

# inevitável acessar

Um estudo do acesso à permanência no solo urbano na ZEIS  
Califon/Estação Velha, Campina Grande/PB







# inevitável acessar

**Um estudo do acesso à permanência no solo urbano na ZEIS  
Califon/Estação Velha, Campina Grande/PB**

Trabalho de Conclusão de Curso  
por Sabrynna G. Sales Barbosa  
Orientado por Kainara L. dos Anjos

Universidade Federal de  
Campina Grande

Agosto de 2020





**SABRYNNA GABRYELLY SALES BARBOSA**

**INEVITÁVEL ACESSAR**

Um Estudo do Acesso à Permanência no Solo Urbano na ZEIS  
Califon/Estação Velha, Campina Grande/PB

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Universidade Federal  
de Campina Grande - UFCG, para  
encerramento do componente  
curricular e conclusão da graduação  
em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof(a). Dr(a). Kainara Lira  
dos Anjos

**Campina Grande - PB  
2020**

B238i      Barbosa, Sabryna Gabryelly Sales.  
              Inevitável acessar: um estudo do acesso à permanência no solo urbano na ZEIS Califon/Estação Velha, Campina Grande/PB/Sabryna Gabryelly Sales Barbosa. - Campina Grande, 2020.  
              183f. : il. Color.

              Monografia (Bacharel em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, 2020.  
              "Orientação: Profa. Dra. Kainara Lira dos Anjos".  
              Referências.

              1. Assentamentos Precários. 2. Acesso ao Solo Urbano. 3. Consolidação Urbana. 4. ZEIS. I. Anjos, Kainara Lira dos. II. Título.

CDU 711.4(043)



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE**  
CENTRO DE TECNOLOGIA E RECURSOS NATURAIS  
UNIDADE ACADÊMICA DE ENGENHARIA CIVIL  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**CAU**

O Trabalho de Conclusão de Curso "INEVITÁVEL ACESSAR: UM ESTUDO DO ACESSO À PERMANÊNCIA NO SOLO URBANO NA ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA, CAMPINA GRANDE/PB", foi apresentado por SABRYNNA GABRYELLY SALES BARBOSA, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo outorgado pela Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, Unidade Acadêmica de Engenharia Civil, Curso de Arquitetura e Urbanismo.

APROVADO EM: 05 de AGOSTO de 2020

BANCA EXAMINADORA:

Prof.ª Dr(a). KAINARA LIRA DOS ANJOS  
Orientadora - Presidente

Prof. Dr. DEMÓSTENES ANDRADE DE MORAES  
Examinador Interno

Prof.ª Dr(a). MARIA JACKELINE FEITOSA CARVALHO  
Examinadora Externa





**À todas as famílias que lutam por moradia digna e  
seu espaço na cidade.**



# agradecimentos

**A Deus...** É tudo por Ele e por causa dEle, sua Graça e sua Misericórdia, minha existência e o meu viver. Onde está a minha força e a minha fortaleza. Que eu consiga, em tudo que eu fizer, fazê-lo de todo o coração, pois dedico o meu fazer, antes de tudo, a Ti, não aos homens.

**À minha família...** Difícil quantificar o tamanho da minha gratidão a vocês. Sem dúvida, eu não estaria onde estou se não fosse pelo apoio, confiança e sacrifício, sobretudo, dos meus pais Adeildo B. Bento e M<sup>a</sup> Sandra S. Barbosa. É impossível me imaginar e descrever quem sou sem incluí-los, família. Pois, o que seria da "filha do meio" sem a primogênita e a caçula? Samylla G. S. Barbosa e Sara A. S. Barbosa, vocês têm lugar marcado no meu coração. Minha aglomeração favorita de cinco pessoas, amo vocês.

**Aqueles que fizeram isso possível...** Como não agradecer aos professores que fizeram parte da minha graduação? Vocês foram instrumento para que fosse moldado, em mim, uma maneira completamente diferente de enxergar as complexas escalas do habitar. Sou imensamente grata às oportunidades de pesquisa e monitoria, essenciais na minha formação e produção deste trabalho. Gratidão especial à minha orientadora Kainara L. dos Anjos, obrigada por fazer parte deste momento, sem seu apoio, conhecimento e gentileza este produto não seria o mesmo.

**Aos meus amigos de arquitetura...** Conhecê-los atribuiu alguns sentidos em minha vida. Tudo que vivemos, e que sabemos muito bem, só foi possível, na verdade, pelo nosso conjunto. Grata a toda a minha turma, em especial àqueles que tiveram que conviver um pouco mais comigo: Anna Hemylia, Bea, Daniel, Déborah, Diego, Ingrid, Julia, Roberta, Yara, Yuri, e Zé. Muito obrigada pela paciência e pela confiança. E aos queridos Allyson, Bruna Sandrelle, Jobson e demais do CAU-UFCG, que vieram a crescer durante esta etapa.

**Aos meus amigos não de arquitetura...** Dedico a vocês uma parte especial por me ajudarem a me desligar, às vezes, do mundo chamado arquitetura e urbanismo. Durante esses anos, vocês foram fundamentais, seja pela preocupação, seja pelos momentos de distração, em especial, Caio, Ricardo, Weber e Messias. Obrigada.

Enfim, à todos aqueles que acreditam na minha capacidade, meu singelo obrigada.



“Todas as noites , todas as noites  
o povo deita em pensamentos de aflição, da exclusão

A espera de um sonho que seja de todos  
caminhar sem a ilusão das mentiras do poder”

assentamentos  
precatórios ZEIS  
ocupação urbana  
irregularidade  
consolidação  
desigualdade  
Moradia digna

## resumo

A expansão urbana em cidades com capacidade de infraestrutura insuficiente, herança da “tragédia urbana”, restringiu o acesso ao solo por parte da camada mais pobre, tendo assim que responder às suas necessidades habitacionais por meio de alternativas próprias. No entanto, inúmeros fatores podem vir a influenciar o surgimento de áreas conhecidas por “cidade informal”. Todo o processo de luta e conquista por moradia digna segue uma relação de condicionantes onde o déficit habitacional e o mercado formal excludente, levam à inadequação fundiária por meio das ocupações irregulares que provocam o surgimento de assentamentos precários. Conseqüentemente, carências de infraestruturas urbanas surgem identificando assim graus distintos de consolidação dos assentamentos, muitas vezes passíveis de regularização fundiária, proteção legal e projetos de intervenção. Com isso, o objetivo geral desta pesquisa é analisar o processo de ocupação e transformação espacial das áreas fruto de assentamentos irregulares, desde o acesso informal ao solo urbano à permanência e consolidação dos mesmos, possuindo por área de estudo a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Califon/Estação Velha em Campina Grande-PB. Para isso, o trabalho foi estruturado em três partes: “Ocupar um Direito”, “Acessar!” e “Permanecer?” A primeira parte compreende a construção do aporte teórico do trabalho, levantando questões sobre irregularidade urbana, ocupações e assentamento precários. Nas configurações do acessar foram identificadas as estratégias de acesso ao solo na área em estudo, sendo esta por meio da ocupação de terrenos de propriedade privada ou pública, característico de assentamentos do tipo favela. Se tratando do permanecer a caracterização da área em estudo permitiu considerá-la como um assentamento consolidável passível de intervenções de urbanização simples, regularização fundiária e reassentamento de moradias em áreas inadequadas, levando assim discussões sobre a re-delimitação da ZEIS e considerações ao que poderia vir a se tornar um terceiro nível de análise, as ameaças à permanência em áreas fruto de ocupações.

**Palavras-Chave:** Assentamentos Precários; Acesso ao Solo Urbano; Consolidação Urbana; ZEIS.

## abstract

The urban expansion in cities with insufficient infrastructure capacity, inherited from the “urban tragedy”, restricted access to land by the poorest strata, thus having to respond to their housing needs through their own alternatives. However, numerous factors can influence the emergence of areas known as “informal cities”. The entire process of struggle and conquest for decent housing follows a list of conditioning factors in which the housing deficit and the excluding formal market lead to the inadequacy of the land by means of irregular occupations that cause the emergence of precarious settlements. Consequently, deficiencies arise in urban infrastructures, thus identifying different degrees of settlement consolidation, often subject to land tenure regularization, legal protection and intervention projects. With this, the general objective of this research is to analyze the occupation process and spatial transformation of the areas resulting from irregular settlements, from informal access to urban land to their permanence and consolidation, having the “Special Social Interest Area” (An urban legal instrument) - ZEIS Califon/Estação Velha as a study area in Campina Grande-PB. For this, this work was structured in three parts: “To occupy as a right”, “To access!” and “To remain?”. The first part includes the construction of the theoretical contribution of the work, raising questions about urban irregularity, occupations and precarious settlements. In the access configurations, the land access strategies were identified in the area under study, this being through the occupation of privately or publicly owned land, characteristic of slum-type settlements. In terms of maintaining the characterization of the area under study, it was possible to consider it as a consolidable settlement capable of simple urbanization interventions, regularization of land tenure and resettlement of dwellings in inadequate areas, thus leading to discussions on the re-delimitation of ZEIS and considerations on what could become a third level of analysis, threats to permanence in areas resulting from occupations.

**Keywords:** Precarious Settlements; Access to Urban Land; Urban Consolidation; ZEIS.



# lista de abreviaturas e siglas

**APP** - Área de Proteção Permanente

**BID** - Banco Interamericano de Desenvolvimento

**COMUL** - Comissão de Urbanização e Legalização

**GWBR** - Great Western of Brazil Railway

**HBB** - Habitar Brasil BID

**IBGE** - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

**LUOU** - Leis de Uso e Ocupação do Solo

**PAC** - Programa de Aceleração do Crescimento

**PNH** - Política Nacional de Habitação

**PREZEIS** - Plano Preliminar de Zona Especial de Interesse Social

**SANEAR** - Autarquia de Saneamento do Recife - PE

**SNH** - Sistema Nacional de Habitação

**ZEIS** - Zona Especial de Interesse Social

# lista de figuras

<b>FIGURA 1:</b> Esquema Etapas Metodológicas.	<b>07</b>
<b>FIGURA 2:</b> Esquema Teia Tragégia Urbana.	<b>12</b>
<b>FIGURA 3:</b> Esquema 05 Tipos de Irregularidade.	<b>16</b>
<b>FIGURA 4:</b> Organograma Etapas Metodológicas pt. "Acessar!"	<b>34</b>
<b>FIGURA 5:</b> Esquema Etapas e Produtos da Metodologia pt. "Acessar!"	<b>39</b>
<b>FIGURA 6:</b> Linha do Tempo bairro Estação Velha.	<b>52</b>
<b>FIGURA 7:</b> Estação Velha (Estação Ferroviária GWBR) em 1922.	<b>56</b>
<b>FIGURA 8:</b> As margens do Açude Velho em Campina Grande em 1950.	<b>56</b>
<b>FIGURA 9:</b> Bairro Estação Velha no início da década de 1970.	<b>56</b>
<b>FIGURA 10:</b> Construção do Canal nas Imediações da Estação Velha.	<b>57</b>
<b>FIGURA 11:</b> Construção do Canal nas Imediações da Estação Velha.	<b>57</b>
<b>FIGURA 12:</b> Vista Aérea bairro Estação Velha no ano de 2005.	<b>63</b>
<b>FIGURA 13:</b> Vista Aérea bairro Estação Velha no ano de 2009.	<b>63</b>
<b>FIGURA 14:</b> Painel Síntese pt. "Acessar!" + Comparativos: favelas e loteamentos irregulares.	<b>70</b>
<b>FIGURA 15:</b> Linha do Tempo: Ações de Intervenção em Favelas.	<b>87</b>
<b>FIGURA 16:</b> Infográfico sobre Remoções da ZEIS na Quadra 26 em Campos Elíseos.	<b>90</b>
<b>FIGURA 17:</b> Categorias de Intervenções Realizadas em Assentamentos.	<b>96</b>
<b>FIGURA 18:</b> Tipos de Assentamentos vs Tipos de Intervenção.	<b>99</b>
<b>FIGURA 19:</b> Organograma Etapas Metodológicas pt. "Permanecer?"	<b>102</b>
<b>FIGURA 20:</b> Esquema de Itens para Análise no Diagnóstico Urbano-Social.	<b>105</b>
<b>FIGURA 21:</b> Esquema de Itens para Caracterização de Assentamento.	<b>106</b>
<b>FIGURA 22:</b> Esquema Etapas e Produtos pt. "Permanecer?"	<b>107</b>
<b>FIGURA 23:</b> Vista Aérea ZEIS Califon/Estação Velha + Dados gerais.	<b>110</b>
<b>FIGURA 24:</b> Média de Moradores por Domicílio Ocupado.	<b>112</b>
<b>FIGURA 25:</b> Densidade Demográfica Preliminar (hab/km <sup>2</sup> ).	<b>112</b>

<b>FIGURA 26:</b>	Pirâmide Etária - bairro Estação Velha.	<b>113</b>
<b>FIGURA 27:</b>	Via Interna à ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>116</b>
<b>FIGURA 28:</b>	Painel de visadas internas a ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>119</b>
<b>FIGURA 29:</b>	Pontos de ônibus e linhas 944/245 – bairro Estação Eelha + Locação das Propostas R01 e R02.	<b>123</b>
<b>FIGURA 30:</b>	Proposta R01: Rua João Mª de Souza Ribeiro.	<b>122</b>
<b>FIGURA 31:</b>	Proposta R02: Rua Prudente de Moraes.	<b>123</b>
<b>FIGURA 32:</b>	Rua Paraíba – Bairro Estação Velha.	<b>127</b>
<b>FIGURA 33:</b>	Rua Prudente de Moraes – bairro Estação Velha.	<b>127</b>
<b>FIGURA 34:</b>	Equipamentos de saúde nas proximidades da ZEIS Califon/Estação Velha. + Raios de 800 metros e Raios de 1600 metros.	<b>128</b>
<b>FIGURA 35:</b>	Equipamentos de ensino nas proximidades da ZEIS Califon/Estação Velha. + Raios de 400 metros, Raios de 800 metros e raios de 1600 metros.	<b>129</b>
<b>FIGURA 36:</b>	Domínio canal riacho do Açude Novo – ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>133</b>
<b>FIGURA 37:</b>	Domínio linha férrea - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>133</b>
<b>FIGURA 38:</b>	Painel Comportamentos e Apropriações - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>135</b>
<b>FIGURA 39:</b>	Vegetação – bairro Estação Velha.	<b>137</b>
<b>FIGURA 40:</b>	Declividade – bairro Estação Velha.	<b>137</b>
<b>FIGURA 41:</b>	Margens Ocupadas do Canal do Riacho Açude Novo.	<b>143</b>
<b>FIGURA 42:</b>	Margens Ocupadas da Linha Férrea.	<b>143</b>
<b>FIGURA 43:</b>	Síntese Caracterização Física - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>143</b>

# lista de mapas

<b>MAPA 1:</b> Campina Grande - Limites Bairros + ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>36</b>
<b>MAPA 2:</b> Brasil – Limites Estaduais.	<b>36</b>
<b>MAPA 3:</b> Paraíba – Limites Municipais.	<b>36</b>
<b>MAPA 4:</b> Bairro Estação Velha - CG.	<b>36</b>
<b>MAPA 5:</b> Campina Grande - 1907.	<b>42</b>
<b>MAPA 6:</b> Esquemas Expansão da Ocupação dos Assentamentos Califon/Estação Velha.	<b>59</b>
<b>MAPA 7:</b> Ocupação em 2006 - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>110</b>
<b>MAPA 8:</b> Ocupação em 2020 - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>110</b>
<b>MAPA 9:</b> Abastecimento de Água - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>117</b>
<b>MAPA 10:</b> Esgotamento Sanitário - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>117</b>
<b>MAPA 11:</b> Iluminação Pública - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>117</b>
<b>MAPA 12:</b> Interfases - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>118</b>
<b>MAPA 13:</b> Acessos, Visadas e Poder vs Ordem – zeis Califon/Estação Velha.	<b>119</b>
<b>MAPA 14:</b> Limites – ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>119</b>
<b>MAPA 15:</b> Hierarquia vias – ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>122</b>
<b>MAPA 16:</b> Tipologia das vias - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>122</b>
<b>MAPA 17:</b> Fluxos/deslocamentos + Calçadas - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>123</b>
<b>MAPA 18:</b> Gabaritos - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>124</b>
<b>MAPA 19:</b> Cheios e vazios - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>125</b>
<b>MAPA 20:</b> Irregularidade quadras - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>125</b>
<b>MAPA 21:</b> Usos do solo – Bairro Estação Velha + Detalhe de ampliação na ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>127</b>
<b>MAPA 22:</b> Bairros - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>130</b>
<b>MAPA 23:</b> Caminhos, marcos e pontos nodais - ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>131</b>
<b>MAPA 24:</b> Faixas de Domínio e Realocações – ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>133</b>
<b>MAPA 25:</b> Becos – ZEIS Califon/Estação Velha.	<b>133</b>

**MAPA 26:** Localização dos Comportamentos e Apropriação - ZEIS Califon/Estação Velha. **134**

**MAPA 27:** Espaços Livres - ZEIS Califon/Estação Velha. **137**

**MAPA 28:** Áreas Consolidáveis e Não Consolidáveis - ZEIS Califon/Estação Velha. **144**

## lista de quadros

**QUADRO 1:** Características dos Assentamentos Informais. **22**

**QUADRO 2:** Privações em Assentamentos Precários. **24**

**QUADRO 3:** Inadequações em Assentamentos Precários. **25**

**QUADRO 4:** Tipologia de Assentamento Precários e seu Tipo de Acesso. **39**

**QUADRO 5:** Tipologia de Assentamentos Precários e seu Tipo de Acesso. **68**

**QUADRO 6:** Categorias de Assentamentos Precários. **92**

**QUADRO 7:** Caracterização Física de Assentamentos Precários. **95**

**QUADRO 8:** Tipos de Intervenção em Assentamentos Precários. **98**

## lista de gráficos

**GRÁFICO 1:** Cor de Pele - ZEIS Califon/Estação Velha. **113**

**GRÁFICO 2:** Sexo - ZEIS Califon/Estação Velha. **113**

**GRÁFICO 3:** Faixa Etária - ZEIS Califon/Estação Velha. **113**

**GRÁFICO 4:** Condição de Ocupação - ZEIS Califon/Estação Velha. **113**



# sumário

LISTA DE ABREVIações E SIGLAS	
LISTAS DE FIGURAS	
LISTAS DE MAPAS	
LISTAS DE QUADROS	

## **considerações iniciais**

problemática	01
objetivos	04
estrutura	05

## **parte 01**

### **ocupar como um direito**

irregularidade	10
alternativa da ocupação	16
assentamentos irregulares	19

## **parte 02**

### **acessar!**

metodologia parte “acessar!”	31
cidade e habitação	33
memória e formação	41
classificação do acesso ao solo	65

## **parte 03**

### **permanecer?**

consolidação urbana	73
metodologia parte “permanecer?”	75
diagnóstico urbano-social	101
resultados para se intervir	109

### **considerações finais**

151

### **referências**

156





# considerações iniciais

inevitável  
acessar

## considerações iniciais

O debate sobre o direito à cidade, introduzido em 1968 por Henri Lefebvre, pode incluir inúmeras questões e discussões relacionadas às necessidades da vida urbana. As transformações sofridas pelas cidades ao longo do tempo atribuíram modos de produção e dinâmicas específicas de cada elemento que as influenciavam, observados na contemporaneidade como processos resultantes de comportamentos relacionados à troca, e não ao uso, transformando a cidade em uma mercadoria.

Dentro ainda desta discussão, e direcionando ao âmbito habitacional, o direito à moradia engloba atualmente uma das problemáticas mais recorrentes nas cidades de médio à grande porte no Brasil. A ausência de alternativas habitacionais, acessíveis, para a população de baixa renda resultara na reprodução de formas arcaicas de produção do espaço urbano (MARICATO, 2003), que consistem em ocupações e invasões de áreas subutilizadas ou ambientalmente frágeis, como também na autoconstrução de moradias sem nenhum tipo de assistência técnica profissional.

Visto o indiscutível aumento do número de favelas e afins no território nacional, a busca pela resolução do déficit habitacional pelo próprio trabalhador excluído do mercado formal, resulta primeiramente no acesso irregular ao solo urbano, e posteriormente na necessidade de intervenção do Estado para criação de alternativas de regularização dessas áreas, por muito tempo negligenciadas. A questão fundiária na política habitacional torna-se precedente nesta linha evolutiva de acontecimentos que envolvem a luta por moradia adequada na cidade.

Conhecer a trajetória da produção informal do espaço urbano como uma progressão de acontecimentos e não apenas o aparecimento de um problema, é uma maneira de investigar e denunciar as adversidades relacionadas ao acesso ao solo urbano e habitação social na cidade. Atribuir uma relação entre as circunstâncias gera, no processo, uma aproximação do problema com a sua(s) respectiva(s) causa(s). Dessa forma, a escolha e delimitação de uma área de estudo é essencial, neste tipo de análise, para a compreensão das transformações e condicionantes político-sociais que influenciam as dinâmicas específicas daquela localidade, observadas em meio a negligência do direito à moradia da população mais pobre.



(N - indicação do norte no trabalho)

- ZEIS Califon/Estação Velha
- Limites Bairros CG

1 0 1,5km

MAPA 01: Campina Grande - Limites Bairros + ZEIS Califon/Estação Velha.  
Fonte: SEPLAN. Adaptado: pela autora, 2020.

Esta pesquisa se desenvolve na cidade de Campina Grande –PB, localizada no agreste paraibano, à 120km da capital João Pessoa. O município, apresenta o segundo maior PIB do Estado, como também o segundo maior número de habitantes. Reúne dezenove municípios em sua região metropolitana, sendo Campina Grande um atrativo em diversas instâncias. No entanto, carrega em si problemas no âmbito habitacional desde os anos de 1960, com a presença de sub-normalidade e déficit habitacional.

Mas, é a partir de 1980 que os problemas se agravam no município. Segundo Carvalho (2001), “nos anos 80 e 90 pode-se falar num “boom” no número de invasões de terrenos, ganhando destaque algumas lutas que coletivamente se consolidaram em torno da ausência de política municipal de habitação.” Nota-se que, o progresso econômico e industrial da cidade não fora suficiente para responder à demanda habitacional cada vez mais crescente.

O município atualmente apresenta 17 Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (CAMPINA GRANDE, 2009). Essas zonas, inicialmente demarcadas como áreas de assentamentos subnormais apontavam, no período da classificação, características comuns relacionadas à irregularidade fundiária do solo urbano, inadequação das moradias e ausência de infraestrutura urbana. Tais zonas

expressavam a resposta popular à ausência da democratização do uso e ocupação do solo destinados à habitação social. O processo de acesso ao solo urbano e produção da moradia, nessas áreas, torna-se um procedimento à margem da legislação, totalmente ilegal, irregular e desprotegido antes da aplicação do instrumento ZEIS.

A ZEIS Califon/Estação Velha é um exemplo desse processo de transformação urbana. Desde o acesso informal ao solo urbano e autoconstrução de moradias, ao reconhecimento e proteção legal da ocupação, **o processo de produção do espaço segue uma lógica própria de busca pelo direito à moradia e à cidade**. Não obstante, os fardos recorrentes nos modos informais de acesso ao solo, pelos excluídos, representam dificuldades mesmo após a proteção legal da ocupação. A frágil integração com a cidade, as novas fronteiras de valorização imobiliária e a segregação socioespacial são vistos como exemplo de ameaças aos moradores de ZEIS.

Além dos motivos citados acima, para escolha da área de estudo, o projeto de pesquisa “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”, aprovada pela Chamada MCTIC/CNPq Nº 28/2018 – Universal e desenvolvida no âmbito do Observatório das Metrôpoles Núcleo Paraíba e do GPHeC (Grupo de Pesquisa Produção da Habitação e da Cidade), ao qual faço parte, permitiu que levantamentos, leituras e debates sobre a ZEIS, realizadas no grupo, viessem a enriquecer as questões elaboradas e levantadas neste trabalho.

Todo o processo de luta e conquista por moradia digna segue uma relação de condicionantes, aqui então levantadas como problema de pesquisa. O déficit habitacional e o mercado formal excludente, que levam à inadequação fundiária por meio das ocupações irregulares, provocam o surgimento de assentamentos precários. Conseqüentemente, carências de infraestruturas urbanas surgem identificando assim graus distintos de consolidação dos assentamentos, muitas vezes passíveis de regularização fundiária e proteção legal (ZEIS) e projetos de intervenção.

As transformações recorrentes nas cidades contemporâneas, principalmente em cidades de países com extrema desigualdade social, como é o caso do Brasil, apresentam em si a problemática do déficit habitacional. Segundo a Diretoria de Estatística e Informações e a Fundação João Pinheiro (2018):

## PROBLEMÁTICA

Em 2015, 1,867 milhões de unidades no Brasil estão em situação de inadequação fundiária urbana – o segundo fator que mais afeta os domicílios. Grande parte do problema concentra-se nas regiões metropolitanas, que respondem por 55,5% das moradias nessa condição. [...] em relação à inadequação dos domicílios a maior preocupação é com a carência de infraestrutura urbana, caracterizada por quatro serviços básicos: iluminação elétrica, abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo regular pelo menos duas vezes por semana. [...] são contabilizados, em 2015, 7,225 milhões de domicílios não atendidos por, pelo menos, um dos serviços. (DIREI, 2018, p. 58 e 68)

Por fim, os dados mostram que o Déficit Habitacional total, relativo, por componentes no Brasil em 2015, era de 6.355.743 moradias. Seriam estes apontamentos motivações da irregularidade fundiária e o recorrente aparecimento de "favelas" no país? aparentemente a única resposta, para inúmeras famílias, ao déficit habitacional é a ocupação de terrenos e imóveis vazios, visto que 1) a maioria dos trabalhadores não consegue adquirir a casa no mercado formal, devido aos valores elevados do mesmo; 2) os programas habitacionais não atendem a maioria pobre; 3) os aluguéis aumentam a cada dia, limitando o orçamentos de famílias que possuem renda baixa (BOULOS, 2012).

## **OBJETIVOS**

Tendo em vista todos esses debates, o objetivo geral desta pesquisa é analisar o processo de ocupação e transformação espacial das áreas fruto de assentamentos irregulares, desde o acesso informal ao solo urbano à permanência e consolidação dos mesmos, tendo por área de estudo a ZEIS Califon/Estação Velha em Campina Grande.

Foram criados ainda 3 objetivos específicos, são eles: 1) Classificar a origem dos assentamentos Califon e Estação Velha, a partir das estratégias informais de acesso ao solo, apresentando o contexto evolutivo dos assentamento precários até a sua transformação em ZEIS; 2) analisar a consolidação da ZEIS Califon/Estação Velha, a fim de identificar o grau de estabilidade da mesma; e 3) promover o debate acerca da produção informal do espaço urbano em Campina Grande, a fim de contribuir para a elaboração de políticas habitacionais e de regularização fundiária.

Para isso o trabalho estrutura-se em torno de três grandes partes. Parte 1: Ocupar Como Um Direito; parte 2: Acessar! e, parte 3: Permanecer?. Estas três partes, que formam o conteúdo do presente Trabalho de Conclusão de Curso - TCC, referem-se à composição teórica e referencial da problemática maior do trabalho, ao fenômeno da ocupação urbana irregular e à consolidação de assentamentos precários, respectivamente.

A primeira parte do trabalho, intitulada Ocupar Como Um Direito, refere-se ao capítulo teórico e conceitual do TCC, abordando e referenciando termos, fenômenos e palavras-chave para o entendimento e base científica do trabalho. Esta parte abrigará os conceitos sobre informalidade urbana, acesso ao solo, ocupações irregulares, assentamento informais, irregulares e precários, autoconstrução e produção informal do espaço urbano.

A segunda parte do trabalho, "Acessar!", tem seu foco voltado para o tratamento sobre o acesso informal ao solo, em específico o contexto das ocupações informais em Campina Grande e o caso do objeto de estudo, a ZEIS Califon/Estação Velha. Será apresentada a metodologia do capítulo, para construção do resgate histórico da área (entrevistas e buscas) para definição das estratégias informais de acesso ao solo utilizadas pela população residente na área.

A terceira e última parte do trabalho, intitulada "Permanecer?" tem por objetivo tratar sobre os assentamentos precários e sua consolidação urbana, nas abordagens teórica e prática, trabalhando em específico com o caso da ZEIS Estação Velha/Califon. Será apresentada a metodologia de classificação da consolidação, seu aporte teórico, o diagnóstico urbano-social e os resultados gerados na pesquisa, referentes à consolidação e intenções de planos urbanísticos.

Para construção de cada parte do trabalho foi escolhido apresentar sua respectiva metodologia, não existindo assim um capítulo metodológico. A metodologia volta-se às discussões pautadas em cada grande parte do trabalho. O esquema ao lado (figura 01, p. 07) apresenta sinteticamente a estrutura metodológica deste trabalho, compreendendo as etapas e procedimentos escolhidos para desenvolvimento de cada parte.

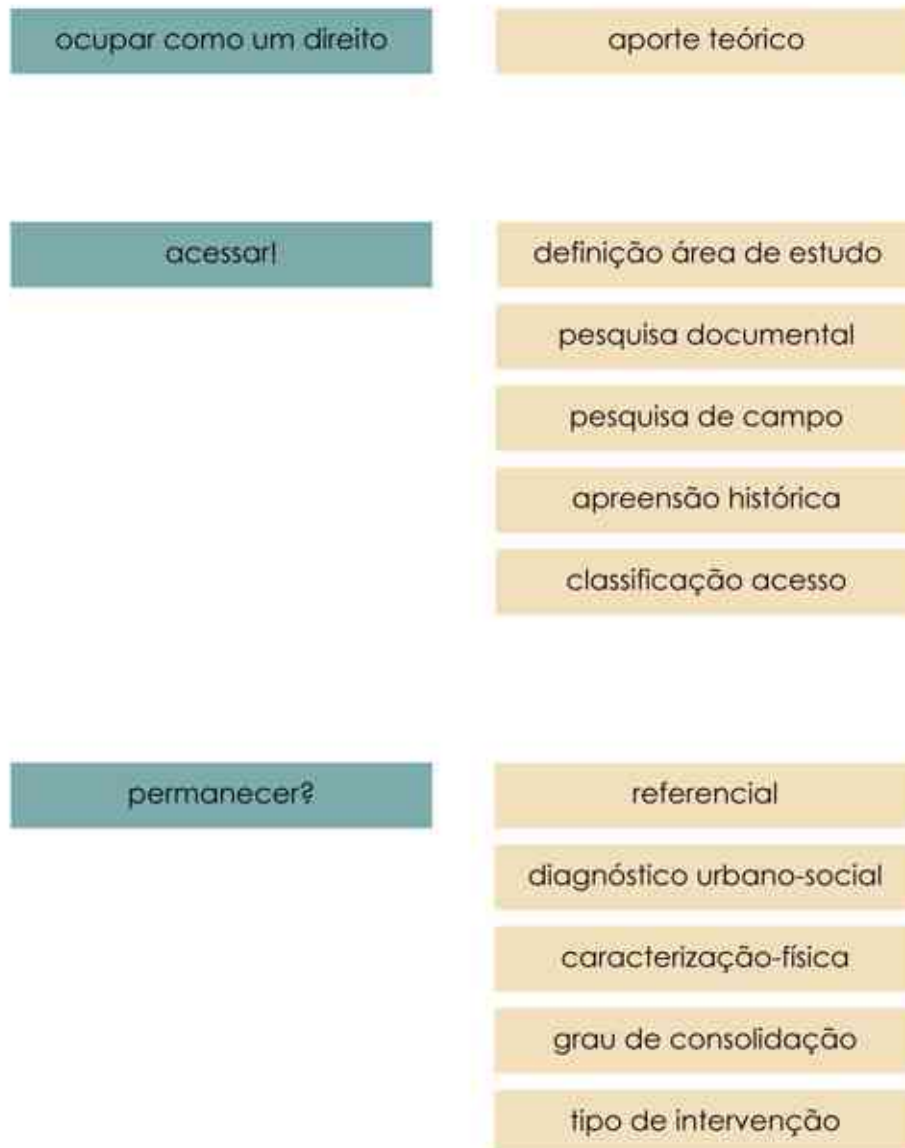
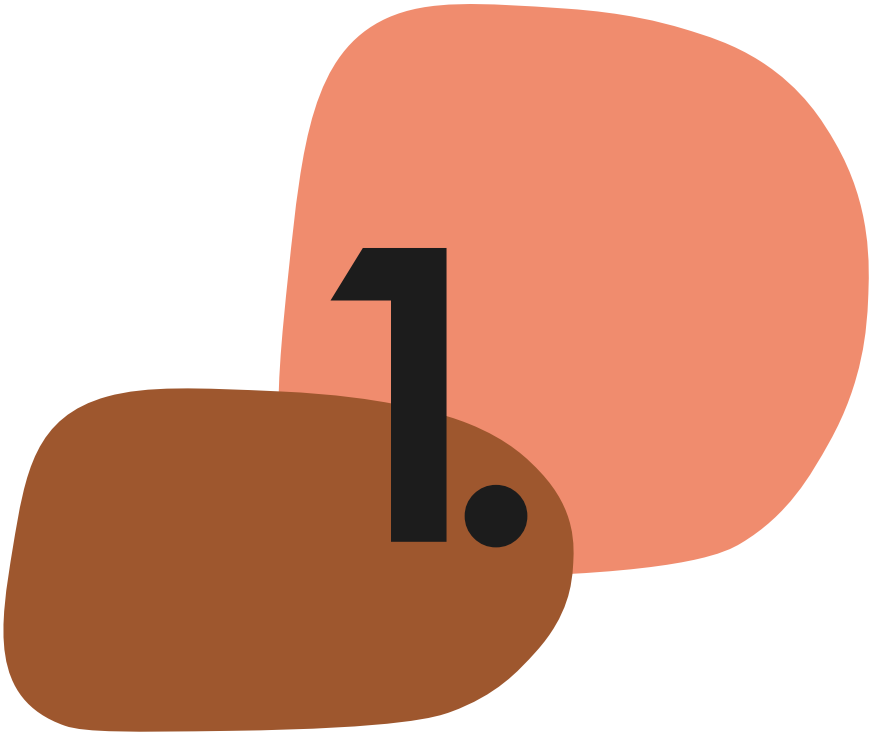


FIGURA 01: Esquema Etapas Metodológicas.  
Fonte: Elaborado pela autora, 2020.





# ocupar como um direito inevitável acessar

## ocupar como um direito

Após a promulgação da Lei de Terras, em 1850, para possuir a propriedade fundiária era necessário pagar por ela. A questão, no entanto, é que, desde a época da Coroa, adquirir uma porção do solo para moradia e/ou subsistência se tornou algo cada vez mais custoso, visto que a Lei teve como claro objetivo impedir o acesso à propriedade, por parte dos pequenos posseiros, trabalhadores livres e ex-escravos, como também imigrantes (MARTINS, 1978 apud FERREIRA, 2009).

A Lei de Terras, fora um dos pontapés para a formação de um território marcado pela segregação e a exclusão social, desde a época da colônia. Construir um histórico de fatos que deram origem à problemática fundiária e habitacional hoje, no Brasil, é refletir, inicialmente, **como a posse e a propriedade da terra se tornou restrita à grupos pequenos e privilegiados** que detinham maior poder.

Assim como colocado por João S. W. Ferreira, **o problema habitacional no Brasil remonta do período da colonização e não pode ser separado da questão do acesso à propriedade da terra** (FERREIRA, 2009). Salienta-se nesse sentido que, com o acesso ao solo limitado, a exclusão do mercado formal e o aumento da população urbana, a problemática habitacional alcançou maiores patamares, com o passar do tempo.

Voltar ao século XIX é apresentar como o estilo de (sub)desenvolvimento, aqui característico, inicialmente, de ampla exploração, desencadeou uma série de consequências nos âmbitos sociais, econômicos, políticos, administrativos e territoriais, no Brasil:

Em outras palavras, as cidades brasileiras refletem, espacialmente e territorialmente, **os graves desajustes históricos e estruturais da nossa sociedade** que, como muitos autores já ressaltaram, estão diretamente vinculados às formas peculiares da formação nacional dependente e do subdesenvolvimento. (FERREIRA, 2009, p. 12, grifo nosso)

Com a substituição do trabalho escravo pelo assalariado, e com a também chegada de imigrantes no país, uma ampla parcela da população nacional teve sua busca por moradia e subsistência (trabalho) a cargo de sua própria

sorte. O então surgimento de cortiços, e das primeiras favelas, enfatizam a **precariedade das infraestruturas urbanas e as ineficazes respostas do poder público** às demandas sociais por habitação.

A passagem do século XIX para o XX não alterou a forma com que as cidades produziam a segregação socioespacial desde o período colonial. Ao passo que a cidade alterava sua forma e características, movendo cada vez mais para as franjas sua população mais pobre, o poder público incentivou e patrocinou o embelezamento dos centros urbanos, concentrando essa população em habitações precárias de aluguel (FERREIRA, 2009).

O aumento populacional nas cidades resultou no que Kowarick (1993) coloca como tragédia urbana brasileira, conforme citado por FERREIRA (2009, p. 12). Esse crescimento populacional relacionado à forte industrialização da segunda metade do século XX, ocasionou tanto a migração regional, com deslocamentos do Nordeste aos polos industriais da região Sudeste, como também nas migrações rural-urbano. As migrações em diferentes escalas referem-se à influência que as cidades mais desenvolvidas tinham sobre a população de áreas rurais, que procuravam por oportunidades de trabalho e melhores condições de vida.

A relação do aumento populacional das cidades e a tragédia urbana está na quantidade e qualidade dos produtos resultantes dessa explosão demográfica. Não muito diferente dos países da América Latina, o Brasil experimentou intenso processo de urbanização na segunda metade do século XX. Em 60 anos as cidades cresceram abrigando mais de 125 milhões de pessoas. Um volume considerável para a construção da cidade, sejam em números de residências, ou de serviços advindos das necessidades de trabalho, abastecimento, transportes, saúde, energia, etc. (MARICATO, 2013).

As décadas de 1980 e 1990, no Brasil, período conhecido pelo termo "**décadas perdidas**", não foram as únicas a registrarem as origens da tragédia urbana brasileira, o crescimento urbano em si sempre se mostrou excludente. No caso das "décadas perdidas", com o declínio econômico (1980) e o impacto social do desemprego (1990), encontramos uma concentração da pobreza urbana e o fenômeno da violência urbana (MARICATO, 2013). Mas no geral, observamos que:

O crescimento urbano sempre se deu com exclusão social, desde a emergência do trabalhador livre na sociedade, que é quando as cidades tendem a ganhar nova dimensão e tem início o problema da habitação. (MARICATO, 2013, p. 22)

A tragédia urbana brasileira não é produto das décadas perdidas, portanto. Tem suas raízes muito firmes em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da privatização da terra (1850) e da emergência do trabalho livre (1888). (MARICATO, 2013, p.23)

Essa tragédia urbana pode ser aqui sintetizada, para fins de justificativa deste trabalho, como sendo: a explosão urbana em cidades com capacidade de infraestrutura insuficiente, que não suportou o crescimento demográfico, e devido ao histórico nacional “segregador”, restringiu o acesso ao solo por parte da camada mais pobre, excluindo-a do mercado formal, tendo assim que responder às suas necessidades por meio de alternativas próprias. Os acontecimentos, no entanto, não se estruturam em uma sequência linear, de causa e efeito rígida. Inúmeros fatores podem vir a influenciar a sucessão de acontecimentos e fatos que levam ao surgimento de áreas como os assentamentos precários, o organograma abaixo (figura 02) ilustra.

