacionais.

ABSTRACT

This work analyzes the constructive actuations of the Real Estate Portfolio of Montepio Paraíba State in the statal housing production in the city of João Pessoa, from 1932 to 1963, established between the institutional designation for the production of housing in benefit of the public functionalism and its last popular realization before the work of BNH. Through exhausting documental research, done in local collections and especially through the newspaper “A União”, official record of the realizations of the state executive, data was found regarding the realizations of the housings by the institution, identifying the groups of popular housing and later on classifying the built unities and the reconstitution of the house plans and the front elevation. And through the study of the introduction of these popular units and of most of the ‘residential’ housings, as were called the houses that were built separately and that were not considered popular, we managed to determine the relation between the built patrimony by Montepio and the urban evolution of João Pessoa. And even without grand urbanistic plans or big aggregations as other federal institutions, the Montepio consolidated the residential use in the central region of the city, near Solon de Lucena Park; Attracted the interest of the government to the installation of infra-structure after the introduction of the cities and aggregations – although the statal response took more time; it was responsible for the initial incursions in districts like Torre and Expedicionários – that later on would become residential districts through the doings of other public institutions and, finally, consolidated the peripheral introduction of the statal housings with the construction of the State public employees city in the district of Oitizeiro.

Key words: Montepio, João Pessoa, real estate portfolio, popular housing, housing aggregation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Bairros ingleses construídos conforme o regulamento de 1875.....	27
Figura 2 Conjunto La Caserne proposto por Holtzer.	29
Figura 3 Cidade operária de Mulhouse, 1853.....	29
Figura 4 Projeto La Cité Napoléon, 1849.	29
Figura 5 Vista do primeiro conjunto construído pelo IACP de Bolonha em 1918	31
Figura 6 Planta do Bairro Altenhof, Essen.....	32
Figura 7 Conjunto de casas na Rua <i>Valance, Becontree</i> em 1945.	34
Figura 8 Bairro Höhenblick, Frankfurt (1926 – 1927).....	35
Figura 9 Vista do Bairro Britz, Berlim (1925 – 1927)	36
Figura 10 Planta do Bairro Britz.....	36
Figura 11 Diagrama da produção da construção civil na Europa entre-guerras.....	37
Figura 12 Modelos de moradia operária propostos pela Comissão de Exame e Inspeção dos Cortiços em 1893.	40
Figura 13 Conjunto construído na Avenida Salvador de Sá.	42
Figura 14 Vista do conjunto em 2005.	42
Figura 15 Plantas dos dois tipos de apartamento.....	42
Figura 16 Vila de empresa: Vila Boyes (depois Vila Matarazzo), São Paulo.....	43
Figura 17 Vila particular: Vila da Companhia Economisadora Paulista, São Paulo..	43
Figura 18 Plantas e Fachadas das unidades construídas na Vila Paz e Trabalho, Recife – PE.	45
Figura 19 Projetos de habitação popular elaborados por Saturnino de Brito em Vitória – ES.	50
Figura 20 Proposta de quarteirão salubre de Saturnino de Brito para Santos – SP.	50
Figura 21 Projeto de Jourdan e Ponchon.	51
Figura 22 Projeto de Dacio Aguiar de Moraes.....	51
Figura 23 Projetos vencedores do Grupo 4.	52
Figura 24 Localização da Av. Almirante Barroso.....	62
Figura 25 Vista de unidade construída em 1932, jul. 2008.....	62

Figura 26 Anúncios publicados no Jornal A União em 1934, 1935, 1936 e 1940.....	64
Figura 27 Sede do Montepio.	68
Figura 28 Sede do Montepio, jul. 2008.....	68
Figura 29 Localização da Vila 10 de Novembro.	69
Figura 30 Vista das casas construídas na Av. João Machado.	70
Figura 31 Planta e fachada frontal original da unidade construída na Vila Macacos e Vila 10 de Novembro.....	74
Figura 32 Vista de uma casa da Vila 10 de Novembro na época da inauguração. ..	75
Figura 33 Casa de frente norte da Vila 10 de Novembro localizada na Rua Francisca Moura, jul. 2008.....	76
Figura 34 Casa de frente sul da Vila 10 de Novembro localizada na Rua Francisca Moura, jul. 2008.....	76
Figura 35 Grupo A de casas não-populares construídas entre 1942-1943.	81
Figura 36 Grupo B de casas não-populares construídas entre 1942-1943.	82
Figura 37 Vista geral das casas da <i>Vila 11 de Junho</i>	83
Figura 38 O Governador Oswaldo Trigueiro na inauguração da <i>Vila 11 de Junho</i> ...	84
Figura 39 Inauguração da <i>Cidade do Funcionário</i> em 30 de junho de 1963.	89
Figura 40 Visita do Governador potiguar Aluisio Alves à <i>Cidade do Funcionário</i>	89
Figura 41 Localização do conjunto <i>Cidade do Funcionário Público Estadual</i>	90
Figura 42 Planta e fachada da unidade construída na <i>Vila 11 de Junho</i> e <i>Vila da Rua Miguel Santa Cruz</i>	91
Figura 43 <i>Vila 11 de Junho</i> no ano da inauguração.	92
Figura 44 Casas na <i>Vila da Rua Miguel Santa Cruz</i> em julho de 2008.	92
Figura 45 Unidades da <i>Cidade do Funcionário</i> em julho 2008.....	93
Figura 46 Vista geral da Rua Napoleão Crispim localizada no Bairro Oitizeiro.	93
Figura 47 Planta e fachada frontal original de unidade da <i>Cidade do Funcionário</i> ...	93
Figura 48 Conjunto dos Motoristas realizado pelo IAPETC em João Pessoa	94
Figura 49 Anúncio da Cooperativa Banco Agrícola e Industrial Ltda.....	94
Figura 50 Gráfico das unidades construídas em conjuntos habitacionais até 1963 .	98
Figura 51 Planta da Cidade da Parahyba em 1923.....	100
Figura 52 Plano de Remodelação e Extensão de João Pessoa proposto por Nestor de Figueiredo.	102

Figura 53 Vista da região central de João Pessoa a partir da Lagoa do Parque Solon de Lucena.....	103
Figura 54 Planta da Cidade de João Pessoa de 1940 atualizada em 1953.	104
Figura 55 Serviços de saneamento na Rua Miguel Santa Cruz, Torrelândia.	105
Figura 56 Visita do governador Pedro Gondim às obras de abastecimento d'água na Torrelândia.	105
Figura 57 Visita do governador Pedro Gondim às obras de abastecimento d'água do Bairro de Oitizeiro.....	107
Figura 58 Perímetro correspondente ao Bairro Montepio no Projeto de Melhoramentos de Saturnino de Brito, 1913.	108
Figura 59 Bairro Montepio na Planta de 1923	109
Figura 60 Bairro Montepio em detalhe da Planta de 1930	110
Figura 61 Instalação do esgoto na Av. Camilo de Holanda em 1938	110
Figura 62 Bairro Montepio na Planta de 1940/1953	111
Figura 63 Bairro Montepio em detalhe da Planta de 1940/1953.....	112
Figura 64 Traçado do Montepio sobre delimitação atual dos bairros de João Pessoa.	112
Figura 65 Evolução do Bairro Montepio.	113
Figura 66 Oitizeiro e Cruz das Armas no detalhe da Planta de 1940/1953.	115
Figura 67 Bairro de Oitizeiro na planta atual.	115
Figura 68 Cidade do Funcionário na planta atual da cidade.	116
Figura 69 Traçado da <i>Cidade do Funcionário</i> sobre delimitação atual dos bairros de João Pessoa.....	117
Figura 70 Bairros com obras do Montepio até 1963.....	120
Figura 71 Gráfico Unidades residenciais construídas pelo Montepio até 1963	121

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Unidades Construídas na Fase 01: 1932 a 1941	71
Tabela 2 Quadro de Classificação das Unidades Populares 1932 – 1941.....	79
Tabela 3 Valores de Unidades Construídas de 1942 a 1944	80
Tabela 4 Unidades Construídas de 1951 a 1954	86
Tabela 5 Quadro de Classificação das Unidades Populares 1942 – 1963.....	95
Tabela 6 Unidades Residenciais construídas entre 1932 – 1963.....	122

LISTA DE SIGLAS

- BNH – Banco Nacional da Habitação
- CEHAP – Companhia Estadual de Habitação Popular
- CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
- FINEP – Financiadora de Estudos e Projetos
- FCO – Fundação A Casa Operária
- FCP – Fundação da Casa Popular
- GAP – Grupo de Arquitetura e Planejamento
- HBM – Habitations à Bon Marché*
- IACP – Istituto Autonomo Case Popolari*
- IHGP – Instituto Histórico e Geográfico da Paraíba
- IAP – Instituto de Aposentadoria e Pensões
- IAPB – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários
- IAPC – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciais
- IAPE – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Estivadores
- IAPETC – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Empregados de Transportes e Cargas
- IAPFESP – Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos.
- IAPI – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários
- IAPM – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Marítimos
- IPEP – Instituto de Previdência do Estado da Paraíba
- MEP – Montepio do Estado da Paraíba
- SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
2 A QUESTÃO HABITACIONAL ATRAVÉS DA HISTÓRIA	22
2.1 Ações Iniciais do Estado para Solução do Problema Habitacional	24
2.1.1 A Cidade Industrial e as Primeiras Intervenções Estatais	25
2.1.2 A Experiência no Período Entre-Guerras	33
2.2 Princípios da Atuação Governamental no Brasil	39
2.3 Um Modelo Ideal, a Habitação Mínima e a Técnica	48
3 O MONTEPIO NA PRODUÇÃO HABITACIONAL DE JOÃO PESSOA	55
3.1 O Montepio dos Funcionários Públicos	58
3.2 O Montepio e a Carteira Imobiliária: 1932 a 1941	61
3.2.1 Classificação de Unidades Populares Produzidas em Conjuntos	72
3.3 A Habitação Através do MEP: 1942 a 1963	80
3.3.1 Classificação de Unidades Populares Produzidas em Conjuntos	91
4 REPERCUSSÕES DA AÇÃO CONSTRUTIVA DO MONTEPIO NO DESENHO DA CIDADE	96
4.1 Breve Histórico Sobre a Evolução Urbana de João Pessoa	99
4.2 Contribuições para o Desenvolvimento Urbano de João Pessoa	104
4.3 O Bairro do Montepio	108
4.4 A Cidade do Funcionário Público Estadual	114
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	118
6. BIBLIOGRAFIA	124

1 ■ INTRODUÇÃO

A questão habitacional, entendida como necessidade de provisão de uma morada para as classes menos abastadas, teve sua origem e consolidação a partir das transformações sociais, políticas, econômicas e culturais ocorridas a partir do século XVIII, em virtude da Revolução Industrial. A partir da insalubridade e degradação produzida pela inadequada confluência populacional, o poder público foi compelido a intervir, para dar fim ao caos urbano e recompor a cidade. Primeiramente através de medidas sanitaristas, em seguida a determinação de leis e normas que buscavam, além da higiene, a necessária disciplina construtiva para a edificação das casas e alojamentos operários e populares.

Ainda assim, o fornecimento de moradia para aqueles desfavorecidos, que eram acusados da “feiúra” da cidade industrial, tardou a ser encarada como uma responsabilidade estatal. A habitação do operário, do trabalhador, do pobre, continuava destinada ao especulador privado, apenas lentamente o Estado chegou ao posto de agente direto para conter e eliminar o déficit habitacional.

Por conta da insustentável condição urbana que se formara e pela pressão popular, o empenho governamental direcionava-se para ações concretas, como a construção de casas, vilas, conjuntos e até bairros inteiros para a população desprovida. Desta forma, a atuação pública tornava habitação subsidiada um sinônimo de habitação popular¹. O resultado construído do comprometimento governamental popular passou a ser elemento não só arquitetônico, mas político, econômico e social na formação das cidades. A casa subsidiada começou a ser um definidor urbano.

No Brasil, as primeiras manifestações de preocupação com a problemática habitacional, remontavam ao período final do Império. Contudo, as ações governamentais, para aqueles que não tinham condições de obter moradias sem ajuda começaram a ser realizadas apenas a partir do século XX. Quando as cidades do país, ainda eminentemente agrário, consolidavam-se como centros urbanos e “modernos” aos moldes europeus, mas com grande parte da população composta por escravos libertos.

Enquanto as cidades cresciam, a estrutura urbana entrava em colapso, como no caso europeu, por questões de aglomeração populacional e deterioração do espaço, agravadas pelas condições de moradia dos necessitados. O governo brasileiro, em suas diferentes esferas de atuação, perseguiu as mais distintas soluções para sanar a dificuldade habitacional da população pobre ou do trabalhador humilde. Até dar execução diretamente à construção de casas, o Estado colocou-se

¹ Esta pesquisa surgiu no intuito de identificar a produção de habitação popular produzida pelo Estado na Paraíba antes do BNH, mas com a delimitação do estudo, passando apenas para a produção realizada por uma instituição, o Montepio, viu-se que é preciso clarear os conceitos do produto habitacional discutido neste trabalho. Apesar de todas as habitações do Montepio serem provenientes do subsídio público, boa parte das construções não tinha caráter popular. Porém, isto não invalida a pesquisa sobre habitação popular, já que o que está em questão não é apenas o resultado obtido, mas o processo e o contexto geradores destas construções. Então estudamos o processo de resolução da habitação popular por estar ligada à questão do subsídio e para termos um contraponto das habitações ditas populares em relação às habitações do Montepio.

como incentivador da construção privada e como executor de uma rígida postura higienista para garantir o controle sobre a cidade e “resolver” a questão habitacional.

Embora no Brasil, a produção de moradia pelo Estado tenha sido comumente associada à atuação emblemática do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), através do Banco Nacional de Habitação (BNH) – tanto por ser o primeiro executor de uma verdadeira política habitacional no país, quanto pela quantidade de unidades que foram construídas – mas as experiências anteriores também desempenharam importante papel na tentativa do Estado em solucionar o problema da moradia. Estas experiências foram desenvolvidas através de algumas entidades que realizavam programas de financiamento das habitações, onde os beneficiados deveriam pertencer às determinadas categorias trabalhistas, razão pela qual a aquisição da casa própria ficava restrita a pequenas parcelas da população, deixando as camadas menos favorecidas excluídas desses benefícios.

Na cidade de João Pessoa, como em diversas capitais do país, anteriormente à atuação do BNH, os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP) e a Fundação da Casa Popular (FCP) se dispuseram a promover casa própria para seus segurados associados mediante parcelas amortizadas. Mas, antes ainda dos renomados institutos federais, uma instituição de origem estadual foi responsável pela realização da habitação subsidiada no estado da Paraíba: o *Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba* – órgão criado em 1913, de cunho previdenciário e assistencialista mantido por seus associados, no intuito primeiro de conceder empréstimos e prover pensões².

Diante do pioneirismo da ação e da produção considerável do órgão, a finalidade principal deste trabalho foi examinar a atuação construtiva do Montepio na produção estatal de habitação em João Pessoa. Tendo como recorte temporal o período de 1932 a 1963, estabelecido pela fundação da Carteira Imobiliária do Montepio dos Funcionários Públicos da Paraíba, na administração do

² As formas de montepios são as manifestações mais antigas de Previdência Social. O primeiro montepio no Brasil surgiu em 22 de junho de 1835, era chamado *Montepio Geral dos Servidores do Estado* (Mongeral), funcionou através de mutualismo. Associados contribuíram a fim de que fosse formado um fundo para a cobertura de determinados infortúnios (GURGEL, 2007).

desembargador Maurício Furtado, indo até a última realização de habitação popular da instituição antes do exercício do BNH na cidade.³

A intenção da pesquisa foi realizar um inventário da produção de habitações populares do Montepio, através da exposição, caracterização e classificação das unidades populares construídas em conjuntos e vilas pela instituição, agrupados de acordo com o período em que foram edificadas. Bem como, apontar as possíveis repercussões urbanísticas destas realizações no traçado de João Pessoa. Portanto, nosso propósito não foi estabelecer discussões de ordem arquitetônica, estética ou estilística. E sim, apresentar estas edificações e fornecer material suficiente para que estudos futuros possam, então, analisar sob esta ótica as tipologias construtivas encontradas.

Para alcançar estas metas, foi cumprido esquema metodológico, composto basicamente por uma extensa pesquisa documental seguida pela análise e interpretação destes dados. A primeira parte foi dividida entre a formação do referencial teórico – instauração e afirmação da questão habitacional, e o objeto do estudo propriamente dito – a ação do Montepio na cidade de João Pessoa. Devido à vasta bibliografia existente sobre a temática da habitação subsidiada pelo Estado no Brasil e no mundo, não foram encontradas dificuldades para estabelecer o contexto do surgimento da problemática e as conseqüentes respostas técnicas e governamentais para esta necessidade.

Contudo, a investigação sobre o Montepio transcorreu de forma mais intrincada. Primeiramente, devido à grande lacuna existente na história da habitação realizada pelo Estado na Paraíba. E em segundo lugar, pelo fechamento do rico arquivo que possuía o Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP)⁴ e a Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP), acontecido com a venda dos créditos prediais dos dois órgãos para a Tetto Gestão de Recebíveis Ltda. em junho de 2006.

³ No ano de 1929, o então Presidente do Estado, João Pessoa Cavalcanti de Albuquerque, sugeriu em mensagem oficial que o Montepio passasse a construir edificações para os servidores, como forma de incentivo aos funcionários. Mas com a morte do presidente em 1930, o plano de construção de habitações foi retomado apenas em 1932.

⁴ O Instituto foi criado como Montepio dos Funcionários Públicos, depois passou a ser Montepio do Estado da Paraíba (MEP) e, a partir de 1970, foi transformado no IPEP.

Como poucos estudos detiveram-se a investigar as realizações governamentais antes da implementação do BNH na Paraíba, e aqueles que discorrem sobre o assunto o fazem de maneira muito superficial, fez-se necessário recorrer às fontes primárias sobre a matéria através dos acervos locais. Então, serviram como base os registros diretos e indiretos referentes ao trabalho do Montepio encontrados na Biblioteca do Instituto Histórico e Geográfico da Paraíba (IHGP), na Biblioteca Central da Universidade Federal da Paraíba (UFPB), na Biblioteca Setorial do Centro de Tecnologia (CT-UFPB) e na Fundação Espaço Cultural, sendo o Jornal *A União* – impresso oficial das realizações do poder executivo estadual, nossa fonte essencial.

Após o recolhimento das informações iniciais, obtivemos subsídios para identificar a produção do órgão: residências unifamiliares realizadas de maneira individual ou sob a forma de vilas e conjuntos. A primeira classificação destas unidades edificadas já era feita pela própria instituição, que atribuía àquelas isoladas a qualificação de residenciais e às de conjuntos a terminologia de residenciais de tipo popular. Para a época, o fato de serem construídas em maior quantidade e segundo um mesmo projeto arquitetônico, impunha à habitação o caráter ordinário, comum, para as massas. Sem o requinte da edificação projetada exclusivamente para uma família, mesmo que este imóvel também fosse financiado sob as mesmas circunstâncias daqueles populares.

Com o reconhecimento das principais obras da Carteira Imobiliária, partimos para o aprofundamento do estudo pela análise das unidades populares construídas e entregues agrupadas, sob a forma de conjuntos e vilas. Primeiramente foram executadas visitas de reconhecimento, realizadas aos locais onde foram implantadas as séries, seguidas de levantamento fotográfico das poucas unidades que restaram. Para assim, juntamente com os editais de construção e outros detalhes das obras obtidos pela pesquisa bibliográfica, realizar o exame das unidades construídas e reconstituir as plantas e fachadas originais daquelas moradias. Com o estudo das unidades isoladas conseguimos estabelecer um objeto comparável às unidades realizadas por outros órgãos, públicos e privados, nos estados vizinhos e na cidade de João Pessoa.

Por fim, em cumprimento ao regimento do programa desta pesquisa, estabelecemos o rebatimento da produção construtiva do Montepio no desenho da cidade. Através do estudo das áreas de implantação das unidades populares e de grande parte das residências construídas isoladamente, que tinham caráter popular ou não, relacionamos estas construções com o desenvolvimento da malha urbana de João Pessoa. Deste modo, apresentamos como resultado da análise e interpretação dos dados recolhidos, a estrutura seguinte. Disposta em quatro capítulos.

As referências sobre habitação subsidiada, acontecidas até a década de 1930, foram reunidas no capítulo 2, no intuito de estabelecer o panorama em que surgiu e se consolidou a problemática habitacional, e como o Estado foi chamado a intervir na questão. A princípio encontram-se dispostas as experiências na Europa, divididas em duas partes: aquelas ocorridas durante o período industrial – com soluções advindas do ambiente insalubre da Revolução – e aquelas ocorridas no período entre-guerras – sucedidas no meio rígido e racional instaurado com o fim da Primeira Guerra levadas ao ápice com o desenvolvimento da Arquitetura Moderna. Num segundo momento temos a experiência brasileira, compreendendo as realizações estatais acontecidas durante o período nos foi permitido conhecer a situação de surgimento e consolidação da temática da responsabilidade do Estado na questão habitacional brasileira. E na última seção, encontramos um breve exame sobre a questão do modelo mínimo de habitação, de como técnicos e governantes imbuíram-se em elaborar um padrão para a casa popular, dentro das regras e conceitos vigentes na época, buscando já naquele momento a máxima economia.

Começamos o estudo sobre o Montepio no capítulo 3. Partimos das primeiras informações sobre o instituto, desde sua criação, passando pela designação do interventor para a produção de moradias até a instituição da Carteira Imobiliária. Dividimos a produção habitacional em duas fases: de 1932 a 1941 – compreendendo a inauguração da Carteira e os primeiros anos de atuação imobiliária do Montepio – e de 1942 a 1963 – quando a instituição passa pela primeira reforma estrutural transformando-se no Montepio do Estado da Paraíba (MEP) até a data limite da pesquisa. Em cada fase realizamos a classificação das unidades populares produzidas em conjuntos naquele intervalo de tempo, com a

elaboração de um quadro-resumo das características físicas e construtivas de cada casa popular que foi construída sob a forma de vilas ou conjuntos. Embora o enfoque tenha sido dado para a produção popular, pelo volume e caráter social, registramos também algumas obras de residências isoladas que constavam no *Relatório de 1944*, importante inventário sobre a ação do Montepio até aquele ano.

No capítulo 4, fizemos a análise urbanística da produção habitacional do Montepio. Primeiro uma rápida reflexão sobre evolução do traçado de João Pessoa e, em seguida, o exame da influência exercida pela Carteira Imobiliária do instituto no desenvolvimento da cidade. Demos destaque às duas maiores concentrações de habitação realizadas: o Bairro Montepio – embora não se tratasse de um bairro planejado, à moda dos famosos bairros operários europeus no pós-guerra, foi a área que recebeu grande quantidade de construções até a década de 1950 – e a *Cidade do Funcionário Público Estadual* – maior e último conjunto realizado pelo Montepio até 1963.

No capítulo 5, estão as considerações finais, reunidas nossas impressões, descobertas e reflexões após a extensa pesquisa que procurou, de forma simples, responder como este órgão estatal, através da sua carteira imobiliária, atuou na produção de habitação e pôde contribuir para a evolução desta cidade.

Com atuação pungente, mesmo com a instauração do BNH na cidade, o Montepio foi responsável pelas primeiras séries populares e também por grandes residências, para servidores melhor remunerados, construídas em vários bairros. A construção desmedida dessas últimas se deu principalmente porque naquele momento o Montepio deixava de ser único provedor de habitação subsidiada com a chegada de IAPs e FCP na cidade, ficando atribuída a estes órgãos grande parte da construção de unidades populares, enquanto o instituto estadual dedicava a produção de suntuosas residências. Contudo, o Montepio, ao longo do período estudado, retomou seu interesse social e a produção popular, sendo ainda o primeiro órgão estatal a realizar um conjunto habitacional e a estabelecer uma tipologia específica, uma espécie de “modelo mínimo” para a construção popular. Apresentamos assim a produção da Carteira Imobiliária do Montepio.

2 ■ A QUESTÃO HABITACIONAL ATRAVÉS DA HISTÓRIA

Com as transformações acontecidas em decorrência da Revolução Industrial, as cidades, até então pequenos núcleos de aglomeração urbana, passaram a grandes concentradores de bens e serviços e conseqüentemente pólos de atração populacional. A concentração de indústrias virou sinônimo de concentração humana, fazendo com que estes locais, despreparados física e estruturalmente, não suportassem a crescente demanda de novos habitantes, incrementada também pela queda da natalidade decorrente dos avanços da medicina e tecnologia.

O inchaço populacional e o desequilíbrio estrutural transformaram as cidades em ambientes deletérios, infecciosos e perigosamente ameaçadores à ordem social – pois a deterioração do espaço urbano podia ser facilmente creditada à forma de moradia da população pobre que estava instalada em casebres, cortiços ou bairros improvisados. Sob a ótica da salubridade, a pobreza e a imundice destes espaços significavam graves deturpações no caráter dos habitantes. E para a camada rica e dominante poderiam constituir em subversão e, pior, em insurreição.

Dessa forma, a casa do pobre, trabalhador, assalariado ou proletário, tornou-se objeto de estudo das divisões técnica e política da sociedade. Como destacou Carpintéro (1997, p. 30):

Médicos e higienistas enfatizavam a necessidade de purificação das cidades no século XIX e, concomitantemente, a purificação da moradia dos pobres, com o intuito de tornar a casa do trabalhador urbano um espaço desejável. [...] Aos engenheiros e arquitetos coube a materialização dos projetos de habitação higiênica, isto é, dar uma resposta prática aos problemas colocados pela falta de higiene das habitações operárias.

[...] Neste sentido, os engenheiros, arquitetos, sociólogos, literatos, transformaram a cidade, [...] em um imenso laboratório e, ao lado do poder público, procuraram implantar as primeiras medidas de higienização na moradia do trabalhador urbano.

Estes diferentes profissionais comprometeram-se em equacionar o problema da cidade insalubre por meio da resolução da habitação dos mais pobres. Para tal, eles contavam com o apoio irrestrito do Estado, apresentado como formulador de leis, promotor das ações, regulador das atividades construtivas e possível financiador do processo de provisão habitacional.

O Estado começava seu envolvimento com a temática da moradia dos necessitados, preocupado primeiramente com os inconvenientes sociais e os problemas que estas edificações causavam nas cidades em transformação. Logo, a aglomeração operária e a falta de qualidade da moradia popular tornaram-se pontos indeléveis na discussão sobre o espaço urbano e na pauta de atuação governamental.

Então, veremos em seguida como se deu o desenvolvimento da questão habitacional pelo Estado. A começar pela Europa, o berço da industrialização, até os principais centros urbanos do Brasil onde ocorreram os mais significativos esforços de combate à moradia irregular e à insalubridade, bem como foram difusores de políticas para a construção e manutenção de unidades habitacionais para as classes desfavorecidas.

2.1 Ações Iniciais do Estado para Solução do Problema Habitacional

A Europa foi o primeiro e principal cenário transformado pela ameaçadora relação entre industrialização e urbanização. Com o progresso e a rápida transformação dos centros urbanos, o continente, de maneira geral, sofreu com problema habitacional. A necessária ação governamental ocorreu em diversos países, porém de modo mais expressivo na Inglaterra, França, Alemanha, Itália e Bélgica.

Até a década de 1930, encontramos duas etapas distintas, balizadas de acordo com a forma de atuação desempenhada pelos governos locais. A primeira seria a *Era Industrial*⁵, compreendida entre o aparecimento e a firmação do processo de mecanização da produção. Nesta fase, o Estado, sob suas várias esferas, ocupou-se apenas indiretamente da resolução do problema, através da criação e implementação de leis sanitárias e mecanismos burocráticos para obtenção da moradia, ficando no âmbito privado a maioria das realizações construtivas.

O outro momento estaria caracterizado no período *Entre-guerras*, do fim da Primeira Guerra ao início da Segunda Guerra Mundial⁶, quando a iniciativa pública direcionava-se ao cooperativismo, pelo incentivo direto para a realização de

⁵ O desenvolvimento industrial, com mudanças tecnológicas de profundo impacto econômico e social, teve início na Inglaterra em meados do século XVIII e difundiu-se pelo mundo a partir do século XIX.

⁶ Precisamente entre 11 de novembro de 1918 e 1º de setembro de 1939.

moradias através de instituições de origem previdenciária. Mesmo que esta fase tenha sido marcada pelo início da construção em massa de edificações e conjuntos habitacionais, o Estado ainda não assumia a posição de promotor ou executor da moradia popular, apenas mostrava-se disposto a colaborar com os institutos e organizações que objetivavam concretizar a habitação para seus associados. Este partido de atuação estatal, seja pela comodidade burocrática ou pelo sucesso construtivo, tornou-se um modelo de participação reproduzido em diversos países, como no caso brasileiro, por exemplo, onde maior parte da habitação realizada pelo governo provinha de sociedades mutuárias.

2.1.1 A Cidade Industrial e as Primeiras Intervenções Estatais

Com as transformações advindas da industrialização, os centros urbanos atingiram dimensões singulares. Em, Londres, uma das maiores cidades da Europa, já reunia um milhão de habitantes nos últimos anos do século XVIII. Grande parte dessa população era composta por trabalhadores oriundos notadamente das regiões rurais, atraídos pela oferta de emprego no sistema fabril. As condições de trabalho e rendimento destes operários eram as piores possíveis, reduzidas ao nível da mera sobrevivência, por conseguinte sujeitos às piores opções de moradia.

A iniciativa privada antecipou-se à ação governamental e encarregou-se de suprir a demanda da habitação operária. Na capital inglesa, os *jerry builders*, grupos de especuladores, construíram grande número de casas de térreas enfileiradas sem qualquer preocupação com higiene, segurança e qualidade das edificações. Eram espaços infectos, sujos, sem iluminação e renovação de ar, diferentes das acomodações dos ricos ou médios burgueses, que possuíam as residências individualizadas e com jardim. Apesar da notada miserabilidade, o padrão foi repetido à exaustão, sendo construídas inúmeras moradias que eram implantadas aleatoriamente segundo a conveniência dos proprietários. Estas unidades e conjuntos foram os primeiros registros de empreendimentos ideados para habitação das classes desfavorecidas, mesmo sendo provenientes de particulares e sem a qualidade devida.

Além dos *jerry buildings*, outro modelo comum de moradia era o *cottage system*: “uma transposição para o espaço fabril do sistema utilizado no meio rural, de manter as habitações tipo unifamiliares próximas à sede; no novo meio, passam a ser construídas no entorno da fábrica.” (FINEP/GAP, 1983, p. 12). Surgiram então os primeiros conjuntos habitacionais junto às fábricas, com melhores condições de habitabilidade, contudo próximas demais aos olhos dos patrões. Numa irrefutável referência às futuras vilas operárias.

A livre atuação dos particulares – no caso dos *jerry buildings*, do *cottage system* e de tantos outros arranjos construtivos – e as poucas medidas públicas efetivas contribuíram para aumentar o afeamento e o congestionamento da já debilitada cidade industrial. Esta crescia descontroladamente, de forma periférica, ao redor do núcleo medieval de ruas estreitas, casas diminutas e ruínas. As classes abastadas foram as primeiras a abandonar o centro e se estabelecerem na periferia. Como ressaltou Benevolo (2007, p. 565), a periferia era “um território livre onde se somam um grande número de iniciativas independentes: bairros de luxo, bairros pobres, indústrias, depósitos, instalações técnicas”.

Embora existissem numerosas instituições incumbidas de controlar as construções e os melhoramentos praticados na área urbana, os esforços públicos neste sentido não foram suficientes. As ações governamentais só passaram a medidas concretas com a insatisfação direta da burguesia e aristocracia, fortemente ameaçadas pelas epidemias e possíveis contaminações vindas dos bairros proletários.

As primeiras iniciativas estatais, para controlar a degradação urbana, tiveram caráter sanitário, buscando o saneamento e as reformas setoriais como solução para a insalubridade. Após a formação de comissões e comitês, seguidos da publicação de relatórios descrevendo as condições de higiene das cidades, a Inglaterra publicou a *Public Health Act* de 1848, primeira lei sanitária que constituiu a base de toda legislação subsequente, apresentando conceitos, indicações e sanções sobre a conduta de asseio dos cidadãos e empresas para com o meio urbano.

Apenas em 1851, através do primeiro *Board of Health*, a questão habitacional foi colocada em escala nacional. Na intenção de suprir a carência de moradias adequadas, o Conselho possibilitou às cidades com mais de 10.000 habitantes, a faculdade de construir habitações subsidiadas a baixo custo para os trabalhadores. Embora não tenha havido grande interesse das administrações locais, a iniciativa pioneira de intervenção governamental colocou, pela primeira vez, o Estado como agente responsável pela construção popular.

Assim, as leis que foram promulgadas nos anos seguintes contemplavam, além do óbvio caráter sanitário, a preocupação com a moradia da população de baixo poder aquisitivo. Em 1866, a *Artisan's and Labourer's Dwelling Act* introduziu um novo procedimento para incrementar a produção destinada aos trabalhadores: a desapropriação de terrenos e edificações para construção de residências.

