



Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais

ISSN: 1517-4115

revista@anpur.org.br

Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional

Araujo Nunes, Angela

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

Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, vol. 11, núm. 2, novembro, 2009, pp.
95-118

Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional
Recife, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=513951692006>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais artigos
- Home da revista no Redalyc

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe, Espanha e Portugal

Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

A ATUAÇÃO DO MONTEPIO

NA PRODUÇÃO ESTATAL DE HABITAÇÃO

EM JOÃO PESSOA DE 1932 A 1963

ANGELA ARAUJO NUNES

R E S U M O *Este trabalho objetiva o exame da atuação da Carteira Imobiliária do Montepio do Estado da Paraíba na produção estatal de habitação na cidade de João Pessoa, de 1932 a 1963, período entre a designação da instituição para a produção de moradias em benefício do funcionalismo público até sua última realização antes da criação do BNH. Através de exaustiva pesquisa documental, realizada em acervos locais, e tendo como principal fonte o jornal A União, registro oficial das realizações do Executivo estadual, foram recolhidos dados sobre as realizações habitacionais do instituto, possibilitando a identificação das suas vilas e conjuntos populares e, posteriormente, a classificação das unidades construídas e a reconstituição da planta e fachada originais.*

P A L A V R A S - C H A V E *Montepio; João Pessoa; carteira imobiliária; habitação popular.*

INTRODUÇÃO

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

Ainda assim, o fornecimento de moradia para aqueles desfavorecidos, tardou a ser encarado como uma responsabilidade estatal. A habitação do operário, do trabalhador, do pobre continuava destinada ao especulador privado e, lentamente, o Estado chegou ao posto de agente direto responsável por conter e eliminar o déficit habitacional.

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

Até a década de 1930, a Europa já apresentava um amadurecimento pioneiro na questão habitacional. Em parte, devido às transformações urbanas desencadeadas pela Revolução Industrial, mas, fundamentalmente, devido às experiências ocorridas após a Primeira Grande Guerra, com o envolvimento estatal no provimento de habitação para o trabalhador.

Em João Pessoa, encontramos duas etapas distintas, balizadas pela forma de atuação dos governos locais. A primeira se situa entre o surgimento e a afirmação do processo de mecanização da produção. Nesta fase, o Estado, em suas várias esferas, ocupou-se apenas indiretamente da resolução do problema, através da criação e implementação de leis sanitárias e mecanismos burocráticos para obtenção de moradia, ficando no âmbito privado a maioria das obras construídas. O outro momento se situa no período entre-guerras, quando a iniciativa pública direciona-se ao cooperativismo, com incentivo direto para a realização de moradias através de instituições de origem previdenciária. Mesmo que esta fase tenha sido marcada pelo início da construção em massa de edificações e conjuntos habitacionais, o Estado ainda não assumia a posição de promotor ou executor da moradia popular, apenas mostrava-se disposto a colaborar com os institutos e organizações que objetivavam concretizar a habitação para seus associados. Esta forma de atuação estatal, seja pela comodidade burocrática ou pelo sucesso construtivo, tornou-se um modelo de participação reproduzido em diversos países, como no caso brasileiro, por exemplo, onde a maior parte da habitação realizada pelo governo provinha de sociedades mutuárias.

No Brasil, destaca-se a produção de moradia pelo Estado pela atuação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) através do Banco Nacional de Habitação (BNH), criado em 1964, tanto por ser o primeiro executor de uma política habitacional no país, quanto pela quantidade de unidades que foram construídas. Mas as experiências anteriores também desempenharam importante papel na tentativa de prover moradia popular.

As primeiras manifestações de preocupação com a problemática habitacional remontam ao período final do Império. Contudo, as ações governamentais para aqueles que não tinham condições de obter moradias sem ajuda começaram a ser realizadas apenas a partir do século XX, quando as cidades do país, ainda eminentemente agrário, consolidavam-se como centros urbanos e “modernos” nos moldes europeus, mas com grande parte da população composta por escravos libertos.

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

No princípio, a ação do poder público foi incipiente, com poucas realizações concretas e poucas unidades construídas. O embrião de uma política habitacional só se formou a partir da República Nova (1930-1937), com a criação dos IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensão), entidades que realizavam programas de financiamento das habitações, cuja prerrogativa era a de que os beneficiados deveriam pertencer a determinadas categorias trabalhistas, de forma que a aquisição da casa própria ficava restrita a pequenas parcelas da população, deixando as camadas menos favorecidas excluídas desses benefícios.

As carteiras prediais destes institutos foram as maiores empreendedoras de habitação no país, inclusive durante o Estado Novo (1937-1945), responsáveis por inúmeros conjuntos habitacionais que se tornaram símbolos do ideário da arquitetura moderna. A produção dos IAPs foi abalada pela inflação, pois “muitos dos financiamentos para a compra da casa própria não eram reajustados (não havia ainda o sistema de correção monetária),

de modo que os Institutos tiveram que absorver os prejuízos decorrentes da desvalorização da moeda” (Finep/GAP, 1983, p.55).

Com a criação da Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, o Estado pretendia sistematizar as atividades, até então dispersas, de todos os órgãos do governo que vinham intervindo no setor da habitação para a população de baixa renda, especialmente para responder aos anseios daqueles que não participavam do mercado formal de trabalho, e que por isso não tinham acesso aos programas dos IAPs. Com limitados recursos para o seu vasto campo de atuação, a FCP chegou a construir apenas 4.879 unidades em 45 cidades de 12 estados do país.

Até a instituição do SFH e BNH, quando a ação governamental passou a acontecer de forma coordenada e sistemática, havia apenas esforços desconcentrados para a construção de unidades. Um marco, não necessariamente positivo, na forma de gestão da questão da habitação pelo Estado, visto que a provisão de moradia passou a ser um mero mecanismo de reaquecimento da economia na época, sem a necessária preocupação social ou urbanística. Todas estas iniciativas foram importantes na abordagem do problema habitacional no país e na tentativa de solucioná-lo. As realizações destas diversas instituições públicas marcaram a paisagem de muitas cidades, bem como foram fatores determinantes do desenho e da expansão de muitas delas, mesmo que o planejamento não fizesse parte da política de implantação das unidades.

