

Do incentivo ao controle: o debate sobre verticalização na cidade de João Pessoa (1956-1974)

Fúlvio Teixeira de Barros Pereira

Arquiteto e urbanista, Professor Assistente da Universidade Federal de Campina Grande – UFCG, Rua Profª. Maria Jacy Pinto Costa, 180, Bessa – João Pessoa/PB, CEP 58037-435, Tel.: (83)8832-5008/3246-3452, e-mail: fulvio_teixeira@yahoo.com.br

Resumo

Aborda o processo de verticalização na cidade de João Pessoa, entre 1956 e 1974, através dos depoimentos e críticas dirigidos aos edifícios altos, que progressivamente surgiam na paisagem urbana. Busca caracterizar as representações então formadas sobre essas novas construções, com base na análise de artigos de jornais locais e pareceres de leis municipais que tratavam do tema. Constata a participação ativa do Estado nessas discussões, que eram baseadas em aspectos simbólicos ou subjetivos, como a adaptação ao meio, à semelhança do que fora comum aos escritos da imprensa.

Palavras-chave: história urbana, verticalização, João Pessoa.

Se a verticalização é reconhecida por seu simbolismo de modernização e progresso, associado às grandes metrópoles, também está vinculada à acumulação e reprodução de capitais. Não por acaso, como constata Wills (1995, p. 145), “em todos os períodos, a maioria dos arranha-céus tem sido especulativos, não edifícios corporativos”. E para tais empreendimentos comerciais “a função de um edifício é produzir rendas, e considerações econômicas governam as decisões de projeto”¹ (WILLS, 1995, p. 19-23, tradução nossa), a exemplo do número de pavimentos que é determinado pela obtenção de maiores lucros e não por uma questão de exequibilidade estrutural, como considerado pela engenharia.

Mesmo as sedes de grandes edifícios corporativos de Nova York foram condicionadas pela visão especulativa, uma vez que suas construções superavam as necessidades requeridas de espaço, com o fim de gerar renda sobre as áreas excedentes, destinadas à locação. Com isso mantinham também

a viabilidade econômica de ocupar áreas de preços elevados e que maximizavam sua “visibilidade às multidões urbanas”, de forma que “ambos, edifícios corporativos e especulativos, são parte de um mercado onde o espaço é para a venda e a localização e a imagem têm valor” (WILLS, 1995, p. 153).

Isto é, os edifícios altos são determinados por implicações econômico-financeiras ou, conforme sintetizado por Wills (1995), nos arranha-céus “a forma segue as finanças”, numa metáfora ao preceito defendido por Louis Sullivan (“a forma segue a função”).

E essas construções são, como lembra Ficher (1994, p. 61), “[...] opções possíveis de política urbana, no largo espectro de soluções urbanísticas” e não conseqüências naturais da urbanização. No concurso para o Plano Piloto de Brasília, enquanto os demais concorrentes defendiam a cidade de baixas densidades e baixas alturas, “mais preocupado[s]

¹ “This insistence on the linkage between profit and program is fundamental to commercial architecture, where the function of a building is to produce rents, and economic considerations govern the decision” (WILLS, 1995, p. 19-23).

com a resolução de questões de forma urbana do que com o aproveitamento do solo urbano” (FICHER, 1994, p. 73), Rino Levi propunha a construção de edifícios altos, torres residenciais com trezentos metros de altura. Multiplicidade de alternativas que também motivou, entre as décadas de 1930 e 1960, o embate de concepções opostas em São Paulo: de um lado, as formulações de Anhaia Melo, que defendia o controle do crescimento vertical; de outro, as formulações de Prestes Maia, que pregava a elevação dos índices de ocupação do solo, onde o sistema viário permitisse (FICHER, 1994, p. 69).

É à luz do possível choque de pensamentos urbanísticos distintos permeados pela forte presença de interesses econômico-financeiros que é aqui enfocado o debate sobre verticalização em João Pessoa, entre 1956 e 1974. Cidade escolhida pela freqüente presença dessa temática em seus periódicos e em medidas oficiais, não obstante possuir um incipiente crescimento vertical. Com esse intuito, foi focado o período que compreende um ciclo bem delineado dessas discussões: meados de 1956, quando se incentivava a construção dos edifícios altos, até a primeira metade dos anos 1970, quando se dá a emergência de leis voltadas a seu controle.

Entre limitações financeiras e incentivos oficiais

Se centros como São Paulo e Rio de Janeiro se verticalizaram a partir dos anos 1920, o que também ocorreu em Recife, desde meados dos anos 1930, em João Pessoa esse fenômeno foi mais tardio. Nos anos 1950, os edifícios que superavam a altura de três pavimentos eram ainda poucos na capital paraibana, embora fossem corriqueiras medidas oficiais em seu favor, as quais eram também defendidas pela imprensa.

Com a aprovação, em 1955, do novo Código Municipal de João Pessoa, a necessidade de planejamento urbano guiado por critérios técnicos e racionais foi posta em evidência. Época em que também emergiram medidas em torno dos edifícios altos. Nesse próprio documento, a exigência para instalação de elevadores, um elemento central a essas construções, passou a ser mais regulada: eliminou-se sua necessidade em edifícios com quatro pavimentos (Artigo 375)² e ampliou-se o número requerido

em edifícios com mais de oito pavimentos (Artigo 376), que deveriam ter no mínimo duas unidades. Aquela primeira medida, portanto, permitia superar a freqüente altura máxima local, três pisos, com menores requerimentos financeiros que outrora. Enquanto isso, edifícios superiores a oito pisos se tornavam mais onerosos, por requererem a instalação de dois elevadores. E, como lembra Wills (1995, p. 46), esses equipamentos são caros não apenas por seus custos de construção e operação, mas principalmente pela grande quantidade de espaço requerida pelos poços, que minimiza a quantidade de área a ser comercializada. Dessa forma tais alterações constituíram mais regulações do que propriamente incentivos ao crescimento vertical.

De natureza diversa foi a aprovação da Lei Municipal nº 299,³ em 20 de julho de 1956, que estabeleceu:

Art. 1º. – Fica concedida isenção do imposto predial, por 5 (cinco) anos, aos imóveis a serem construídos no perímetro urbano da cidade, com mais de 3 (três) pavimentos, desde que seus proprietários iniciem a construção dos mesmos, no prazo de 2 (dois) anos, a partir da publicação da presente lei (JOÃO PESSOA, 1956).

Decisão que, sem dúvida, constituiu um estímulo às construções mais altas e, por sua vez, dialogava com o novo Código Municipal, ao estabelecer como referência o número mínimo de quatro pavimentos, que, como visto, dispensava a instalação de elevadores. E, dessa forma, parecia corroborar a constituição de um novo e rentável gabarito para a cidade, pois a tentativa do vereador Luiz Bernardo da Silva (SILVA, 1956), durante a aprovação dessa lei, de elevar, de três para cinco e sem inclusão do térreo, aquela altura mínima não obteve sucesso. Ou seja, por mais que se desejasse a verticalização, tinha-se como referência mínima gabaritos usuais à capital paraibana (três ou quatro pavimentos), que, embora ainda distantes dos arranha-céus das grandes metrópoles, se adequavam às condições econômicas locais e, com isso, ampliavam a possibilidade de alcance dessa medida, que tinha um caráter temporário e imediato, “2 (dois) anos, a partir da publicação”.

Medida que ia de encontro ao que então se debatia na capital vizinha, Recife, onde, embora “[...] uma

² Medida que entrava em contradição com o Artigo 133 do mesmo Código Municipal, que determinava: “É obrigatória a instalação de elevadores em todo prédio que tiver mais de três pavimentos”.

³ Lei Municipal nº 299 foi originada pelo Projeto de Lei nº 135, apresentado, em 3 de julho de 1956, pelo vereador João Cabral Batista, que então ocupava o cargo de 2º. Secretário da Mesa Diretora da Câmara Municipal.