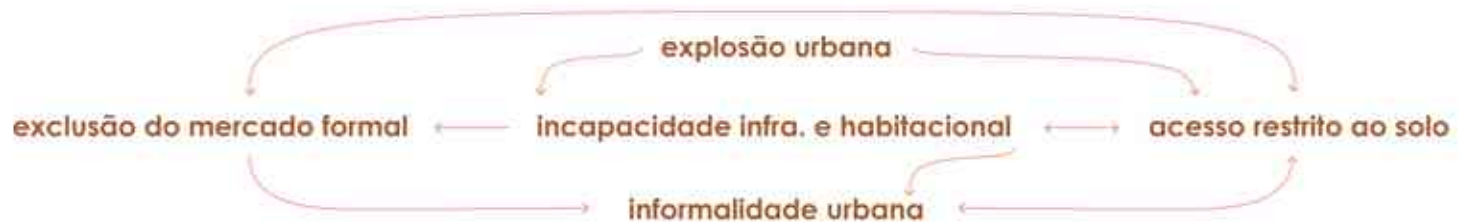


FIGURA 02: Esquema Teia Tragédia Urbana.  
Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

Podemos afirmar que o crescimento urbano acelerado e desacompanhado de qualidade<sup>1</sup>, juntamente com os fatores relacionados às “décadas perdidas”- como o desemprego, os baixos salários e a não democratização do acesso à terra, não foram em si fatores para o surgimento de uma desigualdade, mas sim o “aprofundamento da desigualdade numa sociedade histórica e tradicionalmente desigual” (MARICATO, 2013, p.30). Ou seja, a desigualdade não surge em meio a esses fatos, ela se aprofunda em meio aos mesmos.

[1] qualidades referentes ao urbano, seja pela infraestrutura ou pelos serviços oferecidos.

[2] em resumo, “o Estado de Bem-Estar Social pressupõe o reconhecimento do papel do Estado na busca do bem-estar dos indivíduos, baseando-se nos direitos sociais dos mesmos” (BENEVIDES, 2011, p. 17). Logo, esse modelo político de organização coloca o Estado como dirigente responsável pela promoção social e econômica de uma nação.

A desigualdade social, característica notável na população do país, é recorrente em seu padrão histórico, e remete-se, em destaque, à ineficiência da atuação do poder público em suas políticas sociais. Ao se tratar do estado de bem-estar social<sup>2</sup>, campo de atuação social e econômica do Estado, o desenvolvimento do país não esteve vinculado ao desenvolvimento de sua população, ou em respostas às suas necessidades:

No Brasil, as políticas sociais estiveram fortemente dependentes de projetos de desenvolvimento econômico de diferentes regimes políticos, deixando a **um plano secundário a adoção de estratégias para a melhoria efetiva das condições de vida e criação de padrões mínimos de igualdade social**. (LOBATO, 2016, p. 89, grifo nosso)

Vale salientar que não apenas no Brasil, mas também em países da América Latina (considerados países periféricos) o Estado de Bem-Estar Social não se deu por completo. George Kornis aponta que no caso brasileiro, não muito distante dos casos latino-americanos os traços centrais de bem-estar social seriam de **“um sistema não-redistributivo e montado sobre um quadro de grandes desigualdades e misérias absolutas [...]”** (KORNIS, 1995, p.58-59 apud FLORI, 1997, p. 138, grifo nosso).

Como coloca Maricato em sua obra: *Metrópole, Legislação e Desigualdade* (2003), a contínua presença da desigualdade na sociedade, acarreta o surgimento de novas dinâmicas e novos conceitos na cidade. Os termos segregação territorial, informalidade e ilegalidade, colocados pela autora, evidenciam fatos relacionados à segregadora e inacessível cidade formal:

O desenvolvimento da desigualdade desafia a construção de conceitos: exclusão social, inclusão precária, segregação territorial, informalidade, ilegalidade, e alimenta um debate sobre a “funcionalidade” ou não do excesso de população para o capitalismo brasileiro. (MARICATO, 2003, p. 152)

Os conceitos de ilegalidade e informalidade foram aqui essenciais para o entendimento do acesso ao solo e a produção espacial da habitação, pela camada mais pobre da sociedade. Visto que não é uma regra o acesso (à

terra e moradia) do pobre ser irregular, as possibilidades impostas pela cidade não atribuem outras maneiras senão a irregular.

O mercado de terras e imobiliário excluiu o trabalhador das camadas mais populares da sociedade brasileira. Excluído, assim como colocado, devido à restrita possibilidade de acesso à terra e ao produto moradia. Assim como coloca Ermínia Maricato, "**a maior parte da produção habitacional no Brasil se faz à margem da lei**" (MARICATO, 2003, p. 154, grifo nosso). Isto, porque a cidade formal, margeada pela legislação regulatória, cresceu dentro de uma desigual distribuição de renda e oportunidades:

Trabalhadores do setor secundário e até mesmo da indústria fordista brasileira foram excluídos do mercado imobiliário privado e, frequentemente, buscaram a favela como forma de moradia. Trata-se do "produtivo excluído", resultado da industrialização com baixos salários. (MARICATO, 2003, p. 153)

Segundo Cardoso (2003), duas ordens urbanas marcam nosso processo de urbanização, **a cidade formal** e **a cidade informal**. Conceitualmente, a cidade formal, das elites e das camadas médias é a cidade "urbanizada" onde opera o setor imobiliário formal ou as formas capitalistas de produção da moradia. No caso da cidade informal, ilegal, irregular, das camadas populares, cidade "desurbanizada", é onde opera os mercantis ou as formas não capitalistas de produção da moradia (CARDOSO, 2003).

A cidade informal/ilegal, como colocado acima, representa hoje percentuais majoritários da produção espacial urbana do Brasil, como coloca Rolnik (2008):

A ilegalidade é também uma das marcas da cidade brasileira, para além das metrópoles. Embora não exista apreciação segura do número total de famílias e domicílios instalados em favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, loteamentos clandestinos e outras formas de assentamentos marcados por alguma forma de irregularidade administrativa e patrimonial, é possível afirmar que o fenômeno está presente na maior parte da rede urbana brasileira. (ROLNIK, 2008, p. 24)

A pesquisa Perfil Municipal (MUNIC-IBGE 2000), citada por Rolnik (2008) revela a presença de assentamentos irregulares em quase 100% das cidades com mais de 500 mil habitantes e em 80% das cidades entre 100 mil e 500 mil habitantes. Até nos municípios com menos de 20 mil habitantes, os assentamentos informais aparecem em mais de 30% dos casos.

Os números são alarmantes e remontam ao questionamento se a problemática seria apenas habitacional. Regularizar o solo e regularizar as condições de moradia, destes produtos irregulares, refere-se à regulação de habitações numericamente na casa dos milhões. O acesso irregular ao solo e a produção irregular de moradias, reproduzindo os assentamentos precários fazem parte da infortuna realidade brasileira:

[...] universalizar a condição adequada de moradia – pelo menos no que diz respeito a seus aspectos urbanísticos e de plena segurança fundiária – implicaria, por um lado, urbanizar, **introduzindo melhorias urbanísticas e habitacionais em pelo menos 10,2 milhões de domicílios**, e, por outro, **produzir 6 milhões de novas unidades** para substituir moradias extremamente precárias e superar o adensamento excessivo. (ROLNIK, 2008, p. 23, grifo nosso)

A intenção desta parte do trabalho é compreender as formas causais dos assentamentos irregulares e precários e o conceito dos mesmos, visto que sua atribuição está relacionada tanto com as suas condições atuais quanto com a sua origem e transformação. A transformação socioespacial de assentamentos irregulares recobra a irregularidade do solo e a incapacidade de inclusão formal no mercado de terras e imobiliário.

Falar sobre transformações socioespaciais no contexto da habitação, para populações de baixa renda, é falar, especialmente, sobre acesso ao solo urbano e produção irregular de moradias. Como apontado anteriormente, o Estado (como também o mercado formal) não apresentou oportunidades legais acessíveis de produção de moradia provocando o surgimento de ocupações irregulares do solo:

[...] a “melhor” política habitacional era a “não política habitacional”, deixando a população mais pobre que migrava para os grandes polos industriais sem alternativas habitacionais, sem condições de acessar a terra urbanizada, e à mercê de loteadores clandestinos

que disseminaram a ocupação informal e irregular das periferias. (FERREIRA, 2009, p. 20)

A **ilegalidade** e a **irregularidade** abrangem uma grande diversidade de situações, gerando resultados e impactos diferentes sobre a cidade e sobre o acesso à moradia (CARDOSO, 2003). A intenção desta pesquisa restringe-se ao entendimento, tanto do acesso por meio da ocupação, quanto da produção espacial do assentamento por meio da inadequação (legal ou construtiva).

Cardoso (2003) aponta que definir a irregularidade pressupõe uma classificação ou uma tipologia que permita orientar a análise, levando-se em conta as diferenças significativas entre as formas de irregularidade encontradas. Desse modo, em um primeiro momento a definição pode ser apenas descritiva, no entanto, deve-se posteriormente relacionar a definição com questões subsequentes (CARDOSO, 2003).

O autor ainda apresenta e define, a partir da literatura e de suas pesquisas, a existência de cinco tipos de irregularidades, apresentadas na figura 03, abaixo. Cada uma delas estabelece uma relação com a propriedade e sua situação de legitimidade legal, seja pela propriedade indevida, por meio de ocupações, seja pela presença de problemas na documentação. Tais problemas originam-se a partir de diferentes fatores, como a existência de processos equivocados na produção de loteamentos; tanto quanto pelo descumprimento de normas da legislação urbanística, ou até mesmo uma combinação dessas irregularidades.

FIGURA 03 (continua na página seguinte): Esquema 05 Tipos de Irregularidades: Propriedade da terra, legislação urbanística, superposição de irregularidades, documentação de propriedade e produção de loteamento. Fonte: CARDOSO (2003). Adaptado pela autora, 2020.

## IRREGULARIDADE

### propriedade da terra

"A irregularidade [...] como resultado de processos de ocupação de terra ou de imóveis construídos"

01.

### legislação urbanística

"A irregularidade da edificação [...] aquela que apresenta problemas na tramitação do processo de licenciamento sem conclusão efetiva"

02.

### superposição de irregularidades

"Tipo de irregularidade que refere-se à superposição de irregularidades fundiárias e edificações"

03.



Inevitavelmente, a informalidade e a irregularidade fomentam consequências para seus agentes. Seja para o indivíduo excluído do mercado formal que ocupa algum terreno alheio, muitas das vezes em situação de risco ambiental, seja para a cidade e sua administração visto a futura necessidade de regularização ou atribuição de recursos.

Embora muitos acreditem que a informalidade seja uma opção barata para obter acesso a terrenos urbanos e moradia, os assentamentos informais geram cidades intrinsecamente ineficientes e de gestão urbana cara. Os custos de programas de regularização são até três vezes maiores que os de incorporações urbanas novas e legalizadas. (ABIKO et al., 2007 apud FERNANDES, 2011, p. 08).

Mesmo os custos para regularização de assentamentos precários sendo altíssimos, não são eles os únicos efeitos da informalidade na cidade. Atendo-se primeiramente ao indivíduo que está em situação de irregularidade, sua existência na cidade formal remonta, dentre tantas situações, à dificuldade de acesso aos serviços e infraestrutura urbanos, somam-se também menos oportunidades de emprego e de profissionalização, maior exposição à violência (variados tipos), discriminação racial, discriminação contra mulheres e crianças, difícil acesso à justiça oficial, a insegurança da moradia e difícil acesso ao lazer (MARICATO, 2003).

## documentação de propriedade

“A irregularidade [...] da documentação (que não configure processos de ocupação), mas possui problemas de registro/ assemelhados”

**04.**

## produção de loteamentos

“A irregularidade de processos de produção de loteamentos (problemas na tramitação do processo de licenciamento, sem conclusão efetiva)”

**05.**

# 05 TIPOS DE IRREGULARIDADES

(FIGURA 03)

Visto assim, esclarecidos os conceitos e tipos de informalidade urbana, o tecido das cidades da América Latina pode ser compreendido, em sua grande maioria, pela espacialidade da informalidade. Deve ser reforçada a ideia de que essa produção é resultante de uma exclusão, que leva ao acesso irregular e posteriormente à permanência e formação de assentamentos:

Tal tecido é resultante, em parte, da ocupação ilegal ou da divisão não autorizada de lotes e, em parte, das práticas excludentes que contribuíram para as condições históricas desiguais de crescimento econômico e de distribuição da riqueza. **Ainda que os processos informais para obter acesso à terra tenham propiciado moradia a um grande número de pobres das cidades**, em última análise, são um meio inadequado e ineficiente para atender à crescente necessidade de desenvolvimento sustentável de comunidades seguras na América Latina e no mundo. (FERNANDES, 2011, p. 04, grifo nosso)

É como afirma Clichevsky (2007), em seu trabalho sobre informalidade e regularização do solo, que “a existência do mercado ilegal da terra para a população de menor renda se relaciona com as restrições de acesso à terra” (CLICHEVSKY, 2007, p. 57, tradução nossa<sup>3</sup>). Logo, a restrição não gerou apenas novas modalidades de acesso irregular ao solo, mas também um novo tipo de mercado, o informal.

Os processos informais de acesso à terra caracterizam atividades resultantes de uma corrida por espaço e pertencimento. O trabalhador, das camadas mais vulneráveis da sociedade, pouco qualificado, não possui condições de pagar o aluguel de um imóvel no mercado formal, quem dirá comprar sua moradia, ou mesmo um simples terreno, adequadamente localizado e urbanizado (JORGENSEN, 2008).

É neste cenário que surgem as ocupações ilegais e as favelas, assim como os loteamentos e os loteadores clandestinos. Uma vez instalado na terra – legal ou ilegalmente – e adquirido um mínimo de segurança de posse, o trabalhador passa a dedicar a poupança de sua vida à construção da moradia – sua, de seus filhos e agregados. (JORGENSEN, 2008, p. 55)

[3] “La existencia del mercado ilegal de tierra para la población de menores ingresos se relaciona con las restricciones de acceso a la tierra legal, tanto en términos de producción como de comercialización de la misma.” (CLICHEVSKY, 2007, p. 57)

## ALTERNATIVA DA OCUPAÇÃO

As ocupações ilegais, assim como colocado acima, referem-se à apropriação de terreno ou construção de posse alheia, por parte de um ou mais indivíduos, sem registro ou documentação que validem a posse da terra. Tais ocupações se caracterizam por ser um tipo de acesso informal, aqui trataremos apenas dos casos de acesso informal ao solo, ou seja, a ocupação de terrenos.

Queiroz Filho(2015) em seu trabalho intitulado: As Definições de Assentamentos Precários e Favelas e suas Implicações nos Dados Populacionais, aborda acerca das definições que permeiam o debate sobre ocupações irregulares e tipos de assentamentos. Segundo o autor, as ocupações ilegais correspondem ao uso de terras ou edificações sem a permissão do proprietário, e podem também ser reconhecidas como **shanty towns** e **marginal settlements**.

O autor ainda acrescenta em sua caracterização, afirmando que:

as ocupações com restrições legais caracterizam também os domicílios estabelecidos em áreas com baixos padrões de serviços e infraestrutura, incompatibilidade com o zoneamento, falta de autorização para construir e ausência de planejamento ou subdivisão ilegal da propriedade. (QUEIROZ FILHO, 2008, p. 344).

Para caracterização do acesso informal ao solo urbano, ou acesso à terra urbana, vem ao caso trabalhar com as ocupações de terrenos de posse alheia, também retratados como invasões. A compreensão do acesso informal ao solo e surgimento de assentamentos irregulares abrange diversos fatores, dentre eles pode-se listar: **a baixa renda, questões socioespaciais, falta de habitação de interesse social, resultados do mercado formal, clientelismo político, planejamento impraticável, problemas de gestão urbana e um sistema jurídico disfuncional**, estas causas são listadas por Fernandes, em seu trabalho Regularização de Assentamentos Informais (2011), e algumas aqui já discutidas no início do capítulo. Pode-se ainda acrescentar, que:

O processo de acesso informal à terra urbana e à moradia é, em parte, resultado de fatores relacionados à configuração da ordem espacial. A situação atual reflete o que tem sido chamado **a incapacidade estrutural das administrações públicas** em países da América Latina, especialmente na esfera municipal, de garantir acesso suficiente à terra urbanizada a **custo acessível e/ou a**

**unidades habitacionais em áreas urbanas.** (SMOLKA, LARANJEIRA, 2008 apud FERNANDES, 2011, p. 10 e 11, grifo nosso).

Esta incapacidade leva as ocupações de terras urbanas à condescendência e à tolerância, “o Estado não tem exercido, como manda a lei, o poder de polícia. A realidade urbana é prova insofismável disso”, como afirma Maricato (1999, p.05) e complementando que caso essa tolerância não existisse e não houvesse realmente nenhuma alternativa para a população pobre, teríamos então uma situação de guerra civil, visto o gigantesco número de envolvidos.

Mesmo a ocupação sendo a alternativa única de muitos, e de certa forma tolerada, não é sempre que os obstáculos à ocupação são amenizados, como afirma Maricato (1999):

Não é em qualquer localização, entretanto, que a invasão de terras urbanas é tolerada. Nas áreas valorizadas pelo mercado, a lei se aplica. [...] não é a norma jurídica, mas a lei de mercado que se impõe demonstrando que, nas áreas desvalorizadas ou inviáveis para o mercado (beira de córregos, áreas de proteção ambiental, por exemplo), a lei pode ser transgredida. **O direito à invasão é até admitido, mas não o direito à cidade.** (MARICATO, 1999, p. 5, grifo nosso)

A autora ainda complementa:

Essa grande massa que se instalou nas cidades, o fez por sua própria conta e risco. Nessas condições podemos dizer que **a ocupação ilegal de terras é parte intrínseca desse processo.** Ela é, de fato, institucional. Se considerarmos que todos os moradores de favelas existentes no município de São Paulo invadiram terra para morar (a definição da favela está exatamente na relação jurídica de não propriedade) estamos nos referindo a aproximadamente dois milhões de pessoas. (MARICATO, 2003, p. 158-159, grifo nosso)

Podemos dizer que o acesso é o início da espacialização da problemática de irregularidade habitacional. Primeiramente, chega-se na terra e a ocupa,

## ASSENTAMENTOS IRREGULARES

em seguida o espaço passa por outro nível de transformação tornando-se não apenas uma ocupação, mas sim um assentamento, caracterizando a permanência na área.

Não demorou muito para que fosse notório o surgimento e expansão das áreas ocupadas irregularmente, nas cidades do país. Conseqüentemente, alguns termos surgiram nomeando tais áreas. A famosa denominação **favela**, referente à situação do Rio de Janeiro, caracteriza hoje “o principal tipo de assentamento precário urbano brasileiro” (QUEIROZ FILHO, 2015, p. 345).

Visto que, de região para região, no Brasil, esse fenômeno recebia diferentes nomenclaturas: “favelas” no Rio de Janeiro, “vilas” em Porto Alegre e Belo Horizonte, “invasões” em Salvador ou “baixadas” em Belém, o termo assentamento precário passou a ser aderido:

É nesse sentido que se resolveu adotar a denominação de “assentamentos precários” para fazer referência, principalmente, **às situações das áreas ocupadas irregularmente**, seja do ponto de vista jurídico, seja do ponto de vista urbanístico, **e que apresentem deficiências de infraestrutura e de acessibilidade**. (CARDOSO; DE ARAÚJO; GHILARDI, 2009, p. 78, grifo nosso)

Assentamento, pode ter por definição, dentro do urbanismo, a ação de fixar-se em determinada área e/ou estabelecer residência fixa em determinado lugar (Dicionário Aurélio de Língua Portuguesa). Logo, o **assentamento irregular** corresponde ao **estabelecimento de moradia** que apresenta alguma forma de irregularidade administrativa e patrimonial.

É comum dentro da literatura utilizar dos termos: assentamento informais, assentamentos irregulares e assentamentos precários, para se definir assentamentos que não estão de acordo com o padrão de produção da cidade formal.

Os assentamentos informais (em sua definição) abrangem muitas dimensões e variações. Segundo Fernandes, pode-se caracterizar como sendo um assentamento informal, aquele que possua uma ou mais de uma das características apresentadas no quadro 01, a seguir (próxima página):

<b>ASSENTAMENTOS INFORMAIS</b>	
<b>CARACTERÍSTICA</b>	<b>EXEMPLO</b>
Ocupação de terras públicas, comunais e privadas, seguida de autoconstrução	<i>favelas, barridas, villas miseria, villas-emergencia, chabolas, tugurios</i>
Subdivisão não autorizada de terras públicas, comunais ou privadas, seguida pela venda dos lotes individuais e de autoconstrução	<i>barrios, loteos piratas, loteamentos irregulares, loteamentos clandestinos</i>
Projetos habitacionais populares irregulares	conjuntos habitacionais irregulares
Urbanização e desenvolvimento de áreas definidas como rurais	desacordo com zoneamento urbano
Ocupação generalizada das margens dos rios, reservatórios de água, encostas de montanhas e outras áreas de proteção ambiental	áreas ambientalmente inapropriadas
Ocupação de espaços públicos	ruas, calçadas e viadutos

QUADRO 01: Características dos Assentamentos Informais.  
 Fonte Dados: FERNANDES (2011). Adaptado pela autora, 2020.

Diante disso, os assentamentos informais compreendem em sua maioria ocupações seguidas por construção, ou melhor, autoconstrução (ver página 26). No caso dos assentamentos precários essa abrangência ainda depende das situações de inadequação habitacional e de serviços básicos.

A partir da Constituição Federal de 1988, o conceito de assentamentos precários começou a ser construído, influenciado por alguns fatores, como a luta dos movimentos sociais por moradia e reforma urbana; a implementação, nos três níveis de governo, de programas de urbanização de favelas e regularização de loteamentos irregulares, bem como através do surgimento de uma nova metodologia para o dimensionamento do déficit habitacional do país, a partir do trabalho da Fundação João Pinheiro, de 1995. (CARDOSO; DE ARAÚJO; GHILARDI, 2009, p. 79)

Para o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as favelas são representadas, em suas pesquisas, pelos setores especiais de aglomerados subnormais, segundo o mesmo:

Aglomerado Subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um **padrão urbanístico irregular**, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas restritas à ocupação. (IBGE, 2019?, grifo nosso)

A instituição ainda acrescenta outros tipos de informações para identificação dos aglomerados subnormais, além da ocupação ilegal da terra. Seria então, a urbanização fora dos padrões vigentes, caracterizada por: vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos. A precariedade de serviços públicos essenciais, tais como energia elétrica, coleta de lixo e redes de água e esgoto, também é registrada como parâmetro (CARDOSO; DE ARAÚJO; GHILARDI, 2009, p. 78).

É um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas, etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa. (IBGE, 2010, p. 08)

No entanto, as conotações negativas e preconceituosas eventualmente atribuídas ao termo utilizado pelo IBGE, têm levado os formuladores de políticas e os movimentos sociais a rejeitar seu uso adotando assim a denominação “assentamentos precários” para fazer referência a esse fenômeno urbano (CARDOSO; DE ARAÚJO; GHILARDI, 2009).

Segundo a ONU (Organização das Nações Unidas) a definição de assentamento precário abrange o que viria a ser “**um assentamento contíguo, caracterizado por condições inadequadas de habitação e/ou serviços básicos.**” Um assentamento precário, todavia, é frequentemente não reconhecido ou considerado pelo poder público como parte integral da cidade (ROLNIK, 2008).

Como colocado por Queiroz Filho (2015), para a UN-Habitat<sup>4</sup>, *slum* denomina vários tipos de assentamentos precários, e seus domicílios devem combinar algumas das seguintes privações, apresentadas no quadro 02, abaixo:

[4] UN-Habitat: United Nations Human Settlements Programme (Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos).

<b>SLUM</b> (assentamento precário)	
<b>PRIVAÇÕES</b>	
Acesso inadequado à água potável	Status de insegurança residencial
Acesso inapropriado ao saneamento	Superpopulação
Ausência de ligação direta à rede pública de esgoto, conexão com fossa séptica, sistema de descarga e ventilação apropriada ao sanitário	Baixa qualidade estrutural do domicílio (em terreno de risco, ou sem estrutura permanente e adequada para proteger dos extremos climáticos)

QUADRO 02: Privações em Assentamentos Precários.  
 Fonte Dados: QUEIROZ FILHO (2015). Adaptado pela autora, 2020.

Definidos como uma categoria abrangente das inúmeras situações de inadequação habitacional e de irregularidade (ver quadro 03), os assentamentos precários constituem as formas predominantes de moradia das pessoas e famílias de baixa renda no Brasil (CARDOSO; DE ARAÚJO; GHILARDI, 2009). Eles compreendem:

[...] os cortiços; as favelas; os loteamentos irregulares de moradores de baixa renda; os conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público, que se acham em situação de irregularidade ou de degradação, demandando ações de reabilitação e adequação. (CARDOSO; DE ARAÚJO; GHILARDI, 2009, p.80)

INADEQUAÇÃO



ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
INADEQUAÇÕES	EXEMPLOS
Urbanística	quanto ao parcelamento do solo e em relação à edificação, com o descumprimento da legislação de uso e ocupação do solo
Ambiental	com a ocupação de áreas de risco e de proteção ambiental
Fundiária	quanto à propriedade da terra

QUADRO 03: Inadequações em Assentamentos Precários.

Fonte Dados: CARDOSO; GHILARDI (2009). Adaptado pela autora, 2020.

Vale salientar que muitas vezes as ocupações informais não têm a intenção de se consolidar, classificando a mesma como **momentânea** ou **transitória**. Muitos dos ocupantes têm a intenção de ir para outros lugares ou garantir uma habitação melhor em outra área que não é um assentamento precário, caracterizando assim tempos diferentes de consolidação ou tipos diferentes de intenção em ocupações ilegais.

Vista a existência variada de tipos de qualificação e nomenclaturas para assentamentos inadequados, convém-se neste trabalho utilizar a denominação “**assentamentos precários**” quando necessário referir-se aos assentamentos aqui em estudo. É conceituado, então, **o assentamento precário como aquele que apresenta alguma irregularidade urbanística, ambiental ou fundiária, dotado de privações e originado de ocupação de terras seguido pela autoconstrução.**

A vulnerabilidade presente em áreas de assentamentos irregulares ocasiona hoje consequências drásticas aos moradores das mesmas. A ausência de saneamento, a carência de serviços, as fragilidades ambientais, a insegurança da posse, a inserção da criminalidade, a violência institucional, e assim por diante, são exemplos das condições recorrentes na vida de cidadãos que buscam o direito à moradia, mas são negligenciados pelo Poder Público.

Excluídos do marco regulatório e dos sistemas financeiros formais, os assentamentos irregulares se multiplicaram em terrenos frágeis ou em áreas não passíveis de urbanização,

como encostas íngremes e áreas inundáveis, além de constituírem vastas franjas de expansão periférica sobre zonas rurais, eternamente desprovidas de infra-estruturas, equipamentos e serviços que caracterizam a urbanidade. (ROLNIK, 2008, P. 24)

A falta de alternativas habitacionais para a população de baixa renda resultou na reprodução de formas arcaicas de produção do espaço urbano (MARICATO, 2003), consistindo em ocupações e invasões de áreas subutilizadas ou ambientalmente frágeis, como também na autoconstrução de moradias sem nenhum tipo de assistência técnica profissional.

Esse tipo de produção do espaço faz valer inúmeros riscos aos seus produtores. Seja relacionado à escolha da ocupação em áreas de risco, ou a insegurança e instabilidade de ocupações em terrenos privados, seja pela própria construção da moradia sem nenhum tipo de assistência técnica.

A autoconstrução, é colocada por Maricato (1982) como sendo o processo de construção da casa (própria ou não), pelos seus moradores, auxiliados ou não por parentes, amigos e vizinhos, ou por algum profissional (pedreiro, encanador, eletricista) remunerado.

É principalmente através da autoconstrução que a maioria da população trabalhadora resolve o problema da habitação, trabalhando nos fins de semana, ou nas horas de folga, contando com a ajuda de amigos ou parentes, ou contando apenas com a própria força de trabalho (marido, mulher e filhos). (MARICATO, 1982, p. 73)

A autoconstrução afirma-se em quantidade, como tão relevante e recorrente na estrutura urbana do país, devido a constante exclusão do trabalhador do setor do mercado formal. Pois, “nem o Estado investe significativamente na reprodução da força de trabalho, e nem os salários, progressivamente desvalorizados, cobrem os custos relativos à habitação urbana.” (MARICATO, 1982, p. 92)

Vale ainda ressaltar que a autoconstrução não se restringe ao ambiente moradia. Nas pesquisas apresentadas por Maricato (1982), a autoconstrução se estende para a produção do espaço urbano. Com a melhoria de ruas, caminhos, acessos, pontes e limpeza de córregos os trabalhadores constroem

artesanamente uma parte da cidade.

Como visto no decorrer do capítulo, a produção da cidade informal possui suas causas e consequências. Uma linha histórica de acontecimentos e fatos evidenciam a produção do espaço da cidade que “sobra” para o cidadão de menor poder aquisitivo. Dessa forma, é possível considerar que as áreas ocupadas pelos mais pobres são espaços remanescentes, que restam do mercado formal.

Pode-se visualizar essa sucessão de acontecimentos iniciando pela restrição histórica de acesso à terra pelo trabalhador, e sua exclusão do mercado formal, devido aos altos custos da habitação urbana (salários desvalorizados e insuficientes), logo a única alternativa restante é o acesso ao solo urbano por meio da ocupação, e conseqüentemente esta ocupação transforma-se em um assentamento informal. Este assentamento passa por transformações devido as mudanças e influências da cidade no mesmo. Tais influências podem ser vistas como benefícios, quando o poder público atua na melhoria e regularização de tais assentamentos (criação de políticas públicas e legislações específicas, como é o caso das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social), tanto como ameaças, quando a cidade formal segrega ainda mais, e de diversas formas, os moradores de assentamentos informais.

A ideia de analisar as transformações de áreas decorrentes de assentamentos informais, é explorar suas características motivacionais e seus impactos na cidade. E observar como o processo de obtenção do direito à moradia torna-se hostil, incerto e instável.

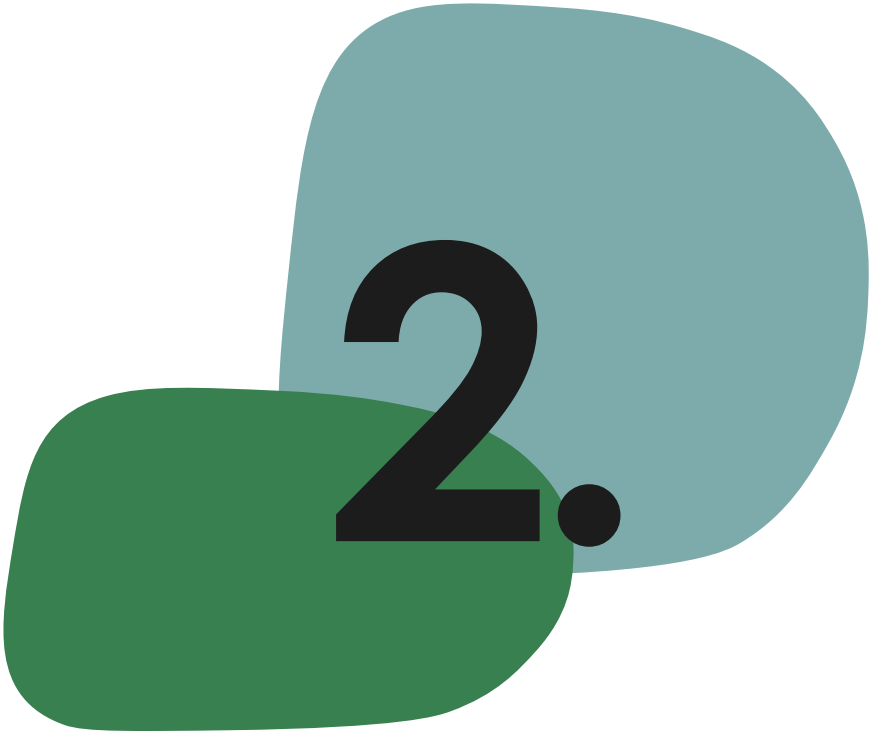
Contribuir para a compreensão de um processo tão marginalizado é tentar explorar as vertentes causais da problemática maior: o déficit habitacional e “a incapacidade estrutural das administrações públicas [...] especialmente na esfera municipal, de garantir acesso suficiente à terra urbanizada a custo acessível e/ou a unidades habitacionais em áreas urbanas” (FERNANDES, 2011). É um da população do país que sofre com a ausência de moradia ou condições precárias de habitação. Como responder a esses números?

A busca por moradia, tendo em vista a exclusão imediata do mercado imobiliário formal deixa poucas alternativas: “muitos trabalhadores constroem sua própria resposta ao ocuparem os terrenos e prédios deixados vazios pela especulação imobiliária” (BOULOS, 2012). Está na ocupação, ou seja, no inevitável processo de acesso ao solo, pelas camadas excluídas, a

questão chave para se iniciar a análise de compreensão socioespacial dos assentamentos irregulares, e dessa forma contribuir para a produção de alternativas que auxiliem na redução das problemáticas existentes em tais assentamentos.

Considerando o objeto de estudo de pesquisa, no presente trabalho, torna-se indispensável a busca sobre o processo histórico de formação das comunidades que originaram a ZEIS Califon/Estação Velha. A próxima parte deste trabalho será destinada ao desenvolvimento de discussões sobre o acesso ao solo na cidade de Campina Grande e na ZEIS em estudo, com o intuito de compreender os processos relacionados às estratégias informais de acesso ao solo urbano.

a população  
excluída do  
mercado formal  
produz no  
espaço residual  
das cidades



**acessar!**  
inevitável  
acessar

# pt. 02

## acessar!

### **metodologia pt. acessar!**

cidade e habitação

memória e formação

classificação do acesso ao solo



# metodologia pt. “acessar!”

Tratamento sobre estratégias de acesso informal ao solo urbano em área de assentamentos precários e resgate da formação, no caso da ZEIS Califon/Estação Velha.

Se por um lado, o acesso democrático ao solo urbano se tornou parte do imaginário urbano e populacional brasileiro, por outro lado, o financiamento imobiliário não facilitou o acesso à terra urbana. Embora tenham ocorrido tentativas de Governos em facilitar o acesso ao mercado imobiliário, para a maior parte da população (baixa renda), o mesmo se fechou (MARICATO, 2013).

Em meio as consequências desse fechamento observamos que, a **ocupação de áreas** (públicas ou privadas) e a **autoconstrução** são as formas de acesso de maior ênfase na caracterização de assentamentos precários do tipo favela/ ocupação/ comunidade/ mocambos, palafitas e semelhantes. Isto posto, caracterizar inicialmente o tipo de acesso ao solo irá diferenciar tipos de assentamentos. Observamos isso quando diferenciamos favelas de alguns loteamentos irregulares, como por exemplo os cortiços.

Dessa forma, sustentamos o fator histórico das ocupações como essencial para o estudo e análise das mesmas, pois mesmo sem o intuito final da permanência, muitas ocupações tornam-se posteriormente assentamentos precários. A proposição de abordagem metodológica desta parte da pesquisa tem por intenção estabelecer uma análise mais completa sobre o histórico de formação das comunidade presentes na ZEIS Califon/ Estação Velha, considerando as estratégias de acesso ao solo, suas motivações e contraposições com os debates sobre direitos e realidade urbana.

Conceituar o que caracteriza um assentamento precário, diferenciando os tipos existentes, torna-se indispensável para o debate sobre acesso ao solo urbano, assim como, também, o respaldo sobre ilegalidade e irregularidade neste meio. Sendo assim, as principais referências para embasamento metodológico foram os autores CARDOSO (2003), FERNANDES (2011), MARICATO (1982, 1999, 2003), QUEIROZ FILHO (2017) e ROLNIK (2008), pois se destacam na abordagem de assuntos como ilegalidade e irregularidade urbana, assentamentos precários, desigualdade urbana e social e acesso ao solo urbano.

A intenção desta pesquisa, na parte que trata sobre o acesso ao solo, através

de ocupações irregulares, é **analisar o início da ocupação das comunidades em estudo para contextualização e resgate histórico da área, a fim de ter conhecimento das motivações, dificuldades e relações existentes neste processo de acesso à moradia**. Esta parte também voltará suas análises para os assentamentos precários da cidade de Campina Grande, contextualizando o setor habitacional da cidade em que se encontra a ZEIS Estação Velha/Califon.

Com a realização da pesquisa bibliográfica e construção do referencial teórico da pesquisa, dá-se sequência às etapas metodológicas da parte **ACESSAR** (ver figura 04). Em paralelo ao item de produção do aporte teórico está a definição da área em estudo, essencial para construção deste trabalho. A pesquisa e coleta de informações - que incluem pesquisa documental, pesquisa de campo e apreensão histórica da área de estudo, reúne os dados e informações necessárias e possíveis para elaboração da classificação do tipo de acesso.

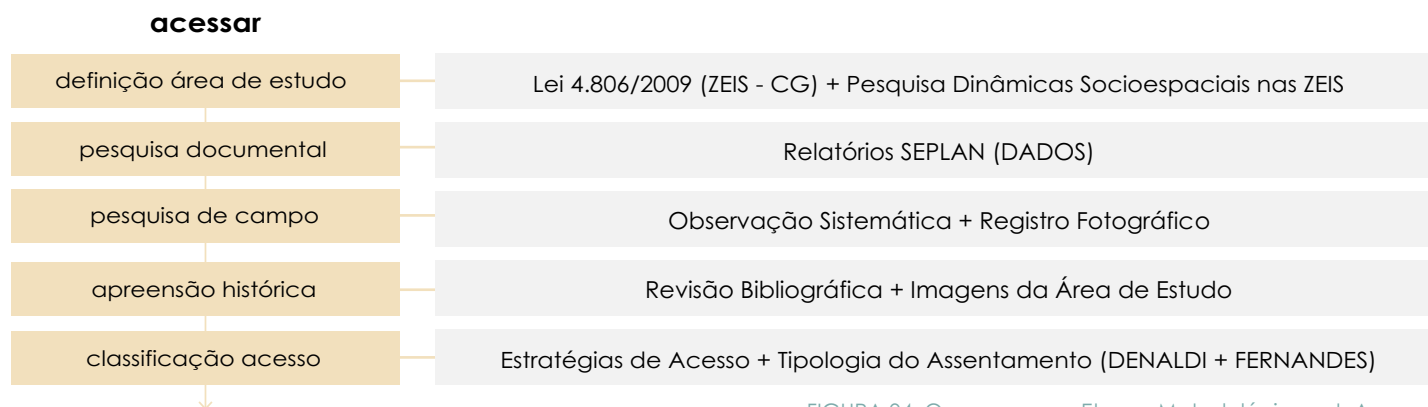


FIGURA 04: Organograma Etapas Metodológicas pt. Acessar!  
Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

## ESCOLHA E DEFINIÇÃO ÁREA DE ESTUDO

Partindo da premissa de estudar sobre acesso e permanência no solo urbano a identificação de uma área de estudo é essencial para a pesquisa, seja pela coleta de informações específicas, ou pela compreensão de processos e transformações inerentes à área.

