

TRANSFORMAÇÕES DAS DINÂMICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA REGIÃO CENTRAL DE JOÃO PESSOA – PB: DESAFIOS E PERSPECTIVAS (ST 09)

Suzane Bezerra Farias de Souza

Universidade Federal de Pernambuco | suzane.souza@ufpe.br

Renato Araújo

Universidade Federal de Pernambuco | regis.pinheiro@ufpe.br

Rebeca Falcão dos Santos Melo França

Universidade Federal da Paraíba | rebecafdsfm@hotmail.com

Sessão Temática 09: Cidade, história e cultura em disputa

Resumo: As dinâmicas socioespaciais contemporâneas no Brasil, especialmente após o século XX, revelam uma tendência de esvaziamento das áreas centrais, antes caracterizadas pelo uso misto. Atualmente, a predominância dos segmentos comerciais e de serviços, em detrimento do residencial, resulta em intensa vitalidade durante o horário comercial e falta dessa vitalidade fora dele, incluindo fins de semana e feriados. Políticas de revitalização, apesar das boas intenções, frequentemente intensificam a gentrificação e expulsam os moradores históricos. Este trabalho analisa as transformações nas dinâmicas de uso e ocupação do solo na Região Central de João Pessoa, incluindo os bairros Centro e Varadouro. Utiliza dados sobre o uso do solo, fornecidos pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, e informações demográficas dos Censos de 2000 e 2010 do IBGE, com o objetivo de compreender as mudanças nas dinâmicas da área e suas repercussões futuras, levando em conta seu histórico de uso misto e residencial.

Palavras-chave: Dinâmicas urbanas; Centro Histórico; Estudos urbanos.

TRANSFORMATIONS OF LAND USE AND OCCUPATION DYNAMICS IN THE CENTRAL REGION OF JOÃO PESSOA – PB: CHALLENGES AND PERSPECTIVES

Abstract: Contemporary socio-spatial dynamics in Brazil, especially after the 20th century, reveal a trend of depopulation in central areas, which were once characterized by mixed-use. Currently, the predominance of commercial and service sectors, to the detriment of residential use, results in intense vitality during business hours and a lack of it outside those hours, including weekends and holidays. Revitalization policies, despite good intentions, often intensify gentrification and displace long-time residents. This study analyzes the transformations in land use and occupation dynamics in the Central Region of João Pessoa, including the neighborhoods of Centro and Varadouro. It uses land use data provided by the Municipal Government of João Pessoa, as well as demographic information from the 2000 and 2010 IBGE Censuses, aiming to understand changes in the area's dynamics and their future implications, considering its history of mixed and residential use.

Keywords: Urban dynamics; Historic Center; Urban studies

TRANSFORMACIONES EN LA DINÁMICA DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN LA REGIÓN CENTRAL DE JOÃO PESSOA – PB: DESAFÍOS Y PERSPECTIVAS

Resumen: Las dinámicas socioespaciales contemporáneas en Brasil, especialmente después del siglo XX, revelan una tendencia de despoblamiento de las áreas centrales, que antes se caracterizaban por el uso mixto. Actualmente, la predominancia de los sectores comerciales y de servicios, en detrimento del uso residencial, resulta en una intensa vitalidad durante el horario comercial y la falta de esta fuera de ese horario, incluyendo los fines de semana y feriados. Las políticas de revitalización, a pesar de las buenas intenciones, a menudo intensifican la gentrificación y desplazan a los residentes históricos. Este trabajo analiza las transformaciones en las dinámicas de uso y ocupación del suelo en la Región Central de João Pessoa, incluyendo los barrios Centro y Varadouro. Utiliza datos sobre el uso del suelo proporcionados por la Alcaldía de João Pessoa, así como información demográfica de los censos de 2000 y 2010 del IBGE, con el objetivo de comprender los cambios en las dinámicas del área y sus repercusiones futuras, teniendo en cuenta su historia de uso mixto y residencial.

Palabras clave: Dinámicas urbanas; Centro Histórico; Estudios urbanos.

INTRODUÇÃO

O crescimento demográfico das cidades brasileiras tem impulsionado a expansão urbana para áreas até então periféricas. Esse processo de espraiamento foi incentivado pela promoção de políticas higienistas que, ao classificarem os centros históricos como insalubres e inadequados para o uso habitacional. Esse aspecto resultaria em um processo contínuo de readequação do uso desses espaços para os segmentos comercial e serviço, em detrimento ao uso misto e residencial característico. Consequentemente, a população economicamente mais favorecida migrou para novas centralidades urbanas, conforme apontam Lacerda *et al.* (2018).