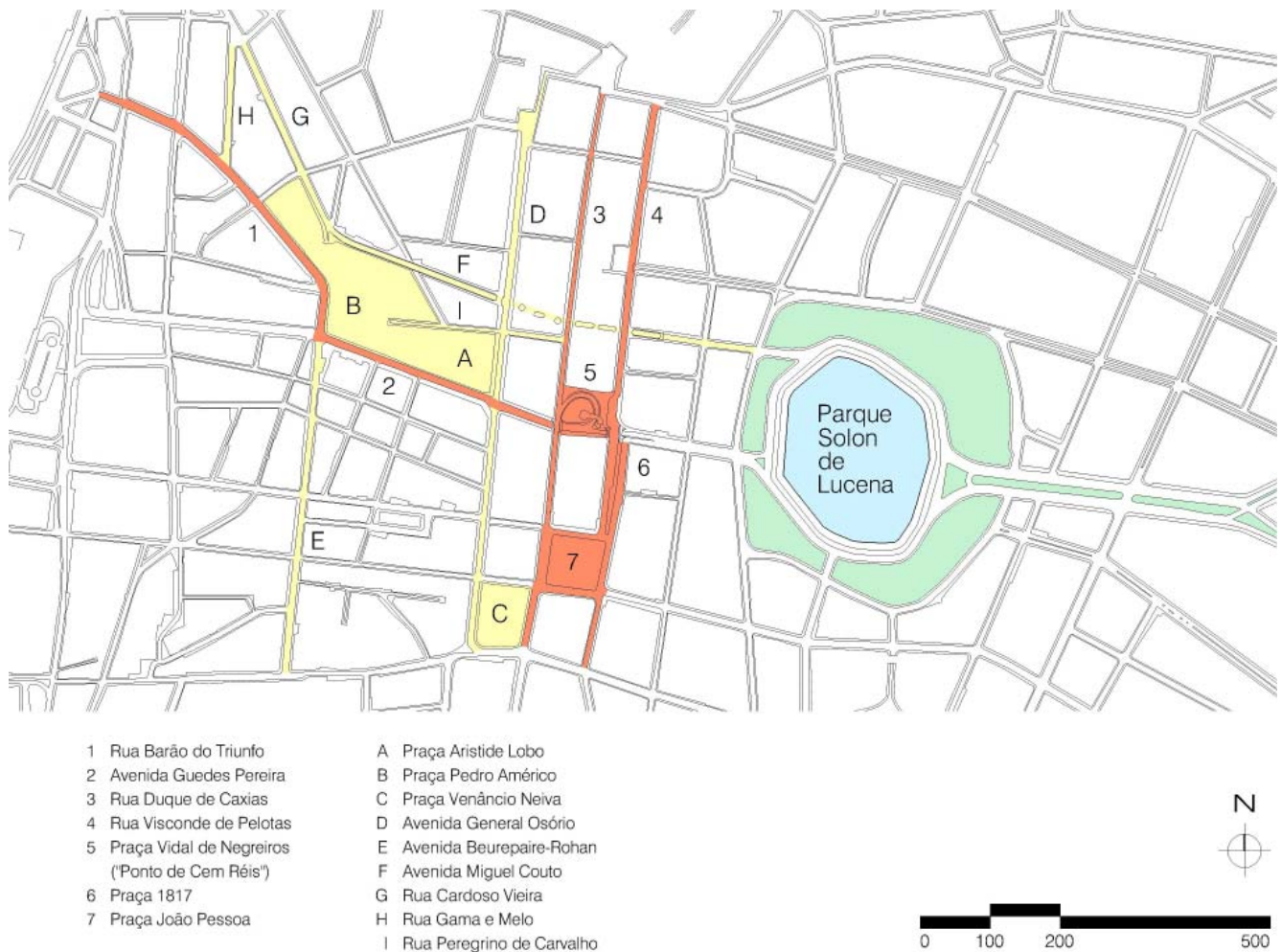


Figura 1: Mapa das áreas delimitadas em João Pessoa para estabelecimento de altura mínima dos edifícios: em vermelho, logradouros estabelecidos pela Lei Municipal nº 440 (25 de janeiro de 1957); em amarelo, áreas eliminadas da proposta original (Projeto de Lei nº 181 - 30 de agosto de 1956). Fonte: desenho do autor.

das questões mais intensamente discutidas [nos anos 1950] entre os legisladores foi a verticalização da cidade”, tal tema era tratado, sobre a ótica de conter os interesses privados, fosse através da limitação da construção em altura e da densificação da cidade (LIRA, 2002, p. 66). Também em São Paulo, a partir de 1957, a verticalização passou a ser limitada, através da restrição ao aproveitamento dos terrenos (SOMEKH, 1997, p. 20).

E, se nessas decisões proposta para João Pessoa não era determinado onde deveriam se localizar os edifícios altos, indefinição que se opunha a idéia de zoneamento já presente na própria codificação municipal, tal discussão logo veio à tona. Em 30 de agosto de 1956, o vereador Luiz Bernardo da Silva apresentou o Projeto de Lei nº 181, que estabelecia

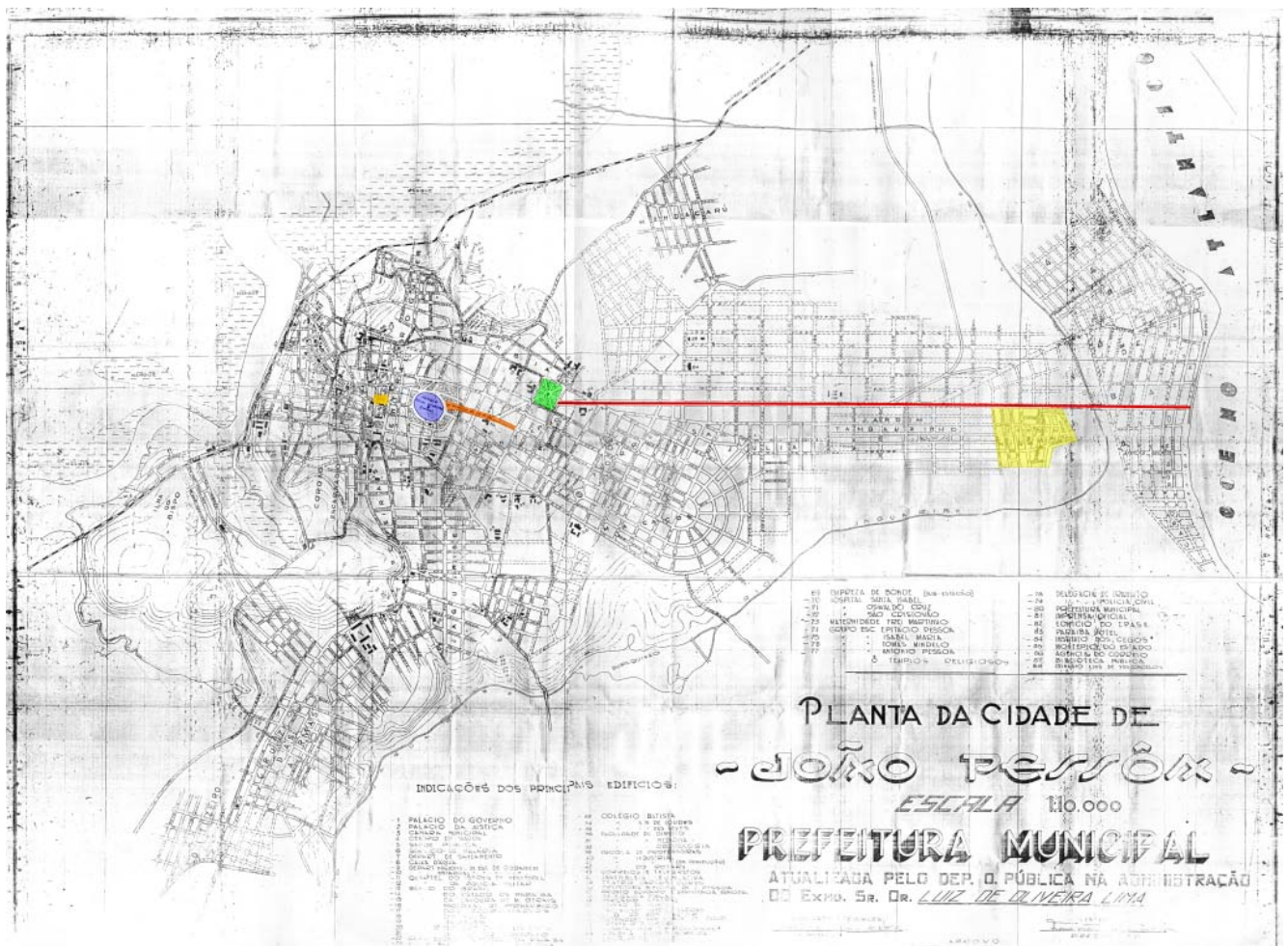
uma altura mínima aos edifícios implantados na região central. Proposta que, após redução do número de logradouros por ela delimitados,⁴ deu origem a Lei Municipal nº 440, aprovada em 25 de janeiro de 1957, que determinou: “Fica proibida a construção de prédios inferiores a três andares nas Avenidas Guedes Pereira, Barão do Triunfo, Praças 1.817, Vidal de Negreiros e João Pessoa, ruas Duque de Caxias e Visconde de Pelotas” [Figura 1]. Medida que, embora voltasse a estabelecer como parâmetro mínimo o habitual número de três pavimentos, passou a determinar a verticalização (e não apenas incentivá-la) e se dirigiu a uma região específica, o que se assemelhava a outras já adotadas no país, como a Lei Municipal nº 2.332, de 1920, que “previa alturas mínimas de quatro andares na área central” de São Paulo (SOMEKH, 1997, p. 81).

⁴ Foram eliminadas da proposta original: Praças Aristide Lobo, Pedro Américo e Venâncio Neiva; Avenidas General Osório, Beaurepaire-Rohan, Miguel Couto; Ruas Cardoso Vieira, Gama e Melo, Peregrino de Carvalho.

Não obstante o peso dado aos critérios estéticos nessa decisão, não era feita qualquer associação entre a altura das edificações e a largura das ruas ou as dimensões dos lotes, como já discutido em localidades como São Paulo. Dessa forma, ao ocuparem uma estrutura fundiária tradicional, destinada às construções de pouca altura e caracterizada por lotes estreitos e compridos, os edifícios altos na região central obedeceram a uma implantação igualmente tradicional, a resultar geralmente na ausência de recuos laterais e frontais. Por isso privilegiaram a localização em lotes de esquina, pela possibilidade de obter maior superfície arejada e iluminada, a exemplo dos edifícios de escritórios Nações Unidas (1957), Régis (1964), "Claudino Pereira" (Construtora Unaldo Cruz – 1964), Viña Del Mar (1965). Com isso se distanciavam do modelo defendido pela arquitetura moderna: arranha-céus isolados em grandes áreas livres.

A região definida por essa lei situava-se na cidade alta, localização central e valorizada da capital paraibana [Figura 2], anteriormente ocupada por residências e que passava, desde a década de 1940, a ser tomada pelo comércio. Modificação que continuava nos anos 1950, quando foi noticiado: "[...] uma após outra, surgem as construções modernas sobre a ruína das vivendas antigas. E assim grande trêcho da Rua Duque de Caxias [situada na cidade alta] é, hoje, um próspero empório comercial" (URBANIZAÇÃO..., 1956, p. 2). Motivada por esse processo, a própria imprensa sugeriu, antes mesmo da proposição da Lei nº 440, que fosse proibida "[...] a construção de novos prédios abaixo de condições mínimas compatíveis com o desenvolvimento urbanístico daquela artéria", com o fim de "[...] prestigiar o bom gosto dos que vêm dando à Rua Duque de Caxias um progresso de, pelo menos, meio século" (URBANIZAÇÃO..., 1956, p. 5), o que reforçava a prevalência do valor estético.

Figura 2: Planta geral da cidade de João Pessoa em 1953. Legenda: Parque Solon de Lucena (azul), Ponto de Cem Réis (amarelo escuro), Avenida Getúlio Vargas (laranja), Praça da Independência (verde), Avenida Epitácio Pessoa (vermelho), Jardim Miramar (amarelo claro). Fonte: arquivo pessoal de Wynna Vidal (editado por nós).