Contudo, a mais importante das leis inglesas foi a *Housing of Worker Class Act* de 1890, que unificou as leis sanitárias e sobre construções de 1866 e 1875. Através dela, os empréstimos às autoridades locais foram concedidos sob melhores condições, a expropriação de terrenos facilitada e os custos das indenizações reduzidos. Resoluções empreendidas no sentido de simplificar o processo de financiamento pelo governo e aumentar a quantidade de edificações. Tal foi a importância da *Housing Act*, que as maiores cidades inglesas, como Londres, Manchester, Birmingham,



Figura 1 Bairros ingleses construídos conforme o regulamento de 1875.
FONTE: Benevolo (2007)

Aberdeen e Huddersfield, fizeram uso dela.

As limitações impostas, por esta lei e pelas anteriores, minoraram emergencialmente as mais graves deficiências de ordem higiênica. No entanto, a obsessão em cumprir tais disposições e seguir os padrões construtivos determinados trouxe duas grandes implicações: a multiplicação do fenômeno da miséria e a repetição exaustiva do modelo de edificação de baixo custo.

Com as exigências legislativas as moradias tornaram-se bem mais caras, forçando os operários inquilinos a buscarem alojamentos compatíveis com suas condições, estes por sua vez ficavam em áreas ainda mais periféricas, distantes dos locais de trabalho. O outro aspecto discutível resultante das leis inglesas foi de conotação arquitetônica, as imposições geraram repetições exaustivas de tipologias que culminaram na formação de bairros com rígida uniformidade e ruas de alinhamento mecânico, marcados pela monótona regularidade. Mesmo com estas questões controvertidas, legislações equivalentes passaram a ser utilizadas em muitos outros países europeus, resguardando as peculiaridades locais.

Na França, por exemplo, a industrialização ocorreu de forma mais lenta e menos intensa, mas a insatisfação dos trabalhadores tomou maiores proporções e tornou-se uma perigosa ameaça à sociedade. À questão da salubridade e ao problema habitacional somou-se o agravante político e social, resultando num quadro ainda mais intrincado que o encontrado na Inglaterra. Não havia bairros populares ou bairros burgueses, apenas uma massa fervilhante. O contingente populacional amontoava-se nos centros urbanos, as pessoas instalavam-se nos casebres e prédios, sem qualquer distinção social. (GUINCHANT; CHAULET; GAILLARDOT, 1981).

Na tentativa de resolver, ou amenizar, o caos gerado nas cidades, os legisladores franceses consideraram inicialmente os requisitos higiênicos. Quando se lançou a primeira lei de salubridade pública, em 13 de abril de 1850, o principal enfoque era o controle sanitário das habitações populares, obtido através da desapropriação das edificações deletérias quando as comissões encarregadas achassem necessário.

O modo de operação francês firmou a expropriação como instrumento urbanístico solucionador da insalubridade. Em contrapartida, acabou agravando a demanda habitacional, pois o número de desabrigados cresceu bastante com a demolição dos bairros insalubres, fazendo-se urgente a aquisição ou construção de novas unidades.

Enquanto muitos eram despejados, a construção de casas de baixo-custo ficava a cargo de particulares. Como os industriais *Jacob Holtzer* e *Jean Dollfuss*, que construíram para seus empregados, respectivamente, em 1847 o conjunto de casas patronais conhecidas como *La Caserne* e a cidade operária da cidade de Mulhouse.

Os alojamentos franceses passaram ao cotidiano estatal de maneira muito lenta, o governo eximiu-se enquanto pôde das obrigações habitacionais. Apenas em 1849, no Governo de Napoleão III foi edificado o primeiro conjunto proletário de Paris: *La cité Napoléon*, localizado na Rua Rochechouart 58, com inspiração funcional no



Figura 2 Conjunto La Caserne proposto por Holtzer.
FONTE: www.forez-info.com

Figura 3 Cidade operária de Mulhouse, 1853.
FONTE: www.crdpstrasbourg.fr

Figura 4 Projeto La Cité Napoléon, 1849.
Fonte: www.bridgemanartondemand.com

flanstério do filósofo Charles Fourier.

O Estado limitava-se a prover incentivos fiscais para a atuação da iniciativa privada na produção de habitações higiênicas e de baixo custo. A mais importante lei francesa, a *Lei Siegfried* de 1894, apenas criava os comitês locais de *Habitations à Bon Marché* (HBM), assim o governo não assumia a posição de construtor, mas apenas de encorajador das sociedades cooperativas. A *Lei Strauss* de 1906, ainda uma insuficiente revisão da lei anterior, introduziu o empréstimo para aquisição das moradias através de um banco público, a *Caisse des Dépôts* (WATANABE JR, SANTANA, 2005).

A legislação, além de beneficiar maiormente as iniciativas privadas para construção das casas, depositou aos municípios a responsabilidade de executar os programas de construção, descentralizando a administração da plataforma habitacional. Contudo, não consegue diminuir a pressão popular para a resolução do problema. Para a Lei de 23 de Dezembro de 1912, a sociedade organizada exigiu que o governo criasse os escritórios públicos para habitação de baixo custo – *L'office d'HBM*, na tentativa de recolocar o Estado como responsável pela habitação proletária.

Mesmo começando a assumir o papel de agente, os governos não pretendiam adotar a responsabilidade direta de construir ou administrar as moradias requeridas. Então, empresas construtoras eram contratadas ou recebiam incentivos realizá-las. No caso da Bélgica, por exemplo, sua principal lei, a de 1889, tratava basicamente do incentivo às sociedades particulares na construção de habitações baratas, a partir da concessão de empréstimos financiados por caixas econômicas. Entre 1889 e 1907, existiam 511 empresas e mais de 33.000 unidades foram entregues naquele país (CARPINTÉRO, 1997). Estas sociedades tornaram-se as grandes construtoras das casas proletárias belgas.

Na Itália, em um esquema similar ao belga, o governo federal criou os *Istituto Autonomo Case Popolari*, órgãos públicos encarregados da construção e gestão das moradias populares nos municípios em que estavam localizados. A criação e regulamentação dos IACPs já estava definida na Lei Luzzatti de 1903, estabelecendo exclusivamente o aluguel destas aos trabalhadores, mesmo que a

preço reduzido. A medida inovadora conferia rapidez ao processo, mas produziu uma nítida distinção entre a construção subvencionada e a particular e ainda não assegurava a propriedade aos beneficiados.

Mesmo diante destas eficientes empresas construtivas belgas, dos institutos autônomos italianos, do mecanismo de expropriação francês, do e pioneirismo legislativo inglês, a intervenção estatal melhor sucedida até a Primeira Guerra foi o sistema adotado na Alemanha, onde a regulamentação governamental da produção

habitacional ocorreu desde o início da industrialização no país. Além da política de incentivos e empréstimos para a construção popular, as cooperativas construtivas foram responsáveis pela maior parte da produção alemã. Elas funcionavam como caixas de aposentadoria, em que empregados e patrões eram obrigados a contribuir mensalmente com valores preestabelecidos, para que o segurado tivesse direito à casa própria – construída e financiada pela cooperativa, e também a uma aposentadoria ou pensão.

O disciplinamento das associações era feito pela lei de 1868, e em 1889, afora a legislação de incentivo, o Estado partiu para o suporte financeiro às instituições. O crescimento foi surpreendente: em 1890 já existiam 38 cooperativas e em 1914 mais 1.400, chegando ao número de 50.000 alojamentos construídos antes da Guerra. E caso fosse necessário algum terreno para o empreendimento habitacional, seria obtido através da expropriação, defendida primeiramente pela *Lei Adickes*.

Em paralelo à atuação cooperativista de base estatal, as fábricas e empresas construíram, também de forma organizada e programada, muitas unidades e até bairros inteiros para seus operários, como no caso da *Empresa*



Figura 5 Vista do primeiro conjunto construído pelo IACP de Bolonha em 1918
FONTE: IACP (1911)

Krupp, que executou o bairro *Alfredshof* em 1894, o bairro *Altenhof* em 1900 e o bairro *Margarethenhöhe* em 1906, todas na cidade de *Essen*. A composição dos três exemplos era semelhante, com as unidades unifamiliares isoladas, grandes áreas verdes e equipamentos de serviço e lazer. A riqueza dos espaços de convivência e a generosa implantação foram verdadeiras inovações, prenúncio das propostas que exaltariam a valorização do lazer e da auto-suficiência dos bairros residenciais através da inclusão comércio e serviços.

Estes exemplos mostram que apesar da intervenção estatal na Alemanha ter sido sistemática e bem sucedida, a demanda por habitação era tão intensa que a complementação por parte do setor privado foi inevitável e também acertada que serviu como modelo para outras partes do mundo.

Ao fim deste primeiro intervalo histórico, pudemos apontar como surgiram as primeiras iniciativas para resolver a questão da habitação para aqueles cidadãos que não podiam arcar com esta despesa. Até o início da Guerra, os governos estiveram empenhados em incentivar e não construir. Contudo, foi um período importante para a história da habitação popular e subvencionada, pela notória relevância destas primeiras legislações e mecanismos para construção e subsídio das moradias no embasamento de ações posteriores. Dentre eles, a inegável influência dos modos de operação dos institutos públicos italianos de ação local e do

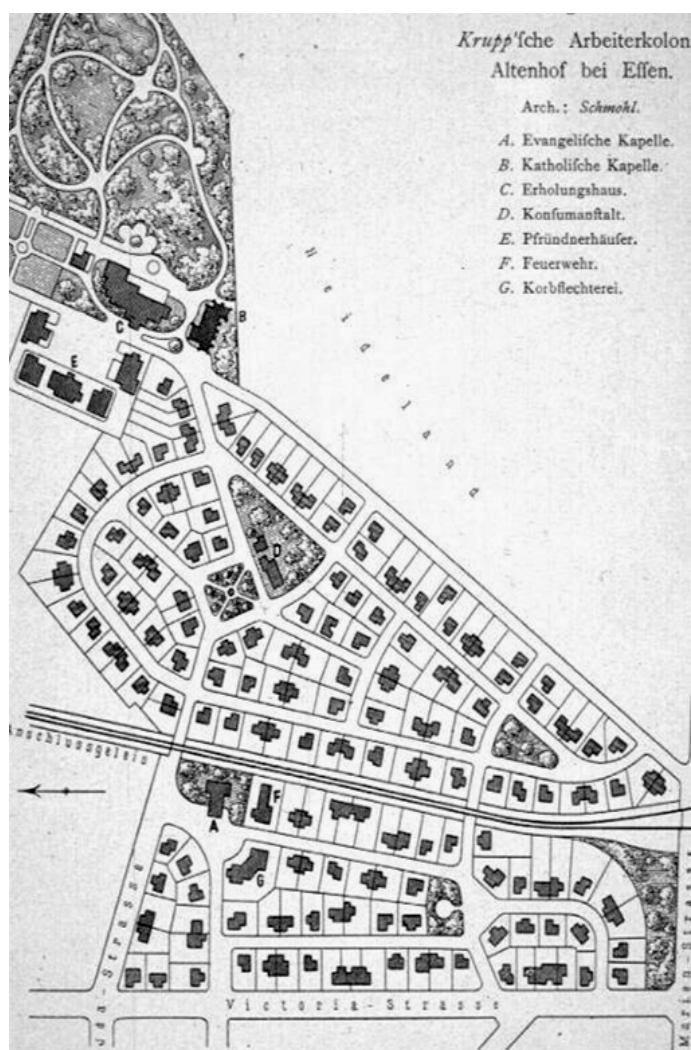


Figura 6 Planta do Bairro Altenhof, Essen.

FONTE: www.arch.mcgill.ca

cooperativismo alemão na forma de organização e atuação dos diversos órgãos públicos brasileiros encarregados da habitação popular, como no caso próprio Montepio, dos IAPs e da FCP.

2.1.2 A Experiência no Período Entre-Guerras

Com o fim da Primeira Guerra Mundial, instaurou-se um novo momento para a produção habitacional. As transformações sociais, econômicas, políticas e tecnológicas estabeleceram os modos de intervenção do Estado e a conduta dos técnicos diante da reconstrução das cidades, arrasadas pela destruição bélica, e do problema de moradias que se tornou ainda mais agudo.

O agravamento drástico da crise habitacional, que já assolava a Europa, deveu-se menos aos danos causados pelas batalhas e mais à paralisação das atividades construtivas durante o período de guerra (GÖSSEL; LEUTHÄUSER, 1996).

Além disso, o custo de construção das habitações aumenta mais rapidamente do que o custo de vida, em parte pelo encarecimento dos materiais, da mão-de-obra e dos terrenos, em parte pela procura de tipos de edificação cada vez mais aperfeiçoados. (BENEVOLO, 2001, p.483)

A intervenção do Estado passou a ser cada vez mais necessária, no intuito de assegurar moradia às categorias menos abastadas. As duas principais formas de ação estatal concentraram-se na concessão de créditos e facilidades às associações particulares e na construção direta de edifícios e conjuntos pelas entidades públicas, processo utilizado para resolver situações de emergência.

Na Inglaterra, o governo empenhou-se em subvencionar iniciativas públicas e privadas que estivessem dentro das normas de higiene. Através das leis *Addison* (1919), *Chamberlain* (1923), *Wheatley* (1924), e *Greewood* (1930) chegaram a ser construídas cerca de 1.100.000 moradias coletivas ou individuais, pois cada lei incentivava um tipo de construção. A Lei *Addison*, por exemplo, “*determina que a melhor solução é a casinha individual, limitando pesquisas na área da pré-fabricação e da habitação coletiva*” (SILVA, 2006, p.15).

O *London City Council* foi a mais importante instituição pública inglesa a receber os benefícios para construção de habitações, entre 1920 e 1936 executou cerca de 70.000 alojamentos, entre estes o maior conjunto subvencionado até então realizado: *The Becontree Housing State* – bairro composto por 25.000 unidades integradas a várias zonas verdes, construído na cidade de *Essex*.



Figura 7 Conjunto de casas na Rua *Valance*, *Becontree* em 1945.

FONTE: www.barking-dagenham.gov.uk

Na França, os prejuízos causados pela Guerra foram os mais relevantes: cerca de 350.000 moradias foram destruídas. Somando-se ao déficit pré-existente, no país havia a necessidade de construção de aproximadamente um milhão de unidades habitacionais, 200.000 residências apenas na região de Paris. Assim, a postura do Estado exercida até aquele momento, de mero incentivador da produção privada, seria insuficiente para resolver a situação habitacional.

Mediante grande movimentação social e agravamento da crise habitacional, foi aprovada a *Lei Loucher* de 1928, considerado o dispositivo mais importante do período. Esta lei ambicionava a construção, através das sociedades imobiliárias, de 200.000 unidades de baixo custo e mais 60.000 habitações para aluguel, num período de cinco anos. Além de possibilitar financiamentos para as construções, a *Lei Loucher* exigia o cumprimento de princípios urbanísticos, obrigando os empreiteiros a dispor as construções em conjuntos que permitissem a coletividade utilizar áreas de lazer, organizar o transporte e mesmo evitar doenças. O Estado além de custear as construções, acabou como credor das dívidas dos proprietários, mas os valores financiados foram pesados demais para os trabalhadores, inviabilizando a honra do pagamento. Então, o enorme esforço financeiro proposto pela Lei de 1928 inviabilizou sua renovação e conseqüentemente novas ações.

Enquanto a França, apesar da necessidade de conter seu grande déficit, não ter conseguido uma produção efetiva de moradias, a Alemanha continuou seu movimento construtivo tão bem sucedido no período antes da guerra, como a melhor experiência de política habitacional realizada na Europa.

[...] Várias foram as municipalidades alemãs que empreenderam programas de produção de habitação social (Colônia, Celle, Breslau, Hanover, Hamburgo) [...]. Nesse país, desde a segunda década do século XX, havia uma formulação bastante clara da necessidade de uma política de socialização dos terrenos e da indústria da construção como forma de garantir um controle sobre os processos de especulação imobiliária. Em 1919, a Constituição de Weimar estabeleceu como incumbência do Estado nacional alemão a definição de uma política de gestão do solo, no intento de assegurar a generalização do direito a moradia (SILVA, 2008, não paginado).

O princípio da responsabilidade do Estado em conceder uma casa a todos os cidadãos não chegou a ser concretizado, pelo tumultuado momento financeiro e político que passava o país, mas a incorporação da questão no texto constitucional ressalta a maturidade do tratamento da problemática habitacional na Alemanha. A iniciativa estatal era tão forte e organizada que quase metade da produção de construção civil desta fase foi realizada de forma subsidiada, sendo as cooperativas de produção de moradias o principal meio de subvenção. Na década de 1920, como ressalta Silva (2008), as organizações ligadas à central sindical de orientação social-democrata foram responsáveis por inúmeras edificações em várias partes do território alemão. Obviamente esta produção estava destinada primordialmente aos trabalhadores sindicalizados, mas alcançou outras camadas da sociedade.

Além do aspecto social e econômico, a produção alemã destacou-se também pelo desenvolvimento tecnológico. Com a participação direta de vários técnicos, sobretudo arquitetos, envolvidos no Movimento Moderno. Estes se dedicaram a realizar a casa operária sob a ótica



Figura 8 Bairro Höhenblick, Frankfurt (1926 – 1927).

Arq.: Ernst May.

FONTE: Gössel; Leuthäuser (1996, p.156)

da arquitetura moderna, tomando como base a industrialização da construção e a racionalização do projeto e da obra. Dentre as cidades onde havia produção de habitação subsidiada pelo Estado, as experiências de Berlim e de Frankfurt foram as mais significativas. Principalmente devido ao papel dos administradores no emprego da produção industrializada e da estética modernista, na unificação da realização máxima da função com o mínimo de elementos arquitetônicos.

Em Frankfurt, bairros inteiros foram construídos, graças à existência de considerável quantidade de propriedade fundiária pública e de recursos financeiros provenientes de um imposto de 15% sobre a renda dos aluguéis dos imóveis construídos antes da primeira guerra. Durante o período de 1923 até 1930, foram produzidas 15.000 unidades que beneficiaram cerca de 52.000 pessoas, dos 550.000 habitantes que a cidade abrigava naquela época. Já em Berlim, consolidavam-se os grandes conjuntos habitacionais que comportavam centenas de habitações e equipamentos coletivos, os chamados *Siedlungen*. Estes exemplares

nasciam como resultado dos novos métodos de concepção arquitetônica: científicos e higienistas, firmando a importância das tecnologias industriais para a produção em massa da moradia popular alemã.

Numa comparação direta entre os principais países executores de habitação popular, a produção estatal da Alemanha, pelo aspecto quantitativo e

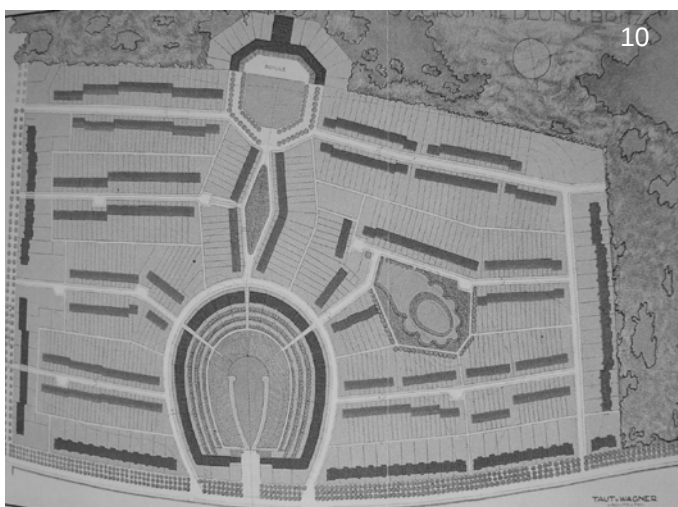


Figura 9 Vista do Bairro Britz, Berlim (1925 – 1927)
Arq.: Bruno Taut e Martin Wagner.
FONTE: Gössel; Leuthäuser (1996, p.157)

Figura 10 Planta do Bairro Britz
FONTE: Gössel; Leuthäuser (1996, p.157)

qualitativo, comprovou sua tradição intervencionista. Porquanto a França apenas iria alcançar números significativos com os programas de habitação após a Segunda Guerra Mundial e a Inglaterra, apesar de um número considerável de habitações, não apresentou nenhuma inovação relevante – do ponto de vista técnico ou formal. As habitações inglesas ainda eram projetadas e construídas aos moldes do primeiro conjunto, o *Becontree Housing State*.

O Estado alemão organizou e executou uma política eficaz, baseada na atuação municipal. A existência de um forte movimento operário aliado a esta burocracia estatal foi fundamental para que questão habitacional fosse incorporada às principais preocupações governamentais. O sucesso da atuação alemã, também reside no estabelecimento novos parâmetros para a concepção da moradia popular e da gestão urbanística, ligados diretamente à doutrina da arquitetura moderna. Neste momento, sob o engajado envolvimento técnico, o debate habitacional ganhava novo enfoque: a arquitetura.

Desde o surgimento da temática habitação para necessitados, os técnicos debruçavam-se sobre o aspecto da salubridade, preocupados primeiramente em livrar as cidades dos locais indesejados. Até a Guerra, a preocupação apontava para os números, como o governo resolveria o déficit das habitações com uma quantidade reduzida de unidades que poderiam ser produzidas? Assim, os esforços concentravam-se nesta equação, não havia deliberações sobre como seria a habitação construída, como seria o produto gerado pela intervenção pública.

Com as reflexões sociológicas, filosóficas, econômicas e tecnológicas oriundas da experiência bélica, os técnicos procuraram uma solução concreta para o

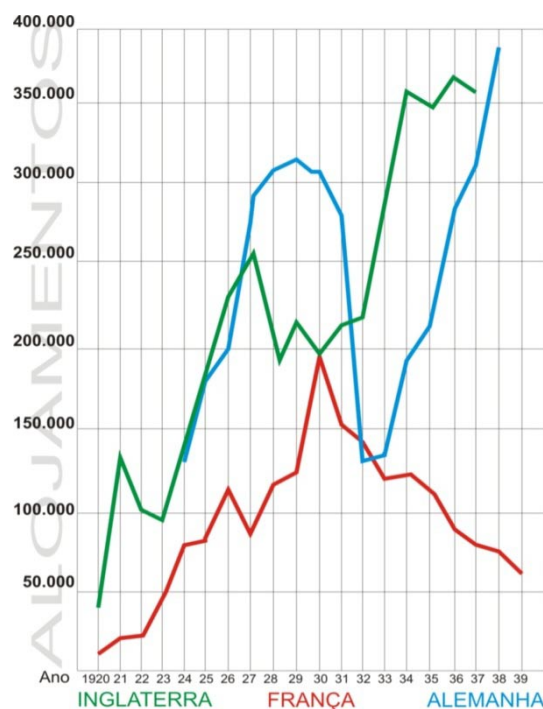


Figura 11 Diagrama da produção da construção civil na Europa entre-guerras. FONTE: Guinchant; Chaulet; Gaillardot (1981, p.98)

problema. O projeto para a habitação subsidiada era um espaço aproveitado pelos técnicos para experimentação de teorias, conceitos e opiniões. Novos materiais de construção, novos dimensionamentos, novos elementos arquitetônicos, novas formas de arranjo eram testados na tentativa de resolver criar um espaço adequado para o trabalhador, para o necessitado. Os técnicos e estudiosos ambicionavam com isto resolver um problema que englobava facetas mais complexas que a tecnologia, como aspectos políticos, econômicos e sociais.

Desta maneira, a investigação da racionalidade – material e imaterial, o desenvolvimento tecnológico na construção civil e a busca por um modelo mínimo de habitação – segundo preceitos de conforto, salubridade e forma arquitetônica, foram as principais características do período na produção habitacional. Os progressos da técnica e as discussões sobre a moradia popular prosseguiram e, notadamente após a Segunda Guerra, passaram a ser temas indispensáveis no debate sobre o crescimento das cidades. E como resultado do empenho acadêmico, a habitação popular passou a ter uma tipologia conhecida, marcada pela implantação em edifícios austeros, padronizados, com despojamento formal.

O ideário Moderno de concepção arquitetônica e urbanística repercutiu diretamente na produção de habitação popular em todo o Mundo, inclusive no Brasil. Os ecos de renovação estilística e conceitual chegariam às terras brasileiras com as transformações do desenvolvimento industrial e da diversificação da produção rural, intensificadas neste período entre-guerras.

Mas esta ainda era uma realidade distante do cotidiano da capital da Paraíba. De crescimento lento, sem alcançar a marca dos 100.000 habitantes⁷, a cidade de João Pessoa tardaria a receber as inovações advindas da industrialização, os eventos da modernidade e a preocupação com a habitação popular. A constituição urbana e social pessoense ainda estaria atrelada ao passado rural e aristocrático de outrora, não havia a formação de uma massa operária como nos centros que vimos até agora, a história da habitação popular em João Pessoa, e na Paraíba, estaria ligada ao crescimento e fortalecimento do funcionalismo público, alçado ao posto de classe média, como veremos no próximo capítulo.

⁷ Segundo Anuário Estatístico do Brasil, realizado pelo IBGE, em 1940 havia apenas 71.158 mil habitantes na cidade de João Pessoa, um número pouco expressivo para uma capital.

2.2 Princípios da Atuação Governamental no Brasil

No Brasil, a problemática da habitação, relacionada à qualidade e à quantidade de moradias para as classes desfavorecidas, só veio agravar-se na virada do século XX, após a abolição da escravatura e da Proclamação da República. As forças progressistas e o desenvolvimento das atividades comerciais e industriais operaram intensas mudanças neste período, transformando as cidades em centros de atração.

Um novo quadro habitacional foi estabelecido com o incremento populacional e a conseqüente expansão das cidades, motivados pelo fim do trabalho escravo, a vinda do imigrante europeu para substituir a mão-de-obra negra e o início da industrialização. Ao passo das rápidas modificações do panorama urbano, consolidava-se uma nova classe de desfavorecidos, urgindo respostas mais concretas do governo para solucionar o problema dos alojamentos.

Já nos primeiros anos da República, o governo incentivou consideravelmente a construção das vilas operárias – conjuntos de pequenas moradias unifamiliares construídas em série, tanto pela gradativa expansão do parque fabril quanto pela pretensa solução da escassez de moradia que esta produção oferecia.

As autoridades desde então estabeleceram regulamentos para as habitações destinadas a operários e pobres, preocupadas primordialmente com a higiene para combater a proliferação de doenças. Assim, determinou, além do tabelamento do preço dos aluguéis, os aspectos construtivos, a manutenção e fiscalização das instalações pelas empresas construtoras – criadas com a finalidade de construir habitações populares em substituição dos cortiços eliminados. A construção, isoladamente ou em grupo, foi beneficiada pelas concessões, facilidades e isenções fiscais promovidas pelo governo para aqueles que seguissem as normativas (FINEP/GAP, 1983).

O início do século XX foi marcado pelas restritivas medidas sanitárias de combate às epidemias. As habitações precárias como estalagens, casas de cômodos, cortiços improvisados, cabeças-de-porco, hotel-cortiço ou cortiço-pátio foram o alvo central das autoridades, pois de maneira geral caracterizam-se:

[...] 1) pela má qualidade e impropriedade das construções; 2) pela falta de capacidade e má distribuição dos aposentos, quase sempre sem luz e sem a necessária ventilação; 3) pela carência de prévio saneamento do terreno onde se acham construídos; 4) finalmente, pelo desprezo das mais comensais regras de higiene doméstica (MOTTA, 1894 apud BONDUKI, 2004, p. 24).

A informalidade da produção dos edifícios e a ocupação indiscriminada de loteamentos, sempre visando o lucro máximo pelos proprietários, junto à precariedade dos serviços de água e esgoto, passaram a constituir séria ameaça à saúde pública. Por isso, o domínio do espaço urbano pelo Estado não só foi aceito como também reivindicado, sendo os governos obrigados a atuar de forma ainda mais rigorosa, feita através do controle sanitário, da promulgação de legislações e códigos de posturas, da participação direta no saneamento e urbanização das áreas debilitadas e o como promotor da arquitetura são por meio de projetos e fiscalização.

Esta postura higienista e autoritária, acontecida a partir de então, foi legitimada pela semelhante atuação governamental, já desempenhada, em países como Inglaterra, França e Alemanha para reestruturação de seus grandes centros (BONDUKI, 2004, p.28-

29). Além de leis e

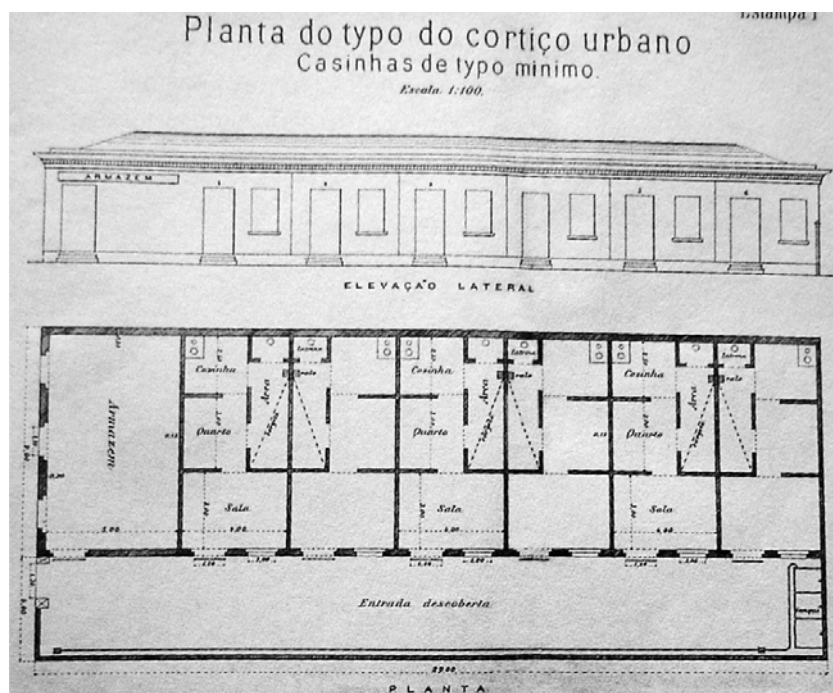


Figura 12 Modelos de moradia operária propostos pela Comissão de Exame e Inspeção dos Cortiços em 1893.
FONTE: Bonduki (2004, p. 59)

normas, o poder público, através das inúmeras comissões de saneamento, incentivava o até desenvolvimento de projetos, como os modelos de moradia operária propostos pela Comissão de Exame e Inspeção dos Cortiços, em 1893. Convém destacar dois aspectos importantes do modelo proposto: primeiro, a manutenção da tipologia do cortiço e, em segundo, a quantidade e a disposição dos compartimentos na unidade habitacional.

Ao discorrer sobre a implantação da arquitetura no Brasil no começo do século XX, Reis (1978, p.58) apontava a seguinte definição de cortiço, como referência de habitação popular daquele período:

Alguns conjuntos de habitação popular apresentavam também formas especiais de implantação. Compunham-se de fileiras de casas pequeninas – às vezes mesmo apenas quartos – edificadas ao longo de um terreno mais profundo, abrindo para pátio ou corredor, com feição de ruela. Nesses casos era freqüente a existência de um só conjunto de instalações sanitárias e tanques, dispostos no pátio para uso comum. Em certos casos a passagem comum era aberta para a rua, de modo franco [...].

Quando confrontada a descrição de Reis e a proposta de 1893, vemos que a preservação deste tipo de implantação, sugeria que a atenção estava dirigida à edificação de maneira individual e não na forma como esta se relacionava ao lote ou às outras unidades. Os cortiços só representariam perigo à salubridade caso não fossem oferecidas as condições adequadas, como mostradas na proposta: unidades individualizadas contendo quarto, sala, cozinha, área de serviço e banheiro cada uma; instalações sanitárias junto à unidade; recintos com aberturas para iluminação e ventilação; mínimo contato das áreas íntimas com o ambiente externo.

Os técnicos brasileiros iniciavam a busca por essa resposta, uma arquitetura que correspondesse aos anseios da sociedade e às necessidades dos futuros moradores. No intuito de criar um padrão acessível e salubre, que pudesse ser oferecido, para não dizer imposto, aos pobres e subsidiado pelo Estado. Nesta busca, as duas maiores cidades da época – Rio de Janeiro e São Paulo – foram locais onde a discussão sobre habitação popular tomou força. E pelo avançado grau de desenvolvimento urbano e conseqüente elevada demanda por habitações, estes aglomerados receberam as primeiras intervenções estatais.

Na capital federal, as remodelações urbanísticas⁸ instituíram de maneira conflituosa a relação entre os projetos de habitação para operários e pobres e os programas de saneamento. Para a abertura de avenidas e a implantação de rede de abastecimento de água e de coleta de esgotos cerca de 3.000 cortiços foram demolidos, sem o necessário alojamento da população despejada que buscou refúgio nas periferias e nos morros, iniciando processo de favelização na cidade.