Para isso foram levantadas possibilidades de áreas de estudo visto o objetivo geral do trabalho de conclusão de curso aqui apresentado. Logo, tendo em vista a cidade de Campina Grande, local de realização da pesquisa, buscou-

se em suas Zonas Especiais de Interesse Social definir uma área que reunisse aspectos relevantes e interessantes para o estudo sobre acesso e permanência do solo.

As ZEIS de Campina Grande, foram demarcadas e regulamentadas em 2009 pela Lei nº 4.806. Esta nos apresenta 17 (dezessete) assentamentos precários na cidade, dos quais a ZEIS Estação Velha/Califon é objeto de interesse de pesquisas e análises de disciplinas de urbanismo e grupos de pesquisa da Academia, tanto por sua localização na cidade, quanto pela reunião de processos urbanos históricos que resultaram na formação do Bairro Estação Velha, e suas comunidades Estação Velha e Califon, nele inseridas.

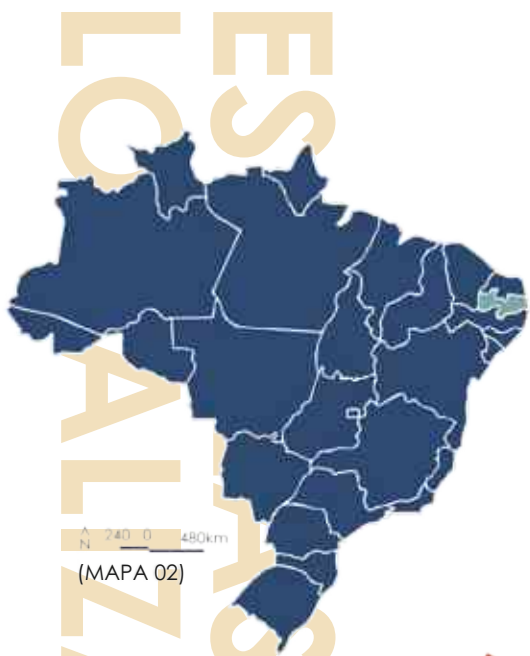
O fato de possuir estas comunidades, como também possuir a primeira estação ferroviária da cidade (fator de cunho histórico) atribuem ao Bairro e à ZEIS interesse de produção e estudo urbano. Ademais, sua localização privilegiada, próxima ao centro da cidade e de equipamentos urbanos diversos, atribuem diferentes dinâmicas ao bairro e conseqüentemente à ZEIS, sendo esta passível de ameaças a sua permanência e integridade como zona de interesse social primordialmente habitacional.

O bairro analisado contém em si a heterogeneidade própria da cidade, vista a partir das diferentes classes sociais e agentes presentes na (re)produção do espaço, apoderando-se de tal espacialidade para os mais diversos fins e intencionalidades, desde a moradia até o lucro provindo da especulação imobiliária graças a valorização de atividades jurídicas instaladas. (SARAIVA, 2011, p. 15)

Além dos motivos citados acima a existência do projeto de pesquisa "Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil", aprovada pela Chamada MCTIC/CNPq Nº 28/2018 – Universal e desenvolvida no âmbito do Observatório das Metrôpoles Núcleo Paraíba e do GPHec (Grupo de Pesquisa Produção da Habitação e da Cidade), ao qual faço parte, permitiu que levantamentos, leituras e debates sobre a ZEIS, realizadas no grupo, viessem a enriquecer as questões elaboradas e levantadas neste trabalho.

Como já dito, o bairro em que se situa a ZEIS Estação Velha/Califon chama-se Estação Velha e encontra-se entre os bairros São José, Centro, Catolé, Tambor e Liberdade (escalas de localização abaixo). A ZEIS possui como

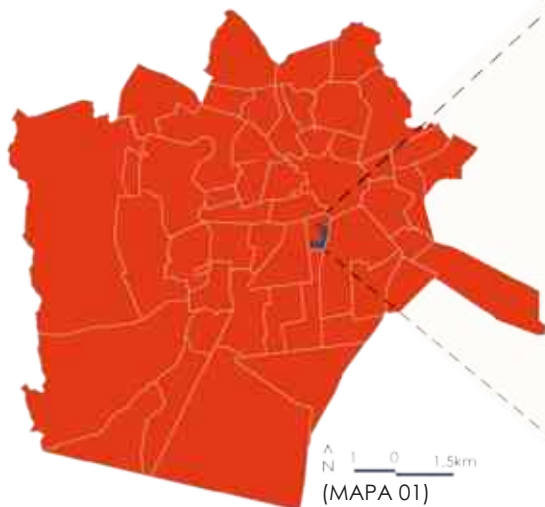
limites morfológicos a linha férrea à leste, a rua Pedro Leal ao sul, o Complexo Jurídico à oeste e um descampado ao norte. Cada um desses limites influencia de maneira específica a ZEIS através de suas dinâmicas urbanas.



240 0 480km  
N  
(MAPA 02)



18 0 18km  
N  
(MAPA 03)



1 0 1,5km  
N  
(MAPA 01)



50 0 100m  
N  
(MAPA 04)

[5] O Programa HBB - HABITAR BRASIL BID, foi idealizado como um projeto piloto para financiar obras e ações nos municípios capitais de estado ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerados urbanos. Fonte: Min. Desenvolvimento Regional.

p. 36 MAPA 01: Campina Grande - Limites Bairros + ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: SEPLAN. Adaptado: pela autora, 2020.

p. 36 MAPA 02: Brasil - Limites estaduais. Fonte: IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

p. 36 MAPA 03: Paraíba - Limites Municipais. Fonte: IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

p. 36 MAPA 04: Bairro Estação Velha - CG. Fonte: SEPLAN. Adaptado: pela autora, 2020.

## PESQUISA DOCUMENTAL E DE CAMPO

Por se tratarem de assentamentos precários, com potencial para aplicação do instrumento ZEIS, a área em estudo fez parte de relatórios da Prefeitura Municipal, elaborados com intuito de reunir informações sobre as tais áreas da cidade, que possuíam características referentes à precariedade e irregularidade urbana. Os documentos intitulados: 1º Relatório Parcial: Inventário da Legislação Urbanística Local (PMCG, 2007), elaborado para projeto do HBB<sup>5</sup>; e 2º Relatório Parcial: Definição das ZEIS (PMCG, 2007), elaborado para regulamentação das ZEIS, fazem parte do processo de identificação e regulamentação urbanística das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, da Prefeitura Municipal de Campina Grande-PB, dentro do Programa Habitar Brasil - BID<sup>1</sup>.

Esses documentos apresentam descrição memorial das ZEIS, com caracterização dos assentamentos subnormais em Campina Grande-PB, expondo informações sobre localização, população, domicílios, situação de risco, materialidade (casas em alvenaria, madeira, taipa, etc.), ocupação e infra-estruturas como pavimentação, rede de esgoto, abastecimento de água, coleta de lixo, energia elétrica, entre outras informações interessantes para este estudo.

Outra pesquisa passível de realização foi a pesquisa de campo, com a coleta de dados primários, realizada com a intenção de observações sistemáticas. Isso porque a pesquisa por meio de aplicação de questionários e entrevistas foi prejudicada, sendo esta uma das limitações encontradas na produção deste trabalho. As condições de quarentena devido a pandemia causada pela Covid-19, interferiu na realização de pesquisa de contato (aplicação de questionário em residências e realização de entrevistas com grupos de moradores) nos meses de março e abril do ano de 2020.

No entanto, observações *in loco* realizadas antes do panorama pandêmico permitiram o registro de comportamentos, aspectos, sensações e vivências na área em estudo. Tendo em vista a importância do contato do pesquisador com seu objeto de estudo, essa pesquisa pôde ter continuidade devido ao contato anterior com a localidade. As idas *in loco* possibilitaram o reconhecimento de espaços, registro fotográficos e fala com moradores da ZEIS Estação Velha/Califon, acrescentando assim nos aspectos levantados no diagnóstico urbano-social e na construção do entendimento sobre o sentido de pertencimento que os moradores possuem.

## **APREENSÃO HISTÓRICA ÁREA DE ESTUDO**

Para a parte “Acessar!”, o quesito formação do assentamento precário é fundamental para a definição da condição de acesso à moradia encontrada pelos seus moradores. Investigar a sua história é recorrer aos fatos que levaram à ocupação das áreas e ao tipo de ocupação que foi realizada.

Os assentamentos precários possuem em comum:

a origem histórica, relacionada às diversas estratégias utilizadas pela população de baixa renda para viabilizar, de modo autônomo, solução para suas necessidades habitacionais, diante da insuficiência e inadequação das iniciativas estatais dirigidas à questão, bem como da incompatibilidade entre o nível de renda da maioria dos trabalhadores e o preço das unidades residenciais produzidas pelo mercado imobiliário formal. (MIN. CIDADES, 2010, p.09, grifo nosso)

Esta etapa metodológica recorre aos dados primários e secundários, tendo em vista, no primeiro caso, a realização de observações sistemáticas praticadas no dia 21 de novembro de 2019. O registro das observações, em diário de campo e fotografias, e o reconhecimento da área foram primordiais nesta atividade. Fez parte também deste processo a interação com dois moradores locais (roteirizada a partir de questionário montado previamente pela pesquisa).

Em relação aos dados secundários, coube aqui a busca e utilização de material alcançado por meio de pesquisas em publicações, artigos, livros, registros fotográficos, websites de busca, noticiários e trabalhos acadêmicos. A busca por informações históricas também teve suas limitações, devido a impossibilidade de acesso às fontes de pesquisa presencial. Pode-se destacar SARAIVA (2011) como referência principal para construção do processo de apreensão histórica e estruturação das etapas e períodos fundamentais na formação do bairro Estação Velha. A pesquisa, dita acima, apresenta relatos de moradores, e relaciona o momento à condições urbanas locais.

## **ELABORAÇÃO CLASSIFICAÇÃO TIPO DE ACESSO**

Os assentamentos precários possuem características diferentes entre si, no entanto é possível organizar essas características em variáveis, sendo uma delas o tipo de acesso à moradia.

As tipologias de assentamentos precários: cortiços, favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares e/ou degradados foram caracterizados, na parte conceitual deste trabalho, pelos autores Denaldi (2009) no curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social do Ministério das Cidades; Fernandes (2011) e Queiroz Filho (2015).

O quadro abaixo apresenta de maneira sintética as informações sobre tipo de acesso atrelada ao tipo de assentamento. O Ministério das Cidades (2010) apresentou este quadro com a caracterização das principais tipologias de assentamentos precários, no seu Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários. A variável relevante nesta parte da pesquisa, no caso, é “tipo de acesso à moradia”.

<b>tipologia assentamento precário</b>	<b>tipo de acesso à moradia</b>
CORTIÇOS	aluguel sem contrato ou ocupação ilegal de imóvel abandonado (público ou privado)
FAVELAS	ocupação ilegal de áreas públicas ou privadas, seguida de compra e venda informal (sem registro)
LOTEAMENTOS IRREGULARES	compra e venda entre agentes privados; sem escritura no registro imobiliário
CONJUNTOS HABITACIONAIS IRREGULARES E/OU DEGRADADOS	compra e venda ou concessão de uso pelo poder público (sem registro), ocupação ilegal

QUADRO 04: Tipologia de Assentamento Precários e seu Tipo de Acesso. Fonte: Ministério das Cidades (2010). Adaptado: pela autora, 2020.

## RESULTADOS

Os resultados obtidos em cada etapa constroem caminho para a identificação do tipo de acesso à moradia que a população das comunidades em estudo tiveram no início de sua ocupação. Contribuindo para a discussão sobre a produção do espaço urbano pela parcela excluída da cidade formal, e fundamentando as relações da origem e permanência no solo urbano.

FIGURA 05 (abaixo): Esquema Etapas e Produtos da Metodologia pt. Acessar! Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

<b>PESQUISA DOCUMENTAL</b>	<b>PESQUISA DE CAMPO</b>	<b>APREENSÃO HISTÓRICA</b>	<b>TIPO DE ACESSO</b>
acesso à informação com tratamento analítico	identificação a partir de observações	identificação de aspectos passados a partir de documentos	identificação a partir de critérios de classificação

# pt. 02

## acessar!

metodologia pt. acessar!

**cidade e habitação**

memória e formação

classificação do acesso ao solo



## cidade e habitação

Esta pesquisa se desenvolve na cidade de Campina Grande – PB, localizada no agreste paraibano, à 120km da capital João Pessoa. O município, apresenta o segundo maior PIB do Estado, como também o segundo maior número de habitantes. Compreendendo dezenove municípios em sua região metropolitana, Campina Grande, assim, influencia e torna-se atrativa em diversas instâncias.

Os traços da origem da cidade remontam do século XVII, quando surgiu seu primeiro povoado no final desse século. Em termos de Queiroz (2008) apresenta uma sequência histórica de Campina Grande, elevada à categoria de vila em 1790 e à de cidade em 11 de outubro de 1864. Nesse momento, a cidade possuía um pequeno núcleo urbano (ver mapa 05, p. 42), com 731 edificações que eram distribuídas em volta de quatro largos e de algumas poucas ruas, becos e travessas (CÂMARA, 1947, p.79 apud. QUEIROZ, 2008).

Pode-se registrar a ocupação do território de Campina Grande a partir de duas frentes, a litorânea e a sertaneja. Cada uma dessas frentes influenciou dinâmicas específicas no município,

[...] a ocupação do cenário campinense se deu por duas frentes independentes entre si, a litorânea com a produção da cana de açúcar [...]. E a ocupação via sertão, ou seja, do interior para o Leste, que aqui fica denominada como sendo a sertaneja, cuja força se deu por conta da produção extensiva de gado. (OLIVEIRA, 2007, p. 16)

A feira de cereais, até o final do Século XIX, foi a principal base da economia local. No entanto neste mesmo século, agora categorizada como vila, de nome: Vila Nova da Rainha, a produção pecuária, juntamente com o cultivo de algodão (fruto da demanda por matéria-prima no setor têxtil europeu) passaram a exercer relevância a nível regional atraindo interesses econômicos pelo lugar (OLIVEIRA, 2007). Via-se então os princípios do legado algodoeiro na cidade, proporcionando o mesmo desenvolvimento econômico e concentração de capital.

Com título de cidade, Campina Grande leva em si mais de um século e meio



de história. Seu surgimento característico de um ponto de passagem, entre o cariri e litoral paraibano, justifica condições essenciais em seu aspecto histórico. Nos dois primeiros séculos de história a cidade não apresentou mudanças em suas dinâmicas “urbanas”. Era apenas o que os autores apontam como um modesto aglomerado de casas de taipa que acolhia as mais variadas pessoas que passavam por ali, atraídos pelas feiras de gado e de cereais (CÂMARA, 1999; apud, OLIVEIRA, 2007).

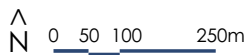
Seria então, a partir do Século XX que as transformações mais significativas da cidade afetariam as condições socioeconômicas atuais. O algodão “transformou-se no esteio da economia campinense e, conseqüentemente, contribuiu para sua elevação e consolidação como maior entreposto comercial do interior nordestino” (QUEIROZ, 2008, p. 24, 25). A partir de tal desenvolvimento o surgimento de fenômenos e dinâmicas urbano-sociais foram inevitáveis. O autor ainda afirma que algumas dessas dinâmicas provocaram a formação de uma classe de novos ricos, e a multiplicação da maioria mais pobre, observando na cidade traços da desigualdade social.

Atividades econômicas em alta são atrativos para a população em busca de emprego e melhores condições de vida. A chegada de novos moradores em uma cidade faz com que a busca por moradia também aumente. Caso a cidade não apresente condições acessíveis e em quantidade para esse acesso, a população ou passa a responder sua necessidade por conta própria, ou é oferecida uma resposta inapta para o problema, por meio do Estado, como observaremos mais tarde.

A crescente necessidade de conexão entre a cidade e localidades próximas, devido às exportações, fez com que a implementação de uma estação ferroviária se tornasse essencial na cidade. A chegada do trem, em Campina Grande, influenciou urbanisticamente e espacialmente a mesma:

Em 1907, a instalação do terminal da ferrovia inglesa Great Western Brasil Railway em Campina Grande viabilizou o escoamento da produção algodoeira do interior paraibano e de parte dos estados vizinhos para os portos da Paraíba e, principalmente, de Pernambuco, que, daí, era destinada para os mercados nacional e internacional, [...]” (QUEIROZ, 2008, p. 24)

As transformações, na cidade, ocorridas em pouco mais de trinta anos,



#### LEGENDA

- Ranchos
- Quadras Formadas
- Quadras em Formação
- Estação Ferroviária

- 1 IGREJA MATRIZ
- 2 LARGO DA MATRIZ
- 3 PAÇO MUNICIPAL
- 4 LARGO DO COMÉRCIO VELHO
- 5 RUA GRANDE OU DO SERIDO
- 6 PRAÇA EPITÁCIO PESSOA
- 7 BECO DO AÇOUGUE
- 8 BECO DE NECO BELO
- 9 BECO DOS PEIXINHOS
- 10 BECO DO LINDOLFO
- 11 TRAVESSA DAS BONINAS
- 12 RUA DOS ARMAZÉNS
- 13 CORREIO
- 14 LARGO DO ROSÁRIO
- 15 IGREJA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO
- 16 CADEIA
- 17 ESTAÇÃO FERROVIÁRIA (EM CONSTRUÇÃO)
- 18 PRAÇA DO ALGODÃO

impressionava tanto economicamente quanto fisicamente. A expansão urbana provocada pelo crescimento econômico e populacional caminhava e crescia nas localidades da estação ferroviária e da bacia do Açude Velho (QUEIROZ, 2008).

Consequentemente, o “boom” populacional, que devido a ineficácia do planejamento urbano, acarretou o surgimento de problemas estruturais e sanitários (OLIVEIRA, 2007). O desenvolvimento era focado na melhoria de infraestruturas relacionadas ao viés industrial, no crescimento da atividade comercial e no oferecimento de atividades de lazer à população local, como também de quem vinha de fora.

Esse intenso desenvolvimento econômico atraiu imigrantes de diversas localidades que buscavam trabalho e serviços oferecidos pelo município. Inicia-se com isso um processo de ocupação desordenada das áreas desocupadas do Município, surgindo núcleos de habitações subnormais com construção de casas de pau-a-pique, transformação de casarões e antigos armazéns em cortiços e casas de cômodos. (OLIVEIRA, 2007, p. 21, grifo nosso)

Como dito anteriormente, nem sempre a resposta do Estado, às necessidades que surgem nas Cidades, se mostram eficientes. Assentir aos cortiço e casas de cômodos é um exemplo da inadequação da decisão Pública, que deveria se mostrar como solução. É possível observar uma preocupação estética em partes da cidade, mas sem considerar as necessidades da população de menor renda, sendo estas deixadas de fora do formato de desenvolvimento elitista da cidade.

Campina, devido ao seu progresso econômico, passa a ser inserida no contexto de planejamento e embelezamento urbano, e em 1935 a reforma urbana da mesma tem início (Decreto nº51). As antigas construções foram sendo substituídas pelo o que era considerado moderno<sup>6</sup> e avançado para a construção dos novos edifícios.

Campina Grande foi, até início da década de 1930, o maior produtor de algodão do país. No entanto, nesta mesma década, alguns fatores surgiram e corroboraram para o enfraquecimento da economia algodoeira da cidade. O aumento da produção de algodão no Estado de São Paulo<sup>7</sup>, a inexistência de um porto na Paraíba, para exportação da produção, e a concorrência de

[6] A introdução da Arquitetura Moderna na cidade, passa a ser um sinônimo de progresso, com a utilização de novos materiais, como o concreto armado e o aço, na construção civil.

[7] Como alternativa e resposta à sua crise cafeeira, o Estado de São Paulo passa a produzir algodão, tornando-se concorrência para o município de Campina Grande.

outras empresas no mercado, se tornaram razões para o declínio da economia local (OLIVEIRA, 2007).

Com o declínio do comércio de algodão uma crise econômica se estabeleceu praticamente em todos os setores comerciais, sobretudo varejista e prestação de serviços, implicando assim numa tomada de decisão em que se necessitou dar novos rumos para a economia campinense, [...] (OLIVEIRA, 2007, p. 28)

A cidade passa a se reorganizar economicamente. Com a formação das zonas industriais nas décadas de 1940 a 1960 pode-se observar no meio dessa nova "ordem" "desenvolvimentista" uma desordem no que se refere a alguns serviços e espacialidades:

A classe mais abastada começou a constituir moradias especiais – os condomínios, localizados nas periferias da cidade – em busca de melhor infra-estrutura [...]. Essas construções removem a população mais pobre para as áreas que apresentam, por vezes, mínimas condições de sobrevivência, tais como as várzeas de rios e/ou riachos, encostas sujeitas a deslizamentos, enfim, áreas de difícil acesso. Essa segregação e desigualdade espacial significa que o uso do solo não é socializado. (SÁ, 2000, p. 186 apud SARAIVA, 2011, p. 34)

No âmbito de desenvolvimento urbano na cidade, entre as décadas de 1960 e 1990, via-se o enfoque na organização do sistema viário (mais uma vez), seja para a criação e ampliação de vias, alargamento ou pavimentação das mesmas. O investimento em certas áreas e setores da cidade e o esquecimento de outras, fez com que movimentos sociais surgissem na década de 1980, em resposta às necessidades habitacionais urbanas:

A reforma urbana foi tomada com mais ênfase na década de 1980, observou os movimentos sociais, como: os dos favelados, mutuários, dos sem teto que, por meios de Sindicatos e Associações, reivindicam seus direitos aos serviços e equipamentos básicos como iluminação pública, fornecimento d' água e energia elétrica, transporte coletivo, pavimentação, saneamento básico, posto de

saúde, escolas, creches e outros serviços. (OLIVEIRA, 2007, p. 31)

Mesmo assim, as preocupações não se voltaram para o que foi dito acima. Pelo contrário, “as décadas de 1980 e 1990, foram marcadas pela preocupação crescente na política de preservação e construção de novos espaços destinados ao lazer e aos eventos culturais” (OLIVEIRA, 2007), observando o setor habitacional novamente fora das prioridades urbanas. A construção do Parque do Povo, do Parque da Criança, do Terminal Rodoviário Argemiro de Figueiredo, e a reurbanização do Açude Velho, são exemplos, dentre outros, das novidades na cidade.

A partir do contexto histórico apresentado acima, é possível afirmar que o município de Campina Grande é resultado de suas origens comerciais, dos avanços com a chegada do trem e da não estagnação econômica, mesmo com o declínio de sua maior economia. É considerada um dos principais polos industriais da Região Nordeste, bem como principal polo tecnológico da América Latina segundo a revista americana Newsweek. Destaca-se também pelo seu setor universitário, contando com vinte e uma universidades e faculdades, três delas públicas (Fonte: Prefeitura de Campina Grande).

Com uma população residente de 385 213 habitantes em 2010 (IBGE, 2011), a estimativa de sua população em 2019, segundo o IBGE, foi de 409.731 habitantes. Cidade de porte médio, Campina Grande é caracterizada como centro submetropolitano, exercendo influência sobre outros 57 municípios da Paraíba. No entanto, carrega em si problemas no âmbito habitacional desde de os anos 1960, como a presença de sub-normalidade e o déficit habitacional.

Porém, é a partir de 1980 que os problemas se agravam no município. O progresso econômico e industrial da cidade não fora suficiente para responder em ação a demanda habitacional cada vez mais crescente. Vemos que:

nos anos 1980 e 1990 pode-se falar num **“boom” no número de invasões de terrenos**, ganhando destaque algumas lutas que coletivamente se consolidaram em torno da ausência de política municipal de habitação. (CARVALHO, 2001, grifo nosso).

Campina Grande, em seu histórico, foi marcada pelas mais diversas modalidades de habitação em resposta às necessidades locais, como afirma

Queiroz (2008):

[...] dos casebres de taipa aos cortiços em fundos de lote. Armazéns foram subdivididos em vários cômodos e sequencias de quartos foram erguidas atrás de comércios e de residências, em construções só às vezes servidas por instalações sanitárias, mas que estavam sempre prontas para receber mais um pavimento de quartos enfileirados, para, dessa forma, aumentar os rendimentos dos seus donos. (QUEIROZ, 2008, p. 51, 52)

Queiroz aponta que com o capital das classes média e baixa reduzidos e com a inexistência de financiamentos do Governo, para aquisição da casa própria, a demanda por habitação era atendida por meio do aluguel de moradias de produção privada. O cenário continuou o mesmo até 1942 com a promulgação da Lei do Inquilinato, pelo governo Vargas (QUEIROZ, 2008).

O que nos interessa saber é que a maioria da população, principalmente a classe pobre e a nascente classe média, era formada por inquilinos à mercê de um mercado privado de locação, que agia livremente, sem qualquer controle ou regulamentação governamental. (QUEIROZ, 2008, p. 129)

As dificuldades habitacionais enfrentadas pela população de baixa renda em Campina Grande, resultou no surgimento de ocupações informais, e conseqüentemente em assentamentos precários. O município atualmente apresenta 17 Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (LEI Nº. 4.806/2009). Essas zonas, inicialmente demarcadas como áreas de assentamentos subnormais apontavam (no período da classificação) características comuns relacionadas à irregularidade fundiária do solo urbano, inadequação das moradias e a ausência de infraestrutura urbana.

A multiplicação de assentamentos precários (delimitados, quando plausíveis, em zonas especiais) expressavam a resposta popular à ausência da democratização do uso e ocupação do solo, destinados à habitação social. O processo de acesso ao solo urbano e produção da moradia torna-se assim um procedimento à margem da legislação, totalmente ilegal, irregular e desprotegido antes da aplicação do instrumento ZEIS.

A ZEIS Califon/Estação Velha, estudada neste trabalho, é um exemplo desse processo de transformação urbana. Desde o acesso informal ao solo urbano e autoconstrução de moradias, ao reconhecimento e proteção legal da ocupação, o processo de produção do espaço segue uma lógica própria de busca pelo direito à moradia e à cidade. Não obstante, os fardos recorrentes nos modos informais de acesso ao solo pelos excluídos representam dificuldades, mesmo após a proteção legal da ocupação. Essas dificuldades são vistas como ameaças para os moradores de ZEIS, como a frágil integração com a cidade, as novas fronteiras de valorização imobiliária e a segregação socioespacial.

Campina Grande, não tão distante da realidade nacional de cidades de médio a grande porte no país, apresenta também áreas de assentamentos precários. Conforme dados de pesquisa para mapeamento, em campo, de assentamentos subnormais<sup>8</sup> em Campina, realizada em outubro de 2000, “[...] a população moradora em condições inadequadas soma um total de 50.451 habitantes, distribuída em 38 assentamentos subnormais além dos cortiços (739)” (CARVALHO, 2001). Destes 38 assentamentos, 28 encontravam-se em categorias de risco: inundação (9), desabamento (10), faixas de domínio (4), áreas insalubres (01), e proteção de mananciais (04).

Quase 20 anos atrás a cidade já apresentava motivos suficientes para reelaboração de políticas públicas voltadas para habitação social. Segundo Carvalho (2001):

pode-se ainda relacionar o déficit habitacional no município com problemas fundiários os quais dão origem ao crescente número de favelas, cortiços e formas ilegais de ocupação. Assim o uso da terra como valor de reserva e estocagem, reforça a concentração fundiária e o comportamento especulativo correlato a mesma. Exemplo disso é que até o início dos anos 90, 32,5% da malha urbana e da área de expansão da cidade estavam sob o domínio de apenas 20 pessoas. (CARVALHO, 2001, p. 17 e 18)

Não desassociando os problemas fundiários do surgimento de favelas (tipologia de assentamentos precários), a desigualdade e a ineficácia da gestão pública, quanto às questões habitacionais na cidade, é reafirmada. As duas comunidades, objeto de estudo deste trabalho, que fazem parte da

[8] Termo utilizado pelo IBGE para se referir à ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia, para fins de habitação (Fonte: IBGE). Por questões conceituais atribuímos o termo “**assentamentos precários**” ao se fazer referência a essas áreas.



ZEIS Califon/Estação Velha surgem em meio a tais problemas.

A comunidade Estação Velha, localizado no bairro da Estação Velha, às margens da ferrovia era composto por 135 habitações; e a comunidade Califon, localizado no bairro da Liberdade, possuía 79 habitações em sua área. Esses dois assentamentos, segundo classificação, atendiam condições passíveis de serem transformados em ZEIS, desde que sanados os riscos e realizada a realocação parcial de moradores instalados dentro da faixa de domínio da linha férrea. Devido à proximidade de ambos, os dois assentamentos originaram a delimitação do perímetro da ZEIS Califon/Estação Velha.

A ZEIS Califon/Estação Velha apresenta, devido a seus dois assentamentos iniciais, uma ocupação mais antiga na cidade, além disso a centralidade desses assentamentos alimenta debates sobre centralidade e periferia. A proximidade desta ZEIS com o centro da cidade, local de diversidade de usos e serviços, influencia suas dinâmicas de apropriação do espaço pelos moradores, integração com a cidade e criação de barreiras sociais e espaciais, muitas vezes vistas como ameaças para os mais vulneráveis.

A cidade ilegal, busca espaço para reconhecimento, regularização, consolidação e melhorias. O desenvolvimento urbano excludente deve ser interrompido para que o ensaio sobre a produção da cidade seja mais justo e participativo, diminuindo assim os agentes de segregação socioespacial. Campina Grande é apenas mais uma dentre as inúmeras cidades brasileiras que sofrem com as consequências da produção desigual do espaço urbano. No momento em que a terra se torna um produto, e o Estado não consegue acompanhar a demanda populacional de habitação, o mercado, indiferentemente, dá seguimento a sua produção de capital.

O desenvolvimento campinense, diferentemente do desenvolvimento sócio-espacial resultante da transformação das relações sociais e do espaço social, simultaneamente, foi econômico e, apesar de se manifestar na sociedade e no espaço da cidade, não foi homogêneo ou mesmo hegemônico se comparado a grande quantidade de pessoas que empregaram sua força de trabalho, mas que viviam em precárias condições. (SARAIVA, 2011, p.41)

Surge dessa realidade a exclusão e impossibilidade da camada mais pobre

da sociedade adquirir seu direito por moradia. A junção desses diversos fatores resulta na produção de espaços repletos de injustiças, irregularidade e precariedade, porém dotado de unicidade e autenticidade em seus diversos casos. É o que podemos observar no caso da ZEIS Estação Velha/Califon, originada a partir de duas comunidades, ESTAÇÃO VELHA e CALIFON, com seus mecanismos sociais de produção urbana próprios.

## pt. 02

### acessar!

metodologia pt. acessar!  
cidade e habitação

### memória e formação

classificação do acesso ao solo

# memória e formação

## Levantamento histórico das Comunidades Califon e Estação Velha

O debate sobre a **cidade ilegal**, estruturado na primeira parte deste trabalho (p. 10), conduz neste momento não mais a conceituação de um fenômeno, mas dá nome a um fato tangível. Se tratando da formação das comunidades Estação Velha e Califon, a produção do espaço urbano por parte da população de baixa (e média) renda não fugiu à regra ao desenvolver-se sob a perspectiva da ilegalidade e da desigualdade.

Observar essa produção, do espaço urbano, é lidar também com o início de sua formação. Do mesmo modo que não podemos tratar da ZEIS em estudo sem antes contextualizar a cidade na qual se insere, também não podemos, neste caso, separar a história da formação das comunidades Estação Velha e Califon da história do bairro Estação Velha.

As comunidades citadas acima não correspondem a todo o limite do bairro, no entanto, na caracterização do mesmo podemos destacar que:

O bairro da Estação Velha traz em suas raízes uma formação própria do desigual desenvolvimento urbano campinense a partir das gestões municipais e suas políticas públicas praticadas. (SARAIVA, 2011, p. 36, grifo nosso)

E, tais raízes são encontradas exatamente em seus assentamentos precários. As primeiras ocupações do bairro, seja em suas porções norte ou sul, se inseriram nas áreas em que hoje se delimita a ZEIS aqui objeto de pesquisa.

O bairro, limite intramunicipal, compreende em uma área aspectos comuns como paisagem urbana, conteúdo social e função. Seja pelo tipo, estilo ou idade das construções, padrão de vida da população ou atividade básica do bairro (TEIXEIRA; MACHADO, 1986, p.66). Esses elementos aglomeram ruas e quadras e as individualizam em um limite de espaço.

No caso do bairro tratado aqui, sua nomenclatura remonta à atividade que deu origem ao mesmo: o modal ferroviário. Mas não se resume apenas a esta função, e ao nome popular do equipamento urbano (estação ferroviária). Isto devido ao aspecto também industrial que o bairro recebeu em boa parte

das décadas de sua existência. Na formação de um bairro, principalmente histórico, como é o caso da Estação Velha, os aspectos que deram origem a sua formação podem responder, ou justificar condições atuais, mas não eliminam a possibilidade de seus elementos sofrerem alterações ao longo do tempo, como é o caso da sua função atual e os padrões sociais existentes.

Pouco se tem especificamente sobre a formação habitacional do bairro, muito foi descrito e dito sobre a Estação Ferroviária Great Western of Brazil Railway - GWBR, sua importância e efeitos, mas não necessariamente sobre a produção popular da habitação na área. É observado que os registros da ocupação habitacional de áreas da cidade foram muito maiores nas regiões mais antigas e centrais da mesma. A produção sobre a história de bairros populares não se dá da mesma forma que a produção dos bairros de alta renda.

É enorme o abismo que separa a produção de histórias dos bairros de alta renda da produção de histórias dos bairros populares. E impressionante é o esforço e o empenho da sociedade em “fazer” a história dos bairros mais ricos, em chocante contraste com a total negligência e pouco-caso para com a história dos bairros pobres. (VILLAÇA, 2001, p.226 apud SARAIVA, 2011, p.50 )

# 1902

início da construção da linha ferroviária; com início também de algumas ocupações com casas de taipa

# 1907

instalação do terminal da ferrovia inglesa Great Western of Brazil Railway - GWBR

# 1910

ocupações, principalmente, pelas vias Santa Luzia e Prudente de Moraes; início da constituição do bairro

# 1935

instalação da 1ª sede da SANBRA entre 1935 e 1936, na porção nordeste do bairro, demolida em 1970

FIGURA 06 (continua na página seguinte): Linha do Tempo mudanças e fatos marcantes para o bairro Estação Velha. Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

## LINHA DO TEMPO

Contudo, é possível construir uma linha histórica de fatos marcantes (ver figura 06), do atual bairro da Estação Velha, e relacioná-los às dinâmicas que influenciaram no surgimento das ocupações do mesmo. A linha do tempo apresentada abaixo, remonta de maneira simples acontecimentos relevantes para o bairro e para os assentamentos em estudo.

A princípio, em 1902, segundo alguns moradores, tem-se o início da construção da estação, surgindo assim o bairro. As ocupações se deram por meio da construção de casebres de taipa nas áreas próximas à estação ferroviária.

Relata-se que a ocupação territorial onde hoje o assentamento encontra-se estabelecido deu-se inicialmente por Dona Dalva Barbosa, Maria Caetano e Neco Baretta, por meio da venda de terrenos, que a partir daí houve a construção desordenada de casebres em taipas. Posteriormente, entre 1902 e 1907 com a construção em Campina Grande da estação ferroviária e a chegada do primeiro trem [...] há a intensificação de ocupações. (JOVEM, 2018)

No entanto, é a partir de 1907 que a história do bairro Estação Velha começa a ter forma e sentido, com a aparição de ruas, infraestrutura e serviços, além das dinâmicas da população residente em seu cotidiano de vida (SARAIVA,

# 1940

década da construção da 2ª sede da SANBRA, na porção centro-oeste do bairro, e que se tornaria parque industrial

# 1950

SANBRA tem suas instalações ampliadas com novas construções e reformas; chegada do serviço de água e luz para os moradores

# 1970

década da construção do canal nas imediações da Estação Velha; SANBRA encerra suas atividades em CG;

# 1990

construção do complexo jurídico da cidade, finalizado em 2000, modificando a função do bairro (antes de caráter industrial)

2011, p. 23). Como visto no tópico anterior sobre cidade e habitação (p.65), a partir da chegada do trem inúmeras mudanças na cidade se desencadearam, seja pelo crescimento do número de casas, ou até mesmo das instituições, comércios, serviços e infraestruturas.

Via-se um ar de desenvolvimento, no entanto, os problemas referentes à desigual distribuição de todos os benefícios do progresso também surgiam, e de certa forma marcaram, conjuntamente, partes da cidade.

Nesse contexto de modernizações, surge o bairro da Estação Velha, que, segundo relatos dos moradores mais antigos, teve seu início a partir de invasões e atividades de autoconstrução. Os primeiros moradores do bairro ora estavam relacionados às atividades do trem (maquinistas, mecânicos, auxiliares gerais), ora eram “estrangeiros” que “vinham pelos trilhos” à cidade em busca de oportunidades e melhorias de vida. (SARAIVA, 2011, p.45, grifo nosso)

A influência da estação ferroviária (ver figura 07, p.56) foi fator determinante nas primeiras ocupações das áreas do bairro, e conseqüentemente dos assentamentos aqui tratados. Tanto quem trabalhava em atividades relacionadas ao modal, quanto quem trabalhava oferecendo serviços distintos, para quem passava no percurso das linhas do trem, optou por residir nas proximidades de seu trabalho.

Relata-se, ainda, que no início da ocupação os moradores sofriam com a lagoa existente no bairro, que antigamente chamava-se lagoa dos Motas. Em 1910 as ocupações são principalmente pelas vias Santa Luzia, (hoje rua Antônio Carvalho de Souza e travessa Santa Luzia), Prudente de Moraes (conhecida por rua do fogo) e Paraíba. Ainda nessa mesma década Saraiva (2009; 2011) coloca em suas pesquisas a já caracterização de uma constituição do bairro, mesmo assim a área não possuía nenhuma infraestrutura e a população ainda era afetada por essa situação.

Moradores confirmam a existência da lagoa, em falas durante entrevistas realizadas na pesquisa Mercado imobiliário e impactos nas relações socioespaciais nas ZEIS em Campina Grande, PB<sup>9</sup> (2020):

[...] isso aí era uma lagoa, era a SANBRA veia e uma lagoa. Já mudou muito! Isso aqui atrás, né?[...] Tem isso

[9] Pesquisa de iniciação científica orientada pela prof<sup>a</sup> Jackeline Carvalho, integrante da pesquisa “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”, anteriormente citada neste trabalho.

tudim aqui, quando eu cheguei aqui não tinha disso aí, nem essa rua tinha! [...] Aí atrás, não tinha nada disso aí, aí era mata, quando eu comprei esse terreno aí isso tudo era mata. (Masculino, 66 a) (CARVALHO; AURINO; GOMES, 2020, p.02)

Entre as décadas de 1910 e 1930 o bairro expande seu crescimento, e acarreta em si cada vez mais características das dinâmicas funcionais presentes. A característica fabril da região do bairro Estação Velha adquire tal conotação devido a instalação de usinas de beneficiamento de algodão e sisal (CARDOSO, 1963).