Além do declínio do uso habitacional, observa-se a especialização funcional nas áreas centrais. A escassez de habitantes, a diversidade de usos dentro do setor de comércio e serviços se restringe, principalmente com relação a diminuição de atividades cotidianas atreladas ao morar, como: padarias, farmácias e mercados. A longo prazo, essas mudanças comprometeram a manutenção do uso residencial, implicando na falta de vitalidade urbana em horário não comercial e, consequentemente, na falta de investimentos e prejuízos à urbanidade, tornando o processo um ciclo vicioso de desvalorização, vazios urbanos, arruinamento do patrimônio edificado e aumento do déficit habitacional. Em contraposição, tentativas de revitalização realizadas por políticas públicas superficiais ou desconexas frequentemente aceleram processos de gentrificação, agravando o deslocamento de populações vulneráveis.

Segundo Braga (2016), o processo de gentrificação está associado à valorização imobiliária e comercial de determinadas áreas por grupos economicamente fortalecidos e é frequentemente incentivado pelo próprio poder público por meio de políticas urbanas ou projetos culturais. Esse fenômeno atrai grupos economicamente mais fortalecidos, que se apropriam de determinadas áreas urbanas através da construção de capitais culturais, como a promoção de eventos, museus e atividades turísticas. Essas ações muitas vezes são acompanhadas pela requalificação do espaço físico, com reformas urbanísticas que aumentam o custo de vida local e a especulação imobiliária. Como resultado, moradores e usuários de menor renda, que historicamente ocupavam essas áreas, acabam sendo deslocados devido à elevação dos custos habitacionais e à restrição de acesso aos novos serviços e equipamentos, acentuando desigualdades socioeconômicas.

Essas dinâmicas também se manifestam em João Pessoa, capital da Paraíba, que atualmente possui uma população estimada em mais de 830 mil habitantes (IBGE, 2023). Fundada em 1585, a cidade desenvolveu-se às margens de um rio, diferentemente de outras capitais litorâneas brasileiras. As primeiras edificações foram erguidas às margens do rio Sanhauá, situado na área central da cidade. Atualmente, parte dessa área é tombada por órgãos de preservação patrimonial nos âmbitos federal e estadual. Ainda assim, a região enfrenta um esvaziamento populacional significativo, com imóveis e lotes ociosos, muitos deles em estado de degradação.

Diante deste cenário, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar as transformações nas dinâmicas de uso e ocupação do solo na Região Central de João Pessoa, formada pelos bairros centro e varadouro. Assim, busca-se compreender o processo de esvaziamento desta região a partir dos dados oficiais sobre as atividades desenvolvidas e as dinâmicas demográficas que evidenciam esse fenômeno.

AS DINÂMICAS DA ÁREA CENTRAL DE JOÃO PESSOA

A cidade de João Pessoa surgiu às margens do rio Sanhauá e foi povoada com um traçado regular em uma região mais elevada. Nesse mesmo período, foram construídas edificações importantes como a Igreja de Nossa Senhora das Neves, a Capela de São Gonçalo e a Igreja do Convento de São Bento, que na época abrigava a casa de câmara e cadeia e o açougue. Com o passar do tempo, várias outras construções igualmente significativas foram erguidas, destacando-se os conjuntos dos franciscanos, carmelitas, beneditinos e a Casa da Misericórdia. Ademais, torna-se salutar que, dada a importância dessas edificações, atualmente, quase todas são consideradas patrimônio histórico e cultural federal (Baracuh, 2004).

Apesar dos atributos estratégicos que favorecem o uso habitacional (infraestrutura urbana, postos de trabalho e acesso ao transporte coletivo), a Região Central da cidade entra em processo de esvaziamento e abandono ainda durante a segunda metade do século XX. Assim como em outras cidades brasileiras, essas dinâmicas estão associadas ao deslocamento socioeconômico e urbano para novos vetores de ocupação, apoiados sobretudo por investimentos públicos, que favoreceram a expansão de novas formas de consumo (ex.: *shoppings centers*) e, conseqüentemente, a saída das classes sociais mais ricas das áreas centrais, como discutido por Kowarick (2009) para o caso da cidade de São Paulo. Silva *et al.* (2015) apresenta que apenas entre as décadas de 1960 e 1990, a mancha urbana da capital paraibana cresceu cerca de 81 km².

Assim, onde antes predominavam edificações de uso misto, que combinavam habitação com outras atividades cotidianas, atualmente observa-se uma predominância marcante de usos comerciais e de prestação de serviços. Essas atividades, cada vez mais especializadas e desvinculadas das dinâmicas do "morar", como destacado anteriormente. Dessa forma, observa-se a falta de vitalidade em horários não comerciais, o que, além de intensificar a estigmatização da área como insegura e abandonada por parte da população, também contribui para o surgimento de vazios urbanos devido à decadência do uso residencial. A ausência de atividade em horários fora do expediente comercial resulta em ruas desertas e pouco movimentadas, criando um ambiente propício para a criminalidade e a sensação de insegurança. Esse cenário afasta ainda mais a população e potenciais investidores, agravando o abandono dos imóveis e espaços públicos, além de comprometer a requalificação e a sustentabilidade do tecido urbano central.