Na cidade de João Pessoa, como em diversas capitais do Brasil, anteriormente à atuação do BNH, os IAPs e a FCP se encarregavam de promover casa própria para seus segurados associados mediante parcelas amortizadas e tiveram grande importância no desenvolvimento e na definição do traçado urbano, como apontam diversos estudos (Cavalcanti, 1999; Lavieri, 1999). Mas, antes dos renomados institutos federais, o governo da Paraíba prontificou-se a auxiliar seu funcionalismo na solução do problema da casa própria.

O MONTEPIO DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS NA PRODUÇÃO HABITACIONAL DE JOÃO PESSOA

Em 15 de setembro de 1912 foi criada a Sociedade de Benefícios e de Auxílio Mútuos Cooperativa Predial Parahybana. Por meio desta instituição, o governo estadual construiria e, preferencialmente, incentivaria a construção de moradias através da desapropriação de terrenos e da isenção fiscal para as empresas construtoras responsáveis pelas séries ou subséries de edifícios, para os materiais empregados na construção e para o próprio edifício. Além da utilização destes instrumentos de estímulo, o Estado se prontificaria a realizar as intervenções urbanas necessárias. Contudo, não foram realizadas edificações, nem foram encontrados registros da atividade da Cooperativa.

Apenas em 1913 seria fundada a instituição responsável pela realização das primeiras unidades de habitação subsidiada no Estado: o Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba. O órgão tinha cunho previdenciário e assistencialista, era mantido por seus associados, que formavam um fundo para a cobertura de determinados infortúnios no intuito primeiro de prover pensões e conceder empréstimos. No ano de 1929, o então presidente do Estado, João Pessoa Cavalcanti de Albuquerque, sugeriu em mensagem oficial que o Montepio passasse a construir edificações para os servidores, como forma de incentivo aos funcionários. Com a morte do presidente em 1930, o plano de cons-

trução de habitações foi retomado em 1932, quando foi fundada a Carteira Imobiliária do Montepio, objetivando o financiamento para construção, aquisição, ampliação e liberação de edifícios residenciais destinados aos seus segurados.

Nosso objetivo foi examinar a atuação do Montepio na produção estatal de habitação em João Pessoa, sem o propósito de estabelecer discussões de ordem arquitetônica, estética ou estilística e, assim, realizar a exposição, caracterização e classificação das unidades populares construídas em conjuntos e vilas pela instituição, agrupadas de acordo com o período em que foram edificadas. Através de um inventário das habitações construídas, definimos o recorte temporal de 1932 a 1963, estabelecido pela criação da Carteira Imobiliária até a última realização de habitação popular da instituição antes da atuação do BNH na cidade.

Separamos este período em duas etapas, utilizando como marco divisor a atualização estrutural que transformou o Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba em Montepio do Estado da Paraíba (MEP). Na primeira etapa, estão compreendidas as habitações construídas entre 1932 e 1941, anos iniciais da criação da Carteira Imobiliária. A segunda etapa vai de 1942, quando o interventor Ruy Carneiro sanciona a alteração para MEP, até 1963, ano que antecede a criação do BNH.

O órgão continuou a construção de unidades habitacionais para seus funcionários públicos, mesmo após a instauração do BHN, e o fez de maneira ainda mais organizada, através do estabelecimento de políticas voltadas exclusivamente para a concessão das moradias. Isso foi possível com a reestruturação ocorrida em 1970, quando o governador João Agripino assinou o Decreto 5.144 de 27 de outubro, que transformava o MEP em Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP).

O MONTEPIO E A CARTEIRA IMOBILIÁRIA: 1932 A 1941

Com a instauração da Carteira Imobiliária, foram mantidas as funções primordiais do Montepio – o pagamento de pensões e a concessão de empréstimos; porém, começou a ser disponibilizado capital para financiamento da construção de edifícios, compra de terrenos e aquisição de prédios já construídos. Todas estas ações visavam o uso exclusivamente residencial, não sendo permitidos financiamentos para construções comerciais ou de qualquer outra natureza.



Figura 1 – Trecho da av. Almirante Barroso onde foram implantadas as primeiras unidades. Fonte: Google Earth.

O ato inaugural da ação habitacional ocorreu em janeiro de 1932. Por meio de concorrência pública, a diretoria do Montepio selecionou a proposta do engenheiro e construtor Giovanni Gioia para a construção das dez primeiras casas, pelas vantagens de economia e conforto que o empreiteiro oferecia. As edificações foram construídas em terrenos de propriedade do órgão localizados na atual avenida Almirante Barroso, à época avenida Walfredo Leal, onde ainda era possível a implantação de mais 30 casas. A área escolhida, próxima ao Parque Solon de Lucena e zona eminentemente residencial, consolidou-se pela quantidade de prédios construídos ou comprados pelo Instituto. Posteriormente, essa extensão seria delimitada como bairro Montepio.

Para estas primeiras unidades foram oferecidos quatro tipos de construções: casa tipo A, com área de 100 m², custo de 15:000\$000 e construída isoladamente; casa tipo B, com 120 m², custo de 18:000\$000 e também isolada; casa tipo C, com 85 m², custo de 12:500\$000 e agrupadas duas a duas; e a casa tipo F, com 40 m², custo de 6:000\$000 e dispostas em séries maiores. Todos os tipos de edificações contavam com instalações de água, luz e esgoto, e os mesmos materiais de construção e acabamento: paredes de alvenaria, estrutura de concreto, piso de tacos e forro de madeira nos dormitórios e salas, piso de mosaico hidráulico e paredes revestidas de azulejo na cozinha e banheiro. A distinção entre as unidades ficava por conta da quantidade de cômodos e de suas respectivas áreas.

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

Contudo, não há registro de quantas unidades de cada padrão foram construídas nem um número final exato. Apesar dessa imprecisão, as construções foram realizadas e ficou comprovada a viabilidade do plano imobiliário da instituição. Os tipos de unidades definidos tornaram-se referência para as residências produzidas por particulares na cidade e foram adotados como modelos para construções futuras propostas pelo Montepio, populares ou não.