Mas, com a pressão social, Prefeitura do Rio de Janeiro foi impelida a intervir na produção de moradia. E para diminuir a demanda, empreendeu um conjunto que seria a obra pioneira de habitação popular no país. Em 1906, construiu 120 unidades habitacionais

localizadas na recém aberta Avenida Salvador de Sá (FINEP/GAP, 1983, p. 38-39).

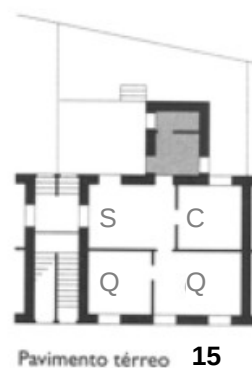
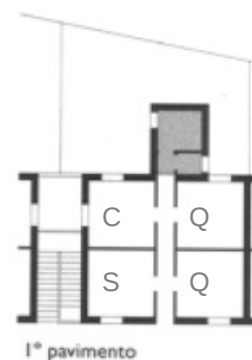


Figura 13 Conjunto construído na Avenida Salvador de Sá.

Fonte: FINEP/GAP (1983, p. 37)

Figura 14 Vista do conjunto em 2005.

Fonte: Freitas (2005, p.122)

Figura 15 Plantas dos dois tipos de apartamento.

Fonte: Autora a partir de Czajkowski (2000, p.60) apud Freitas (2005, p.122)

A proposta já considerava a dificuldade de terrenos disponíveis e a necessidade de aproveitamento do lote urbano, e dispunha as unidades em edifícios de dois pavimentos. Em relação à implantação, o acondicionamento do edifício no lote ainda sugeria esquema tradicionalista⁹, sem inserir um afastamento mínimo

⁸ A posse do Engenheiro Francisco Pereira Passos na Prefeitura do Rio de Janeiro em 03 de janeiro de 1903 estabeleceu o início das transformações urbanísticas na cidade.

⁹ "No conjunto, a arquitetura do início do século [xx] traria poucas transformações de importância, inclusive no que se refere à implantação. Suas virtudes residiam no aperfeiçoamento dos detalhes construtivos; seus programas e soluções plásticas repetiriam quase sempre os esquemas dos primeiros anos de República" (REIS, 1978 p.61).

entre as fachadas limítrofes e as vias públicas. Quanto aos apartamentos, destinados a operários, estes eram compostos por um número maior de cômodos – dois quartos, além de sala, cozinha, banheiro e área de serviço. As instalações hidro-sanitárias eram individualizadas, mas postas na parte posterior, longe das áreas sociais e íntimas, influência direta da arquitetura rural que afastava das áreas nobres os compartimentos tidos como impróprios.

Entretanto, esta foi uma ação isolada, das poucas a serem realizadas no período até a afirmação de uma política habitacional. O poder público eximiu-se da produção direta de moradias e sagrou a concessão de favores às entidades que se propunham a construir casas operárias como principal solução para o problema das moradias.

Na cidade de São Paulo, a iniciativa privada teve um importante papel na produção de unidades habitacionais para as classes baixas. Eram investidores interessados em lucrar com o aluguel das moradias, já que os valores eram fixados em contratos pela lei da oferta e da procura sem haver qualquer controle estatal.

Esta produção de casas para locação fez surgir diversas modalidades habitacionais, as mais comuns foram as vilas operárias que eram produzidas por empresas para seus funcionários ou por empreendedores isolados. As

companhias mutuárias e sociedades imobiliárias, por exemplo, eram administradoras privadas de depósitos para fins previdenciários que aplicavam seus recursos na

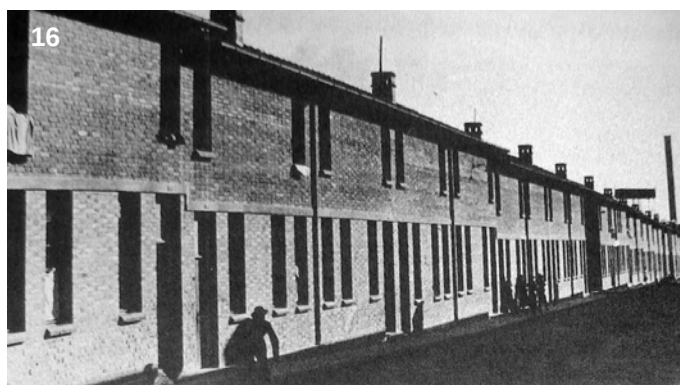


Figura 16 Vila de empresa: Vila Boyes (depois Vila Matarazzo), São Paulo.
FONTE: Bonduki (2004, p. 63)

Figura 17 Vila particular: Vila da Companhia Economisadora Paulista, São Paulo.
FONTE: Bonduki (2004, p. 67)

construção de diversas vilas da capital paulista, corroborando a rentabilidade e segurança do investimento. As vilas de empresa ou particulares foram protótipos da produção em série, exemplos do avanço da técnica, verdadeiras cidades pela gama de serviços que continham. Contudo, representavam a inércia do Estado na provisão de moradia e a franca abertura para a especulação imobiliária.

Apenas em 1920, no governo do presidente Epitácio Pessoa, deu-se início a uma política construtiva, onde o Poder Executivo comprometia-se com a edificação de pequenas casas para os cidadãos reconhecidamente pobres, mediante um aluguel mensal. O outro fato marcante daquela época foi a implantação da Previdência Social no país, pois, adiante, as organizações de seguridade social assumiriam grande responsabilidade na produção habitacional do Brasil.

Assim, através da Lei Eloy Chaves¹⁰, foram criadas as Caixas de Aposentadorias e Pensões para os empregados das empresas ferroviárias, contemplando-os com os benefícios de aposentadoria por invalidez, aposentadoria ordinária, pensão por morte, assistência médica e aquisição ou aluguel de unidades habitacionais. Foram originadas desta lei outras Caixas de Aposentadoria, destinadas aos empregados das empresas portuárias, de serviços telegráficos, de água, energia, transporte aéreo, gás, mineração, entre outras. Chegando atingir 183 Caixas que seriam unificadas na Caixa de Aposentadoria e Pensões dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos (GURGEL, 2007).

Contudo, o número de iniciativas e construções ainda era bastante acanhado. Até o fim da República Velha, além do conjunto de casas da Avenida Salvador de Sá, apenas algumas unidades foram construídas pelo governo, municipal e estadual, na cidade de Recife. Em 1926, através da Fundação A Casa Operária – órgão pioneiro dedicado à construção operária, o governo de Pernambuco realizou a construção da vila operária *Paz e Trabalho* com quarenta casas populares (FINEP/GAP, 1983, p.43; LIMA, 2005, p. 83).

¹⁰ Decreto Legislativo nº 4.682, de 24 de janeiro de 1923.

Localizada no Bairro de Afogados, a vila foi elaborada pelo médico Amaury de Medeiros, do Departamento de Saúde e Assistência, e nela eram encontrados três tipos de unidades: tipo A – organizadas quatro a quatro, com sala, cozinha, quarto, banheiro externo e quintal; tipo B – conjugadas duas a duas, com dois quartos, sala, cozinha, banheiro externo e quintal e as do tipo C – localizadas nas esquinas tinham apenas um quarto, mas com uma loja comercial (LIRA, 1996, p. 198-199 apud FREITAS, 2005, p.120). Embora isolada, a idéia foi bem aceita pelos trabalhadores que passaram a incluir a habitação na pauta de reivindicações através das organizações de classe.



Figura 18 Plantas e Fachadas das unidades construídas na Vila Paz e Trabalho, Recife – PE.
 FONTE: Intervenção da autora a partir de Freitas (2005, p.121)

Na mesma ocasião, a Prefeitura de Recife também executou a *Vila Operária do Arraial*, com cerca de cem moradias (SOUSA, 2003, p.75). Todas estas experiências estavam ligadas à tentativa de erradicação dos mocambos¹¹ – termo local utilizado para designar os casebres auto-construídos, feitos de taipa e palha, que se multiplicavam e deturpavam o espaço urbano e a paisagem da cidade pernambucana.

¹¹ Uma descrição minuciosa e ilustrada dos mocambos pode ser encontrada em FREYRE, Gilberto. **Oh de Casa!** Em torno da casa brasileira e de sua projeção sobre um tipo nacional de homem. Recife: Instituto Joaquim Nabuco de Pesquisas Sociais, 1979.

Mesmo com estas experiências executadas pelo poder público, ainda não existia uma política ou uma forma sistemática de intervenção por parte dos governos. Apenas foram apresentadas soluções fragmentadas, propostas realizadas por meio das companhias construtoras, empresas e entidades particulares.

A postura do Estado não contribuiu para diminuir a escassez de moradia, ao contrário, a situação foi agravada pela falta de qualidade das habitações produzidas e pela carestia dos aluguéis, pois aos construtores obviamente interessava o lucro máximo e não o bem-estar social. Então, era necessário que o Estado apresentasse realizações concretas e ocupasse a função de empreendedor, abandonando o posto de simples mediador ou fornecedor de infra-estrutura.

Até essa época, portanto, a produção habitacional coube à iniciativa privada, situação que perdurou até as transformações por que passou o país na Era Vargas desestimularem os investimentos no setor, deixando como opção a intervenção estatal – sempre limitada – e a ação dos trabalhadores-moradores através do auto-empresendimento da moradia. (BONDUKI, 2004, p.44)

Com a intensificação da industrialização e urbanização no país, houve um substancial aumento no número de favelas e outras formas de submoradias, conseqüentemente fez crescer a participação do Estado no setor habitacional. A intervenção estatal foi inicialmente marcada por um refortalecimento do programa de habitação subsidiada pelas Caixas de Aposentadoria e Pensão, que em 1930 contava com 47 Caixas e 140.000 associados.

A partir de 1933, as Caixas seriam gradualmente substituídas pelos os IAPs¹², que tinham uma abrangência maior por serem entidades de proteção social organizadas em categorias profissionais. No entanto, apesar da extensão do programa, a produção de unidades habitacionais obteve um resultado pouco significativo, em face da demanda por moradias. Até 1937, havia 107 Institutos e

¹² O primeiro instituto a ser criado foi o Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Marítimos (IAPM), através do Decreto nº 22.872, de 29 de junho de 1933. Seguido da criação do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciantes (IAPC) – pelo Decreto nº 24.273, de 22 de maio de 1934; do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Bancários (IAPB) – pelo Decreto nº 24.615, de 09 de julho de 1934; do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários (IAPI) – pela Lei nº 367, de 31 de dezembro de 1936 e do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos (IAPFESP), através do Decreto nº 34.586, de 12 de novembro de 1953 (GURGEL, 2007).

Caixas com 844.801 associados, mas apenas 118 blocos residenciais foram construídos em todo o país.

Muitos fatores fizeram com que, até a década de 1940, a atuação das Caixas e IAPs fosse inexpressiva. Entre eles, a tipologia adotada para construção das unidades habitacionais, que eram essencialmente de caráter unifamiliar. As casas eram avulsas ou seriadas – construídas em conjuntos com mais de dez unidades. Esse modo de produção foi utilizado por vários órgãos públicos antes das intervenções federais, como no caso do Montepio da Paraíba.

A decisão de construir conjuntos habitacionais, em vez de casas individuais, constituiu uma nova orientação construtiva adotada pelos IAPs, notadamente pelo IAPI no curso dos anos quarenta (FINEP/GAP, 1983, p.54).

Tal orientação foi justificada pela necessidade de baixar as despesas do trabalhador com a habitação. Essa razão apareceu para justificar a opção pelos conjuntos, pois a preferência pela moradia em edifícios coletivos significava a obtenção de residências a baixo custo, acessível a grandes massas de associados. Tais políticas tiveram como objetivo aproveitar as vantagens da construção em série para promover a acomodação mais barata para os trabalhadores. Assim, os IAPs aumentaram sua produção, e em 1950, só o IAPI já havia construído 31.587 moradias pelo país. Mas tiveram sérios problemas para suprir a demanda, porque seus financiamentos não eram reajustados de acordo com a inflação, dificultando a reprodução dos projetos.

Em 1946, o presidente Eurico Gaspar Dutra estabeleceu a Fundação da Casa Popular (FCP)¹³ que passou a concentrar as operações imobiliárias e o financiamento das carteiras prediais dos Institutos ou Caixas de Aposentadoria e Pensões. O governo procurava, desta forma, reunir e organizar as atividades, até então dispersas, de todos os órgãos que estavam intervindo no campo da habitação destinada às populações de baixa renda. Mas a Fundação não conseguiu conciliar suas vastas responsabilidades aos limitados recursos financeiros que dispunha, só conseguindo atuar até 1955, quando então reduziu o ritmo de construções até paralisar praticamente suas atividades no início dos anos de 1960.

¹³ Decreto-lei nº 9.218, de 1º de maio de 1946.

Até a instauração de uma política habitacional realmente sistematizada, com o estabelecimento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e da criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), a produção de habitação no Brasil esteve atrelada às instituições de ordem previdenciária, primeiro às Caixas de Aposentadoria e Pensões, seguidas pelos IAPs. Num formato excludente de assistência, ao realizar a habitação popular apenas para seus associados, já detentores salários fixos e outros benefícios trabalhistas. Enquanto a maioria da população ainda estava distante da moradia, por não fazer parte das associações e não ter rendimentos suficientes para arcar com a auto-construção.

2.3 Um Modelo Ideal, a Habitação Mínima e a Técnica

No debate sobre a provisão habitacional para a população de baixa-renda, sob responsabilidade estatal, o primeiro aspecto abordado foi de caráter médico, ligado diretamente à questão da insalubridade gerada pela habitação malsã auto-construída ou improvisada pelos pobres. Em resposta às péssimas condições de moradia, os governantes, empreiteiros e técnicos e imbuíram-se em substituir as habitações deletérias segundo aspirações econômicas, sociais e tecnológicas.

Desde os primeiros ensaios e intervenções, estes profissionais – notadamente arquitetos, engenheiros e médicos, dedicaram-se a encontrar soluções concretas e técnicas para a habitação, refletindo os conceitos sanitaristas em suas propostas. Na tentativa de modificar, através do projeto e da obra construída, os hábitos populares considerados prejudiciais. Diante desta busca, surgiram diversas questões de ordem prática: como seria esta habitação, elaborada dentro dos preceitos higienistas, de qualidade e salubridade, mas que ao mesmo tempo fosse economicamente viável, lucrativa e fizesse uso das técnicas e materiais apropriados? Um modelo¹⁴ ideal de habitação popular poderia ser estabelecido? A

¹⁴ Para esta discussão, utilizamos o termo modelo para designar um objeto arquitetônico que possa ser repetido integralmente ou que seja um referencial conceitual para a construção de outros objetos de mesma finalidade. Como destacou Tavares (2005, p.7), ao citar *Quatremère de Quincy* em sua

unidade habitacional poderia ser repetida, produzida em larga escala? Existiria uma solução construtiva que abarcasse todos estes anseios?

As propostas surgidas no início do séc. XX, de base essencialmente sanitária, procuraram delimitar um espaço mínimo de moradia capaz de respeitar todas as exigências e prescrições para a salubridade. Nascia assim, o projeto da habitação “higiênica” e “econômica”, segundo os conceitos vigentes na época, na tentativa de modificar hábitos considerados prejudiciais.

Em 1906, na cidade do Rio de Janeiro, o engenheiro Everardo Backheuser, estudioso sobre a moradia popular e exímio conhecedor da legislação e da experiência internacional em matéria de habitação, apresentou para o ministro da Justiça e Negócios Interiores, J.J. Seabra o importante relatório chamado de *Habitações Populares* cujo conteúdo descrevia as condições das habitações proletárias. A precariedade das habitações e a falta de higiene das mesmas davam ao relatório um tom assustador quanto às possibilidades da transmissão de doenças contagiosas.

Neste documento, o engenheiro Backheuser sugeriu, de forma objetiva, diversas disposições sobre o projeto e construção de casas populares. Sob o enfoque da salubridade, estabeleceu alguns parâmetros indispensáveis para uma edificação salubre, preconizando que a unidade deveria ter pelo menos dez metros quadrados; três compartimentos, inclusive cozinha; instalações sanitárias fora da habitação, para evitar a contaminação do ambiente pelos gases emanados das latrinas; pé direito alto, de quatro metros, portas e janelas com 1/5 da área para iluminação; assoalhos impermeáveis e distantes cinquenta centímetros do chão; passeio de um metro de largura em torno da casa e afastamento de cinco metros do alinhamento da rua (CARPINTÉRO, 1997, p. 111).

Era preciso prover a habitação de iluminação, ventilação, garantir a circulação do ar, afastar da edificação os focos infecciosos e mantê-la livre da atmosfera viciada da rua, crença da teoria miasmática que pregava a essência da

compilação sobre tipo arquitetônico: “O modelo, entendido em termos da execução prática da arquitetura, é um objeto que deve ser repetido como é [...]. No modelo, tudo é preciso e dado”. Também para este autor, “o conceito de modelo, ao se associar diretamente a formas e estilos arquitetônicos, implica objetividade, precisão e formulação de juízo de valor”.

doença transmitida pelo ar¹⁵. Pontos controversos, frutos desta teoria, como a exagerada altura dos cômodos e a separação do banheiro do restante da edificação foram posteriormente revistos, pois encareciam consideravelmente o valor das habitações.

O renomado engenheiro Saturnino de Brito, autor de diversos projetos de saneamento para cidades como Campos, Niterói, Rio de Janeiro, Santos, Recife e João Pessoa, também expôs suas propostas para um espaço higiênico preocupado com a habitação popular. Em seu projeto *Habitações Populares Salubres e Econômicas*, ponderou as condições específicas do meio e os elementos essenciais uma casa sã, como iluminação solar e ventilação natural para todos os compartimentos e a propagação de bons princípios de higiene.

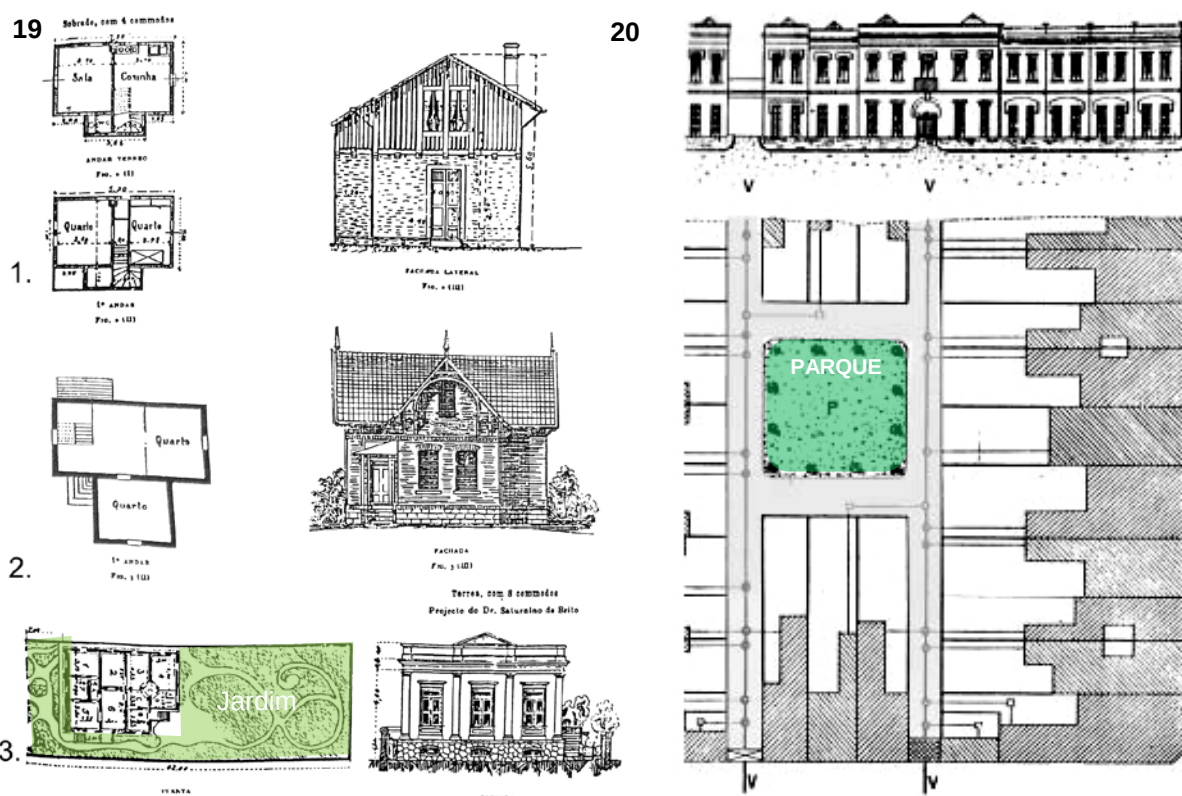


Figura 19 Projetos de habitação popular elaborados por Saturnino de Brito em Vitória – ES. Projeto 1 e 2, sobrado com quatro cômodos; projeto 3, térrea com 8 cômodos. FONTE: Carpintéro (1997, p. 133)

Figura 20 Proposta de quarteirão salubre de Saturnino de Brito para Santos – SP. FONTE: A partir de Freitas (2005, p. 49).

¹⁵ “Nota-se que o homem precisa respirar, de 6 a 7 m³ de ar por hora; assegurando-se uma boa ventilação, isto é, a renovação constante do ar viciado, pode-se agrupar diversas pessoas, desde que essa renovação seja proporcional ao número de pessoas” (FUGULIN, 1942, p.195 apud CARPINTÉRO, 1997, p.117).

Nestes projetos já estavam presentes “características que marcariam quase toda a arquitetura residencial no período que medeia entre as duas guerras mundiais: a preocupação de isolar a casa em meio a um jardim, a tendência de conservar um paralelismo rígido, em relação aos limites do lote [...]” (REIS, 1978, p.58), aspectos que conferiam qualidade às habitações. Nas propostas de Saturnino, havia jardins e quintais no caso das edificações isoladas e parques no desenho dos quarteirões, além da possibilidade de construir casas de dois pavimentos em lotes com largura mínima de cinco a seis metros e meio, bem como a implantação de séries de habitações econômicas nos “quarteirões salubres”. Apesar da importante contribuição do sanitarista, seus projetos não chegaram a ser executados, mas representaram as ideais vigentes à época, bem como a preocupação do engenheiro para assegurar a qualidade das moradias e dos bairros operários.

Em São Paulo no ano de 1916, foi realizada, pela administração do prefeito Washington Luís, uma “concorrência pública para apresentação de projetos de casas proletárias econômicas, destinadas à habitação de uma só família” (SEGAWA, 2000, p.134). Esta foi a única iniciativa pública promovida na cidade até o início da Era Vargas.

Os projetos deveriam seguir as condições da higiene, comodidade, estética e economia, com um programa simples de dois compartimentos habitáveis para

casal sem filhos: um para permanência diurna – cozinha, refeitório, sala, e as dependências – quarto e banheiro. Devendo-se prever o acréscimo de cômodos à moradia para atender o possível crescimento da família.

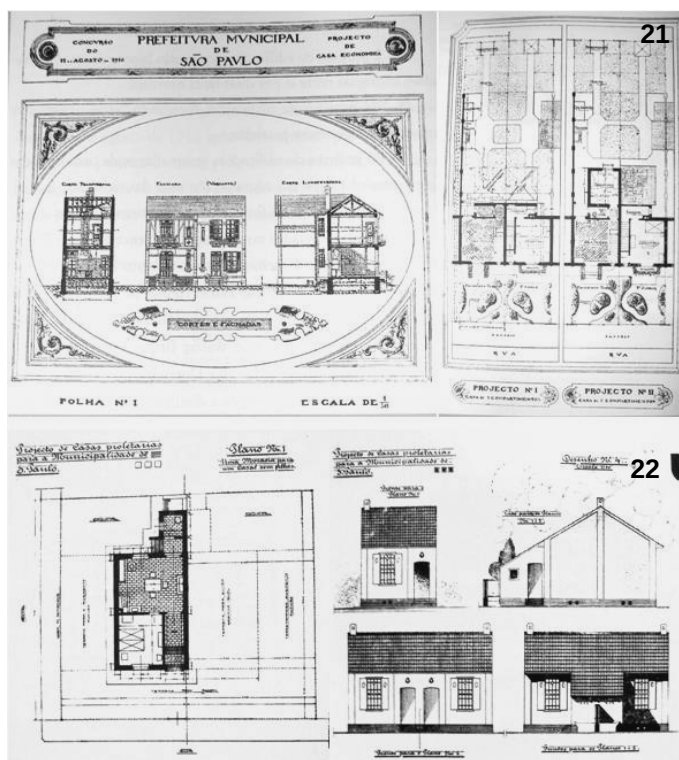


Figura 21 Projeto de Jourdan e Ponchon.
Vencedor do Grupo 2.
FONTE: Segawa (2000, p. 136-137)

Figura 22 Projeto de Dacio Aguiar de Moraes.
Vencedor do Grupo 3.
FONTE: Segawa (2000, p. 140-143)

Não foi definido o tipo de lote ou quadra, nem o local do projeto, pois a idéia do concurso era apenas estabelecer modelos de habitação. Assim, os quarenta e nove projetos apresentados foram divididos em quatro grupos, de acordo com o tipo de moradia: grupo 1 – blocos de quatro moradias, contíguas entre si por duas faces; grupo 2 – edificações formando séries contíguas umas a outras por faces paralelas; grupo 3 – edificações geminadas, duas a duas, com apenas uma parede em comum com a vizinha e o grupo 4 – edificações completamente isoladas (SEGAWA, 2000, p.135).

O resultado do concurso pronunciou a experiência que se tinha sobre habitação na década de 1910. Embora a Prefeitura não tivesse utilizado diretamente estes projetos, já que esta iniciativa teve apenas caráter teórico e discursivo para a montagem de um banco de dados, eles ficaram à disposição de interessados na Diretoria de Obras da cidade. Além de ser uma importante amostra sobre o que se pensava a respeito da moradia popular

na época, as soluções mostradas serviram de referência e modelo tipológico para a produção habitacional, sobretudo para a privada diante da já comentada incipiente produção pública.

Quinze anos após esta iniciativa, em maio de 1931, foi promovido pela Divisão de Arquitetura do Instituto de Engenharia de São Paulo o I Congresso de Habitação. Cujo objetivo central foi buscar soluções para os problemas urbanos de São Paulo e, dentre eles, viabilizar a construção de moradia para a população de

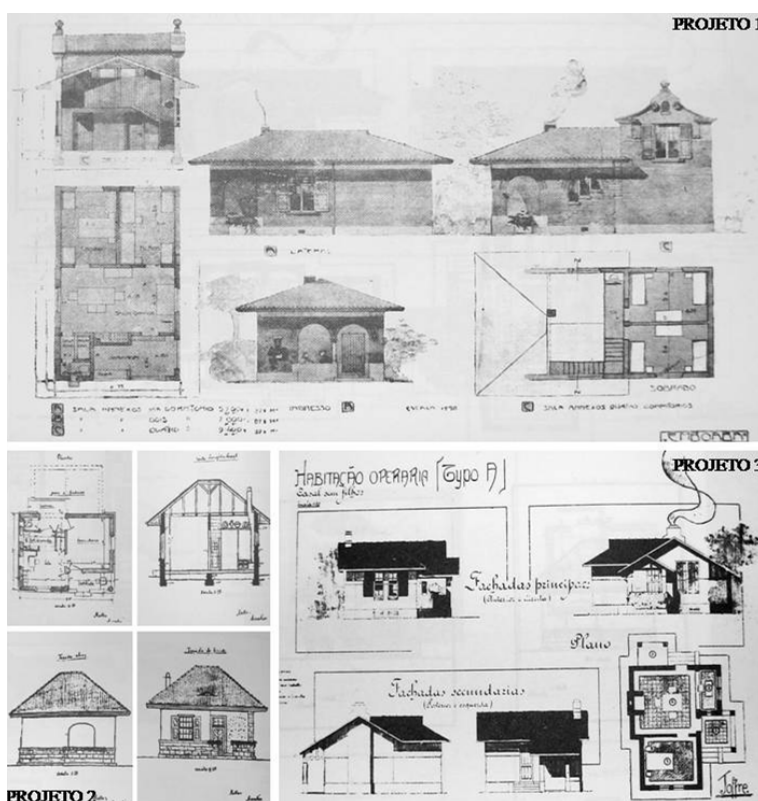


Figura 23 Projetos vencedores do Grupo 4.

Projeto 1 de Victor Dubugras, Projeto 2 de Ludwing Doetsch e Projeto 3 de Hippolito Pujol Jr.

FONTE: Segawa (2000, p. 152, 153, 154, 156)

baixa-renda, visto o estado de calamidade das acomodações proletárias diretamente associadas aos surtos epidêmicos. Nas palavras do engenheiro Álvaro Vidigal, o Congresso tinha como objetivo:

“promover, por meio de theses e suas conclusões, a mais ampla discussão das nossas leis sobre a construção, nossos processos construtivos, o maior conforto pelo menor custo, enfim, o estudo de todos os problemas que dizem respeito à habitação, considerados o fornecedor, o engenheiro, o architecto, o inquilino, o proprietário e a coletividade.” (ANAIS DO CONGRESSO DE HABITAÇÃO, 1931, p. 344 apud FREITAS, 2005, p.84).

O debate em torno dos diversos temas relacionados à habitação, que envolveu grande quantidade dos profissionais da construção, concentrou-se na forma de obter uma *unidade mínima de habitação*, tema principal do 2º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) realizado em 1929 na cidade de Frankfurt¹⁶. Os estudos internacionais serviram de base para a discussão brasileira sobre a *habitação para o mínimo nível de vida*, considerando todos os aspectos: econômicos, técnicos, construtivos, espaciais, sociológicos e mesológicos.

De forma consensual, os participantes creditaram, primordialmente, a diminuição de custos à modificação de leis que versavam sobre as construções. A revisão da legislação seguiria as orientações técnicas e estaria a cargo dos governos, ela seria fundamental para estabelecer claramente o que determinaria a habitação de baixa-renda, pois o único item que diferenciava uma casa popular ou operária de uma casa residencial na época era o número de cômodos.

Foram tratadas questões do âmbito das tecnologias, das tipologias e dos programas. As idéias apresentadas concentraram-se na delimitação de um programa pela racionalização espacial – um espaço mínimo compatível com o número de possíveis residentes, e na definição do aprimoramento técnica – pela produção em série, padronização dos materiais de construção e standartização da casa e dos materiais de construção.

¹⁶ No CIAM foram apresentadas, confrontadas e discutidas células de habitação realizadas ou estudadas em diferentes países participantes. A discussão colocou o problema sem chegar a um consenso ou a um conjunto de normas, mas significou um marco para a internacionalização sócio-cultural dos problemas de habitação, uma importante medida para a divulgação das pesquisas e soluções já existentes ou em desenvolvimento. A principal tese apresentada foi “A Habitação para o mínimo de exigência de vida” do arquiteto Ernst May.

Para baratear a construção, os participantes sugeriram a diminuição do pé-direito: “os pés-direitos de 2,20m, com ventilação permanente, já obrigatório, podem ser permitidos. Tratando-se de ‘mínimo’, ficará ao critério dos proprietários e dos arquitetos adotar alturas mais elevadas” (ALBUQUERQUE, 1931, p.285 apud FREITAS, 2005, p.83); a determinação de um programa mínimo: sala, quarto, cozinha e banheiro; a redução da área dos cômodos: sala 13,00m², quarto 7,00m², cozinha 4,00m² e banheiro 2,00m² (CARPINTÉRO, 1997, p.117): “a área dos aposentos deve ainda ser encarada sob aspecto social” (Albuquerque, 1931, p. 285 apud FREITAS, 2005, p.83); a concentração das instalações hidráulicas, incluindo o banheiro no interior das casas: “a supressão das instalações sanitárias internas poderia diminuir um pouco o custo da construção” (MAGRO, 1931, p. 68 apud CARPINTÉRO, 1997, p. 111) e a redução da espessura das paredes externas.

A padronização dos materiais de construção e da própria execução dos projetos também foi apontada como uma medida para baratear e viabilizar a habitação através da dinamização da construção. Todavia, o estabelecimento de um modelo de instruções construtivas tornava-se muito difícil de ser aplicado no Brasil, onde a indústria dos materiais de construção e as condições de transporte ainda eram incipientes, dificultando a disseminação das técnicas e materiais de forma equânime no país.

Embora o papel governamental estivesse restrito à matéria documental e legislativa, pois as orientações técnicas relacionavam-se de forma mais direta aos construtores e projetistas, o Congresso foi importante para a definição das diretrizes que estabeleceram a política habitacional no Brasil, instaurada a partir de 1932. Apesar do caráter estritamente teórico e didático, o debate, no intuito de baratear o custo de produção das moradias ou criar facilidades para o trabalhador construir sua casa, demonstrou a relevância da questão habitacional para resolver a problemática urbana, gerada pelo aumento populacional e pelo crescimento desordenado levando à insalubridade e ao esgotamento infra-estrutural.

