



**Universidade Federal Da Paraíba
Centro de Tecnologia
Curso de Arquitetura e Urbanismo**

TERRITÓRIO INTERROMPIDO

Um estudo de caso sobre o conjunto construído de Tambauzinho

Trabalho de Estágio Supervisionado I,
no semestre de 2019.2, sob orientação
da Prof^a Dr^a Lucy Donegan.

Francisco de Oliveira Neto - 11504763

João Pessoa, março de 2020.

Resumo

Este trabalho caracteriza influências da malha urbana e também de alguns equipamentos urbanos, que funcionam como atratores, no conjunto construído de Tambauzinho, bairro de João Pessoa – Paraíba. Nas últimas décadas, João Pessoa e boa parte das grandes cidades brasileiras, tem apresentado verticalização e o aumento da densidade populacional, principalmente através da construção de edifícios multifamiliares. O bairro de Tambauzinho encontra-se às margens de dois grandes corredores viários que ligam o centro da cidade aos bairros litorâneos, como Tambaú e Cabo Branco. A recente expansão encontrada em cidades brasileiras nem sempre está relacionada com localização e infraestrutura urbana adequada, fator que pode causar diversos problemas, dentre os quais piora no trânsito e especulação imobiliária. Para Lynch (1997), uma cidade não possui uma forma final e sim uma sucessão de fases. João Pessoa e Tambauzinho já passaram por diversas fases do colonialismo aos dias atuais, e com a mudança destas, sua malha seu conjunto construído se alteram. Esse trabalho através de pesquisas de campo e criação de mapas síntese faz uma análise dos usos de tipologias construtivas e localização de vazios urbanos a fim de criar um retrato das possíveis influências nesta ocupação. O perfil majoritariamente unifamiliar do bairro, parece ser facilitado pela falta de continuidade na maioria de suas ruas e avenidas, havendo interrupção tanto pela passagem da BR 230, que corta o bairro ao meio, tal qual a localização do Espaço Cultural José Lins do Rêgo. Os lotes e ruas aparentam ser menos atrativas para o mercado imobiliário e para a instalação de imóveis comércio, tornando o recorte estudado visivelmente pouco adensado, inclusive com diversos vazios urbanos.

INTRODUÇÃO

Este trabalho caracteriza o conjunto construído de Tambauzinho, bairro de João Pessoa – Paraíba, buscando relações com a realidade atual. Para entender a importância deste trabalho é necessário demonstrar de que maneira ocorreu a formação do território em questão, tendo em vista algumas particularidades existentes.

A cidade de João Pessoa, capital da Paraíba, teve sua fundação em 1585 às margens do rio Sanhauá, localizado há cerca de 7 quilômetros do litoral. Durante os primeiros séculos, teve sua malha urbana contida à borda deste rio e, apenas a partir dos anos 1920, com a abertura da Avenida Eptácio Pessoa, a cidade passa a voltar seus olhos para o litoral. Segundo, Queiroz e Silva (2013) no governo de José Américo de Almeida (1951-1956) é implementado um projeto de pavimentação na cidade, em que a avenida Eptácio Pessoa é contemplada. Com isso, é intensificada a ocupação das áreas mais longínquas que antes não contemplavam grandes projetos habitacionais, servindo apenas para propósitos recreativos nos fins de semana. A partir da abertura dessa avenida, a cidade passa a focar seu desenvolvimento para essas regiões que outrora eram esquecidas.

“Em 1952 foi realizado o calçamento da Eptácio Pessoa, o que permitiu a instalação de bondes, marinetes e, a seguir, ônibus e lotações, tornando menos problemático, o deslocamento até a praia, que já estava se tornando o principal lazer da população nos finais de semana.” (LAVIERI, In GONÇALVES, Regina, 1999 p. 39 e 40)”

De acordo com Castro et al. (2016, apud DONEGAN et al, 2019, p. 2) os bairros litorâneos (Tambaú e Cabo Branco) foram ocupados e consolidados primeiro e, posteriormente, foi a vez do espaço vazio localizado entre a porção mais central da cidade e as praias. Hoje, a malha da cidade é consideravelmente maior, houve uma grande expansão para o sul e para o norte, e o que antes era o meio do caminho entre o centro e a praia, hoje tornou-se parte do centro geográfico de João Pessoa, sendo é possível observar na figura 1.