Figura 2 – Vista de unidade construída em 1932, imagem realizada em julho de 2008.

A instituição ajustou seus regulamentos para as especificidades da Carteira Imobiliária, o que passou a ser, em curto espaço de tempo, uma de suas atividades mais solicitadas. O serviço de habitação subsidiada continuava exclusividade do Montepio, não obstante já tivessem sido criados alguns IAPs em João Pessoa. No entanto, nenhum deles havia habilitado suas carteiras prediais ou começado a construção de edificações.

À população não atendida pelas entidades públicas restava recorrer ao autoempreendimento da casa própria ou às empresas privadas de promoção predial que se disseminavam na cidade. Eram empresas que contemplavam seus mutuários através de sorteios dos títulos de capitalização, como a Auxiliadora Predial S.A., Constructora Universal Ltda., Líder Construções ou A Promotora da Casa Própria S.A., todas sediadas em outros estados, mas com sucursais instaladas em João Pessoa a partir de 1934, em busca do crescente mercado disposto a livrar-se do aluguel.

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

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

A Carteira Imobiliária começava a se firmar e, entre 1932 e 1934, possibilitou a construção de 63 casas, mas ainda não havia propostas ou construções de unidades populares. No ano de 1935 seria construído o primeiro conjunto de habitação popular do Montepio, e também de João Pessoa, realizado no bairro que passaria a se chamar Montepio. Conhecido como Vila Macacos, o conjunto era formado por 35 unidades padronizadas, implantadas com generosos afastamentos laterais. Essas unidades distanciavam-se do padrão popular pela tipologia e pelo alto nível de qualidade das construções, mas alguns problemas na implantação da vila ainda inquietavam:

Continua afeitando, consideravelmente o novo bairro dessa instituição, a falta dos respectivos muros e balaustradas [previstos nas especificações dos projetos]. Esperam os interessados que a digna e criteriosa directoria não deixe, por mais tempo, sem solução, tão urgente problema. (*A União*, 1935, p.4.)

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

As construções passavam a ter uma distinção explícita em relação ao tamanho, ao valor, ao projeto e mesmo à nomenclatura utilizada pelo órgão para defini-las. A chamada “casa residencial” era a unidade que não tinha um modelo preestabelecido nem seguia uniformização ou *standards*. Nela, a concepção do projeto ficava a cargo dos futuros proprietários, mas deveriam ser obedecidos metragens, números de cômodos e acabamentos indicados pelo Montepio. Esse tipo de edificação era o modelo habitacional direcionado para aqueles de remuneração maior, com cômodos generosos, acabamentos suntuosos e elementos decorativos segundo o gosto da época. Já a unidade padronizada, que recebia a denominação de “casa residencial tipo popular” e era destinada aos funcionários de ganhos mais modestos, seguia um único projeto arquitetônico, era entregue na forma de conjuntos e vilas, e apresentava área reduzida, em torno dos 60 m².

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

O Montepio focalizou sua produção na casa individual, chegando a priorizar o tipo não popular. As casas maiores eram financiadas sobretudo para a classe média que se consolidava e acabaram por se tornar o emblema da atuação do órgão. Entre os anos de 1936 e 1940, foram construídas 80 grandes residências, com a regularidade de produção de uma unidade entregue por mês. As casas populares, conjuntos e vilas foram postas, temporariamente, em segundo plano. Após a construção da primeira vila popular, não houve mais construções deste tipo, até o ano de 1940.

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

Sem produzir efetivamente as unidades populares, o presidente do Montepio, Virgílio Cordeiro de Melo, já buscava em 1939 a retomada da construção em massa de casas de baixo custo. Sempre preocupado com a repercussão social do Instituto, este gestor teve um desempenho diferenciado e realizou alguns dos mais significativos trabalhos, como o maior conjunto entregue pelo Montepio nesta primeira etapa: a Vila 10 de Novembro, construída em 1941 no bairro Montepio, e a instalação da sede própria do Montepio no antigo prédio do Banco do Brasil na avenida Barão do Triunfo.

A vila era composta por 42 unidades populares com a mesma disposição em planta, mas diferiam quanto ao acabamento e à localização, estando classificadas em tipo A, B e C. As casas do tipo A custavam Cr\$ 16.000,00 e foram construídas na avenida João Machado e Maximiliano de Figueiredo. As do tipo B e C custavam entre Cr\$ 14.000,00 e Cr\$ 12.000,00 e foram construídas na rua Francisca Moura e avenida D. Pedro II. Mesmo destinadas aos segurados mais necessitados, o padrão das casas desta vila sobre-



Figura 3 – Sede do Montepio, imagem produzida em julho de 2008.

pujava os modelos conhecidos de casas populares, devido ao tamanho, área, acabamentos e preço. Apesar disso, o conjunto era classificado como popular pela padronização das unidades, pois não apresentava a exclusividade da casa residencial planejada por seus proprietários.

Nesses anos iniciais de produção habitacional, o Montepio foi responsável pela construção de 228 unidades, sendo 57% de unidades “residenciais” e 43% de unidades “residenciais tipo popular”. Embora pareça um número tímido diante dos conjuntos habitacionais realizados naquele período pelos IAPs, essa produção local representa um avanço, visto que, no Brasil, até o fim do Estado Novo, só foram reconhecidas pela bibliografia, além da atuação federal dos IAPs, a construção de unidades pelo governo de Pernambuco para a erradicação dos mocambos, e do governo do Rio de Janeiro para a erradicação de favelas. A revelação dessas unidades do Montepio ratifica a produção, até então desconhecida, de outros órgãos estatais.

Já quanto à regularidade e ao valor das casas construídas, vimos a real distinção financeira entre os dois tipos de edificações e a realização apenas pontual dos conjuntos populares. Para exemplificar esta diferença, adotemos os dois últimos anos da produção, pela proximidade cronológica e pela construção exclusiva de cada tipo de unidade. Em



Figura 4 – Localização da Vila 10 de Novembro. Fonte: Google Earth.



Figura 5 – Vista das casas construídas na av. João Machado. Fonte: Melo (1946, p.29).