A existência de vazios urbanos é um aspecto crucial a ser destacado. Embora o déficit habitacional nas cidades brasileiras tenha alcançado 5,9 milhões de moradias em 2022, segundo dados do Censo Demográfico de 2022 divulgados pelo IBGE, o número de domicílios particulares vagos no país supera essa demanda. De acordo com o IBGE (2023), existem mais de 11,4 milhões de domicílios particulares vagos, um número que exclui moradias de uso ocasional, representando um aumento de 87% em relação a 2010. Além disso, a manutenção desses vazios urbanos contribui para o agravamento de outros problemas urbanos, como a especulação imobiliária, o aumento do custo de vida em áreas consolidadas e o abandono de espaços que poderiam ser integrados às dinâmicas da cidade. A falta de ocupação reforça ciclos de degradação e marginalização de determinadas regiões.

Essa discrepância entre o déficit habitacional e o número de imóveis desocupados evidencia um problema crítico na gestão e planejamento urbano. Os vazios urbanos, muitas vezes subutilizados ou abandonados, representam uma oportunidade para amenizar a falta de moradia e promover um desenvolvimento urbano mais sustentável. Esses espaços, muitas vezes localizados em áreas centrais ou estratégicas, permanecem subutilizados ou completamente abandonados, enquanto o déficit habitacional e a demanda por infraestrutura urbana adequada continuam a crescer. Reaproveitar esses espaços para habitação pode ser uma solução viável e necessária para enfrentar o déficit habitacional, além de revitalizar áreas degradadas e integrar melhor as comunidades urbanas. A questão dos vazios urbanos também ressalta a importância de políticas públicas eficientes que incentivem a ocupação e utilização adequada desses espaços. Estratégias como incentivos fiscais, programas de locação social e parcerias público-privadas podem tornar viável a recuperação de imóveis desocupados, equilibrando interesses econômicos e sociais.

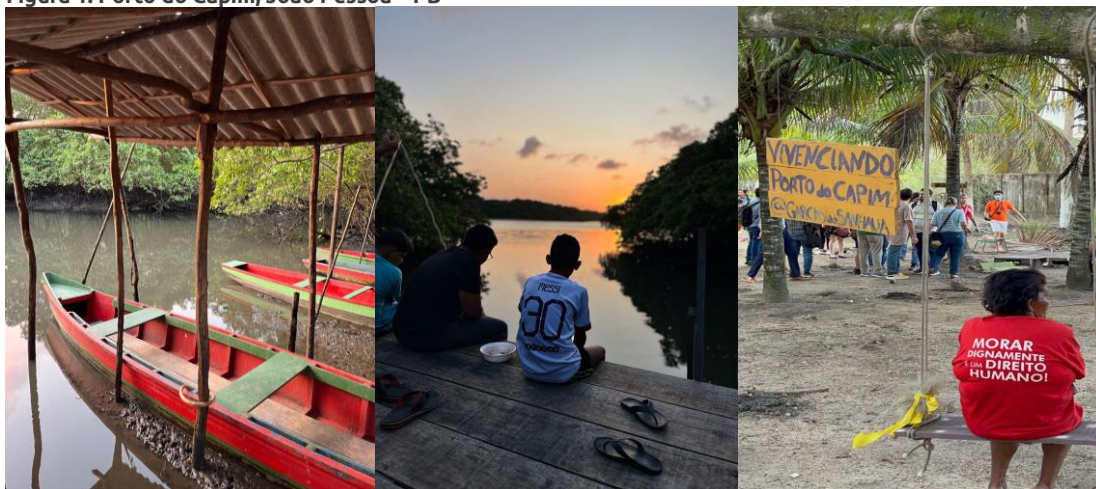
Na Paraíba, o contexto não é diferente, conforme os dados da FJP [Fundação João Pinheiro] de 2015, o déficit habitacional total é de 123.358 e existem no total 169.370 domicílios vagos com potencial de serem ocupados. Dantas (2018, p. 55) cita que no ano de 2017, aproximadamente 25% da área urbana de João Pessoa pode ser classificada como vazios urbanos. Para ele, “de acordo com os dados da SEPLAN, são terras não ocupadas, que não cumprem a função social da terra, e são apenas reserva de capital a ser especulado.” O autor aponta também que no mesmo ano, existiam em João Pessoa, ao todo 185.841 lotes, segundo dados da SEPLAN, dentre os quais 31.172 eram vazios urbanos (Moreira, 2020, p. 15).