Figura 1: Localização do recorte escolhido, no bairro de Tambauzinho, na cidade de João Pessoa.

Fonte: Google Earth Pro (adaptado)

A área de estudos selecionada, faz parte hoje do bairro de Tambauzinho e é localizada nas quebras espaciais ocasionadas pela rodovia BR 230 e pelo equipamento urbano de grande porte ali localizado: o Espaço Cultural José Lins do Rêgo.

Segundo o Decreto N.º 6.499, de 20 de março de 2009, que implementa o Plano Municipal de João Pessoa, a cidade é dividida em três macrozonas passíveis de construção civil: zona adensável prioritária, zona adensável não-prioritária e zona não adensável. Sendo esta área de estudo escolhida determinada por este macrozoneamento como zona adensável prioritária. Essa divisão se dá pela concentração de infraestrutura e integração da malha urbana.

“O Plano Diretor tem como objetivo (..)a adequação do uso da infraestrutura urbana à demanda da população usuária, evitando-se a ociosidade ou sobrecarga da capacidade instalada(...) e a racionalização da rede viária e dos serviços de transportes, com vista à redução do custo e do tempo de deslocamento da população ocupada” (Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2009)

Dentro de cada macrozona existem ainda as zonas específicas, que definem os possíveis usos e suas regras em cada uma das macrozonas. No recorte estudado, podemos observar que boa parte das quadras são determinadas como Zona Residencial 1, enquanto apenas às margens da Av. Eptácio Pessoa, como Zona Axial, podendo ser observado na figura 2 (na página a seguir).



- Zona Axial - Epitácio Pessoa
- Zona Residencial 1
- BR 230
- Demais regiões

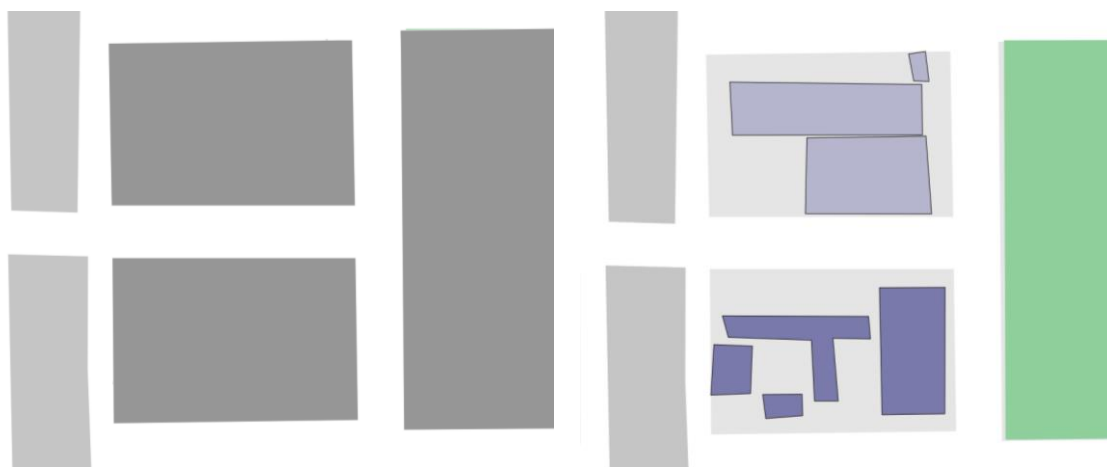
Figura 2: Mapa de zonas no recorte estudado
 Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa (adaptado)

CONTEXTO TEÓRICO-METODOLÓGICO

Este trabalho tem duas questões primárias: a interrupção dos fluxos na malha urbana no recorte em estudo e a diversificação dos usos em seus lotes. Afinal, para Jacobs (1992) “quanto mais diversificado o uso da rua, maior a segurança” e quanto maior a segurança, melhor a esta se torna.

Através do software QuantumGis, shapefiles com os lotes e vias fornecidos pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, foram modelados os mapas que fornecem não somente o uso dos solos mas também um recorte esquemático da ocupação deste, sendo possível notar pontos em que há maior ocupação e outros, que mesmo com edificações no lote, possuem vastas áreas vazias.