1940, foram produzidas apenas casas residenciais que custaram em média Cr\$ 53.194,41, enquanto em 1941 foram construídas somente as unidades populares da Vila 10 de Novembro com valor médio de Cr\$ 12.656,13. Excetuando as possíveis desvalorizações financeiras e econômicas existentes no período, para cada unidade residencial não popular poderiam ser construídas quatro unidades tipo popular. Uma relação considerável diante da missão assistencialista e do comprometimento com os funcionários mais humildes a que se propunha o Montepio.

Assim, o Montepio acabou privilegiando a construção de casas luxuosas e de altíssimo custo. Esta liberdade para financiamento e concepção destas grandes residências era em parte justificada pela garantia de retorno financeiro, em virtude da melhor condição econômica dos adquirentes. Entretanto, as unidades populares, mesmo em menor número e valor, foram realizadas com padrão construtivo consideravelmente elevado, se lembrarmos das poucas experiências de habitação popular de mesma tipologia realizada até então pelo país, como as casas da Vila Paz e Trabalho realizadas na cidade do Recife.

CLASSIFICAÇÃO DE UNIDADES POPULARES PRODUZIDAS EM CONJUNTOS

Por meio da interpretação e análise de descrições contidas nos boletins e matérias veiculadas na Imprensa Oficial, bem como através das determinações construtivas contidas na legislação municipal vigente no período – Código de Posturas do Município de 1928, revisado pela Lei 399 de 21 de setembro de 1938, foi possível identificar e reproduzir as unidades populares construídas nestes primeiros nove anos. Pela planta esquemática, pelo esboço da fachada principal e pela relação dos materiais e técnicas de construção, pudemos entender a conformação das unidades e a tecnologia empregada.

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

Nestas unidades ficam evidentes as decisões construtivas pela mudança de costumes, como a inclusão do banheiro no interior da casa – mas sempre na parte posterior – ou visando à economia, com a articulação e proximidade das áreas molhadas para supressão de

instalações hidráulicas. Além disso, fica evidente o respeito às determinações de higiene que exigiam os códigos municipais, e das áreas mínimas para os cômodos, como 6 m² para cozinhas e 4 m² para banheiros com latrina.

As unidades da Vila Macacos apresentavam volumetria mais simples do que as residências individuais, não populares, realizadas pelo Montepio. Estavam implantadas de forma livre no lote, com recuo frontal e afastamentos laterais ajardinados. As edificações tinham um programa até extenso para uma casa tida como popular: terraço, sala, copa, três quartos, cozinha, banheiro e lavanderia externa, totalizando cerca de 66,5 m². Por economia, as áreas molhadas continuavam concentradas e colocadas sempre na parte posterior da casa, sempre longe dos olhos dos visitantes, resquícios da hierarquia de espaços e dos preconceitos de um passado colonial.

Com área e programa semelhantes ao da Vila Macacos, foram construídas as casas da Vila 10 de Novembro, que diferiam apenas quanto à disposição da planta e à implantação no lote. Elas tinham 67 m² e também eram compostas por terraço, sala, copa, três quartos, cozinha, banheiro e lavanderia externa, porém, apresentavam um lado geminado e um esforço projetual para que todos os quartos estivessem voltados para a rua. Outro diferencial era a ampla área avarandada, igualmente inédita em outras construções populares.

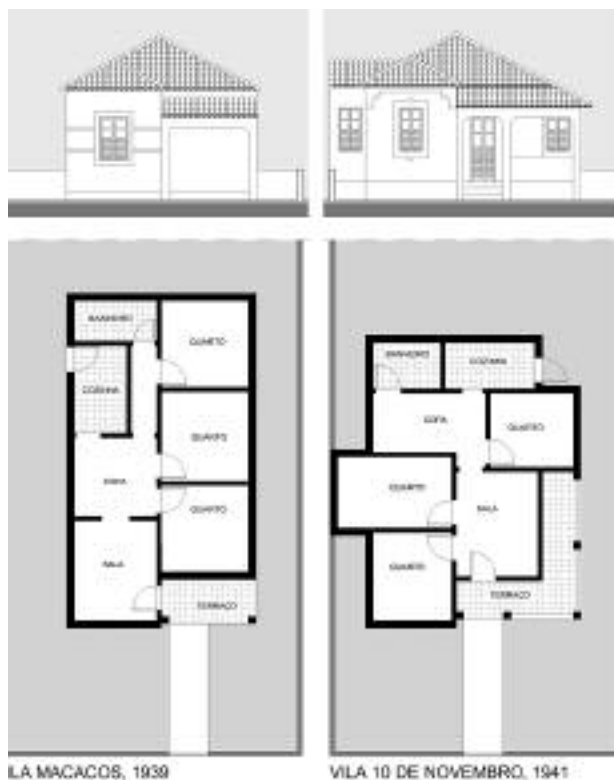


Figura 6 – Planta e fachada frontal original da unidade construída na Vila Macacos e Vila 10 de Novembro.

Nos dois exemplares das vilas, não pudemos notar grandes avanços em relação à tecnologia e aos materiais de construção. Eram materiais, em sua maioria, do repertório local, como tijolo maciço, telha colonial, madeira, cimento, ladrilho hidráulico e azulejos, e eram utilizados num esquema construtivo simples e tradicional, que contava ainda com as alvenarias dobradas como sistema estrutural. O emprego tímido e a escolha

destes materiais não eram apenas uma questão de preferência particular ou imposição do órgão, tratava-se do momento pelo qual passava a indústria no Brasil, de maneira geral, como aponta Reis:

Até cerca de 1940 a industrialização dos materiais de construção seria tímida, em escala modesta, quase artesanal. A indústria ainda não atingira estágio de atendimento do mercado nacional; em verdade, no que se refere à construção, ensaiava apenas alguns avanços. Verifica-se a importação de muitos equipamentos e materiais estrangeiros e, em contrapartida, nos centros mais modestos, os progressos estavam longe de acompanhar os das grandes cidades. (1978, p.64.)