Por outro lado, enquanto políticas públicas tentam revitalizar o Centro Histórico, e trazer de volta o dinamismo multifuncional e vitalidade da área, acabam também acelerando o processo de gentrificação e expulsando os antigos moradores para áreas cada vez mais periféricas e desconectadas com suas próprias dinâmicas. Essas intervenções acarretam diretamente na valorização do capital imobiliário local e seguem uma lógica controversa, onde se busca “recuperar” essa área da cidade para os “cidadãos”, como se tomada de assalto pelas classes mais pobres. Como aponta Lúcio Kowarick (2009, p. 91), que discute essas dinâmicas no centro de São Paulo, promove-se “um imaginário social que associa as camadas pobres a

um modo e condição de vida que estaria nas raízes da crescente violência que impregna o cenário nas grandes cidades brasileiras”.

Em João Pessoa, pode-se citar o exemplo da comunidade do Porto do Capim (que recebe essa denominação devido ao fato de, nos primeiros tempos da conquista, ter sido o principal porto da cidade, onde eram transportadas gramíneas, popularmente conhecidas como "capim", utilizadas para alimentar animais de carga, como asnos e cavalo), que, de acordo com a historiadora Célia Gonçalves (2019), hoje é formada por mais de 500 famílias que ocupam as margens do rio Sanhauá, localizado no bairro Varadouro. Historicamente, essa área abrigava tanto o porto comercial quanto os portos comunitários. Em 1935, o porto comercial foi transferido para o município de Cabedelo devido ao assoreamento do rio Paraíba. Iniciou-se, então, a decadência econômica da área, com as operações comerciais e financeiras mudando-se para outros espaços. Enquanto isso, as instalações abandonadas deste antigo porto foram sendo ocupadas, a partir dos anos 1940, por famílias de trabalhadores desempregados com o fim das atividades portuárias.

Figura 1: Porto do Capim, João Pessoa – PB



Nota: registros fotográficos da Missão Denúncia da Campanha Despejo Zero, agosto de 2023.
Fonte: Acervo pessoal de Renato Régis (2023).

Desde meados dos anos 1980, no entanto, a região tornou-se foco de atenção de projetos de exploração turística e comercial. Esse interesse aprofundou-se depois do tombamento do centro histórico de João Pessoa pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), em 2007, e, mais recentemente, pelos recursos provenientes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Desde então, a comunidade tem vivido sob o risco de remoção, com o poder público argumentando que "é necessária a devolução do porto à cidade" e que, para isso, é preciso remover os moradores, acusados, entre outras coisas, de serem responsáveis pela degradação ambiental. No entanto, esse argumento não se sustenta, uma vez que a vida cotidiana da população e suas relações com o rio e os manguezais têm resultado na preservação desses ecossistemas e na coesão da vida comunitária. Segundo Máximo (2013, p. 17-18) "os moradores se orgulham do local onde

moram e dizem que, apesar dos problemas enfrentados, não veem outro lugar como residência”.

O reconhecimento oficial pelo Ministério Público Federal, em 2015, representou um avanço significativo, mas está longe de garantir a proteção efetiva e o respeito pleno aos direitos dessas comunidades. A luta por sua permanência e dignidade exige ações contínuas, comprometidas e integradas tanto do poder público quanto da sociedade civil. A mobilização da população local e da Universidade Federal da Paraíba (UFPB) ilustra como a solidariedade e a ação coletiva podem ser ferramentas poderosas na defesa dos direitos de comunidades vulneráveis à projetos hegemônicos. No entanto, os ataques registrados em 2019 reforçam a fragilidade dessa conquista e a persistência de ameaças que colocam em risco sua existência e seu patrimônio cultural. Garantir que essas comunidades possam viver com segurança, dignidade e sem o constante risco de deslocamento ou apagamento cultural é um desafio que demanda maior atenção e empenho político e social.

O poder público se apossa do discurso do ordenamento e da sustentabilidade para beneficiar o setor privado que no momento da discussão dos projetos não se mostra presente, no entanto nos bastidores tem interesses diretos na implementação de projetos de cunho turístico. (...) A união da comunidade, a partir de movimentos como ocupe o Porto do Capim, foi uma estratégia dos moradores de serem enxergados, sair da invisibilidade e mostrar a necessidade de serem conhecidos e respeitados, para além de simples moradores, mas como componentes e geradores de bens culturais (Máximo, 2013, p. 42).

Diversos projetos têm sido implementados na área central, como a reforma do Parque Solon de Lucena (Figura 2), um dos principais cartões postais da cidade, e a revitalização da Villa Sanhauá. Este último é um projeto voltado à recuperação e ocupação de oito casarões do início do século XX, que estavam em ruínas (Pizzolato, 2021). Além disso, há intervenções ainda não executadas, como a reforma do Terminal de Integração e a polêmica implantação do Parque Ecológico Sanhauá, que, na prática, resultaria na desterritorialização da comunidade do Porto do Capim (Perez *et al.*, 2019). Há ainda a promoção de eventos gratuitos por parte da prefeitura, como "Sabadinho Bom" com apresentação regular de chorinho e samba na Praça Rio Branco e de shows na Casa da Pólvora, antigo depósito de armamento datado de 1710.

