



Vilas particulares na capital paraibana: habitação higiênica, segregação e modernização no início do século XX

Villas particulares en la capital paraibana: vivienda higiénica, segregación y modernización a comienzos del siglo XX

Simpósio E1_07 - A materialidade da vida urbana: redes técnicas, moradia e configurações socioespaciais (1880-1960)

Fillipe de Souza Bandeira Azevedo

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, Brasil, fillipeazevedo0705@gmail.com

Ivan Cavalcanti Filho

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, Brasil, icavalcantifilho@yahoo.com.br

Resumo: No início do século XX, as vilas particulares foram introduzidas na capital paraibana em meio a processos de modernização e expansão norteados pelo higienismo. Nesse ínterim, o alargamento e abertura de vias e a inauguração de serviços foram paralelos à perseguição às habitações da população pobre. Se era interesse do Estado eliminar as “casas de palha”, apontadas como foco de doenças e desvios morais, a hegemonia de uma política liberal tornava inconcebível o subsídio à construção de moradias populares. Nesse contexto, o investimento em habitações “higiênicas” ficou a cargo de empreendedores privados, associações mutuárias e irmandades religiosas. Erguidas como uma aplicação segura e lucrativa, as vilas particulares eram, em sua maioria, ofertadas através do aluguel ou aforamento. Contudo, a adequação da tipologia aos códigos de postura vigentes fazia dela um modelo de habitação valorizado, inacessível à maioria dos trabalhadores. O presente trabalho busca analisar a correlação entre as vilas particulares erguidas na capital paraibana, as políticas de fomento à tipologia, as reformas urbanas fundamentadas no higienismo, a segregação espacial, o déficit habitacional e a expansão da malha urbana. A pesquisa se apoia numa revisão bibliográfica e documental, na investigação *in loco* e no mapeamento dos exemplares remanescentes, relacionando a inserção da tipologia ao traçado urbano e às dinâmicas sociais do período abordado. A pertinência da pesquisa reside na análise das vilas particulares como produto de um processo de regulação do espaço urbano e do *modus vivendi* da população, num contexto de expansão e modernização da urbe

que, nas primeiras décadas do século XX, também foi responsável pelo aprofundamento das desigualdades socioespaciais.

Palavras-chave: vilas particulares; modernização; higienismo; segregação.

Resumen: *A comienzos del siglo XX, las villas particulares fueron introducidas en la capital paraibana en el marco de procesos de modernización y expansión orientados por el higienismo. En ese ínterin, el ensanchamiento y la apertura de vías, así como la inauguración de servicios, se desarrollaron en paralelo a la persecución de las viviendas de la población pobre. Si era de interés del Estado eliminar las “casas de paja”, señaladas como focos de enfermedades y de desviaciones morales, la hegemonía de una política liberal hacía inconcebible el subsidio a la construcción de viviendas populares. En este contexto, la inversión en viviendas “higiénicas” quedó a cargo de emprendedores privados, asociaciones mutualistas y hermandades religiosas. Erigidas como una aplicación segura y rentable, las villas particulares eran, en su mayoría, ofrecidas mediante alquiler o enfiteusis. No obstante, la adecuación de la tipología a los códigos de policía urbana vigentes la convertía en un modelo habitacional valorizado, inaccesible para la mayoría de los trabajadores. El presente trabajo busca analizar la correlación entre las villas particulares erigidas en la capital paraibana, las políticas de fomento a dicha tipología, las reformas urbanas fundamentadas en el higienismo, la segregación espacial, el déficit habitacional y la expansión de la trama urbana. La investigación se apoya en una revisión bibliográfica y documental, en la investigación in situ y en el mapeo de los ejemplares remanentes, relacionando la inserción de la tipología con el trazado urbano y las dinámicas sociales del período abordado. La pertinencia de la investigación reside en el análisis de las villas particulares como producto de un proceso de regulación del espacio urbano y del *modus vivendi* de la población, en un contexto de expansión y modernización de la ciudad que, en las primeras décadas del siglo XX, también fue responsable del profundizamiento de las desigualdades socioespaciales.*

Palabras-clave: villas particulares, modernización, higienismo, segregación.

Introdução

Com a aliança entre o ideário higienista e a classe dominante, no século XIX, passaram a ser criados regulamentos, posturas e decretos que alteraram a gestão habitual sobre o espaço urbano (Sá, 2009). A atual João Pessoa, então Cidade da Parahyba, não foi imune ao processo de modernização norteados pelo higienismo. Entre o fim do Império e o início do século XX, sobretudo a partir da década de 1910, seu tecido urbano foi significativamente alterado por “melhoramentos” impostos pelo poder público.