Durante a concretização dos cinco pavimentos do edifício de escritórios Nações Unidas, que tomava o lugar de uma antiga construção e era descrito como “um suntuoso edifício de vários andares”, era exaltado em jornal local que “[...] a fisionomia urbana da cidade ganha um novo aspecto, modificando o [...] atraso que dava uma nota desagradável ao progresso da cidade” (UM NOVO..., 1957, p. 3).

Os enfoques dessas formulações não eram muito distintos dos pareceres emitidos na Câmara Municipal. Durante o processo de aprovação de Lei nº 440, o vereador Severino de Oliveira, apesar de reconhecer a necessidade de eliminar alguns logradouros da proposta, o que de fato aconteceu, exaltou, em 26 de outubro de 1956, o “[...] alto alcance [d]a presente propositura que determina zonas da nossa cidade para a construção de prédios mais sérios e adequados” (OLIVEIRA, S., 1956). O embelezamento da paisagem era, pois, uma constante nos discursos, o que se refletiu também na utilização do entorno de praças (1.817, Vidal de Negreiros e João Pessoa) para aplicação dessa lei.

Nem por isso as discussões oficiais deixaram de identificar um significativo entrave à verticalização: a frágil condição econômica local. Obstáculo considerável para um empreendimento que demanda a concentração de investimentos elevados. Como argumentado, em 19 de outubro de 1956, pelo vereador Abdias dos Santos Passos, membro da Comissão de Obras Públicas:

Muito embora reconheçamos nós que o presente Projeto Lei [...] prima com zelo [sic] e ativês [sic] pelo embelezamento de nossa capital, deixamos entretanto, de emitir parecer favorável ao mesmo em virtude de ter S. Excia. [sic] separado [...] uma área territorial de tamanho tão extenso que representa quase toda estrutura do centro urbano de nossa cidade. [...] pois tudo indica que, dado o ínfimo número de capitalistas que tem o nosso Município [sic] e a impossibilidade econômica e financeira de nosso povo, sómente [sic] depois de decorrido um período de cem anos é que talvez, pudéssemos ter tamanha e extensiva área ocupada por prédios do feitio exigido pelo projeto em alusão, o que certo traria, no curso de elevado espaço de tempo, grandes prejuízos aos cofres do nosso município, uma vez que ficaria preterida grande parte de nossa cidade

à construção de prédios de menor altura, inclusive os de 1º. e 2º. andar (PASSOS, 1956).

Parecer que, embora reconhecesse os valores simbólicos dos edifícios altos e seus benefícios para a paisagem urbana, se opunha à nova lei, por reconhecer as limitações econômicas locais, ao estimar a dificuldade de concretização e os conseqüentes efeitos negativos que isso poderia trazer à cidade. Pensamento certamente influenciado pela grave crise econômica que, nos anos 1950, passava o estado da Paraíba, a qual fora incitada pelo crescimento da articulação comercial com o Sudeste, que teve seu período mais intenso nas décadas de 1940 e 1950, e “acarretou uma competição desigual entre as matérias primas paraibanas [cujos preços sofriam rebaixamento] e os produtos industrializados dessa região” (AMORIM, Laura, 1999, p. 51, 55).

Assim os resultados concretos dos incentivos legais foram limitados pelas condições financeiras dos investidores privados, de forma que foram poucos os edifícios então surgidos com mais de três pavimentos. Em 1957, a empresa Tecidos Cardoso, sediada provavelmente em Recife, incorporou o edifício de escritórios Nações Unidas, com cinco pavimentos (o térreo destinado à loja e os pisos superiores a salas para locação). Na mesma época, era anunciada a futura construção do edifício de apartamentos Presidente João Pessoa, a ser empreendido pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários (IAPB). Esse então seria o edifício mais alto da cidade, com seus dezoito pavimentos e também aquele com maior área construída (8.500m²). Situado no centro, embora em logradouro, Avenida General Osório, não sujeito ao gabarito mínimo anteriormente estabelecido, ajudou a verticalizar a paisagem sem necessariamente estar na área prevista em lei. Projetado pelo arquiteto carioca Ulisses Burlamaqui, abrigava residências para os associados e a sede do próprio instituto. Por volta de novembro de 1958, quando já não vigorava mais a isenção fiscal estabelecida pela Lei nº 299, era comercializado o edifício de apartamentos Alvorada (Leonardo Stuckert – 1958), que, localizado na praia do Cabo Branco, incitava a verticalização de uma nova área, essencialmente ocupada por residências de um ou dois pavimentos. Assim as estratégias de valorização do capital imobiliário, expostas por Somekh (1997, p. 114), concentração (reprodução de áreas já valorizadas e verticalizadas) e expansão (busca de

⁵ JOÃO PESSOA. Projeto de Lei nº 181, de 30 de agosto de 1956. Proíbe construção de prédio e dá outras providências. Câmara Municipal de João Pessoa, João Pessoa. Mimeografado.

novas frentes de valorização), passavam a também se esboçar em João Pessoa e, com isso, assinalar uma maior ação dos incorporadores imobiliários. Porém, como esse não foi construído, coube ao edifício de apartamentos Santo Antônio (Mário Di Lascio – 1960), com três pavimentos, construído pela Ausonia (que também o incorporou, através de seu diretor Aldo D’Ambrósio), ser a primeira obra desse gênero situada no litoral de João Pessoa, na praia de Tambaú.

Apesar dessas realizações e dos incentivos oficiais, que isentaram temporariamente os impostos prediais e impuseram altura mínima na área central, a verticalização era um fenômeno ainda incipiente em João Pessoa, ao ser tomado como referência seu conceito exposto por Somekh (1997, p. 20), “a multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”. De fato, foram poucos os edifícios a requererem o uso desse equipamento, se considerar sua exigência apenas àqueles com mais de quatro pavimentos (conforme determinado pelo Artigo 375 do Código Municipal de 1955).

Não por acaso a imprensa reclamava justamente ao Estado medidas em favor do crescimento vertical. Motivada pela concretização no centro dos quatro pavimentos do edifício de escritórios Mattéo Zaccara, inaugurados em 25 de novembro de 1957, exigia medidas oficiais para superar a morosidade das ações privadas:

Outras esquinas centrais ainda são ocupadas por casinhas de minguadas proporções, numa demonstração evidente do rotineirismo dos seus proprietários, que deviam ser os primeiros a valorizarem aquelas áreas, promovendo reconstruções dos imóveis, como fez o proprietário atual do edifício Mateo [sic] Zaccara, substituindo um prédio térreo por outro de proporções mais amplas.

Iniciativas como aquela devia [sic] servir de estímulo para apressar a remodelação da cidade no seu ponto central, onde só lentamente vão sendo substituídas as casas térreas por prédios de vários pavimentos.

Mas isto se processa com enervante lentidão de forma que, nem em cem anos se transformará a fisionomia do centro urbano, a menos que surja um prefeito de tendências urbanizadoras para apressar essa remodelação (O PRÉDIO..., 1958, p. 3).

E, quando era ainda inicial a construção do edifício mais alto até então erguido na cidade, a sede do IAPB [Figura 3], a imprensa novamente mesclava exaltações de valor estético à exigência de medidas em favor dos prédios altos:

A boa impressão que o imóvel vem acrescentar ao centro da cidade justifica muito bem uma sugestão [sic] a necessidade de uma lei municipal proibindo, taxativamente a construção de qualquer edifício com menos de 8 andares, no Ponto de Cem Réis ou suas adjacências.

O contraste entre arranha-céus e pequenos sobrados não produz efeito urbanístico favorável. Fornecendo mais a impressão de uma rua “banguela”, com uma arcada dentária desfalcada de alguns dentes (NOVOS edifícios, 1958, p. 3).

Essa crítica inclusive apontava os efeitos indesejados que a diferença de altura entre os arranha-céus surgidos no centro e as antigas construções de poucos pavimentos geravam. Problema que nos anos 1930 foi alvo de preocupação de Prestes Maia em São Paulo, quando visava combater esse defeito estético do gabarito irregular com uma regulamentação adequada, e sob sua influência foi nessa cidade estabelecido o Ato nº 1.496, de 25 de outubro de 1938, o qual “previa que as construções na avenida Nove de Julho, recém-aberta, tivessem [...] 12 metros de frente e fachadas laterais tratadas” (SOMEKH, 1997, p. 54-55). Entretanto, mesmo que por vezes a imprensa paraibana utilizasse metáforas como “uma boca banguela” ou “uma cidade de dente só”, ao referir-se aos arranha-céus de João Pessoa, não foi encontrada semelhante discussão no meio local. Com efeito, quando esse tema foi evidenciado, como na contestação anterior, as críticas não eram dirigidas à verticalização, mas à permanência dos edifícios de menor porte na paisagem.