Considerando o dinamismo e possíveis rápidas alterações de uso de solo que uma cidade pode enfrentar, bases de dados digitais da Prefeitura podem não estar totalmente atualizadas. Para tal, o trabalho em campo possibilita um panorama mais atualizado do recorte criado para este estudo. Assim, anotações, fotos e vídeos feitos in loco conseguiram embasar a criação de mapas atualizados que foram utilizados na análise deste trabalho.



Figuras 3 e 4: Diferenciação entre os shapefiles disponíveis para consulta no site da Prefeitura Municipal de João Pessoa com os mapas produzidos para este trabalho (à esquerda e à direita, respectivamente) Fonte: o autor

ANÁLISE

O recorte foi escolhido pela sua localização, praticamente na metade do caminho entre o centro histórico e a parte mais nova da cidade, no litoral. A região apresenta peculiaridades: abriga um dos maiores equipamentos culturais do município, o Espaço Cultural José Lins do Rêgo, do mesmo modo que seu território é cortado pela BR 230, que fica em um nível inferior ao restante do bairro.



Figura 5: Localização do bairro de Tambauzinho em relação à algumas das maiores vias da cidade

Fonte: Google Maps (adaptado)

A Zona de Adensamento Prioritário, que pelo Plano Diretor da cidade, torna o adensamento desejado pelos planos de expansão e dá entendimento que a região já possui infraestrutura necessária, tornando-a interessante para um melhor aproveitamento desta. Nas Zonas de Adensamento Prioritário, é permitida a construção com coeficiente de aproveitamento 4, ou seja, nela é possível construir 4 vezes a área do lote. Considerando que o recorte possui ainda zonas específicas pouco restritivas, torna-se permitida a construção de edifícios sem muitas limitações, exceto quanto o coeficiente de aproveitamento e recuos necessários.

“O Plano Diretor tem como objetivo (...)a adequação do uso da infra-estrutura urbana à demanda da população usuária, evitando-se a ociosidade ou sobrecarga da capacidade instalada(...) e a racionalização da rede viária e dos serviços de transportes, com vista à redução do custo e do tempo de deslocamento da população ocupada” (Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2009)

Tambauzinho, ao contrário de seus vizinhos Tambaú, Jardim Luna e Miramar, tem uma baixa verticalização. São poucas edificações de gabarito mais elevado e ao contrário dos demais bairros da região, que têm encarado uma forte expansão imobiliária, seja de

edifícios de uso misto ou estritamente comerciais ou residenciais, Tambauzinho tem poucas novas edificações em construção.

Na figura 6 (abaixo), observa-se o bairro conta hoje apenas 4 ligações entre suas porções leste e oeste, sendo uma dessas a maior e mais movimentada avenida da cidade, a Av. Epitácio Pessoa, e a outra a Av. Beira Rio, que também figura entre uma das vias mais movimentadas da capital. Assim, o bairro fica contido por essas duas avenidas e, ainda, existem duas rupturas nos traçados de suas ruas: uma causada pelo Espaço Cultural José Lins do Rêgo e a outra pela Rodovia BR 230. Essas rupturas acabam ocasionando vias com pouca interligação com o restante da malha urbana da cidade, enfraquecendo-as.



Figura 6: Ruptura na malha urbana do bairro de Tambauzinho ocasionada pela BR 230 e o Espaço Cultural José Lins do Rêgo ao fundo. Fonte: Tácio Adventures

Na porção mais à leste há ainda a ruptura ocasionada pelo Espaço Cultural José Lins do Rêgo, que interrompe uma das duas vias que atravessam a BR 230. Portanto, existe apenas uma via interna que permite atravessar o bairro por completo, ligando-o de leste a oeste.

Na figura 6, observa-se justamente a maneira que essas interrupções influenciam no conjunto edificado. Nas vias de maior fluxo, em que há interligação, seja entre a Av. Beira Rio e a Av. Epitácio Pessoa, ou de uma porção do bairro para a outra, há uma presença de maior diversidade no uso do solo. Por outro lado, as quadras mais ao sul, que são majoritariamente residenciais, praticamente não contam com outros usos.