Pode-se destacar, neste momento, a implantação da primeira sede da SANBRA - Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro, no ano de 1936. Realizava-se ali beneficiamento e enfardamento de algodão, sua localização era entre as ruas Almeida Barreto e Benjamin Constant, no antigo largo da Estação Ferroviária da GWBR (ver figura 08, p. 56).

Atualmente observa-se em Campina Grande uma acentuada tendência à formação de duas zonas industriais: ao sul do açude Bodocongó [...]; no setor sudeste, próximo ao açude Velho e à estação da estrada de ferro, aparecem estabelecimentos maiores como a SANBRA, a Anderson Clayton, Rique e outras. (CARDOSO, 1963, p.07)

No final da década de 1940 inicia-se a construção do que se tornaria o Parque Industrial da SANBRA em Campina Grande, também popularmente conhecida por "SANBRA nova" (ver figura 09, p. 56). Por volta de 1958 tem-se a ampliação da usina com a construção de novos espaços e reforma de outros, "ocupando toda a área onde funciona o Polo Jurídico de Campina Grande, Centro de Distribuição Rio do Peixe e Campus Universitário Maurício de Nassau" (ARAÚJO, 2015).

Em Campina Grande, na Paraíba, a Sanbra "instalou-se em 1935-1936 [...] Em fins de 1949 começou a operar a sua fábrica de óleos" (Sanbra, 1975b, p. 22). [...] Em 1958 teve suas instalações ampliadas, atingindo a capacidade de 130 t. per dia de caroço de algodão. [...] As instalações de Campina Grande, na Paraíba, empregavam, em 1975,



FIGURA 07: Estação Velha (Estação Ferroviária GWBR) em 1922.



FIGURA 08: Às margens do Açude Velho em Campina Grande, as antigas usinas algodoceiras instaladas em 1950.  
Fonte Figuras 07 e 08: <<https://www.estacoesferroviarias.com.br/paraiba/campina.htm>> Acesso em 25 de maio 2020.

FIGURA 09: Bairro Estação Velha no início da década de 1970. Ao centro a indústria SANBRA e, à direita, a Av. Assis Chateaubriand.  
Fonte: <<https://bityli.com/stpEW>> Acesso em 25 maio 2020.





mais de 200 pessoas. (COSTA; SILVA, 2020, p.07)

Apesar do desenvolvimento local apenas em 1950 há a chegada dos serviços de água e luz para os moradores. Antes disso, a população mobilizou-se para melhorar o bairro, observando assim a influência da autoconstrução não apenas no fator moradia, mas também urbana, de infraestrutura. A reivindicação por serviços de água, luz e coleta de lixo foi existente, ocorrendo também no bairro, a mobilização para construção de novas casa e reforma de antigas (SARAIVA, 2011).

Com seus mais de 200 funcionários no ano de 1975, a SANBRA encerra suas atividades em Campina Grande nesta mesma década. O impacto que primeiramente se deu com a oferta de emprego e atração de população para suas proximidades, agora se reverte em um alto número de desempregados. O surgimento e formação de nova zona industrial (distrito industrial) na cidade influencia as dinâmicas do bairro, que começa a perder sua função industrial.

Ainda é possível destacar na década de 1970 a realização da obra do canal que transpassa o bairro no seu sentido norte/sudeste (figuras 10 e 11), nas imediações do Hiper Bompreço e Estação Velha. O canal segue o caminho do riacho do Açude Novo e deságua no canal do Prado, algumas residências encontram-se no limite e até mesmo acima do canal. Moradores antigos relatam que para atravessarem de um lado a outro do riacho utilizavam de pedras de grande porte como ponte de acesso, e acrescentam, a ponte que

FIGURA 10 e 11: Construção do canal nas imediações da Estação Velha.  
Fonte: <<http://cgretalhos.blogspot.com/2011/09/raridades-fotograficas-antigos.html#.XrG7oKhKjDc>> Acesso em 25 maio 2020.



cruza o canal atualmente foi construída em mutirão pelos próprios moradores (SARAIVA, 2011).

No final da década de 1990 é iniciada a construção do Complexo Jurídico na região mais central do bairro. No ano de 2000 é finalizada a construção dos edifícios pertencentes ao complexo<sup>10</sup>, mas, algumas obras de infraestrutura ainda se estenderam até o ano de 2017 (como a urbanização da praça e construção de estacionamentos). Anterior a esse mesmo ano, destaca-se a construção de duas torres residenciais e uma torre comercial nas margens do Açude Velho, nas proximidades do antigo largo da Estação Velha, influenciando assim a dinâmica imobiliária, social e econômica da área.

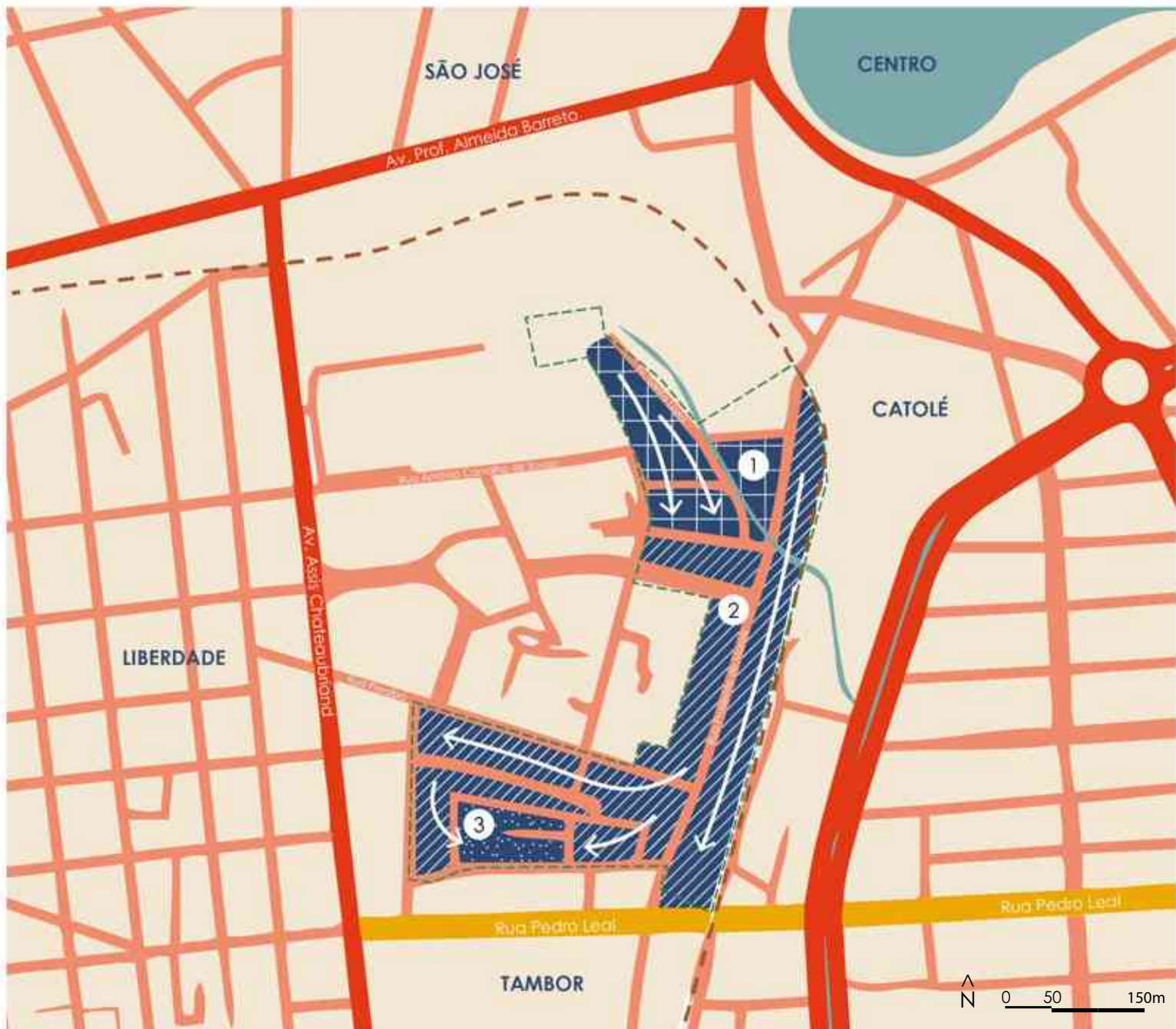
Para melhor visualização do avanço da malha urbana local foi elaborado o mapa da expansão ocupacional dos assentamentos da ZEIS em estudo (ver mapa 06, p. 59). O esquema permite um melhor entendimento sobre as ocupações das comunidades. Neste trabalho tomaremos os registros feitos por Saraiva (2009; 2011) e pela pesquisa Mercado Imobiliário e Impactos nas Relações Socioespaciais nas ZEIS em Campina Grande, PB (2020), para construção dessa narrativa “espacializada”. Os relatos de moradores ajudam a constituir fatos que levam a montagem da expansão das ocupações, para a qual também foi fundamental a relação entre nome de ruas e tempo de inserção no bairro.

Segundo Saraiva (2011) “A primeira inserção precária se deu nas porções Nordeste e Leste do bairro, seguida pela invasão no Sul do bairro”. A **primeira fase** de ocupação se deu exatamente nas proximidades da estação ferroviária e do caminho da linha férrea. Segundo moradora da rua Santa Luzia (conhecida antigamente por rua do aterro), seu pai foi um dos primeiros a inaugurar casas nas proximidades da estação, os terrenos livres e próximos serviram para acomodar os trabalhadores da rede ferroviária (SARAIVA, 2011).

Aqui não havia ruas, e sim **um grande terreno que foi ocupado por um trabalhador da Maria Fumaça**. Ele construiu essa casa e depois deu pra gente. **O trem passava pela estação e aí os ferroviários e o povo da rede ferroviária começaram a ocupar isso aqui.** [...] Essa minha casa é centenária: toda a minha família nasceu aqui. [...] Meu pai foi um dos primeiros a inaugurar as casas aqui. (SARAIVA, 2011, p.52, grifo nosso)

[10] Complexo formado pelos: Prédios da Justiça Federal, Depósito Judiciário, Fórum da Justiça do Trabalho, Fórum da Justiça Eleitoral e Fórum Affonso Campos, além do Ministério Público do Estado.

## EXPANSÃO MALHA URBANA



MAPA 06: Esquemas Expansão da Ocupação dos Assentamentos Califon/Estação Velha.  
 Fonte: Google Maps/Google Earth. Adaptado: pela autora, 2020.

- Legenda:
- Vias Arteriais
  - Via Coletora
  - Vias Locais
  - Quadros
  - Corpo D'água
  - Linha Férrea
  - Limite ZEIS Califon/Est. Velha
  - Expansão

Visto a localização da rua Santa Luzia (hoje rua Antônio Carvalho de Souza) e travessa Santa Luzia analisamos as quadras marcadas em azul com padrão quadriculado como sendo o início da ocupação do assentamento Estação Velha, indicadas como primeira fase. Não podemos desconsiderar a possibilidade de ocupação nas margens da linha férrea datadas da mesma época. Mas, se levarmos em consideração a consolidação de algumas áreas, as quadras marcadas em azul e com padrão listrado podem ser tratadas em um segundo momento de consolidação, porém não tão distantes da fase 1.

A ocupação das quadras entre a linha férrea e a rua Prudente de Moraes relacionam-se diretamente com o percurso do trem, pois muitos moradores trabalhavam em atividades relacionadas ao modal ferroviário. Décadas mais a frente as usinas instaladas no bairro também atraíram moradores para as proximidades. A estratégia informal de acesso ao solo, no bairro, é observada no relato de uma moradora de 60 anos de idade:

Naquela época, né? Aí aqui era tudo mato.! Aí o rapaz viu minha mãe com muitos filhos, disse: "por que a Senhora não "invade" um terreno ali? Aí tinha uma casinha de taipa que era da finada Unissinha[!], aí o meu Pai "invadiu" aí cobriu com uma lona. Aí o material dali foram eles [Funcionários da Rede Ferroviária] que deram pra cobrir. (CARVALHO; AURINO; GOMES, 2020, p.02)

Moradora da Rua Prudente de Moraes, há mais de 52 anos, relata, nas entrevistas de Saraiva (2011), as condições do bairro na década de 1960:

A rua era de terra, não era calçamento, o canal próximo era um riacho. As casas eram todas pequeninas, baixas, antigas e alguns barracos. [...] Tinha os problemas com a água, mas era calmo, sem violência. [...] Antes só tinha umas bodegas aqui na rua, umas 3 eu acho. Uma coisa que tinha antes aqui era um chafariz, ali na esquina. [...] A Rua Prudente de Moraes tem esse apelido de rua do fogo por causa dos incêndios que tinha por perto. (SARAIVA, 2011, p.54)

Outro morador coloca (SARAIVA, 2011):

No início da 'rua do fogo' [Rua Prudente de Moraes]

havia uma casa de ferramentas e casas, no geral, se concentravam lá, havendo entre os moradores muitos maquinistas. Conheci muita gente da rede ferroviária. Os terrenos pertenciam a um major, cedidos por ele para a construção da maioria das casas. (SARAIVA, 2011, p.52)

Outra porção de destaque nessa mesma fase de expansão são as ocupações na rua Paraíba, também conhecida pelos moradores antigos pelo nome Califon (nome dado a comunidade instalada na porção inferior da ZEIS). Assim como em todo o bairro, a ocupação da porção conhecida por Califon “também teve seu início de forma humilde e precária, infra-estruturalmente e socialmente cotidiana” (SARAIVA, 2011), nas décadas anteriores à 1950.

A **segunda fase** de expansão relaciona-se tanto com o percurso norte/sul da linha férrea, quanto com a inserção de indústrias na área, como o complexo industrial da SANBRA e sua proximidade com as ruas Prudente de Moraes e Paraíba. O bairro industrial influenciava a chegada de moradores para a proximidade das fábricas. A área conhecida por Califon-Estação Velha, por sua proximidade com o centro da cidade recebe influência em questões de inserção de indústrias e habitações.

[...] é interessante observar-se que há um adensamento de operários por tipo de indústria em determinados bairros. Assim, por exemplo, os que trabalham nos curtumes residem, de preferência, em Bodocongó e os das indústrias de beneficiamento de algodão e sisal em José Pinheiro e Liberdade. (CARDOSO, 1963, p.07)

Além do uso industrial, a área em torno da linha férrea e das indústrias passou a ser ocupada residências; essa ocupação ocorreu sem planejamento ou regularização fundiária e resultou em uma comunidade desprovida de direitos legais sobre a terra e carentes de serviços ligados à infraestrutura urbana tal como saneamento básico e drenagem de águas pluviais. (CARVALHO et al, 2016, p.04)

Por fim, a **terceira e última fase** de ocupação do bairro, referente à quadra destacada na cor azul e padrão pontilhado, no mapa 06 (p. 59), que teve sua consolidação entre os anos de 2005 e 2009. Essa condição foi identificada por

meio de imagens áreas do bairro (figuras 12 e 13, pág. 63), onde até o ano de 2005 a quadra encontrava-se totalmente desocupada. No entanto, em imagens de 2009 essa mesma área já se mostra inteiramente ocupada. Esse último território, em questão, sofre com a estigma da ocupação/invasão de áreas. Esse contraste entre uma área consolidada pelo tempo e o surgimento de uma nova territorialidade confrontam percepções de pertencimento à área, e conflitos sobre aceitação de ocupações em momentos distintos.

Diferentemente dos anteriores, cujas estruturas já se encontram de certa forma cristalizadas pelo tempo, esse último contexto possui uma constituição incompleta, na medida em que determinados objetos ainda estão se moldando, havendo inclusive a formação de novas estruturas que sequer “existem no mapa”, além de contrastes de infra-estrutura em suas ruas. (SARAIVA, 2011, p.90)

Como colocado por Saraiva (2009; 2011), relatos obtidos de antigos moradores remetem o início e formação do bairro à **“invasão de terras seguida de autoconstrução”**, como colocado pelos mesmos, não se diferenciando-se assim das últimas ocupações no ano de 2009, ambas realizadas no contexto da “cidade informal”. No entanto, o preconceito com a população da última área ocupada é presente entre os moradores até mesmo da ZEIS.

Com isso, percebe-se como o debate sobre estratégias de acesso ao solo demonstra-se necessário para o entendimento relacionado a maneira que o “chegar” afeta o “manter-se”, em situações de assentamento precário. Trabalhadores chegaram nas localidades que hoje referem-se ao bairro Estação Velha e assim mantiveram-se em suas residências, autoconstruídas, passadas de geração para geração. A historicidade da transformação de tais assentamentos valida o que vem sendo aqui abordado, o ocupar como um direito, como uma alternativa.

A classificação do tipo de acesso ao solo é uma chave para caracterização de zonas que apresentam mesma condição de surgimento e formação. O tipo de acesso resulta em especificidades que o assentamento apresenta e recorre. A ZEIS em questão, formada pelos dois assentamentos estudados, retrata seus aspectos quanto assentamento precário, tanto pelas moradias construídas na época do ouro branco em Campina, quanto pelas últimas moradias fixadas em 2009.



FIGURA 12: Vista aérea bairro Estação Velha no ano de 2005.  
Fonte: Google Earth, Maxar Technologies. Acesso em 12 maio 2020.



FIGURA 13: Vista aérea bairro Estação Velha no ano de 2009.  
Fonte: Google Earth, Maxar Technologies. Acesso em 05 Junho 2020.

# pt. 02

## acessar!

metodologia pt. acessar!  
cidade e habitação  
memória e formação



## classificação do tipo de acesso

Com a pesquisa e organização de informações sobre o bairro Estação Velha foi possível montar uma linha do tempo (ver figura 06, pág. 52/53), e esquema espacial, sobre a espraio das ocupações de seus assentamentos precários. Relatos de moradores antigos, encontrados principalmente nos trabalhos de Saraiva (2009; 2011), permitiram a reunião de informações referentes ao tipo de acesso à moradia nos assentamentos que formam a ZEIS Califon/Estação Velha.

Os termos **invasão, ocupação e autoconstrução** se repetem quando nos voltamos à temática do acesso ao solo na área aqui em estudo. Como visto no tópico anterior, Memória e Formação (ver pág. 51), os terrenos desocupados e próximos da Estação Ferroviária Velha, e das usinas de beneficiamento de algodão, serviram de solo para a construção das moradias dos trabalhadores locais.

Mesmo essas áreas, por longos períodos, sendo de alguma forma inadequados, sua ocupação foi realizada com forte influência dos fluxos como os da linha férrea, da estação ferroviária e/ou das dinâmicas de trabalho (dos operários). Os problemas de alagamentos, a existência de um riacho, canalizado posteriormente, e a ausência de infraestrutura fez com que áreas vistas como inadequadas para permanência e construção tenham se tornado alternativa para algumas famílias, cada vez mais atraídas pelas atividades, usos e serviços da área.

Essa característica se vê presente dentro da tipologia de assentamentos precários identificados como favela. As ocupações na maioria das vezes se inserem em áreas "ignoradas" pelo mercado imobiliário formal, por motivos diversos. No caso das comunidades em estudo, observamos ainda hoje regiões inapropriadas para a ocupação, como veremos no diagnóstico urbano-social (ver pág. 105), deste trabalho. Tais áreas referem-se às faixas de domínio e proteção tanto da linha férrea, quanto das margens do riacho hoje canalizado.

A localização de assentamentos precários em áreas de proteção ambiental e inadequadas à urbanização (margens de rios, praias, mangues, morros, aterros

sanitários, faixas de gasodutos e linhas de alta tensão etc.) é recorrente e deverá ser observada - por constituir problema para a sua regularização fundiária e consolidação [...]. (MIN. CIDADES, 2010, p.21)

Um dos objetivos em Zonas Especiais de Interesse Social é a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade. Dessa forma, vemos a importância da investigação quanto ao tipo de acesso ao solo em tais situações. Há uma relação forte, no contexto das ZEIS, quanto ao solo e seu acesso, seja pelo controle da utilização do solo urbano ou pela regularização fundiária em tais áreas, atribuindo seguridade de permanência aos moradores.

Legalmente, os moradores de ocupações e assentamentos precários encontram-se desprotegidos e vulneráveis à desocupação. Com a aplicação do instrumento ZEIS, tais áreas passam a ter certa proteção, e é iniciado o processo de estruturação legal e urbana das mesmas. A “cidade informal” vive sujeita às ameaças da “cidade formal”, o acesso ao solo nesse contexto remete-se às estratégias utilizadas para obtenção do direito à moradia, e à cidade.

Logo, tratar exatamente sobre a origem das comunidades, é relacionar as maneiras pelas quais a população utilizou para se ter acesso à habitação. Como colocado no “Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários” (Min. das Cidades, 2010), a origem histórica relaciona-se:

às diversas **estratégias utilizadas pela população de baixa renda para viabilizar, de modo autônomo, solução para suas necessidades habitacionais**, diante da insuficiência e inadequação das iniciativas estatais dirigidas à questão, bem como da incompatibilidade entre o nível de renda da maioria dos trabalhadores e o preço das unidades residenciais produzidas pelo mercado imobiliário formal. (MIN. CIDADES, 2010, p.09, grifo nosso)

Sobre os assentamentos precários, seja qual for o tipo, a irregularidade fundiária e a consequente precariedade na condição de acesso à moradia são aspectos comuns a todos os tipos. “A condição de acesso à moradia nos indica a situação de segurança do morador em relação à posse e ao uso do imóvel” (Min. Cidades, 2010), no caso das favelas/comunidades a irregularidade fundiária está na inserção em uma área por meio de ocupações

ilegais de propriedades alheias.

Identificar esta característica nas favelas implicou em reunir esta tipologia em um grupo que se difere dos cortiços, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares, principalmente pelo seu tipo de acesso à moradia (em solo urbano). No entanto, a classificação de uma tipologia a partir do meio da ocupação é na realidade mais complexa, o termo “ocupação” pode ser atribuído não somente à ocupação de terras subutilizadas:

Nesse sentido, observamos que a invasão, ou ocupação ilegal de áreas públicas ou privadas, originalmente utilizada para a identificação das favelas também ocorre: nos loteamentos irregulares (de modo indireto, mediante ação de grilagem promovida pelo loteador clandestino); em edifícios vagos e abandonados, dando origem a domicílios com características de cortiços; e em conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público, que muitas vezes são invadidos antes de ficarem prontos e/ou de receberem os moradores aos quais se destinavam originalmente. (MIN. CIDADES, 2010, p.21)

Em outras palavras, dentro da variável da ocupação a investigação sobre como e em qual situação ela se deu também incrementa informações sobre a origem do tipo de assentamento. A condição de acesso não é suficiente para distinção entre as tipologias de assentamentos, mas é uma variável significativa quando a relacionamos aos estudos das estratégias de acesso à moradia em favor das reais ofertas encontradas na cidade.

Dentro dos limites da área aqui em estudo, os elementos encontrados sobre as estratégias de acesso ao solo apontam para a tipologia favelas. Para melhor compreensão desta classificação de acesso ao solo, o quadro abaixo auxiliará na visualização das variáveis e a comparação entre o que foi identificado nas comunidades em estudo e o que se identifica em cada tipologia de assentamento precário.

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
TIPOLOGIA	TIPOS DE ACESSO À MORADIA
cortiços	aluguel sem contrato ou ocupação ilegal de imóvel abandonado (público ou privado)
favelas	ocupação ilegal de áreas públicas ou privadas, seguida de compra e venda informal (sem registro)
loteamentos irregulares	compra e venda entre agentes privados. Sem escritura no registro imobiliário
conjuntos habitacionais irregulares e/ou degradados	compra e venda ou concessão de uso pelo poder público (sem registro). Ocupação ilegal

QUADRO 05: Tipologia de assentamentos precários e seu tipo de acesso.

Fonte Dados: Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários. Ministério das Cidades. Adaptado pela autora, 2020.

A tipologia cortiços prevê a situação de um imóvel construído. No caso da origem das comunidades em estudo os terrenos ocupados viam-se livres de construções, identificando assim a ocupação do solo seguido por autoconstrução, e não a ocupação de ambientes já construídos. Assim como, também, no caso dos conjuntos habitacionais irregulares, que podem ser descartados nessa classificação devido a inexistência de construções desta finalidade, ofertadas para a população do bairro.

Relatos chegam a identificar a doação e venda de alguns terrenos acompanhados pela construção desordenada de casebres. No entanto, não foi encontrada nenhuma informação, desenho urbano ou imagem de loteamentos nas áreas dos assentamentos. Sabe-se sobre a comum situação de ausência de registros nos casos de loteamentos irregulares, como também a ausência de mapeamento de áreas ocupadas ilegalmente (principalmente nas décadas anteriores aos anos 1970).

Essa condição de inexistência de registros e mapeamento de zonas habitacionais irregulares levam a uma condição: a antiga negligência das administrações públicas em se registrar a produção informal e ilegal do espaço, por um grande período no país, admitindo-se hoje, ainda, suas dificuldades<sup>11</sup>. Mas a questão aqui volta-se a linha tênue existente entre aspectos comuns da formação de favelas e loteamentos irregulares que dificultam na classificação

[11] o processo de identificação de assentamentos precários possui dificuldades relacionadas ao mapeamento e sua quantificação exata, devido ao alto adensamento e as inacessibilidades presentes.

desses assentamentos visto a escassez de informação.

Ou seja, alguns aspectos visuais ou morfológicos podem vir a dificultar a distinção entre favelas e loteamentos irregulares, pois aspectos como tamanho reduzido de lote e regularidade do traçado urbano podem ser identificados em ambos os casos. Muitas favelas surgem de processos de ocupação planejados por movimentos organizados resultando em um traçado idêntico aos loteamentos irregulares de baixa renda (MIN. CIDADES, 2010)

A origem dos loteamentos irregulares resulta a partir da oferta barata de espaço urbano para produção de moradia, ou seja, a ausência de infraestrutura barateava o custo dos lotes proporcionando a aquisição de terrenos para a autoconstrução de moradia, se diferenciando assim das favelas que surgem a partir da ocupação de terrenos de propriedade alheia, seguidos também de autoconstrução.

A intenção desta classificação visa não necessariamente a identificação de uma tipologia de assentamento, mas sim, a identificação dos meios utilizados pela população para se ter acesso à moradia. Apoiar-se nas descrições das variáveis existentes em cada tipo, descrito nos estudos, é facilitar e sintetizar o vasto universo referente aos assentamentos irregulares.

Constatando a partir de pesquisas e relatos de moradores, observamos a predominância do meio: ocupação irregular de propriedades públicas/privadas, no caso das comunidades Califon e Estação Velha. Seu traçado remete-se às características vistas em loteamentos irregulares, no entanto a produção de seu espaço e o tipo de acesso ao solo identificado corroboram para a sua identificação como assentamento precário do tipo favela (e sinônimos).

O modo, ou estratégia, de acesso ao solo é a etapa inicial no processo de transformação do assentamento. Esse fator irá influenciar aspectos urbano-sociais nos procedimentos de regularização das áreas que exigem medidas de urbanização. Tais procedimentos mostram-se diferentes em cada caso, seja cortiço, loteamento ou conjunto habitacional irregular.

Essa especificidade, de análise e tratamento, colabora para a construção de um acervo detalhado de informações sobre os assentamentos precários visando a elaboração dos melhores meios de intervenção, quando possível,

nos mesmos. A intenção de lidar com assentamentos consolidados, passíveis de intervenção urbana, é apresentar melhora nas condições de vida dos moradores dessas localidades. O próximo capítulo volta-se a identificação desses possíveis assentamentos e os possíveis tipos de intervenção, aplicando a metodologia definida na área aqui em estudo, a ZEIS Califon/Estação Velha.



FIGURA 14: Painel síntese da parte "Acessar!" + Conceitos comparativos entre favelas e loteamentos irregulares. Fonte: Elaborado pela autora + IBGE, 2008 apud MIN. CIDADES, 2010. Adaptado: pela autora, 2020.

o modo, ou  
estratégia, de  
acesso ao solo  
é a etapa inicial  
no processo de  
transformação do  
assentamento





**permanecer?**  
inevitável  
acessar  
????????

# pt. 03

## permanecer?

### **consolidação urbana**

metodologia pt. permanecer?

diagnóstico urbano-social

resultados para se intervir

# consolidação urbana

Partindo dos resultados obtidos na segunda parte deste trabalho (Acessar! p.31), as intenções a partir de agora voltam-se a tipologia identificada durante o estudo. A identificação de uma área denominada assentamento precário do tipo favela, como é o caso das comunidades pertencentes a ZEIS Califon/ Estação Velha, delimitará planos de ações específicos para tal situação.

[12] a produção rudimentar de intenção própria, da população, visto à ineficácia dos programas habitacionais de garantia do direito à moradia.

Este capítulo tem por intenção tratar sobre as áreas frutos de ocupações urbanas, para fins de moradia, que se tornaram assentamentos precários devido a permanência e o estabelecimento no solo urbano ocupado. O “permanecer?”, aqui designado para nomear o capítulo, representa não a intenção, mas sim a carência de manter-se em uma área de **autoprodução espontânea<sup>12</sup> e improvisada, de respostas habitacionais**, caracterizando a continuidade da ocupação.

[13] o ato de habitar engloba além do espaço de moradia (a residência) as necessidades resultantes da permanência em um ambiente urbano e social.

A ocupação de uma área é decorrente de uma série de fatores sociais, políticos e econômicos. **A indisponibilidade de acesso ao solo urbano, para fins de moradia, obriga uma porcentagem da população a se estabelecer em áreas subutilizadas.** Este cenário resulta, notoriamente, em espaços carentes de infraestrutura e serviços, visto que a população não é capaz de produzir todas as demandas que o habitar<sup>13</sup> dispõe.

A pressão pela moradia, o grande sonho brasileiro, faz as famílias de menor renda, sem acesso ao mercado formal imobiliário, aceitarem a única alternativa possível, a irregularidade fundiária. Ocupam áreas públicas ou particulares abandonados surgindo assim as favelas. Ou então adquirem terrenos em loteamentos clandestinos **sem infraestrutura urbana, sem transporte nem equipamentos públicos**, muitas vezes em áreas de risco sujeitas às enchentes e deslizamentos e sem registro em cartório. (BRASIL, 2005, p. 9, grifo nosso)

Não se trata apenas de possuir um teto sobre suas cabeças, a habitação “aceitável” é concebida pela existência de adequação estrutural, adequação dos serviços e equipamentos, e regularização legal do solo (com

a posse formal do terreno). Em resumo, trata-se de possuir condições relativas aos padrões urbanísticos e ambientais da cidade formal.

Logo, **a habitabilidade revela-se em condicionantes essenciais para o desenvolvimento da qualidade habitacional**. O Ministério das Cidades aborda em seu livro sobre Regularização Fundiária (2005) os itens envolvidos no processo de regularização fundiária sustentável, dentro do Programa Papel Passado. É tratado no programa um processo que envolve regularização urbanística, ambiental, administrativa e patrimonial, ou seja, quatro eixos de abordagem legal relacionados com o plano maior que é a habitação qualificada.

Cabrira (2008), revela que negativamente um ambiente habitacional pode ser designado em sua natureza ambiental, social e urbanística, afirmando que é, de certa forma, mais fácil entender a habitabilidade através do que se entende por inabitável.

A partir dessas duas perspectivas é possível reconhecer a qualidade do habitável como abrangente. Para usufruto desta pesquisa resume-se que as dimensões: ambiental, sócio administrativa e urbanística, caracterizam de maneira mais ampla o conceito que se pretende chegar sobre os condicionantes gerais da habitabilidade. Conceitos estes que auxiliarão na análise e caracterização dos assentamentos em estudo, que formam a ZEIS Califon/ Estação Velha.

Dentro da **dimensão ambiental**, na cidade, podemos destacar preocupações relativas a riscos ambientais, como enchentes e deslizamentos, com a poluição e degradação ambiental (resíduos sólidos no solo e em corpos d'água), com a ausência de espaços livres e elementos naturais, entre outros (CABRITA, 2008). Essa dimensão, portanto:

busca a melhoria das condições do meio ambiente, incluindo-se aí o saneamento, o controle de risco de desastres naturais, a preservação e recuperação da vegetação e de cursos d'água. (Brasil, 2005, p. 10).

Já na **dimensão urbanística** as preocupações estão voltadas para a existência de oferta de serviços e equipamentos urbanos. Seria a capacidade de a cidade promover suas infraestruturas básicas, como rede de coleta de esgotos e resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, sistema de drenagem das águas pluviais, qualidade do sistema viário e rede de energia elétrica

## CONDICIONANTES HABITACIONAIS

com ligações domiciliares (CABRITA, 2008). Faz-se também aqui presente a responsabilidade de melhorias na infraestrutura urbana, acessibilidade, mobilidade, oferta de serviços públicos coletivos como saúde e educação, acesso à cultura e lazer, à moradia digna, e assim por diante.

Por último, a **dimensão sócio administrativa**, que abrange, em especial, a regularização (fundiária) quando “reconhece o direito à moradia por meio de registro em cartório, inserindo o assentamento nos mapas e cadastros da cidade” (Brasil, 2005, p.10). Assim como, também, em questões socioeconômicas e culturais, voltadas para a geração de renda, gestão participativa, conduta em casos de exclusão social e insegurança pública, as interações e relações sociais intra-favela, e as especificidades locais.

## **MORADIA DIGNA**

Todos os tópicos acima explanados tratam de alguns dos condicionantes que abrangem as questões de habitabilidade na cidade. No entanto, quando se trata da identificação e classificação de assentamentos precários uma definição bastante relevante para caracterização de um padrão mínimo de moradia é utilizada: o conceito de moradia digna, como um indicador para identificação de unidades habitacionais inadequadas. Segundo os autores CARDOSO; ARAÚJO; e GHILARDI (2009) no módulo sobre necessidades ambientais, do curso Planos Locais de Habitação de Interesse Social, do Ministério das Cidades:

o conceito de moradia digna, como aquela provida de redes de infraestrutura (transporte coletivo, água, esgoto, luz, coleta de lixo, pavimentação, telefone); acesso a equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer; instalações sanitárias adequadas; condições mínimas de conforto e habitabilidade; utilização por uma única família (a menos de outra opção voluntária); e dispondo de, pelo menos, um dormitório permanente para cada dois moradores adultos. (CARDOSO et al., 2009, p. 94)

Dado que, como visto, o morar compreende demandas relativas não somente ao item arquitetônico, como também ao urbanístico, somam-se assim os condicionantes habitacionais. Visando a qualidade de vida na cidade, e as relações com a mesma, a moradia digna vem a ser além de um direito e vetor de inclusão social, garantia de um “padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo,

equipamentos, serviços urbanos e sociais" (BONDUKI et al., 2009, p. 33).

Esta abordagem, acerca da moradia digna como um direito do cidadão, sustenta-se nas transformações políticas e governamentais ocorridas nas décadas de 1970 e 1980, no Brasil, e que simultaneamente era experimentada pelo mundo. No entanto, continua sendo até hoje reflexo da aceleração de processos urbanísticos, com planejamento e gestão ocorrendo de forma ineficaz e/ou ineficiente. O crescente aparecimento de assentamentos precários juntamente com o aumento do déficit habitacional nacional repercutiu em lutas dos movimentos sociais em defesa das necessidades da população de mais baixa renda.

A Constituição Federal de 1988 e posteriormente o Estatuto da Cidade (2001) vieram a ser essenciais para a legalização de direitos e lutas sociais enfrentados para se alcançar e usufruir do Estado de Bem-Estar Social, embora o mesmo não tenha sido efetivo. Esse apoio legal que o Estado promove é de extrema importância para a classe mais vulnerável da população, que necessita de legitimidade e visibilidade. Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, por exemplo, estabelecem diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano, que por sua vez deve incluir programas de inclusão social visando o alcance das políticas públicas.

A turbulenta problemática habitacional do país se tornou tão séria e em tal quantidade que era ilusório apenas ignorar a existência dos assentamentos precários e ocupações, deixando-os de fora dos levantamentos e mapeamentos das novas áreas das cidades. A partir da segunda metade dos anos 1970 **as políticas habitacionais mudaram seus posicionamentos e começaram a utilizar da iniciativa da "urbanização" ao invés da "remoção"** (CARDOSO et al., 2009).

Várias administrações locais começaram, a partir de então, a desenvolver experiências de intervenção sobre as favelas, visando resolver os problemas de inadequação encontrados, melhorando as condições de infraestrutura e de acessibilidade e buscando regularizar a situação jurídica e urbanística das habitações. (CARDOSO et al., 2009, p. 78)

O debate sobre as "favelas" se instaurou no país, e lidar com as mesmas obrigou setores governamentais de todas as regiões do Brasil a enfrentar desafios de

mensuração, caracterização e intervenção em tais assentamentos. Até mesmo a denominação de tais áreas, como já abordado na parte 1 deste trabalho, gerou confusão, preferindo-se adotar o termo assentamento precários para as áreas que possuíam em geral inadequação fundiária e estrutural.

A partir da Constituição Federal de 1988, o conceito de assentamentos precários começou a ser construído, influenciado por alguns fatores, como **a luta dos movimentos sociais por moradia e reforma urbana**; a implementação, nos três níveis de governo, de programas de **urbanização de favelas e regularização de loteamentos irregulares**, bem como através do surgimento de uma nova metodologia para o dimensionamento do déficit habitacional do país, a partir do trabalho da Fundação João Pinheiro, de 1995. (CARDOSO et al., 2009, p. 79, grifo nosso)

#### **CARTA MUNDIAL: DIREITO À CIDADE**

Como visto, a luta social passou a ser fundamental para que os agentes produtores da cidade que englobam o grupo social excluído fossem vistos e ouvidos. Um outro exemplo de iniciativa instrumental, foi a elaboração da Carta Mundial pelo Direito à Cidade (2006), que se dirige ao fortalecimento dos processos, reivindicações e lutas urbanas, e em especial trata sobre o Direito à Moradia em seu artigo XIV (décimo quarto).

Um longo processo de lutas leva à elaboração da Carta Mundial, e esta surge em um momento em que o discurso sobre a vida na cidade torna-se fundamental, isso devido ao crescimento da população urbana mundial, em relação a população rural mundial. Este crescimento da vida urbana trouxe além de avanços positivos, as consequências negativas de se acelerar processos geográficos e urbanísticos, “esses processos favorecem a proliferação de grandes áreas urbanas em condições de pobreza, precariedade e vulnerabilidade diante dos riscos naturais” (FÓRUM SOCIAL MUNDIAL, 2006).

No artigo de número 14 da Carta Mundial pelo Direito à Cidade é abordado sobre o direito à moradia, e são relatadas obrigações sobre a oferta de habitação, programas e políticas de apoio e suporte, segurança, entre outras questões. Em seu primeiro parágrafo é colocado que:

1. As cidades, no marco de suas competências, devem adotar medidas para garantir a todos(as) os(as)

cidadãos(ãs) **que os gastos com habitação sejam suportáveis de acordo com sua renda**; que as habitações reúnam condições de habitabilidade; que estejam localizadas em lugar adequado e que se adaptem às características culturais de quem as habite. (FÓRUM SOCIAL MUNDIAL, 2006, grifo nosso).

A Carta, como instrumento, relata que não se trata apenas de construir e oferecer habitações, a população deve suportar economicamente os gastos com a habitação, seja pela oferta dos serviços urbanos, pela localização da habitação ou pela própria moradia.