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

Se os materiais por vezes variavam e se aqui ou ali eram empregados pequenos lajeados, marquises, colunas, caixas de esquadria ou basculantes, a casa térrea, unifamiliar, de alvenaria de paredes singelas, rebocos internos e externos de uma só massa, pé-direito de três metros, piso em cimento e teto sem forro, instalação de esgoto simplificada e coberta com telhas planas sobre caibros e ripas serradas, oferecia a solução econômica oficial. (2002, p.59.)

A diferença existente entre as unidades propostas pelo Montepio e pela Liga podia ser justificada tanto pela forma de financiamento e aquisição das casas como pela ausência de um modelo verdadeiramente popular, no caso do Montepio.

Na experiência do Recife, fazia-se urgente a instituição de uma casa popular que pudesse ser reproduzida à exaustão, dada a quantidade de pessoas vivendo nos mocambos. Assim, essa unidade deveria ser viável economicamente para o poder público. Já em João Pessoa, o custo da unidade realizada estava garantido nos descontos do assegurado e futuro proprietário, bem como não foram realizadas investigações técnicas para obter um modelo de baixo custo. As habitações das vilas foram derivadas da bem-sucedida empreitada habitacional realizada em 1932, sendo compreensível que, ao contrário das unidades da Liga, as do Montepio tivessem melhorias como alvenaria de paredes dobradas (em torno de 0,28 m), pé-direito de 4 m, piso de tacos e ladrilho hidráulico, teto com forro de madeira e coberta de múltiplas águas com telhas tipo colonial de barro sob madeiramento.

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

A idéia higiênica da habitação unifamiliar, isolada e devidamente compartimentada, com jardim em frente para a ocupação moral do tempo livre e bem-disposta em arruamentos e conjuntos planejados, se espalharia ao mesmo tempo pela opinião e pelo espaço com impressionante rapidez. (...) E não foi por acaso que, a partir da década de 30, os ícones românticos da arquitetura residencial européia como o *cottage*, o *bungalow* e o *chalet*, viessem

a fornecer o modelo inspirador de um sem-número de paraísos proletários e vilas populares construídas pelo Estado e pelo empresariado local. (Lira, 2002, p.56.)

Estes aspectos, de relação edifício/lote e reprodução, em escala econômica e reduzida, de elementos das habitações dos ricos também foram mencionados por Reis (1978), ao discorrer sobre o desenvolvimento urbano no Brasil no período de 1920 a 1940. O autor aponta, como uma forte tendência na produção das casas populares, a repetição das “aparências” das residências mais ricas com a modéstia dos recursos disponíveis.

Vimos que o isolamento total e parcial da edificação no lote foi utilizado nas unidades das vilas, procurando garantir vistosos jardins e discretas passagens para a porção posterior das residências. No entanto, não parecia haver preocupações com conforto térmico-ambiental na edificação, já que a mesma planta era inserida em terrenos de diferentes orientações, fossem frente norte ou sul. Quanto ao emprego de componentes advindos das residências opulentas, notamos que este uso resultou numa volumetria sem evidência de estilo arquitetônico, sem refinamento projetual, servindo de ponto de distinção entre as unidades populares e não populares do Montepio.

Assim, enquanto a política de vários órgãos de provisão habitacional, notadamente os IAPs, baseava-se na eleição de uma planta mínima de baixíssimo custo para a produção em larga escala, e na verticalização para potencializar o aproveitamento do solo, o Mon-



Figura 7 – Vista de uma casa da Vila 10 de Novembro na época da inauguração. Fonte: Melo (1946, p. 33)



Figura 8 – Casa da Vila 10 de Novembro, localizada na rua Francisca Moura, imagem produzida em julho de 2008.

tepio continuou com sua proposta de residências individuais reproduzindo tipologias bem-sucedidas no primeiro ato de sua Carteira Predial. Sem a procura por um modelo econômico, estas casas populares tinham a qualidade e o conforto das grandes residências, e, por conseguinte, seu custo impediu um maior número de construções.

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

A HABITAÇÃO ATRAVÉS DO MEP: 1942 A 1963

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

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

Como se tratava de valores médios, obviamente cada casa apresentava suas particularidades, uma vez que para estas unidades era utilizado o sistema da “planta própria”, projeto apresentado pelo futuro proprietário e não pelo MEP. Assim foram construídas residências com os mais variados projetos e, por conseguinte, diversos estilos arquitetônicos. Embora fossem projetos os mais distintos, estas unidades residenciais não populares podiam ser balizadas e agrupadas de acordo com área e valor de custo.

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

Num grupo B estariam as demais casas, igualmente “residenciais”, porém menores e mais simples. Eram unidades com área abaixo dos 100 m²; implantadas em terrenos de tamanho regular, segundo padrão do Montepio – 10 m x 30 m; todas com afastamento



Fig. 9 – Grupo A e B de casas não populares construídas entre 1942-1943. Fonte: Melo, 1946.

frontal e apenas algumas gozando de afastamentos laterais. Todas estas residências eram térreas e constituídas de sala, terraço, dois ou três quartos, cozinha, banheiro e área de serviço externa. Os modelos apresentados nessa classe aproximavam-se dos definidos como populares, mas cada proprietário conferia certas particularidades às casas, de acordo com a necessidade ou gosto.

O Montepio distanciava-se da execução de habitações populares, dedicando-se exclusivamente à construção das grandes residências. Segundo registros do órgão (*A União*, 1950; Melo, 1946), entre os anos de 1942 a 1948, foram construídas 178 casas, nenhuma delas do tipo popular. Naqueles anos, as atividades da Carteira Imobiliária, quer fossem de construção, aquisição, hipoteca ou compra de terrenos, estavam direcionadas para os contribuintes que se dispunham a pagar maiores parcelas. Foi apenas em 1949, mesmo ano em que a FCP realizaria seu primeiro núcleo residencial na cidade, em meio ao brado local e nacional pela provisão de moradia e baixa dos aluguéis, que o MEP retomou a construção das requisitadas casas populares (Tabela 1).



Fig. 10 – O governador Oswaldo Trigueiro na inauguração da Vila 11 de Junho. Fonte: *A União*, 12.6.1949.