Figura 7: Perfil de pouco adensamento com a presença ainda tímida de comércio e serviço na Rua Deputado Geraldo Mariz, a única que corta toda a região estudada. Fonte: Google Maps



Figura 8: Rua Maria Caetano Fernandes de Lima, única rua que liga a Av. Epitácio Pessoa à Av. Beira Rio, com maior presença de lotes não-residenciais. Fonte: Google Maps



Figura 9: Rua Saffa Said Abel da Cunha, um exemplo de rua com perfil residencial e pouca vegetação. Fonte: Google Maps



Figura 10: Mapa de uso dos solos

Fonte: o autor

- BR 230
- Edifício abandonado (21 lotes)
- Terreno vazio/estacionamento (43 lotes)
- Residencial - Multifamiliar (59 lotes)
- Residencial - Unifamiliar (417 lotes)
- Uso misto - Residencial e Serviço (4 lotes)
- Uso Misto - Comércio e Serviço (12 lotes)
- Serviços - Educacional (6 lotes)
- Serviços (114 lotes)
- Uso religioso (13 lotes)
- Comércio (23 lotes)
- Área de estudo

Na análise das edificações encontradas no recorte estudado, nota-se sua clara vocação residencial. Entre 712 lotes, 417 são ocupados por residências unifamiliares. Existe ainda uma tímida verticalização, com 77 edificações multifamiliares, porém a maioria destas possui poucos pavimentos, existindo apenas 19 com 5 ou mais pavimentos. Ou seja, o recorte possui hoje 66,85% de seus lotes ocupados pelo uso residencial.

Há uma boa infraestrutura no bairro como um todo: foram encontradas duas escolas públicas, sendo uma de nível médio e outra de nível fundamental e ainda uma particular de nível fundamental à médio e três faculdades. O bairro ainda conta com a proximidade de das grandes avenidas, ruas calçadas e proximidade com os serviços de transporte público.

Nas quadras fronteiriças com a Av. Epitácio Pessoa, (figura 02) que fazem parte da Zona Axial desta via, existe uma maior concentração de comércio, praticamente os únicos encontrados em toda a área estudada. Em todo o recorte, existem apenas 22 lotes ocupados exclusivamente por comércio e 12 de uso misto, que também dispõe de serviços.

“Porém essa relação entre concentração populacional e diversidade de usos quase não é levada em conta quando se refere aos bairros cujo uso principal é o residencial. Apesar disso, as moradias formam a grande parte da maioria dos distritos urbanos. As pessoas que habitam o distrito também constituem em geral uma grande porcentagem das pessoas que utilizam as ruas, os parques e os estabelecimentos locais. Sem o auxílio da concentração de pessoas que aí moram, só podem existir pouca infraestrutura ou pouca diversidade de usos nos lugares habitados e onde elas são mais necessárias.” Jacobs (1992)

Apesar de algo desejado, não existe flexibilidade quanto aos usos encontrados no recorte estudado. Os serviços até são mais bem distribuídos pela região (figura 10), porém a maioria destes é de cunho médico ou religioso. Usos que funcionam como pequenos atratores, embora sejam pontuais e não gerem uma permanência duradoura e que auxiliem em um maior movimento de pedestre nas ruas.



Legenda

- BR 230
- Demais usos (768 lotes)
- Edifício Abandonado (21 lotes)
- Terreno vazio/estacionamento (43 lotes)

Figura 11: Mapa de lotes sem uso

Fonte: o autor

Durante a pesquisa de campo tornou-se evidente uma nova informação: a grande quantidade de lotes sem uso. Foram identificados 21 imóveis abandonados ou desocupados (e com sinais iniciais de abandono) e, ainda, 43 lotes vazios ou que servem de estacionamento.

A maioria dos imóveis em estado de abandono demonstram que tiveram, recentemente, seu uso alterado; a figura abaixo, uma residência que foi alterada para um perfil comercial/serviço e hoje está vazia, servindo de abrigo para moradores de rua.



Figura 12: Imóvel abandonado na Rua Dep. Jáder de Medeiros. Fonte: Google Maps

O que mostra que apesar de ser considerada uma área de adensamento prioritário, de possuir infraestrutura urbana, a região demonstra não ser atraente para o mercado imobiliário. Nas figuras 13 e 14 é possível notar que a imagem acima se repete em outras áreas do bairro.