2. As cidades devem facilitar uma oferta adequada de habitação e equipamentos urbanos para todos(as) os(as) cidadãos(ãs) e estabelecer programas de subsídio e financiamento para a aquisição de terras e imóveis, de **regularização fundiária e de melhoramento de bairros precários e ocupações informais**. (FÓRUM SOCIAL MUNDIAL, 2006, grifo nosso).

Já no segundo parágrafo em específico é apresentada a importância das políticas de regularização fundiária e de intervenções em bairros precários e ocupações informais com fins de melhorias urbanas. Este item, igualado ao item de subsídios e programas de financiamento para aquisição de terras e imóveis, denota a realidade de inúmeras cidades da América Latina que produziram áreas habitacionais autoconstruídas e irregulares, e que com o tempo foram evoluindo de improvisadas ocupações para bairros completos. A simples eliminação desses assentamentos e bairros já não era mais a única opção.

Voltando-se para a realidade brasileira, dentro das políticas de Estado, encontra-se o Sistema Nacional de Habitação (SNH) e a Política Nacional de Habitação (PNH). Durante o governo de Luiz Inácio Lula da Silva, a política de habitação foi iniciada a partir de ações estratégicas. O Ministério das Cidades, criado em 2003, por exemplo, foi o órgão gestor, coordenador e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano que incluía a PNH (BONDUKI et al., 2009). Tal política foi aprovada em 2004, pelo Conselho das Cidades e se tornou “principal instrumento de orientação das estratégias e das ações a serem implementadas pelo governo federal” (BONDUKI et al., 2009).



Dentro da PNH foi prevista a organização de um Sistema Nacional de Habitação, o SNH, sendo ele um instrumento para arranjo dos agentes que atuam na área da habitação, como também um meio de reunir os esforços dos governos e do mercado privado para combater o déficit habitacional (BONDUKI et al., 2009).

A Política Nacional de Habitação, apresenta dentre os seus princípios o Direito à Moradia como um direito individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988 (BONDUKI et al., 2009).

Segundo o próprio documento (Ministério das Cidades: 2004: 29), a PNH é “coerente com a Constituição Federal, que considera a habitação um direito do cidadão, com o Estatuto da Cidade, que estabelece a função social da propriedade e com as diretrizes do atual governo, que preconiza a inclusão social, a gestão participativa e democrática”. Nesse sentido, visa **promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo, assim, para a inclusão social.** (BONDUKI et al., 2009, p. 31, grifo nosso).

A instauração do problema da habitação: em inexistir o espaço para moradia, resulta na produção arcaica e inadequada da habitação. O espaço fechado e coberto para se habitar é construído de maneira improvisada, e mascara o dilema do “onde morar”. Não obstante, esse problema é cercado de outros fatores nomeados aqui de condicionantes habitacionais, relacionados aos fatores e dimensões arquitetônicas, urbanas e sociais que englobam e formulam o conceito de moradia digna.

**A precariedade habitacional reflete a limitação do mercado de moradias** em relação à oferta de habitações que possa atender ao conjunto das necessidades da população de baixa renda, com qualidade e localização adequadas sob os aspectos ambiental e social. Também é importante considerar o vazio deixado por muitas décadas sem políticas públicas que visassem ampliar efetivamente o acesso à terra urbanizada e à moradia. (CARDOSO et al., 2009, P. 94, grifo nosso)

As favelas já não podiam mais serem ignoradas, surgiram os debates mundiais e as consequências reais nas cidades de rápida urbanização, inaptas de gestão e planejamento. Além das inúmeras áreas de assentamentos precários, outros fatores como a violência e saúde pública influenciaram a alternativa de alguma forma atuar nestes assentamentos:

O entrelaçamento entre a constituição e intervenção em assentamentos populares e a escalada da violência, associado ao estigma histórico com o qual são encarados, propiciaram uma base social de legitimação da ação estatal para melhoria das condições de vida nas favelas como forma de enfrentamento à violência. (SOUZA, 1994; PATIÑO, 2015 apud IACOVINI, 2019, p. 29).

Chegou um momento em que a decisão estava entre eliminar os espaços precários e irregulares, ou, aceitar sua existência e fazer algo em relação a isso. Logo, as políticas de melhorias surgem com a intenção de provocar mudanças físico e jurídicas dentro dos assentamentos. A opção “eliminar”, dentre as alternativas acima citadas, não gerou, como bem deveríamos saber, resultados efetivos, até porque a remoção e destruição de um assentamento só deslocaria a população de um lugar para outro, visto que a oferta de habitação não vinha como uma certeza junto da demolição do problema.

**E, desde que as favelas não podiam ser ignoradas** como fato social, como questão sociológica, como demanda para a política pública, **o debate entre aceitar e melhorar esses espaços ou eliminá-los se faz presente no Brasil.** (AMORE; LEITÃO, 2019, p. 20, grifo nosso)

Passaram-se décadas discutindo as ações do Estado em tais áreas da cidade. Os autores Amore e Leitão (2019) apontam que segundo Bueno (2000), o Estado elencou três tipos de intervenção que poderiam ser aplicadas nessas áreas da cidade. Um primeiro tipo seria a real remoção dos moradores dos assentamentos com sua instalação em conjuntos habitacionais (provavelmente nas franjas da cidade). O segundo tipo seria a reurbanização com mudanças morfológicas, porém permanência da implantação. E, por fim, a urbanização que reconheceria a autenticidade da morfologia existente atribuindo à mesma, melhorias (AMORE; LEITÃO, 2019).

## POLÍTICAS DE INTERVENÇÃO

erradicação de favelas ou desfavelamento, como práticas de remoção e reassentamento em extensos conjuntos produzidos para prover habitações “saudáveis” distantes; **reurbanização**, como práticas em que a favela é aceita pela sua localização, mas tem seu tecido urbano substituído por morfologia dominante; e **urbanização**, quando se prioriza a implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos sobre a estrutura existente de parcelamento do solo e de habitações. (AMORE; LEITÃO, 2019, p. 20, grifo nosso)

Mas porque se intervir em tais áreas da cidade? O decorrer desta pesquisa mostrou que a habitação é um direito do cidadão, e que é dever do Estado proporcionar condições adequadas de acesso à terra e à moradia. A produção inadequada da habitação é resultado de uma carência nas políticas habitacionais do país. A maioria das grandes capitais do Brasil possuíam favelas entre os anos de 1970-80, e boa parte desses assentamentos possuía condições de se adequar à cidade formal.

A defesa da urbanização de favelas como forma de efetivação do direito à moradia adequada para todos é o mínimo do exercício de cidadania que se espera de profissionais e instituições comprometidas com a transformação social. (IACOVINI, 2019, p. 27)

Em resposta à questão acima, a alternativa da intervenção de melhoria em assentamentos é resultado das carências da cidade. Produzir novos bairros “do zero” ou demolir bairros completos tornam-se alternativas inviáveis nas cidades que não possuem capital para oferecer habitação de qualidade para a população, e que por isso produzem assentamentos precários.

Os profissionais, em uma , juntamente com o que os movimentos sociais reivindicavam acabaram por entrever certas ausências existentes entre as características dos assentamentos e o conceito de moradia digna (condições habitacionais) que poderiam ser supridas. Observou-se que as vias dos assentamentos poderiam receber pavimentação, as moradias poderiam receber sistemas de água, esgoto e iluminação elétrica, e até mesmos as habitações poderiam receber melhorias externas e internas com pequenas reformas.

A luta dos movimentos sociais por moradia e pela reforma urbana, com a resistência ao processo de remoção de favelas, levou ao entendimento de que as favelas poderiam e deveriam ser urbanizadas, garantindo-se à população ali residente o direito de permanência. (CARDOSO et al., 2009, p. 83)

Na década de 70 do século XX, movimentos de favelas, de ocupações coletivas de terras, de casas precárias lutaram para obter a instalação de luz elétrica domiciliar com o argumento real de que a iluminação à vela e querosene provocavam incêndio nas favelas; lutaram também para obter água potável para evitar mortes por contaminação hídrica, local para depositar o lixo, transportes coletivos para se deslocarem da casa para o trabalho, creches, escolas para atender às crianças e jovens, postos de saúde, atendimento hospitalar e pelo direito de permanência nas áreas ocupadas. (RODRIGUES, 2007, p. 82)

Pode-se, deste modo, concluir que a permanência no espaço ocupado irregularmente é legítima quando a incapacidade governamental leva a tal resposta, e a inexistência de riscos, ambientais e sociais, valida o prolongamento das ocupações. A urbanização e a consequente consolidação de assentamentos visam unicamente servir de resposta às reivindicações e exercícios do Direito à Moradia e à Cidade, aos cidadãos de mais baixa renda e maior vulnerabilidade.

As possibilidades de consolidação dos assentamentos precários e de inserção urbana de seus moradores são questões fundamentais para assegurar a estes o Direito à Cidade, como direito coletivo de usufruir e participar da vida urbana. (AZEVEDO; MORAES, 2017, p. 02)

A transformação de ocupações irregulares até tornarem-se um tipo de assentamento é validada pela atribuição de pequenas intervenções feitas pelo Município, ou até mesmo pelos próprios moradores. Esse desenvolvimento feito por meio de intervenções isoladas e em diferentes espaços de tempo aproximam os assentamentos da regularização fundiária e urbana.

## **ZEIS: INSTRUMENTO DE GARANTIA**

instrumentos que proporcionam aos assentamentos precários a oportunidade de tornarem-se parte da “cidade formal”.

A regulamentação de ações e direitos essenciais à vida urbana, principalmente daqueles que são marginalizados e jogados na cidade informal, fora vital para o reconhecimento de espaços produzidos decorrente de processos urbanos e negligências governamentais.

No caso das políticas urbanas para intervenções em favelas, uma evolução, nas mesmas, pode ser identificada a partir de um histórico de ações a nível Federal. Tomando por base a linha do tempo elaborada por Oliveira (2019) pôde-se observar que no final da década de 1970 e início da década de 1980 as políticas de erradicação foram substituídas pelas políticas de urbanização, inicialmente por meio de programas alternativos no governo militar de Ernesto Geisel, e em seguida regida pela Lei Federal nº 6.766/79 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

A consolidação dos assentamentos precários no Brasil começou a se popularizar a partir da década de 1970, através do BNH no qual criou uma série de “programas alternativos” que incorporaram a autoconstrução e a participação do usuário no processo produtivo e decisório, **permitindo a intervenção em favelas em outras bases e revendo a ideia de remoção total que ainda prevalecia.** (OLIVEIRA et al., 2019, p. 02, grifo nosso)-

Nesse sentido, destacam-se as experiências pioneiras da década de 1980 de Recife/PE, Belo Horizonte/MG, Porto Alegre/RS e Diadema/SP, por meio da institucionalização de zonas e áreas especiais de interesse social, em suas Leis de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, denominadas como ZEIS e AEIS respectivamente. Embora com denominações distintas, tanto as ZEIS como as AEIS, eram destinadas primordialmente à habitação da população de baixa renda. No caso de Recife, experiência tida como referência para várias outras cidades, as primeiras ZEIS foram definidas e demarcadas pela LUOS de 1983.

Ainda sobre Recife, em 1987, a Lei nº 14.947 estabelece o PREZEIS – Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social. Assim como seu nome já diz, este instrumento é um conjunto de normas e medidas que serão tomadas em cada ZEIS (CEAS, 1990, p.13), com o propósito de melhorar a qualidade de

vida nestas zonas, respeitando suas características e tipicidade.

O PREZEIS é o meio para a regularização urbanística e legal do assentamento, através de um plano. É um instrumento de luta pela urbanização e legalização da terra, em assentamentos que se tornaram ZEIS ou naqueles que podem vir a se tornar ZEIS. No programa está incluso o **plano de urbanização** – documento elaborado pelos órgãos do governo e a comunidade, determinando como vai se dar a urbanização da área, seu projeto – e, o **plano de legalização** – documento que narra como se dará a legalização da terra, com os critérios e requisitos utilizados na sua regularização (CEAS, 1990). O Plano de Regularização das ZEIS, seria, em resumo, o projeto para então efetuar a intervenção na ZEIS.

Essas primeiras experiências na década de 1980 fazem parte de um contexto de modificação da maneira de se pensar urbanismo no Brasil. Ou seja, falar sobre as políticas urbanas para intervenção em áreas habitacionais precárias sem tratar sobre o contexto do Urbanismo no país é negligenciar as mudanças, presentes nas décadas de 1980 e 1990, na maneira de se pensar o planejamento das cidades (conceitual e prático).

Souza (2015) afirma que, inserido num contexto de “crise do planejamento (urbano e regional)”, o termo gestão passa a ser incorporado ao urbano no Brasil, a partir da década de 1980, inicialmente ligado a um plano ideológico, sucedido, durante a década de 1990, por um **enfraquecimento do sistema de planejamento e da própria legitimidade do exercício de planejar**. Segundo o autor, alguns urbanistas apontavam a gestão urbana como um “sucedâneo” do termo planejamento.

A substituição do termo “planejamento”, pelo termo “gestão” passa a ser defendido a partir do argumento de que o primeiro estaria associado ao controle mais tecnocrático (e autoritário), enquanto o segundo ao controle mais democrático (SOUZA, 2015). Essa substituição era baseada pela não compreensão da natureza dos termos envolvidos, uma vez que os mesmos não são intercambiáveis por possuírem referenciais temporais diferentes<sup>14</sup>. Pelo contrário, o planejamento e a gestão urbana são ao mesmo tempo diferentes entre si e complementares.

A partir dos anos 2000, com a implementação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e a posterior criação do Ministério das Cidades (2003), temos uma nova fase da política urbana. As limitações passadas foram substituídas por um modelo mais democrático e preparado, por meio de

[14] O planejamento remete ao futuro, a tentar prever a evolução de um fenômeno, simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor precaver-se contra prováveis problemas ou tirar partido de prováveis benefícios. Já a gestão remete ao presente, a administrar uma situação dentro dos marcos dos recursos presentemente disponíveis e tendo em vista as necessidades imediatas. (SOUZA, 2015).

instrumentos e planos, como é o caso das zonas especiais de interesse social, e do plano diretor (já previsto na Constituição de 1988) respectivamente - regulamentados pelo Estatuto da Cidade, a partir do estabelecimento de um conjunto de instrumentos urbanísticos normativos.

A Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, criada em 2001 regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana (assim como também das zonas especiais de interesse social), como coloca Moraes (2017):

O Estatuto da Cidade acabou promovendo uma difusão mais ampla desta zona nos municípios brasileiros, prevista em 1.682 planos diretores municipais e em 1.189 leis municipais específicas, como apontou a Pesquisa de Indicadores Municipais, realizado pelo IBGE em 2015. (MORAES, 2017 apud OLIVEIRA, 2019, p. 03).

A partir da criação do Estatuto da Cidade avanços nas iniciativas sociais e urbanas de gestão surgem, no entanto sem grandes mudanças significativas. Em seguida, foi criado em 2003 o Ministério das Cidades e o Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, tendo sido absorvido, posteriormente, pelo PAC, Programa de Aceleração do Crescimento, em sua modalidade Urbanização de Favelas. Esses programas são, por hora, essenciais para o entendimento deste processo de regulamentação de políticas, programas e legislações referente às intervenções em assentamentos precários.



FIGURA 15: Linha do tempo ações de intervenção em favelas.  
Fonte: Adaptado de Eldson Fernandes de Oliveira, 2019. Adaptado: pela autora, 2020.

[15] Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários.

A *priori* o enfoque desta pesquisa se dará no instrumento ZEIS, essencial para as políticas de intervenções em assentamentos precários, instrumento este que regula a área de estudo aqui tratada, a ZEIS Califon/ Estação Velha. As

ZEIS “têm sido utilizadas por municípios brasileiros de forma crescente como estratégia para garantir a segurança de posse das populações de baixa renda em territórios populares” (KLINTOWITZ et al., 2019).

Este instrumento visa proteger moradores de assentamentos precários, reconhecendo seu direito à permanência no território e viabilizando o direito à moradia adequada, e conseqüentemente à cidade (KLINTOWITZ et al., 2019) por meio de intervenções e regularização fundiária. Ou seja, além do instrumento ZEIS delimitar uma porção de área da cidade em que serão realizadas intervenções de melhorias, essa mesma área passará por processos para regulamentação do solo, e os seus moradores passarão a ser reconhecidos e assistidos. A zona apresentará aspecto primordialmente residencial e familiar, podendo existir geração econômica de pequenas empresas e comércios locais.

Portanto, esta zona tem possibilitado a diminuição da vulnerabilidade da população de baixa renda na parte das cidades. (AZEVEDO; MORAES, 2017, p. 03)

A Lei nº 4.806/2009 regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social de Campina Grande-PB. Nesta Lei está contido os Princípios e Diretrizes do Instrumento, assim como sua Estrutura de Gestão, a denominação e demarcação das ZEIS Municipais, as transformações das áreas em ZEIS, e a regularização urbanística e fundiária. **Tem por intuito promover a urbanização e regularização fundiária das zonas, reintegrando-as à estrutura urbana da cidade.** Segundo a mesma, e em consonância com o Plano Diretor Municipal são instaurados dois tipos de ZEIS em Campina Grande, a ZEIS tipo 1 e a ZEIS tipo 2.

A ZEIS 1 refere-se as áreas públicas e particulares ocupadas por assentamentos precários de população de baixa renda na Macrozona Urbana, onde poderá ser promovida a regularização fundiária e urbanística. Já a ZEIS 2, são áreas nas quais o solo urbano encontra-se não edificado, subutilizado ou não utilizado na Macrozona Urbana e consideradas prioritárias para iniciativas de implantação de programas de habitação social (Lei nº 4.806 cap. 1 art. 2º).

A lei apresenta ainda princípios para os planos de regularização das Zonas Especiais de Interesse Social. Em resumo, trata-se da adequação da propriedade urbana a sua função social, a priorização do direito à moradia sobre o direito de propriedade; a implementação de infraestrutura básica,



serviços, equipamentos e habitação; preservação do ambiente natural e construído; inibição da especulação imobiliária dentro das zonas; participação comunitária no processo e respeito a tipicidade e características locais. (Lei nº 4.806 cap. 1 art. 3º).

Em Campina Grande são reconhecidas e demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social 17 assentamentos, apesar da Lei citar 19 áreas como ZEIS. Tais assentamentos passaram por um processo de diagnóstico e análise para então, após caracterização e classificação, serem cabíveis de tornarem-se ZEIS. É importante ressaltar que existem requisitos indispensáveis à transformação de áreas em ZEIS (ver item caracterização de assentamentos neste capítulo).

É preciso ter ciência de que demarcar e definir certa área como ZEIS não garante ou inibe a ação de agentes diversos no meio delas, é necessário além da estrutura de gestão com reforço da participação popular, o conhecimento sobre o instrumento que concede direitos aos moradores da zona.

A simples demarcação de ZEIS é insuficiente para garantir a permanência da população, considerando toda a cadeia de ações e estratégias necessárias para a regularização fundiária, bem como sua urbanização nos casos em que são necessárias para garantir serviços urbanos básicos. (KLINTOWITZ et al., 2019, p. 38)

Os assentamentos surgem nas cidades devido a impossibilidade da compra ou aluguel nas áreas urbanizadas e legalizadas. Quando a urbanização chega nas proximidades dos assentamentos e ocupações, as terras passam a se valorizar e os moradores dessas áreas são muitas vezes ameaçados de saírem de suas moradias através de expulsões. A população pobre é jogada para áreas cada vez mais afastadas e longe da urbanização, serviços e trabalho.

Mesmo após a delimitação de zonas especiais no Plano Diretor da cidade, como é o caso das ZEIS, tais zonas não estão excluídas de possíveis ameaças com o passar do tempo, seja pela especulação imobiliária, pela gentrificação ou diversos fatores socioeconômicos.

As experiências iniciais com ZEIS foram de demasiada importância para o avanço na luta pelo Direito à Moradia e à Cidade, mas nem tudo “foram flores” (e nem são). Muitas famílias mesmo com a delimitação legal da zona tiveram

## PARA ONDE FORAM AS FAMÍLIAS REMOVIDAS DA ZEIS NA QUADRA 36 EM CAMPOS ELÍSEOS?

Levantamento realizado pelo Fórum Aberto Mundaréu da Luz que acompanhou o processo de remoção das famílias que ali moravam ou trabalhavam

**METADE** das pessoas removidas não tinham ou não informaram seu destino pós-remoção.



Das famílias removidas, cujo destino é sabido.



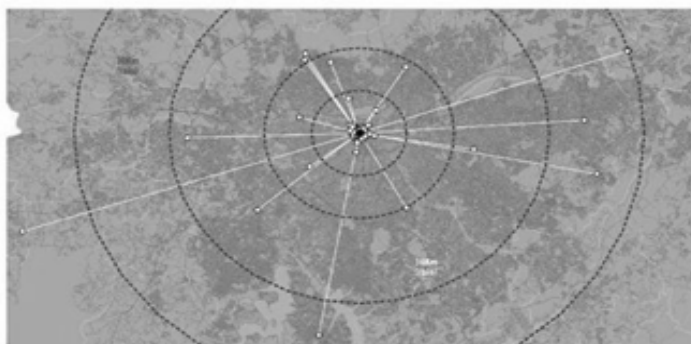
**60%**, ao menos, foram para ocupações e prédios do entorno: Vitorino Camilo, já removido, e o Edifício Wilton Paes de Almeida, no Largo Passandú, que desabou pelo incêndio, e outras.



**14%**, ao menos, foram para favelas: Molinho e outras na Zona Norte, Leste e Sul.



**40%**, ao menos, foram para pensões na quadra 37 e 38, também ameaçadas de remoção pelo PPP Habitacional



### MAPEAMENTO DAS REMOÇÕES

#### Legenda

Localização das famílias

○ Localização Atual

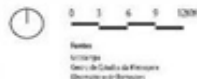
● Localização da remoção

Trajetórias

Favelas

Município RMSP

Logradouros



As famílias buscaram, majoritariamente, permanecer no Centro, mantendo suas condições de sobrevivência, mesmo em situações de precariedade, mas em alguns casos os deslocamentos foram para as bordas da cidade ou para a Região Metropolitana, sobretudo favelas.

### SEM PARTICIPAÇÃO

Conselho Gestor não pode discutir o projeto e as alternativas de atendimento habitacional apesar da área ser uma ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

### SEM JUSTA COMPENSAÇÃO

O auxílio moradia oferecido não possibilita o acesso à moradia adequada.



### 250 FAMÍLIAS

Removidas sem alternativa habitacional definitiva, os comerciantes não receberam atendimento

### 2 DIAS

Tempo dado a maioria das famílias para buscar uma nova moradia

Conheça o projeto Campos Eliseos Vivo, proposta urbanística e social elaborada em conjunto com a comunidade local: <https://mundareudaluz.org/camposeliseosvivo/>

FIGURA 16: Infográfico sobre remoções da ZEIS na quadra 26 em Campos Eliseos.  
Fonte: <https://www.facebook.com/ForumMundareuDaLuz/photos/a.196051127653250/248510799073949/?type=3&theater>.

que se retirar de suas moradias (como por exemplo a ZEIS Campos Elíseos-SP, ver figura 16, p. 90). Esses acontecimentos e fatos fortalecem a necessidade da constância para consolidação do instrumento ZEIS, seja por meio da criação de novos apoios e regimentos legais, ou pela vital participação da população e sua luta.

Quando a urbanização chega próxima às favelas essas terras se valorizam, e muitas vezes seus moradores são expulsos, seja por uma ação na justiça, seja através da expulsão branca, ou até através de violência. (CEAS, 1990, p.01)

No caso de Campina Grande, vale salientar que embora a Lei nº 4.806, que regulamenta as ZEIS na cidade, ser do ano de 2009 o processo de institucionalização da mesma não está completo, ou seja, ainda caminha em processo de institucionalização da estrutura de gestão da mesma. Isso porque o Fórum ZEIS, espaço institucional de articulação e deliberação dos segmentos pertinentes à regulamentação fundiária e urbanística das ZEIS, foi instituído apenas no ano de 2018. Além disso, a primeira Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL, foi formada apenas em 2019, referente à ZEIS do Novo Cruzeiro, isto é, as demais ZEIS demarcadas não estão com sua estrutura de gestão completa.

## **CARACTERIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS**

Considerando a necessidade em se aplicar transformações urbanísticas em assentamentos precários, falar sobre a CARACTERIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS, e sobre como trabalhar nessas áreas, é discutir quanto as tipicidades e aspectos relativos a cada assentamento a fim de proporcionar-lhes melhorias e trazê-los para os padrões da cidade formal, quando se tratando do exercício dos direitos.

Na elaboração do plano urbanístico de uma ZEIS o processo de estudo e diagnóstico da área é imprescindível. Esse processo, inclusive, responderá se a área do assentamento é de fato plausível de torna-se uma ZEIS. A análise de cada temática de diagnóstico apresentará aspectos que possivelmente se converterão em respostas aos problemas e potencialidades de cada área.

O curso Planos Locais de Habitação de Interesse Social, do Ministério das Cidades (2009), apresenta em: “Assentamentos precários: identificação, caracterização e tipos de intervenção”, capítulo elaborado por Rosana

Denaldi, estudos sobre as características dos assentamentos precários e as possíveis tipologias de intervenção. São apontadas as categorias e características dos assentamentos precários, e em seguida é trabalhado, mais em específico, sobre as favelas e loteamentos irregulares, apresentando as características físicas, tipos de intervenção, dimensionamento e custos de se intervir nesses tipos de assentamentos.

Um primeiro passo na identificação de um possível assentamento precário seria constatar qual tipo de assentamento se enquadraria este, ou seja, a partir de suas características categorizá-lo. A autora aponta quatro categorias de assentamentos precários, seriam eles: os cortiços, as favelas, os loteamentos irregulares e os conjuntos habitacionais degradados, apresentados no quadro 06, abaixo:

<b>ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS</b>	
<b>CATEGORIA</b>	<b>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</b>
<b>CORTIÇOS</b>	caracterizada como moradias de um único cômodo, pela localização em áreas centrais e pelo acesso mediante pagamento de aluguel
<b>FAVELAS</b>	caracterizadas originalmente pela forma de acesso à terra, mediante invasão de áreas privadas ou públicas; trata-se frequentemente de áreas pouco adequadas à urbanização; apresentam morfologia específica, formados por unidades residenciais justapostas e conectadas a estreitas vielas de pedestres
<b>LOTEAMENTOS IRREGULARES</b>	caracterizam-se pelo traçado regular de sistema viário e pela divisão de lotes, o que facilita as intervenções de complementação da infraestrutura urbana, muitos loteamentos são abertos em áreas griladas, o que os coloca em situação semelhante à das favelas resultadas de processos de invasão organizada
<b>CONJUNTOS HABITACIONAIS DEGRADADOS</b>	implantação em áreas de propriedade pública, que se encontram parcialmente ocupadas por favelas, execução incompleta da infraestrutura urbana, falta de regularização fundiária e de acompanhamento da comunidade, pelo poder público, nas etapas posteriores à implantação; edifícios (e unidades habitacionais) insalubres e/ou que apresentam problemas de risco

**QUADRO 06:** Categorias de assentamentos precários.  
 Fonte Dados: Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Ministério das Cidades, 2009. Adaptado pela autora, 2020.

Em síntese, o quadro ao lado engloba os tipos de assentamentos precários mais recorrentes no Brasil, separando-os a partir de sua origem, aspectos físicos e legais. Dentre as categorias apresentadas os tipos favela e loteamentos irregulares podem ser agrupados em um universo onde o grau de “deficiência” é caracterizado “pela ausência ou precariedade da infraestrutura urbana, irregularidade fundiária, inadequação das unidades habitacionais e dos terrenos onde estão implantadas” (DENALDI, 2009, p.111).

Dentro do universo citado acima, é possível abordar sobre suas **características físicas, tipos de intervenção**, dimensionamento e custos de se intervir em tais assentamentos, no entanto esta pesquisa se voltará a definir apenas sobre as características físicas e tipos de intervenção, devido aos objetivos aqui almejados.

## **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

Ao se tratar das características físicas de um assentamento precário, busca-se reconhecer aspectos práticos e palpáveis que corroboram para a elaboração das ações de intervenção necessárias. Ou seja, os pontos levantados correspondem as lacunas encontradas entre a realidade dos assentamentos e o conceito de moradia digna, discutido na primeira parte deste capítulo. Para que seja considerada a opção de se realizar intervenção em um assentamento é aconselhado ao município a classificação do mesmo em: consolidado, consolidável ou não consolidável. Rosana Denaldi define:

Consolidados: são assentamentos já integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), ou mesmo a execução de obras de infraestrutura básica. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos. (DENALDI, 2009, p. 112)

Este tipo de classificação refere-se a assentamentos em que as alterações urbanísticas de infraestrutura, ou de obras urbanas não são mais necessárias, mas sim as intervenções de gestão e emprego de programas voltados para as lacunas sociais.

Consolidáveis: o núcleo consolidável é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção (reassentamento) de parte das famílias moradoras. Esta remoção pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação. (DENALDI, 2009, p. 112)

No caso dos consolidáveis, o assentamento ainda precisa recorrer às alterações urbanísticas de infraestrutura e obra. Assim como a regularização do ambiente, seja pela legalização da situação do solo, ou pela proteção ambiental, com a remoção de famílias em áreas de risco, visto que as intervenções não podem promover melhorias em áreas inadequadas ao habitar.

Não consolidáveis: é o núcleo que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sobre aterro sanitário, oleoduto, sistema viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e non aedificandi. Os núcleos não consolidáveis são objeto de intervenção do tipo "remoção" e reassentamento em novas áreas. (DENALDI, 2009, p. 112)

Por fim, os assentamentos não consolidáveis representam exatamente as áreas inadequadas ao habitar, como dito acima. São espaços em que o desenvolvimento da habitação é inadequado, seja pela impossibilidade de qualificação, ou pelo risco ambiental, ou até mesmo proteção ambiental.

Em continuidade a classificação apresentada acima, o Ministério das Cidades recomenda, no curso Planos Locais de Habitação de Interesse Social, que a caracterização física dos assentamentos seja elaborada considerando as: condições do terreno, condições de moradia, condições do traçado urbano e densidade, infraestrutura urbana, intervenções realizadas. Essa recomendação passa a ser um guia do processo de elaboração do

diagnóstico e caracterização do assentamento ao qual será proposta e realizada uma intervenção. Cada uma dessas condições é apresentada no quadro abaixo de maneira mais sintética com a intenção de compreender rapidamente cada conceito.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
CONDIÇÕES	CARACTERIZAÇÃO FÍSICA
TERRENO	<b>terreno adequado:</b> aquele onde a ocupação pode ser consolidada;
	<b>terreno inadequado:</b> aquele onde a ocupação pode ou não ser consolidada e a tomada de decisão depende do resultado de estudo específico do assentamento;
	<b>terreno impróprio:</b> aquele onde a ocupação não pode ser consolidada.
MORADIA	<b>improvisadas:</b> aquelas produzidas com material inadequado, como madeira velha, zinco, papelão e outros;
	<b>passíveis de adequação:</b> produzidas com materiais permanentes; com possibilidade de expansão para atender eventuais demandas de densidade; possuem banheiro, ou não possuam, mas dispõem de espaço para construção.
TRAÇADO URBANO	<b>aglomerado:</b> apresentam 50% ou mais de suas moradias acessíveis por viela estreita de traçado irregular, sem condição de tráfego de veículo motorizado de porte médio;
	<b>traçado regular:</b> apresentam 50% ou mais de suas moradias acessíveis por via de circulação de traçado regular, com condição de tráfego de veículo motorizado de porte médio.
INFRAESTRUTURA	moradias ligadas regularmente às <b>redes públicas de água, esgoto e eletricidade;</b> atendidas por serviços públicos de <b>coleta de lixo</b> e com existência e funcionamento adequado de <b>drenagem pluvial e iluminação pública.</b>
INTERVENÇÕES REALIZADAS	<b>urbanizados;</b>
	<b>urbanizados parcialmente;</b>
	<b>em processo de urbanização;</b>
	<b>em processo de reassentamento;</b>
	<b>com intervenções pontuais;</b>
	<b>sem intervenção.</b>

QUADRO 07: Caracterização física de assentamentos precários. Fonte: Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Ministério das Cidades, 2009. Adaptado: pela autora, 2020.

O último item do quadro 07 aponta para a presença de intervenções pontuais, descontinuadas ou até totais, que foram realizados em assentamentos, a partir de políticas dos governos municipais. Logo, ter um histórico das melhorias ou intervenções já recebidas “é importante para definir o grau de consolidação do assentamento e estimar o volume de recursos necessários para promover sua integração” (MIN. CIDADES, 2009).

São apresentadas seis categorias em relação às intervenções realizadas em assentamentos, são elas: urbanizados, urbanizados parcialmente, em processo de urbanização, em processo de reassentamento, com intervenções pontuais e sem intervenção. Denaldi (2009) conceitua cada uma delas, como mostra o figura 17, abaixo.

As seis categorias expõem sobre o nível de “interferências” nos assentamentos, ou seja, ações executadas ou não, dentro dos mesmos. Observamos que o tipo urbanizado refere-se aquele assentamento que passou por ações de urbanização, tendo estas ações já concluídas. Vale salientar que mesmo após processos de urbanização concluídos em ZEIS, por exemplo, a mesma não deixará de ser ZEIS devido as melhorias apresentadas. Pelo contrário, o instrumento segue validado devido a possibilidade de ameaças que essas zonas possuem dentro da cidade, e pela própria característica de proteção que o instrumento possui.

FIGURA 17 (continua na pagina seguinte): Categorias de intervenções realizadas em assentamentos. Fonte: DENALDI, 2009. Adaptado: pela autora, 2020.

### **urbanizados**

foram totalmente concluídos os serviços: reparcelamento do solo (divisão em lotes, definição do sistema viário e de áreas livres e institucionais), infraestrutura básica (rede de coleta de esgotos; rede de abastecimento de água com ligações domiciliares; sistema de drenagem; abertura, consolidação e pavimentação do sistema viário; rede de energia elétrica com ligações domiciliares), obras de geotecnia para consolidação geotécnica e eliminação de eventuais situações de risco

### **urbanizados parcialmente**

assentamentos onde tenham sido executados alguns serviços, como redes de água e esgoto; que apresentem um setor claramente definido espacialmente ou onde já tenham sido totalmente concluídos os serviços de urbanização descritos no item anterior e, no restante do assentamento, não existam obras de urbanização em andamento

### **em processo de urbanização**

assentamentos onde estejam sendo realizadas obras de urbanização



No caso dos **urbanizados parcialmente** e em **processo de urbanização**, as ações ou não foram realizadas em todo o assentamento, ou estão sendo ainda realizadas, respectivamente. Nestes casos é possível observar que o poder público apresentou iniciativa de intervenção em tais áreas em decorrência de suas deficiências ou necessidades. Espera-se, por assim dizer, que para tal, o assentamento tenha passado por um processo de análise e conseqüentemente elaboração de um projeto de urbanização específico para o mesmo.

Para a categoria em **processo de reassentamento** o assentamento do tipo não consolidável possui ocupações em áreas indevidas e/ou protegidas e por isso passam por um processo de remoção de tais moradias para outras áreas, se possível dentro da ZEIS ou próxima à mesma. Esse processo resulta da análise das áreas de risco ou faixas de domínio e serve de proteção para os moradores, removendo os riscos de sua ocupação.

Na categoria com **intervenções pontuais**, o assentamento sendo ou não consolidável apresenta obras de melhorias em sua infraestrutura. Essas melhorias podem não estar presentes em planos determinados por um projeto de urbanização, caracterizando a existência de intervenções realizadas por propósitos específicos, não globais.

### **em processo de reassentamento**

assentamentos não consolidáveis, cujos domicílios já estejam sendo reassentados para outras áreas, ou onde estejam em andamento obras nas áreas de destino dos moradores

### **com intervenções pontuais**

assentamentos, consolidáveis ou não, onde tenham sido realizadas uma ou mais das seguintes obras: redes de água, esgotos, obras de drenagem, de contenção ou intervenções no sistema viário (escadarias, vielas). Essas obras podem ou não estar inseridas num plano global de intervenção, determinado por um projeto completo de urbanização

### **sem intervenção**

assentamentos onde não tenha havido nenhuma intervenção quanto à realização de obras de infraestrutura, saneamento e outras específicas

Por fim, a categoria **sem intervenção** compreende os assentamentos que não passaram por nenhum tipo de melhoria ou realização de obras na área, caracterizando a ausência e negligência do Estado. Em resumo, essa caracterização serve de conteúdo para a formação de um diagnóstico da área, caso o assentamento já tenha passado por algum tipo de intervenção, seja ela em grande ou pequena escala.

A partir do que foi encontrado na caracterização física do assentamento precário, a Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades recomenda classificá-lo de acordo com o tipo de intervenção apropriada para a área. São eles, os tipos urbanização simples e complexa, remanejamento e reassentamento. O quadro 08 abaixo apresenta os respectivos conceitos.

## TIPOS DE INTERVENÇÃO

TIPOS DE INTERVENÇÃO ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	
TIPOS DE INTERVENÇÃO	CONCEITO
<b>URBANIZAÇÃO SIMPLES</b>	intervenção assentamentos que possuem baixa/média densidade, traçado regular, não apresentam necessidade de realização de obras complexas de infraestrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem e com índice baixo de remoções (até 5%).
<b>URBANIZAÇÃO COMPLEXA</b>	intervenção em assentamentos com alto grau de densidade, em geral do tipo aglomerado, com alto índice de remoções, que não apresentam traçado regular e/ ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem urbana.
<b>REMANEJAMENTO (RELOCAÇÃO)</b>	trata-se da reconstrução da unidade no mesmo perímetro da favela ou do assentamento precário que está sendo objeto de urbanização. A população é mantida no local após a substituição das moradias e do tecido urbano.
<b>REASSENTAMENTO (REALOCAÇÃO)</b>	compreende a remoção para outro terreno, fora do perímetro da área de intervenção. Trata-se da produção de novas moradias de diferentes tipos destinadas aos moradores removidos dos assentamentos precários consolidáveis ou não consolidáveis.

QUADRO 08: Tipos de intervenção em assentamentos precários. Fonte: Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Ministério das Cidades, 2009. Adaptado: pela autora, 2020.

Percebe-se que a urbanização é a ação principal da intervenção. Caso uma área não possa receber urbanização, por proteção, ela passará por uma análise da ocupação podendo então as moradias serem remanejadas ou reassentadas. É bastante comum nos planos de regularização de assentamentos a relocação de famílias devido a frequente ocupação de áreas indevidas para a moradia. Caso o assentamento não possua espaço para a reconstrução das moradias das famílias retiradas elas deverão ser removidas para outra área, fora do assentamento, tornando-se assim uma realocação. No mais, a urbanização será a ação que viabiliza a consolidação do assentamento, com obras de serviço, infraestrutura e adequação.

Para cada tipo de assentamento, caracterizado a partir de seus aspectos físicos, existe um tipo de intervenção, e este tipo de intervenção está relacionada a sua classificação quanto ao tipo de assentamento, se consolidado, consolidável ou não consolidável. O esquema abaixo apresenta essa ideia.