Embora essas iniciativas se concentrem na revitalização de pontos específicos da área central, elas têm caráter pontual e não fazem parte de um plano abrangente e integrado para revalorizar toda a região. Projetos mais amplos, como estímulos fiscais, parâmetros urbanísticos consistentes e a expansão da infraestrutura, são necessários para garantir a transformação duradoura da área. De acordo com Lacerda e Bernardino (2020), ações como essas podem gerar o surgimento de novas espacialidades residenciais no centro de cidades como Recife – PE, mas para que a revitalização seja efetiva, é preciso que envolva tanto a área central quanto seu entorno, promovendo condições adequadas para a preservação e reocupação sustentável da região. Esses projetos devem ser vistos como elementos-chave

para transformar os vazios urbanos, combater o déficit habitacional e reverter o esvaziamento das áreas centrais.

Figura 2: Parque Solon de Lucena



Fonte: Governo da Paraíba (2023).

METODOLOGIA

Considerando as discussões sobre o uso e a ocupação do solo na Região Central de João Pessoa, este trabalho busca compreender as transformações ocorridas ao longo do tempo, identificando tendências de mudança demográfica e seus impactos no espaço urbano. O estudo foca nos bairros Varadouro e Centro, núcleo inicial de ocupação da capital da Paraíba. A análise incluirá dados geográficos e censitários referentes a esses bairros, sem uma amostragem específica, já que os dados são representativos da totalidade dessas áreas.

A investigação será conduzida por meio de análises espaciais e análise de dados populacionais, utilizando: (i) informações obtidas dos registros cadastrais dos lotes (uso e ocupação do solo, incluindo vazios urbanos) e dos limites das comunidades localizadas nos bairros estudados, fornecidas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP); e (ii) variáveis relacionadas aos domicílios (tipo, situação e condição de ocupação) e à população residente nos setores censitários estudados, extraídas dos Censos Demográficos de 2000 e 2010, realizados pelo IBGE (2002; 2012).

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Como mencionado, a Região Central de João Pessoa é constituída pelos bairros Centro e Varadouro, abrangendo uma área de 3,09 km² e com 4.851 mil lotes cadastrados. Partindo

das informações de uso e ocupação do solo, observa-se que os segmentos de comércio e prestação de serviços são predominantes, representando cerca de 58% das atividades realizadas na região, como pode ser observado na Tabela 1. Cotidianamente, é percebida maior variedade desses usos no Centro, principalmente no entorno do Parque Solon de Lucena, com o Varadouro destacando-se pela maior especialização dessas atividades, a exemplo de lojas de materiais de construção e autopeças, marcenarias, depósitos e oficinas mecânicas.

Tabela 1: Uso e ocupação dos lotes na Região Central de João Pessoa – PB

Bairro	Uso e ocupação dos lotes (unid./%)				Total
	Comercial	Serviços	Residencial	Outros	
Centro	1.053 (36,0)	887 (30,3)	689 (23,6)	296 (10,1)	2.925
Varadouro	576 (29,9)	291 (15,1)	907 (47,1)	152 (7,9)	1.926
Total	1.629 (33,6)	1.178 (24,3)	1.596 (32,9)	448 (9,2)	4.851

Nota: As informações disponibilizadas pela PMJP (2022) não distinguem lotes onde são desenvolvidas atividades de uso misto (ex.: comercial e residencial).

Fonte: PMJP (2022). Elaborado pelos autores.