Nesse ínterim, destacam-se a inauguração de serviços como o abastecimento d’água e o acesso à eletricidade, o alargamento e a abertura de vias e a introdução da arquitetura eclética por meio de edifícios públicos e privados (Araújo, 2008; Alves, 2009). Apesar das benesses citadas, tais “avanços” — restritos a parcelas específicas da urbe — foram acompanhados pela naturalização de ações violentas, compreendidas como males necessários à modernização, reforçando o preconceito social que justificava o afastamento compulsório da população de baixa renda para zonas periféricas (Sá, 2009, p. 37).

Paralelamente, deu-se a perseguição às casas de palha — moradia característica da população pobre — como parte do intento modernizante da gestão pública. Essas construções eram vistas não apenas como entraves à modernização, mas como fontes dos “ares infectos” que, segundo a teoria dos miasmas, seriam responsáveis pelos surtos epidêmicos que assolavam a capital paraibana (Sá, 2009, p. 37). A atuação do Estado promoveu o “varrimento” da população pobre em direção aos arrabaldes e proibiu o assentamento em casas de palha nas zonas centrais (Alves, 2009, p. 64), agravando o déficit habitacional em um contexto de crescimento populacional e tecido urbano limitado.

Na concepção liberal vigente, o fornecimento de habitações não era compreendido como responsabilidade do Estado (Bonduki, 2011). Ainda assim, a tensão entre as políticas modernizantes e a inviolabilidade do espaço privado favoreceu a adoção de novos regulamentos e ações higienistas. O Estado, enquanto agente regulador, passou a incentivar a construção de moradias por meio de estímulos ao setor privado, como isenções fiscais, concessão de licenças, empréstimos e reformas legislativas favoráveis ao mercado rentista (Muniz, 2021, p. 155).

É importante reiterar que a aquisição de um lote e o financiamento da casa própria eram incompatíveis com a renda da maioria dos trabalhadores durante a Primeira República, dado que inexistiam sistemas públicos de financiamento imobiliário. A produção estatal de habitações foi restrita ou inexistente, fazendo do aluguel, do arrendamento e do aforamento as principais formas de acesso à moradia entre o final do século XIX e o início do século XX (Muniz, 2021). Esse cenário transformou as vilas particulares em uma fonte segura de especulação imobiliária, uma vez que o investimento apresentava baixos riscos e garantia valorização (Bonduki, 2011, p. 44).

Financiadas por pequenos investidores, construtoras ou sociedades mutuárias, as vilas particulares consistiam, em geral, em conjuntos de casas ou sobrados geminados, com padronização construtiva, áreas livres mínimas e ausência de recuos. A tipologia deriva das vilas operárias, no Brasil financiadas por industriais que, ao conhecerem modelos europeus, passaram a implantar grupos de residências padronizadas junto às fábricas, com o objetivo de abrigar e controlar o operariado (Aragão; Souza, 2014, p. 360). Posteriormente, esses modelos foram adaptados ao cenário urbano, dando origem às vilas particulares voltadas ao mercado rentista.

Na Cidade da Parahyba, associações privadas propunham “remediar a deficiência de habitações”, reconhecendo o “excessivo preço nos alugueis de casas” e oferecendo aos seus afiliados a possibilidade de adquirir, mediante contribuições mensais, uma habitação relativamente confortável e bem construída. Assim, foram edificados conjuntos destinados às camadas intermediárias urbanas, com soluções diversas e localizados majoritariamente em zonas de expansão.

Contudo, o incentivo à construção de vilas não foi suficiente para sanar o déficit habitacional crescente. Apesar da repressão promovida pelos regulamentos higienistas, as casas de palha permaneceram nas áreas periféricas da cidade, sobretudo nas zonas de menor valorização. Ainda assim, as vilas particulares constituem um marco no processo de higienização urbana, pois materializam a tentativa de estabelecer um padrão mínimo de salubridade, expresso pela “casa operária” (Lemos, 1989), e evidenciam o papel atribuído ao setor privado diante da ausência de políticas públicas efetivas.