3

■ O MONTEPIO NA PRODUÇÃO HABITACIONAL DE JOÃO PESSOA

Até 1930, a Europa já mostrava um amadurecimento pioneiro no âmbito habitacional. Em parte devido à antecedência cronológica das transformações urbanas desencadeadas pela Revolução Industrial, mas fundamentalmente às experiências ocorridas após a Primeira Guerra, com o envolvimento estatal no provimento de habitação para o trabalhador.

No Brasil, estas primeiras décadas do século XX foram marcadas pelo início da industrialização e pelo crescimento desordenado dos principais centros urbanos, legitimado pelo vertiginoso aumento populacional. As classes mais baixas acabaram por ocupar os piores e mais precários alojamentos, sem condições de higiene e salubridade. Transformando a moradia numa questão de saúde pública e, por conseguinte, num problema a ser resolvido pelas esferas governamentais.

A princípio, a ação do poder público foi incipiente, com poucas realizações concretas e poucas unidades construídas. O embrião de uma política habitacional só se formou a partir da República Nova (1930-1937), com a criação dos IAPs. As carteiras prediais destes institutos foram as maiores empreendedoras de habitação no país, inclusive durante o Estado Novo (1937-1945), responsáveis por inúmeros conjuntos habitacionais que se tornaram símbolos do ideário da arquitetura moderna. A produção dos IAPs foi abalada pela inflação, pois “muitos dos financiamentos para a compra da casa própria não eram reajustados (não havia ainda o sistema de correção monetária), de modo que os Institutos tiveram que absorver os prejuízos decorrentes da desvalorização da moeda” (FINEP/GAP, 1983, p.55).

Com a FCP, o Estado pretendia sistematizar as atividades, até então dispersas, de todos os órgãos do governo que estavam intervindo no setor da habitação para a população de baixa renda. Além de responder aos anseios daqueles que não participavam do mercado formal de trabalho, e que por isso não tinham acesso aos programas dos IAPs. Com limitados recursos para o seu vasto campo de atuação, a FCP chegou a construir apenas 4.879 unidades em 45 cidades de 12 estados do país.

Havia apenas esforços desconcentrados para a construção de unidades, até a instituição SFH e BNH¹⁷ quando a ação governamental passou a acontecer de forma coordenada e sistemática. Um marco, não necessariamente positivo, na forma de gestão da questão da habitação pelo Estado, visto que a provisão de moradia passou a ser um mero mecanismo de reaquecimento da economia na época, sem a necessária preocupação social ou urbana.

Todas estas iniciativas foram importantes na abordagem do problema habitacional no país e na tentativa de solucioná-lo. As realizações destas diversas instituições públicas marcaram a paisagem de muitas cidades, bem como foram

¹⁷ “O sistema financeiro para aquisição da casa própria, fundamento principal do SFH, teria como órgão gestor o BNH, responsável por toda a política de habitação no país a partir de então. Esse ‘desenho’ institucional, apesar dos percalços, constitui a experiência de maior amplitude do mundo capitalista em matéria de produção habitacional. O BNH, com a 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.), financiou cerca de 4,5 milhões de novas moradias no Brasil até sua extinção, em novembro de 1986” (FILHO, 2006, p. 68).

fatores determinantes do desenho e da expansão de muitas delas, mesmo que o planejamento não fizesse parte da política de implantação das unidades.

Assim, também na cidade de João Pessoa, as ações estatais tiveram grande importância no seu desenvolvimento e na definição do traçado urbano, como apontaram diversos estudos (CAVALCANTI, 1999; LAVIERI, 1999). Mas a iniciativa governamental não ficou restrita ao âmbito federal, paralelamente à consolidação da política dos IAPs, da FCP e do SFH, outro órgão público, aqui do âmbito estadual, realizou uma produção habitacional considerável: o *Montepio dos Funcionários Públicos do Estado*.

Igualmente de origem previdenciária, como os equivalentes federais, o Montepio foi criado em 1913 e apenas em 1932 passou à produção de habitações destinadas ao funcionalismo público do Estado da Paraíba. Apesar desta restrição no beneficiamento, sua atuação no campo da habitação foi notável e vultosa, fazendo da casa isolada unifamiliar e das vilas seu maior legado construído. O Montepio antecedeu as definições de habitação operária, habitação popular ou habitação social e foi a primeira ação estatal efetiva acontecida na Paraíba, embora ligada ao funcionalismo – que na época não representava necessariamente uma classe desfavorecida, e sim uma classe média ainda em formação – significou o início da preocupação governamental na solução do déficit de moradias para a libertação do flagelo do aluguel.

O Montepio, com suas casas unifamiliares e vilas para o funcionalismo público, conseguiu estabelecer um padrão construtivo que se tornou referência em João Pessoa, sendo repetido inclusive por particulares. Numa ação que, até então, encontrava-se pouco documentada e desmerecida, em consequência da dificuldade de acesso às informações da atuação do órgão ou mesmo por se tratar de um instituto estadual, em detrimento aos recursos nacionais que possibilitaram a implantação das vilas e conjuntos da FCP, dos pequenos e médios conjuntos dos IAPs e, posteriormente, dos grandes conjuntos habitacionais afastados da malha urbana pelo BNH na cidade.

Mesmo que de forma acanhada, a Paraíba envolveu-se diretamente no processo de produção habitacional e antecipou-se à ação federal, como fizeram

poucos estados da Federação, a exemplo de Pernambuco, Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro. Por meio do Montepio tornou-se possível a aquisição da casa própria, além de outras aspirações dos funcionários estaduais, perdurando os benefícios da sua Carteira Imobiliária mesmo com a mudança dos governos e inclusive após a extinção do BNH, a maior política pública do gênero.

3.1 O Montepio dos Funcionários Públicos

O *Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba* foi criado pela Lei n.º 387 de 07 de outubro de 1913, pelo então presidente do Estado João Pereira de Castro Pinto. Foi estabelecido e regulamentado¹⁸, como uma instituição de cunho assistencialista, mantida por seus associados – os funcionários estaduais, que proveria apenas pensões aos familiares do contribuinte falecido e concederia empréstimos aos associados em condições especiais, com juros estipulados pela Diretoria, composta por inspetor, contador, tesoureiro e três contribuintes.

O funcionamento do recém-criado instituto acontecia de forma simples. Eram definidos quem poderiam ser os herdeiros, como seriam as condições para ingresso no Montepio e qual seria a contribuição dos associados, enquanto a Diretoria era nomeada pelo presidente do Estado. A atuação da instituição estava direcionada para a assistência previdenciária aos funcionários, não havia ainda qualquer referência ao subsídio habitacional, pois esta função estava destinada primeiramente à *Cooperativa Predial Parahybana*.

A *Sociedade de Benefícios e de Auxílio Mútuos Cooperativa Predial Parahybana*, criada em 15 de setembro de 1912, seria oficialmente a primeira iniciativa estatal para construção de habitações subsidiadas na Paraíba. Por meio desta instituição, o governo estadual construiria e, preferencialmente, incentivaria a construção de moradias através da desapropriação de terrenos e da isenção fiscal

¹⁸ Pelo Decreto n.º 671, de 17 de novembro de 1913.

para as empresas construtoras responsáveis pelas séries ou sub-séries de edifícios, para os materiais empregados na construção e para o próprio edifício. Além da utilização destes instrumentos de estímulo, o Estado se prontificaria a realizar as intervenções urbanas necessárias, como exposto na Lei n.º 386 de 07 de outubro de 1913, que autorizava a Cooperativa a funcionar em todo o estado:

Art. 5.º Sempre que se verificar a necessidade ou conveniência de abertura ou alargamento de ruas e praças, para aformoseamento ou saneamento local poderá a diretoria da Cooperativa Predial Parahybana, representar, sobre o caso, ao governo do Estado, o qual, julgando procedente a representação, promoverá nos termos da lei, a desapropriação (PARAHYBA, 1915, p.7).

Deste modo, a preocupação estatal com a moradia teve começo. Ainda sem a devida estrutura organizacional ou mesmo o embrião de uma política habitacional, o governo paraibano prontificou-se a auxiliar seu funcionalismo na solução do problema da casa própria. Contudo, sem registros ou maiores informações sobre seu desempenho, não se pôde afirmar que a *Cooperativa Predial Parahybana* tenha chegado a executar obras, como sua congênere na capital pernambucana, a *Mútua Predial do Recife*. Em 1914, aquela instituição já anunciava a realização “de tipos especiais de habitações econômicas com blocos e placas de concreto” (LIRA, 2002, p. 54).

Sem confirmação de obras em João Pessoa, ou mesmo em outra cidade da Paraíba, da única corporação pública para fins habitacionais, seria apenas no ano de 1929 o ressurgimento do interesse estatal pela provisão de moradias na Paraíba, embora que apenas para o funcionalismo público. Naquele ano, em mensagem oficial, o presidente do Estado João Pessoa Cavalcanti de Albuquerque sugeriu que o Montepio passasse a construir as edificações para os servidores, como forma de incentivo aos funcionários:

Induzido pelo mesmo sentimento de melhorar o systema de vida dos servidores do Estado para poder exigir delles o mais profícuo esforço, convoquei uma reunião da diretoria do Montepio, alvitrandolhe a construcção de casas destinadas aos contribuintes dessa instituição pelo processo de pagamentos graduaes. (MENSAGEM, 1929, p.37)

Mas a prematura morte de João Pessoa, em 26 de julho de 1930, desestabilizou o governo e impediu a reforma do Montepio, que, até a regulamentação da sua finalidade habitacional, ainda era

[...] uma instituição de modesto patrimônio, de campo de atuação limitado, sem objetivo que melhor consultasse à massa assegurada. Mantendo-se de juros de um capital movimentado, unicamente, em empréstimo de consumo, resumia-se nisto e na prometida pensão à família do segurado falecido, a sua primordial finalidade (MELO, 1946, p.3).

Apenas em 1932, na administração do desembargador Maurício Furtado, foi fundada a *Carteira Imobiliária do Montepio dos Funcionários Públicos da Paraíba*, objetivando a aspiração maior do trabalhador e do funcionário público: a casa própria. A partir daí, seria possível o financiamento para construção, aquisição, ampliação e liberação de edifícios residenciais destinados aos seus segurados. Mas, não faltaram críticas à iniciativa pioneira no estado, alegando-se que o capital investido nos já bem sucedidos empréstimos renderia melhores juros e que casas construídas fora da área central da cidade seriam uma imobilização financeira desaconselhável e arriscada para os interesses da instituição.

No entanto, à revelia da censura, o presidente levou “[...] adiante o formidável plano, fez ao Montepio, à cidade e aos segurados do nosso velho instituto, o maior bem que lhes poderia proporcionar” (MELO, 1946, p.4). E a partir do enfrentamento da questão, iniciaram-se os trabalhos habitacionais do órgão, que se tornou referencial na execução de programas de habitação, bem como seus projetos passaram a influenciar as construções em toda a cidade e até hoje a instituição é lembrada por suas intervenções.

O Governo da Paraíba, já em 1940, demonstrava interesse na transformação do Montepio num Instituto de Previdência dos Servidores do Estado (TRANSFORMAÇÃO, 1940, p.1). Mas isto só ocorreria em 1942, quando o interventor Ruy Carneiro sancionou o Decreto-Lei n.º 276, de 09 de junho, reformando a instituição e transformando-a em *Montepio do Estado da Paraíba* (MEP) que passaria a oferecer auxílio médico e hospitalar aos segurados.

O recém-aperfeiçoado regulamento, fruto da reorganização burocrática e econômica, estabeleceu modernas e rígidas condutas para concessão de serviços, fiscalização e prestação de contas, mas continuava com personalidade jurídica, autonomia administrativa e financeira diante do Estado. Esta estrutura foi mantida até 1970, quando o então Governador João Agripino assinou o Decreto nº 5.144 de 27 de outubro, modificando o MEP para *Instituto de Previdência do Estado da Paraíba* (IPEP). O órgão continuou a construção de moradias para seus funcionários públicos, mesmo após a instauração do BHN e o fez de maneira mais organizada, através de uma verdadeira política habitacional.

Partimos destas atualizações estruturais para dividir em duas fases a produção das unidades habitacionais pelo instituto. Na primeira etapa estariam compreendidas as habitações construídas entre 1932 e 1941, anos iniciais da criação da Carteira Predial. Já a segunda etapa, vai da transformação do *Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba* em MEP até o ano que antecede o estabelecimento do BNH na Paraíba, isto é, de 1942 a 1963.

3.2 O Montepio e a Carteira Imobiliária: 1932 a 1941

Esta fase inicial engloba os nove primeiros anos de atuação do Montepio na provisão de habitação para seus contribuintes. Seriam mantidas as funções primordiais da instituição: o pagamento de pensões e a concessão de empréstimos, porém começaria a ser disponibilizado capital para construção de edifícios para financiamento, compra de terrenos e aquisição de prédios já construídos. Todas estas ações visavam o uso exclusivamente residencial, não seriam permitidos financiamentos para fins comerciais ou de qualquer outra natureza.

O ato inaugural da ação habitacional ocorreu em janeiro de 1932. Através de uma concorrência pública, a diretoria do Montepio selecionou a proposta do engenheiro e construtor Giovanni Gioia, para a construção das 10 primeiras

casas, pelas vantagens de economia e conforto que o empreiteiro oferecia. As edificações seriam construídas em terrenos de propriedade do órgão localizados na atual Avenida Almirante Barroso, à época Avenida Walfredo Leal, onde ainda seria possível a implantação de mais 30 casas. A área escolhida estava próxima ao Parque Solon de Lucena, importante ponto da cidade, era tida como zona eminentemente residencial e consolidou-se pela quantidade de prédios construídos ou comprados pelo instituto, posteriormente esta extensão seria delimitada como Bairro Montepio.

Para estas primeiras unidades foram oferecidos quatro tipos de construções: casa *tipo A* – com área de 100 m², custo de 15:000\$000 e construída isoladamente; casa *tipo B* – com 120 m², custo de 18:000\$000 e também isolada; casa *tipo C* – com 85 m², custo de 12:500\$000, seriam agrupadas duas a duas e a casa *tipo F* – com 40 m², custo de 6:000\$000, dispostas em séries maiores.

Todos os tipos de edificações contariam com instalações de água, luz e esgoto. Seriam utilizados os mesmos materiais de construção e acabamento: paredes de alvenaria, estrutura de concreto, piso de tacos e forro de madeira nos dormitórios e salas, piso de mosaico hidráulico e paredes revestidas de azulejo na cozinha e banheiro. A



Figura 24 Localização da Av. Almirante Barroso
 FONTE: Autora sobre mapa Google Earth.
 NOTA: Trecho de implantação das primeiras unidades.

Figura 25 Vista de unidade construída em 1932, jul. 2008.
 FONTE: Autora.

distinção entre as unidades estaria na quantidade de cômodos e nas áreas destes.

As casas com maior área e custo ficavam destinadas aos contribuintes dos cargos mais elevados, funcionários que gozavam de melhores salários e poderiam pagar financiamentos maiores. Eram as edificações do *tipo B* compostas por 4 quartos, 2 salas, terraço, cozinha, banheiro e lavanderia externa ou as do *tipo A* e *C* que tinham 3 quartos, sala, terraço, cozinha e banheiro. Para os funcionários mais humildes restavam as casas do *tipo F*, com apenas um quarto, sala, pequeno terraço de chegada, cozinha e banheiro.

Contudo, não há registro de quantas unidades de cada padrão tenham sido construídas, nem um número final exato, pois o *Relatório de Atividades de 1944*, ao elogiar a iniciativa, se reportava a 20 unidades (MELO, 1946, p.4), enquanto no quadro comparativo da inversão de capital em construções apontava 15 construções para o ano de 1932 (MELO, 1946, p.13-14). Apesar da imprecisão, as construções foram realizadas e ficou comprovada a viabilidade do plano imobiliário da instituição. Tal foi a importância desta realização, que os tipos de unidades definidos tornaram-se referência para as residências feitas por particulares na cidade e foram adotados como modelos para construções futuras propostas pelo Montepio, quer fossem tidas como populares ou não.

Embora a política do Montepio fosse oferecer casas cujas prestações mensais fossem inferiores aos valores dos aluguéis para prédios de igual custo, os valores financiados e os altos juros, para a economia da época, impossibilitaram a aquisição da moradia daqueles com baixa remuneração. Esta incongruência entre a necessidade dos desprovidos e a oferta de casas a baixo custo virou alvo de árduas críticas publicadas na imprensa local.

Nos artigos do jornalista Luis da Silva Pinto¹⁹, era sugerida a baixa dos juros e defendida a construção de casas para os funcionários com vencimentos inferiores a 500\$000. Segundo ele, esta era a verdadeira classe desprovida, por possuírem famílias numerosas e não terem condições de arcar com aluguéis dispendiosos. No entanto, tratava-se apenas do início das atividades habitacionais. A instituição ainda ajustava seus regulamentos para as especificidades da Carteira

¹⁹ Ver Pinto (1932a); Pinto (1932b) e Pinto (1933).

Imobiliária, que passou a ser, em tão curto espaço de tempo, uma das atividades mais solicitadas.

Em março de 1933, a diretoria requereu um novo estatuto, pretendia atualizar as disposições do Decreto nº 95 de 25 de abril de 1931. Dentre outras proposituras, foram determinadas: a contribuição compulsória para os funcionários estaduais e para os funcionários municipais da capital do Estado; a construção de dos edifícios apenas na cidade de João Pessoa; a contemplação para contribuintes que não possuíssem prédios habitáveis; a reconstrução de edifícios dentro das ações empreendedoras do órgão; a determinação, pela diretoria, das obras, dos planos de construção, da tipologia e localização dos prédios e a definição dos prazos, formas e garantias de pagamento.

Até então, o serviço de habitação subsidiada ainda continuava exclusividade do Montepio. Não obstante já tivessem sido criados alguns IAPs em João Pessoa, nenhum deles havia habilitado suas carteiras prediais ou começado a construção de edificações. Restava à população não atendida pelas entidades públicas recorrer ao auto-empreendimento da casa própria ou às empresas privadas de promoção predial que se disseminavam na cidade. Eram empresas que contemplavam seus mutuários através de sorteios dos títulos de capitalização,



Figura 26 Anúncios publicados no Jornal A União em 1934, 1935, 1936 e 1940.
FONTE: Jornal A União.

como a *Auxiliadora Predial S.A.*, *Constructora Universal Ltda.*, *Líder Construções* ou *A Promotora da Casa Própria S/A*. Todas sediadas em outros estados, mas com sucursais instaladas em João Pessoa a partir de 1934, em busca do crescente mercado disposto a livrar-se do aluguel.

Apesar de ser a única iniciativa pública para aquisição de moradia, O Montepio não contava prontamente com o suporte financeiro do Governo do Estado que alegava não poder cumprir suas obrigações devido às despesas de combate à seca que assolava a Paraíba e às obras do Porto de Cabedelo, embora reconhecesse sua dívida para com o funcionalismo e pretendesse quitá-la (DÍVIDA, 1934). Ainda que contasse apenas com o capital advindo da contribuição dos funcionários e do lucro de seus próprios investimentos, o Montepio prosseguia com as construções e assumia importante papel no desenvolvimento da cidade, como apontavam os depoimentos na Imprensa Oficial:

Essa instituição vem contribuindo de maneira notável para a solução do problema da casa própria nesta capital. Iniciadas as construções das primeiras residências para os seus contribuintes, mediante amortização mensal dentro dos prazos de 10 e 15 anos, todo um moderno bairro situado numa das zonas mais amenas da cidade já se acha coberto de lindas casas, dando ao local uma feição de urbis adiantada e progressista (MONTEPIO, 1935, p. 42).

O Bairro Montepio, a que se referia a matéria, receberia a maior parte das construções proporcionadas pela instituição. Embora que, paulatinamente, outras áreas da região central da cidade também comesçassem ter obras do instituto. Como, por exemplo, uma série de casas geminadas construída em 1934 na Rua Padre Lindolfo no Bairro do Varadouro.

A Carteira Imobiliária começava a se firmar, entre 1932 e 1934 possibilitou a construção de 63 casas. Mas, ainda não havia propostas ou construções de unidades populares, apenas no ano de 1935 seria construído o primeiro conjunto de habitação popular do Montepio, e também de João Pessoa, realizado no Bairro Montepio, infelizmente sem localização precisa.

Conhecido como *Vila Macacos*, o conjunto era formado por 35 unidades padronizadas, implantadas nos lotes com generosos afastamentos laterais. Embora se distanciasse da denominação popular, pela tipologia e pelo alto nível de

qualidade das construções, alguns problemas na implantação da vila foram enfocados pela Imprensa Oficial, que noticiava: “Continua afeiando, consideravelmente o novo bairro dessa instituição, a falta dos respectivos muros e balaustradas [previstos nas especificações dos projetos]. Esperam os interessados que a digna e criteriosa directoria não deixe, por mais tempo, sem solução, tão urgente problema” (COM O MONTEPIO, 1935, p.4).

Esta intervenção de 1935, acontecida durante a presidência de José Gomes Coelho, estabeleceu uma conduta nas realizações da Carteira Imobiliária do Montepio. Começaram a ser definidos padrões para projeto e construção das unidades de baixo custo, ditas populares. Na intenção de facilitar a execução e baratear a obra, assegurando, assim, o maior número possível de edificações, estas unidades seriam realizadas segundo projetos pré-definidos pela Diretoria. Seria um sistema mais econômico, diferentemente do critério da “planta própria” adotado nos casos das edificações maiores e mais caras, onde candidato apresentava o projeto da requerida residência.

As construções passavam a ter uma distinção explícita, em relação ao tamanho, ao valor, ao projeto e mesmo à nomenclatura utilizada pelo órgão para defini-las. A chamada “casa residencial” era a unidade que não tinha um modelo pré-estabelecido, nem seguia uniformização ou Standards. Nesta, a concepção do projeto ficava a cargo dos futuros proprietários, mas deveriam ser obedecidas metragens, números de cômodos e acabamentos indicados pelo Montepio. Este tipo de edificação era o modelo habitacional direcionado para aqueles de remuneração melhor, era a edificação de cômodos generosos, acabamentos suntuosos e elementos decorativos segundo o gosto da época. Já a unidade padronizada, que seguia mesmo projeto arquitetônico e era entregue na forma de conjuntos e vilas²⁰, recebia a denominação de “casa residencial tipo popular”. Esta

²⁰ Embora a definição oficial adotada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, determinasse a vila como um “conjunto de habitação formando praças ou ruas, sem caráter de logradouro público, com uma ou mais entradas para logradouros públicos” (JOÃO PESSOA, 1938), a terminologia adotada pelo Montepio não fazia jus a esta referência. O termo *vila* era utilizado para determinar qualquer agrupamento de casas de mesma planta e tipologia arquitetônica e, no caso estudado, de caráter popular.

apresentava área reduzida, em torno dos 60,00m², e estava destinada aos funcionários de ganhos mais modestos²¹.

Independente da opção residencial ou tipo popular, a referência da habitação subsidiada para o Montepio era a da casa individual – uma residência unifamiliar, construída de forma isolada em relação aos lotes vizinhos. Mesmo com os avanços alcançados nos grandes centros urbanos brasileiros e na Europa, na difusão do padrão multifamiliar para habitação popular – várias unidades organizadas em edifícios e conjuntos, a residência unifamiliar ainda era o possível e ideal em terras paraibanas. Isto se deve principalmente às limitações e tecnológicas econômicas, bem como por valores sociais e estéticos, consequências inerentes de uma cidade de progresso lento.

Assim, o Montepio focalizou sua produção na casa individual, chegando a priorizar o tipo não-popular. As casas maiores eram financiadas sobretudo para a classe média que se consolidava e acabaram por se tornar o emblema da atuação do órgão. Entre os anos de 1936 a 1940 foram construídas 80 grandes residências, com a regularidade de produção de uma unidade entregue por mês.

As casas populares, séries e vilas foram postas, temporariamente, em segundo plano. Após a construção da primeira vila popular²², não houve mais construções deste tipo até o ano de 1940, mesmo com os esforços do governo em aumentar a oferta para os mais carentes. Em 1937, por exemplo, foi sancionada a Lei nº 172, de 11 de outubro, que criava o *Fundo Especial de Previdência* com renda advinda de 5% das multas por infrações fiscais, cuja arrecadação também era revertida para empréstimos no intuito de subsidiar a casa própria através do Montepio (HISTÓRIA, 2007).

²¹ Esta denominação “casa residencial” e “casa residencial tipo popular” foi encontrada nos Boletins e Relatórios do Montepio publicados na Imprensa Oficial e utilizados, com esta significação, durante a pesquisa e a redação deste trabalho.

²² Embora as casas de 1932 da realização inicial do Montepio e as casas geminadas da Rua Padre Lindolfo, tenham sido padronizadas e construídas em série, não foram definidas pela instituição como conjuntos populares. Apenas a partir da *Vila Macacos*, as unidades construídas em série, sob mesma planta, passaram a ser determinadas e classificadas pelo órgão como populares.

Ainda em 1939, o interventor Argemiro de Figueiredo, diante da escassez de moradias de baixo custo para o funcionalismo e para as outras classes contribuintes, solicitou ao Ministério do Trabalho a construção de casas pelos IAPs. Até “comunicando ao titular da pasta do trabalho que o Governo do Estado e a Prefeitura fariam doações de terreno para as construções que fossem levadas a efeito, bem como concederiam isenção aos impostos relativos às mesmas” (CONSTRUÇÃO, 1939, p.1). Mas a construção de casas por outros institutos ainda tardou, só foram realizadas a partir da década de 1950, apesar dos apelos governamentais.

O Montepio continuava unicamente responsável pela construção de moradias subsidiadas, mas sem produzir efetivamente as unidades populares. Em 1939, o então presidente do Montepio, Virgílio Cordeiro de Melo já buscava a retomada da construção em massa de casas de baixo custo como sua meta fundamental, sempre preocupado com a repercussão social do instituto. Cordeiro de Melo também foi responsável pela instalação da sede própria do Montepio, no antigo prédio do Banco do Brasil, localizado na av. Barão do Triunfo.

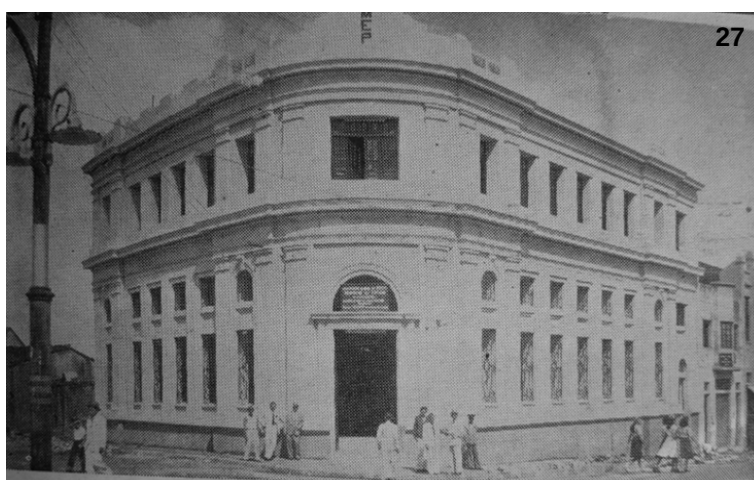


Figura 27 Sede do Montepio.
FONTE: Melo (1946, p. 17)

Figura 28 Sede do Montepio, jul. 2008.
FONTE: Autora

Este gestor teve um desempenho diferenciado e realizou alguns dos mais significativos trabalhos à frente do órgão. Sua administração foi concluída em

1944, com a elaboração do *Relatório de Atividades* daquele ano, editado em 1946 – a mais completa publicação sobre as realizações do Montepio até aquela data, nossa maior fonte de informações sobre este período.

Aclamado pelo desempenho de sua administração e pelo interesse na questão social da habitação produzida, o presidente recebeu elogiosos cumprimentos do Dr. Paulo da Câmara, presidente do Conselho Atuarial do Brasil, em visita à cidade a fim de estudar a situação do instituto para a melhoria do plano de benefícios e possível transformação do Montepio num Instituto de Previdência:

Montepio dos Funcionários Públicos entregue à honrada e criteriosa direção do Dr. Virgílio Cordeiro, apresenta como realizações dignas de citação, tais sejam as numerosas casas construídas ou adquiridas para seus contribuintes. Assim fazendo, essa prestigiosa instituição paraibana concorre também para, mediante a baixa de aluguéis, que forçosamente provoca na cidade, melhorar as condições de vida do funcionalismo estadual em João Pessoa, além do grande benefício prestado diretamente à numerosa classe (TRANSFORMAÇÃO, 1940).

Dentre as várias obras daquela gestão, a principal foi a realização do maior conjunto entregue pelo Montepio até o fim da fase: a *Vila 10 de Novembro*, construída em 1941 no Bairro Montepio. Era composta por 42 unidades populares que guardavam a mesma disposição em planta, mas diferiam quanto ao acabamento e à localização, estando classificadas em *tipo A, B e C*.



Figura 29 Localização da Vila 10 de Novembro.
FONTE: Autora sobre mapa do Google Earth

As casas do *tipo A* custavam Cr\$ 16.000,00 e foram construídas na Avenida João Machado e Maximiniano de Figueiredo. As do *tipo B e C* custavam entre Cr\$14.000,00 e Cr\$ 12.000,00 e foram construídas na Rua Francisca Moura e Avenida D. Pedro II. As construções foram distribuídas àqueles contribuintes com maiores encargos de família, dentre os diversos candidatos à aquisição.

Mesmo destinadas aos segurados mais necessitados, o padrão das casas desta vila sobrepujava os modelos conhecidos de casas populares, devido ao tamanho, área, acabamentos e ao preço. Apesar disso, o

conjunto era classificado como popular pelo aspecto já

visto, padronização as unidades. Essa uniformização das casas, construídas numa mesma empreitada, tornava-as de caráter popular, pois perdiam a exclusividade da “casa residencial” planejada por seus proprietários.

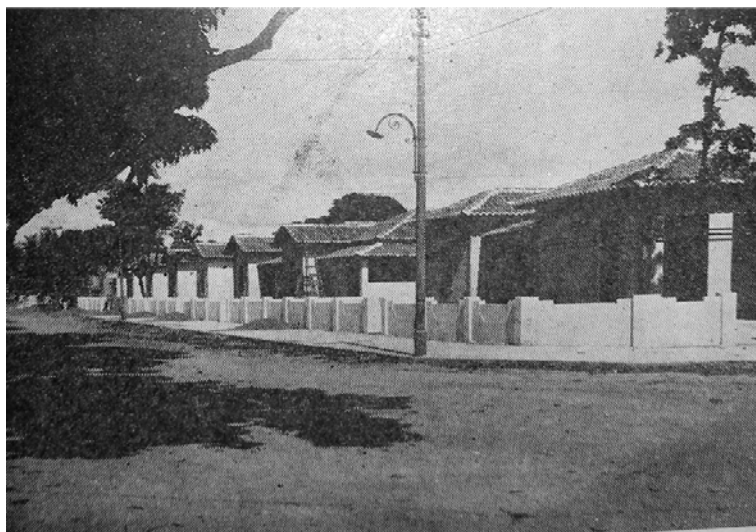


Figura 30 Vista das casas construídas na Av. João Machado.
FONTE: Melo (1946, p. 29)

Pelo número e pela qualidade das unidades construídas, a vila obteve tal sucesso entre os contribuintes, e também na cidade, que a administração do Montepio já pretendia “logo permitam as nossas reservas, construir mais uma vila nos terrenos que possui, no Bairro de ‘Santa Júlia’ [atualmente Bairro da Torre], destinada, principalmente, aos pequenos funcionários de família numerosa” (MELO, 1946, p.16). Embora houvesse o desejo expresso pela presidência, as unidades da *Vila 10 de Novembro* seriam as últimas construídas e entregues pelo Montepio até 1941.

Nestes anos iniciais de produção habitacional, o Montepio foi responsável pela construção de 228 unidades, sendo 57% de unidades residenciais e 43% de unidades residenciais tipo popular. Embora parecesse um número tímido diante dos badalados conjuntos habitacionais realizados naquele período pelos IAPs, esta produção local representava, contudo, um avanço. Visto que, no Brasil até o fim do Estado Novo, só foram reconhecidas pela bibliografia, além da atuação federal dos IAPs, a construção de unidades pelo governo de Pernambuco para erradicação dos mocambos e do governo do Rio de Janeiro para erradicação de favelas. A descoberta destas unidades do Montepio ratifica a produção, até então desconhecida, de outros órgãos estatais.

Tabela 1 Unidades Construídas na Fase 01: 1932 a 1941

ANO	UNIDADES CONSTRUÍDAS	VALOR
1932	15 casas residenciais *	Cr\$ 169.310,60
1933	07 casas residenciais	Cr\$ 100.058,00
1934	41 casas residenciais **	Cr\$ 481.443,30
1935	08 casas residenciais	Cr\$ 526.038,60
	35 casas residenciais tipo popular (<i>Vila Macacos</i>)	
1936	16 casas residenciais	Cr\$ 384.579,00
1937	14 casas residenciais	Cr\$ 440.271,60
1938	15 casas residenciais	Cr\$ 347.179,58
1939	15 casas residenciais	Cr\$ 442.087,80
1940	20 casas residenciais	Cr\$ 1.063.888,20
1941	42 casas residenciais tipo popular (<i>Vila 10 de Novembro</i>)	Cr\$ 531.557,40***
TOTAL	151 casas residenciais	228 UNIDADES
	77 casas residenciais tipo popular	
		Cr\$ 4.486.414,08

FONTE: Melo, 1946, p. 13-14.