Tabela 1 – Unidades residenciais construídas entre 1932-1963

Ano	Nº	Tipo de unidades
1932	15	Residenciais
1933	7	Residenciais
1934	41	Residenciais
1935	8	Residenciais
	35	Residenciais tipo popular em séries
1936	16	Residenciais
1937	14	Residenciais
1938	15	Residenciais
1939	15	Residenciais
1940	20	Residenciais
1941	42	Residenciais tipo popular em séries
1942	17	Residenciais
1943	13	Residenciais
1944	11	Residenciais
1945	24	Residenciais
1946	24	Residenciais
1947	24	Residenciais
1948	65	Residenciais
1949	30	Residenciais tipo popular em séries
	52	Residenciais
1950	38	Residenciais tipo popular em séries
	22	Residenciais
1951	2	Residenciais
	11	Residenciais tipo popular
1952	11	Residenciais
	21	Residenciais tipo popular
1953	8	Residenciais
	24	Residenciais tipo popular
1954	10	Residenciais
	29	Residenciais tipo popular
1958	20	Residenciais
1959	17	Residenciais
1963	78	Residenciais tipo popular em séries
Total	471	Residenciais
Total	223	Residenciais tipo popular em séries
Total	85	Residenciais tipo popular
Total	779	Construídas

A Vila 11 de Junho, inaugurada naquele dia no ano de 1949, consagrou o recomeço da produção das unidades residenciais tipo popular, realizada pela última vez em 1941. As obras foram iniciadas na administração de Orestes Lisboa e concluídas na presidência do doutor Normando Guedes Pereira, outro presidente reconhecido por suas realizações à frente do MEP. O conjunto, destinado às famílias mais humildes, foi implantado no bairro Santa Júlia. Eram trinta casas térreas, geminadas por um lado, com uma nova com-

posição e tipologia de dois quartos e com área menor em relação às vilas anteriores. Tratava-se de um grupo de casas modestas como há tempos não era realizado pelo MEP, para atender àquela parcela desconsiderada de seus contribuintes.

Com o governo estadual imbuído deste espírito empreendedor, foi lançada a pedra fundamental de mais um conjunto residencial destinado ao funcionalismo público, na ocasião da inauguração da Vila 11 de Junho. Tratava-se da Vila da Rua Miguel Santa Cruz no bairro Torrelândia, Vila Torrelândia, entregue em 1950. O conjunto era composto por estabelecimentos comerciais, quatro unidades destinadas a açougues e 38 prédios para moradia, realizados com o mesmo projeto da vila de 1949, no bairro de Santa Júlia. A iniciativa, segunda realizada na presidência do doutor Normando Guedes Pereira, inovava pela inclusão de outros usos além do residencial, a exemplo, guardadas as devidas proporções, dos conjuntos dos IAPs realizados pelo país, que continham alguns serviços necessários aos moradores, como praças, lavanderia, posto médico ou lojas. Com a realização desta vila, sagrava-se a mudança de postura do MEP, priorizando o atendimento dos servidores desprovidos, ao invés da construção apenas das grandes casas, “pequenos palacetes”, como chamavam alguns críticos na época.

A reivindicação elementar dos cidadãos e da sociedade era a construção das casas, mas logo a necessidade de complementação com os serviços de infraestrutura passou a ser pleiteada pela população. Notadamente nas áreas dos conjuntos residenciais que recebiam um contingente populacional considerável num curto espaço de tempo, e a falta de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, iluminação e pavimentação eram sentidas de forma mais aguda. A esse respeito, a construção da Vila da Torrelândia possibilitou, ao menos, a instalação do abastecimento d'água para o próprio conjunto e para mais 90 residências localizadas naquela região, algumas executadas isoladamente pelo Montepio. A obra de infraestrutura foi realizada em 1952 pelo governador José Américo.

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

A diminuição da produção do MEP deveu-se, em parte, ao pouco comprometimento da sua administração e também ao lançamento e atuação de diversas carteiras prediais de outros institutos que dividiram a atenção e o incentivo estatal. Destaca-se, nesse sentido, não só o exercício das instituições já reconhecidas – como os IAPs e a FCP, responsáveis por pelo menos sete conjuntos entre 1949 e 1963 –, mas, sobretudo, a iniciativa de instituições novatas na questão habitacional, como as locais Caixa de Aposentadoria dos Serviços Públicos na Paraíba, a Caixa Beneficente da Polícia Militar da Paraíba, o Instituto dos Servidores do Estado e também a Caixa Econômica Federal da Paraíba, que implantou o bairro Jardim Miramar em 1950. O governo estadual fez parceria com todos estes institutos, mas deu preferência às ações federais pelo número de unidades que poderiam ser construídas e pela aparente comodidade em ser incentivador, através da doação de terrenos e isenção fiscal, ao invés de investir diretamente na construção ou aquisição

das casas. Muito mais vantajoso para o Estado incentivar a produção federal que custear suas próprias habitações.

Somou-se à descentralização do apoio do governo estadual, o direcionamento da atuação do MEP para a saúde do segurado, reservando parte da receita orçamentária para serviços médicos, dentários e ambulatoriais. Em 1959, na administração de Nizi Marinho, planejava-se a construção do Hospital do MEP, com projeto feito pela Divisão de Obras do Ministério da Saúde, que deveria ser implantado em terreno de 10.000 m² localizado no bairro de Oitizeiro. Também prejudicou o desenvolvimento do MEP, e consequentemente o andamento da Carteira Imobiliária, a instabilidade no governo estadual, pois entre 1951 e 1963 estiveram no poder sete governadores. Entre acusações sobre irregularidades, desvios, nomeação de funcionários em troca de votos, atraso nos vencimentos dos servidores, o Montepio esteve com suas realizações quase paralisadas e com a continuação dos serviços e benefícios ameaçada.