Na João Pessoa atual, as vilas particulares representam parcela significativa do patrimônio edificado, concentrando-se em bairros outrora limítrofes, como Roger, Trincadeiras e Jaguaribe, além de áreas historicamente destinadas às camadas menos favorecidas, como o Varadouro. A tipologia preserva uma das primeiras iniciativas de racionalização da habitação no Brasil e constitui um testemunho material da modernização da capital no início do século XX (Timm, 2015), configurando um prelúdio das políticas de estímulo à habitação social desenvolvidas a partir da Era Vargas (1930–1945).

Dessa forma, a partir do mapeamento dos exemplares remanescentes identificados na atual malha urbana de João Pessoa, este trabalho objetiva analisar a distribuição das vilas particulares no perímetro urbano, relacionando-a ao processo de expansão da cidade e aos fatores históricos que condicionaram sua implantação. Ressalta-se a relevância do estudo diante da vulnerabilidade desses conjuntos, que, embora em sua maioria inseridos em poligonais de tombamento estadual, sofrem modificações que comprometem suas características originais.

Este trabalho resulta de uma pesquisa de mestrado desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba, intitulada Habitação higiênica na Cidade da Parahyba: o caso das vilas particulares (1909–1932). O objeto empírico corresponde às vilas particulares erguidas no período delimitado, abrangendo os bairros do Centro, Varadouro, Tambiá, Róger, Trincadeiras e Jaguaribe.

Como metodologia, foram realizadas pesquisas bibliográfica e documental, abrangendo o desenvolvimento da tipologia nos âmbitos local, nacional e internacional, além da consulta a fontes primárias, como jornais, revistas e documentos oficiais. Complementarmente, foi realizado levantamento in loco, resultando no mapeamento das vilas identificadas e na elaboração de fichas dos exemplares selecionados como representativos da tipologia.

Modernização, higienismo e segregação na Cidade da Parahyba

Na segunda metade do século XIX a Cidade da Parahyba mantinha a estrutura legada pelo passado colonial. Predominavam as ruas tortuosas e casario homogêneo, cuja modernização limitava-se, majoritariamente, à composição de herança luso-brasileira. Seus espaços públicos eram precários,

e as casas de palha formavam um expressivo contingente. Os habitantes mantinham hábitos rurais, sendo comum o cultivo de hortaliças e árvores frutíferas, além da criação de animais (Chagas, 2004; Trajano Filho, 2006). Nesse período a malha urbana da capital estava concentrada a oeste da Lagoa dos Irerês (atual Parque Sólon de Lucena), corpo d'água que limitava sua expansão, direcionando-a às estradas pré-existentes do Tambiá, ao norte, e das Trincheiras, ao sul, como destacado na Planta da Cidade da Parahyba do Norte (Figura 01).