Nos anos posteriores, voltaram a ser aprovadas medidas de incentivo à verticalização. A Lei Municipal nº 311, de 8 de agosto de 1963, ampliou para seis o número mínimo de pavimentos na região central. Altura que a Lei Municipal nº 546, de 20 de novembro de 1963, invalidou, ao reduzi-la novamente para três pavimentos. Apesar dessa discordância, ambas firmavam uma nova delimitação para a área afetada: foram eliminadas (em relação à Lei Municipal nº 440) Praça 1817 e Rua Visconde de Pelotas e acrescidas

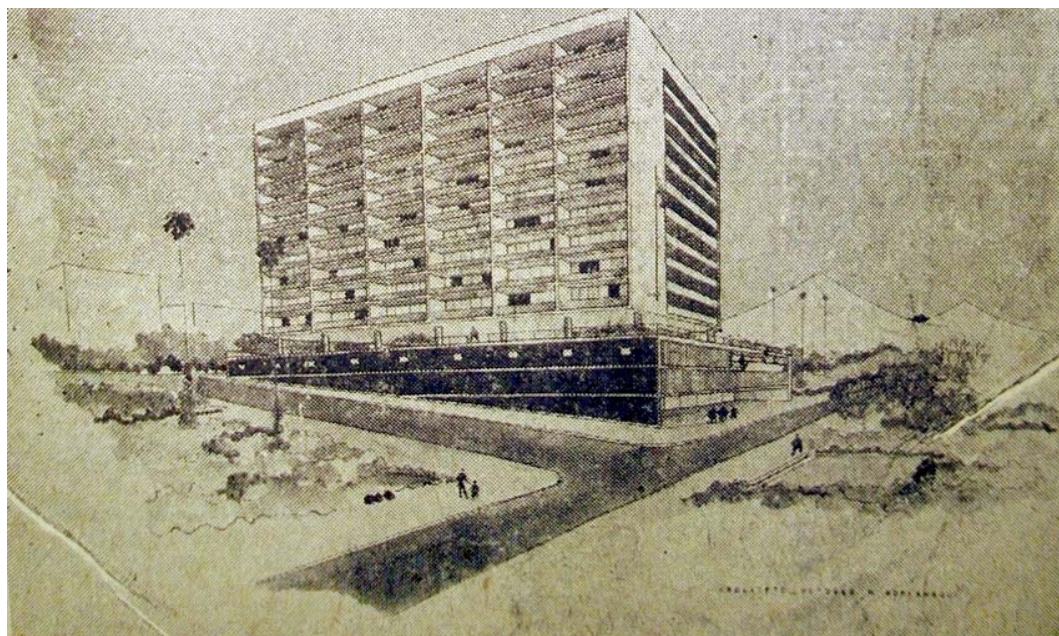
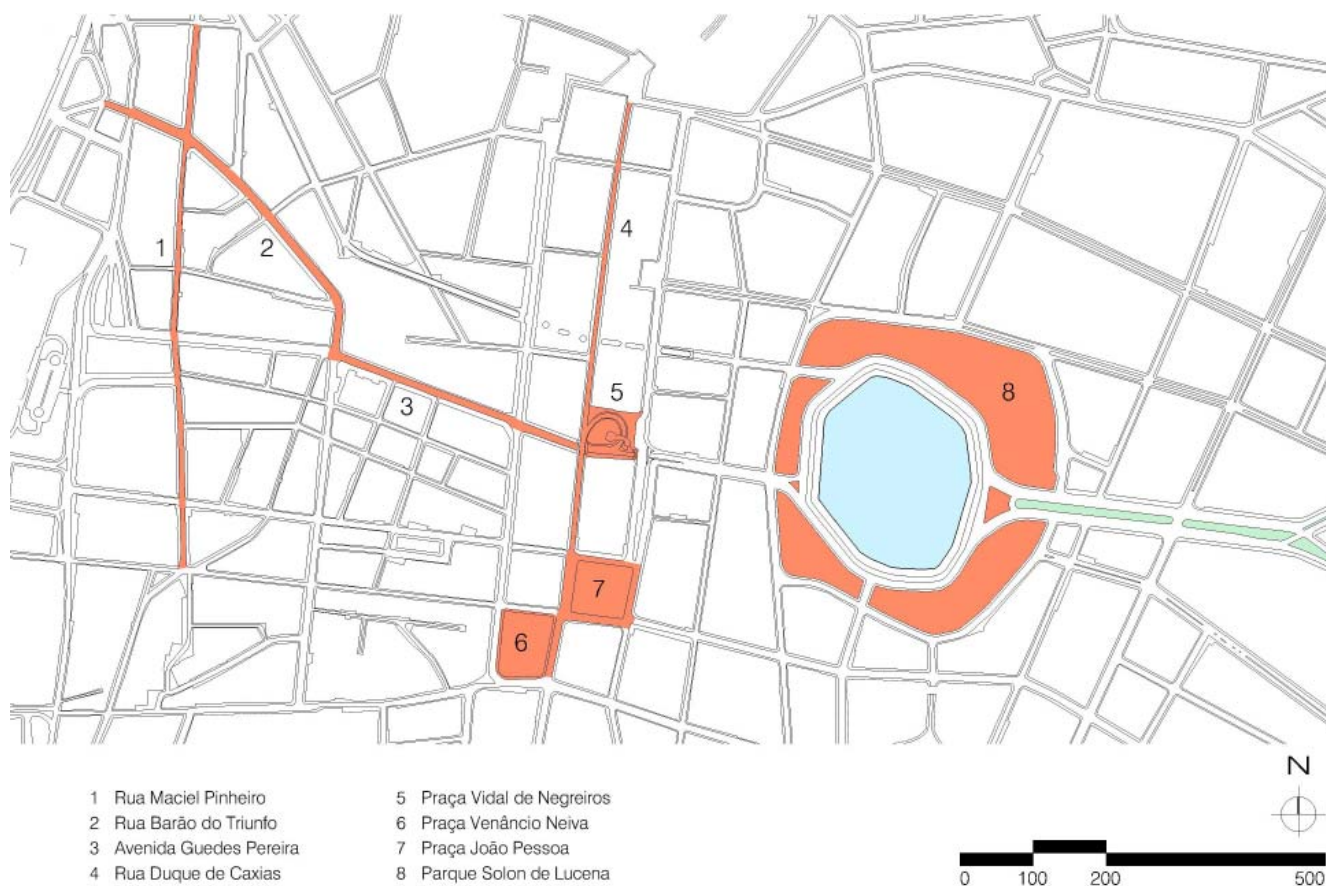


Figura 3: Perspectiva do edifício de apartamentos Presidente João Pessoa (1957), projeto do arquiteto Ulisses Burlamaqui. Fonte: CARTEIRA..., 1957, p. 1.

Figura 4: Planta das áreas delimitadas em João Pessoa para estabelecimento de altura mínima dos edifícios, conforme Lei Municipal nº 546 (20 de novembro de 1963). Fonte: desenho nosso.



Praça Venâncio Neiva, Rua Maciel Pinheiro e Parque Solon de Lucena [Figura 4]. Estabeleceu-se, com isso, um local mais extenso que o anterior e agora vinculado ao Parque Solon de Lucena, a reforçar os efeitos paisagísticos. Estabeleceu ainda um vínculo mais incisivo com a Cidade Baixa, ao incluir a Rua Maciel Pinheiro, logradouro que abrigava significativos edifícios antigos, como a Associação Comercial da Paraíba (Hermenegildo Di Lascio - 1921), e que deixara de ser um importante centro comercial, como nas primeiras décadas do século XX, devido à transferência do comércio de artigos requintados para a Cidade Alta. Além disso, a “[...] reforma, ampliação ou qualquer tipo de adaptação de prédios residenciais em comerciais ou de prédios comerciais para novo ramo de negócio” se viam nas áreas atingidas pela nova lei sujeitas exclusivamente à obediência ao novo gabarito. Medida que certamente afetava a excessiva valorização da área, pois limitava as possibilidades de uso e manutenção dos antigos imóveis, e que voltava a definir o centro como local adequado à verticalização.

As reações ao crescimento vertical

Na segunda metade dos anos 1960, tomou impulso em João Pessoa a produção do espaço construído por meio dos incorporadores imobiliários. Crescimento que correspondeu à criação do Sistema Financeiro de Habitação que, segundo M. Melo (1992, p. 150), configurou “a constituição de um circuito de crédito para o consumo (e não só para a produção)”. Com isso a realização de edifícios para o mercado pôde, conforme o mesmo autor, estar diretamente vinculada à demanda do mercado e não mais intermediada por “cotistas/condôminos”, que estabeleciam a relação final com o comprador, como ocorrera na explosão imobiliária do país entre 1937 e 1946. Com efeito, os financiamentos públicos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), através do Banco Nacional de Habitação (BNH), não se dirigiram apenas às obras de interesse social. Foram destinados também ao mercado de imóveis, como a construção de edifícios de apartamentos, de forma que foi comum aos incorporadores imobiliários de João Pessoa, como apontado por Alves (1968, p. 12), suas construções serem financiadas pelo BNH, através da Caixa Econômica Federal (CEF). Evidentemente que esse não foi um fenômeno local. Em São Paulo, onde já havia um processo de verticalização consolidado, “os empreendimentos

imobiliários, antes caracterizados pela lentidão tanto na obtenção de recursos quanto na execução da obra, ganharam impulso, correspondendo igual ascensão na curva de evolução do crescimento vertical” (SOMEKH, 1997, p. 22).

Contudo, essa expansão em João Pessoa não pode ser creditada exclusivamente aos investimentos do BNH. Se foi a partir de 1967 que esse órgão, com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), passou a promover a aquisição da casa própria (SOMEKH, 1997, p. 22), alguns dos edifícios altos da cidade precederam esse momento. Os edifícios de escritórios não eram beneficiados por esses financiamentos e, com efeito, aqueles que então surgiram, Régis, 5 de Agosto, Viña del Mar, “Claudino Pereira”, Nova Aurora, foram empreendidos por volta de 1964 e, por isso, foram reflexo da expansão das atividades comerciais e de serviços no centro, já densamente ocupado, somado à exigência de gabaritos mínimos nessa região. Da mesma forma, edifícios de apartamentos, como Caricé (no centro) e João Marques de Almeida (na praia), tiveram seus projetos realizados em início da década de 1960. Porém, com construções iniciadas entre 1964 e 1965, ambos foram concluídos graças aos financiamentos do SFH. Portanto, a contribuição desses investimentos consistiu no impulso aos empreendimentos imobiliários e não necessariamente em sua constituição, visto que esses já se esboçavam anteriormente na cidade.

Há de ser ressaltado também que a expansão da construção civil e, em especial, da produção de edifícios altos requeria um corpo técnico especializado. Nesse sentido a criação da Escola de Engenharia em João Pessoa, em funcionamento desde 1956, a promover o progressivo crescimento e fortalecimento do quadro de engenheiros locais, forneceu base propícia para isso. E diante do limitado quadro de arquitetos, a participação de engenheiros se estendeu inclusive ao projeto arquitetônico de algumas dessas construções, como o Edifício Gravatá (1964), no Cabo Branco, realizado por Oswaldo Nobre Fontes.