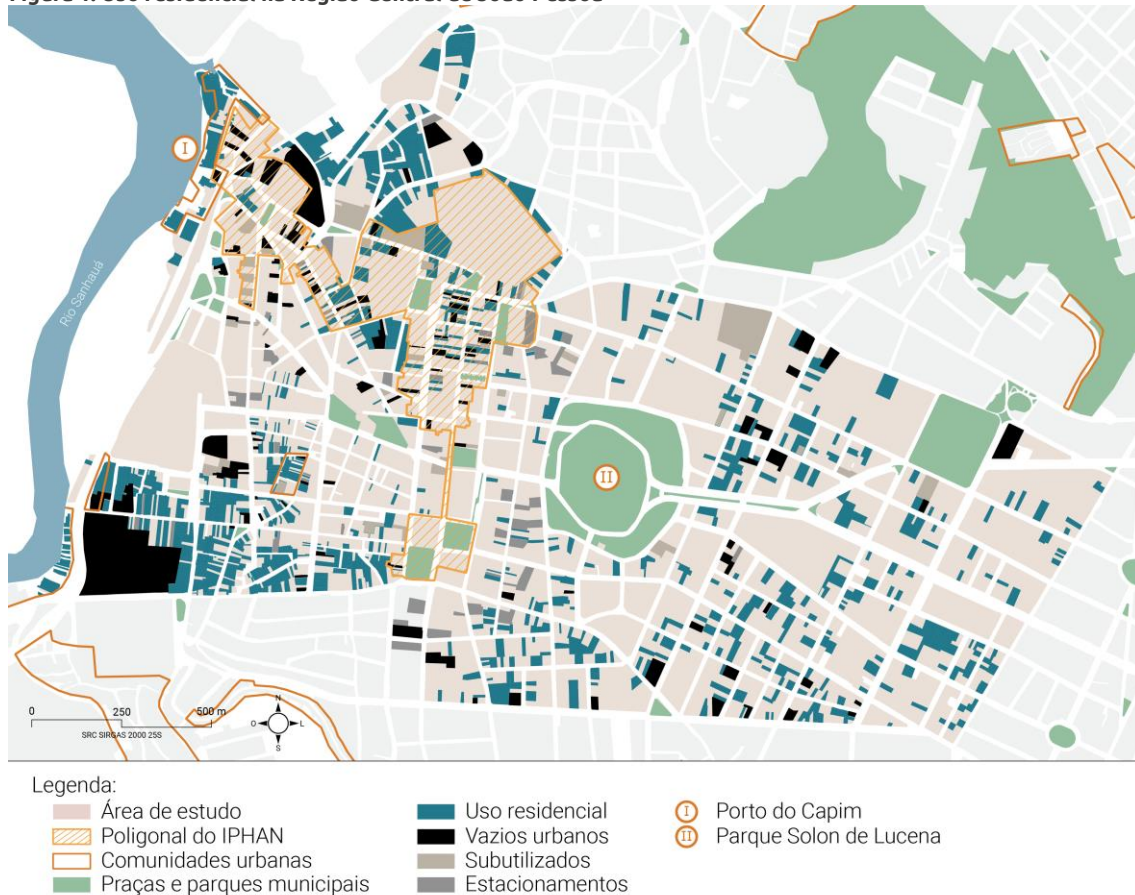
Observa-se, também, que o uso residencial apesar de representar 32,9% dos usos da Região Central é predominante no bairro Varadouro (47,1%). Nesse caso, distribui-se espacialmente em suas porções norte e sul (Figura 1), onde existe a concentração de comunidades, como o território do Porto do Capim (constituído pelas comunidades: Rua Frei Vital, Rua do Porto do Capim, Praça 15 de Novembro e Vila Nassau) e Frei Mulungu (PMJP, 2022). Historicamente, a consolidação dessas ocupações deve-se a fatores, como: (i) migração, desacompanhada por uma política habitacional eficiente para população de baixa renda; (ii) esvaziamento e, consequentemente, desvalorização da área; (iii) proximidade com postos de trabalho da região; e, (iv) integração com as linhas de transporte coletivo da cidade e região metropolitana.

Ainda, na Figura 1 é possível observar a presença de vazios urbanos na região, principalmente em grandes glebas no Varadouro. Tais informações foram levantadas pelos trabalhos de Clemente (2012) e Brasileiro (2015) e contribuem para a discussão proposta. Também é discutida a subutilização de edificações e lotes na área central da cidade. Espaços utilizados de maneira parcial ou temporária podem ser considerados subutilizados (Clemente, 2012), como edificações com pavimentos ociosos e estacionamentos que geralmente não são regularizados e carecem de estrutura adequada, funcionando principalmente nas ruínas encontradas na região.

A subutilização dessas áreas centrais representa uma perda significativa de potencial econômico e social. Edificações com pavimentos ociosos poderiam ser convertidas para usos residenciais, comerciais ou culturais, contribuindo para a revitalização da região, atraindo novos moradores e negócios e aumentando a vitalidade urbana. Estacionamentos informais e inadequados não apenas ocupam espaços que poderiam ser melhor aproveitados, mas também contribuem para a desorganização urbana, a sensação de abandono e o incentivo ao

uso de automóveis particulares. Esse cenário contrasta com a necessidade crescente de estimular práticas mais sustentáveis de mobilidade e ocupação do solo.

Figura 1: Uso residencial na Região Central de João Pessoa



Fonte: Elaborado pelos autores. Base cartográfica: PMJP (2022).