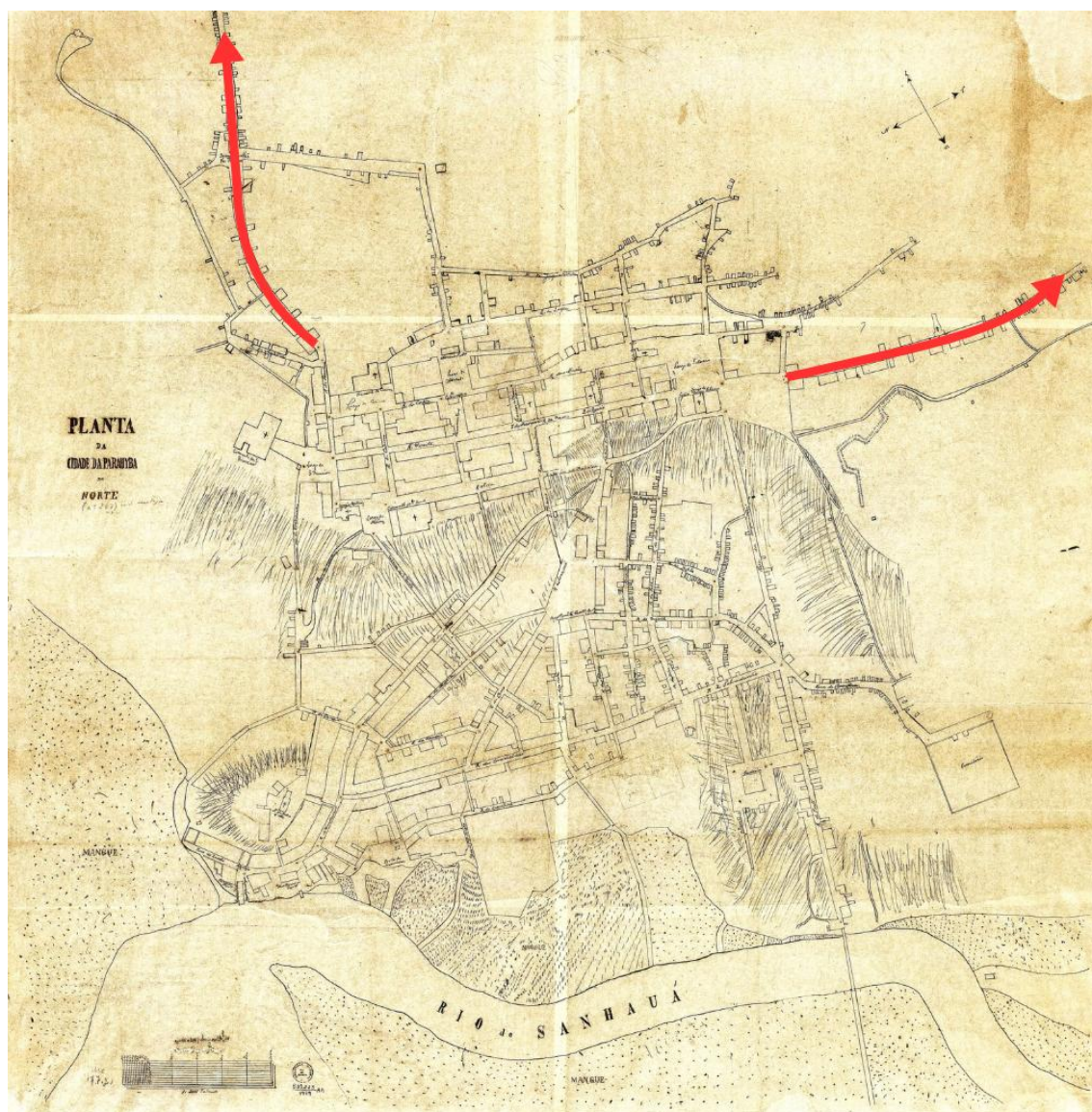


Figura 01: Planta da Cidade da Parahyba do Norte, levantada em 1855 por Alfredo de Barros e Vasconcelos. Destaque em vermelho para os eixos de expansão ao norte e ao sul. Fonte: BNDigital do Brasil, s.d.

Ao longo do Oitocentos o discurso higienista foi assimilado pela elite. Tal influência foi responsável por modificar os anseios da classe dirigente, cujas ações passaram a priorizar a modernização da capital. Em 1889, ao fim do Segundo Império, a cidade contava com um cemitério público, diversos edifícios oficiais filiados ao neoclassicismo, um teatro e conexão à linha ferroviária. Seus principais logradouros já apresentavam calçamento em pedra, e espaços públicos e cívicos importantes passaram a exibir os resultados de “embelezamentos e arborização” realizados entre as décadas de 1870 e 1880 (Sá, 2009; Rabello, 2022; Silva, 2014).

Contudo, só a partir de 1910 que se intensificaram ações para a higienização, ordenação e crescimento da cidade. No governo de João Lopes Machado (1908-1912) foram inaugurados os serviços de abastecimento d'água e iluminação elétrica, sendo criado também, em 1911, o Serviço de Hygiene da Parahyba (Alves, 2009), pondo em prática o “método de intervenção campanhista-policial” já aplicado em São Paulo e no Rio de Janeiro (Advíncula, 2011, p.388). Esse serviço foi responsável pela perseguição às habitações da população pobre, vistas como responsáveis “não só pela origem, como também pela contaminação e contágio de doenças” (Sá, 2009, p.40). Dessa maneira, justificavam-se intervenções sobre o âmbito privado.

[...] para que consigamos o fim que todos devem almejar, necessário se torna que a nossa população, com o seu franco e decidido concurso, venha em auxílio das medidas hygienicas indicadas e postas em prática para beneficio geral da collectividade. [...] É preciso que a nossa população se submeta às leis sanitárias sem a preocupação de que elas possam attingir a liberdade individual, indo mesmo até a inviolabilidade do domicilio¹.