O vigor do mercado de imóveis era perceptível nas numerosas publicidades de empreendimentos nos jornais. E eram os edifícios altos, apesar dos condomínios horizontais então realizados, as ações mais visíveis dos incorporadores imobiliários



Figura 5: Reitoria da UFPB (1963), projeto do arquiteto Leonardo Stuckert. Fonte: arquivo pessoal do arquiteto Roberval Guimarães (construtor do edifício).

sobre o espaço urbano. Órgãos ou instituições continuavam, como ocorrido anteriormente, a realizar tais construções: Banco da Lavoura (Vital Brazil – 1963), sede da Reitoria da UFPB (Leonardo Stuckert – 1963) [Figura 5], sede do INPS (Adauto Ferreira – 1966), agência do Banco do Brasil (1971), Centro Administrativo Integrado (Tertuliano Dionísio – 1973). Porém, a iniciativa privada foi então a principal promotora da verticalização. Dos 17 edifícios com mais de quatro pavimentos, construídos entre 1963 e 1974 e que foram identificados por esta pesquisa, 11 foram empreendimentos privados, enquanto 06 foram realizados por órgãos ou instituições públicas. Por sua vez, os novos superavam a altura daqueles que o precederam e se constituíram em geral como arranha-céus.

Entre os incorporadores que atuaram no processo de verticalização alguns nomes foram recorrentes: o

engenheiro José Walter Baltar Vinagre (Construtora Walter Vinagre), que foi delegado do CREA local e diretor da Diretoria de Obras Públicas (DOP); o engenheiro Romildo Marques de Almeida, que fundou em 1964 com os irmãos, Rinauro e João, a Impala (Imobiliária Paraibana); Renato Ribeiro Coutinho (industrial e então deputado federal) e José Waldomiro Ribeiro Coutinho, ambos pertencentes à família tradicionalmente ligada às usinas de açúcar e à política. Não raro, os incorporadores trabalhavam em parceria. A Construtora Walter Vinagre e José Waldomiro Ribeiro Coutinho, por exemplo, empreenderam juntos o edifício de escritório Viña del Mar (1965), assim como o Centro Hotel (Tertuliano Dionísio – 1969), que apesar de empréstimo concedido pela Caixa Econômica Federal e do lançamento da pedra fundamental, não seguiu adiante. E alguns se dedicaram a obras isoladas, como Francisco Leocádio Ribeiro Coutinho (Edifício Paraná) ou o comerciante Adrião Pires

(Centro Comercial Manoel Pires). Os incorporadores de imóveis locais eram, pois, formados por uma série de pequenas ou médias empresas unidas a investidores isolados que aplicavam na construção civil os lucros provenientes de outros setores, como a produção agrícola e o comércio.

E essas realizações não se limitaram aos agentes locais, visto que também aí atuaram incorporadores de Recife, como Constrol, Lynaldo Uchôa de Medeiros e Imobiliária Nassau. Essa última empreendeu o edifício de apartamentos Borborema (Construtora Unaldo Cruz – 1962), no Cabo Branco, e o edifício de escritórios “Claudino Pereira”, no centro (Construtora Unaldo Cruz – 1964), que, após longo tempo paralisado, foi apenas parcialmente construído (os andares correspondentes às salas comerciais). Era também recorrente a esses investidores a dupla atividade na incorporação e também na construção desses empreendimentos, afora realizarem construções de obras públicas, a exemplo de CRC Guimarães (Reitoria da UFPB, sede do DER) e Impala (Assembleia Legislativa), postura que os permitia se adequar às eventuais variações do mercado imobiliário.

Como já se esboçava no período anterior, os edifícios de escritórios, assim como os institucionais, surgiram essencialmente no núcleo central da cidade, naquela região que nos anos anteriores foi contemplada pelos incentivos oficiais à verticalização, em especial as avenidas Duque de Caxias e Padre Meira (ambas nas imediações do Ponto de Cem Réis) e o Parque Solon de Lucena [Figura 6]. Os edifícios altos aí tomavam o lugar daqueles antigos e de pequeno porte, realizados nas primeiras décadas do século XX sob influência do Ecletismo ou do Art Déco. Os dezesseis pavimentos do edifício de escritórios Régis (1964), nos quais eram claras a racionalidade construtiva e a dissociação entre estrutura e fechamentos (ao gosto da arquitetura moderna), substituíram a anterior farmácia de mesmo nome, marcada pela prevalência de cheios sobre vazios e pela retomada de elementos clássicos na composição das fachadas. Assim, não se deu apenas o adensamento dessa área, mas também sua renovação. Impacto sobre as construções antigas que, todavia, não foi alvo de questionamentos.

Já os edifícios de apartamentos despontaram em duas regiões: o centro e a praia. Nessa primeira, se localizaram em áreas residenciais já valorizadas, a

Figura 6: Edifícios em construção no centro da cidade de João Pessoa, no início dos anos 1970. Fonte: FATOS & FOTOS, Separata do n. 373.

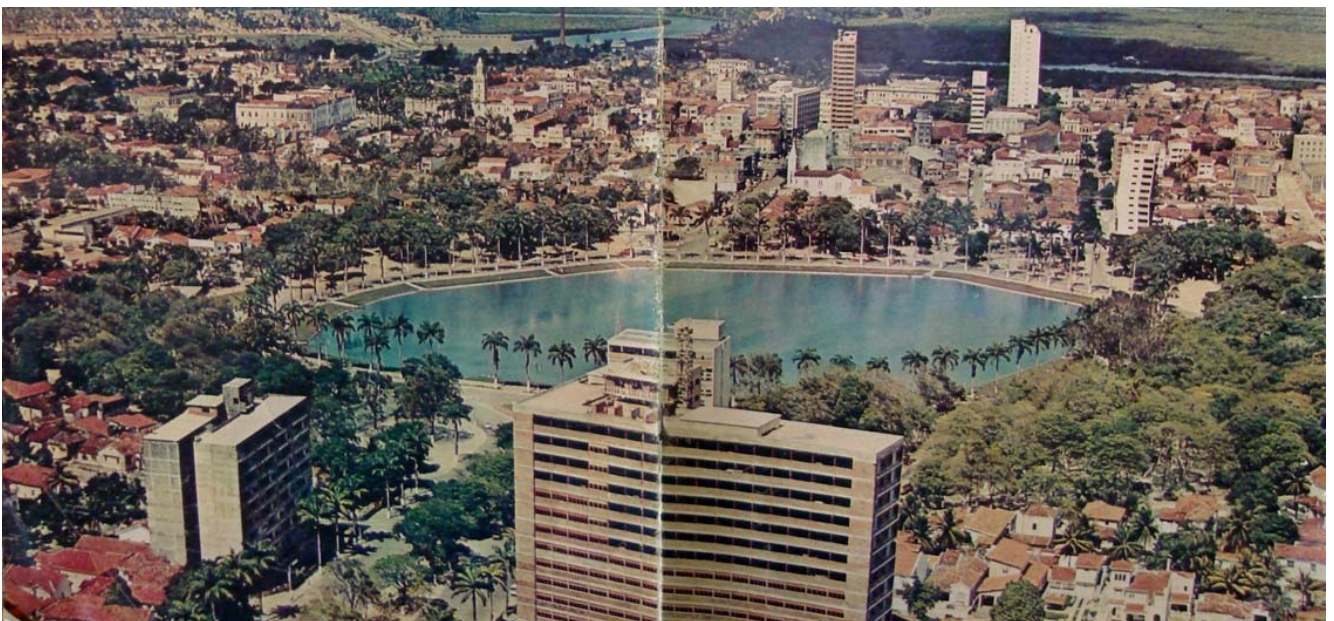


Figura 7: Publicidade do edifício de apartamentos Beiramar. Fonte: O QUE..., 1969, p. 4.

exemplo da Avenida João Machado, onde foram construídos os edifícios Cadeno e Nossa Senhora de Lourdes (Delfim Amorim, Heitor Maia Neto – 1967), ou da Avenida Getúlio Vargas, onde foram construídos os edifícios Caricé (Romildo Marques, Walter Vinagre – 1964) e Santa Rita (1968). Por isso, não contradisseram a setorização funcional da cidade, que reservava o núcleo central para comércio e serviços. Essa localização procurava oferecer a vantagem da proximidade aos serviços consolidados e indiretamente conquistar aqueles que ainda não tinham carro, como sugeria a publicidade do Edifício Santa Rita: “A 2 minutos do centro comercial da cidade. Pertinho de: Mercado, Colégios, Hospitais, 2 Restaurantes” (EDIFÍCIO Santa..., 1968, p. 4).

Na praia, que constituía uma espécie de “novo arrabalde”, diante de sua ocupação recente por moradias definitivas, além da posterior implantação de novos equipamentos como clubes de lazer e o Hotel Tambau, os incorporadores imobiliários priorizaram a localização à beira-mar. E foram, nessa região, os únicos agentes promotores da verticalização,

ao contrário do centro, onde compartilhavam esse encargo com o Estado, órgãos e entidades. Soma-se a isso que os empreendimentos localizados na orla marítima agora superavam a altura máxima de quatro pavimentos já atingida pelo edifício de apartamentos Manaíra (1961) e, por isso, surgiam como inevitáveis arranha-céus na paisagem até então dominada por construções de um ou dois pavimentos. Em 1965, foi lançada a pedra fundamental do Edifício João Marques de Almeida (Romildo Marques de Almeida – 1960), no Cabo Branco, com treze pavimentos. Em 1967, foi a vez do Edifício São Marcos (Mário Di Lascio – 1968), em Tambau, com onze pavimentos. Em 1968, o Edifício Beiramar (Walter Vinagre – 1967), no Cabo Branco, com dez pavimentos. Nos anos 1960, também se iniciou a construção do edifício Borborema (Construtora Unaldo Cruz – 1962), no Cabo Branco, com onze pavimentos.