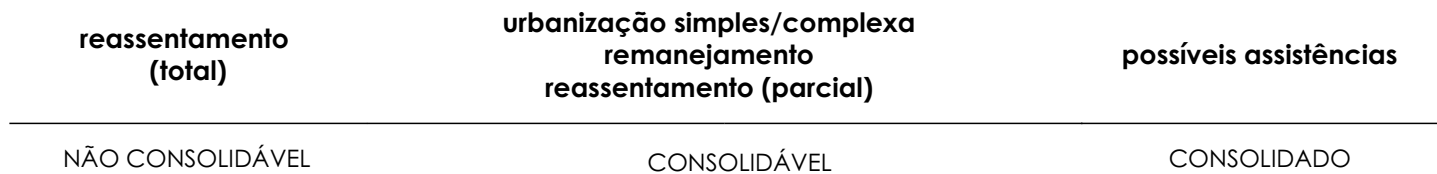


FIGURA 18: Tipos de Assentamentos vs Tipos de Intervenção. Fonte: Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Ministério das Cidades, 2009. Adaptado: pela autora, 2020.

A partir da caracterização de assentamentos descobre-se o que realmente pode ser feito em benefício de tal localidade. Mesmo o assentamento mostrando-se já consolidado isso não retira o fato de que essas áreas são áreas especiais da cidade que devem continuar o processo de assistência e gestão conforme tal.

O curso de Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários (2009), do Ministério das Cidades, aponta em seu capítulo Operacionalização das Intervenções Integradas em Assentamentos Precários (COMARU et al., 2009) que os levantamentos preliminares e a construção do pré-diagnóstico devem responder questões relevantes tais quais: a natureza fundiária da área onde se localiza o assentamento; a caracterização geral do assentamento, permitindo conhecer o grau e abrangência de sua precariedade,

relacionando-se com a complexidade do projeto; e os programas e linhas de financiamento disponíveis e que possam ser acessados para viabilizar as obras e projeto (COMARU et al., 2009).

Feito o levantamento destas informações iniciais é possível com o pré-diagnóstico reconhecer a viabilidade da urbanização. Caso realizável, o diagnóstico do projeto é produzido, e este seria “um conjunto de mapas e relatórios elaborados com a finalidade de aprofundar o conhecimento quanto aos aspectos físicos, fundiários e urbanísticos de um assentamento.” (COMARU et al., 2009, p. 172).

Em relação ao objeto aqui estudado, a ZEIS Estação Velha/Califon, essas informações referentes ao diagnóstico e caracterização dos assentamentos Estação Velha e Califon são apresentadas, nos próximos tópicos. Valendo salientar a importância de se levantar informações sobre assentamentos precários e ZEIS, colaborando para o estudo apropriado da área antes de se tomar decisões de ação de projeto e intervenção. Neste caso o diagnóstico urbano-social da ZEIS e a caracterização do assentamento nos permitirá construir e definir o grau de consolidação da ZEIS Estação Velha/Califon.

## pt. 03

### permanecer?

consolidação urbana

**metodologia pt. permanecer?**

diagnóstico urbano-social

resultados para se intervir

# metodologia pt. “permanecer?”

Tratamento sobre a consolidação de assentamentos precários, transformação das ocupações irregulares – o caso da ZEIS Estação Velha/Califon.

A transformação e expansão das ocupações urbanas irregulares é um fato recorrente no urbanismo brasileiro visto o histórico crescente de assentamentos precários, espalhados pelo país. A proposição de abordagem metodológica desta parte da pesquisa tem por intenção estabelecer uma análise mais completa sobre o nível de consolidação da ZEIS Estação Velha/Califon, existente a partir da junção de dois assentamentos precários.

As principais referências para embasamento metodológico abordam os estudos elaborados por Denaldi (2010), no curso Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários (2010), no módulo Assentamentos Precários: Identificação, Caracterização e Tipologias de Intervenção. Este eixo do módulo trata sobre a identificação do conjunto de assentamentos precários na cidade, com a elaboração de diagnóstico e estratégias de ação, porém o foco desta pesquisa está na caracterização de assentamentos.

Para complementar a elaboração do diagnóstico da ZEIS em estudo foi atribuído ainda a metodologia de diagnóstico para elaboração de Plano Urbanístico Preliminar, da SANEAR - Autarquia de Saneamento do Recife, iniciativa da Prefeitura do Recife em comunidades de interesse social. Esse diagnóstico para plano urbanístico terá efeito positivo no produto final devido a especificidade da análise, ou seja, serão tratados não apenas aspectos gerais mais sim específicos da ZEIS, detalhados neste capítulo.

Logo, a intenção desta pesquisa na sua parte que trata sobre a permanência, em ocupações irregulares, é **analisar de maneira específica a situação da ZEIS em estudo**, a fim de **ter conhecimento do processo de transformação dessas áreas e as necessidades inerentes às comunidades e assentamento**, visto que o intuito desse trabalho é aprofundar os conhecimentos relativos ao processo de ocupação e transformação de assentamentos irregulares.

A combinação dos estudos sobre consolidação (DENALDI, 2010) e a metodologia de diagnóstico para Plano Urbanístico da prefeitura do Recife resultaram no método de análise dos dados. A partir das informações obtidas no diagnóstico e na caracterização do assentamento em estudo será possível classificar o grau de consolidação da ZEIS Estação Velha/Califon, como

também definir o tipo ou tipos de intervenções presente e/ou propostas para a mesma.

Após a escolha da área de estudo, já explicada na proposta metodológica da parte 1 deste trabalho, tornou-se a definir a estratégia de pesquisa respaldada em todo o aporte teórico desta segunda parte. Logo, a abordagem está recrutada à construção do diagnóstico urbano-social da área em conjunto com sua caracterização - características físicas relacionadas ao grau de consolidação de assentamentos.



FIGURA 19: Organograma Etapas Metodológicas pt. Permanecer?  
 Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

Este trabalho se divide em duas grandes partes centrais: a parte ACESSAR (referente ao acesso – irregular - ao solo urbano), abordada anteriormente, e a parte PERMANECER (referente à permanência – irregular - no solo urbano). O “permanecer?”, aqui tratado tem por principais ações metodológicas: a elaboração de diagnóstico e a caracterização física dos assentamentos, a partir dos dados e a análises dos itens, ambos com a finalidade da classificação do grau de consolidação da ZEIS. As discussões sobre os resultados serão parte fundamental da construção deste trabalho, voltando-se também para questões de análises futuras como por exemplo as ameaças ao manter-se.

## DADOS PARA DIAGNÓSTICO

A Estação Velha é um bairro historicamente importante para Campina Grande e dessa forma a Academia produz e já produziu inúmeros estudos e atividades

relacionadas a esta área da cidade. O bairro apresenta uma única ZEIS, a ZEIS Estação Velha/ Califon, formada por duas comunidades antigas do bairro.

Grande parte dos dados utilizados nesta pesquisa foram coletados dos produtos da disciplina Estudos Urbanos e Regionais III, turma de 2018.2 ministrada pelo professor Mauro Normando M. Barros Filho. A disciplina apresenta como objeto de estudo e proposição os assentamentos urbanos precários e zonas especiais de interesse social. Dessa forma a ZEIS em estudo foi uma das abordadas e trabalhadas na disciplina. Os alunos, por sua vez, fizeram coleta de dados e sistematizaram informações em cartogramas, tabelas e afins. Esses dados, disponibilizados para os integrantes do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFCG, serviram de principal fonte para a banco de dados quantitativos e qualitativos deste trabalho.

Durante a disciplina de Atelier Integrado de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo, turma 2019.2, ministrada pelos professores Raoni Venâncio e Kainara Lira dos Anjos, mais informações sobre a ZEIS Estação Velha/Califon foram coletadas e reunidas em um diagnóstico da área, visando uma proposta de intervenção na ZEIS em questão, servindo assim como mais uma fonte de dados de interesse da atual pesquisa.

Os trabalhos de conclusão de curso não estão de fora, o TCC com autoria de Raiane Guedes Jovem (2018), por exemplo, intitulado URBANO FRAGMENTADO: Estudo de caso sobre a inserção e integração da ZEIS Califon – Estação Velha apresentou uma gama de informações a respeito da ZEIS, seja em diagnóstico, seja em sua própria análise e seus resultados.

Muitas são as vertentes dentro da Academia que trabalham e estudam a ZEIS Estação Velha/Califon. O projeto de pesquisa “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”, já mencionado neste trabalho, é exemplo do estudo da área em questão por grupos de pesquisa. Durante o decorrer do projeto algumas visitas à área em estudo foram realizadas sendo possível documentar observações relativas à mesma.

Também serviu como fonte de dados a pesquisa de Censo do ano de 2010, realizada pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, oferecendo informações sobre domicílios, pessoas e rendimentos e suas variáveis, dos setores censitários correspondentes a área em estudo.

A partir da coleta de dados foi primordial a seleção de informações e produção de cartogramas específicos as análises e estudos, reunindo e devidamente sistematizados. Todavia, deve-se atentar à utilização de informações compatíveis com as análises propostas, evitando apresentação de dados que não atenderiam aos abjetivos da presente pesquisa.

## **ITENS DE ANÁLISE**

No geral, os itens de análise desta parte do trabalho são referentes às temáticas abordadas no diagnóstico urbano-social e na caracterização de assentamentos precários. Os itens estão nomeados e descritos em detalhe no tópico Diagnóstico Urbano-Social na página 109 deste trabalho, já os itens relativos à caracterização de assentamentos urbanos foram conceituados no tópico “Resultados para se Intervir”, na página 139. Aqui serão nomeados cada item de análise deste capítulo.

É importante destacar que a caracterização do assentamento é respaldada no diagnóstico da mesma, visto que informações específicas serão consideradas no momento de análise de cada item da caracterização, como por exemplo a física. Desta forma os itens presentes no diagnóstico urbano-social devem se relacionar com o que a caracterização irá solicitar, e até mesmo extrapolar esse limite da metodologia abordada por Denaldi (2010), que é a intenção aqui, reunindo ainda mais informações sobre o assentamento em estudo.

A intenção metodológica dos itens de análise é combinar os resultados (dados ou condições) de cada item e relacioná-los ao grau de consolidação da ZEIS em estudo e, conseqüentemente, à identificação do tipo de intervenção adequada a mesma. As definições de grau de consolidação e os tipos de intervenções aqui aderidas são referentes a abordagem de Denaldi (2010).

### **Diagnóstico Urbano-Social**

Os itens do diagnóstico correspondem a reunião de informações relacionadas à vida urbana no trecho de estudo, ou seja, aspectos referentes ao social, econômico, habitacional, estrutural e urbano do assentamento.

Os onze itens apresentados na tabela abaixo e que fazem parte do diagnóstico são: infraestrutura, configuração social, configuração do imóvel, histórico das ocupações, espaços e significados, acessos e limites, culturas urbanas, forma urbana, uso do solo, ambiente e mobilidade. Tais itens forem retirados das orientações metodológicas do Plano Urbanístico Preliminar – SANEAR,



Recife, organizados e complementados a partir de subtemas, gerando assim informações qualitativas, quantitativas e visuais, com a elaboração de cartogramas, esquemas, gráficos e tabelas quando necessário.

## **DIAGNÓSTICO URBANO-SOCIAL**

<b>histórico das ocupações</b>	Evolução espacial das ocupações e transformações físicas
<b>configuração social</b>	População, gênero, etnia, faixa etária, densidade demográfica
<b>configuração do imóvel</b>	Condição ocupação, materialidade, densidade domiciliar
<b>infraestrutura</b>	Coleta de resíduos, abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública
<b>acessos e limites</b>	Vias estruturantes, conexão com a cidade, percepções do espaço, poder x ordem, interfaces, limites
<b>mobilidade</b>	Hierarquia viária, tipologia de vias, transporte, fluxo e deslocamentos, calçadas, padrões viários (esquemas)
<b>forma urbana</b>	Regularidade, forma e dimensionamento de quadras, cheios e vazios, gabarito
<b>usos do solo</b>	Uso do solo, equipamentos urbanos e raios
<b>espaços e significados</b>	Caminhos, bairros, pontos nodais, marcos
<b>culturas urbanas</b>	Becos, apropriação, comportamento, faixas de domínio
<b>ambiente</b>	Espaços livres, vegetação, topografia, cursos d'água, permeabilidade lote

FIGURA 20: Esquema de itens para análise no Diagnóstico Urbano-Social  
Fonte Dados: SANEAR, 2014. Elaborado: pela autora, 2020.

Cada item do diagnóstico urbano social apresenta suas variáveis, podendo alguns apresentarem ainda sub-variáveis dependendo da estruturação de análise de cada uma delas, essas informações serão melhor observadas no tópico referente ao diagnóstico urbano-social (ver página 109).

## Caracterização de Assentamentos

Essa caracterização “objetiva identificar tipos de assentamentos, necessidades habitacionais e intervenções necessárias”, como aborda a autora Denaldi (2010). Os três itens apresentados no esquema abaixo correspondem a segunda parte metodológica, a caracterização. São eles: características físicas, consolidação e tipos de intervenção. Correspondem a parte mais objetiva do trabalho, a identificação do grau de consolidação e tipo de intervenção.

### CARACTERIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS

#### características físicas

- condições de terrenos
- condições de moradia
- condições do traçado urbano e densidade
- infraestrutura
- intervenções realizadas

#### consolidação

- consolidado
- consolidável
- não-consolidável

#### tipos de intervenção

- urbanização simples
- urbanização complexa
- remanejamento (relocação)
- reassentamento (realocação)

FIGURA 21: Esquema de itens para caracterização de assentamento.  
Fonte Dados: DENALDI, 2010. Elaborado: pela autora, 2020.

Os resultados obtidos a partir de cada etapa fundamentam o escopo para o reconhecimento de uma área por meio de suas características próprias e suas necessidades individuais. O diagnóstico urbano social, inicialmente identificará os problemas e potencialidades da área em estudo. A caracterização do assentamento, por meio de parâmetros, classificará situações internas ao mesmo. O grau de consolidação, por sua vez, será identificado a partir de

critérios e servirá como base para conhecimento da situação atual da ZEIS, objeto de intervenção e constante observação, juntamente com o tipo de intervenção, identificado a partir da situação (seja a identificação de intervenção já realizada ou a identificação de necessidade de intervenção).

Cada etapa possui seu produto, e a junção dos mesmos resulta na fundamentação do debate formulado a partir desta pesquisa. Aqui, toma-se proveito do estudo sobre a transformação de ocupações para assentamentos e define-se uma metodologia que estabelece grau de consolidação (enraizamento de uma permanência) a partir de suas características particulares.

### **DIAGNÓSTICO**

identificação de problemas e potencialidades

### **CARACTERIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO**

caracterização física

grau de consolidação

tipo de intervenção

FIGURA 22: Esquema etapas e produtos pt. Permanecer?  
Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

# pt. 03

## permanecer?

consolidação urbana

metodologia pt. permanecer?

**diagnóstico urbano-social**

108 resultados para se intervir

## diagnóstico urbano-social

As comunidades Estação Velha e Califon formam hoje a Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha, ZEIS do tipo 1, inserida na cidade de Campina Grande, PB. Situada na Região Administrativa XI do município, a ZEIS localiza-se na Macrozona Urbana do mesmo, pertencendo a Zona de Recuperação Urbana, caracterizada “pelo uso predominantemente residencial, com carência de infra-estrutura e equipamentos públicos e incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda” (PDCG, 2006).

A ZEIS contabiliza uma área total de 10,9 hectares. Limita-se a norte com terrenos vazios e atualmente subutilizados; a leste faz fronteira com a linha férrea; a oeste com o Complexo Jurídico, e Rua Piauí (sudoeste); e ao sul com a Rua Severino Rodrigues de Albuquerque. Tais limites se configuram como limites morfológicos que acarretam e influenciam dinâmicas locais.

Devida a delimitação da área como Zona de Interesse Social – ZEIS, desde 2009, regulamentada pela Lei nº 4.806/2009, vê-se este fato como facilitador de intervenções, tornando-se favorável legalmente os processos para regularização urbanística e fundiária da área, a partir da criação de um plano de ação definido mediante parâmetros urbanísticos específicos e adequados à situação local.

Este diagnóstico urbano-social tem por objetivo reunir informações relacionadas à vida urbana na zona em estudo, levantando-se sobre aspectos referentes ao social, econômico, habitacional, estrutural e urbano do assentamento. Desta forma, a leitura urbana aqui apresentada servirá de aporte para a caracterização física dos assentamentos, definição do grau de consolidação da ZEIS e identificação do tipo de intervenção urbana adequada a mesma.

### HISTÓRICO DAS OCUPAÇÕES

Como já apresentada no tópico Memória e Formação, deste trabalho, a ZEIS Califon/Estação Velha teve seu processo de expansão urbana com maior ênfase entre os anos de 1910 a 1970. As maiores mudanças urbanas foram vistas no entorno da ZEIS, no entanto, dentro do seu limite observamos a ocupação de uma quadra após a delimitação legal da zona (mapas 07 e 08, p. 110).



MAPA 07



MAPA 08

**BAIRRO PREDOMINANTE: ESTAÇÃO VELHA**  
**ÁREA TOTAL: 10,9HA**  
**SITUAÇÃO LEGAL: ZEIS 1**



**FIGURA 23**

## CONFIGURAÇÃO SOCIAL

Para análise do item Configuração Social, foi levantado um breve perfil dos moradores a partir de dados do IBGE - Censo 2010. São informações referentes à população residente, cor, sexo, faixa etária, pirâmide etária e densidade domiciliar, no bairro da Estação Velha. Devido aos limites dos setores censitários não serem respectivos ao limite da ZEIS, para delimitação do número da população e densidade demográfica foi levado em conta os dados referentes aos 04 setores censitários apresentados na figura 24 (p. 112).

Considerando os setores censitários apresentados, a população total na área é de 3.183 habitantes (IBGE – Censo 2010). Em relação a densidade demográfica (figura 25, p. 112), é possível observar que os setores 441, 080 e 416 compreendem as áreas de maior densidade do Bairro, tais setores fazem parte da delimitação da ZEIS em estudo, que por sua vez se posiciona entre os assentamentos mais densos da cidade.

A população residente é majoritariamente parda, mais de 60% da mesma, seguido por 35% da população branca (gráfico 01). A partir dos gráficos de faixa etária (gráfico 03) e pirâmide etária (figura 26, p. 113) observados a população em sua maioria é composta por adultos (39%), seguida pela população jovem (22%), caracterizando-se como uma área bastante jovem, com necessidade de geração de renda e educação.

As configurações social e do imóvel nos mostram a importância de um levantamento específico e preciso da área em estudo, a fim de obter informações congruentes e relativas à dinâmica e situação interna da ZEIS. Logo, dentro de um processo de leitura e diagnóstico urbano as pesquisas locais são essenciais para levantamentos precisos e específicos da população.

## CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL

Sobre a configuração dos imóveis existentes na ZEIS, através de visitas à área e ferramentas de visualização de ruas online, foi possível identificar a predominância da materialidade construtiva na mesma. A construção em alvenaria é majoritária e o tipo de acabamento da residência acaba variando dependendo da região da ZEIS. Áreas mais consolidadas e de certa forma mais antigas do bairro atribuíram ao imóvel melhorias ao longo do tempo, no entanto, ainda se observa a existência de residências em alvenaria sem

FIGURA 23 (ao lado, p. 110):  
Vista aérea ZEIS Califon/  
Estação Velha + Dados  
gerais. Fonte: Google Earth,  
2020. Adaptado: pela  
autora, 2020.

acabamento ou com acabamento simples.

O gráfico sobre a condição de ocupação (gráfico 04), nos mostra que grande maioria dos imóveis são próprios (65%), seguido pelos imóveis alugados (31%). Os imóveis próprios em sua maioria caracterizam-se pela autoconstrução, condição recorrente em comunidades e assentamentos precários. Em relação à média de moradores por domicílio ocupado os dados do Censo de 2010 nos mostram que os setores pertencentes a ZEIS apresentam uma média 3,37 moradores por domicílio. No entanto comum entre o perfil de moradia em assentamentos precários, em locais de elevado déficit habitacional.

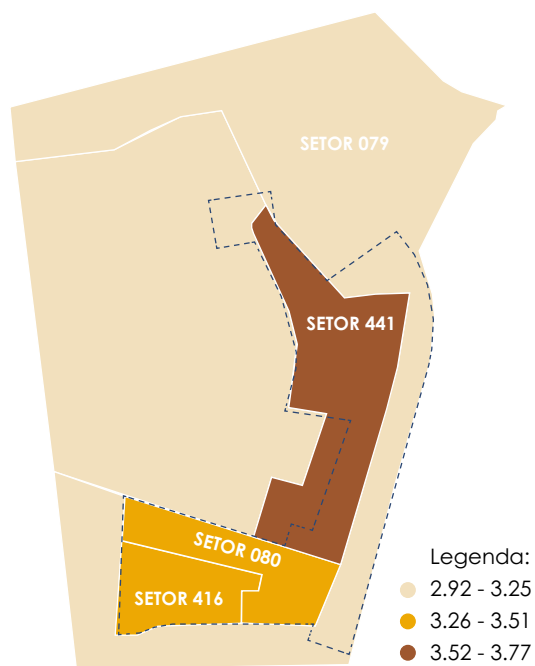


FIGURA 24: Média de moradores por domicílio ocupado. Fonte Dados: Sinopse do Censo 2010 - IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

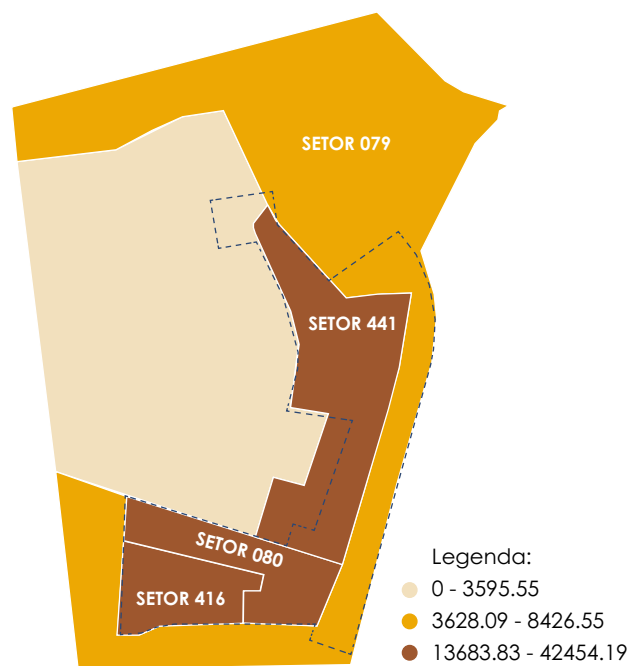


FIGURA 25: Densidade demográfica preliminar (hab/km<sup>2</sup>). Fonte Dados: Sinopse do Censo 2010 - IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.



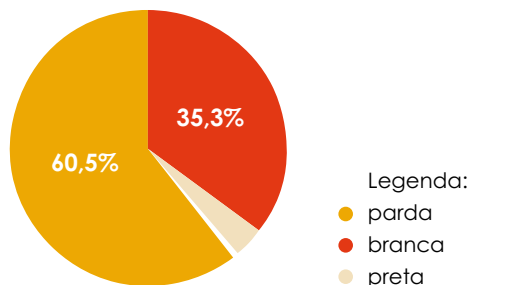


Gráfico 01: Cor de pele - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: Sinopse do Censo 2010 - IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

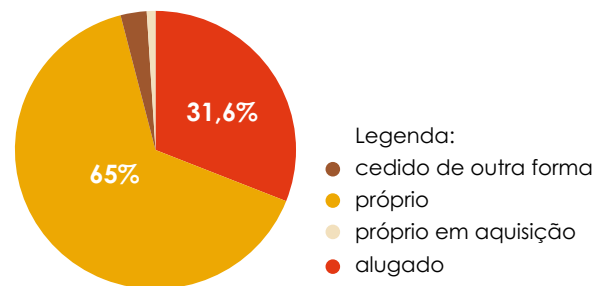


Gráfico 04: Condições de ocupação - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: Sinopse do Censo 2010 - IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

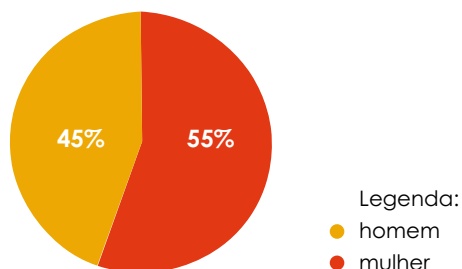


Gráfico 02: Sexo - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: Sinopse do Censo 2010 - IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

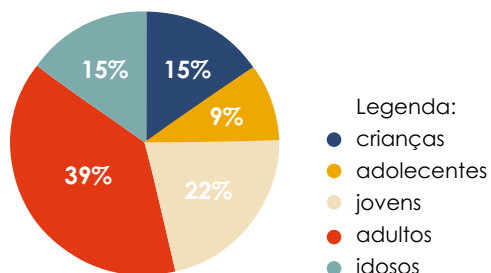


Gráfico 03: Faixa etária - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: Sinopse do Censo 2010 - IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

## pirâmide etária\_bairro Estação Velha

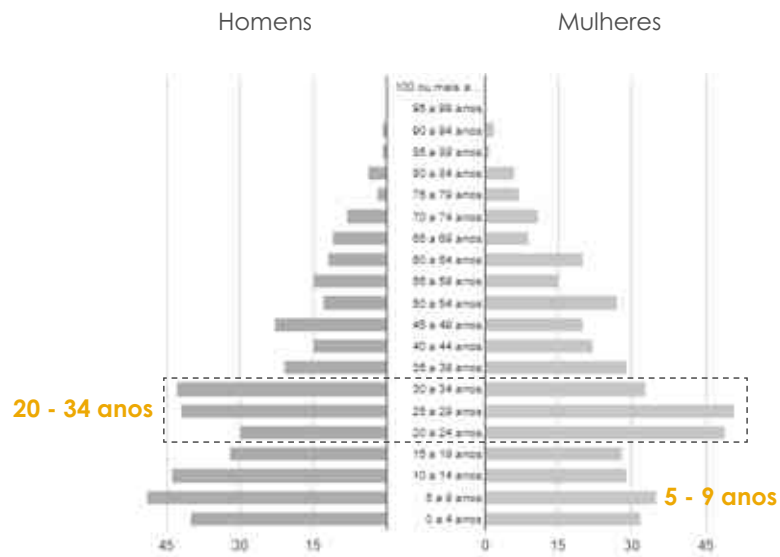


FIGURA 26: Pirâmide etária - bairro Estação Velha. Fonte Dados: Sinopse do Censo 2010 - IBGE. Adaptado: pela autora, 2020.

## INFRAESTRUTURA

A reivindicação por infraestrutura, pela população residente no bairro da Estação Velha, iniciou-se antes mesmo da década de 1950, ano pelo qual os serviços de água e luz chegaram para a população. Os moradores, enquanto não respondidos pela gestão pública, procuravam por meio da autoconstrução atribuir melhorias na infraestrutura do bairro, como já vimos no decorrer deste trabalho.

A expansão urbana informal da área da ZEIS tornou o acesso à infraestrutura cada vez mais precário, principalmente entre os anos de 1910 e 1950. A existência de um curso d'água no perímetro da zona em questão, atribuía até antes da canalização do riacho do Açude Novo, problemas referentes a alagamentos. Hodiernamente, no entanto, outros problemas podem vir a ser relacionados ao canal existente, principalmente devido ao descarte de resíduos sólidos e poluição no canal.

- **Coleta de Resíduos Sólidos**

Na ZEIS Califon/Estação Velha os resíduos sólidos chegam a ser recolhidos em dois momentos na semana, mesmo assim o acúmulo em quantidade é observado principalmente em espaços livres e dentro do próprio canal. Moradores relatam que os próprios residentes da área descartam lixo no trecho canalizado, provocando em épocas de chuva o transborde do canal, fazendo com que casas sejam afetadas e invadidas pela água.

Tal acúmulo de resíduos em alguns setores e no percurso do canal torna-se precursor de problemas relacionados à saúde, mau cheiro e degradação ambiental (solo, ar e água), influenciando negativamente a qualidade dos espaços e a qualidade de vida da população, como relata morador da área:

Esse canal é um problema porque o seguinte, o povo joga lixo demais dentro. O Prefeito limpa uma vez por semana, duas vezes por semana, eles vão e jogam lixo de novo dentro. Aí quando chove o canal invade isso aqui, já teve chuva aqui que o canal invadiu aqui. Entrou água quase tudo nessas casas aqui. Mais o culpado é o povo, que joga lixo nesse canal! (CARVALHO; AUTINO; GOMES, 2020)

- **Abastecimento de Água**

Dados da Secretaria Municipal de Planejamento sobre o abastecimento de água em Campina Grande, informam a existência de seis ruas e vielas que não possuem ligação regular de abastecimento de água em rede oficial da CAGEPA (ver mapa 09, p. 117). São elas: Rua Guilhermino Barbosa; Travessa Prudente de Moraes; Travessa Severino; Trecho da Rua Severino; Trecho da Rua Vice-Prefeito Antônio de C Souza.

Desse modo, o sistema de abastecimento de água apresenta-se incompleto, porém a maioria das vias possui ligação com o serviço de abastecimento. As vias que não possuem acesso direto ao serviço oficial da cidade impõe certas dificuldades na chegada da tubulação, nos casos das vias caracterizadas como becos. No caso da Rua Guilhermino Barbosa, as residências então voltadas para a linha férrea, e inseridas dentro da faixa de domínio da mesma.

- **Esgotamento Sanitário**

Dados, também, da Secretaria Municipal de Planejamento sobre o esgotamento sanitário apresentaram sete ruas e vielas que não possuem lançamento de efluentes de modo adequado (ver mapa 10, p. 117). São elas: Rua Guilhermino Barbosa; Rua João Maria de Souza Ribeiro; Travessa Severino; Rua Vice-Prefeito Antônio de C. Souza; Rua Antônio Carvalho de Souza; Beco da Rua Prudente de Moraes.

Através dos mapas, entrevistas e visitas em campo<sup>01</sup> foi detectado que os esgotos das Rua Vice-Prefeito Antônio Carvalho de Souza, Beco da Rua Prudente de Moraes e Rua Vice-Prefeito Antônio C. Souza eram lançados diretamente no Canal do Prado. Desta forma este serviço é identificado como uma infraestrutura também incompleta, caracterizando a situação de saneamento na área como insatisfatória.

- **Iluminação Pública**

A partir de dados do município pode-se avaliar a situação da iluminação pública nas vias do bairro e da ZEIS em estudo (ver mapa 11, p. 117). No geral, o bairro possui boa iluminação pública, no entanto as áreas imediatas à linha

férrea e internas à ZEIS a iluminação torna-se ruim ou inexistente, condicionando a projeção da insegurança ao caminhar nas vias e afetando a visibilidade dos motoristas e a vitalidade nos espaços livres. O mapa 11 foi elaborado a partir da contagem de postes de iluminação no passeio público, e do relato dos moradores sobre a situação da área. As foram consideradas entre iluminação regular ou ruim, marcadas nas cores amarela e vermelha, respectivamente.

FIGURA 27: Via interna a ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: Acervo disciplina EUR III - UFCC, 2018.



MAPA 09: Abastecimento de água - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: SEPLAN, 2018. Adaptado: B. Figueirêdo, C. Tsuyuguchi, J. Brunno, G. Higor, L. Jales (EUR III - 2018.2)

MAPA 10: Esgotamento sanitário - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: SEPLAN, 2018. Adaptado: B. Figueirêdo, C. Tsuyuguchi, J. Brunno, G. Higor, L. Jales (EUR III - 2018.2)

MAPA 11: Iluminação pública - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: SEPLAN, 2018. Adaptado: B. Figueirêdo, C. Tsuyuguchi, J. Brunno, G. Higor, L. Jales (EUR III - 2018.2)



100 0 250m

MAPA 09 **Água**

Legenda:

- Possui Abastecimento ●
- Não Possui Abastecimento ●



100 0 250m

MAPA 10 **Esgoto**

Legenda:

- Possui Drenagem de Esgoto ●
- Não Possui Dren. de Esgoto ●



100 0 250m

MAPA 11 **Iluminação**

Legenda:

- Iluminação Ruim ●
- Iluminação Regular ●

## ACESSOS E LIMITES

A partir da análise das fachadas das edificações (ver mapa 12) foi possível observar no entorno imediato a ZEIS a presença de interfaces com muros altos e sem permeabilidade visual. No entanto, interno a ZEIS foi identificada a predominância de fachadas de conexão direta com a rua e calçada (ausência de muros), ocasionando maior sensação de segurança ao pedestre, mas que identifica (a partir da análise deste caso em estudo) a ausência de espaços livres permeáveis dentro dos lotes, atribuindo à calçada uma extensão do lote.

Por possuir uma localização centralizada na cidade o bairro da Estação Velha apresenta, em suas extremidades, bons níveis de integração em relação a mesma. A localização da ZEIS Califon/Estação Velha torna-se tanto uma força quanto uma ameaça para as dinâmicas locais. A ameaça surge visto as possíveis dinâmicas mobiliárias e sociais que possam vir a afetar a zona, como visto no mapa 13 (p. 119), que apresenta áreas de exclusão e áreas de interesse imobiliário (áreas imediatas ao Complexo Jurídico).

Essa relação de Poder vs Ordem nos traz ao debate sobre áreas da cidade onde a gestão pública investe em melhorias urbanas, em contraste a espaços vizinhos “esquecidos” pela gestão. As melhorias de infraestrutura atribuídas ao Complexo Jurídico identificam a cidade formal como prioridade, mesmo quando a cidade informal ao lado apresenta inúmeras lacunas em sua infraestrutura e gestão pública.

Como potencialidade a localização privilegiada da ZEIS aproxima a mesma de espaços qualificados da cidade, com diversidade de usos e espaços livres. Por meio do mapa 13 pode-se observar os caminhos de entrada para a ZEIS, as três ruas marcadas em vermelho, e a relação da mesma com a cidade. A via Prudente de Moraes (também conhecida por Rua do Fogo) torna-se um conectivo e estruturante da ZEIS visto a relação de conexão norte/sul estabelecida pela rua. A figura 28 (p. 118) mostra um painel formado pelas seis visadas de entrada na ZEIS, marcadas no mapa.

Em relação aos limites, o mapa 14 (p. 119) foi construído a partir de respostas de moradores. As vias Prof. Almeida Barreto e a rua Paraíba foram mais citadas devido a característica que ambas possuem de delimitar diferentes morfologias e dinâmicas de um lado e de outro das vias. A rua Paraíba, por exemplo, limita a ZEIS e o Complexo Jurídico da cidade caracterizando duas zonas totalmente diferentes da cidade.



# limites nas interfa- -ces

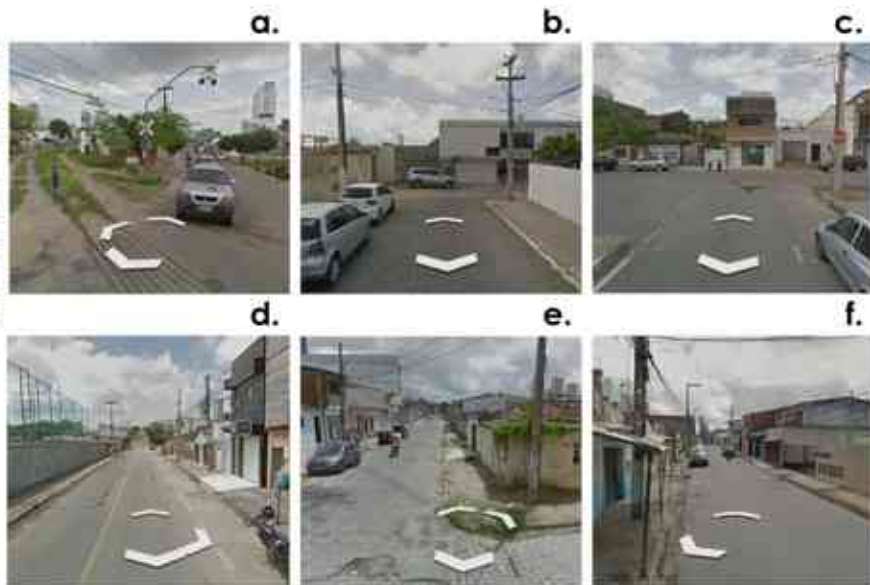
Legenda:

- Muro baixo ●
- Muro alto transparente ●
- Muro alto opaco ●
- Sem muro ●

MAPA 12: Interfaces - ZEIS. Fonte: SEPLAN, 2018. Adaptado: B. Figueirêdo, C. Tsuyuguchi, J. Brunno, G. Higor, L. Jales (EUR III - 2018.2)



Figura 28: Painéis de visadas internos à ZEIS. Fontes: Elaborado pela autora, 2020.



## MOBILIDADE

O cartograma sobre hierarquia viária nos mostra a classificação das vias: locais, coletoras, arteriais secundárias e principais, além da existência da linha férrea (de uso esporádico). A leitura do mapa 15 (p. 122) nos mostra a predominância de vias locais internas ao bairro e em sua extremidade de vias arteriais e coletora. Já o cartograma sobre tipologia das vias (mapa 16, p. 122), nos mostra a existência de vias asfaltadas, com paralelepípedos ou em solo natural. A predominância está no uso de paralelepípedos, no entanto, dentro do limite da ZEIS Estação Velha/Califon é possível encontrar os três tipos de vias, destacando-se as vias de asfalto que modificam a dinâmica de fluxo dentro da ZEIS, possibilitando por exemplo o deslocamento de automóveis em alta velocidade e o maior fluxo deles.

Em relação as linhas de ônibus (ver figura 29, p. 123) apenas a linha 245, percorre um trajeto que passa interno à ZEIS Estação Velha/Califon, possuindo um único ponto de ônibus dentro da mesma (indicado na cor rosa). Já as linhas 944/944A e 404 (com pontos de ônibus indicados em amarelo têm seu trajeto percorrendo trechos do entorno do Bairro. Essas informações nos mostram a necessidade de deslocamento pedonal de quem mora em regiões mais ao sul do bairro, e da ZEIS, até as paradas de ônibus e vias que possuam o trajeto das linhas. Em visitas a localidade, foi observado que além de existir apenas um ponto de ônibus interno à ZEIS, a espera pelo ônibus com destino para a porção central da cidade pode levar entre 40 minutos e 1 hora de espera.

Ainda em relação a mobilidade o mapa 17 (p. 123) sobre fluxos de deslocamento nos mostra algumas vias que apresentam fluxo intenso (de veículos e pessoas), intermediário (com mais pessoas que veículos) e rarefeito de veículos. As ruas que se destacam com maior fluxo de deslocamento tanto de veículo como de pessoas são a rua Goiás, a rua Paraíba e a rua Prudente de Moraes (mais conhecida pelo nome "rua do fogo"). Essas ruas apresentam asfalto em sua materialidade, e maior variedade de usos como comércio e serviços em sua dinâmica. As vias de fluxo intermediário, com maior presença de pessoas do que veículos, são vias que em sua maioria estão conectadas com as vias de fluxo intenso, ou conectadas com extremidades mais dinâmicas da ZEIS, ou seja, com o limite do bairro e com a porção referente ao Polo Jurídico da cidade. Por fim, as vias com fluxo rarefeito de veículos são aquelas internas à ZEIS, que apresentam características de vias para pedestres com largura reduzida, algumas em solo natural e de dinâmica sobretudo residencial.