Em 1917 foi instituída uma Comissão Sanitária Federal (Advíncula, 2011, p.387). Nesse interim, foram múltiplos os casos de notificações, expulsões de moradores, interdições e demolições de casas que não atendiam às normativas. Também foram expedidas multas a todos os proprietários, procuradores, arrendatários ou locatários que não cumprissem as instruções e/ou intimações das autoridades sanitárias. Muitas vezes, as denúncias eram realizadas pelos próprios cidadãos que, ao assimilar o discurso médico, queriam ficar distantes de espaços ou hábitos anti-higiênicos (Alves, 2009).

Paralelamente, a Cidade da Parahyba continuava sendo palco de ações modernizantes. Durante a gestão de Castro Pinto (1912-1914) como presidente do estado, foi elaborado um projeto de saneamento para a capital, encomendado ao engenheiro Francisco Saturnino de Brito. O projeto teve sua execução interrompida pela seca de 1915 e por entraves políticos. Contudo, entre 1923 e 1926, a proposta serviu de base para a execução dos serviços de saneamento e ampliação da rede de abastecimento d'água, realizado sob a condução do engenheiro Lourenço Baeta Neves (Vidal, 2004; Trajano Filho, 2006). As atualizações na cidade — no que tange ao período que antecede a década de 1930 — tomaram maior impulso entre 1916 e 1920, durante a gestão de Camillo de Hollanda como presidente do Estado. Nesse período, “foram ampliadas as arrecadações estaduais que [...] provinham principalmente da economia algodoeira” (Guedes, 2006, p.69-79).

No âmbito municipal, a perseguição às habitações da população pobre foi intensificada no mandato de Walfredo Guedes Pereira (1920-1924). Com o decreto nº 32, de 4 de janeiro de 1921, foram definidos os perímetros urbano e suburbano da capital. Também se deu a instituição de “normas disciplinadoras para futuras construções nas áreas por ele delimitadas” (Alves, 2009, p.64). Com a proibição das casas de palha nas zonas centrais, intensificou-se o afastamento da população pobre em direção aos arrabaldes, uma vez que não possuíam meios para adequar suas residências aos padrões determinados pela lei.

[...] por mais que a elite, os médicos, os engenheiros, enfim os detentores do saber científico na época defendessem e propagassem que o asseio das habitações da população fosse uma prática comum, este objetivo não era fácil

¹ Trecho da mensagem Presidencial apresentada à Assembleia Legislativa do Estado em 1º de setembro de 1911 pelo Presidente do Estado, Dr. João Lopes Machado, p. 26.

de se concretizar, pois muito distante estava a população de possuir condições econômicas para efetivar este asseio. Além disso, é importante lembrar que a população pobre não era servida por alguns serviços que contribuiriam para que suas habitações fossem mais adequadas à modernidade, à salubridade e à higienização, tais como, o recolhimento do lixo, o abastecimento de água, o saneamento, entre outros. [...] Essa população pobre foi, entre finais do século XIX e início do século XX, expulsa da área central para evitar que propagassem as suas enfermidades à elite (Sá, 2009, p. 135).

Em adição a esse cenário, as secas ocorridas entre as décadas de 1910 e 1920 no Nordeste, intensificaram as ondas migratórias em direção às capitais litorâneas. Como descrito em matéria publicada no jornal *A União*, com as estiagens “os lavradores e parte da população pobre viram-se na triste contingência de emigrar”², agravando o inchaço populacional não apenas na Cidade da Parahyba, mas também em outros centros. Com o crescimento demográfico, desenvolveram-se regiões periféricas como Cruz do Peixe, Jaguaribe e Róger. Seguindo um processo já estabelecido desde o século XIX, a população pobre também se concentrou na zona portuária, habitando vias do Varadouro, na Cidade Baixa, como a Rua Beaurepaire Rohan, antiga Rua do Melão.

As casas de palha configuravam um dos principais alvos do poder público, e ainda que tivessem sido gradualmente afastadas da Cidade Alta, região que compreende os bairros centrais, ainda compunham agrupamentos na Cidade Baixa e nos arrabaldes, como se percebe a partir do relato abaixo:

Uma das medidas capitaes para base do futuro desiderato seria impedir que na cidade baixa, no bairro essencialmente comercial, onde se encontram os mais importantes estabelecimentos, ainda continuassem as casas de palha, consoante se verifica na rua do mesmo nome e outras que demoram nas imediações do Thesouro e do mercado Beaupaire Rohan. [...] A arca das casas de palha na Cidade Alta vai sempre recuando mercê das posturas municipaes, de maneira que com maioria de razões na Cidade Baixa não se explica a existencia do repugnante anachronismo (O Norte, 28 de dezembro de 1916).