Somando-se à discussão sobre o uso residencial na região, a Tabela 2 apresenta o número de residentes por tipo de ocupação. Comparando os três últimos levantamentos do IBGE (2000, 2010 e 2022), observa-se que, em 2010, a população no Centro e no Varadouro alcançou 3.644 e 4.384 habitantes, respectivamente. Esses números revelam um crescimento modesto de apenas 6% no Varadouro, enquanto o Centro sofreu uma redução de 27% em comparação a 2000. Doze anos depois, em 2022, os dados do IBGE (2023) indicam que o esvaziamento populacional se agravou significativamente: o Centro registrou nova queda de 26%, totalizando 2.710 habitantes, enquanto o Varadouro apresentou uma redução de 35%, passando a abrigar 2.829 moradores (IBGE, 2002; 2012; 2023).

O declínio populacional no Centro e no Varadouro reflete uma necessidade urgente de políticas urbanas que incentivem medidas como a requalificação de espaços públicos e o incentivo à habitação de interesse social. Em paralelo, é percebida a redução da população em ocupações do tipo "casa" e "cômodo", podendo essa dinâmica representar: (i) conversão da edificação para usos não-residenciais; (ii) realocação de famílias em submoradias, como

cortiços; e, (iii) migração ou deslocamento da população para conjuntos habitacionais em outras áreas da cidade.

Tabela 2: População por tipo de ocupação na Região Central de João Pessoa – PB

Bairro	Residentes por tipo de ocupação (unid./%)				
	Ano	Casa	Apartamento	Cômodo	Total
Centro	2000	3.475 (73,8)	1.170 (24,9)	62 (1,3)	4.707
	2010	2.346 (67,0)	1.150 (32,8)	8 (0,2)	3.504
Varadouro	2000	3.861 (94,2)	115 (2,8)	122 (3,0)	4.098
	2010	3.403 (93,0)	186 (5,1)	70 (1,9)	3.659

Notas: Os dados referentes a 2022 ainda não estão disponíveis.

Fonte: IBGE (2002; 2012). Elaborado pelos autores.

Apenas no Centro, onde os segmentos comercial e de prestação de serviços são mais dinâmicos, o número de habitações caiu cerca de 16% em uma década (IBGE, 2002; 2012), conforme observado na Tabela 3. Nos bairros Centro e Varadouro, houve uma redução significativa dos domicílios "próprios", acompanhada por um crescimento de apenas 9% na situação "alugado" no Varadouro.

Tabela 3: Domicílios por situação de ocupação na Região Central de João Pessoa – PB

Bairro	Ano	Domicílios por situação de ocupação (unid./%)				Total
		Próprio	Alugado	Cedido	Outro	
Centro	2000	723 (51,0)	559 (39,4)	128 (9,0)	8 (0,6)	1.418
	2010	526 (44,4)	558 (47,1)	67 (5,7)	33 (2,8)	1.184
Varadouro	2000	649 (58,9)	396 (35,9)	39 (3,5)	18 (1,6)	1.102
	2010	591 (52,4)	464 (41,2)	66 (5,9)	6 (0,5)	1.127

Notas: Os dados referentes a 2022 ainda não estão disponíveis.

Fonte: IBGE (2002; 2012). Elaborado pelos autores.

Dessa forma, destacamos três pontos:

- (i) Redução no número de habitações: esse fenômeno evidencia a necessidade urgente de políticas públicas que não apenas incentivem a permanência dos moradores na Região Central, mas também atraiam novos residentes. Tais políticas devem contemplar incentivos fiscais, melhoria da infraestrutura e requalificação dos espaços urbanos, buscando tornar a área mais atrativa e funcional;
- (ii) Modesto aumento de domicílios alugados: embora o crescimento na demanda por imóveis para aluguel indique uma movimentação positiva, ele é insuficiente para compensar a diminuição das habitações próprias. Esse dado aponta para a necessidade de estimular a oferta de moradias com valores acessíveis e compatíveis com o perfil socioeconômico da população local, promovendo maior equilíbrio no mercado imobiliário da região;
- (iii) Diminuição no número de habitações próprias: essa redução reflete uma tendência preocupante de deslocamento de moradores, especialmente daqueles impactados por processos de realocação conduzidos pelo poder público. Esse

contexto sugere que as políticas de remoção e reassentamento têm contribuído para o esvaziamento da área central, ao invés de promoverem a requalificação habitacional, agravando o abandono e a perda de vitalidade urbana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, as análises realizadas oferecem uma reflexão sobre o processo de esvaziamento da Região Central de João Pessoa, destacando tanto os dados oficiais sobre o uso e ocupação do solo nos bairros Centro e Varadouro, quanto as dinâmicas demográficas que evidenciam esse fenômeno. Apesar do declínio do uso residencial e do consequente estigma dessas áreas como inseguras e degradadas, seu valor simbólico, histórico e estratégico permanece inquestionável.