Em relação a qualidade das calçadas, não só referentes à ZEIS em estudo, como também ao bairro da Estação Velhas, é possível observar no mapa 17 (p. 123) a predominância de calçadas inadequadas, ou seja, calçadas de qualidade entre “média”, “ruim” e “muito ruim” (avaliação das condições das calçadas por predominância em cada quadra). Essa baixa qualidade nas calçadas é observando tanto no bairro quanto no seu entorno imediato. Em relação à ZEIS predomina a qualidade “ruim” ou “muito ruim” enquadrando as vias que possuem calçadas de dimensões e inclinação irregulares, problemas de materialidade e acessibilidade, com a existência de obstáculos como desníveis, rampas, buracos, mobiliário urbano, vegetação.

Ao analisar a qualidade dos percursos na ZEIS, é encontrado um déficit grande na qualidade de suas calçadas e de algumas vias internas, ainda em solo natural. A partir desta perspectiva são apresentadas duas propostas de regularização de calçadas para ZEIS, levando em consideração os dois tipos de ruas mais encontrados na Zona.

A Rua João Maria de Souza Ribeiro (R01) encontra-se na porção sul da ZEIS, é classificada como uma via local e apresenta calçadas inadequadas, possuindo em alguns trechos calçada apenas em um dos lados da via. No entanto, por se tratar de uma via de baixa movimentação de veículos e por já apresentar um passeio estreito para o fluxo motorizado (variando de 3 a 4 metros) a proposta seria torná-la uma rua compartilhada (figura 30, p. 122), onde as calçadas e pista se unificam em um único plano, atribuindo à via possibilidade de melhor apropriação por meio dos pedestres e moradores. Apesar da via ser compartilhada suas dimensões devem ser apropriadas para o fluxo de carros e ambulância, visto que alguns moradores possuem veículos e o acesso deve ser livre e ausente de empecilhos em casos de emergências.

No caso da Rua Prudente de Moraes (R02), via arterial principal, sua estrutura viária deve suportar um maior fluxo tanto motorizado quanto de pedestres. Para melhoria do percurso foi proposto a regularização das calçadas entre 2 e 2,5 metros, incluindo um canteiro de serviço com aproximadamente 40 centímetros (figura 31, p. 123). Devido ao perfil de uso comercial que R02 possui, existe uma demanda local por estacionamento, dessa forma foram priorizadas duas faixas de tráfego e uma faixa lateral para estacionamento, totalizando uma largura de 8 metros para a rua. Cabe ressaltar a necessidade de sinalização nesta via, com faixas de pedestres, planas de sinalização e sinais de controle de tráfego, para segurança dos pedestres e motoristas.



MAPA 15: Hierarquia vias - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: A. Miná, C. Mdeiros, J. Lacerda, M. C. Rodrigues (EUR III 2018.2). Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.



MAPA 16: Tipologia das vias - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: A. Miná, C. Mdeiros, J. Lacerda, M. C. Rodrigues (EUR III 2018.2). Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.

^  
N 50 0 150m

- Legenda:
- via arterial principal
  - via arterial secundária
  - via local
  - via coletora
  - cursos d'água
  - linha férrea
  - limite da ZEIS

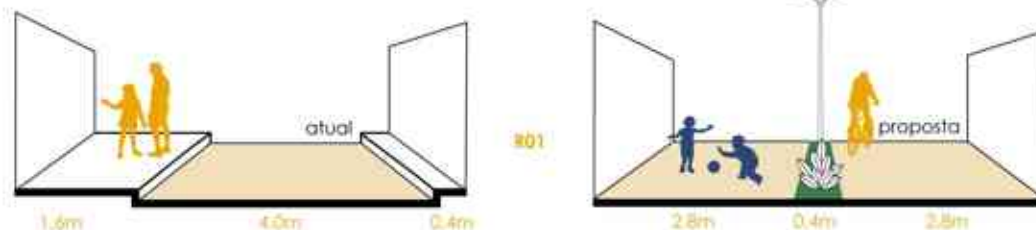
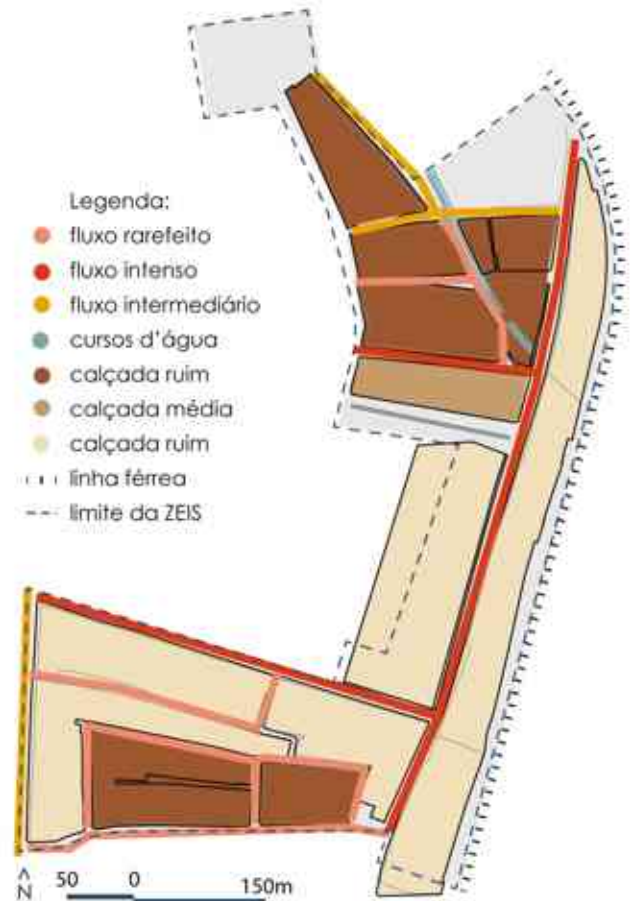


FIGURA 30: Proposta R01: Rua João Mª de Souza Ribeiro. Fonte: Elaborada pela autora, 2020.



FIGURA 29: Pontos de ônibus e linhas 944/245 - bairro Estação Velha + Localização das propostas R01 e R02 (em vermelho). Fonte: Google Earth. Adaptado: pela autora, 2020.



MAPA 17: Fluxos/deslocamentos + Calçadas - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: A. Miná, C. Mdeiros, J. Lacerda, M. C. Rodrigues (EUR III 2018.2). Adaptado: pela autora, 2020.

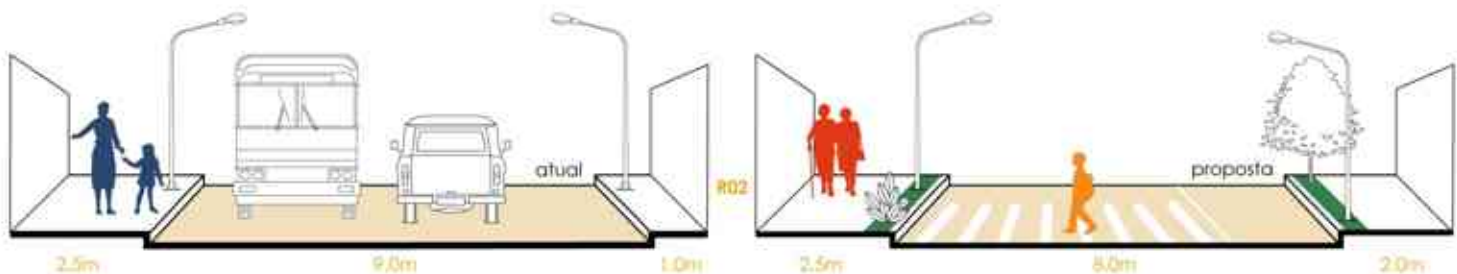


FIGURA 31: Proposta R02: Rua Prudente de Moraes. Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

## FORMA URNANA

Em relação aos gabaritos (mapa 18), na área que compreende a ZEIS predomina-se edificações de apenas um pavimento, não descartando a presença de edificações com dois ou três pavimentos. O entorno por sua vez apresenta maior variação, mas a sensação de horizontalidade ainda se sobrepõe. Os casos em que se observa maior verticalidade estão localizados na área relativa ao Complexo Jurídico e as margens do Açude Velho.

A partir da análise de cheios e vazios (mapa 19, p. 125) é possível identificar características temporais por meio da leitura morfológica de uma área. A porção oeste do bairro Estação Velha, por exemplo, de ocupação mais densa caracteriza um bairro já consolidado e com maior regularidade no traçado urbano, como também a existência de recuos internos, ao se observar o miolo das quadras. No caso da porção leste do bairro, identificamos uma menor densidade e presença de mais vazios, visto que o bairro Catolé está em processo de expansão e verticalização, apresentando assim dinâmicas diferentes do centro da cidade, e até mesmo do bairro Estação Velha.

Ao se tratar da ZEIS em estudo pode-se observar zonas com densidades diferentes dentro da mesma, mas quando comparada ao bairro ela se destaca por sua alta densidade. Conforme o mapa 19 (p. 125), encontramos a região sul da ZEIS bem mais densa que as demais, a região central com uma ocupação moderada e a porção mais ao norte pouco edificada, principalmente pela proximidade com a área livre ainda em solo natural. O mapa de cheios e vazios ainda nos permite avaliar as condições de existência ou não de recuos entre as edificações, caracterizando assim demasiado adensamento e até mesmo ausência de espaços permeáveis intra-lote, que é o caso da ZEIS Califon/Estação Velha.

A análise de regularidade das quadras nos mostra padrões diferentes de ocupação na cidade (mapa 20, p. 125). Podemos observar alta regularidade nas quadras do entorno do bairro Estação Velha, principalmente nos bairros Liberdade e Catolé, nos bairros São José e Centro apresentam regularidade mista, com quadras de formas distintas, mas que ainda apresentam ruas de traçado reto. No caso do bairro Estação Velha a regularidade é baixa e as quadras apresentam formas mais orgânicas, principalmente as quadras dentro da ZEIS, devido a espontaneidade da formação das mesmas. Outra característica observada é a dimensão de maior comprimento, ou seja, quadras longas criando poucas conexões entre a ZEIS e os bairros lindeiros.



MAPA 18: Gabaritos - ZEIS Califon/Estação Velha.  
Fonte: SEPLAN, 2018.  
Adaptado: B. Figueirêdo, C. Tsuyuguchi, J. Brunno, G. Higor, L. Jales (EUR III - 2018.2)

# morfologia urbana >>>>



MAPA 19: Cheios e vazios - ZEIS Callfon/Estação Velha. Fonte Dados: B. Figueirêdo, C. Tsuyuguchi, J. Brunnä, G. Higor, L. Jales (EUR III 2018.2). Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.



MAPA 20: Regularidade quadros - ZEIS Callfon/Estação Velha. Fonte Dados: B. Figueirêdo, C. Tsuyuguchi, J. Brunnä, G. Higor, L. Jales (EUR III 2018.2). Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.

## USOS DO SOLO

De início, o mapa 21 (p. 127) nos informa sobre os usos encontrados no bairro da Estação Velha e entorno, destacando-se os usos residencial, de comércio e serviço e institucional. O uso institucional predomina na sua porção oeste, com a presença do Complexo Jurídico da cidade. É possível ainda destacar a presença de galpões representando o uso comercial e de serviço homogêneo, no extremo norte do bairro. No caso da ZEIS em estudo pode-se considerar, a partir do detalhe do mapa 21, a predominância do uso residencial na ZEIS, e no bairro. São encontrados alguns lotes de uso comercial ou misto, e poucos lotes institucionais na ZEIS, no entanto, no geral pode-se considerar que a ZEIS possui um uso mais dinâmico compreendendo que o uso residencial não é ali homogêneo. As figuras 32 e 33 (p. 127) ilustram as dinâmicas pertencentes a ZEIS a partir da presença de usos distintos. Na rua Paraíba, por exemplo é visto o uso residencial de um lado da rua e o uso institucional do outro lado. Já na rua Prudente de Moraes é possível encontrar residências, serviços, comércio e imóveis de uso misto durante todo o percurso da via.

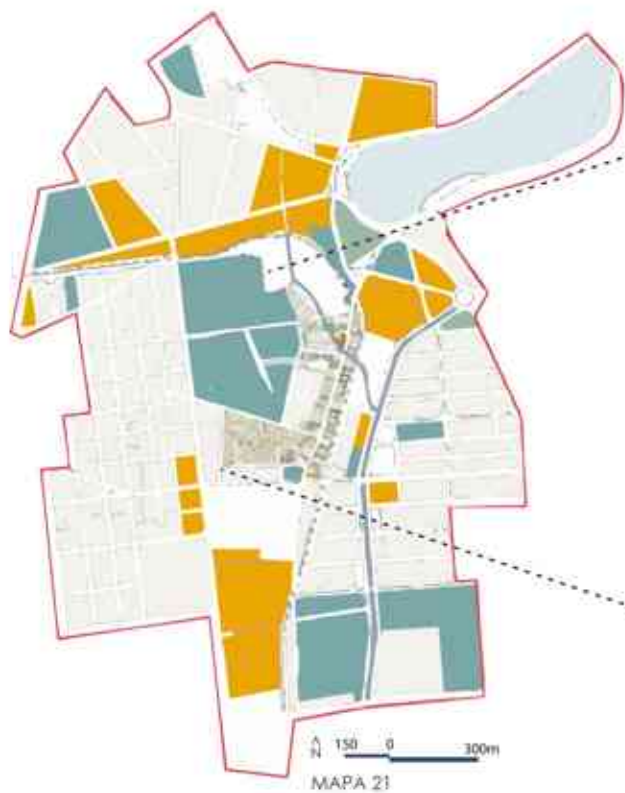
Considerando que o bairro apresenta variedade em serviços uma ferramenta indispensável para avaliação da adequação da quantidade dos serviços essenciais, como equipamentos urbanos, é a avaliação dos raios de influência. O raio de influência para cada tipo de equipamento é definido a partir de normas ou sugestão a partir de estudos. Se tratando de equipamentos de saúde a NBR 9284/86 sugere raio máximo de influência de 800 m para postos de saúde. Já CASTELLO (2013) sugere para hospitais gerais e especializados, raio de influência máximo de 1600 metros.

Dentro da ZEIS é encontrada a existência de uma UBS - Estação Velha (Unidade Básica de Saúde), quando considerado o raio máximo de 800m a porção inferior da ZEIS encontra-se fora da área de influência (figura 34, p 128). Dois hospitais nas proximidades e a UBS da Liberdade também influenciam a ZEIS. Algumas escolas de ensino fundamental I e II foram encontradas na área e em seu entorno, o raio de influência máximo é de 800m. No caso de escolas de ensino médio e unidade de ensino superior, o raio de influência é de 1600m. Em relação as creches, foi possível encontrar apenas uma nas proximidades, a Creche Ana Paula, que fica localizada dentro da Estação Velha, mas abrange apenas parte da ZEIS, caracterizando a necessidade de mais unidades de ensino infantil no bairro (ver figura 35, p. 129).

Legenda:

- residencial ●
- comércio/serviço ●
- uso misto ●
- institucional ●
- curiosos d'água ●

MAPA 21: Uso do solo - Bairro Estação Velha e entorno + Detalhe de ampliação na ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: B. Almeida, B. Coelho, C. Andrade, V. Santana (EUR III 2018.2). Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020



Detalhe MAPA 21



FIGURA 32: Rua Paraíba - Bairro Estação Velha (usos residencial e institucional). Fonte: Google Earth.



FIGURA 33: Rua Prudente de Moraes - Bairro Estação Velha (usos residencial, comercial e de serviços). Fonte: Google Earth.

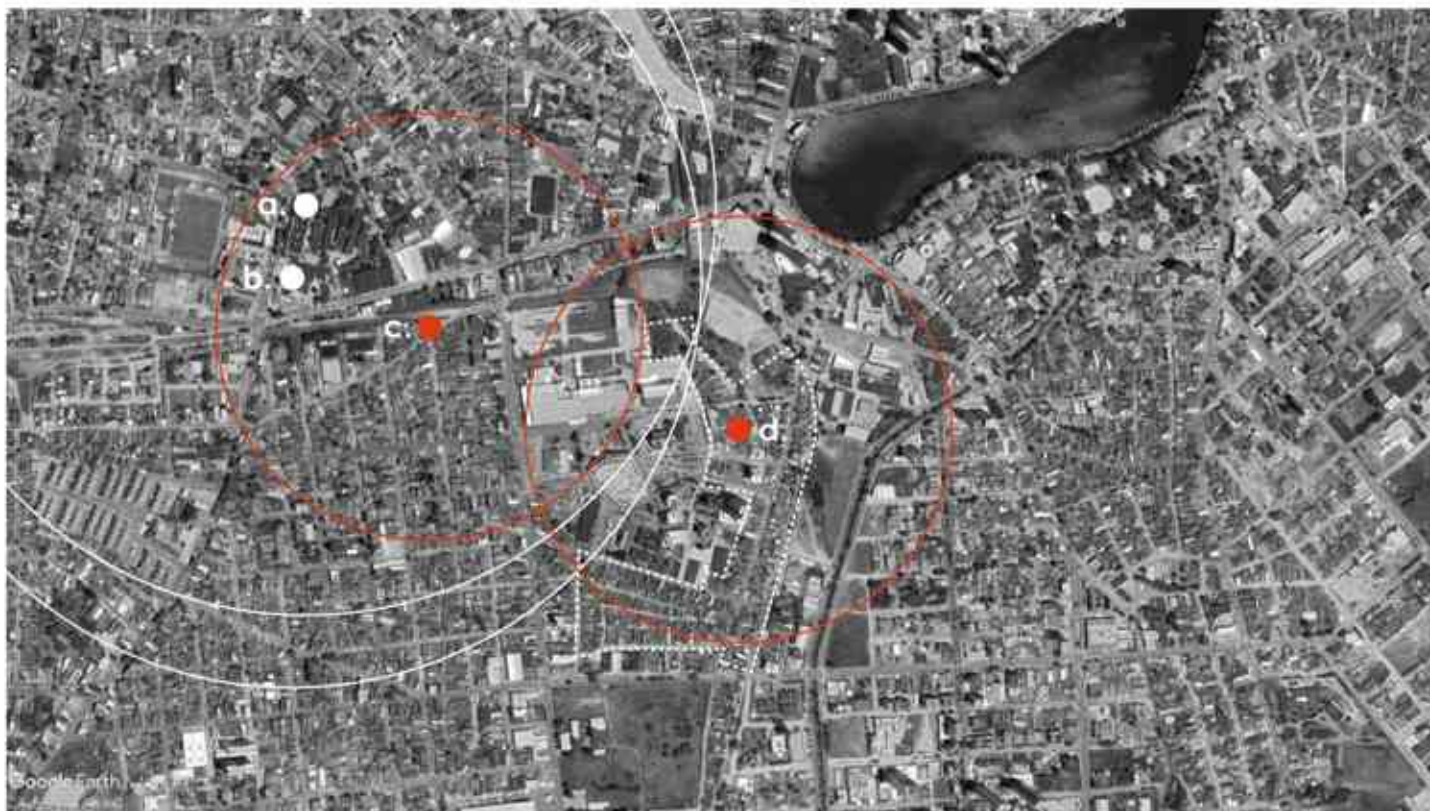


FIGURA 34: Equipamentos de saúde nas proximidades da ZEIS Califon/Estação Velha + Raios de 800 metros (em vermelho) e Raios de 1600 metros (em branco). Fonte: Google Earth. Adaptado: pela autora, 2020

## EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

- a.** Hospital - Hospital Universitário Alcides Carneiro HUAC (raio de influência 1600 metros)  
R. Carlos Chagas - São José
- b.** Hospital - Hospital Pedro I (raio de influência 1600 metros)  
R. Dom Pedro I, 605 - São José
- c.** UBS - Liberdade III (raio de influência 800-1000 metros)  
R. Minas Gerais, 156 - Liberdade
- d.** UBS - Estação Velha (raio de influência 800-1000 metros)  
R. Santana Maria da Conceição, 125





FIGURA 35: Equipamentos de ensino nas proximidades da ZEIS Califon/Estação Velha + Raios de 400 metros (em amarelo), Raios de 800 metros (em vermelho) e Raios de 1600 metros (em branco). Fonte: Google Earth. Adaptado: pela autora, 2020

## EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- a.** Universidade Particular - UNINASSAU Campus Estação Velha (raio de influência 1600 metros)  
R. Antônio Carvalho de Souza, 295 - Estacao Velha
- b.** Escola - E.E.F. Augusto dos Anjos (raio de influência 800 metros)  
R. Paraíba, 240 - Estação Velha
- c.** Creche - Creche Municipal Ana Paula (raio de influência 400 metros)  
R. Pedro Leal, 175 - Estação Velha
- d.** Escola - E.M.F. Aroldo Cruz Filho (raio de influência 800 metros)  
R. Severino Rodrigues de Albuquerque - Estação Velha

## ESPAÇOS E SIGNIFICADOS

Em relação aos bairros (compreendido neste caso como áreas que se diferenciam de outras a partir de características próprias e notáveis) três foram destacadas pelos moradores da comunidade, durante entrevistas realizadas na disciplina de EUR III - UFCG (2018.2). O bairro residencial identificado pela cor marrom no mapa 22 ao lado, o bairro comercial identificado em azul e o bairro inseguro identificado pela cor vermelha no mapa. Tal bairro foi identificado como inseguro, pelos moradores, devido a iluminação pública insuficiente e as áreas ociosas próximas da linha férrea.

No que se refere aos caminhos, quatro vias foram mais citadas pelos moradores representando caminhos usuais dos moradores. Os caminhos mais citados referem-se a duas ruas internas à ZEIS, são elas a rua Paraíba e a rua Prudente de Moraes (também conhecida pelo nome “rua do fogo”), esses dois caminhos possuem maior dinâmica com a presença de serviços e comércio no caso da “rua do fogo”, e a característica residencial da rua Paraíba e sua conexão com o bairro vizinho Liberdade.

Os outros dois caminhos mais citados foram as vias Prof. Almeida Barreto (limite norte do bairro Estação velha) e Guilhermino Barbosa (leste do bairro). A primeira revela-se como uma via arterial secundária de importância para cidade, ainda mais pela conexão oeste e centro. Já a segunda refere-se à via lindeira à linha férrea, espaço constituído a partir das relações de ocupação por meio de autoconstrução nos recuos da linha férrea.

Em relação aos pontos nodais e marcos, os moradores citaram pontos de referências e ambientes fixados em suas memórias espaciais. A praça do Fórum, por exemplo, foi o ponto nodal mais citado pelos moradores, já em relação aos marcos inúmeros estabelecimentos, fora da ZEIS foram citados, como demonstra o mapa 23 (p. 131). Espaços de comércio, serviço ou institucional se destacam, como por exemplo o supermercado na porção nordeste do bairro, a própria Estação Velha, os Fórum instalados no Complexo Jurídico (porção oeste do bairro), a creche Ana Paula e o Instituto dos Cegos, ambos na porção sul do bairro.

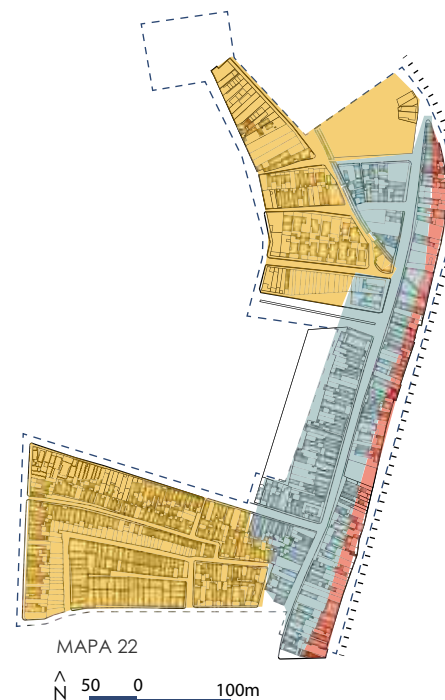
MAPA 23: Caminhos, marcos e pontos nodais - ZEIS Califon/Estação Velha.

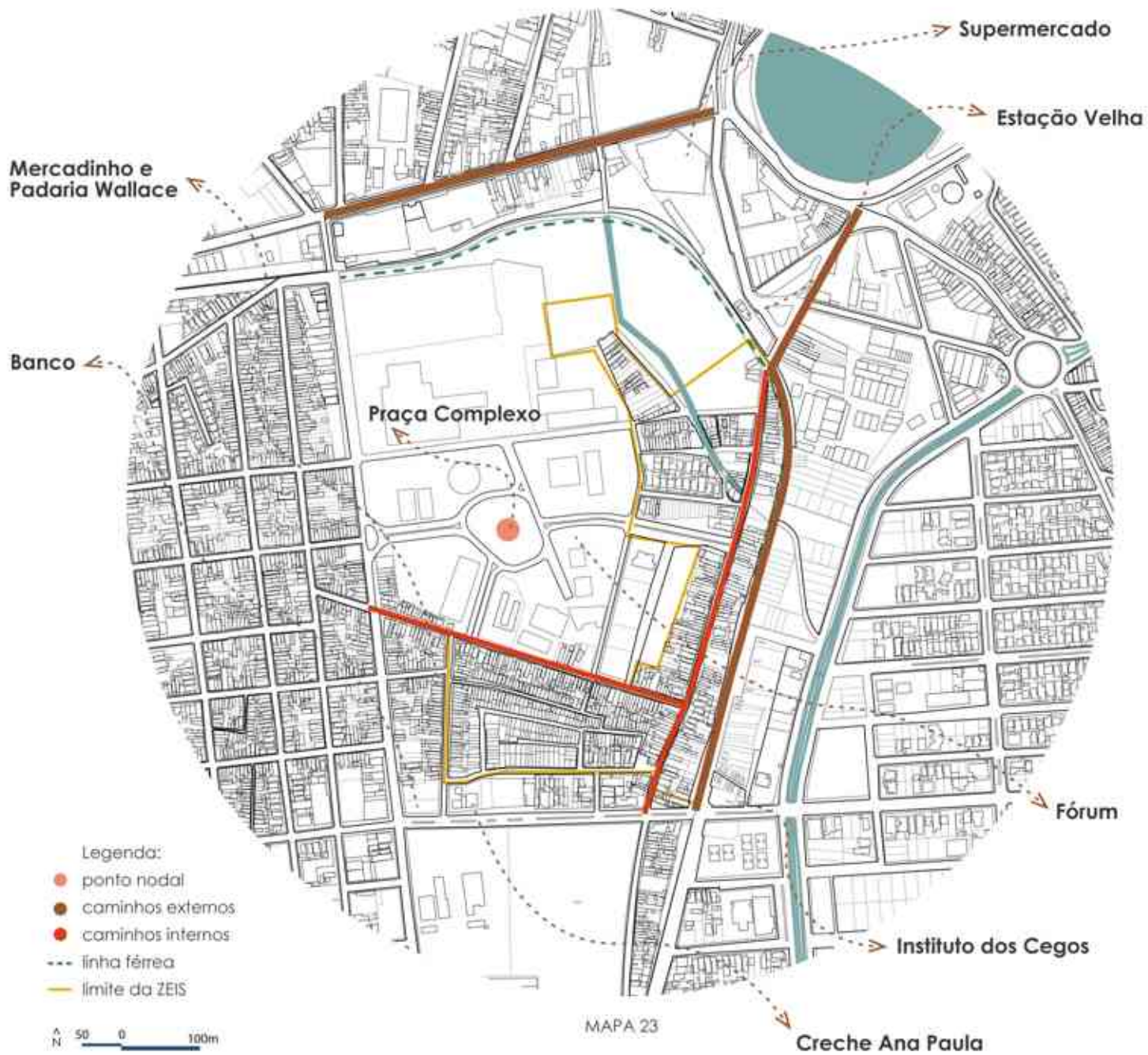
Fonte Dados: A. Sarmento, M. C. Albuquerque, N. Régis (EUR III 2018.2).  
Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.

MAPA 22: Bairros - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte Dados: A. Sarmento, M. C.

Albuquerque, N. Régis (EUR III 2018.2).  
Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.

residencial ●  
comercial ●  
inseguro ●





## CULTURAS URBANAS

As maneiras de se apropriar do espaço na “cidade informal” se dá de maneira diferente da “cidade formal”, isto porque muitas vezes os espaços livres atuam como extensão da moradia, seja a calçada, a travessa, o beco ou a área livre de construção. No caso da ZEIS Califon/Estação Velha não é diferente, os espaços vistos como livres geram oportunidade para comportamentos não relacionados apenas ao lazer. É o que a figura 38 (p. 135) apresenta por meio de um painel de imagens, retratando a ocupação por meio do trabalho de catadores de materiais recicláveis, criação de animais e até mesmo a presença de varais de roupa na rua, comportamentos estes identificados a partir de observações in loco.

Além desses três tipos de comportamentos, outras situações foram encontradas durante reconhecimento do local em estudo (mapa 26, p. 134) a localização espacial de cada problemática). Foram elas: presença de grande quantidade de lixo, obstruindo o canal e causando mal cheiro (1 e 2); locação de outdoors, dificultando a acessibilidade, mobilidade (3); montagem de barracas para estacionamento de carro e celeiros de animais, alocados de forma inadequada, além da carência de higiene (4); habitações em áreas non-edificandi, propiciando problemas de enchentes, risco de desabamento, propagação de vetores, danos a vegetação original, entre outros (5); extensão de ponto comercial sem infraestrutura, prejudicando a acessibilidade e mobilidade (6); e área de intenso fluxo de automóveis impulsionado pelos serviços e comércios, problemas relacionados a grande porcentagem de ruído (7).

A relação com as faixas de domínio, áreas non-edificandi, evidenciam a ausência de oferta habitacional e exclusão da população de menor renda do mercado formal. Isto porque estas áreas inadequadas para a construção tornam-se a única alternativa de solo urbano para se vincular e produzir moradia. No caso da ZEIS em estudo, tanto as margens do canal (15 metros a partir do eixo), quanto as da linha férrea (15 metros a partir do eixo), foram ocupadas por construções, caracterizando tais residências como em áreas de risco, devendo estas serem retiradas de dentro da faixa de domínio.

MAPA 24: Faixas de Domínio e Realocações - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: SEPLAN. Adaptado: pela autora, 2020.

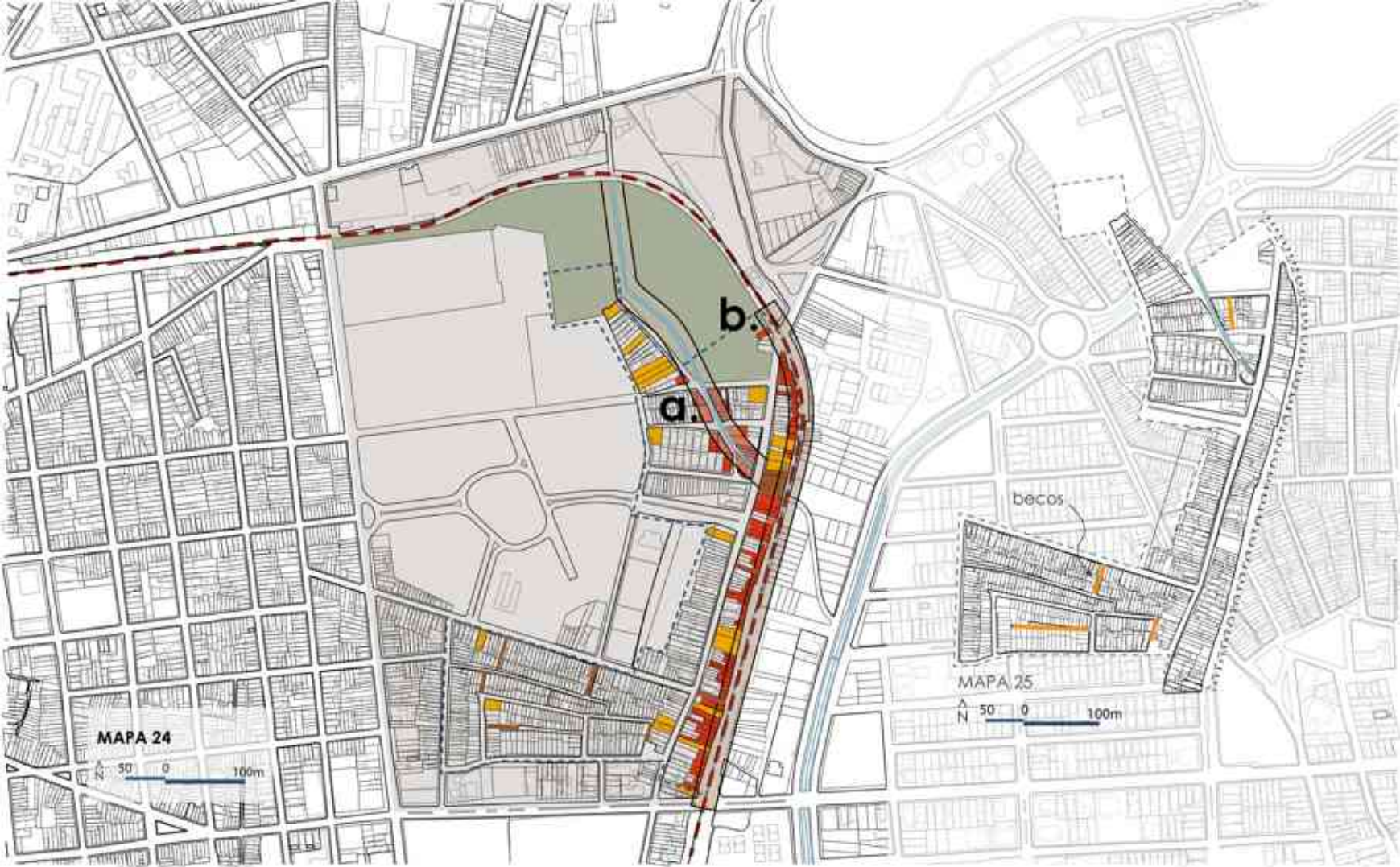
Legenda:

- bairro Estação Velha ●
- casas para realocação ●
- lotes dimensões inadequadas ●
- abertura de novas vias ●
- linha férrea - - -
- limite da ZEIS ■■

MAPA 25: Becos - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: SEPLAN. Adaptado: pela autora, 2020.

FIGURA 36: (a.) Domínio canal riacho do Açude Novo - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: Fonte: Acervo EUR III 2018.2 - UFCG.

FIGURA 37: (b.) Domínio linha férrea - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: Fonte: Acervo EUR III 2018.2 - UFCG.



**1 e 2.**  
**degradação**  
**ambiental**

**3. outdoors**

**4. barracas**

**5. áreas**  
**non aedificandi**

**6. ausência**  
**infraestrutura**

**7. poluição**  
**sonora**



^  
N 50 0 100m

MAPA 26: Localização comportamentos e apropriação - ZEIS  
Califon/Estação Velha. Fonte Dados: (EUR III 2018.2).  
Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.



FIGURA 38: Paineis comportamentos e apropriação - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: Acervo EUR III 2018.2 - UFCG.



## AMBIENTE

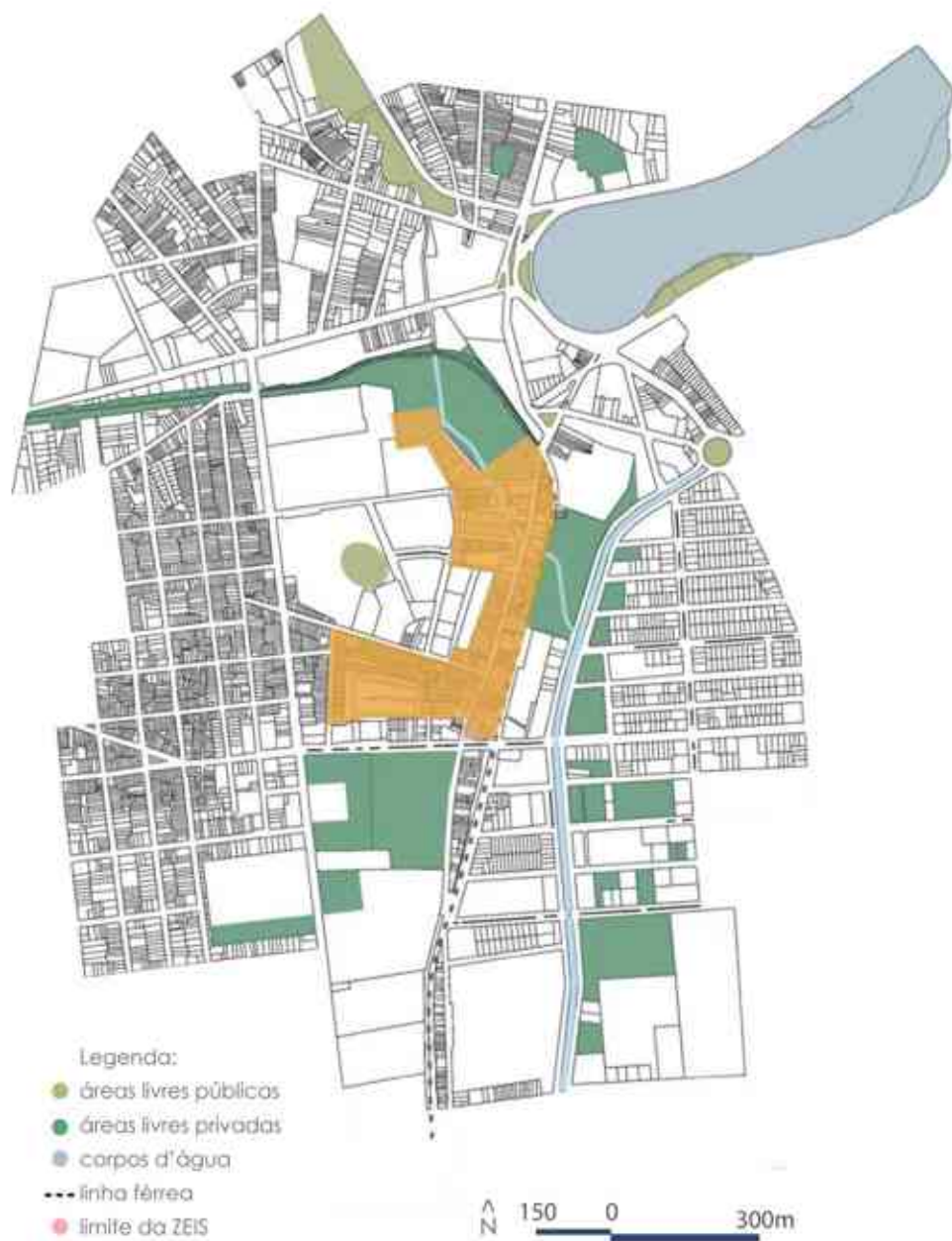
A partir da leitura do mapa 27 (p. 137) observamos a existência de espaços livres, sejam áreas livres públicas (em verde claro) ou vazios privados (em verde escuro). Apesar da presença de áreas livres o bairro, e principalmente a ZEIS, apresenta carência em espaços de lazer para a população, dessa forma a ocupação de áreas ociosas acaba sendo a única opção para aproveitamento das mesmas pelos moradores.