Entretanto, é importante destacar que o processo de expansão da cidade acarretou a valorização de vias específicas que, outrora, eram ladeadas sobretudo por chácaras e casas de palha. Tal fato alterou a dinâmica de ocupação do território, agravando o processo de segregação espacial. A aprovação da Lei de Terras, em 1850, bem como a determinação do Registro Geral de Terras, em 1854, possibilitou a concepção da terra como um “bem material inviolável, adquirido com base no poder do capital, dentro das diretrizes jurídicas” (Nascimento; Maia, 2011, p.54). Tal processo viabilizou grandes lotes nos novos bairros, favorecendo tanto o surgimento de palacetes isolados ao centro dos terrenos, quanto a consolidação de loteamentos. Observa-se, assim, um duplo movimento de ocupação das zonas periféricas. Enquanto o contingente deslocado passa a habitar os terrenos mais distantes, a fixação de uma elite agrária, agora residente na cidade, resulta na difusão de novos padrões de moradia.

Na Planta da Cidade de João Pessoa em 1930 (Figura 02), foram destacadas as vias de expansão. A Rua das Trincheiras surge a partir do trajeto que, no século XVII, ligava a Cidade da Parahyba

²A *União*, 6 de janeiro de 1920.

à Capitania de Pernambuco. A Rua do Tambiá ligava a cidade à Fonte do Tambiá, além das estradas que levavam ao Sítio de Mandacaru e à praia de Tambaú (Soares; Costa; Martins, 2020). A Avenida João Machado, aberta em 1910, foi o primeiro *boulevard* da capital. Sua ligação à Avenida Maximiano de Figueiredo, em consonância com a urbanização da Lagoa, possibilitou a ocupação efetiva ao leste. Por fim, a abertura da Avenida Eptácio Pessoa, em 1930, consolidaria a expansão da capital em direção à praia (Vidal, 2004).

Se no século XIX ruas como as do Tambiá e Trincadeiras eram ocupadas por uma população diversa, abarcando chácaras, edifícios em alvenaria e casas de palha (Moura Filha, Rodrigues, 2016, p.251), a situação muda radicalmente a partir do século XX. Essas vias, assim como a Avenida João Machado, passam a ser delimitadas por lotes generosos, que posteriormente vão abrigar os palacetes da elite.