NOTAS: Os valores encontram-se na moeda vigente no período da publicação, o Cruzeiro (Cr\$) que vigorou de 1942 a 1967, enquanto na época das construções a moeda era o Réis (0:000\$000).

*Número constante no quadro de inversão de capital.

**Número de unidades corrigido a partir do Anuario de 1936 (MONTEPIO, 1936).

***Valor corrigido pelo Conselho Fiscal (MELO, 1946, p.34).

Já quanto à regularidade e ao valor das casas construídas, vimos a real distinção financeira entre os dois tipos de edificações e a realização apenas pontual dos conjuntos populares. Para exemplificar esta diferença, adotemos os dois últimos anos da produção, pela proximidade cronológica e pela construção exclusiva de cada tipo de unidade. Em 1940, foram produzidas apenas casas residenciais que custaram em média Cr\$ 53.194,41, enquanto que em 1941 foram construídas somente as unidades populares da *Vila 10 de Novembro* sob o valor médio de Cr\$12.656,13. Excetuando as possíveis desvalorizações financeiras e econômicas existentes no período, para cada unidade residencial não-popular poderiam ser construídas quatro unidades tipo popular. Uma relação considerável, diante da missão assistencialista e do comprometimento com os funcionários mais humildes a que se propunha o Montepio.

Assim, o Montepio acabou privilegiando a construção de casas luxuosas e de altíssimo custo. Esta liberdade para financiamento e concepção destas grandes residências era em parte justificada pela garantia de retorno financeiro, em virtude da melhor condição econômica dos adquirentes. Porém, as

unidades populares, mesmo em menor número e valor, foram realizadas com padrão construtivo consideravelmente elevado, se lembrarmos das poucas experiências de habitação popular de mesma tipologia realizada até então pelo país, como as casas da Vila Paz e Trabalho, em Recife.

Não obstante as disparidades e a construção de casas para os funcionários melhor remunerados, viu-se que a atuação da Carteira Imobiliária do Montepio estabeleceu o início da preocupação estatal com a habitação, bem como a intervenção pública na Paraíba. Através da preocupação com a moradia do seu próprio servidor, novas construções e aglomerações foram surgindo na cidade. Espaços foram criados, áreas de ocupação essencialmente residenciais consolidavam-se e tornavam-se indicadoras do desenvolvimento urbano de João Pessoa.

Mas, antes do exame da influência construtiva do Montepio no desenho da cidade, investigaremos o modelo de habitação popular executado e classificado como tal pelo instituto: as unidades de baixo custo executadas na *Vila Macacos* e na *Vila 10 de Novembro*²³.

3.2.1 Classificação de Unidades Populares Produzidas em Conjuntos

Por meio da interpretação e análise de descrições contidas nos boletins e matérias veiculadas na Imprensa Oficial, bem como através das determinações construtivas contidas na legislação municipal vigente no período: Código de Posturas do Município de 1928, revisado pela Lei nº 399 de 21 de Setembro de 1938²⁴, foi possível identificar e reproduzir as unidades populares construídas nestes primeiros nove anos. Pela planta esquemática, pelo esboço da fachada principal e pela relação dos materiais e técnicas de construção pudemos entender a conformação das unidades e a tecnologia empregada.

²³ Como dito anteriormente, as unidades realizadas 1932 e 1934 não foram consideradas como populares pelo Montepio. Para nossa análise seguimos a definição de popular conferida pelo órgão e que fossem construídas sob a forma de conjuntos.

²⁴ Ver Parahyba, 1928 e João Pessoa, 1938.

Antes da realização das vilas, o Montepio construiu uma série com unidades de área reduzida, a opção mínima para habitação pelo órgão. Foram construídas 20 casas geminadas na Rua Padre Lindolfo, seguindo o modelo do *tipo F* proposto em 1932. Com área bastante exígua, de aproximadamente 35,00m², tinha um número reduzido de cômodos. O programa da unidade era semelhante ao apresentado no concurso de casas proletárias e econômicas realizado em 1916 pela Prefeitura de São Paulo: quarto, sala, cozinha e banheiro.

Nas unidades estavam evidentes decisões construtivas pela mudança de costumes, como a inclusão do banheiro no interior da casa – mas sempre na parte posterior – ou visando à economia, como a articulação e proximidade das áreas molhadas para supressão de instalações hidráulicas. Além do respeito às determinações de higiene que exigiam os códigos municipais, e das áreas mínimas para os cômodos, como 6,00 m² para cozinhas e 4,00m² para banheiros com latrina (PARAHYBA, 1928, p.9-14). Como menor exemplar de habitação proposta e construída pelo Montepio, este tipo de unidade não chegou a ser repetido em realizações subseqüentes.

O Montepio passou a utilizar outro padrão para suas construções que seriam definidas como populares. Para as duas vilas seguintes, utilizou-se como referência o *tipo A* construído em 1932. Maiores e mais confortáveis, as casas viraram referência tipológica também para a cidade, ficando conhecidas como as primeiras “casa de conjunto” de João Pessoa. Embora a padronização não seja bem quista pelos moradores de conjuntos, haja vista as famigeradas mudanças operadas pelos proprietários com a ocupação dos imóveis, a composição da fachada acabou repetida em outras residências do bairro, inclusive naquelas que não eram construídas pelo Montepio.

As unidades da *Vila Macacos* apresentavam volumetria mais simples que as residências individuais, não-populares, realizadas pelo Montepio. Estavam implantadas de forma livre no lote, isto é, com recuo frontal e afastamentos laterais todos ajardinados. As edificações tinham um programa até extenso para uma casa tida como popular: terraço, sala, copa, três quartos, cozinha, banheiro e lavanderia externa, totalizando cerca de 66,50m². Por economia, as áreas molhadas

continuavam concentradas e colocadas sempre na parte posterior da casa, sempre longe dos olhos dos visitantes, resquícios da hierarquia de espaços e dos preconceitos de um passado colonial.

Com área e programa semelhantes ao da Vila Macacos, foram construídas as casas da Vila 10 de Novembro, diferindo apenas quanto à disposição da planta e à implantação no lote. Estas tinham 67,00m² e também eram compostas por terraço, sala, copa, três quartos, cozinha, banheiro e lavanderia externa.

Porém,

apresentavam um lado geminado e

um esforço projetual para que todos os quartos estivessem voltados para a rua. Outro diferencial era a ampla área avarandada, igualmente inédita em outras construções populares.



VILA MACACOS, 1939

VILA 10 DE NOVEMBRO, 1941

Figura 31 Planta e fachada frontal original da unidade construída na Vila Macacos e Vila 10 de Novembro.

FONTE: Autora

Nos dois exemplares das vilas, não pudemos notar grandes avanços em relação à tecnologia e aos materiais de construção. Eram materiais, em sua maioria, do repertório local como tijolo maciço, telha colonial, madeira, cimento, ladrilho hidráulico e azulejos. Estes eram utilizados num esquema construtivo simples

e tradicional, que contava ainda com as alvenarias dobradas como sistema estrutural. O emprego tímido e a escolha destes materiais não eram apenas uma questão de preferência particular ou imposição do órgão, tratava-se do momento pelo qual passava a indústria no Brasil, de maneira geral, como aponta Reis (1978, p. 64):

Até cerca de 1940 a industrialização dos materiais de construção seria tímida, em escala modesta, quase artesanal. A indústria ainda não atingira estágio de atendimento do mercado nacional; em verdade, no que se refere à construção, ensaiava apenas alguns avanços. Verifica-se a importação de muitos equipamentos e materiais estrangeiros e, em contrapartida, nos centros mais modestos, os progressos estavam longe de acompanhar os das grandes cidades.

As unidades produzidas até 1941 refletiam o desenvolvimento lento da cidade de João Pessoa, ainda amadurecendo como uma capital de estado. Mesmo sem os avanços materiais, a qualidade das unidades construídas era superior a muitas experiências realizadas neste período. As habitações produzidas pela Liga Social Contra o Mocambo no Recife²⁵, por exemplo, não dispunham de certos cuidados em relação a detalhes e acabamentos da construção. Segundo Lira (2002, p.59):



Figura 32 Vista de uma casa da Vila 10 de Novembro na época da inauguração.

FONTE: Melo (1946, p. 33)

²⁵ Até o ano de 1949, não haveria outras manifestações estatais de provisão habitacional na Paraíba, para efeito de estudo utilizamos as unidades populares similares mais próximas realizadas durante o período, aquelas construídas na cidade de Recife pelos governos Federal e Estadual.

Se os materiais por vezes variavam e se aqui ou ali eram empregados pequenos lageados, marquises, colunas, caixas de esquadria ou basculantes, a casa térrea, unifamiliar, de alvenaria de paredes singelas, rebocos internos e externos de uma só massa, pé-direito de três metros, piso em cimento e teto sem forro, instalação de esgoto simplificada e coberta com telhas planas sobre caibros e ripas serradas, oferecia a solução econômica oficial.

A diferença existente entre as unidades propostas pelo Montepio e pela Liga podia ser justificada tanto pela forma de financiamento e aquisição das casas e quanto pela ausência de um modelo verdadeiramente popular no caso do Montepio. No caso de Recife, fazia-se urgente a instituição de uma casa popular que pudesse ser reproduzida a exaustão, dada a quantidade de pessoas vivendo nos mocambos, assim essa unidade deveria ser viável economicamente para o poder público.

Já em João Pessoa, o custo da unidade realizada estava garantido

nos descontos do assegurado e futuro proprietário, bem como não houve investigações técnicas para obter um modelo de baixo custo. As habitações das vilas foram derivadas da bem sucedida empreitada habitacional realizada em 1932, portanto compreensível que ao contrario das unidades da Liga, as do Montepio tivessem melhorias como alvenaria de paredes dobradas (em torno de 0,28m), pé-



Figura 33 Casa de frente norte da Vila 10 de Novembro localizada na Rua Francisca Moura, jul. 2008.
FONTE: Autora

Figura 34 Casa de frente sul da Vila 10 de Novembro localizada na Rua Francisca Moura, jul. 2008.
FONTE: Autora

direito de 4 metros, piso de tacos e ladrilho hidráulico, teto com forro de madeira e coberta de múltiplas águas com telhas tipo colonial de barro sob madeiramento.

Um fator comum entre as unidades dos dois locais foi a opção pela unidade unifamiliar, resultado de condições tecnológicas, sociais e culturais. Numa tentativa de garantir a salubridade e a decência, fazendo com que a moradia popular tivesse aspectos qualitativos semelhantes às residências abastadas.

[...] A ideia higiênica da habitação unifamiliar, isolada e devidamente compartimentada, com jardim em frente para a ocupação moral do tempo livre e bem-disposta em arruamentos e conjuntos planejados, se espalharia ao mesmo tempo pela opinião e pelo espaço com impressionante rapidez. [...] E não foi por acaso que, a partir da década de 30, os ícones românticos da arquitetura residencial européia como o cottage, o bungalow e o chalet, viessem a fornecer o modelo inspirador de um sem-número de paraísos proletários e vilas populares construídas pelo Estado e pelo empresariado local (LIRA, 2002, p. 56).

Estes aspectos, de relação edifício/lote e reprodução, em escala econômica e reduzida, de elementos das habitações dos ricos também foram mencionados por Reis (1978, p. 66, 67) ao discorrer sobre o desenvolvimento urbano no Brasil no período de 1920 a 1940. Apontando-os como uma forte tendência na produção das casas populares, chamadas por ele de econômicas, no país:

Aqueles anos assistiram à multiplicação dos conjuntos de casas econômicas de tipo médio, repetindo, o quanto possível, as aparências das residências mais ricas das limitações e modéstia de recursos de sua classe. É evidente que essas habitações, edificadas com economia de terreno e meios, aproveitavam em menor escala as novas possibilidades. Conservando-se em geral sobre os limites laterais dos lotes, recuavam quase sempre alguns metros das vias públicas, onde apareciam miniaturas de jardins. Com esses surgiam, também, certas inovações plásticas, de sentido puramente formal, onde acompanhavam de modo quase caricato as variações de correntes arquitetônicas [...]. Pode-se perceber facilmente que essas casas conservavam, dentro do possível, as mesmas tendências de valorização social e arquitetônica de certos espaços e de desvalorização de outros, que se encontravam nas moradias das classes mais abastadas. Jardins na frente e fachadas rebuscadas, em escala reduzida, às vezes mesmo de miniaturas, acentuavam a importância das frentes e ocultavam a modéstia dos fundos.

Vimos que o isolamento, total e parcial, da edificação no lote foi utilizado nas unidades das vilas, procurando garantir vistosos jardins e discretas passagens para a porção posterior das residências. Mas não parecia haver mais preocupações com conforto térmico-ambiental na edificação, já que a mesma planta era inserida em terrenos de diferentes orientações, fossem frente norte ou sul.

Quanto ao emprego de componentes advindos das residências opulentas, notamos que este uso resultou numa volumetria sem evidência de estilo arquitetônico, sem refinamento projetual, servindo de ponto de divisão entre as unidades populares e não-populares do Montepio.

Assim, enquanto a política de vários órgãos de provisão habitacional, notadamente os IAPs, baseava-se na eleição de uma planta mínima de baixíssimo custo, para a produção em larga escala, e na verticalização para potencializar o aproveitamento do solo, o Montepio continuou com sua proposta de residências individuais reproduzindo tipologias bem sucedidas no primeiro ato de sua Carteira Predial. Sem a procura por um modelo econômico, estas casas populares tinham qualidade e o conforto das grandes residências, e, por conseguinte, esse custo impediu um maior número de construções.

Ao fim desta fase, percebemos que as unidades realizadas pelo Montepio distanciavam-se dos tipos de habitação popular realizados pelo país. As edificações possuíam características construtivas, de qualidade e acabamento, que as afastavam da modéstia e limitação dos exemplares vistos até então. Estas casas acabaram por não se diferenciar muito daquelas construídas sob a alcunha de “residenciais”, apenas tinham certa contenção na questão da área construída, no uso de alguns materiais e no rebuscamento dos volumes arquitetônicos e fachadas. O Montepio reproduzia suas unidades, estabelecendo um modelo por tentativa, através da repetição das experiências e não por meio de pesquisas e projetos que possibilitassem um protótipo econômico e eficaz.

Segue Tabela com a classificação das unidades:

Tabela 2 Quadro de Classificação das Unidades Populares 1932 – 1941

CONJUNTOS	VILA MACACOS	VILA 10 DE NOVEMBRO
CARACTERÍSTICAS GERAIS		
Ano de construção	1935	1941
Localização (Bairro)	Montepio (atualmente Centro)	Montepio (atualmente Centro)
Unidades construídas	35	42
Unidades existentes	Não	Sim com alterações
CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES		
Área aproximada	66,50m ²	67,00m ²
Nº de quartos	3	3
Nº de pavimentos	Térrea	Térrea
Terraço	Sim	Sim
Área de serviço	Externa junto à casa	Externa junto à casa
CARACTERÍSTICAS DE IMPLANTAÇÃO		
Lote	10,00m de frente	10,00m de frente
Afastamentos Laterais	Dois lados	Zero um lado
Afastamento Frontal	4,00m	4,00m
CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS		
Tipo de Coberta	Beiral (com múltiplas águas)	Beiral (com múltiplas águas)
Volume único	Não	Não
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		
Piso	Taco madeira e mosaico hidráulico nas áreas molhadas	
Paredes	Alvenaria de tijolo maciço com argamassa	
Revestimento	Paredes caiadas sobre reboco simples e nas áreas molhadas azulejo branco nacional até altura de 1,50m	
Forros	Lambri de madeira com encaixe macho/fêmea	
Tipo de Telhado	Madeira de lei lixada e aparelhada	
Cobertura	Telha tipo colonial de barro	
Esquadrias	Portas e janelas em madeira e vidro, janelas do banheiro e cozinha tipo basculante com vidro	
Muros	Frontais e divisórios até altura de 1,00m com balaustradas e portão	
Calçadas	Cimentado ao redor da edificação	

FONTE: Autora a partir de Melo, 1946; Montepio, 1932, 1935, 1936; Parahyba, 1928.

3.3 A Habitação Através do MEP: 1942 a 1963

Mesmo com as novas funções atribuídas pelo Governo da Paraíba, transformando o instituto em MEP, ainda era finalidade principal do órgão “assegurar pensão e pecúlio aos beneficiados dos seus segurados falecidos e, por finalidade secundária, sem prejuízo daquela, facilitar aos seus segurados empréstimos em dinheiro e financiar construção ou aquisição de casa para moradia” (PARAÍBA, 1942, p.3). E foi justamente o sucesso das atividades das carteiras de empréstimos e de imóveis que atraía cada vez mais contribuintes e inscritos para adquirir ou construir casas. Além da construção, a liberação de crédito para reforma de habitações também passou a fazer parte das pertinências do instituto.

Nos anos seguintes à alteração para MEP, o ritmo de produção das edificações manteve-se semelhante ao período anterior, mas passou a ser exclusivamente de casas não-populares com elevação significativa do custo médio das unidades. Considerando resguardadas as devidas variações de custo pela inflação ou pela alta das tarifas relativas à construção civil, os valores unitários triplicaram. Em 1942, por exemplo, cada edificação foi realizada pela importância de Cr\$ 27.893,76. Já em 1943, o valor subiu para Cr\$ 60.435,42 e em 1944 uma casa chegou a custar a Cr\$ 111.207,86, como mostrado na tabela abaixo:

Tabela 3 Valores de Unidades Construídas de 1942 a 1944

ANO	UNIDADES CONSTRUÍDAS	VALOR
1942	17 casas residenciais	Cr\$ 474.193,90
1943	13 casas residenciais	Cr\$ 785.660,50
1944	11 casas residenciais	Cr\$ 1.223.286,50
Total	41 casas residenciais	CR\$ 2.483.140,90

FONTE: Melo, 1946, p.14

Como se tratavam de valores médios, obviamente cada casa apresentava suas particularidades, uma vez que para estas unidades era utilizado o sistema da “planta própria”, projeto apresentado pelo futuro proprietário e não pelo

MEP. Assim foram construídas residências com os mais variados projetos e, por conseguinte, diversos estilos arquitetônicos. Embora fossem os mais distintos os projetos, estas unidades residenciais não-populares podiam ser balizadas e agrupadas de acordo com área e valor de custo.

Num grupo A estariam as casas maiores com área em torno de 150,00m² e número considerável de cômodos – na maioria das vezes compostas por duas salas, sala de copa, três ou quatro quartos, terraço, banheiro, cozinha e área de serviço, algumas até com quarto e banheiro de empregada. Estas unidades, geralmente dispostas em dois pavimentos – térreo e primeiro andar, eram implantadas em terrenos maiores que os habituais utilizados pelo Montepio, em torno de 300,00m² ou 360,00m², e sempre com afastamentos laterais e frontais ajardinados e bem definidos.



Figura 35 Grupo A de casas não-populares construídas entre 1942-1943. Destinadas aos segurados: 1) José de Borja Peregrino, 2) José Gonçalves de Melo, 3) Joaquim Ferreira da Costa, 4) Devanaguir Guedes Pereira, 5) Newton Lacerda, 6) José Seixas Maia.
FONTE: Melo, 1946.

Num grupo B estariam as demais casas, igualmente “residenciais”, porém menores e mais simples. Eram unidades com área abaixo dos 100,00m²; implantadas em terrenos de tamanho regular, segundo padrão do Montepio – 10,00m X 30,00m; todas com afastamento frontal e apenas algumas gozando de afastamentos laterais. Todas estas residências eram térreas e constituídas de sala, terraço, dois ou três quartos, cozinha, banheiro e área de serviço externa. Os modelos apresentados nessa classe aproximavam-se dos definidos como populares, mas cada proprietário conferia certas particularidades às casas, de acordo com a necessidade ou gosto.



Figura 36 Grupo B de casas não-populares construídas entre 1942-1943. Destinadas aos segurados: 1) José Bento Morais, 2) João da Cunha Lima, 3) Maria Fernandes Martins, 4) Lauro Caldas Barros, 5) Eunápio da Silva Torres e 6) Filogônia da Penha Gama.
FONTE: Melo, 1946.

O Montepio distanciava-se da execução de habitações populares, dedicando-se exclusivamente à construção das grandes residências. Segundo

registros do órgão (MENSAGEM, 1950; Melo, 1946), entre os anos de 1942 a 1948, foram construídas 178 casas, nenhuma delas do tipo popular. Naqueles anos, as atividades da Carteira Imobiliária, quer fossem de construção, aquisição, hipoteca ou compra de terrenos, estavam direcionadas para os contribuintes que se dispunham a pagar maiores parcelas. Foi apenas em 1949, mesmo ano em que a FCP realizaria seu primeiro núcleo residencial na cidade, em meio ao brado local e nacional pela provisão de moradia e baixa dos aluguéis, que o MEP retomou a construção das requisitadas casas populares.

A *Vila 11 de Junho*, inaugurada naquele dia no ano de 1949, consagrou o recomeço da produção em massa das unidades habitacionais, realizada pela última vez em 1941. As obras foram iniciadas na Administração de Orestes Lisboa e concluídas na presidência do Dr. Normando Guedes Pereira, outro presidente reconhecido por suas realizações à frente do MEP.

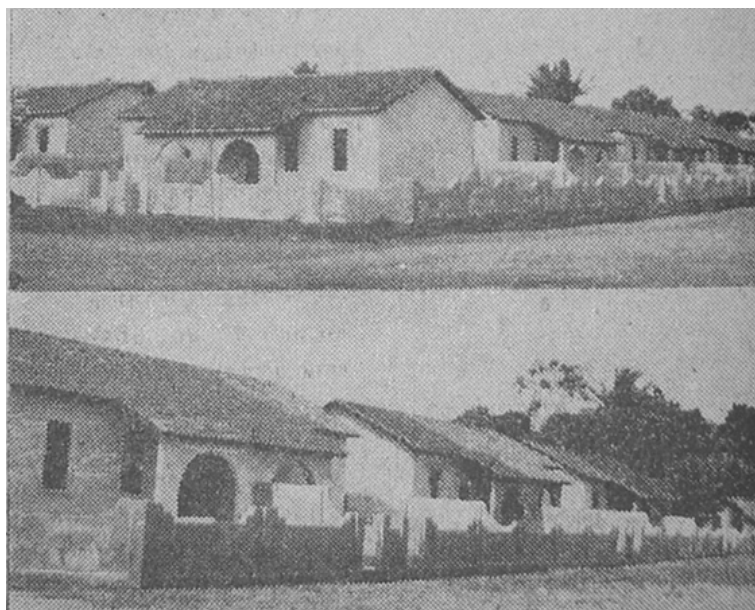


Figura 37 Vista geral das casas da *Vila 11 de Junho*.
FONTE: Jornal A União, 9 jun. 1949.

O conjunto, destinado às famílias mais humildes, foi implantado no Bairro Santa Júlia. Eram trinta casas térreas, geminadas por um lado, com uma nova composição e tipologia de dois quartos e com área menor em relação às vilas anteriores. Tratava-se de um grupo de casas modestas como há tempos não era realizado pelo MEP, para atender àquela parcela desconsiderada de seus contribuintes, motivo que mereceu destaque na imprensa:

[...] O Montepio do Estado da Paraíba, ora se orienta por caminhos verdadeiros o seu atual presidente Dr. Normando Guedes Pereira acaba de concluir a construção de um grupo de 30 casas destinadas aos funcionários de fato mais necessitados. São servidores públicos modestos a quem de outra maneira seria impossível o acesso à casa

própria. Eis aqui um, dentre centenas, que não se desviou no cumprimento do dever nem frustrou os intentos da instituição que dirige com fundadas esperanças para os servidores públicos da Paraíba.

As palavras ditas pelo Dr. Normando Guedes Pereira por ocasião do ato inaugural da 'Vila 11 de Junho' corroboram o animo de servir à classe do funcionalismo estadual. A sua passagem pelo Montepio terá como norma continuar a construir novos residenciais daquele mesmo tipo, certo de que a instituição cumprirá a mais nobre de todas as suas tarefas.

Mas edificá-los não seria bastante para lhe enaltecermos a iniciativa e os propósitos. Presidentes de outros institutos o fazem. O Dr. Normando Guedes Pereira merece os nossos aplausos e os felizes augúrios da classe dos funcionários públicos estaduais porque constroe casas e as entrega a quem as mesmas se destinam. Vimos servidor público seguido da família de categoria modesta, entrar na posse de sua nova residência (MONTEPIO, 1949, p.4, 8).

A construção deste conjunto restaurou a imagem assistencialista do MEP, e mostrou o empenho do Governo do Estado na provisão de moradias, visto que o auxílio federal ainda não era sistemático e muito menos suficiente. Prova desse apoio foi o Decreto Nº 163 de 1º de julho de 1949 que aprovava novo



Figura 38 O Governador Oswaldo Trigueiro na inauguração da *Vila 11 de Junho*.

FONTE: Jornal A União, 12 jun. 1949.

regulamento para o Montepio. Sancionado pelo Governador Oswaldo Trigueiro, este decreto, entre outras providências, estabelecia facilitações para as modalidades da Carteira Imobiliária, como novos prazos para financiamento das construções, sobretudo as do tipo popular; nova taxa de juros (2/3% ao mês) e incentivos para compra de terrenos, aquisição, ampliação e liberação das casas de moradia.

Com o governo estadual imbuído deste espírito empreendedor, fora lançada a pedra fundamental de mais um conjunto residencial destinado ao funcionalismo público, na ocasião da inauguração da *Vila 11 de Junho*. Tratava-se da vila localizada à Rua Miguel Santa Cruz no Bairro Torrelândia, entregue em 1950. O conjunto era composto por estabelecimentos comerciais, quatro unidades

destinadas a açougues e 38 prédios para moradia, realizados como mesmo projeto da vila de 1949, edificada no bairro de Santa Júlia. A iniciativa, segunda realizada na presidência de Dr. Normando Guedes Pereira, inovava pela inclusão de outros usos além do residencial, a exemplo, guardadas as devidas proporções, dos conjuntos dos IAPs realizados pelo país que continham alguns serviços necessários aos moradores, como praças, lavanderia, posto médico ou lojas. Com a realização desta vila, sagrava-se a mudança de postura do MEP, priorizando o atendimento dos servidores desprovidos ao invés da construção apenas das grandes casas, pequenos palacetes como chamavam alguns críticos na época.

Com as construções populares de 1949 e 1950, a instituição, seu presidente e o Governo do Estado recebiam congratulações na imprensa local, pela obra e pela posição que tomavam em prol dos funcionários realmente mais necessitados:

[...] Todos podem medir a importância desse empreendimento, cuja oportunidade se torna cada vez mais visível ante a situação difícil por que passam os servidores públicos, assoberbados pelo problema da habitação. [...] O programa a que se traçou o atual Presidente do Montepio do Estado, em consonância com as diretrizes da administração Oswaldo Trigueiro, atende às contingências do momento. Vem minorar uma situação aflitiva, tornando mais fácil a existência de numerosos funcionários estaduais. Por outro lado, realizações desse porte servem para aumentar o prestígio da importante instituição a que compete distribuir benefício entre numerosa, humilde e laboriosa classe. Não é de agora, aliás, que o Montepio do Estado vem contribuir para a solução desse problema. Temos, em João Pessoa, bairros quase que exclusivamente construídos pelo MEP. Dificuldades de vária espécie, todavia, se não tinham sustado inteiramente a ação construtiva do Montepio, pelo menos lhe diminuíram a intensidade. Voltando a atacar de frente, cometimentos dessa ordem, a atual direção do Montepio do Estado deixa margem a que levemos nossos aplausos e se põe à altura do reconhecimento público. (RESIDÊNCIAS, 1950, p.3).

A reivindicação elementar dos cidadãos e da sociedade era a construção das casas, mas logo a necessidade de complementação com os serviços de infra-estrutura passou a ser pleiteada pela população. Notadamente nas áreas dos conjuntos residenciais que recebiam um contingente populacional considerável num curto espaço de tempo, e a falta de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, iluminação e pavimentação eram sentidas de forma mais aguda. A esse respeito, a construção da vila da Torrelândia possibilitou ao menos a instalação do

abastecimento d'água, para o próprio conjunto e para mais 90 residências localizadas naquela região, algumas inclusive construções executadas isoladamente pelo Montepio. A obra de infra-estrutura foi realizada em 1952 pelo governador José Américo.

A adoção da causa habitacional fez com que o MEP continuasse a construção das casas populares nos quatros anos que se seguiram. Contudo, o movimento produtivo diminuiu de forma considerável, e o número de unidades, tanto das residenciais quanto das residenciais de tipo popular, caiu admiravelmente. Passando das 82 construções realizadas em 1949 e das 60 em 1950, para 13 unidades construídas em 1951, 32 unidades construídas em 1952 e 1953 e 39 unidades construídas em 1954. Além do declínio da produção, outra característica do período foi a construção isolada das casas populares, não sendo executado nenhum conjunto ou vila após 1950. Em prejuízo para a população de maneira geral, por que a implantação das vilas significava a possibilidade implantação da infra-estrutura básica na área.

Tabela 4 Unidades Construídas de 1951 a 1954

ANO	UNIDADES CONSTRÚIDAS		VALOR
1951	02	casas residenciais	Cr\$ 213.035,60
	11	casas residenciais tipo popular	Cr\$ 633.428,60
1952	11	casas residenciais	CR\$ 1.332.720,00
	21	casas residenciais tipo popular	CR\$ 1.130.855,30
1953	08	casas residenciais	CR\$ 952.524,60
	24	casas residenciais tipo popular	CR\$ 1.353.098,20
1954	10	casas residenciais	CR\$ 1.276.435,10
	29	casas residenciais tipo popular	CR\$ 1.736.795,50
Total	31	casas residenciais	CR\$ 4.854.177,60
	85	casas residenciais tipo popular	CR\$ 3.774.715,30

FONTE: Jornal A União, 31 jan. 1955, p.6.

A diminuição da produção do MEP deveu-se em parte ao pouco comprometimento da sua administração e também ao lançamento e atuação de diversas Carteiras Prediais de outros institutos que dividiram a atenção e o incentivo estatal. Em destaque não só o exercício das instituições já reconhecidas – como os

IAPs e a FCP, responsáveis por pelo menos sete conjuntos entre 1949 e 1963²⁶ – mas, sobretudo a iniciativa de instituições novas na questão habitacional, como as locais Caixa de Aposentadoria dos Serviços Públicos na Paraíba, a Caixa Beneficente da Polícia Militar da Paraíba, o Instituto dos Servidores do Estado ou a Caixa Econômica Federal da Paraíba que implantou o Bairro Jardim Miramar em 1950²⁷. O Governo do Estado fez parceria com todos estes institutos, mas deu preferência às ações federais pelo número de unidades que poderiam ser construídas e pela aparente comodidade em ser incentivador, através da doação de terrenos e isenção fiscal, ao invés de investir diretamente na construção ou aquisição das casas. Muito mais vantajoso para o Estado incentivar a produção federal que custear suas próprias habitações.

A adesão governamental a todas as instituições era noticiada com entusiasmo, para a opinião pública interessava a produção das unidades populares, independentemente de quem as realizasse. Vimos no decorrer da década de 1950, muitos defenderem atuação estatal em suas várias esferas e instituições:

Com a mesma finalidade de propiciar a moradia própria ao maior número, vem agindo o Chêfe do Governo [José Américo de Almeida], quer colaborando com Autarquias federais, quer determinando providências de domínio da administração estadual. [...] Enquanto isso, cogita-se da construção de conjuntos residenciais, nesta Capital, e em municípios do interior do Estado, por meio dos órgãos estaduais competentes (CASA, 1952, p.4).

O problema [das casas populares], que se reveste de características que desafiam a argúcia e atenção dos setores responsáveis, vem encontrando por parte dos órgãos autárquicos a devida consideração, ressaltando-se a atenção que lhe dispensam a Caixa Econômica Federal, o IPASE, IAPI, IAPC e outros institutos de caráter assistencialista e de previdência, que destinam créditos especiais a construções de residências próprias para seus segurados. Assim, também, vem agindo o Montepio do Estado, que tem construído núcleos residenciais em vários bairros da capital,

²⁶ **FCP** – Conjunto popular em 1949, Bairro da Torre; Vila Popular em 1950, Bairro de Jaguaribe. **IAPTEC** - Vila dos Motoristas ou José Américo de Almeida em 1955, Bairro de Jaguaribe. **IAP** – Conjunto Expedicionários em 1955, Bairro dos Expedicionários. **IAPC** – Conjunto Henrique de La Roque em 1959, Bairro dos Expedicionários; Conjunto Bancários em 1963, Bairro de Jaguaribe. **IPASE** – Conjunto João Goulart em 1960, Bairro dos Expedicionários. (FERRAZ; DUAYER, 1985 Apud CAVALCANTI, 1999). Nota: Bairros segundo denominação atual e corrigida a autoria da Vila dos Motoristas.