Os edifícios de apartamentos aí surgidos, como estratégia de comercialização, associavam ambas as possibilidades de uso: veraneio e moradia permanente. Como anunciado sobre o Edifício Beiramar [Figura 7],

“para veranejar, para morar em Tambaú” ou ainda: “[...] seu apartamento em Tambaú para esse verão e para sempre” (O QUE..., 1969, p. 4). O Edifício Alvorada (não construído) era anunciado como “[...] próprio para residência definitiva ou para fins de semana” (EDIFÍCIO Alvorada, 1959, p. 70) [Figura 8]. Idéia também repetida sobre o Edifício Manaíra: “Apartamentos para veraneio, férias ou para o ano todo” (APARTAMENTOS..., 1960, p. 4).

Esse movimento não era muito tardio se comparado com Recife, que pela década de 1950 passou, segundo Lira (2002, p. 71), a ter seus principais balneários (Pina e Boa Viagem) focados por empreendimentos imobiliários.

Em meio ao aumento no número de edifícios altos, exaltações favoráveis a eles continuavam a surgir, as quais se centravam no simbolismo de progresso, em detrimento de critérios técnicos ou urbanísticos,

como o adensamento urbano. Em 1966, Júlio Vieira (1966, p. 8), reclamava que “em João Pessoa conta-se nos dedos os prédios com mais de cinco andares” e defendia a construção de “prédios comerciais compatíveis com o título de Capital”. Em 1968 a imprensa descrevia que “emergindo, de repente de uma vasta arborização, edifícios apontam para o céu, no testemunhar de um ritmo de progresso”, o que, segundo seu entendimento, dava a “João Pessoa ares de metrópole” ([É UMA...], 1968, p. 1).

Mesmo aqueles, como o escritor e acadêmico paraibano Juarez da Gama Batista, que observavam esse processo com resquícios de saudosismo, o aceitavam como um resultado do progresso:

Na verdade, é o progresso que chega. Mas, chega despreziosamente, com “p” minúsculo. Progresso sem ímpetos devoradores do que não seja só atual, sem fúria contra o que fôr mais antigo ou

Figura 8: Publicidade do edifício de apartamentos Alvorada (1958), projeto do arquiteto Leonardo Stuckert. Fonte: EDIFÍCIO Alvorada..., 1959, p. 70.



simplesmente provinciano: sem arrancadas cegas de modernidade. É o progresso natural, a evolução das coisas e dos fatos. [...]

Paro para ver o movimento da descarga de materiais: do prédio em construção, e fico a sentir saudades da paisagem aberta, plana, deixando ver um céu amplo, atrás da massa verde e compacta do arvorêdo a se agitar de leve. Fico pensando em quando ali se erguer com magestade [sic] dominadora, o bloco de granito e ferro, como tudo mudará (BATISTA, 1962, p. 6).

Porém, se “foi com o boom imobiliário dos anos 40 [...] que a apaixonada polêmica em torno dos limites do crescimento vertical emergiu” na cidade de São Paulo (ROLNIK, 1997, p. 192), o mesmo aconteceu em João Pessoa, nos anos 1960. Contestações a tais edifícios foram publicadas nos mesmos periódicos em que surgiam elogios, a revelar o embate de pensamentos.

As contestações, em sua maioria, se centravam na impropriedade desses edifícios às condições locais, fosse em relação à cultura, à economia, como lembrado nas discussões oficiais, ou ao crescimento urbano. Em 1962, quando ainda não havia o impulso favorecido pelos incentivos do SFH, a verticalização foi apontada, no jornal A União, como um modelo externo imitado por companhias imobiliárias e instituições públicas a prejudicar o crescimento horizontal da cidade:

Chegou até nós, a mania americana dos prédios tipo “caixão de cimento”. Terríveis monstros a dominar os ares cheios de apartamentos tipo gaiolas. Temos de imitar, forçosamente, Rio ou São Paulo. O paraibano olha orgulhoso para o prédiozinho [sic] e vai contando os andares. A princípios chegavam a 4 ou 5. Agora contam-se dezessete. João Pessoa vai crescendo verticalmente.

Nessa imitação barata, aparece como sempre, o prejuízo. Cidade necessitando de expandir-se horizontalmente, dominando terrenos imensos para o oceano ou para o sul de [sic] município, prefere, pela estupidez de companhias imobiliárias ou critérios de instituições públicas federais, procurar os céus, quando a terra é vasta e devoluta. Quando os princípios urbanísticos, como ventilação, locomoção, arborização, conseqüências climatéricas [sic] enfim,

são mais propícios às cidades de edifícios baixos e mais sufocantes aos monstros de aço que tapam a visão e eliminam o oxigênio (CRESCIMENTO horizontal, 1962, p. 3).

Crítica certamente alimentada pela expansão da cidade em direção ao mar, favorecida pela pavimentação da Avenida Epitácio Pessoa em 1952, e pela popularização do automóvel particular, que permitia encurtar o tempo dos deslocamentos. Eram, pois, ainda numerosas na cidade as áreas livres em novos arrabaldes, como a praia e as proximidades das vias que a interligavam ao centro, de forma que os edifícios altos pareciam ser frutos de um processo ilógico, não o fossem resultantes da possibilidade de ganhos financeiros visualizados pela iniciativa privada.

A preponderância dos interesses econômicos foi evidenciada, por exemplo, no planejamento do Edifício Caricé, nas imediações do Parque Solon de Lucena. O projeto inicialmente proposto pelo arquiteto Florismundo Lins, “segundo as normas da arquitetura contemporânea, apresentando linhas simples, aspecto leve de forma a dar aos seus ocupantes as condições de vida ideal”, como descrito na revista Acrópole (EDIFÍCIO de apartamentos, 1959, p. 111), foi rejeitado, por causa do aproveitamento proposto para o lote: 40 apartamentos distribuídos em dez andares. Os próprios incorporadores, os engenheiros Walter Vinagre e Romildo Marques, se encarregaram do projeto, que resultou num edifício com 117 apartamentos distribuídos em catorze andares [Figura 9]. Uma construção (17.000 metros quadrados) quase tão grandiosa quanto o Hotel Tambaú (18.576 metros quadrados).

Em 1969, voltou a ser alvo de crítica, possivelmente do mesmo autor que defendera o crescimento horizontal de João Pessoa,⁶ a adaptação desses edifícios ao meio, mais especialmente à cultura local, em que era predominante a moradia em residências isoladas:

Aquilo que nós nordestinos possuímos diferentes dos grandes centros sulistas, a vida em residências térreas, ajardinadas e muradas, além do quintal onde se plantava o tradicional mamão e outras fruteiras, está sendo invadida [sic] modificada pelos prédios de apartamentos que se levantam destruindo a

⁶ Como não há identificação de autoria em ambos os artigos, supõe-se que sejam do mesmo profissional, ao se ter em vista suas publicações no mesmo jornal (A União), o uso de expressões semelhantes (gaiola, prédios) e o uso da mesma fundamentação (importação de um modelo externo), além da direta semelhança de títulos: “Crescimento horizontal”, “Crescimento vertical”.

estática [sic] de uma cidade natural pela sua arquitetura e espaço, imprópria a semelhantes sistemas de moradias. [...]

Não temos necessidade de gaiolas de arranha-céus. O município João Pessoa, por exemplo, caberá dez, vinte vezes folgada, a população atual, com suas casas isoladas, de jardins e quintais. Esses absurdos que contaminam a paisagem urbanística do Nordeste se são impróprios à atividade pública, são nocivos à vida doméstica. Nossos prédios não deveriam ir além dos quatro pavimentos (CRESCIMENTO vertical, 1969, p. 3).

Figura 9: Publicidade do edifício de apartamentos Caricé (1964), projeto dos engenheiros Romildo Marques e Walter Vinagre. Fonte: EDIFÍCIO Caricé, 1964, p. 5.

Da mesma forma foi contestada, em 1968, em meio à possibilidade de ser erguido um edifício alto em plena Praça Vidal de Negreiros ("Ponto de Cem Réis"), a defesa de tais construções com

base em aspectos meramente simbólicos: "[...] arranha-céu não implicam [sic], necessariamente, em progresso real de qualquer cidade. Monumentos, ou se preferirmos, fachadas, não querem indicar prosperidade geral, nem muito menos bem-estar geral" (ARRANHA-CÉU..., 1968, p. 7). Nessa oportunidade a fragilidade financeira local ("inexistência de SUPERÁVITS"), à semelhança do ocorrido na Câmara Municipal, também foi apontada como empecilho à "imitação de outras [áreas] mais desenvolvida [sic] e economicamente fortes" (ARRANHA-CÉU..., 1968, p. 7). Argumentações que o autor tentava atestar através dos precários aspectos higiênicos dos prédios altos da cidade:

Ainda mais o pouco exercício que se permite, nesses estabelecimentos urbanos locais, das mais preliminares regras de higiene. Talvez com uma



EDIFÍCIO CARICÉ
NOVA ERA DE PROGRESSO!!!

O início das obras do Edifício CARICÉ marca o começo de uma nova era de progresso para a capital paraibana, no campo imobiliário. Visite o local (confluência da Getúlio Vargas com Princesa Isabel) e constatar, pessoalmente, o fabuloso acervo de material já adquirido "da fábrica ao Caricé", sem ônus criado pelo intermediário. Veja, também, em pleno funcionamento, o numeroso conjunto de máquinas.

Caricé — o mais seguro empreendimento imobiliário da cidade — começa com C de Campo em vantagens exclusivas: Edifício no coração de J. Pessoa, no maior e único lote disponível ao lado da célebre e romântica Lagoa, fica perto de tudo e conta com certa, incalculável e permanente valorização. Note V. compra uma espaçosa, confortável, limpa e moderna residência de primeiro acabamento: louças e azulejos em cores, torçagem de madeira, pintura lavável e pisos nobres. Todos os apartamentos têm área superior a 118m², com 3 e 4 quartos, sala de estar, varanda panorâmica, banheiro completo, copa-cozinha, terraço de serviço, dependências completas de empregada, instalações para

telefone, gerador próprio, 3 elevadores de alta velocidade e uma fabulosa área ajardinada superior a 1.000m², com play-ground, sala de reuniões, salão de festas e antena coletiva de tv, tudo privativo dos condôminos.