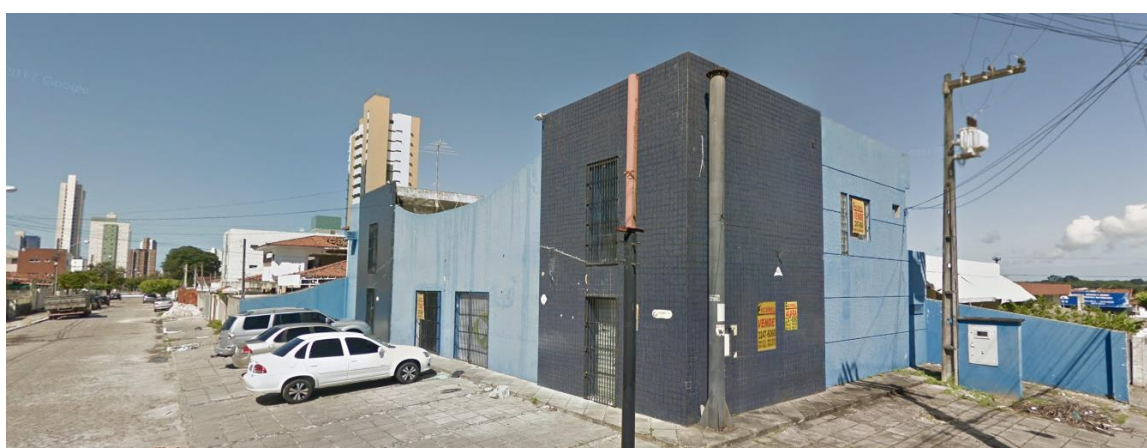


Figura 13: Imóvel abandonado na Rua Dr. Arnaldo Escorel. Fonte: Google Maps



Figura 14: Imóvel vazio na Rua Maj. Salustino Ribeiro. Fonte: Google Maps

DISCUSSÃO

Hoje, com um mercado imobiliário aquecido, verticalização e aumento da densidade populacional em certas áreas do município, têm sido criada uma demanda por espaços próximos aos principais corredores da cidade, entre eles a Avenida Eptácio Pessoa. Segundo o Sindicato da Construção Civil de João Pessoa (SINDUSCON-JP), entre os anos de 2015 e 2019, foram vendidos por volta de 8 bilhões de reais em imóveis em João Pessoa.

Por outro lado, apesar desse desenvolvimento imobiliário em João Pessoa, poucos são os investimentos no bairro de Tambauzinho. Podemos observar ainda que os usos comerciais estão quase que na totalidade voltados para a Avenida Eptácio Pessoa, tendo ainda dois na Avenida Beira Rio e ao lado do Espaço Cultural José Lins do Rêgo.

“(...) na situação de uma pessoa que more numa quadra longa (...). Ela percorre mais de 250 metros, no sentido oeste, para chegar ao comércio da Avenida Columbus ou tomar um ônibus, e segue no sentido leste para chegar ao parque, pegar o metrô ou outro ônibus. É bem capaz que essa pessoa passe anos sem andar pelas quadras vizinhas entre (essas) ruas.

Isso ocasiona um problema sério. Já vimos que as vizinhanças isoladas, separadas, têm tudo para ser desassistidas pela população. É possível que aquela pessoa disponha de vários argumentos para não acreditar que as ruas 88 e 89 ou seus moradores tenham alguma afinidade com ela. Para se convencer do contrário, ela precisa ir além dos indícios da vida diária. Com relação à sua vizinhança, o efeito dessas ruas autoisoladoras sobre a economia é igualmente inibidor.” (Jacobs, 1992)

As ruas internas do bairro, rompidas e sem fluxo relevante que ligam a porção leste à oeste, se mostram pouco interessantes e com o problema citado por Jacobs. Com essa ruptura, acaba por se tornar mais interessante tanto para o pedestre, quanto para o motorista, dirigir-se até as avenidas de maior fluxo. Assim, as ruas internas do bairro se mostram vazias, pois não apresentam atratividade o suficiente para suprir as quebras em sua malha urbana.