²⁷ “Trata-se de um acontecimento de relevante alcance social, porquanto a Caixa Econômica tomou a iniciativa de entrar decisivamente na luta para atenuar ou mesmo resolver o angustioso problema que, há muitos anos, vem atormentando a maioria da população da cidade de João Pessoa – a carência de casas residenciais para seus habitantes” (NOVO, 1950, p.5).

possibilitando aos seus beneficiários a aquisição de imóveis por preços razoáveis e embolsados parceladamente (CASAS, 1952, p.4).

O problema da habitação que constitui uma das mais sérias preocupações de camadas ponderáveis da população pessoense foi também objeto de consideração do Governo atual [governo de José Américo de Almeida], pela adoção de medidas destinadas a oferecer os meios necessários à aquisição de casa própria. Também, nesse particular, [...], não descuro o Governo do Estado a responsabilidade que lhe cabia no sentido de impulsionar as providências tendentes a solucionar a crise em que se debatem as classes laboriosas, na solução desse importante assunto (PROBLEMA, 1955, p.6).

Somou-se à descentralização do apoio do Governo Estadual, o direcionamento da atuação do MEP para a saúde do segurado, reservando parte da receita orçamentária para serviços médicos, dentários e ambulatoriais. Em 1959, na administração de Nizi Marinheiro, planejava-se a construção do Hospital do MEP com projeto feito pela Divisão de Obras do Ministério da Saúde, a ser implantado em terreno de 10.000m² localizado no Bairro de Oitizeiro.

Também prejudicou o desenvolvimento do MEP, e conseqüentemente o andamento da Carteira Imobiliária, a instabilidade no governo estadual, pois entre 1951 e 1963 estiveram no poder sete governadores. Entre acusações sobre irregularidades, desvios, nomeação de funcionários em troca de votos, atraso nos vencimentos dos servidores, o Montepio esteve com suas realizações quase paralisadas e com a continuação dos serviços e benefícios ameaçada.

A retomada do crescimento do MEP só aconteceu no governo de Pedro Gondim, que reparou a estrutura do instituto e reconduziu a construção em massa de casas populares, acontecida no ano de 1963.

[...] Vs. Excia. introduziu reformas profundas na vida do MEP. Foi uma atitude arrojada pelo seu aspecto social, abrindo amplas perspectivas para que o funcionalismo possa auferir na realidade os benefícios de uma autarquia que se originou com esse fim. Nem se compreenderia o Montepio de outra forma, no caráter bancário dos financiamentos dos conjuntos residenciais, na vivência dos empréstimos e do setor médico-odontológico. O programa imobiliário constitui um de seus pontos básicos e foi nêsse sentido que o Governador Pedro Gondim se decidiu a impulsionar o ritmo de vida do MEP, imune da influência de grupos ou das injunções pessoais. (FUNÇÃO, 1963, p.3)

Pelo empenho do governador, foi realizado o maior plano de construção de casas populares do Montepio ao fim do período pré-BNH: a *Cidade do Funcionário Público Estadual*, implantada no Bairro de Oitizeiro em 1963. Na ocasião da inauguração, foi entregue para 76

famílias a primeira parte das 300 unidades que seriam construídas²⁸.

A distribuição das casas respeitou o mesmo critério usado para entrega dos conjuntos anteriores, dando preferência aos funcionários inscritos com família mais numerosa, mais sobrecarregada de filhos. Auxiliando assim os servidores mais desamparados, mais humildes, mais sacrificados, aqueles de remuneração menos significativa.

O Montepio atingia ineditamente um número bastante expressivo de unidades populares em benefício da parcela realmente desprovida de seus associados. Também em caráter pioneiro, estabelecia a implantação de conjuntos habitacionais em áreas periféricas, este seria o primeiro conjunto do MEP a ser instalado fora do perímetro e das adjacências da zona central da cidade, numa área de nível socioeconômico bem mais baixo. Assim, dava-se início a um processo de



Figura 39 Inauguração da *Cidade do Funcionário* em 30 de junho de 1963.

FONTE: Jornal A União, 05 jul. 1963.

Figura 40 Visita do Governador potiguar Aluisio Alves à *Cidade do Funcionário*.

FONTE: Jornal A União, 07 ago. 1963.

²⁸ A obra foi concluída posteriormente com 162 unidades pelo instituto, já sob a denominação de IPEP.

expansão urbana, de periferização que se tornaria tão comum na Era BNH, e bastante criticado posteriormente.



Figura 41 Localização do conjunto *Cidade do Funcionário Público Estadual*.

FONTE: Intervenção sobre imagem Google Earth.

Ao fim deste período, vimos que o Montepio deixou de ser único provedor de habitação subsidiada, com o início da construção de vilas e conjuntos pelos IAPs e FCP na cidade. Distanciando-se do foco popular, o instituto estadual continuou sua produção habitacional colocando em primeiro plano a construção de residências maiores e mais luxuosas para associados de melhores posses.

Enquanto esteve sozinho na provisão de unidades subsidiadas, o Montepio atuava similarmente às autarquias federais, numa espécie de escala reduzida pela disponibilidade de recursos e pelo tamanho da cidade. Com a vinda dos IAPs e FCP para João Pessoa, pareceu-se que este instituto estava “liberado” do apelo popular e poderia se dedicar à construção de outra modalidade de casas, onde houvesse retorno financeiro, sem grandes investimentos por parte dos cofres da instituição. A produção do Montepio ficou associada a estas unidades diferenciadas, enquanto que as casas de conjunto começaram a ser “responsabilidade” dos órgãos federais.

Os conjuntos populares realizados nesta fase foram possíveis pelo comprometimento direto do governo estadual, a construção dessas unidades deveu-se sobretudo à figura dos governadores Oswaldo Trigueiro e Pedro Gondim que viram a necessidade, e a oportunidade, de reforçar o apoio ao órgão. Como muitos assegurados não teriam outra forma de adquirir a casa própria, era de fato estratégico reinvestir na produção estadual de moradias como garantia de popularidade social e política. Com este importante auxílio à Carteira Imobiliária do MEP, foram executadas as vilas de 1949 e 1950, o conjunto de 1963 e várias unidades populares isoladas.

3.3.1 Classificação de Unidades Populares Produzidas em Conjuntos

Nesta segunda fase, a produção popular do Montepio foi caracterizada pela alteração do seu modelo. Com redução das áreas das unidades e do número de cômodos, seguidos da simplificação tipológica e construtiva semelhante à praticada por outros institutos como IAPs e FCP.

Foi adotado o mesmo projeto nas duas vilas realizadas em 1949 e 1950, em Santa Júlia e Torrelândia respectivamente. A repetição do projeto na *Vila da Rua Miguel Santa Cruz* também tinha por objetivo a economia de tempo e recursos, assim como esta nova tipologia empregada pelo Montepio já havia sido bem aceita pelos contribuintes.



Figura 42 Planta e fachada da unidade construída na *Vila 11 de Junho* e *Vila da Rua Miguel Santa Cruz*.

FONTE: Autora.

As realizações federais tornavam-se referência para construções populares, influenciado diretamente a produção do MEP. A padronização das unidades passou a ser inevitável para o sucesso dos empreendimentos populares do instituto, e junto à idéia da uniformização, fortaleceu-se a cada ano a simplificação construtiva. O programa e a área das unidades foram reduzidos, a planta tornou-se mais compacta e funcional, como resultado o volume arquitetônico surgia despojado de elementos decorativos, sem profusão de recortes na coberta, nem preocupações estilísticas, apenas fruto de mera representação dimensional da planta. Os materiais de construção e os acabamentos também ficaram mais modestos, enquanto que as técnicas construtivas não apresentaram grandes alterações, privilegiando as empresas e o trabalho local.

Com área aproximada de 51,00m², estas casas eram compostas

por terraço, sala, dois quartos, copa, cozinha e banheiro. Estavam geminadas por um lado, além de implantadas em um terreno menor e com composição volumétrica bem mais simples que as unidades das vilas anteriores, num esforço do Montepio para baratear o custo das casas e assim possibilitar um número maior de construções. Adotando-se esta postura de simplificar e padronizar, as unidades construídas pelo Montepio acabaram por se aproximar, financeira e tipologicamente, das casas construídas pelos institutos federais.

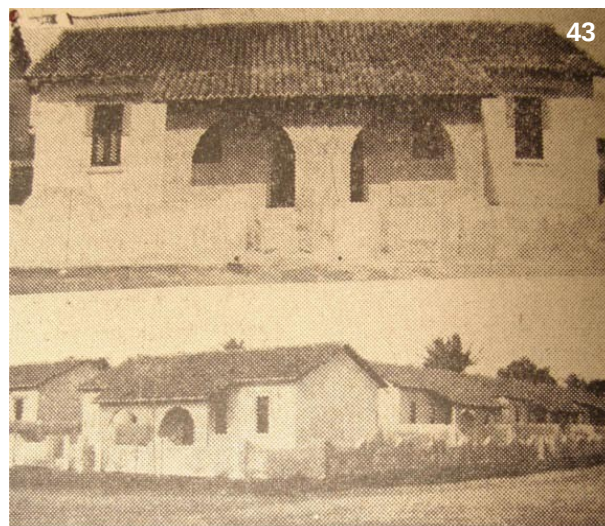


Figura 43 Vila 11 de Junho no ano da inauguração.

FONTE: Jornal A União, 9 jun. 1949.

Figura 44 Casas na Vila da Rua Miguel Santa Cruz em julho de 2008.

FONTE: Autora.

A construção dessas unidades consagrou a retomada das casas populares e a associação do significado habitação de baixo custo, uma vez que o Montepio mudava sua postura na concessão dos financiamentos, dedicando-se aos contribuintes mais carentes em benefício dessas famílias.

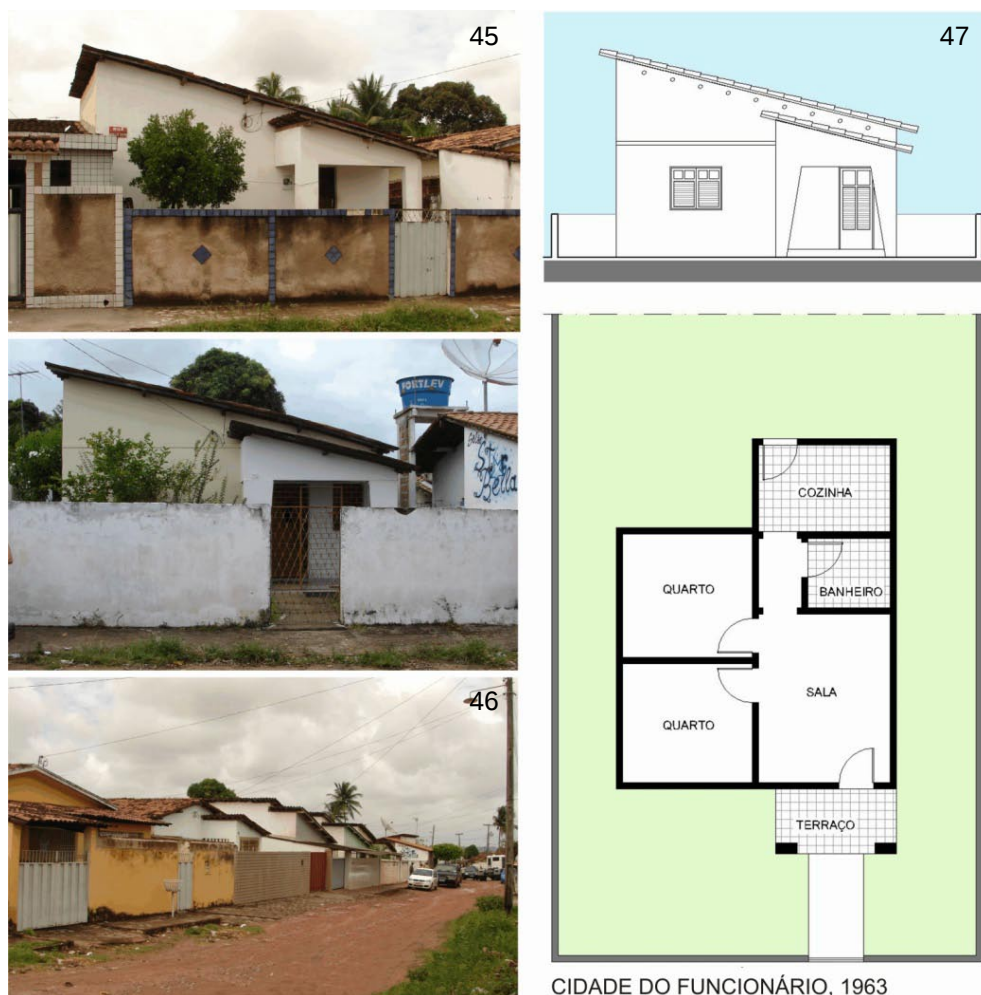


Figura 45 Unidades da *Cidade do Funcionário* em julho 2008.

FONTE: Autora.

Figura 46 Vista geral da Rua Napoleão Crispim localizada no Bairro Oitizeiro.

FONTE: Autora.

Figura 47 Planta e fachada frontal original de unidade da *Cidade do Funcionário*.

FONTE: Autora.

Compartilhando desta mesma intenção, porém após treze anos, foram construídas as unidades da *Cidade do Funcionário*, com número de cômodos e área ainda menores. A habitação, com aproximadamente 50,00m², era composta por terraço, sala, dois quartos, cozinha e banheiro, sem a copa das vilas anteriores, mas implantadas em terrenos de maiores dimensões, com dez metros de frente por trinta de comprimento. O conjunto também foi concebido primando pela economia,

embora a edificação estivesse disposta livremente no terreno, com afastamentos laterais – decisão considerada menos econômica, a composição volumétrica apresentava-se de maneira mais simplificada sem adornos decorativos, além da coberta com caimento em uma água.

O padrão construtivo do Montepio nestes vinte e nove anos de atuação da sua Carteira Imobiliária sempre foi tido como alto, quer pelo tamanho das unidades construídas ou pelo esmero no uso dos materiais e acabamentos, mesmo nas construções mais modestas. Contudo, foi inevitável promover a adaptação deste alto padrão às necessidades quantitativas e financeiras do instituto.

No processo evolutivo das unidades populares, desde a primeira casa realizada na *Vila Macacos* até esta última na *Cidade do Funcionário*, vimos a diminuição gradual das áreas de construção – as plantas tornaram-se cada vez mais enxutas; a supressão de cômodos – primeiro a retirada do terceiro quarto, seguida da remoção da copa; a busca pela economia na geminação das unidades – antes implantadas livres no lote, depois dispostas aos pares, unidas por um cômodo ou lateral e, por último, viu-se a gradual e sensível limpeza formal das unidades – em parte por questões de custo, mas também a considerar as transformações estéticas e de gosto no decorrer deste tempo. Contudo, as unidades populares do Montepio ainda guardaram um padrão diferenciado, tendo-se em consideração às residências de outros institutos estatais e mesmo algumas propostas de organizações privadas.

Nesta segunda etapa, ocorreu uma divisão de esforços. O MEP acabou por dedicar-se à construção de casas maiores e deixar em segundo plano as



Figura 48 Conjunto dos Motoristas realizado pelo IAPETC em João Pessoa

FONTE: Jornal A União, 31 jan. 1955

Figura 49 Anúncio da Cooperativa Banco Agrícola e Industrial Ltda.

Fonte: Jornal A União, 1º set. 1963.

unidades populares, visto que a atenção para estas unidades estava resguardada pelos órgãos federais. Mas as unidades construídas pelo Montepio, populares ou não, tiveram grande importância no desenvolvimento dos bairros em que foram implantadas, e conseqüentemente no crescimento da cidade, como veremos no capítulo seguinte.

Tabela 5 Quadro de Classificação das Unidades Populares 1942 – 1963

CONJUNTOS	VILA 11 DE JUNHO	VILA RUA MIGUEL SANTA CRUZ	CIDADE DO FUNCIONÁRIO
CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Ano de construção	1949	1950	1963
Localização (Bairro)	Santa Júlia (Torre)	Torrelândia (Torre)	Oitizeiro
Unidades construídas	30	38	78 (até 1963)
Unidades existentes	Sim com alterações		Sim com alterações
CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES			
Área aproximada	51,00m²		50,00m²
Nº de quartos	2		2
Nº de pavimentos	Térrea		Térrea
Terraço	Sim		Sim
Área de serviço	Externa junto à casa		Externa junto à casa
CARACTERÍSTICAS DE IMPLANTAÇÃO			
Lote	10,00m de frente		10,00m de frente
Afastamentos Laterais	Zero um lado		Dois lados
Afastamento Frontal	4,00m		4,00m
CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS			
Tipo de Coberta	Beiral (com duas águas)		Beiral (com uma água)
Volume único	Não (terraço em destaque)		Não (terraço em destaque)
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS			
Piso	Cimentado e mosaico hidráulico no terraço e banheiro		
Paredes	Alvenaria de tijolo maciço com argamassa		
Revestimento	Paredes caiadas sobre reboco simples e nas áreas molhadas azulejo branco nacional até altura de 1,50m		
Forros	Sem forro		
Tipo de Telhado	Madeira comum lixada e aparelhada		
Cobertura	Telha tipo colonial de barro		
Esquadrias	VILAS - Portas e janelas em madeira e vidro, janelas do banheiro e cozinha tipo basculante com vidro		
	CIDADE - Portas e janelas em madeira e vidro		
Muros	VILAS - Frontais ou divisórios h=0,80m e portão de ferro		
	CIDADE – Fontral com balaustrada h=1,00m e portão de ferro		
Calçadas	Cimentado ao redor da edificação		

FONTE: Autora a partir Jornal A União, 1948, 1949 e 05 de jul. 1963.

4 ■ REPERCUSSÕES DA AÇÃO CONSTRUTIVA DO MONTEPIO NO DESENHO DA CIDADE

Indiscutivelmente a produção estatal de moradia em larga escala, na forma dos conhecidos conjuntos habitacionais, foi bastante relevante na definição do desenho de diversas cidades, sobretudo com a política de implantação periférica difundida notadamente pelo BNH, que de maneira geral criava novos pontos de concentração populacional fora da malha urbana já consolidada, refletindo no espaço urbano a segregação social. Este fenômeno repetiu-se em João Pessoa, e

foi a partir da atuação do BNH que se evidenciou um processo mais radical de seletividade no espaço urbano da cidade. Antes, as populações de diferentes camadas sociais se mesclavam e ainda moravam próximo ao centro, e no interior da malha urbana. com a construção dos conjuntos habitacionais do BNH houve uma distinção maior e uma redistribuição social da produção nos diferentes assentamentos da cidade (CAVALCANTI, 1999, p.25).

Era a mais extremada e controvertida interferência da produção habitacional na produção do espaço, sem articulação com o ambiente formado ou respeito a sua definição pré-existente, o que trouxe muitos problemas para a população residente. Embora essa política não contemplasse a questão urbana, pelo planejamento, era muito difícil não atribuir a ela um caráter urbanístico, de modificação do espaço, principalmente pelo tamanho das obras.

Sabe-se que as experiências habitacionais anteriores ao SFH foram resultado de atividades assistemáticas (FUNDAÇÃO, 1979, p. 25), mas inegavelmente as intervenções das entidades estatais pré-BNH também influenciaram, quantitativa e qualitativamente, a definição do espaço urbano da capital paraibana. Como não conseguiram a plena estruturação, nem para a solução do problema da moradia menos ainda para a questão urbana, não houve oportunidade para o planejamento urbano nessas intervenções, embora tenham acontecido as interferências no desenho da cidade.

Embora seja difícil a equiparação às conseqüências estruturais dos grandes conjuntos para a expansão urbana, viu-se que o Montepio do Estado da Paraíba, IAPs e a FCP realizaram programas de financiamento e investimento de várias modalidades, contudo sem terem uma estrutura adequadamente sólida, em razão dos recursos concedidos a longo prazo não retornarem em valores atualizados, não permitindo, assim, reaplicações para uma produção em maior escala que a executada.

Pressupunha-se que a intervenção governamental através desses órgãos pudesse ser pouco significativa, uma vez que os beneficiados deveriam pertencer às determinadas categorias trabalhistas, ficando a aquisição da casa própria restrita a uma pequena parcela da população. Apesar de o benefício imediato ter sido das camadas média e alta, principalmente por conta do empenho do Governo do Estado da Paraíba, a assistência chegou à parcela mais necessitada, como também se favoreceu a população próxima às intervenções, pelas melhorias urbanas acontecidas em muitos casos de implantação de conjuntos.

Do mesmo modo que estas instituições desenvolveram edificações e agrupamentos de acordo com suas políticas e objetivos, o resultado das interferências no espaço urbano também foi distinto, com efeitos proporcionais à abrangência física de cada realização. Nos poucos estudos que fazem referência à habitação popular na cidade de João Pessoa até 1963, o destaque urbanístico foi dado à produção dos IAPs e FCP, sem dúvida pelo maior número de unidades construídas em conjuntos habitacionais – já que estes institutos juntos foram responsáveis por 692 edificações das 915 construídas no período²⁹ – mas o pioneirismo da carteira imobiliária do Montepio, aliado à regularidade da sua produção e à realização de pequenos, porém, importantes conjuntos, respaldaram a importância do órgão no processo de desenvolvimento urbano da cidade.

Embora consideradas modestas na contagem, as cinco séries do Montepio, construídas em 1935, 1941, 1949, 1950 e 1963, foram bastante relevantes para o desenho da cidade, ao consolidar as áreas onde foram implantadas pela determinação do uso residencial nestas zonas. Além dos conjuntos, as edificações realizadas isoladamente, as casas populares e as suntuosas residências marcaram a paisagem urbana e tornaram notório o exercício construtivo da instituição em João Pessoa.

Para entendermos o real sentido das transformações operadas através da implantação destas construções, partiremos da questão evolutiva da cidade, da fundação do núcleo primitivo até o traçado existente nos anos 1960, década da implantação do ultimo conjunto estudado.

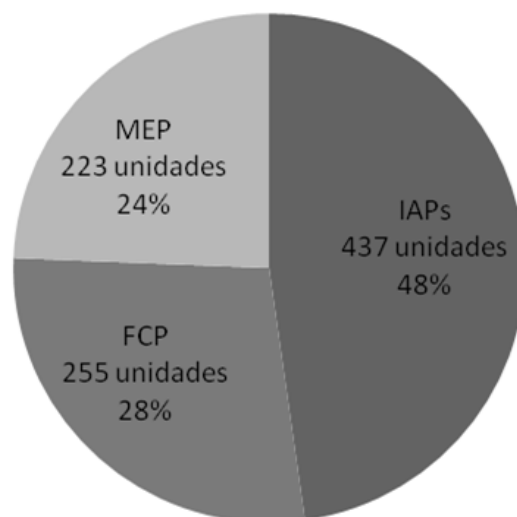


Figura 50 Gráfico das unidades construídas em conjuntos habitacionais até 1963

FONTE: Autora através de Ferraz; Duayer, 1985 apud Cavalcanti, 1999, p.26 e Lavieri; Lavieri, 1999, p.42, com correções.

²⁹ Número total de unidades obtido através dos valores apresentados por Ferraz; Duayer, 1985 apud Cavalcanti, 1999, p.26 e Lavieri; Lavieri, 1999, p.42. Sendo devidamente corrigida a quantidade referente ao exercício do Montepio, que totalizou 223 unidades construídas em conjuntos habitacionais.

4.1 Breve Histórico Sobre a Evolução Urbana de João Pessoa

João Pessoa foi constituída sob a denominação de N. S. das Neves em 1585, já como cidade, para exercer funções administrativas e comerciais e, principalmente, para viabilizar a continuidade da ocupação portuguesa em direção ao Norte. O fato de ter sido criada para atender o princípio do domínio territorial, fez com que ela permanecesse por um longo período sem um expressivo crescimento e sem grandes alterações na sua estrutura (MAIA, 2006). Desde a conquista do território, a cidade teve seu crescimento atrelado ao Rio Sanhauá, e, por mais de três séculos, pouco expandiu seu núcleo inicial, localizado numa estreita faixa entre o rio e a colina à margem direta deste. Na região próxima ao porto, a Cidade Baixa, instalou-se o comércio e as residências mais humildes. Enquanto no alto da colina, a Cidade Alta, estavam órgãos administrativos, culturais, religiosos e as residências dos abastados. Apenas após 1855, a cidade, já denominada Parahyba, teve suas primeiras ocupações em direção ao litoral e ao sul (LAVIERI; LAVIERI, 1999, p.39).

Em fins do século XIX, a estagnação urbana e o aspecto de atraso da cidade diminuíram um pouco pela investida econômica propiciada pelo desenvolvimento da produção algodoeira. Enquanto isso, surgiam vias para facilitar o transporte de mercadorias e da população ligando a Cidade Baixa – que se consolidava como área comercial – à Cidade Alta – espaço onde eram implantadas as imponentes residências dos ricos comerciantes e fazendeiros para quem a estadia na cidade era algo ocasional, uma extensão da vida rural.

Mas, a imagem que se tinha da cidade, ainda na virada do século XX, era a de um espaço deletério resultado das diversas imperfeições acumuladas durante sua formação, com ruas tortuosas e desencontradas – ora becos, ora largos – e sem qualquer regularidade no alinhamento dos edifícios. E foi entre as décadas de 1910 e 1920, que os esforços mais contundentes foram empregados no intuito de eliminar as marcas da cidade colonial, através da “adoção de novos parâmetros estéticos nas construções e instalação e renovação de serviços urbanos que em

conjunto conformam um primeiro ciclo de reforma e modernização da capital” (TRAJANO, 2006, p.32).

A capital começou a experimentar os primeiros ares de modernidade durante o governo de João Machado (1908-1912), com a implantação do serviço de abastecimento d’água e de luz elétrica, além da substituição dos bondes de tração animal pelo serviço de carris (MELO, 1982, p.57). Seguidas pelos primeiros serviços de saneamento da cidade, segundo projeto de 1913 do engenheiro Saturnino de Brito que já previa a urbanização da Lagoa dos Irerês, futuro Parque Solon de Lucena.



Figura 51 Planta da Cidade da Parahyba em 1923.
Levantada na administração Guedes Pereira.
FONTE: a partir de VIDAL, 2004.

Mas seriam os trabalhos de remodelação urbanística que transformariam com vigor o traçado e a paisagem da cidade. Primeiramente com as emblemáticas obras promovidas pelo governo Camilo de Holanda (1916-1920) – uma pequena revolução urbana: construção de edifícios, abertura e alargamento de

ruas e avenidas, embelezamento de praças. E depois pelas transformações análogas operadas pelo Prefeito Guedes Pereira, durante o governo Solon de Lucena (1920- 1924).³⁰ A cidade continuava a expansão para leste e sul, através do uso residencial o espaço urbano estava sendo ampliado em direção ao mar e à saída para Recife, pela Rua das Trincheiras e consolidado na porção norte na região de Tambiá, adjacente à área onde seria futuramente o Bairro Montepio.

A partir da década de 1930, já denominada João Pessoa, a cidade começou a intensificar sua relação com o mar. Através da Avenida Epitácio Pessoa que conectava a região central à Praia de Tambaú, ainda incipiente zona litorânea, precisamente uma vila de pescadores. Como reflexo do desenvolvimento no sentido leste-oeste, houve a formação de um vazio urbano entre os dois pólos, que seria enfocado pelo Plano de Remodelação e Extensão elaborado por Nestor de Figueiredo em 1932, uma iniciativa do interventor Anthenor Navarro.

O plano de 1932 propôs intervenções pontuais para a “cidade existente”, que fora objeto de intervenções nas duas décadas anteriores, e dedicou-se à “cidade futura”, a vasta zona de expansão urbana no quadrante leste-sul:

[...] o plano vincula o rio ao mar através de um traçado urbano viário que articula essas duas “cidades” e estende a área urbana do sul, desde Cruz das Armas, ao leste, incorporando definitivamente Tambaú à capital, e com isso rompe de vez os limites em que a capital se mantivera por mais de três séculos, relutante em transpor a lagoa que lhe obrigava a um crescimento irregular. Espaço de passagem e elemento de articulação da “cidade existente” com a “cidade futura”, o Parque Solon de Lucena como “centro de irradiação” é o ponto de origem da nova estrutura viária da capital definida a partir de um sistema de parkways, combinando avenidas de penetração, radiais e uma perimetral largamente estendida, que em si constituía a ossatura do plano na zona de expansão. Da mesma forma que no zoning aplicado à “cidade existente”, também no caso desta zona o plano reforça as funções associadas a essa parte da capital, que nas proximidades do Parque Solon de Lucena e para os lados dos bairros de Tambiá e Cruz das Armas, se definia por um caráter eminentemente residencial. (TRAJANO, 2006, p.37-38)

Apenas no governo de Argemiro de Figueiredo (1935-1940) foi que o plano começou a ser implantado, e tornou-se a base do grande trabalho de

³⁰ Cf. Vidal, 2004.

modernização realizado durante esta administração. Foram novos edifícios públicos, a renovação da infra-estrutura, dos serviços de transporte, iluminação e telefonia e a urbanização do Parque Solon de Lucena, convertido no novo centro urbano vinculado a idéia de expansão de Nestor de Figueiredo, de onde se via a divisão entre a “cidade futura” – o conjunto de edifícios do Instituto de Educação, a larga e arborizada via transformada na avenida Getúlio Vargas, eixo de origem de toda a estrutura viária da zona em expansão, e a própria Lagoa com sua fonte luminosa e o festejado Cassino – e a “cidade existente” que crescera lentamente proximidades do núcleo primitivo entre o rio e a colina pontuada pelos conjuntos religiosos e ruas estreitas.

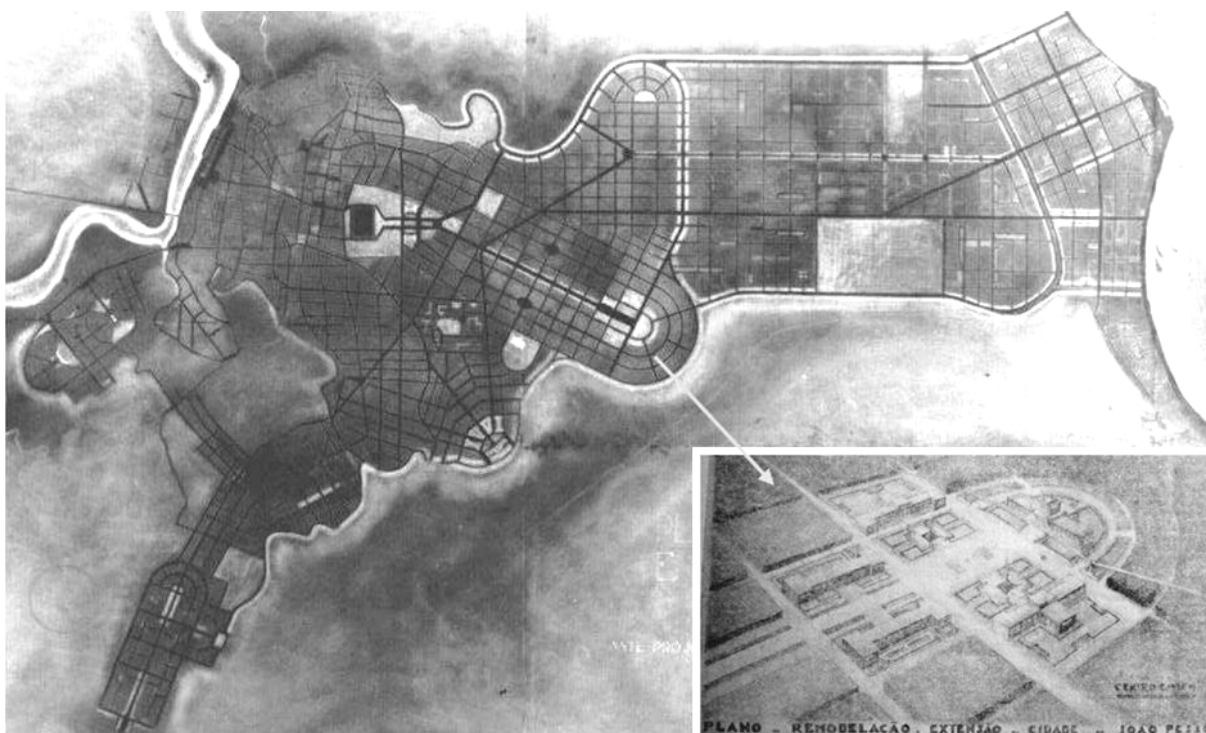


Figura 52 Plano de Remodelação e Extensão de João Pessoa proposto por Nestor de Figueiredo.

FONTE: Plano por Vidal, 2004 e detalhe em Jornal A União, 2 out. 1932.

NOTA: No detalhe aspecto do Centro Cívico proposto.