A retomada do crescimento do MEP só aconteceu no governo de Pedro Gondim, que reparou a estrutura do Instituto e reconduziu a construção em massa de casas populares, ocorrida no ano de 1963. Pelo empenho do governador, foi realizado o maior plano de construção de casas populares do Montepio ao fim do período pré-BNH: a Cidade do Funcionário Público Estadual, implantada no bairro de Oitizeiro em 1963. Na ocasião da

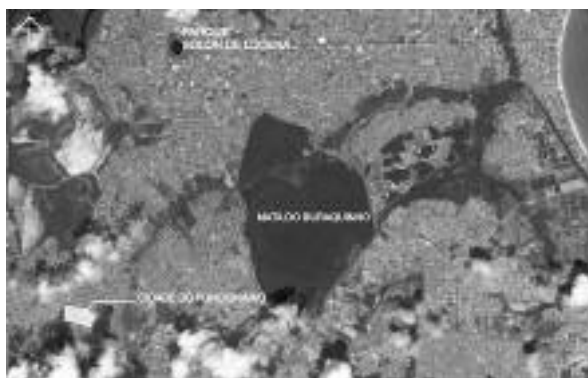


Figura 11 – Localização do conjunto Cidade do Funcionário Público Estadual. Fonte: Google Earth.



Figura 12 – Inauguração da Cidade do Funcionário. Fonte: *A União*, 5.7.1963.



Figura 13 – Visita do governador potiguar Aluisio Alves à Cidade do Funcionário. Fonte: *A União*, 7.8.1963.

inauguração, foi entregue para 76 famílias a primeira parte das 300 unidades que seriam construídas. A distribuição das casas respeitou o mesmo critério usado na entrega dos conjuntos anteriores, dando preferência aos funcionários inscritos com família mais numerosa, mais sobrecarregada de filhos, auxiliando assim os servidores mais desamparados, mais humildes, mais sacrificados, aqueles de remuneração menos significativa.

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

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

Ao fim deste período, vimos que o Montepio deixou de ser o único provedor de habitação subsidiada, com o início da construção de vilas e conjuntos pelos IAPs e FCP na cidade. Distanciando-se do foco popular, o instituto estadual continuou sua produção habitacional colocando em primeiro plano a construção de residências maiores e mais luxuosas para associados de melhores posses. Enquanto esteve sozinho na provisão de unidades subsidiadas, o Montepio atuava similarmente às autarquias federais, numa espécie de escala reduzida pela disponibilidade de recursos e pelo tamanho da cidade. Com a vinda dos IAPs e FCP para João Pessoa, parece que o instituto fica “liberado” do apelo popular e pode se dedicar à construção de outra modalidade de casas, com maior retorno financeiro, sem grandes investimentos por parte dos cofres da instituição. A produção do Montepio ficou associada a estas unidades diferenciadas, enquanto as casas de conjunto começaram a ser “responsabilidade” dos órgãos federais.

CLASSIFICAÇÃO DE UNIDADES POPULARES PRODUZIDAS EM CONJUNTOS

Nesta segunda fase, a produção popular do Montepio foi caracterizada pela alteração do seu modelo. Com redução das áreas das unidades e do número de cômodos e simplificação tipológica e construtiva, semelhante à praticada por outros institutos como IAPs e FCP. Foi adotado o mesmo projeto nas duas vilas realizadas em 1949 e 1950, em Santa Júlia e Torrelândia, respectivamente. A repetição do projeto na Vila da rua Miguel Santa Cruz também tinha por objetivo a economia de tempo e recursos, assim como esta nova tipologia empregada pelo Montepio já havia sido bem aceita pelos contribuintes.

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

Com área aproximada de 51 m², estas casas eram compostas por terraço, sala, dois quartos, copa, cozinha e banheiro. Estavam geminadas por um lado, além de implantadas em um terreno menor e com composição volumétrica bem mais simples do que as unidades das vilas anteriores, num esforço do Montepio para baratear o custo das casas e assim possibilitar um número maior de construções. Adotando-se esta postura de simplificar e padronizar, as unidades construídas pelo Montepio acabaram por se aproximar, financeira e tipologicamente, das casas construídas pelos institutos federais.

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

Compartilhando desta mesma intenção, porém, após 13 anos, foram construídas as unidades da Cidade do Funcionário, com número de cômodos e área ainda menores. A habitação, com aproximadamente 50 m², era composta por terraço, sala, dois quartos, cozinha e banheiro, sem a copa das vilas anteriores, mas implantadas em terrenos de maiores dimensões, com 10 m de frente por 30 m de comprimento. O conjunto também foi concebido primando pela economia, embora a edificação estivesse disposta livremente no terreno, com afastamentos laterais – decisão considerada menos econômica, a composição volumétrica apresentava-se de maneira mais simplificada, sem adornos decorativos, além da cobertura com caimento em uma água.

O padrão construtivo do Montepio nestes 29 anos de atuação da sua Carteira Imobiliária sempre foi tido como alto, quer pelo tamanho das unidades construídas ou pelo esmero no uso dos materiais e acabamentos, mesmo nas construções mais modestas. Contudo, foi inevitável promover a adaptação deste alto padrão às necessidades quantitativas e financeiras do instituto.

No processo evolutivo das unidades populares, desde a primeira casa realizada na Vila Macacos até esta última na Cidade do Funcionário, vimos a diminuição gradual das áreas de construção – as plantas tornaram-se cada vez mais enxutas; a supressão de cômo-



Figura 14 – Planta e fachada da unidade construída na Vila 11 de Junho e Vila da Rua Miguel Santa Cruz.



Figura 15 – Vila 11 de Junho no ano da inauguração. Fonte: *A União*, 9.6.1949.



Figura 16 – Casas na Vila Miguel Santa Cruz, imagem produzida em julho de 2008.



Figura 17 – Unidades da Cidade do Funcionário em julho 2008.



Figura 18 – Planta e fachada frontal original de unidade da Cidade do Funcionário.



Figura 19 – Bairros com obras do Montepio até 1963, em preto o Bairro Montepio e a Cidade do Funcionário Público Estadual. Fonte: Seplan – PMJP.

dos, primeiro com a retirada do terceiro quarto, seguida da remoção da copa; a busca pela economia na geminação das unidades, antes implantadas livres no lote, depois dispostas aos pares, unidas por um cômodo ou lateral; e, por último, viu-se a gradual e sensível limpeza formal das unidades – em parte por questões de custo, mas também a considerar as transformações estéticas e de gosto no decorrer deste tempo. Contudo, as unidades populares do Montepio ainda guardaram um padrão diferenciado, tendo-se em consideração as residências de outros institutos estatais e mesmo algumas propostas de organizações privadas.