Sobre a vegetação (figura 39, p. 137), no geral, a arborização apresenta-se de maneira pontual resultando em zonas que necessitam de um alívio urbano, com sombreamento e diversidade de flora. A presença de áreas sombreadas se dá em maioria na Travessa Santa Luzia, ao lado do canal. Árvores de grande porte que poderiam servir de sombreamento para as pessoas, no entanto, tornam-se abrigo para a criação de animais. Na mesma travessa foram identificados também atividades relacionadas ao cultivo de bananas, coco e milho. Juntamente com conversas obtidas por moradores constatou-se a importância dessa colheita na incrementação alimentar das famílias residentes das proximidades (Fonte: Grupo EUR III 2018.2 - Bruna Almeida; Bruno Coelho; Charles Andrade; Vinicius Santana).

Em relação a topografia, pode-se dizer que a ZEIS se encontra em uma área de nível topográfico inferior ao do seu entorno e com declividades em sua maioria entre 0 e 8% (figura 40, p. 137), conferindo a existência de uma área de complúvio dentro da comunidade, responsável pela presença do curso d'água canalizado que transpassa a comunidade. A presença do canal define uma Área de Proteção Permanente - APP, a partir do mesmo, esta área *non aedificandi* é descrita na Lei 4.806/2009 (Regulamentação das ZEIS em Campina Grande) "obedecendo ao limite de 15m de cada lado segundo Lei Federal nº 6.766/79, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos".

A porção canalizada do riacho do Açude Velho, interno à ZEIS, acaba por atribuir uma relação não saudável do corpo d'água com o espaço. É significativa a presença de lixo obstruindo o canal e ocasionando a propagação de doenças e odores advindos do mesmo. Além do mais, a faixa de proteção não é respeitada instigando ainda mais a problemática relacionada ao canal.





MAPA 27: Espaços livres - ZEIS Callifon/Estação Velha. Fonte Dados: S. Almeida, S. Coelho, C. Andrade, V. Santana (EUR III 2018.2). Adaptado: (SEPLAN) pela autora, 2020.



FIGURA 39: Vegetação - bairro Estação Velha. Fonte Dados: A. Miná, C. Medeiros, J. Lacerda, M. C. Rodrigues (EUR III 2018.2). 2018.



FIGURA 40: Declividade - bairro Estação Velha. Fonte Dados: A. Miná, C. Medeiros, J. Lacerda, M. C. Rodrigues (EUR III 2018.2). 2018.

# pt. 03

## permanecer?

consolidação urbana

metodologia pt. permanecer?

diagnóstico urbano-social

## resultados para se intervir

A leitura do espaço urbano é uma etapa fundamental na reunião de informações sobre vivência e realidades em assentamentos precários. É possível ainda nesta etapa, relacionar os aspectos morfológicos do espaço às suas dinâmicas locais. O tópico anterior “Diagnóstico Urbano-Social”, contempla esse reconhecimento sobre as configurações urbano e social relacionadas. A partir, então, das informações levantadas é possível construir a caracterização do assentamento, que tem por intenção identificar suas necessidades habitacionais, definir o grau de sua consolidação urbana e o tipo de intervenção adequada, para o assentamento.

No que diz respeito às favelas, tipo de assentamento precário identificado na classificação dos assentamentos aqui em estudo (comunidades da ZEIS Califon/Estação Velha), originalmente, estas são caracterizadas pela forma de acesso ao solo mediante invasão de áreas privadas ou públicas. No entanto, as mesmas reverteram sua situação fundiária na qual os moradores conquistaram a posse e/ou uso das áreas ocupadas (DENALDI, 2009). Este processo foi observado e identificado no caso das comunidades pertencentes ao perímetro da ZEIS Califon/Estação Velha, atribuindo seguridade legal e reforçando assim a importância do instrumento ZEIS na garantia do direito à moradia.

Como já discutido no início deste trabalho, o conceito de moradia digna pressupõe a resolução das necessidades habitacionais correlacionadas. Logo, os critérios para caracterização dos assentamentos precários devem ser associados com as categorias de intervenção, que são definidas em função da lacuna entre as características do assentamento e o conceito de moradia digna (DENALDI, 2009). Trata-se do que falta e pode ser melhorado nessas áreas, para se atingir um padrão básico na qualidade do habitar.

Assim, a partir do tipo e grau de precariedade ou inadequação do assentamento, o objetivo das intervenções de urbanização e de integração urbana é o de garantir um patamar básico de qualidade habitacional e urbana, considerando a erradicação das situações de risco; a implantação de infraestrutura básica, priorizando o saneamento ambiental; a ampliação da mobilidade

e do acesso aos diversos equipamentos urbanos; a adequação da unidade habitacional; a regularização fundiária; e, ainda, as ações relativas à inclusão social de seus moradores. (DENALDI, 2009, p. 112)

Com isso, a seguir será apresentado os resultados obtidos no processo de caracterização física, identificação do grau de consolidação e identificação do tipo de intervenção adequada para a área da ZEIS Califon/Estação Velha, com a finalidade de reconhecer a situação atual da ZEIS, em relação às suas demandas básicas de qualidade habitacional e urbana.

## **CARACTERIZAÇÃO FÍSICA**

A caracterização física dos assentamentos auxilia no melhor dimensionamento dos mesmos, servindo assim como aporte para o processo de planejamento de ações específicas dirigidas à urbanização e à integração urbana dessas áreas com as outras partes da cidade. O plano, então, sai do aspecto apenas conceitual e passa a trabalhar com a porção tangível do processo, ou seja, com as questões urbanas e arquitetônicas que configuram o morar em seu sentido de espaço construído.

Nesta etapa, a caracterização é elaborada considerando as condições do terreno, moradia, traçado urbano, infraestrutura, intervenções no assentamento (explanados no tópico “Consolidação Urbana”, página 75). As informações reunidas durante diagnóstico da ZEIS Califon/Estação Velha facilitaram a identificação da condição de cada item acima citado.

### **Condições de Terreno**

Este item da caracterização relaciona a adequação do terreno quanto a sua viabilidade de consolidação. Podendo ser classificado como adequado, inadequado ou impróprio. No caso da área em estudo, o terreno, exato limite da ZEIS Califon/Estação Velha, é classificado como **adequado**, podendo assim a ocupação ser consolidada. No entanto, a ZEIS possui **faixas de terreno impróprio** que correspondem às áreas onde a ocupação não pode ser consolidada justamente por apresentar “risco não passível de ser superado por intervenção urbanística” (DENALDI, 2009).

Tais áreas referem-se às faixas de domínio e proteção da ferrovia, na porção leste da ZEIS, e a faixa de domínio do canal do Açude Novo, na porção nordeste da ZEIS. As ocupações inseridas nestas faixas de proteção devem ser removidas e dependendo do espaço livre dentro do perímetro da ZEIS, realocadas ou relocadas em terrenos consolidáveis.

### Condições de Moradia

Consonante com o item “Configuração do Imóvel” do Diagnóstico Urbano-Social, este ponto tem por intenção identificar se o assentamento apresenta moradias improvisadas e/ou passíveis de adequação. Neste caso, as idas à campo e as observações sistemáticas serviram para identificar a materialidade predominante na ZEIS Califon/Estação Velha.

A autoconstrução em alvenaria caracteriza a área com a predominância de **moradias passíveis de adequação**, ou seja, as unidades habitacionais, em sua maioria, são produzidas em material permanente possuindo paredes de tijolos, cobertura de telhas ou lajes e existência de banheiro<sup>16</sup>. O tempo de inserção na área, de certa forma, promoveu uma melhora da qualidade de algumas moradias (famílias vinculadas ao bairro desde a época de consolidação do bairro), mesmo assim não extinguem a existência de moradias improvisadas na ZEIS.

[16] Número de Domicílios Particulares Permanentes (DPP) nos três setores que se encontram dentro do limite da ZEIS Califon/Estação Velha: 625; Domicílios sem banheiro: 13 (2,08%); Domicílios particulares com um banheiro: 518 (82,88%).  
Fonte: Censo 2010 – IBGE.

### Condições do Traçado Urbano (morfologia) e Densidade

Em função da densidade e traçado do assentamento, este pode vir a ser caracterizado como aglomerado ou traçado regular. Com o que foi levantado no Diagnóstico Urbano-Social nos itens “Mobilidade” e “Culturas Urbanas” é possível classificar a ZEIS como de **“traçada regular”**, por apresentar 50% ou mais de suas moradias “acessíveis por via de circulação de traçado regular, com condição de tráfego de veículo motorizado de porte médio” (DENALDI, 2009).

A ZEIS em estudo possui 13 quadras com cerca de 17 ruas, o que inclui 4 becos (ver mapa 25, p. 133), onde a maioria das ruas é pavimentada em asfalto ou paralelepípedo. O tráfego de veículos motorizados é possível na maioria dessas vias, embora algumas possuam mais características de vias para pedestres.

## Infraestrutura Urbana

O percentual de moradias ligadas regularmente aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, eletricidade, coleta de lixo, drenagem pluvial e iluminação pública irá conferir ao assentamento o nível de qualidade e suporte destas infraestruturas. No item “infraestruturas” do Diagnóstico Urbano-Social foram apresentadas algumas considerações sobre estes serviços na ZEIS.

Como resultados pode-se inferir que as comunidades possuem **acesso aos serviços** acima citados, porém com a **presença de algumas deficiências**. Algumas ruas não possuem ligação regular com as redes de água e esgoto, além dos problemas relacionados à drenagem pluvial nas proximidades do canal, que propiciam o transborde do mesmo em algumas situações, ocasionando risco à saúde dos moradores que vivem nas proximidades do canal. Dessa forma, a condição de infraestrutura urbana é classificada como incompleta, havendo a necessidade de melhorias de infraestrutura na área.

## Intervenções Realizadas

Apesar da regularização da área como ZEIS ser do ano de 2009 (Lei Nº. 4.806/2009), o território referente às comunidades Califon e Estação Velha possui sua origem desde a década de 1910, “concluindo” sua formação e composição morfológica atual por volta do ano de 2009 (ano da última ocupação espacial na ZEIS). Durante esse período obras de infraestrutura foram realizadas no bairro e conseqüentemente nas comunidades, como por exemplo a chegada dos serviços de água e luz na década de 1950, e a canalização do riacho do Açude Novo na década de 1970.

Tais intervenções contribuíram para melhores condições de vida dos moradores locais, que sofriam constantemente com alagamentos, principalmente nas proximidades do riacho canalizado. Sendo assim, saber que assentamentos podem receber ao longo do tempo certa atribuição de obras de infraestrutura e urbanização, é possível a partir das mesmas, definir a variação de sua consolidação. Logo, no item intervenções realizadas, as realizações existentes (ou ausentes) podem classificar o assentamento como: urbanizado, urbanizados parcialmente, em processo de urbanização, em processo de reassentamento, com intervenções pontuais ou sem intervenção.

No caso da ZEIS Califon/Estação Velha, por se tratar de uma área que ainda possui ocupações com eventuais situações de risco e inadequação de serviços (distanciando-o da condição de urbanizado ou urbanizado parcialmente), o assentamento pode ser classificado no tipo com **intervenções pontuais**. Isto, devido a realização de obras de redes água, esgoto, pavimentação e drenagem na área, em momentos distintos e fora de planos globais de intervenção completa de urbanização.



FIGURAS 41 E 42: Margens ocupadas do canal do riacho Açude Novo (à esquerda); Margens ocupadas da linha férrea (à direita). Fonte: Acervo disciplina EUR III 2018.2 - UFCG

Este item finaliza os pontos de análise da caracterização física da ZEIS Califon/Estação Velha. O esquema abaixo (figura 43) apresenta de maneira resumida as condições encontradas em cada ponto analisado. Partindo da perspectiva de situação de precariedade e irregularidade, a ZEIS em estudo apresenta aspectos positivos em sua configuração física que permitem, e de certa forma facilitam, a promoção da sua completa urbanização, consolidação e regularização fundiária.

TERRENO	MORADIA	TRAÇADO URBANO	INFRAESTRUTURA	INTERVENÇÕES
adequado + faixas de terrenos impróprios	passíveis de adequação	traçado regular	incompleta	pontuais (de melhorias)

FIGURA 43: Síntese caracterização física - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: Elaborado pela autora, 2020.

A área não possui problemas de terreno relacionados à topografia e altas declividades. Assim como também, já apresenta um aceitável percentual de infraestruturas urbanas oferecidas, devido às intervenções pontuais realizadas na ZEIS. Suas moradias, em grande maioria, são em material permanente, e apesar da existência de alguns becos e vielas a maioria das suas vias permitem o acesso de veículos motorizados.

Apesar das qualidades e potencialidades existentes nas comunidades, sua completa urbanização e regularização fundiária é essencial para resolução das necessidades relacionadas à moradia digna. As porções de terrenos inadequados e ocupados compreendem e finalizam as considerações sobre as condições de consolidação da ZEIS em questão, postas a seguir.

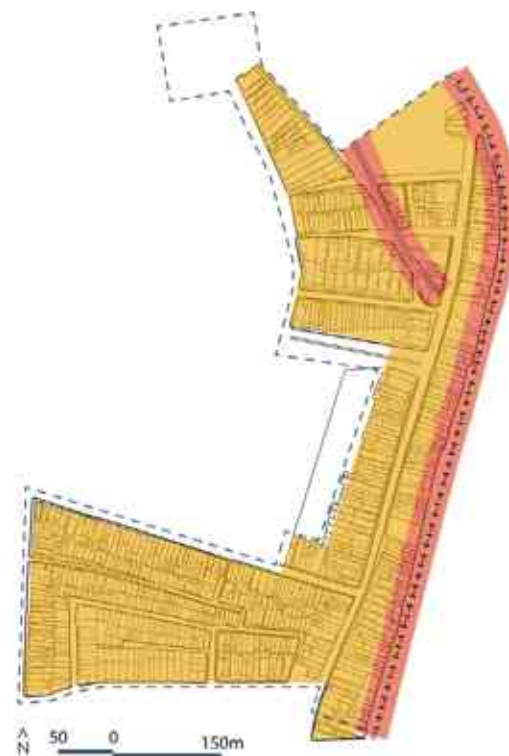
## GRAU DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

O tópico “Consolidação Urbana” deste trabalho apresenta a definição dos diferentes graus de consolidação urbana (p. 93). São eles: consolidado, consolidável e não consolidável. De acordo com as deficiências ainda presentes na ZEIS Califon/Estação Velha, e apresentadas durante todo o diagnóstico e caracterização física da área, sua situação à conduza a classificação do tipo de assentamento **consolidável**, **apresentando áreas de ocupação não consolidáveis**. Logo, dentro da área da ZEIS existem ainda subáreas consolidáveis e outras não consolidáveis, como mostra o mapa 28 ao lado.

Apesar de inadequadas e impróprias para o morar, as famílias que ocupam as faixas de domínio do canal do riacho do Açude Novo (Área de Proteção Permanente do Riacho do Açude Novo) e da linha férrea, permanecem em tais áreas e conferem a estas porções dentro da ZEIS a classificação do tipo não consolidável. As unidades habitacionais presentes em áreas non aedificandi e de preservação ambiental devem vir a ser retiradas eliminando assim possíveis riscos

MAPA 28: Áreas consolidáveis e não consolidáveis - ZEIS Califon/Estação Velha. Fonte: SEPLAN. Adaptado: pela autora, 2020.

Legenda:  
não consolidável ●  
consolidável ●  
linha férrea | ■  
limite da ZEIS - - -





à sua situação de ocupação. A oferta de novas unidades habitacionais para as famílias retiradas de suas antigas moradias deve ser prevista dentro do plano de intervenção urbana do assentamento, preferencialmente no próprio assentamento ou em seu entorno imediato visando a preservação das relações de vizinhança.

[17] áreas *non aedificandi* segundo a lei 4.806/2009 (ZEIS Campina Grande): limite de 15m de cada lado segundo Lei Federal nº 6.766/79, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

Durante o processo de definição e delimitação das ZEIS de Campina Grande, apenas dois assentamentos atendiam a todos os critérios julgados necessários para considerar-se ZEIS, sendo um deles a comunidade Califon. Outros dez assentamentos atendiam parcialmente aos critérios relacionados à localização do assentamento ou risco de ocupação de “caráter flexível por serem passíveis de transformação com intervenções ou ações específicas” (PMCG, 2007). A área da comunidade Estação Velha estava entre estes dez assentamentos por justamente possuir ocupações em áreas *non aedificandi*<sup>17</sup>, mas que se classifica como uma situação solucionável, podendo a área considerar-se ZEIS “desde que sanados os riscos e/ou realizada a relocação parcial” (PMCG, 2007).

## IDENTIFICAÇÃO DO TIPO DE INTERVENÇÃO

Com a identificação do grau de consolidação dos assentamentos pertencentes à ZEIS Califon/Estação Velha, tem-se por partido da etapa seguinte trabalhar as lacunas ainda existentes em sua urbanização visto que o mesmo fora classificado como consolidável, caso sanados os problemas relacionados às ocupações inadequadas e de risco.

Considerar-se consolidado significa não possuir necessidade de intervenções físicas que alterem a morfologia do assentamento, como o parcelamento de lotes e a abertura de novas vias, ou a execução de obras de infraestrutura básica (DENALDI, 2009). Com isso, nos casos de assentamentos consolidáveis existirão tipos adequados de intervenção, e no caso dos não consolidáveis é previsto o reassentamento total das moradias em áreas *non aedificandi*. Nas páginas 98 e 99 deste trabalho, as definições de cada tipo de intervenção é apresentada, assim como a relação do grau de consolidação e o tipo de intervenção, ou ação.

No caso da ZEIS Califon/Estação Velha, dentre os tipos de intervenção apresentados por Denaldi (2009), a urbanização simples e o reassentamento

mostram-se como sendo os mais adequados para a situação atual dos assentamentos em estudo.

### **Urbanização Simples**

A urbanização simples compreende os assentamentos que possuem baixa e média densidade, traçado regular e que não necessitam a execução de obras de grande escala e/ou complexas e que apresentam índice baixo de remoções (até 5%). No caso da ZEIS Califon/Estação Velha sua caracterização física e diagnóstico confirmam a adequação com este nível de urbanização, pela ausência de necessidade de grandes obras de infraestrutura, sua densidade e traçado compatíveis com o nível e seu percentual de remoções abaixo de 5%.

As faixas de domínio do canal e da linha férrea compreendem um número aproximado de 105 moradias a serem realocadas. O mapa 24 (p. 133) apresenta em destaque as unidades afetadas pelo domínio das faixas. A contagem realizada compreende a remoção das unidades que possuem sua porção construída dentro da faixa de domínio. Esse número pode ser reduzido com um estudo específico de desmembramento de lote caso, em situações adequadas, a remoção total da área construída não seja a única opção, possibilitando em contrapartida à perda de parte do lote a viabilidade de construção em pavimento superior.

O mais indicado, neste caso, é a realização de um levantamento técnico oficial que apresentará o número exato de moradias dentro das faixas de domínio, como também o número exato de domicílios existentes no perímetro da ZEIS. Assim, será possível apresentar a porcentagem oficial de moradias removidas. Neste caso a contagem foi realizada por meio de vistas aéreas e mapas da prefeitura, e não chega a 5% do total das habitações instaladas. (relação entre o número total de domicílios na ZEIS e o número total de remoções).

Deve ser contabilizado juntamente com as moradias em áreas non aedificandi, as remoções realizadas para redesenho e abertura de novas vias, e situações de inadequação quanto dimensionamento do lote, área do imóvel ou situação de precariedade do imóvel<sup>18</sup>. São propostas algumas aberturas de vias na ZEIS, para melhoria da caminhabilidade dentro da área e as relações

[18] Número aproximado de domicílios na ZEIS: 2800; Número aproximado de remoções: 120; Percentual aproximado de remoções: 4,28%.

de conexão entre as partes da mesma. Segunda a Lei Nº. 4.806/2009, ZEIS de Campina Grande, em casos de frente de quarteirão acima de 150 metros é obrigatória a abertura de vias de pedestre (com largura mínima de 1,5 metros), e acima de 250 metros a abertura obrigatória de via local para automóvel (no mínimo uma faixa de tráfego, de largura mínimo de 2,5 metros e calçadas de no mínimo 1 metro de largura).

### **Reassentamento**

No caso do processo de reassentamento, este foi escolhido como mais adequado devido a necessidade de remoção das famílias em áreas não consolidáveis e a ausência de terreno dentro do perímetro atual da ZEIS, ou seja, dentro do perímetro da área de intervenção. Por se tratar de uma ZEIS com poucas áreas de terreno livre dentro de sua delimitação as aproximadamente 120 unidades destinadas a realocação só seriam totalmente reassentadas próximas as suas antigas relações de vizinhança, como afirmado anteriormente, caso fossem utilizadas as áreas de terreno livre na porção norte do bairro Estação Velha.

Estes terrenos encontram-se atualmente subutilizados (mapa 27, p. 137), podendo, segundo o artigo 13 da Lei 4.806/2009, serem incorporados ao perímetro da ZEIS e assim implantar a construção das novas unidades habitacionais destinadas às famílias removidas. Caso o perímetro da ZEIS seja redefinido, as remoções passam a ser do tipo remanejamento (relocação), “trata-se da reconstrução da unidade no mesmo perímetro da favela ou do assentamento precário que está sendo objeto de urbanização” (DENALDI, 2009).

Art. 13. As áreas urbanas vazias não utilizadas ou subutilizadas contíguas às ZEIS poderão ser incorporadas ao seu perímetro, através de Lei específica, desde que sejam destinadas à relocação de habitações e/ou edificação de equipamentos comunitários e sociais previstos no plano urbanístico específico da referida ZEIS. (Lei nº 4.806/2009, p. 08)

Além das ações de urbanização simples e reassentamento das famílias, antes em áreas não consolidáveis, a ação de regularização fundiária, já prevista

na lei de ZEIS deve ser realizada. A própria Lei 4.806/2009 em seu Capítulo VI autoriza utilizar os instrumentos jurídicos necessários, e, preferencialmente, a Concessão do Direito Real de Uso, no processo de regularização.

Os resultados para se intervir formam um conjunto de estudos e dados que permitem a promoção da elaboração de um plano de ação de intervenção em assentamentos precários, com o intuito de promover melhorias urbanas aos moradores do assentamento, e a sua integração com a cidade. O instrumento ZEIS propicia às áreas de assentamento segurança legal quanto ao seu direito de permanência em áreas ocupadas para fins de moradia. No entanto, enquanto esse processo não é consolidado, as ameaças à permanência (nestas áreas “bem localizados” na cidade) surgem e se fortalecem em meio a um mercado formal excludente e dominador.

o plano, então, saí  
do aspecto apenas  
conceitual e passa a  
trabalhar com a porção  
tangível do processo, ou  
seja, com as questões  
urbanas e arquitetônicas  
que configuram o morar  
em seu sentido de  
espaço construído



# considerações finais

inevitável  
acessar

## considerações finais

Partindo de uma sequência não linear de fatos que permeiam a produção informal do espaço urbano, esta pesquisa optou por destrinchar dois dos comportamento-chaves incumbidos no processo de se habitar na cidade. São eles: acessar(!) e permanecer(?). O acessar, colocado de maneira exclamativa, compreende o processo inevitável da necessidade de se habitar, neste caso em solo urbano, e que se propõe, em uma espécie de produção autônoma, construir o que não deve ser autoconstruído. Já o permanecer, seguido de entonação interrogativa, envolve a porção ainda em continuidade desse processo, o habitar.

Quais razões levam ao acesso informal da terra? Após o acesso o que garante e dá seguridade à permanência em assentamentos precários? Responder a estas questões serviu de estrutura para o desenvolvimento deste trabalho. O acesso informal ao solo existe devido ao conjunto de fatores históricos que aprofundaram cada vez mais a problemática da desigualdade social no Brasil. O acesso à terra constitui um privilégio ainda das classes mais altas. A falsa ilusão da democratização do acesso ao solo e à moradia confrontam os elevados números de assentamentos irregulares e precários que crescem a cada dia mais nas cidades brasileiras. O acessar informal torna-se então uma certeza promovida por inúmeras dúvidas.

Este, é motivado por uma intenção justificada pela ausência de alternativas viáveis para a situação da classe de menor renda no país, visto que a cidade formal não entregou políticas e programas habitacionais realmente afirmativos. Acessar o solo urbano por meio da ocupação de terrenos alheios torna-se quase uma regra quando o assunto é responder às necessidades habitacionais de uma classe detentora de pouco poder aquisitivo. Não foi diferente no caso da Zona Especial de Interesse Social aqui estudada. As comunidades Estação Velha e Califon, localizadas no bairro Estação Velha, em Campina Grande-PB, surgiram da demanda habitacional dos trabalhadores envolvidos nas atividades do modal ferroviário e do beneficiamento do algodão (principalmente).

O espaço, livre e "desimpedido" de acesso, acomodou com o passar dos anos as famílias que necessitavam morar nas proximidades de seu ofício. Apesar de sua proximidade com o centro da cidade, o bairro, outrora industrial, permitiu



a permanência de tais ocupações, todavia, por se darem em terrenos ainda rejeitados pelo mercado imobiliário formal. Ainda mais, se consideramos que as ocupações se expandiram nas proximidades de cursos d'água como o Riacho do Açude Novo, e da antiga Lagoa das Motas (terrenos alagáveis), e das faixas de domínio da linha férrea, áreas non aedificandi. Terrenos assim não interessantes ao mercado imobiliário formal, e por isso abrigam os assentamentos precários que chamamos de favelas, fruto também da condescendência do acesso ilegal e irregular, em áreas inadequadas (MARICATO, 2003).

Mas onde estaria a dúvida do permanecer se de certa forma as ocupações encontram-se em regiões desprezadas pelo mercado. De fato, comumente, o interesse imobiliário é inexistente, no entanto, quando essas ocupações acontecem em áreas centrais da cidade e avançam os limites das áreas ambientalmente frágeis e inadequadas, o solo urbano passa a sofrer influência das ocupações em sua proximidade, e vice e versa. Antes de tudo, compreendamos que as incertezas não permeiam apenas o campo dos despejos e remoções. A ausência de serviços básicos de infraestrutura urbana e qualidade habitacional promovem a precariedade em tais assentamentos dificultando processos da vida cotidiana que na cidade formal são "automáticos" e acessíveis.

As questões envolvidas na parte "Permanecer?" deste trabalho, possuem o intuito de apresentar as lacunas existentes na habitabilidade de tais assentamentos, em específico das comunidades Estação Velha e Califon. O diagnóstico urbano-social, juntamente com a caracterização física contribuíram para a identificação do grau de consolidação da ZEIS e o tipo de intervenção adequada a sua situação. Definidas as análises inerentes ao processo, constatou-se a característica consolidável do assentamento (de sua maior parte), e a necessidade de ações de urbanização do tipo simples juntamente com a ação de regularização fundiária e de reassentamento das moradias inseridas em áreas impróprias para o habitar.

Esse reassentamento, ou seja, reposição de unidades habitacionais em terrenos fora do limite da área ao qual se realiza a intervenção (limite da ZEIS, em específico), fora aqui definido devido a inexistência de terrenos livres que suportem a demanda de novas moradias. Em contrapartida, o ideal em situações de remoção é a implantação de moradias próximas às antigas relações de vizinhança já estabelecidas pelas famílias em áreas de risco.

Para isso, a nível propositivo, é sugerido no trabalho a re-delimitação da ZEIS, incluindo os terrenos não utilizados ou subutilizados existentes fronteiros à ZEIS e atribuindo, com o novo limite, o carácter de relocação.

O instrumento ZEIS traz suporte a esse processo de incorporação de terrenos contíguos destinados à relocação de habitações e/ou edificação de equipamentos comunitários e sociais previstos no plano urbanístico específico (Lei 4.806/2009). No entanto, cabe a nós analisarmos se a gestão pública prioriza a função social da propriedade, ou se permite que o mercado domine as intencionalidades de se produzir a cidade (para quem?). Nesta corrida do direito à cidade, inúmeras ameaças são identificadas quanto à permanência em assentamentos precários. A regulação de tais áreas frente ao mercado excludente, se mostra como uma das alternativas que assegura legalmente a legitimidade dessa produção urbana. Afirmando mais uma vez a importância dos instrumentos e legislação urbana afirmativos.

Quando a gestão prioriza áreas da cidade promovendo seu desenvolvimento frente a realidade precária vizinha, as novas dinâmicas, da cidade formal, proporcionará a valorização de regiões dentro do limite dos assentamentos, e dessa forma conduzirá nas mudanças de trocas e sentidos de pertencimento local, seria o valor do lote mais importante que o habitar-se? Essa escala de análise surge da dinamicidade que a produção do espaço urbano apresenta. E, mesmo com a seguridade legal da consolidação de assentamentos precários outras questões referentes ao processo de se habitar surgem, e dão lugar a um terceiro conceito-chave: as ameaças, quando a cidade formal segrega ainda mais, e de diversas formas, os moradores de assentamentos informais.



## referências

AMORE, Caio Santo; LEITÃO, Karina. Favela de Nome, cidade de fato. In: **Dimensões do Intervir em Favelas: desafios e perspectivas** - 1º ed. – São Paulo: Peabiru TCA / Coletivo LabLaje, 2019.

ARAÚJO, Francisca Pereira. **Tecendo memórias, fazendo histórias: mulheres e trabalho têxtil em Campina Grande – PB entre 1960 e 1990**. 2015. 143 p. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande.

BENEVIDES, Claudia do Valle. **Um Estado de Bem-Estar Social no Brasil?** 2011. 97 p. Dissertação (Mestrado em Economia) - Programa de Pós-Graduação em Economia da Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro.

BONDUKI, Nabil; ROSSETTO, Rossella; GHILARDI, Flávio Henrique. Política e Sistema Nacional de Habitação, Plano Nacional de Habitação. In: **Planos Locais de Habitação de Interesse Social**. Brasília: Ministério das Cidades. 2009.

BOULOS, Guilherme. **Por que ocupamos? Uma introdução à luta dos sem-teto**. Editora Autonomia Literária LTDA-ME, 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Regularização Fundiária**. Coordenação Geral de Raquel Rolnik, Celso Santos Carvalho, Sandra Bernardes Ribeiro e Denise de Campos Gouvêa – Brasília: Ministério das Cidades. 84 p. 2005.

CABRITA, António Manuel Reis. **Cidade Habitável: habitabilidade urbana ou urbanidade habitável**. 2008. 41 slides. Disponível em: <<https://slideplayer.com.br/slide/1236024/>>. Acesso em: 06 de fev. de 2020.

CAMPINA GRANDE. Lei nº 4.806, de 23 de setembro de 2009. **Regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social de Campina Grande e dá outras providências**. Prefeitura Municipal de Campina Grande, Campina Grande, 23 de set. 2009.

CARDOSO, Adauto Lucio. Irregularidade urbanística: questionando algumas hipóteses. **Cadernos Metrôpole.**, n. 10, p. 9-25, 2003.

CARDOSO, Adauto Lúcio; DE ARAÚJO, Rosane Lopes; GHILARDI, Flávio Henrique. Necessidades Habitacionais no Brasil. In: **Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários**. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança de Cidades, 2009.

CARDOSO, Maria Francisca T. C. Campina Grande e sua Função como Capital Regional. **Revista Brasileira de Geografia**, out./dez. 1963, p.415-451.

CARVALHO, Maria Jackeline; AURINO, Yasmim Alves Batist; GOMES, Vandriely Rafaely. Mercado imobiliário e impactos nas relações socioespaciais nas ZEIS em Campina Grande (PB): as especificidades da Estação Velha. **Relatório PIBIC**. Pró-Reitoria De Pós-Graduaçãoe Pesquisa. Programa Institucional De Iniciação Científica UEPB/CNPq. COTA 2019-2020. Universidade Estadual da Paraíba, 2020.

CARVALHO, Jully; BARROS, Dayanne; CAVALCANTI, Isabella; DA SILVA, Maria Fernanda. **O virtuoso passado da fábrica SANBRA: Resgate das fontes documentais do patrimônio industrial em Campina Grande**. GRUPAL - grupo de pesquisa Arquitetura e Lugar. Universidade Federal de Campina Grande. 2016.

CARVALHO, Maria Jackeline Feitosa. **Síntese de Diagnóstico**. Volume 2. Secretaria de Planejamento e Gestão: Campina Grande, 2001.

CASTELLO, Iara Regina. **Equipamentos Urbanos, Grupos Hierárquicos, Parâmetros de Localização e Características Gerais**. 2013.

CEAS. A lei do prezeis – instrumento de luta pela urbanização e legalização da terra. **Manual para lideranças**. 2ª edição. Recife. 1990.

CLICHEVSKY, Nora. Informalidad y regularización del suelo urbano en América Latina: algunas reflexiones. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 55, 2007.

COMARU, Francisco; MORETTI, Ricardo; SAMORA, Patricia. Operacionalização das intervenções integradas em assentamentos precários. In: **Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários**. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança de Cidades, 2009.

COSTA, Armando D.; SILVA, Gustavo P. Bunge e Sanbra: formação de grupos econômicos no Brasil (1923-1994). **América Latina en la historia económica**, v. 27, n. 1, 2020.

DENALDI, Rosana. Assentamentos precários: identificação, caracterização e tipos de intervenção. In: **Planos Locais de Habitação de Interesse Social**. Brasília: Ministério das Cidades. 2009.

DIREI, Diretoria de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Fundação João Pinheiro – Belo Horizonte: FJP, 2018.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Lincoln Institute of Land Policy. 2011.

FERREIRA, João Sette Whitaker. O processo de urbanização brasileiro e a função social da propriedade urbana. In: **Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários**. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança de Cidades, 2009.

FIORI, Luís José. Estado de Bem-Estar Social: Padrões e Crises. **PHYSIS: Ver. Saúde Coletiva**. Rio de Janeiro, 7(2): 129-147, 1997.

FÓRUM SOCIAL MUNDIAL. **Carta Mundial pelo Direito à Cidade**. Porto Alegre: Fórum Social Mundial, 2006.

IACOVINI, Rodrigo Faria Gonçalves. A Vida como Ela É: uma defesa do olhar crítico às condições políticas e sociais para uma agenda pública de urbanização de favelas. In: **Dimensões do intervir em favelas: desafios e perspectivas**. Organização Lara Ferreira, Paula Oliveira, Victor Iacovini - 1º ed. São Paulo: Peabiru TCA / Coletivo LabLaje, 2019.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Aglomerados Subnormais: O que é**. [2019?] Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?edicao=16119&t=o-que-e>> Acesso em: 25 de nov. de 2019.

\_\_\_\_\_. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2010. **Aglomerados subnormais – Informações Territoriais**. Notas técnicas. 2010.

\_\_\_\_\_. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – **Sinopse do Censo Demográfico - 2010**. Rio de Janeiro. 2011.

JORGENSEN, Pedro. O mercado imobiliário e a formação dos preços do solo. In: BRASIL. Ministério das Cidades/Universidade Federal de Santa Catarina. **Acesso à terra urbanizada: implementação de planos diretores e regularização fundiária plena/PINHEIRO, O. M. (et al.)**. Florianópolis – UFSC; Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

JOVEM, Rianne Guedes. **Urbano Fragmentado: Estudo de caso sobre a inserção e integração da ZEIS Califon – Estação Velha**. 2018. 122 p. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande.

KLINTOWITZ, Danielle; MOREIRA, Felipe; UEMURA, Margareth. NISIDA, Vitor. ZEIS no divã, reflexões sobre uma jovem de quase 40 anos. In: **Dimensões do intervir em favelas: desafios e perspectivas**. Organização Lara Ferreira, Paula Oliveira, Victor Iacovini - 1º ed. – São Paulo: Peabiru TCA / Coletivo LabLaje, 2019.

LOBATO, Lenaura de Vasconcelos Costa. Políticas sociais e modelos de bem-estar social: fragilidades do caso brasileiro. **Saúde em Debate**, v. 40, p. 87-97, 2016.

MARICATO, Erminia. **A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades**. Cultura Vozes, v. 93, n. 6, 1999.

\_\_\_\_\_. **Autoconstrução, a arquitetura possível. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**, v. 2, p. 71-93, 1982.

\_\_\_\_\_. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 7. ed. - Petrópolis, RJ : Vozes, 2013.

\_\_\_\_\_. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Estudos avançados, v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003.

MIN. DAS CIDADES; Aliança de Cidades. **Ações integradas de urbanização de assentamentos precários: síntese do curso à distância**. Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades, 2010.

MORAES, Demóstenes Andrade de; AZEVÊDO, Viviane Ramos de. **Apontamentos sobre a inserção urbana dos moradores de Assentamentos Precários e de ZEIS em Campina Grande – PB**. Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrôpoles. Regimes Urbanos e Governança Metropolitana. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal. 2017.

OLIVEIRA, Eldson Fernandes de. **Capacidade: Panorama do PAC UAP em Campina Grande – PB**. 2019. 142 p. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande.

OLIVEIRA, Eldson Fernandes de; MORAIS, Demóstenes; MIRANDA, Lívia Izabel B. de. **As condições institucionais das ZEIS nas Metrôpoles e Capitais Regionais Brasileiras**. XVIII ENANPUR. 2019.

OLIVEIRA, Júlio César Mélo de. **Campina Grande: a cidade se consolida no século XX**. 2007. 41 p. Monografia (Graduação em Geografia) Centro de Ciências Exatas e da Natureza. Universidade Federal da Paraíba.

João Pessoa.

PMCG. Prefeitura Municipal de Campina Grande. Plano Diretor Municipal. Lei Complementar nº 003, de 09 de outubro de 2006. **Promove a revisão do Plano Diretor Municipal**. Campina Grande, 2006.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Campina Grande. **Definição das ZEIS. 2º Relatório Parcial**. Secretaria de Planejamento. Campina Grande: Sintaxe Consultoria, 2007.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Campina Grande. **Inventário de Legislação Urbanística Local: Regulamentação Urbanística das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. 1º Relatório Parcial**. Secretaria de Planejamento. Campina Grande: Sintaxe Consultoria, 2007.

QUEIROZ FILHO, Alfredo Pereira de. As definições de assentamentos precários e favelas e suas implicações nos dados populacionais: abordagem da análise de conteúdo. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 7, n. 3, p. 340-353, 2015.

QUEIROZ, Marcus Vinicius Dantas de. **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930-1950)**. 2008. 250 p. Dissertação (Mestrado) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Desigualdades Socioespaciais – A Luta Pelo Direito À Cidade. **Revista CIDADES**, v. 4, n. 6, 2007, p. 73-88.

ROLNIK, Raquel. Acesso ao solo urbano: limites e possibilidades. In: BRASIL. Ministério das Cidades/ Universidade Federal de Santa Catarina. **Acesso à terra urbanizada: implementação de planos diretores e regularização fundiária plena**/PINHEIRO, O. M. (et al.). Florianópolis – UFSC; Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

SANEAR - Autarquia de Saneamento do Recife. **Plano Urbanístico Preliminar – Prado**. Recife. 2014.

SARAIVA, Luiz Arthur Pereira. **Entre a justiça e a exclusão nas políticas de desenvolvimento urbano: conflitos e intencionalidades na implantação do complexo jurídico e os territórios de exclusão no bairro da Estação Velha Campina Grande-PB**. 2011. 152 p. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas**. 10 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015.

TEIXEIRA, Marlene P.V; MACHADO, Rosa Maria. Conceito de bairro: unidade popular ou técnica?. **Anuário do Instituto de Geociências**, v. 10, p. 66-71, 1986.