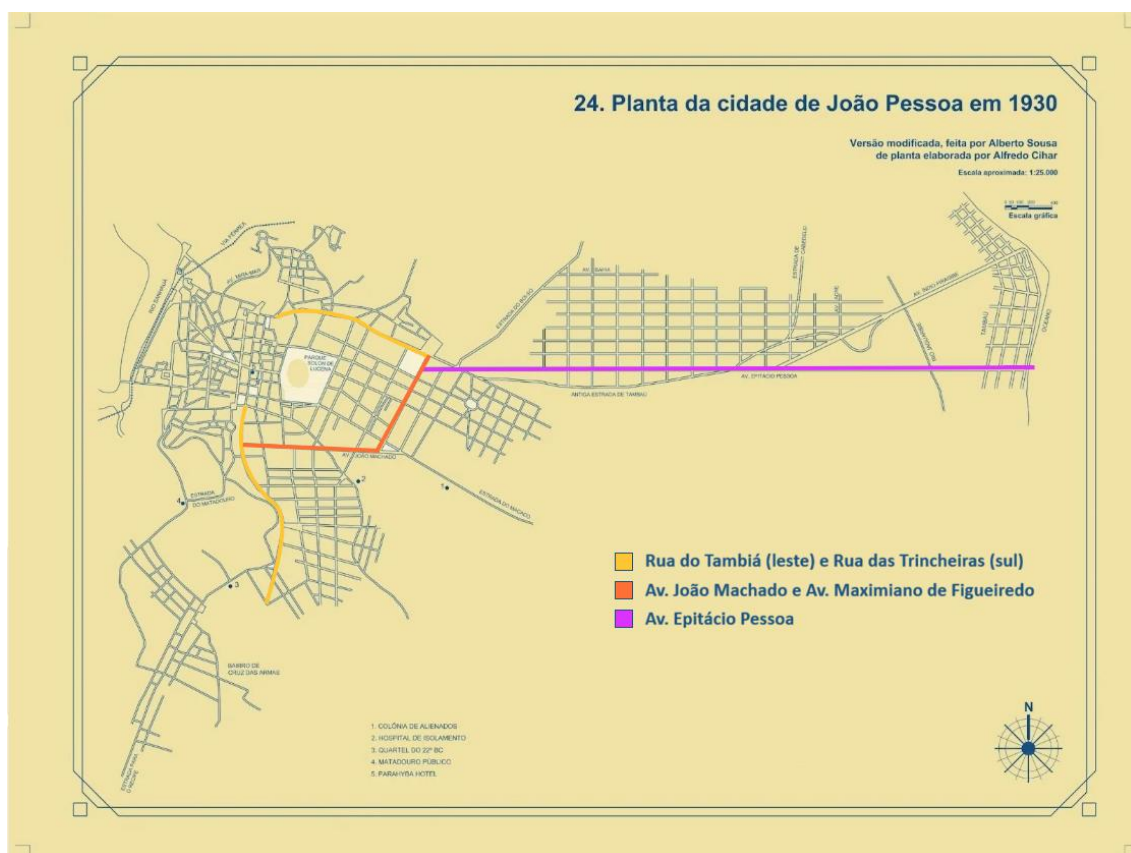


Figura 02: Planta da cidade de João Pessoa em 1930, com destaque para as vias de expansão. Fonte: Sousa; Vidal (2010). Editado pelo autor (2025).

Segundo Chagas (2004, p. 259), “o algodão permaneceu até 1929 como o principal produto econômico do estado”. A hegemonia da cultura algodoeira, entretanto, não possibilitou sua industrialização. Ainda assim, a riqueza investida na capital acarretou o “surgimento de novos programas de necessidades e mudanças na elaboração da planta dos edifícios que, simultaneamente, precisavam seguir os ditames do higienismo” (Azevedo; Moura Filha; Gonçalves, 2016, p.114). Assim, a legislação continuou sendo atualizada, enrijecendo o padrão estabelecido para que uma moradia fosse considerada higiênica.

Num contexto em que a população imigrante se somava a um tecido urbano limitado, o déficit habitacional tornar-se-ia um problema latente. Ainda que, como dito anteriormente, não coubesse

ao Estado, na concepção liberal em voga, fornecer habitações à população, a dicotomia entre o intento modernizante e a inviolabilidade do espaço privado favoreceu não apenas a adoção dos regulamentos e ações de cunho higienista descritos, mas também tornou necessário o incentivo à construção de moradias por meio de estímulos ao setor privado.

O fomento à habitação higiênica e distribuição das vilas particulares na capital

Urge, pois modificar um tal estado de cousas, não só em benefício do proletário, por a sim dizer, a celula “desprezível” do corpo social; como também em atenção á hygiene e á esthetica da cidade [...] Feito isso construir-se-ão esses pequenos predios, dois a dois, ou em maiores agrupamentos, [...]. attenuando-se, ou debellando-se, ao mesmo tempo, a crise de habitação que asoberba todas as classes. Em summa, surgiriam insensivelmente as chamadas villas operarias, apar do remodelamento geral da cidade.” (O Norte, 10 de outubro de 1913)

No trecho acima, observa-se a menção às “villas operárias” como uma tipologia introduzida em paralelo ao processo de modernização da capital paraibana. Essas vilas, por sua vez, seriam o contraponto às casas de palha que, como já foi dito, eram compreendidas como sinônimo de moradia insalubre. Se em regiões como o Sudeste os cortiços — nomenclatura utilizada quando se desejava estigmatizar uma habitação coletiva (Chalhoub, 1996, p. 40) — eram perseguidos, na realidade nordestina as casas de palha, ainda que configurassem uma espécie de “habitação unifamiliar”, eram, na maioria dos casos, a tipologia alvo das críticas dirigidas à moradia da população pobre.

O fomento às “villas operárias”, nesse contexto, não se refere propriamente aos complexos residenciais erguidos pela indústria, mas aos conjuntos compostos pela chamada “casa operária”, termo utilizado à época, especialmente entre profissionais vinculados à pauta higienista, como sinônimo recorrente da unidade habitacional concebida para o “alinhamento entre as exigências da lei e a rentabilidade possível com seu aluguel”, configurando uma construção erguida segundo a capacidade de investimento de seus proprietários e a expectativa de retorno financeiro que possuíam (Costa, 2024, p. 192).