Incorporação de João Marques de Almeida e família - Administração da Impala - Imobiliária Paraibana, Ltda. - Construção da Construtora Walter Vinagre, Ltda. - Fundação a cargo de **FRANKI.**

Vendas exclusivas com a segurança da

SOIAR IMÓVEIS LTDA

Em João Pessoa, diário, no local da obra, sala 2242.
No Recife, Edifício Phoenix, sala 52, fone 45005

única exceção, os prédios de mais de 3 pavimentos se apresentam demasiado sujos, alguns com excrementos até pelas escadarias, cuspo misturado com sangue de dentes extraídos nos gabinetes dos dentistas e manchas suspeitas de todas as origens, não raro desde a fundação (ARRANHHA-CÉU..., 1968, p. 7).

Com efeito, apesar dos financiamentos do SFH e da ampliação no número de edifícios altos, a disponibilidade de recursos financeiros na capital paraibana não era tão significativa, haja vista os edifícios parcialmente construídos (“Claudino Pereira”) ou cuja construção tardaram a se iniciar (Nova Aurora) ou se encerrar (Caricé, Borborema). Inclusive obras na região central há anos paralisadas tiveram sua presença na paisagem urbana acusada pela imprensa de “enfear a paisagem” e prejudicar “o embelezamento da cidade, fator indispensável para o desenvolvimento da nossa indústria turística” (OBRAS..., 1971, p. 8). Problema que incitou, em 1971, o prefeito Dorgival Terceiro Neto a forçar a retomada de tais construções.

O lugar certo para verticalizar

Para além das críticas baseadas em aspectos econômicos ou na cultura local, também foi questionada, em final dos anos 1960, a adaptação dos edifícios altos à estrutura urbana de uma forma mais seletiva, na qual se fazia a distinção entre a região central, considerada adequada a tais edifícios, e a praia, tida como imprópria:

SEMPRE se peca – a nosso ver – nessa matéria [aspecto arquitetônico da cidade], aqui na capital, por excessos. Consente-se que se fabriquem aleijões de tijolos e cal no centro [edifícios baixos], onde é indispensável que o crescimento se dê no sentido vertical, pois já não existem terrenos baldios e a tendência é assistir-se a uma contínua expansão do comércio. [...]

POIS, está sendo cometido um excesso em Tambaú [...]. Ali estão proliferando os edifícios de apartamentos, em busca do céu. Pelo menos uma meia dúzia deles já existem e alguns com mais de dez andares. Ainda no nosso ponto de vista é um outro absurdo, pela obrigação que temos de preservar um recanto como aquele e isto não se dará se o poder público municipal continuar permitindo a construção de arranha-céus. É indispensável

preservar a ventilação e proteger o coqueiral. [...]

TUDO indica que uma lei municipal poria termo a essa expansão desordenada em Tambaú – a praia que não deve homenagem algumas [sic] a qualquer uma das mais famosas do mundo. E que terá de perder muito dos seus encantos se se continuar admitindo a invasão do ferro e do cimento armado (PROTEÇÃO..., 1969, p. 3).

Essa discussão, por um lado, corroborava as medidas oficiais, a estabelecerem o centro urbano como local adequado para a verticalização, e, por outro lado, punha em pauta o conflito desses mesmos edifícios com a orla marítima, ao tempo em que era construído em plena praia, pelo governo estadual, o Hotel Tambaú (Sérgio Bernardes – 1968). Contudo, críticas dessa natureza ao projeto de Sérgio Bernardes não foram encontradas. Pelo contrário, em 1968, em reportagem de veiculação nacional sobre o turismo na Paraíba, o jornalista Glauco Castro Duarte (1968 apud ZENAIDE, 1968, p. 3) argumentava: “Entretanto, apesar de sua grande área, [o Hotel Tambaú] tem apenas dois pavimentos, deixando a descoberto tôda a beleza da paisagem tropical da paisagem de Tambaú”. E complementou: “Será interessante se os paraibanos, não construírem edifícios altos, fazendo progresso sem sacrificar a natureza do bairro famoso”. Conforme seu entendimento, eram os edifícios altos o foco do conflito entre natureza e ambiente construído.

Possivelmente essa era uma questão em voga nesse momento, já que a praia de Copacabana, nos anos 1950, estava, segundo Ficher (1994, p. 64), dominada por edifícios de apartamentos, embora, a “consciência ecológica” fosse uma questão ainda nascente, emergida efetivamente durante os anos 1970 (VESENTINI, 1992, p. 30). Em 1955, Niemeyer criticou justamente a ocupação do litoral carioca no texto “O problema social na arquitetura”, o qual foi em 1956 publicado em periódico de circulação local:

O mais grave, contudo – porque se apresenta quase sempre sob aspecto irremediável – é o estado lastimável das nossas cidades, entregues ao descaso dos poderes públicos e à ação nociva do comércio imobiliário, que as esmaga com incriveis muralhas de arranha-céus, escondendo seus

morros, ocupando suas praias, tirando-lhes o sol, a brisa, as árvores – elementos essenciais com que a natureza tão generosamente as dotou. E isso se repete com uma frequência assustadora, apesar das experiências lamentáveis que já possuímos, como por exemplo, Copacabana – hoje reduzida a um triste e humilhado bairro, sem água e transportes, entregue ao mais desenfreado surto de exploração imobiliária (ARQUITETURA..., 1956, p. 5, grifo nosso).

Essa discussão que poderia ser ocasional na cidade de João Pessoa, já que a verticalização era ainda incipiente, assumiu uma importância repentina. O então governador João Agripino (1966-1971), através de emenda à Constituição do Estado da Paraíba (1967), em 16 de junho de 1970, determinou:

Art. 164 – É vedada a concessão de licença para construção de prédio com mais de dois pavimentos, na avenida da orla marítima, desde a Praia da Penha até a Praia de Formosa.

[...]

Art. 166 – São considerados Patrimônio Histórico da Paraíba o Cabo Branco e Ponta do Seixas, saliências mais orientais das Américas (DATALEX, 1984, p. 56).

Decisão que, ao contrário das anteriores medidas oficiais, buscava nesse momento controlar o processo de verticalização e, por sua vez, se sobrepôs às próprias atribuições da prefeitura, que, apesar de contestá-la judicialmente, conforme Moreira (2006, p. 60-61), não obteve sucesso. E não possuía nenhuma incongruência com o regime político da época: ditadura militar. Essa medida, longe de ser uma atitude populista, que atendia as críticas à verticalização, ou uma orientação ocasional, foi, segundo o engenheiro paraibano Antônio Augusto de Almeida (2004 apud MOREIRA, 2006, p. 60-61), uma sugestão em 1969 do arquiteto Sérgio Bernardes, quando do desenvolvimento do Hotel Tambaú de sua autoria. Nesse momento, ele sugeriu “um dispositivo [...] de proteção da ocupação, de regulamentação da orla, do uso e ocupação da orla marítima (...) e o governo aceitou. Não só o governo mais alguns intelectuais na época, e políticos mesmo, técnicos do governo do estado”. De fato, se deve ter em mente que “a Praia da Penha até a Praia de Formosa”, área delimitada pelo decreto,

constituiu o exato trecho visitado pelo arquiteto em companhia daquele governador, quando da escolha de local para implantação do hotel, em 1966. E diante das críticas então surgidas contra os edifícios altos, essa medida muito provavelmente não foi desprovida de apoio.

Se Augusto de Almeida (2004 apud MOREIRA, 2006, p. 61) afirma que a motivação de Sérgio Bernardes foi “os loteamentos horríveis, que eram um simples traçado de xadrez, sem nenhuma preocupação com a proteção ambiental, a paisagem, a hierarquização do sistema viário, nenhuma preocupação com as áreas verdes”, não pode ser desprezado também os próprios edifícios altos que então surgiam nessa mesma paisagem. O arquiteto carioca encontrou em João Pessoa, em final dos anos 1960, uma orla com construções em geral de um ou dois pavimentos e na qual começavam a despontar simultaneamente quatro arranha-céus: edifícios São Marcos (onze pavimentos), Borborema (onze pavimentos), Beiramar (dez pavimentos) e João Marques de Almeida (treze pavimentos). A altura desse último, por exemplo, ocultava a falésia situada em seus fundos e aquele primeiro situava-se bem próximo ao Hotel Tambaú. Deve ser lembrado também que no Rio de Janeiro, de onde provinha esse profissional, a praia de Copacabana teve sua verticalização espalhada justamente a partir do entorno de um hotel: Copacabana Palace (1917-1923) (FICHER, 1994, p. 64).

Esse debate, no entanto, não se esgotou na sugestão do profissional carioca. Em setembro de 1972, o arquiteto Maurício Roberto e o economista Vinícius Fonseca vieram a João Pessoa, convidados pelo prefeito Dorgival Terceiro Neto (1971-1974), “para a elaboração da minuta do ante-Projeto de Lei que regulamentará a execução das obras [na orla marítima]” (REGULAMENTO..., 1972, p. 8). Episódio que confirmava, como fora então comum, o envolvimento de técnicos externos com questões urbanísticas da cidade, a exemplo da escolha do local para o campus universitário. Porém, não se sabe qual foi a efetiva participação desses dois e suas possíveis contribuições à legislação municipal. É certo que a Emenda Estadual passou por sucessivas adaptações até resultar em 1989 no vigente Artigo nº 229 da Constituição do Estado da Paraíba que estabeleceu “um escalonamento de gabaritos a partir de doze metros e noventa centímetros, compreendendo

pilotis e três andares”, na faixa de quinhentos metros de largura do litoral paraibano. De toda forma, as discussões extrapolaram a legislação estadual e voltaram a ser encampadas também pela prefeitura, que esboçou o interesse pelo planejamento com base em preceitos técnicos, afora as anteriores regulamentações já voltadas aos edifícios altos.