Apesar do empenho do interventor, o plano foi apenas parcialmente implantado, restando o compromisso de concretização das quadras ruas e avenidas planejadas a serem efetivadas entre a área urbana consolidada no início da década de 1940 e o mar. Até o fim da década, apenas o bairro da Torre, na época Torrelândia e Santa Júlia, havia sido implantado, e aos moldes do Plano de 1932.

A complementação desse território e a posterior conversão em espaço urbano só ocorreriam pela ação estatal, com a intensificação dos investimentos

públicos em empreendimentos habitacionais que passaram a ser implantados nesta área. Até a década de 1950, o Montepio operou sozinho na provisão de moradia subsidiada e havia concentrado sua intervenção nos bairros Montepio, Jaguaribe, Torrelândia e Santa Júlia, preenchendo os vazios urbanos internos do tecido já consolidado. Apenas a partir desta década, acompanhando o processo de deslocamento das camadas mais abastadas, que saíram da área central para os bairros que se

formavam ao longo do eixo definido pela Avenida Eptácio Pessoa, os outros institutos IAPs e FCP implantaram suas produções conformando uma rudimentar, porém importante, tendência expansionista. Confirmada pela construção, no platô próximo a Tambaú, do Jardim Miramar pela Caixa Econômica Federal, demonstrando a intenção do Estado em ocupar uma vasta área que se encontrava escassamente habitada, ou mesmo desabitada, desde a década de 1930.

A cidade se expandia de maneira horizontal, impulsionada pelos conjuntos habitacionais de pequeno e médio porte realizados pelas instituições estatais, onde prevalecia o modelo da residência unifamiliar. Como dito, a estrutura urbana só sofreria maiores modificação com o início da ação do SFH e BNH, que se fez acompanhar também por um incremento da verticalização na área central da cidade, que já na virada para a década de 1960, apresentava uma paisagem marcada por edifícios de uso residencial, comercial e misto.



Figura 53 Vista da região central de João Pessoa a partir da Lagoa do Parque Solon de Lucena.
FONTE: Acervo Humberto Nóbrega.

As construções do Montepio dinamizaram a urbanização da cidade em três momentos de sua expansão. Primeiro na consolidação da área central na região próxima ao Parque Solon de Lucena, depois na consolidação do vazio urbano que se formou com crescente ocupação da faixa litorânea e por último na a consolidação da área periférica ao sul, na região de Cruz das Armas. Essa disposição do território, inclusive com a conformação destes principais eixos de expansão urbana da capital, estava disposta na Planta da Cidade de 1940, importante registro cartográfico que foi atualizado em 1953 pela administração do Prefeito Luiz de Oliveira Lima.

Na primeira fase, também momento inicial da Carteira Imobiliária, os terrenos disponíveis para construções, em sua maioria de propriedade do Montepio, estavam localizados, nas proximidades da Lagoa. Naquela região, seriam implantadas em 1932 as primeiras unidades e em 1935 seria construída a *Vila Macacos*, formalizando a delimitação do Bairro Montepio que recebeu outras inúmeras construções isoladas até 1950. Em 1941, a *Vila 11 de Novembro* seria construída na divisa do bairro com Jaguaribe e Torrelândia, direcionando para novas áreas a sua produção.

Expandiam-se os limites da cidade e, por consequência, surgiam novos espaços para implantação das unidades, mas a infra-estrutura só seria efetivada alguns anos depois. Com

poucos recursos, os governos se eximiam da responsabilidade dos onerosos serviços urbanos, sendo a implementação destes, induzida pela crescente ocupação destas novas áreas que estavam quase desabitadas anteriormente.



Figura 55 Serviços de saneamento na Rua Miguel Santa Cruz, Torrelândia.

FONTE: Jornal A União, 10 mai. 1959

Figura 56 Visita do governador Pedro Gondim às obras de abastecimento d'água na Torrelândia.

FONTE: Jornal A União, 12 jun. 1959

No segundo momento da expansão da cidade, os institutos federais responsáveis pela moradia subsidiada em João Pessoa começaram a construção de unidades habitacionais e passaram a instalar seus conjuntos nos bairros adjacentes à Avenida Eptácio Pessoa. Seguindo a tendência, o Montepio focou sua produção no Bairro Santa Júlia e Torrelândia construindo duas grandes vilas e diversas casas isoladas nos dois bairros. Em 1949 foi instalada a *Vila 11 de Junho* em Santa Júlia e em 1950 foi construída a *Vila da Rua Miguel Santa Cruz* na Torrelândia, anos após as várias realizações no Bairro Montepio e imediações, concebidas no momento urbano anterior. As construções financiadas pelo Estado passaram a ser maioria naqueles bairros, definindo o caráter popular da área.

Mas, embora houvesse o apoio estatal na construção da moradia, a implementação de infra-estrutura não ocorria com o mesmo empenho, já que esses serviços eram bastante dispendiosos e os custos recaíam exclusivamente para o governo, enquanto as casas eram pagas, mesmo que em pequenas parcelas amortizadas a juros módicos. Foi nestes bairros que o trabalho da Carteira Imobiliária do Montepio mais contribuiu para a implantação do abastecimento d'água e da rede de esgoto.

Em 1952, por exemplo, o Jornal A União noticiava a inauguração do abastecimento da vila na Torrelândia. O serviço inaugurado abasteceria a todas as casas da vila e parte das ruas adjacentes, pois ainda nem para aquelas casas, entregues havia dois anos, nem para boa parte do bairro tinham sido prolongadas as linhas adutoras d'água. Não obstante o interesse governamental na provisão da infra-estrutura básica, os serviços só prosseguiram no ano de 1959 através do comprometimento do governador Pedro Gondim, notório incentivador das atividades habitacionais do Montepio. Chegando a atingir as avenidas Miguel Santa Cruz, Ruy Barbosa, Feliciano Dourado, Barão de Mamanguape, Carneiro da Cunha, Santa Júlia, Manuel Donato, Juarez Távora, Sinésio Guimarães, Professor Cardoso, Aragão e Melo, Professor Paredes e Caitano Filgueiras.

No terceiro momento da expansão urbana de João Pessoa, teve-se a firmação das zonas periféricas: litorânea, a norte e a sul. A implantação da *Cidade do Funcionário Estadual*, pelo Montepio foi fundamental para a consolidação

daquela região que contava apenas com o Bairro de Cruz das Armas, formado desde as primeiras incursões urbanísticas da cidade na década de 1920, por se tratar de importante ponto de ligação entre João Pessoa e Recife.

Esta área já era tida pelo caráter popular, onde as pessoas das camadas mais baixas já viviam. Como o Montepio, com este conjunto, estabelecia uma nova postura de beneficiamento, atendendo aos contribuintes mais necessitados, aproveitou-se dos terrenos que possuía no Bairro de Oitizeiro e ali implantou a *Cidade do Funcionário*, realizando o primeiro conjunto periférico de João Pessoa, antes daqueles que seriam tão comuns na ação do BNH. Mesmo que os conjuntos periféricos fossem contestáveis e expusessem seus habitantes a grandes distâncias e à exclusão das benesses do tecido urbano consolidado, a *Cidade dos Funcionários* marcou e reafirmou uma antiga rota da cidade que então se destinava à população mais pobre. Porém, nesta implantação a influência do Montepio não foi suficiente para a provisão de saneamento e pavimentação, apenas o abastecimento d'água foi providenciado para o conjunto e parte do bairro, ainda assim as obras começaram após a inauguração do conjunto.

A Cidade do Funcionário Público Estadual e o Bairro Montepio foram as duas maiores concentrações habitacionais e por isso evidências visíveis da importância do Montepio na construção residencial e conseqüentemente na expansão da cidade. Mas as construções não foram implantadas apenas nessas áreas, foram disseminadas em vários

bairros da cidade, sobretudo na região central, auxiliando na conformação urbanística destes locais e, muitas vezes, induzindo também a implementação infra-estrutural.



Figura 57 Visita do governador Pedro Gondim às obras de abastecimento d'água do Bairro de Oitizeiro
FONTE: Jornal A União, 1 set. 1963.

4.3 O Bairro Montepio

Com surgimento do Bairro de Jaguaribe na década de 1910, localizado a sul, surgiu uma lacuna entre a área recém-urbanizada e a o Bairro de Tambiá, situado na porção norte. Era nesta área que começou a ser maçicamente ocupada apenas com a urbanização da Lagoa dos Irerês, na transposição dos limites da Cidade Alta, que teve início a formação do que seria o Bairro Montepio.

A primeira proposta de intervenção na área surgiu no Plano apresentado por Saturnino de Brito em 1913, que fora convidado para elaborar um projeto de esgotamento e,

além disso, elaborou um projeto de melhoramentos e expansão urbana para a então Paraíba do Norte. O engenheiro planejou a expansão da cidade a partir do saneamento da Lagoa, num terreno de cem hectares, preenchendo a área leste ainda desocupada. A planta recomendada era bastante singular, com grandes quadras triangulares dispostas irregularmente, sem qualquer aparente distinção ordenada das vias ou integração ao tecido existente, a única concessão foi a via limite do plano que fazia a ligação norte-sul.

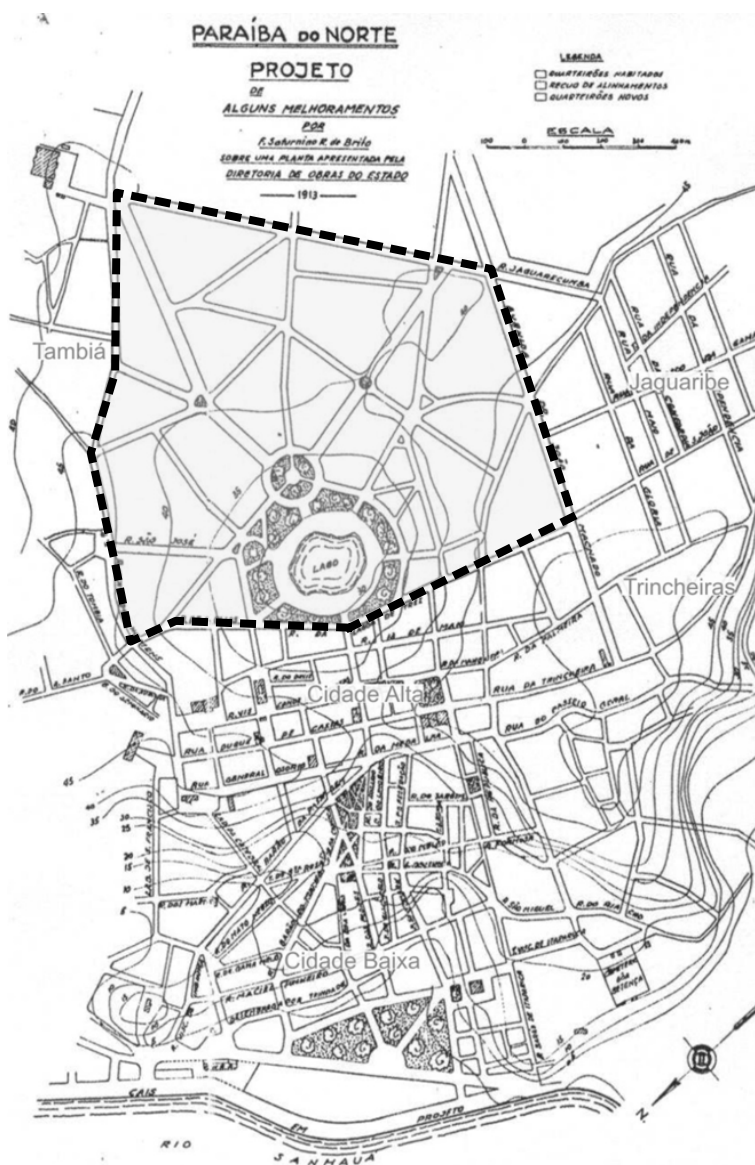


Figura 58 Perímetro correspondente ao Bairro Montepio no Projeto de Melhoramentos de Saturnino de Brito, 1913.

FONTE: A partir de Vidal, 2004.

A concepção arrojada, para os padrões da época, distinguia-se das configurações existentes na cidade, tanto da irregularidade do núcleo inicial e dos bairros de Tambiá e Trincheiras, originários do prolongamento das ruas antecessoras, quanto do esquema ortogonal de Jaguaribe que serviu de referência para outros loteamentos planejados na cidade:

O traçado regular do bairro de Jaguaribe marcou o início de uma mudança no processo de crescimento urbano, em que passou a predominar a ocupação de grandes áreas na forma de loteamentos planejados – em substituição à tradicional expansão espontânea. Nessas novas áreas prevaleceria a adoção do traçado regular e ortogonal, muito usado no Brasil do século XIX, que se tornaria o tipo de desenho mais usual nas expansões urbanas da capital paraibana. (VIDAL, 2004, p.56)

O plano de Saturnino de Brito não logrou sucesso, sendo implantado um traçado regular semelhante ao de Jaguaribe, apenas permaneceu a idéia da grande avenida norte-sul, que seria a Avenida Maximiano Figueiredo aberta entre 1918 e 1920. O registro oficial dessa configuração só apareceria na Planta de 1923 levantada pelo Prefeito Guedes Pereira, à ocasião das transformações urbanísticas operadas em seu governo.

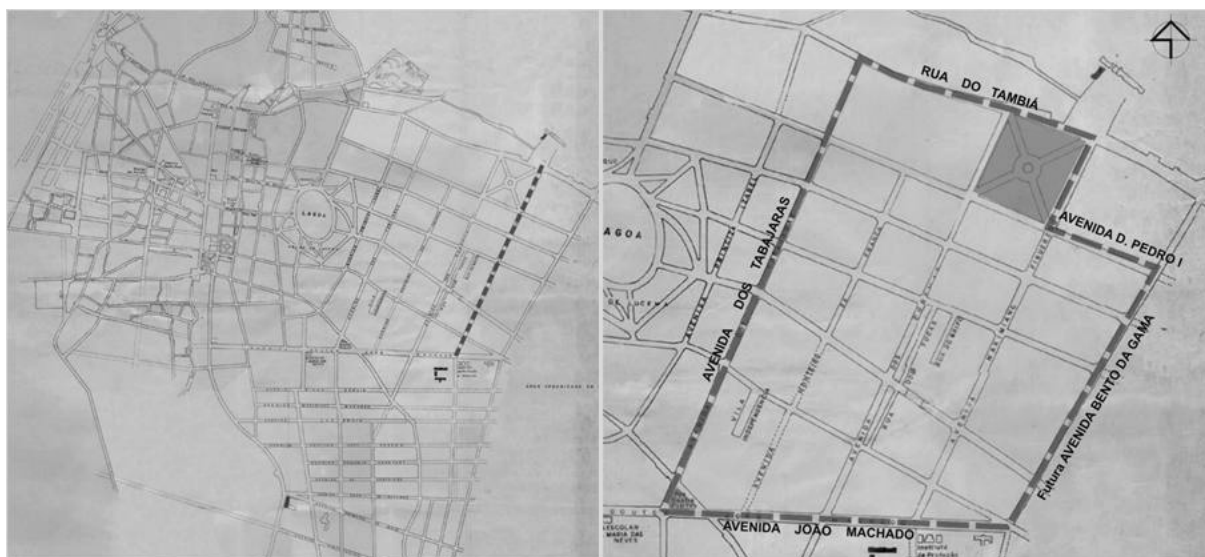


Figura 59 Bairro Montepio na Planta de 1923

FONTE: A partir de Vidal, 2004.

NOTA: Em amarelo perímetro do bairro, em azul Av. Maximiano Figueiredo e em verde as praças do bairro.

Com a urbanização da área pretendida por Saturnino de Brito, surgira um desenho ortogonal conectado os bairros existentes, composto por quadras de grandes dimensões e grandes eixos de circulação. Estando o Bairro Montepio

encerrado no polígono formado pela Rua do Tambiá a norte – fronteira com o bairro homônimo; a nordeste pela Avenida D. Pedro I; a leste pela atual Avenida Bento da Gama – no limite com a área que seria urbanizada na década seguinte; a sul pela Avenida João Machado – fronteira com o Bairro de Jaguaribe, e a oeste pela Avenida dos Tabajaras – nas proximidades da Lagoa.

A ocupação da área ainda era bastante incipiente, paulatinamente foi que começaram a ser implantadas as primeiras residências, com a gradativa mudança do foco domiciliar para os bairros da porção leste da cidade. Além das quadras residenciais, o bairro contava com duas praças, a Praça Castro Pinto – pequena área localizada na extremidade sudoeste – e a imponente Praça da Independência – construída em 1922 em área doada apenas para este fim pela Família Guedes Pereira.

Esta conformação do território pouco se alterou com a passagem para a década de 1930, pela planta da cidade levantada na gestão do Prefeito D'Ávila Lins apenas uma rua fora criada dividindo a última quadra a leste, e aparecia a Avenida Eptácio Pessoa chegando à Praça da Independência. Mas era a partir desse período que a ocupação da área seria intensificada, pois passou a receber as realizações do Montepio, que possuía ali grande quantidade de terrenos. Embora as construções, notadamente residenciais, comessem a ser implantadas, os serviços urbanos



Figura 60 Bairro Montepio em detalhe da Planta de 1930
 FONTE: A partir de Vidal, 2004.
 NOTA: Em destaque as três praças do bairro.

Figura 61 Instalação do esgoto na Av. Camilo de Holanda em 1938
 FONTE: Acervo Humberto Nóbrega.
 NOTA: À esquerda o prédio do Instituto de Educação.

ainda eram raros. Na empreitada inicial do Montepio realizada em 1932, foram construídas algumas das primeiras casas do bairro numa das principais avenidas, a Walfredo Leal na época, mas a pavimentação e saneamento só aconteceriam na próxima década. Conquanto as realizações do instituto significassem progresso, visto que até as balaustradas e muros dos projetos conferiam o aspecto de urbanidade diferente das áreas livres ou as cercas do meio rural, ainda não asseguravam a infra-estrutura de onde eram construídas. Ainda com o lançamento do primeiro conjunto em 1935, sem as devidas benesses, o local já era classificado como um moderno bairro, que conferia à cidade feições de metrópole pelas casas que ali se instalaram (MONTEPIO, 1935).

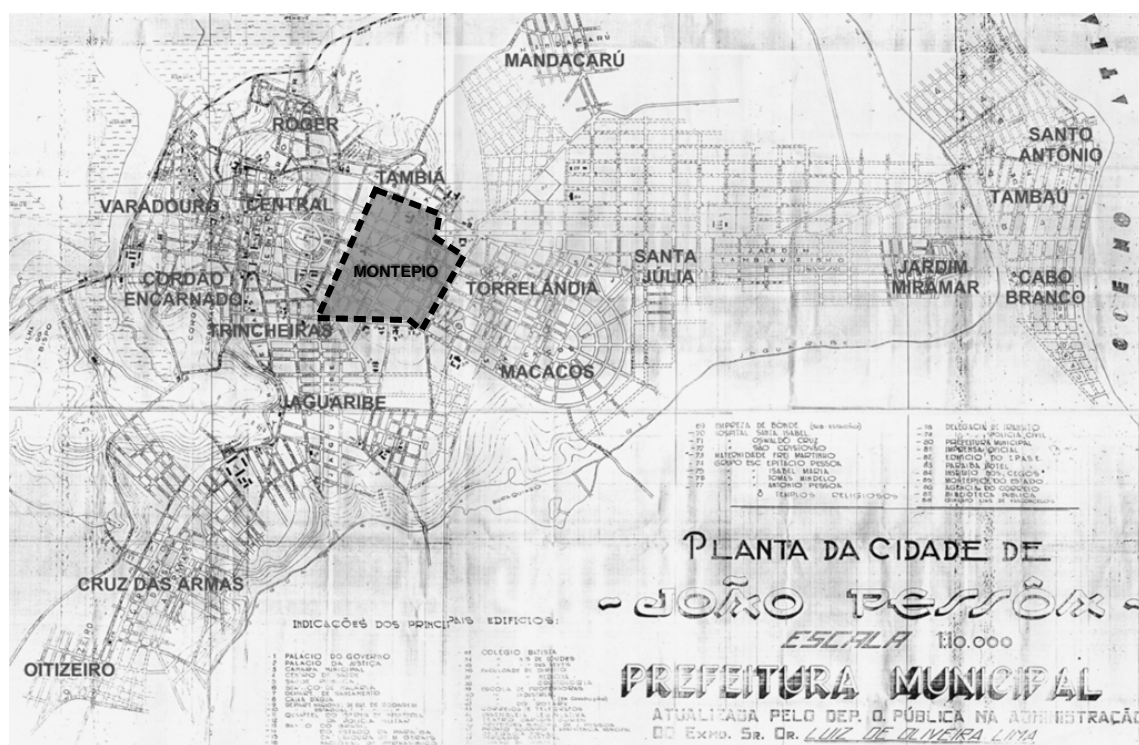


Figura 62 Bairro Montepio na Planta de 1940/1953

FONTE: A partir de Vidal, 2004.

Apenas com a administração de Argemiro de Figueiredo começaram a ser feitas obras de esgotamento e pavimentação, embora concentradas nas vias próximas ao Instituto de Educação, a grande obra do interventor. A partir da década de 1940 o traçado começou a sofrer transformações significativas, quando foram abertas várias ruas dentro do perímetro do bairro, subdividindo as grandes quadras pré-existentes. A intervenção mais expressiva foi a abertura da Avenida Corálio Soares de Oliveira, que ligava a Praça da Independência à Avenida Getúlio Vargas. Na Planta de 1940/1953 já era aparente o eixo de expansão da cidade em direção

ao mar, firmando-se uma configuração espacial da cidade que seria fortalecida com o passar dos anos.

O Montepio continuava intensivamente sua produção, embora estivesse construindo ou adquirindo unidades em outros bairros como Jaguaribe, Torre ou Varadouro, ainda era no bairro próprio que estava concentrada a maioria dela. Existiam construções em pelo menos doze ruas e avenidas, sendo elas: Almirante Barroso, Borja Peregrino, Camilo de Holanda, Clarice Justa, Coremas, Francisca Moura, João Machado, José de Barros Moreira, Machado de Assis, Maximiano Figueiredo, D. Pedro I, D. Pedro II e Quintino Bocaiúva.

A partir da década de 1950, com o início das realizações dos IAPs e FCP na cidade, as construções subsidiadas

passaram a ser concentradas nos bairros da Torrelândia e Santa Júlia, respectivos Torre e Expedicionários sob a denominação atual, e posteriormente no Bairro Treze de Maio. Com isso, o Bairro do Montepio não recebeu mais conjuntos populares e passaram a ser implantadas mais casas não-populares, porém de forma pontual, dispersando as construções da instituição.



Figura 63 Bairro Montepio em detalhe da Planta de 1940/1953
 FONTE: A partir de Vidal, 2004.

NOTA: Em destaque as praças do bairro.

Figura 64 Traçado do Montepio sobre delimitação atual dos bairros de João Pessoa.

FONTE: Geoimagens 2008, SEPLAN – PMJP.

Assim, o traçado do bairro foi conservado sem maiores alterações, e este deixou de ser o principal palco da atuação da Carteira Imobiliária do Montepio, coincidindo com mais um momento da evolução urbana da cidade. Quando cada vez mais a cidade expandia-se em direção ao mar, afastando-se do núcleo primitivo, pois estes novos bairros localizavam-se nas adjacências da Avenida Eptácio Pessoa, eixo de ligação leste-oeste.

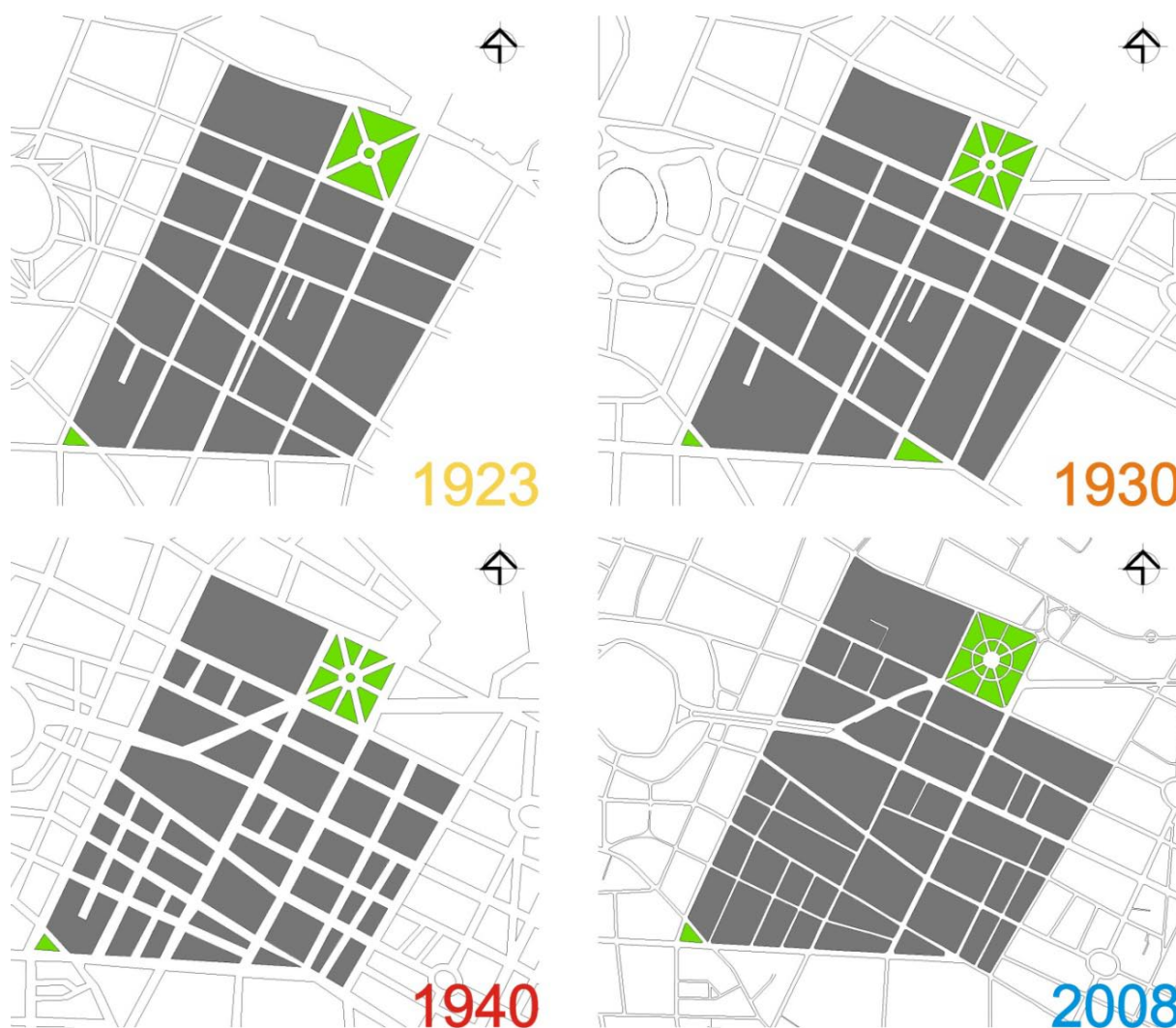


Figura 65 Evolução do Bairro Montepio.

FONTE: Autora a partir de Planta 1923, 1430 e 1940/1953 In: Vidal, 2004. Planta digital de João Pessoa por SEPLAN – PMJP.

NOTA: Resguardas as proporções e tipo de representação de cada planta, tem-se a evolução do traçado desde a planta de 1923 até a atualidade, embora a denominação do bairro não exista mais.

Nas primeiras décadas do século XX, o perímetro e o traçado do bairro já estavam formados, as transformações naquele tecido só foram concebidas a partir da metade da década de 1930, quando foram abertas novas ruas, chegando a um desenho que permaneceria praticamente inalterado. Embora não tenha sido

um bairro planejado ou criado pelo Montepio, esta instituição foi responsável por seu desenvolvimento. Foi através das construções e da concentração delas que muitos serviços infra-estruturais foram implantados e propiciaram a verdadeira urbanização do loteamento, iniciada simbolicamente com o conjunto de 1932. Ainda que atualmente não haja mais a denominação Bairro Montepio, as ruas que compunham o bairro continuam com o traçado praticamente inalterado e com a maior parte distribuído no Bairro Centro e a outra parte no Bairro Tambiá.

Embora o traçado do Bairro Montepio tenha resistido às transformações urbanas, entretanto, o patrimônio edificado na área pela instituição sofreu alterações irreversíveis com a gradativa alteração do uso residencial para o de comércio e serviços, bem como pelo abandono da área central em preferência da região litorânea³¹. Grande parte do casario não existe mais e aquelas poucas residências que restaram encontram-se descaracterizadas, parcialmente destruídas ou abandonadas.

4.4 A Cidade do Funcionário Público Estadual

Desde o início da década de 1930, a região de Cruz das Armas já era ocupada, embora ainda de forma rudimentar, por chácaras e quintas. Apenas com a expansão urbana consolidada a partir de 1940, aquela área, principal rota na saída para Recife, se tornaria ponto de concentração residencial, mas para as camadas mais baixas. Ao passo que a crescente classe média e a aristocracia se alojavam nas áreas próximas à Avenida Epitácio Pessoa, sempre em direção ao mar, aquele núcleo na porção sul crescia independentemente das transformações da cidade, firmando-se como zona periférica da cidade.

A área constava na Planta de 1940/1953, atualizada em 1953, com as primeiras vias e quadras do Bairro de Cruz das Armas e também de Oitizeiro, ligados à região central pela Avenida Cruz das Armas que já tinha forte apelo para o

³¹ Cf. CASTRO, Amaro Muniz. **Centro Histórico de João Pessoa: ações, revitalização e habitação**. João Pessoa, 2006. 92 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal da Paraíba.

comércio, comprovado ao longo dos anos, visto que atualmente é um dos principais corredores comerciais de João Pessoa, destinada de maneira maciça a este uso. Por esta planta, observava-se que enquanto a área de Cruz das Armas já aparecia consolidada, o Bairro de Oitizeiro tinha somente a porção a leste da Avenida.

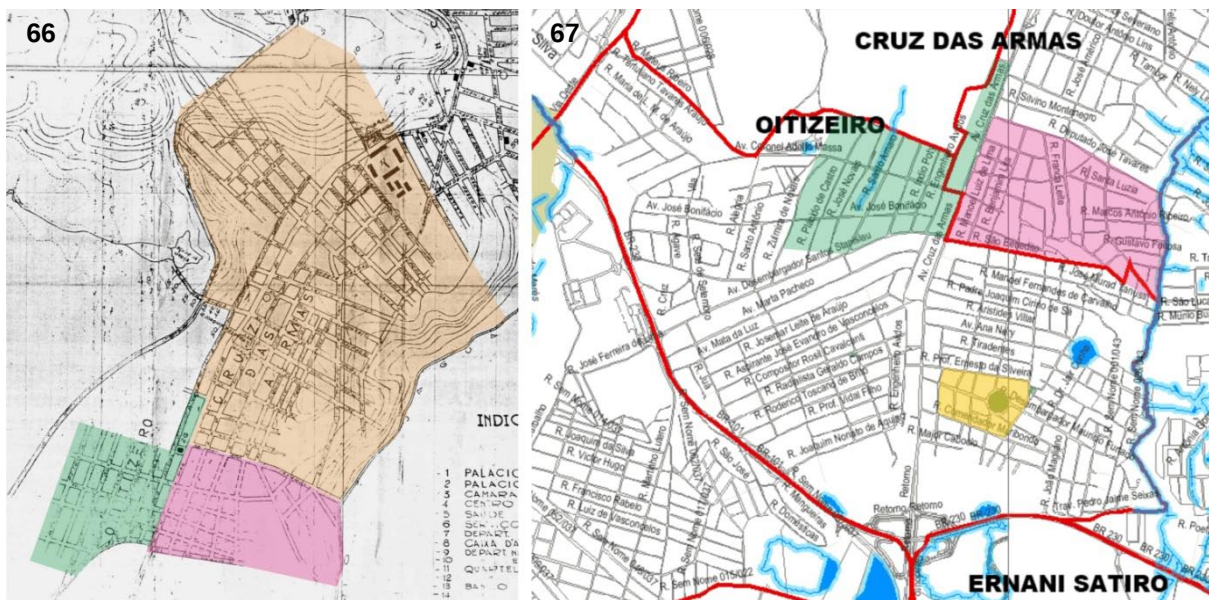


Figura 66 Oitizeiro e Cruz das Armas no detalhe da Planta de 1940/1953.

FONTE: A partir de Vidal, 2004.

NOTA: Em laranja, o Bairro de Cruz das Armas já urbanizado. Em rosa, as ruas projetadas. Em verde, a área do Bairro de Oitizeiro urbanizada na época.

Figura 67 Bairro de Oitizeiro na planta atual.

FONTE: Base cartográfica atual, SEPLAN – PMJP.

NOTA: Em amarelo a Cidade do Funcionário. Em verde e rosa, áreas correspondentes às existentes em 1940/1953.