O fato da BR 230 ser em um nível abaixo do restante da malha urbana contribui para não haver uma completa ruptura entre as duas partes. Porém, pelo fato de existirem poucas ligações entre elas, o efeito de desconexão ainda acontece, tornando não só as vias pouco conectadas mas também áridas às suas margens, com calçadas estreitas e um espaço pouco convidativo para o pedestre (figura 10).



Figura 10: exemplo de pouca atratividade para o pedestre na rua Dep. Jäder de Medeiros.
Fonte: Google Maps

Exemplificado na figura 10, uma grande quantidade de imóveis situados na rua Dep. Jäder de Medeiros não tem sua face principal voltada para ela, criando grandes extensões de fachadas cegas, tornando essas áreas ainda menos interessante para os que ali circulam.

Assim, o recorte acaba por não se tornar muito atraente para serviços e comércio que necessitam de maior visibilidade, por isso a existência de uma porcentagem alta de lotes ocupados para usos residenciais e serviços que criam sua própria demanda, tais quais: clínicas médicas, faculdades e locais religiosos.

Mostra-se necessária uma melhor integração da malha urbana do bairro tornando-a assim, mais atrativa para o comércio local que, por sua vez, aumentaria o fluxo de pessoas durante o dia e, possivelmente, durante a noite. Dessa maneira, criando uma área que seria mais interessante. Em trabalhos futuros existe a intenção de propor novas maneiras de tornar essa região mais atrativa para as pessoas que ali reside e para fomentar o uma maior dinamicidade nos usos, assim como apontado por Jacobs (1992).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LAVIERI, João Roberto e LAVIERI, Maria Beatriz Ferreira- Evolução de João Pessoa pós 60- In: GONÇALVES, Regina Célia, A questão urbana na Paraíba, João Pessoa, Editora Universitária,1999.

Jacobs, J. (1992). The death and life of great American cities. New York: Vintage Books.

DONEGAN, Lucy, SILVEIRA, José Augusto Ribeiro e SILVA, Geovany Jessé Alexandre. 2019. Under and over: location, uses and discontinuities in a centrally located neighbourhood in João Pessoa city reflecting current urban planning effects. João Pessoa: Paraíba.

Lynch, K. (1997). A imagem da cidade. São Paulo: Martins Fontes

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Plano Diretor Municipal de João Pessoa. 2009. Disponível em: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Topografia Social da Cidade de João Pessoa. 2001. Disponível em: http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/04/TOPOGRAFIA-SOCIAL-DE-JOAO-O-PESSOA_2009.pdf

MOREIRA, R. A questão do gabarito na orla marítima de João Pessoa (bairros de Manaíra, Tambaú e do Cabo Branco). Vitruvius, 2007. Disponível em: . Acesso em: 10 março 2020.

Base Cartográfica do Município de João Pessoa. Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro. 2018. Disponível em: Acesso em: 10 março 2020

NORTON, Tácio. Avenida Beira Rio - A Mais Europeia de João Pessoa - Comércio, Lugares e Pontos Turísticos - PB. 2019. (16m58). Disponível em: . Acesso em: 10 março 2020.

CRUZ, Alana Cavalcanti e SILVA, Keila Queiroz. A abertura da avenida Epitácio Pessoa, da cidade da Parahyba à cidade João Pessoa: olhando para o mar e esquecendo-se do Rio Sanhauá. Natal - XXVII Simpósio Nacional De História. Disponível em: http://www.snh2013.anpuh.org/resources/anais/27/1364613622_ARQUIVO_PARAAANPUH.pdf

SOARES, Raniery. João Pessoa registra R\$ 8 bilhões em vendas de imóveis novos em quatro anos. Jornal da Paraíba. João Pessoa, 17 fevereiro 2020. Disponível em: <http://www.jornaldaparaiba.com.br/economia/joao-pessoa-registra-r-8-bilhoes-em-vendas-de-imoveis-novos-em-quatro-anos.html>

OLIVEIRA, Kristofer. Parabéns, João Pessoa!. Ônibus Paraibano. João Pessoa, 6 agosto 2013. Disponível em: <https://onibusparaibanos.com/2013/08/06/parabens-joao-pessoa/>