Essas áreas centrais possuem um conjunto de potencialidades que, se bem exploradas, podem inverter o atual ciclo de abandono e degradação. A conectividade com linhas de transporte coletivo, a qualidade da infraestrutura urbana existente e a proximidade com postos de trabalho e serviços são fatores que poderiam catalisar um ciclo virtuoso de revitalização. Contudo, a concretização desse potencial exige mais do que intervenções pontuais ou desconectadas; é necessário um planejamento público estratégico, integrado e de longo prazo, que enfrente os desafios apresentados pelos vazios urbanos e promova o surgimento de novas espacialidades habitacionais. A recuperação desses espaços não apenas auxilia na revitalização de áreas degradadas, mas também favorece a criação de cidades mais compactas, inclusivas e sustentáveis, integrando melhor as comunidades e reduzindo os impactos ambientais e sociais da urbanização.

Esse planejamento deve priorizar ações que beneficiem, sobretudo, as populações mais vulneráveis, promovendo habitação acessível, acesso universal à infraestrutura urbana e evitando processos de gentrificação que poderiam excluir os atuais moradores. O incentivo ao uso misto do solo e a diversificação de atividades comerciais e culturais são elementos essenciais para reverter o esvaziamento populacional e fomentar a vitalidade urbana.

A revitalização do Centro e do Varadouro requer uma abordagem que vá além da simples preservação do patrimônio histórico, incorporando soluções que atendam às demandas contemporâneas da população residente e tornem essas áreas atrativas, inclusivas e sustentáveis. Em suma, o estudo reforça a importância de um planejamento urbano integrado e de ações coordenadas entre poder público, iniciativa privada e sociedade civil para enfrentar os desafios urbanos e aproveitar as oportunidades existentes. Com esforços consistentes e colaboração entre os diversos atores envolvidos, é possível transformar o Centro e o Varadouro em espaços dinâmicos, pulsantes e capazes de desempenhar novamente um papel central na estrutura urbana e social de João Pessoa.

REFERÊNCIAS

- BRAGA, E. O. Gentrificação. *In*: [GRIECO, B.; TEIXEIRA, L.; THOMPSON, A. (Org.)]. **Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural**. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016.
- BRASILEIRO, F. T. **[re]circular**: um plano de mobilidade como start para a reestruturação do Centro. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2015.
- CLEMENTE, J. C. **Vazios Urbanos e Imóveis Subutilizados no Centro Histórico Tombado da Cidade de João Pessoa – PB**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2012.
- GONÇALVES, R. C. A comunidade do Porto do Capim e sua luta. **Brasil de Fato**, 2019. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2019/04/02/a-comunidade-do-porto-do-capim-e-a-sua-luta>.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2002.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2022**: Primeiros resultados. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.
- LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z.; LÔBO, M. A. A.; VENÂNCIO, M. W. C. "Dinâmica do mercado imobiliário nos centros históricos em tempos de globalização: os casos do Recife, Belém e São Luís (Brasil)". **Cadernos Metrôpole**. [S. l.], Vol. 20, N. 42, p. 443-469, 2018. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2018-4207>.
- LACERDA, N.; BERNARDINO, I. L. "Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil)". **Cadernos Metrôpole**. [S. l.], Vol. 22, N. 49, p. 913-934, 2020. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4911>.
- KOWARICK, L. **Viver em risco**: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2009.
- MÁXIMO, P. R. G. **Uso e ocupação do solo e perspectivas turísticas do território do Porto do Capim, Varadouro, João Pessoa-PB**. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2013.

MOREIRA, T. N. B. M. **Quem ocupa tem culpa? Análise sobre o “déficit habitacional” em João Pessoa – PB.** Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – UNIESP Centro Universitário. Cabedelo, 2020.

PEREZ, L. P.; ROMÃO, A. H. O.; SILVEIRA, J. A. R. “Desterritorialização da Comunidade do Porto do Capim em João Pessoa: Revitalização do centro histórico desconsidera moradores pobres”. **Minha Cidade**. São Paulo: Vitruvius, N. 227.03, s. p., 2019. Disponível em: < <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/19.227/7392>.

PIZZOLATO, P. P. “Villa Sanhauá em João Pessoa (PB, Brasil): Estudo de caso para a requalificação de centros históricos na América Latina” . **Cidades**. [S. l.], N. 42, s. p., 2021. Disponível em: <http://journals.openedition.org/cidades/3769>.

SILVA, M. D.; CASTRO, A. A. B. S.; SILVA, B. A.; Silva, G. J. A.; SILVEIRA, J. A. R. Crescimento da mancha urbana na cidade de João Pessoa. *In*: [SILVEIRA, J. A. R.; SILVA, M. D.; CASTRO, A. A. B. S. (org.)]. **Dinâmicas da cidade e bordas urbanas**. João Pessoa: F&A Gráfica e Editora Ltda., 2015.

SCOCUGLIA, J. B. C. Crescimento da mancha urbana na cidade de João Pessoa. **Revitalização urbana e (re)invenção do Centro Histórico na cidade de João Pessoa (1987-2002)**. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2004.