Nesta segunda etapa, ocorreu uma divisão de esforços. O MEP acabou por dedicar-se à construção de casas maiores e por deixar em segundo plano as unidades populares, visto que a atenção para estas unidades estava resguardada pelos órgãos federais. Mas as unidades construídas pelo Montepio, populares ou não, tiveram grande importância no desenvolvimento dos bairros em que foram implantadas, e consequentemente no crescimento da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando foi iniciada a coleta dos dados para este trabalho, a intenção era examinar a produção estatal de habitação realizada pelos institutos estaduais e federais antes da implantação do sistema BNH. Mas com o desenvolvimento da pesquisa, o desempenho do Montepio dos Funcionários Públicos do Estado da Paraíba destacou-se dos demais órgãos governamentais, pela reiterada incidência de notícias e notas na nossa principal fonte de informação, o jornal *A União*. A regularidade da concessão dos benefícios a seus associados e o consequente apreço da sociedade pela instituição despertaram nossa atenção para

o trabalho do Montepio. Tínhamos, então, uma base sólida para determiná-lo como objeto do nosso estudo, relatando a sua produção na tentativa de estabelecer uma ligação com o traçado e o desenvolvimento da cidade, já que também desconhecíamos sua importância na evolução de João Pessoa.

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

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

Mesmo que não tenha realizado avassaladores planos urbanísticos ou grandes conjuntos com centenas de casas como os dos institutos federais, o Montepio realizou aquilo que era sua meta primordial: a casa para o funcionário público, sendo popular ou não. E amparado nesse sentido, foi muito bem-sucedido em sua missão. Pode-se afirmar que a atuação do Montepio na habitação consolidou o uso residencial naquela área próxima à Lagoa, dinamizou a infraestrutura do local pelo número considerável de construções; atraiu o interesse do governo para provisão da infraestrutura após a instalação das vilas e conjuntos – embora as respostas estatais tenham sido comumente mais demoradas; foi responsável pelas incursões iniciais em bairros como Torre e Expedicionários – que mais tarde se firmariam como bairros residenciais pela ação de outros institutos também públicos, e finalmente o Montepio inaugurou a implantação periférica de habitação subsidiada produzida em larga escala ao conceber a Cidade do Funcionário Público Estadual.

Quantitativamente a produção do Montepio pode até ser considerada pequena diante dos números dos institutos federais, mas foram realizações e alguns reflexos urbanos importantes que ficaram há muito esquecidos pela inexistência de um estudo aprofundado sobre o período abordado. Mesmo que de forma acanhada, a Paraíba envolveu-se diretamente no processo de produção habitacional e antecipou-se à ação federal, como fizeram poucos estados da federação, a exemplo de Pernambuco, Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro. O Montepio, com suas casas unifamiliares e vilas para o funcionalismo público, conseguiu estabelecer um padrão construtivo que se tornou referência em João Pessoa, sendo repetido até mesmo por particulares. Numa ação que, até então, encontrava-se pouco documentada e desmerecida, em consequência da dificuldade de acesso às informações da atuação do órgão ou mesmo por se tratar de um instituto estadual de pouca visibilidade, diante dos recursos nacionais que possibilitaram a implantação das vilas e conjuntos da FCP, dos pequenos e médios conjuntos dos IAPs e, posteriormente, dos grandes conjuntos habitacionais afastados da malha urbana pelo BNH na cidade.

Angela Araujo Nunes é mestre em Engenharia Urbana e Ambiental (UFPB), professora do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba (IFPB). E-mail: angelanunes2@hotmail.com.

Artigo recebido em agosto de 2009 e aprovado para publicação em setembro de 2009.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- A UNIÃO. Com o Montepio. João Pessoa, 14.3.1935.
- _____. Construção nesta capital, de casas pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões. João Pessoa, 17.8.1939.
- _____. Mensagem governamental. João Pessoa, 4ª Secção, 4.6.1950.
- ANNUARIO DA PARAHYBA. *Montepio dos funcionarios publicos do Estado da Parahyba*. 1935. João Pessoa: Imprensa Oficial, 1935.
- CAVALCANTI, J. B. A política habitacional do BNH no Brasil pós-64 e seus reflexos na expansão urbana de João Pessoa. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 1999.
- FINEP/GAP. *Habitação popular*: inventário da ação governamental. Rio de Janeiro: FINEP/Projeto, 1983.
- LAVIERI, J. R.; LAVIERI, M. B. F. Evolução urbana de João Pessoa pós-60. In: GONÇALVES, R. C. (org.) *A questão urbana na Paraíba*. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 1999.
- LIRA, J. T. C. Modernidade e economia de morar no Recife (1930-1964). In: SAMPAIO, M. R. A. (org.) *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930 – 1964*. São Carlos: RiMa, 2002. p.52-76.
- MELO, V. C. Relatório do exercício de 1944. Apresentado ao Conselho fiscal do Montepio do Estado da Paraíba. João Pessoa: Imprensa Oficial, 1946.
- PARAHYBA (Cidade). Código de posturas. Lei n.º 140 de 04 de outubro de 1928. Parahyba: Imprensa Oficial, 1928.
- REIS, N. G. Quadro da arquitetura no Brasil. 4.ed. São Paulo: Perspectiva, 1978.

A B S T R A C T *This work analyzes the constructive actuations of the real estate portfolio of Montepio Paraíba State in the statal housing production in the city of João Pessoa, from 1932 to 1963, established between the institutional designation for the production of housing in benefit of the public functionalism and its last popular realization before the work of BNH. Through exhausting documental research, done in local collections and especially through the newspaper A União, official record of the realizations of the state executive, data was found regarding the realizations of the housings by the institution, identifying the cities and popular aggregation and later on classifying the built unities and the reconstitution of the house plans and the front elevation.*

K E Y W O R D S *Montepio; João Pessoa; real estate portfolio; popular housing.*