Em 1959, o Montepio já havia mostrado interesse naquela região com a compra do terreno para a construção do Hospital do MEP, que não chegou a ser concretizado. Então no ano de 1962, nas áreas adjacentes onde seria implantado o hospital, começou a construção da *Cidade do Funcionário Público Estadual*, conjunto que seria inaugurado no ano de 1963 e finalizado anos depois, já pelo IPEP, com 162 unidades³². O Montepio realizou o loteamento da área e a construção das casas, mas não houve qualquer implementação infra-estrutural, apenas o abastecimento da água começou a ser implantado naquele ano.

³² De acordo com a Lei nº 1.574, de 04 de Setembro de 1998, que dispõe sobre a nomeação e delimitação dos bairros, houve a junção dos Conjuntos Funcionários II, III e IV, realizados por outros institutos, formando assim o Bairro Funcionários. E a *Cidade do Funcionário Público*, que era conhecida como o Conjunto Funcionários I, passou a fazer parte do Bairro Oitizeiro.

O conjunto era composto por nove quadras residenciais, uma praça – atualmente sob o nome Dr. Lauro Wanderley – e a quadra que abrigaria o Hospital do MEP. No ano da inauguração, foram entregues as quatro primeiras quadras, delimitadas pelas ruas Manoel Guerra, Ernesto da Silveira, Napoleão Crispim, Comendador Marimbondo e Leopoldo Bezerra, localizadas próximas ao Mercado de Oitizeiro que ficava na Avenida Cruz das Armas. Os 76 lotes destas quadras foram executados segundo traçado bastante regular, aproximavam-se de retângulos tendo dimensões semelhantes de 10,00m de frente por 30,00m de comprimento. As outras cinco quadras foram definidas e construídas posteriormente, e já não apresentavam a regularidade do primeiro bloco, com lotes de dimensões variadas e distintas.



Figura 68 Cidade do Funcionário na planta atual da cidade.

FONTE: Planta digital de João Pessoa, SEPLAN – PMJP.

NOTA: Em amarelo, perímetro do conjunto. Em verde, Praça Dr. Lauro Wanderley. Em azul, área onde seria implantado o Hospital do MEP e atualmente está a Escola Estadual Nicodemus Neves.

O traçado permaneceu inalterado, continuando o desenho inicial das quadras e da maioria dos lotes. Como não foram implantados serviços urbanos, a pavimentação e o esgotamento sanitário foram realizados de maneira gradativa pelo governo municipal e estadual, embora algumas ruas do conjunto ainda estejam sem ligação com a rede de esgoto e sem a pavimentação necessária. Ainda que a

conformação urbana tenha sido conservada, as habitações construídas pelo Montepio encontram-se descaracterizadas, foram alteradas por conta de inúmeras reformas realizadas pelos proprietários.

Apesar da implantação do conjunto, realizado na presidência de Antônio Correia Vasconcelos, ter significado melhoria das condições de vida para aqueles poucos contemplados, isso não se refletiu necessariamente nas áreas adjacentes. Atualmente, esta região ainda é uma área popular, ocupada por

pessoas das classes mais baixas, que sofrem com a falta de saneamento básico e com ocupações irregulares. Apesar disso, a *Cidade do Funcionário* teve grande importância para o trabalho do Montepio, e também para a cidade. Pois, através deste conjunto, a tendência expansionista que indicava a zona de Cruz das Armas como novo lócus popular foi reafirmada e assim criou-se o primeiro exemplar de um conjunto popular periférico em João Pessoa, prenunciando a tão controvertida prática do BNH.

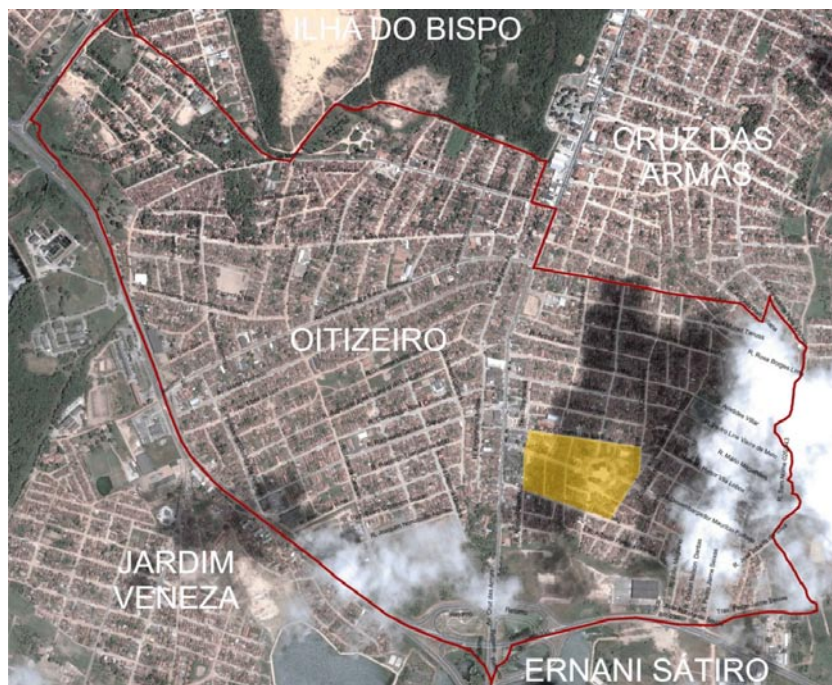


Figura 69 Traçado da *Cidade do Funcionário* sobre delimitação atual dos bairros de João Pessoa.

FONTE: Geoimagens 2008, SEPLAN – PMJP.

5 ■ CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando foi iniciado o recolhimento dos dados para este trabalho, a intenção era examinar a produção estatal de habitação realizada pelos institutos estaduais e federais antes da implantação do sistema BNH. Mas com o desenvolvimento da pesquisa, o desempenho do Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba destacou-se dos demais órgãos governamentais, pela reiterada incidência de notícias e notas na nossa principal fonte de informação, o jornal “A União”. A regularidade da concessão dos benefícios a seus associados e o conseqüente apreço da sociedade pela instituição despertaram nossa atenção para o trabalho do Montepio. Então, tínhamos uma base sólida para determiná-lo como objeto do nosso estudo, relatando a sua produção na tentativa de estabelecer uma ligação com o traçado e o desenvolvimento da cidade, já que também desconhecíamos sua importância na evolução de João Pessoa.

Com as primeiras descobertas deste estudo, começamos a perceber uma instituição que gradativamente foi dominando a construção civil na cidade, realizando grandes casas – ou pequenos palacetes como disseram alguns – apesar de relegar a construção das casas populares, tratando-as como uma questão de mero exercício de caridade. Afinal, a instituição tinha outras atividades e investimentos, sendo os empréstimos a médio e longo prazo bem mais rentáveis, ao passo que a modalidade predial, através da Carteira Imobiliária, não possibilitava grandes lucros, ainda mais com estas construções. Mas era inegável a função e a necessidade social da intervenção do Montepio, pois grande parcela dos contribuintes dependia exclusivamente da instituição para ter a idealizada casa própria. Apenas sob a ótica assistencialista foi que as primeiras moradias populares foram construídas.

Mas a construção das unidades populares nunca aconteceu de forma continuada, eram momentos espaçados na história do Montepio, levados a cabo por empenhados administradores como Maurício Furtado, José Gomes Coelho, Virgílio Cordeiro de Melo, Normando Guedes Pereira, Nizi Marinheiro, Oswaldo Trigueiro do Vale, e Antônio Correia de Vasconcelos, que atuaram em consonância com os respectivos governadores de cada período.

Assim, viu-se que, durante estes trinta e três anos estudados, o Montepio realizou de forma regular a construção das casas isoladas, em média uma unidade por mês, mas os conjuntos populares foram construídos entre espaços consideráveis de tempo. Mas, ainda assim, a produção do Montepio significou muito para seus segurados e também para a cidade. Embora seu papel estivesse relacionado à construção dos conjuntos de pequeno e médio porte, estes núcleos inseridos em importantes áreas, representaram a firmação delas e o desenvolvimento do traçado urbano de João Pessoa.

Mesmo que não tenha realizado avassaladores planos urbanísticos ou grandes conjuntos com centenas de casas como os dos institutos federais, o Montepio realizou aquilo que era sua meta primordial: a casa para o funcionário público, sendo popular ou não. E amparado nesse sentido, foi muito bem sucedido em sua missão. Pode-se afirmar que a atuação do Montepio na habitação

consolidou o uso residencial naquela área próxima à Lagoa, dinamizou a infraestrutura do local pelo número considerável de construções; atraiu o interesse do governo para provisão da infra-estrutura após a instalação das vilas e conjuntos – embora as respostas estatais tenham sido comumente mais demoradas; foi responsável pelas incursões iniciais em bairros como Torre e Expedicionários³³ – que mais tarde se firmariam como bairros residenciais pela ação de outros institutos também públicos, e finalmente o Montepio inaugurou a implantação periférica de habitação subsidiada produzida em larga escala ao conceber a *Cidade do Funcionário Público Estadual*³⁴

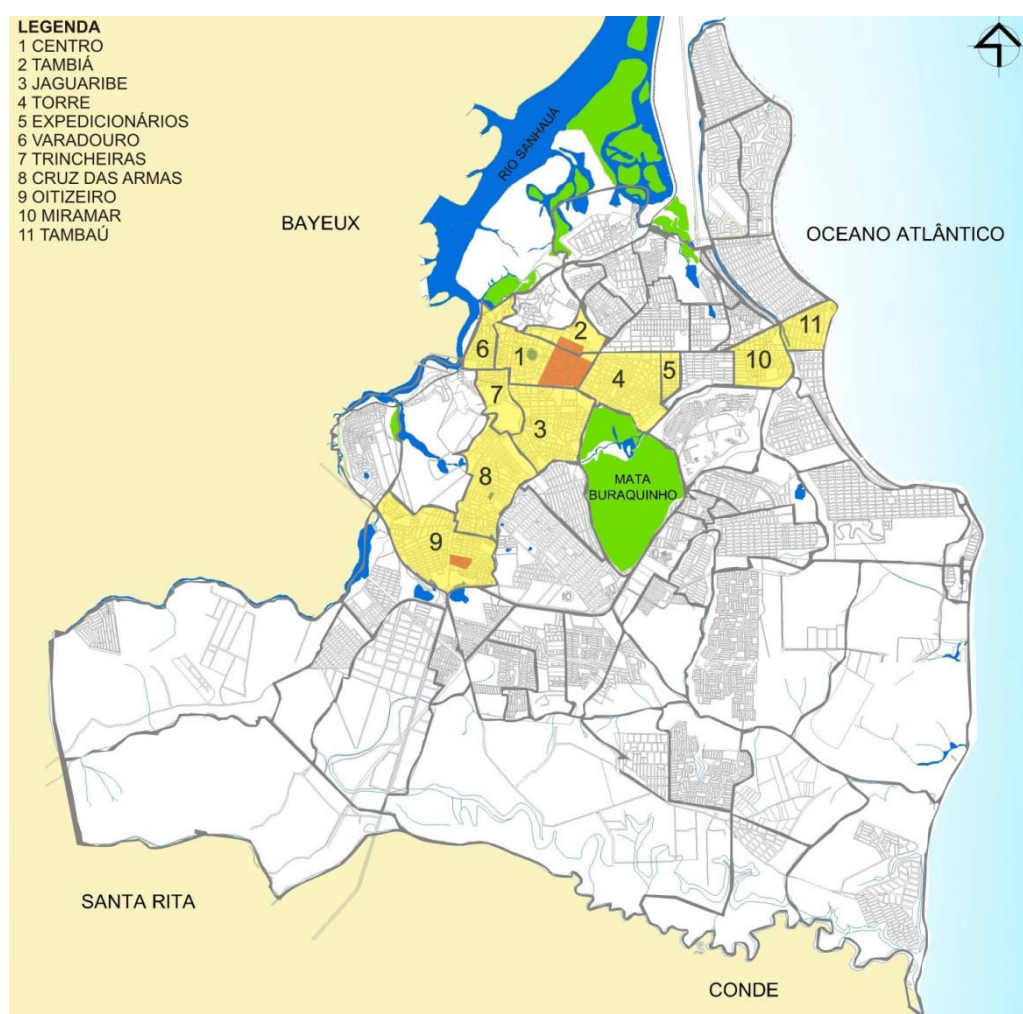


Figura 70 Bairros com obras do Montepio até 1963

FONTE: Base cartográfica atual, SEPLAN – PMJP

NOTA: Em laranja, Bairro Montepio e a *Cidade do Funcionário Público Estadual*.

³³ Torrelândia e Santa Júlia, na época.

³⁴ Embora alguns autores tratem da inauguração do Jardim Miramar, no ano de 1950, como primeiro conjunto residencial a promover a expansão periférica da malha urbana de João Pessoa, ainda assim consideramos a *Cidade do Funcionário* como primeiro exemplar de conjunto habitacional de caráter popular. Tendo-se em vista que o conjunto realizado pela Caixa Econômica Federal não tinha natureza popular, como pudemos ver em artigos publicados na época (NOVO, 1950).

Quantitativamente a produção do Montepio pode até ser considerada acanhada diante dos números dos institutos federais, mas pela importância e confiabilidade do órgão, sua ação construtiva foi defendida por muitos, como na nota publicada no Jornal A União, na ocasião da inauguração da *Vila 11 de Junho*:

[...] Vieram os institutos, autarquias e fundações de outra espécie e olharam para a pungente necessidade com desejos de remediá-la e provê-la. Muito poderiam fazer neste sentido se os seus dirigentes fossem sempre animados de espírito público e tivessem entranhas de caridade ou ao menos de compassividade humana. Com freqüência esses institutos se desviam dos verdadeiros objetivos. Feitas para servir aos associados na ordem das precisões individuais, os contemplados pelos favores quase sempre são os menos necessitados, aqueles que a fortuna lhes proporciona vida folgada e possibilidade de palacetes luxuosos.

É por isso que o povo duvida das benemerências dos tais institutos e consideram com desconfiança os prédios monumentais que eles constroem e em que se consomem todas as rendas. As grandes sedes, os grandes hospitais, as grandes escolas valem como obras de fachada para efeito de propaganda. E não passam disso. Benefícios que poderiam ser multiplicados e distribuídos entre milhares concentram-se em vantagem de uns poucos que os bons fados da política apadrinham e protegem. (MONTEPIO, 1949, p.4, 8)

Foram realizações e alguns reflexos urbanos importantes que ficaram a muito esquecidos pela inexistência de um estudo aprofundado sobre o período abordado e, até então, sobre a instituição, enquanto irromperam tantas análises sobre o BNH. Ao menos agora, é possível o reconhecimento da atuação do Montepio do Estado da Paraíba na produção

habitacional até 1963, embora sua Carteira Imobiliária não tenha cessado aí suas funções. Pois o trabalho habitacional da instituição teve continuidade, já sob a designação IPEP, foram realizados outros importantes conjuntos residenciais, principalmente nos bairros que se formaram nas imediações da Avenida Epitácio Pessoa, como Jardim Treze de Maio, Bairro dos Estados e Pedro Gondim. Este momento posterior do Montepio, ao mesmo tempo em que o BNH passou a

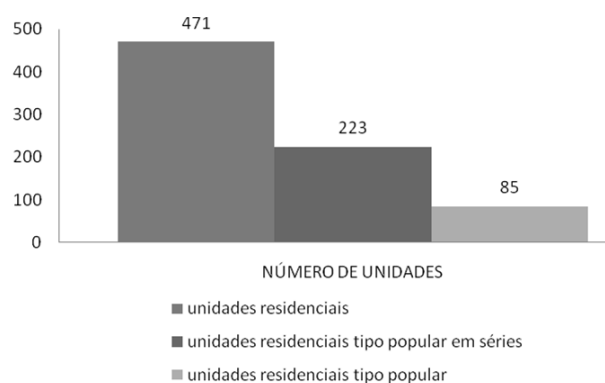


Figura 71 Gráfico Unidades residenciais construídas pelo Montepio até 1963

FONTE: Autora a partir de Anuário (1936), Melo (1945), Mensagem (1950) e Inauguração (1949)

funcionar na cidade, também foi pouco explorado e carece de investigações concentradas.

Tabela 6 Unidades Residenciais Construídas entre 1932 – 1963

ANO	QUANT.	TIPO DE UNIDADES
1932	15	RESIDENCIAIS
1933	7	RESIDENCIAIS
1934	41	RESIDENCIAIS
1935	8	RESIDENCIAIS
	35	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR EM SÉRIES
1936	16	RESIDENCIAIS
1937	14	RESIDENCIAIS
1938	15	RESIDENCIAIS
1939	15	RESIDENCIAIS
1940	20	RESIDENCIAIS
1941	42	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR EM SÉRIES
1942	17	RESIDENCIAIS
1943	13	RESIDENCIAIS
1944	11	RESIDENCIAIS
1945	24	RESIDENCIAIS
1946	24	RESIDENCIAIS
1947	24	RESIDENCIAIS
1948	65	RESIDENCIAIS
1949	30	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR EM SÉRIES
	52	RESIDENCIAIS
1950	38	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR EM SÉRIES
	22	RESIDENCIAIS
1951	2	RESIDENCIAIS
	11	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR
1952	11	RESIDENCIAIS
	21	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR
1953	8	RESIDENCIAIS
	24	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR
1954	10	RESIDENCIAIS
	29	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR
1958	20	RESIDENCIAIS
1959	17	RESIDENCIAIS
1963	78	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR EM SÉRIES
sub total	471	RESIDENCIAIS
sub total	223	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR EM SÉRIES
sub total	85	RESIDENCIAIS TIPO POPULAR
TOTAL	779	CONSTRUÍDAS

FONTE: Autora a partir de Anuário (1936), Melo (1945), Mensagem (1950) e Inauguração (1949)

Assim, para finalizar esta pesquisa, podemos de forma global, sintetizar a contribuição do Montepio na produção estatal de habitação em João Pessoa através da listagem dos seguintes tópicos:

- Foi o primeiro órgão governamental a produzir habitação subsidiada na Paraíba, e também o primeiro a estabelecer um padrão de habitação popular;

- Quanto à produção de conjuntos habitacionais, realizou a *Vila Macacos*, a *Vila 10 de Novembro*, a *Vila 11 de Junho*, a *Vila da Rua Miguel Santa Cruz* e a *Cidade do Funcionário Público Estadual*, afora as unidades populares construídas de forma isolada e em pequenas séries não consideradas conjuntos;
- Construiu pelo menos 223 unidades populares em conjuntos habitacionais até o ano 1963;
- Significou por muitos anos, até a instalação de IAPs e FCP, a única opção de habitação subsidiada na cidade de João Pessoa e no estado da Paraíba;
- Foi responsável pela construção de muitas unidades não populares na cidade, exemplares dos mais variados estilos arquitetônicos;
- Contribuiu para o desenvolvimento da região central, através da consolidação do uso residencial;
- Contribuiu para a implementação de infra-estrutura nas áreas em que foram implantadas as vilas;
- Contribuiu para a firmação da área periférica sul, na região de Cruz das Armas com a construção da *Cidade do Funcionário*;
- Construiu unidades isoladas e populares em onze bairros da cidade: Centro, Tambiá, Jaguaribe, Torre, Expedicionários, Varadouro, Trincheiras, Cruz das Armas, Oitizeiro, Miramar e Tambaú, segundo denominação atual, Lei nº 1.574.

Contudo, entendemos que este trabalho não pode ser considerado um volume acabado. Esta pesquisa reflete apenas uma ótica sobre o tema, um ponto de partida para investigações futuras. Esperamos que outros estudos possam completar nossas lacunas e buscar novos olhares para a produção habitacional do Montepio.

6 ■ BIBLIOGRAFIA

A CASA popular na Alemanha: projeto correto; habitações boas; construção racional. Stuttgart: Ministério Federal de Habitações, Urbanismo e Planejamento Regional, [19--]. 37 p.

BACELLAR, Ruy H.. **A Casa Popular**: 25 projetos econômicos. Rio de Janeiro: Globo, [195-]. 72 p.

BARRETO, Maria Cristina Rocha. **Imagens da Cidade**: a idéia de progresso nas fotografias da Cidade da Parahyba (1870-1930). João Pessoa, 1996. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal da Paraíba.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. 4. ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 2007.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna**. 3ª edição. São Paulo: Editora Perspectiva, 2001.

BNH/CEHAP. **Relatório para Definição de Áreas Prioritárias para Implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social na Grande João Pessoa**. João Pessoa, dez. 1981.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

CARPINTÉRO, Marisa Varanda Teixeira. **A Construção de um Sonho**. Os engenheiros-arquitetos e a formulação da política habitacional no Brasil. Campinas: Editora da UNICAMP, 1997.

CASA Popular. **A União**, João Pessoa, 14 jul. 1952, p. 4.

CASAS Populares. **A União**, João Pessoa, 08 ago. 1952, p. 4.

CAVALCANTI, Jovanka Baracuhi. **A Política Habitacional do BNH no Brasil Pós-64 e Seus Reflexos na Expansão Urbana de João Pessoa**. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 1999.

CHALHOUB, Sidney. **Cidade Febril**: cortiços e epidemias na corte imperial. São Paulo: Companhia das Letras, 1999.

COM O MONTEPIO. **A União**, João Pessoa, 14 mar. 1935, p.4.

CONSTRUÇÃO nesta capital, de casas pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões. **A União**, João Pessoa, 17 ago. 1939, p.1.

CORDEIRO, Simone Lucena. Moradia Popular na Cidade de São Paulo (1930-1940) – Projetos e Ambições. **Histórica**, Revista eletrônica do arquivo do Estado, ed. nº 1, abr. 2005. Disponível em: < <http://www.historica.arquivoestado.sp.gov.br/materias/antecedentes/edicao01/materia03/>>. Acesso em 01 mar. 2008.

COSTA, Joaquim Rodrigues da. **Guia da Cidade**. João Pessoa: [s.n.], 1976.

DÍVIDA do Estado ao Montepio. **A União**, João Pessoa, 19 mai. 1934, p.1.

ENGELS, Friedrich. **A Questão da Habitação**. São Paulo: Acadêmica, 1988.

FINEP / GAP. **Habitação Popular**: Inventário da Ação Governamental. Rio de Janeiro: FINEP/Projeto, 1983.

FREITAS, Maria Luiza de. **O Lar Conveniente**: os engenheiros e arquitetos e as inovações espaciais e tecnológicas nas habitações populares de São Paulo (1916-

1931). São Carlos, 2005. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DO CEARÁ. **Revisão da política Habitacional Para as Populações de Baixa Renda**. Fortaleza: Governo do Estado do Ceará, 1979.

GOMES, Maria de Fátima Cabral Marques. Habitação e Questão Social - Análise do Caso Brasileiro. **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, v. IX, n. 194 (26), 01 ago. 2005. Disponível em: < <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-26.htm>>. Acesso em 01 out. 2007.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição, SILVA, Anieres Barbosa e SILVA, Valdenildo Pedro. Política Habitacional e Urbanização no Brasil. **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, v. VII, n. 146 (056), 01 ago. 2003. Disponível em: < [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(083\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(083).htm)>. Acesso em 10 nov. 2007.

GÖSSEL, Peter; LEUTHÄUSER, Gabriele. **Architectura no Século XX**. Köln: Taschen, 1996.

GUINCHANT, P.; CHAULET, M.; GAILLARDOT, L.. **Il Etait Une Fois L'Habitat**. Paris : Éditions du Moniteur, 1981.

GURGEL, JB Serra e. **Evolução da Previdência Social**. Rio de Janeiro: FUNPREV Fundação ANASPS, 2007.

HISTÓRIA do IPEP. Disponível em: <<http://www.ipep.pb.gov.br/index.shtml>>. Acesso em 4 mai. 2007.

IACP DI BOLOGNA. **L'opera dell'Istituto Autonomo per la costruzione di case popolari in Bologna durante i suoi primi cinque anni**. Bologna: Regia Tipografia Fratelli Merlani, 1911.

INAUGURAÇÃO sábado de um grupo de casa populares. **A União**, João Pessoa, 09 jun. 1949, p.4.

INAUGURAÇÃO hoje de um grupo de casa populares. **A União**, João Pessoa, 11 jun. 1949, p.2.

INAUGURAÇÃO, ontem, da “Vila 11 de Junho”. **A União**, João Pessoa, 12 jun. 1949, p.2.

JARDIM, Vicente Gomes. Monographia da Cidade da Parahyba do Norte. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico Paraibano**, João Pessoa, v. 2, 1910. v. 3, 1911.

JOÃO PESSOA. **Decreto nº 399**, de 21 de setembro de 1938. Regulamenta as construções e dá outras providências. João Pessoa: Imp. Oficial, 1938.

LABORATÓRIO DO AMBIENTE URBANO E EDIFICADO (LAURBE). Departamento de Arquitetura / UFPB. **Projeto Qualitá** – Avaliação de indicadores de qualidade de vida urbana por bairros em João Pessoa. João Pessoa, 2003. Relatório.

LAVIERI, João Roberto; LAVIERI Maria Beatriz Ferreira. Evolução Urbana de João Pessoa Pós-60. In: GONÇALVES, Regina Célia. **A Questão Urbana na Paraíba**. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 1999. 84 p.

LIMA, Cícero Aurélio G. et al. **Estudo da Localização dos Conjuntos Habitacionais em João Pessoa**. João Pessoa, 1983. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba.

LIMA, Rosa Maria Cortês de. **A Cidade Autoconstruída**. Rio de Janeiro, 2005. 373 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro.

LIRA, José Tavares Correia de. Modernidade e Economia de Morar no Recife (1930-1964). In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (org.). **A Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna 1930 – 1964**. São Carlos: RiMa, 2002. p. 52-76.

LOMBARDE, Vicente. Boletim da Receita do Montepio do Estado da Paraíba. **A União**, João Pessoa, 22 fev. 1949.

MACHADO, Cleber José Bonetti. **Habitação Popular na Arquitetura**: paradigmas paulistas (1960-1975). São Carlos, 2005. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo.

MAIA, A. M.; DANTAS, D. C.; GALVÃO, S. C.. **Evolução do Uso Residencial em João Pessoa**. João Pessoa, 1984. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba.

MAIA, Doralice Sátyro. As Casas Urbanas e a Herança Rural. Um Olhar Geográfico Sobre as Habitações da Cidade De João Pessoa - PB (Brasil). **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, v. VII, n. 146 (056), 01 ago. 2003. Disponível em: < [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(056\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(056).htm)>. Acesso em 10 nov. 2007.

MAIA, Doralice Sátyro. Uma Cidade em (Re) Construção: A Cidade da Parahyba no Século XIX. **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, v. X, n. 218, ago. 2006. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-218-38.htm#_edn1>. Acesso em 21 dez. 2006.

MARINHEIRO, Nizi. Montepio do Estado da Paraíba. Exercício de 1959. **A União**. João Pessoa, 01 mai. 1959, p.4-5.

MELO, Oswaldo Trigueiro de A. Urbanização e Subdesenvolvimento na Paraíba do início do Século. In: **A Paraíba na Primeira República**. João Pessoa: A União, 1982.

MELO, Virgílio Cordeiro de. **Relatório do Exercício de 1944**. Apresentado ao Conselho fiscal do Montepio do Estado da Paraíba. João Pessoa: Imprensa Oficial, 1946.

MENSAGEM apresentada à Assembléia Legislativa na Abertura da 2ª Reunião da 10ª Legislatura. Governo do Dr. João Pessoa Cavalcante de Albuquerque. Parahyba: Imprensa Oficial, 1929.

MENSAGEM apresentada à Assembléia Legislativa referente ao período administrativo de julho de 1929 a junho de 1930. Govêrno do Dr. João Pessoa Cavalcante de Albuquerque. Parahyba: Imprensa Oficial, 1930.

MENSAGEM Governamental. **A União**, João Pessoa, 04 jun. 1950, 4ª Secção.

MONTEPIO dos funcctionarios estaduaes vae iniciar a construcção do primeiro grupo de casas para seus contribuintes. **A União**, João Pessoa, 07 fev. 1932, p.1.

MONTEPIO dos Funccionarios Publicos do Estado da Parahyba. **Annuario da Parahyba 1935**. João Pessoa: Imprensa Oficial, 1935, p. 42.

MONTEPIO dos Funccionarios Publicos do Estado. **Annuario da Parahyba 1936**. João Pessoa: Imprensa Oficial, 1936, p.103-106.

MONTEPIO da Paraíba. **A União**, João Pessoa, 16 jun. 1949, p.4, 8.

MOURA, Fernando (org.). **Cidade de João Pessoa**: Álbum de Memória – Acervo Museu Walfredo Rodrigues (1871 – 1942). João Pessoa: Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2006. 104 p.

NOVO Bairro elegante e aprazível. **A União**, João Pessoa, 16 mar. 1950, p.5.

PARAHYBA (Estado) Lei n.º 386, de 7 de outubro de 1913. **Collecção dos Actos dos Poderes Legislativo e Executivo do Estado da Parahyba**. Parahyba, p. 6-7. 1915.

PARAHYBA (Estado) Lei n.º 387, de 7 de outubro de 1913. **Collecção dos Actos dos Poderes Legislativo e Executivo do Estado da Parahyba**. Parahyba, p. 8-9. 1915.

PARAHYBA (Cidade). **Código de Posturas**. Lei n.º 140 de 04 de outubro de 1928. Parahyba: Imprensa Oficial, 1928.

PARAÍBA. Decreto-lei n.º 276 de 09 de junho de 1942. Reforma o Montepio dos Funcionários Públicos do Estado, transformando-o no Montepio do Estado da Paraíba e dá outras providências. João Pessoa: Imprensa Oficial, 1942.

PINTO, Luis da Silva. O funcionalismo deve ser arregimentado tendo estatutos próprios que o orientem. **A União**, João Pessoa, 02 dez. 1932a.

PINTO, Luis da Silva. O Montepio e os meus comentários. **A União**, João Pessoa, 11 dez. 1932b.

PINTO, Luis da Silva. O Montepio e o funcionalismo do Estado. **A União**, João Pessoa, 12 dez. 1933.

PROBLEMA da Habitação. **A União**, João Pessoa, 31 jan. 1955, p.6.

REIS Filho, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. 4ª ed. São Paulo: Perspectiva, 1978. 211 p.

RESIDÊNCIAS para os servidores do Estado. **A União**, João Pessoa, 14 mar. 1950, p.3.

SEGAWA, Hugo. **Prelúdio da Metrópole**: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX. São Paulo: Atelier Editorial, 2000.

SERRAN, João Ricardo. **O IAB e a Política Habitacional**. São Paulo: Schema, 1976.

SILVA, Maria Ozanira da Silva e. **Política Habitacional Brasileira**: verso e reverso. São Paulo: Cortez Editora, 1989.

SILVA, Ricardo Dias. **Habitação Mínima na Primeira Metade do Século 20**. São Carlos, SP: EESC, 2006. Monografia apresentada à disciplina Habitação, Metrópoles e Modos de Vida, Universidade de São Paulo, 2006.

SILVA, Luís Octávio da. **Primórdios da Habitação Social**: as experiências do entreguerras na Europa e Estados Unidos. Vitruvius, Texto Especial 475, jun. 2008. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp475.asp>>. Acesso em 02 jun. 2008.

SOUSA, Alberto. **Do Mocambo à Favela**. Recife, 1920 – 1990. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 2003. 166 p.

TAVARES Filho, Arthur Campos. **Reflexões sobre a noção de tipo morfológico e o programa arquitetônico**: os casos das Escolas Municipais Estados Unidos e República Argentina. Rio de Janeiro, 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio de Janeiro.

TRAJANO Filho, Francisco Sales. Do Rio ao Mar: Uma leitura da cidade de João Pessoa entre duas margens. In: TINEM, Nelci (org.). **Fronteiras Marcos e Sinais**. Leituras das ruas de João Pessoa. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 2006. 304 p.

TRANSFORMAÇÃO do Montepio num Instituto de Previdência dos Servidores do Estado. **A União**. João Pessoa, 04 jul. 1940, p.1.

TRIANA Filho, Antônio. 2006. **Habitação Popular no Brasil**: análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais. Brasília, 2006. 153p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília.

VALE, Cassandra Lima do; ALVES, Verônica Veloso. **A Produção da Habitação em João Pessoa**. João Pessoa, 1984. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba.

VALADARES, Jorge de Campos. Qualidade do espaço e habitação humana. **Ciência & Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro, v. 05 n. 01, 2000.

VALLADARES. Lícia (Ed.) **Repensando a Habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1983.

VIDAL, Wylma Carlos Lima. **Transformações urbanas**: a modernização da capital Paraibana e o desenho da cidade, 1910 – 1940. João Pessoa, 2004. 123 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal da Paraíba.

WATANABE JR, Julio; SANTANA, Maira Leal Andrade. **Política Habitacional da França**. São Paulo, SP: EPUSP, 2005. Monografia apresentada à disciplina Gestão Habitacional e Tecnologia. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2005.

WERNA, Edmundo et al. **Pluralismo na Habitação**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2004.