Considerações Finais

Como constatado por meio dos jornais ou pareceres, o Estado esteve diretamente envolvido com a verticalização, ao incitar esse processo através de legislações ou mesmo dos financiamentos do SFH. E mesmo quando não havia sua direta participação, essa era reclamada pela imprensa, com o fim de incitar ou regular, já que as efetivas concretizações ficaram a cargo da iniciativa privada e, por isso, estiveram sujeitas, as seus interesses financeiros, bem como às limitações econômicas locais.

De toda forma, as leis pareciam firmar nesse momento o centro da cidade como local apropriado

ao surgimento das construções altas, o que foi também defendido pela imprensa, quando reclamou a proteção da paisagem natural da praia, além de seus recorrentes apoios aos arranha-céus, que modernizavam a paisagem do centro. Pensamento corroborado pela decisão do governador João Agripino, que, apesar de se sobrepor às decisões municipais, não significou uma oposição à verticalização e sim sua determinação no local “adequado”, que nesse momento continuava a ser a área central [Figura 10]. Pois foi esse o local sempre contemplado pelos incentivos oficiais e foi aí que continuaram a surgir essas novas construções. Dos 19 edifícios construídos entre 1956 e 1974 com mais de quatro pavimentos e que foram identificados por esta pesquisa, 04 se localizaram na praia (todos residenciais) e 15, no centro.

Por outro lado, a ausência de aspectos técnicos ou critérios urbanísticos nos pareceres e nos escritos dos jornais, além das constantes referências ao embelezamento urbano, indicava a natureza em geral limitada dessas discussões. Fato que seria um provável

Figura 10: Verticalização da região central de João Pessoa, em 1974. Fonte: RODRIGUEZ, [1974?], p. 109.



reflexo do reduzido número de arquitetos locais, o que também acarretava eventuais contratações de técnicos externos ou a realização de projetos arquitetônicos por engenheiros. Apenas na decisão para limitar a altura dos prédios na orla marítima fora constatada a participação efetiva de técnicos, vindos de fora da cidade. Nessa ocasião foi o arquiteto Sérgio Bernardes que motivou a decisão tomada pelo governador João Agripino. E foram o arquiteto Maurício Roberto e o economista Vinícius Fonseca os profissionais convidados pelo então prefeito para dar continuidade a essa discussão.

Referências bibliográficas

- ALVES, Nathanael. Agora vale a pena completar quatro séculos. *O Norte*, João Pessoa, 18 ago. 1968. Aos Domingos, p. 1-12.
- AMORIM, Laura Helena Baracuhy. A economia paraibana na etapa da articulação comercial (1930-1970). In: FERNANDES, Irene Rodrigues; AMORIM, Laura Helena Baracuhy. *Atividades Produtivas na Paraíba*. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 1999a. (História Temática da Paraíba, v. 2). p. 49-60.
- APARTAMENTOS para veraneio, férias ou para o ano todo. *Diário da Borborema*, Campina Grande, p. 4, 28 abr. 1960.
- ARQUITETURA e urbanismo. *A União*, João Pessoa, p. 5, 8 maio 1956.
- ARRANHA-CÉU, ainda... *A União*, João Pessoa, p. 3, 7; 9 ago. 1968.
- BATISTA, Juarez da Gama. O progresso. *A União*, João Pessoa, p. 6, 11 ago. 1962.
- CARTEIRA de empréstimos imobiliários do IAPB. *O Norte*, João Pessoa, p. 1, 26 out. 1957.
- CRESCIMENTO horizontal. *A União*, João Pessoa, p. 3, 18 jan. 1962.
- CRESCIMENTO vertical. *A União*, João Pessoa, p. 3, 23 fev. 1969.
- DATALEX S/C Ltda. Constituição do Estado da Paraíba: atualizada até 30.11.83. João Pessoa: 1984.
- DELORENZO NETO, Antônio. A codificação municipal de João Pessoa. Rio de Janeiro: Departamento Administrativo do Serviço Público, 1956. (Textos de Direito e Administração Municipal, v. 4).
- EDIFÍCIO Alvorada. *Anuário da Terra Paraibana: Estatístico, Informativo, Literário* 1959. João Pessoa: Vida e Cultura, 1959. p. 70.
- EDIFÍCIO Caricé. *Diário da Borborema*, Campina Grande, p. 5, 26 nov. 1964.
- [É UMA outra cidade]. *A União*, João Pessoa, p. 1, 7 jan. 1968.
- FATOS & FOTOS: Separata, Rio de Janeiro, n. 373, [1968?].
- FICHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 37, p. 61-76, 1994.
- JOÃO PESSOA. Lei nº 299, de 20 de julho de 1956. Concede isenção de impostos e dá outras providências. Câmara Municipal de João Pessoa, João Pessoa. Mimeografado.
- JOÃO Pessoa: a cidade, o rio e o mar. Rio de Janeiro: Block, 1991.
- LIRA, José Tavares Correia de. Modernidade e Economia do Morar no Recife (1930-1964). In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (Org.). *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964*. São Carlos: RiMa, 2002. p. 52-76.
- MELO, Marcus André Barreto Campelo de. O Estado, o boom do século e a crise da habitação: Rio de Janeiro e Recife (1937-1946). In: FERNANDES, Ana; GOMES, Marco Aurélio A. de Filgueiras. *Cidade & História: modernização das cidades brasileiras nos séculos XIX e XX*. Salvador: UFBA/Faculdade de Arquitetura. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo; ANPUR, 1992. p. 147-157.
- MOREIRA, Raphaela Cristhina Claudino. A questão do gabarito na orla marítima de João Pessoa (bairros de Manaíra, Tambaú e do Cabo Branco). 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Centro de Tecnologia, Universidade de Federal da Paraíba, João Pessoa, 2006.
- NOVOS edifícios. *A União*, João Pessoa, p. 3, 30 nov. 1958.
- OBRAS de dois edifícios poderão ser concluídas. *A União*, João Pessoa, p. 8, 3 dez. 1971.
- O PRÉDIO mais alto da cidade. *A União*, João Pessoa, p. 3, 31 jan. 1958.
- O QUE você queria agora a seu alcance. *Correio da Paraíba*, João Pessoa, p. 4, 2 nov. 1969.
- OLIVEIRA, Severino de. Parecer. In: JOÃO PESSOA. Projeto de Lei nº 181, de 30 de agosto de 1956. Proíbe construção de prédio e dá outras providências. Câmara Municipal de João Pessoa, João Pessoa. Mimeografado.
- PASSOS, Abdias dos Santos. Parecer: Comissão de Obras Públicas. In: JOÃO PESSOA. Projeto de Lei nº 181, de 30 de agosto de 1956. Proíbe construção de prédio e dá outras providências. Câmara Municipal de João Pessoa, João Pessoa. Mimeografado.
- PEREIRA, Fúlvio Teixeira de Barros. *Difusão da arquitetura moderna na cidade de João Pessoa (1956-1974)*. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-21072008-142851/>>.
- PROTEÇÃO a Tambaú. *A União*, João Pessoa, p. 3, 28 dez. 1969.
- REGULAMENTO para as construções. *A União*, João Pessoa, p. 8, 27 set. 1972.

- RODRIGUEZ, Walfredo. 2 séculos da cidade. Passeio Retrospectivo – 1870-1930. João Pessoa: Iterplan, [1974?].
- ROLNIK, Raquel. A cidade e a lei: legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997. (Cidade Aberta).
- SILVA, Luiz Bernardo da. Emenda. In: JOÃO PESSOA. Projeto de Lei nº 135, de 3 de julho de 1956. Concede isenção de impostos e dá outras providências. Câmara Municipal de João Pessoa, João Pessoa. Mimeografado.
- SOMEKH, Nádia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: Fapesp, 1997. (Cidade Aberta).
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994. (Estudos Urbanos; 8).
- UM NOVO edifício. A União, João Pessoa, p. 3, 22 dez. 1957.
- URBANIZAÇÃO da cidade: os estabelecimentos comerciais invadem a Duque de Caxias. A União, João Pessoa, p. 2, 5; 22 mar. 1956.
- VESENTINI, José William. Geografia, natureza e sociedade. 3 ed. São Paulo: Contexto, 1992. (Repensando a geografia).
- VIEIRA, Júlio. “Capital das Acácias”: um problema – uma solução. A União, João Pessoa, p. 1, 7, 8; 16 out. 1966.
- WILLS, Carol. Form follows finance: skyscrapers and skylines in New York and Chicago. New York: Princeton Architectural Press, 1995.
- ZENAIDE, Hélio. Dia a dia. A União, João Pessoa, p. 3, 18 set. 1968.

From the incentive to the control: the debate over verticalization in the city of João Pessoa (1956-1974)

Fúlvio Teixeira de Barros Pereira

Abstract

The process of verticalization in João Pessoa city, between 1956 and 1974, is dealt, through testimonies and criticisms toward tall buildings, which progressively were appearing in the urban landscape. To characterize the representations formed then about these new constructions, based on analyses of articles in local newspapers and opinions of municipal laws which sort the subject out, is intended. The active participation of the State in these discussions, which are based on symbolic and subjective aspects, as the adaptation of the environment, just like it was common for the documents of the press, is noticed.

Keywords: urban history, verticalization, João Pessoa.

De lo incentivo al control: la controversia sobre la verticalización en la ciudad de João Pessoa (1956-1974)

Fúlvio Teixeira de Barros Pereira

Resumen

Aborda el proceso de verticalización en la ciudad de João Pessoa, entre 1956 y 1974, por intermedio del análisis del testimonio personales y de las críticas producidas acerca de los edificios altos, que surgieron gradualmente en el paisaje urbano. Busca, así, caracterizar las representaciones de entonces que se hallan sobre el tema, conjugando los artículos de los periódicos locales y los dictámenes de las leyes locales que ciñen la cuestión. Además, toma nota de la activa participación del Estado en estos debates, que se echan en aspectos subjetivos y simbólicos, tales como la adaptación al medio ambiente, aspectos también comunes a la prensa escrita.

Palabras clave: historia urbana, verticalización, João Pessoa.