Ainda que a construção de casas ou alojamentos em série para trabalhadores livres ou escravizados, fosse uma realidade desde o período colonial (Correia; Ghoubar; Mautner, 2006, p. xx), a adoção do termo “vila” para designar conjuntos residenciais é fruto das primeiras indústrias instaladas no país, ainda no século XIX. Assim, “vila” passa a designar, a partir da livre tradução de *working villages*, de origem inglesa (Aragão, 2019, p. 175), grupos de casas geralmente acompanhados por espaços de convivência, educação e devoção, inseridos dentro de cidades ou subúrbios criados por indústrias (Barros, 1985 apud Santos, 2017, p.175). No contexto urbano, a experiência da vila operária serviu de base a um modelo de conjunto de habitações “econômicas” que extrapolou o âmbito da indústria, e que logo foi assimilado como um investimento rentável a ser reproduzido no meio urbano: as vilas particulares, objeto de estudo deste trabalho.

Financiadas por pequenos investidores, construtoras e sociedades mutuárias, as vilas particulares eram, em geral, “renques de casinhas ou sobrados geminados, com [...] paredes comuns, planos contínuos de telhados, áreas livres mínimas e ausência de recuos”. Na busca pelo lucro dos alugueis, “procurava-se o maior aproveitamento possível dos terrenos, utilização do miolo dos quarteirões [...], racionalização dos projetos e economia de materiais (Bonduki, 2014, p. 26).

Construídas principalmente em bairros como Róger, Jaguaribe e Varadouro, as vilas particulares erguidas na Cidade da Parahyba evocam o intento de fornecer habitações salubres por parte de particulares e organizações não estatais, no início do século XX. Ainda que atendendo a uma parcela limitada da população (Alves, 2009, p. 83), uma vez que apenas as camadas intermediárias urbanas conseguiam adquirir uma casa, ou mesmo arcar com o aluguel de vivendas que atendessem às normativas municipais, a presença física da tipologia destaca a atuação do setor privado no fornecimento de moradias a diversos extratos. Fossem elas destinadas ao aluguel ou adquiridas por meio do investimento em cooperativas, erguidas em solo próprio ou acessíveis através da enfiteuse³, as vilas particulares materializam a adoção da “villa operária” como uma alternativa salubre e acessível de moradia.



Figura 03: Vila particular situada na rua Irineu Joffily, no bairro do Jaguaribe. Fonte: do autor, 2025.

Em parecer publicado pela Assembleia Legislativa no jornal O Norte em 20 de setembro de 1913⁴, destaca-se a aprovação, por parte da Comissão da Fazenda, à solicitação requisitada pela Cooperativa Predial Parahybana relativa à “isempção de impostos e outros favores, em benefício do empreendimento que a mesma sociedade deseja realizar”. A cooperativa, que inicia seus trabalhos em 1912, tinha como escopo “remediar a deficiência de habitações” na capital, reconhecendo também a problemática do “excessivo preço nos alugueis de casas” e oferecendo aos seus afiliados, “mediante suave contribuição mensal, habilitar-se a entrar, dentro de um período não muito dilatado, na posse definitiva de uma habitação relativamente confortável e bem construída”.

Tal registro aponta não apenas a prevalência dos alugueis como acesso à moradia na capital, nos primeiros anos do século XX, como também o princípio do discurso que, ao longo da referida centúria, culminaria no “sonho da casa própria”. Também atesta a ocorrência, na realidade

³ Segundo o Art. 678 do Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916), dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando “o proprietário atribui a outro o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual”.

⁴ O Norte, 20 de setembro de 1913.

paraibana, das isenções de impostos e benefícios, levantados por Bonduki (2014) ao setor privado, fator essencial para o estabelecimento das vilas particulares na urbe.

No recorte estabelecido, as vilas erguidas na Cidade da Parahyba constituem um patrimônio majoritariamente eclético. A acepção do ecletismo reflete o processo no qual os mais diversos setores da sociedade aderiram aos “pastiches compositivos” como forma de enriquecer as fachadas de suas residências e/ou estabelecimentos comerciais (Fabris, 1993).

Dessa forma, deu-se a identificação e mapeamento das vilas particulares erguidas na Cidade da Parahyba. No estudo aqui pretendido, optou-se pela identificação e mapeamento de conjuntos de residências ecléticas a partir de três unidades habitacionais, identificados no perímetro correspondente à zona de estudo (recorte espacial) delimitada entre os bairros do Centro, Jaguaribe, Róger, Tambiá, Trincheiras e Varadouro (Figura 04).

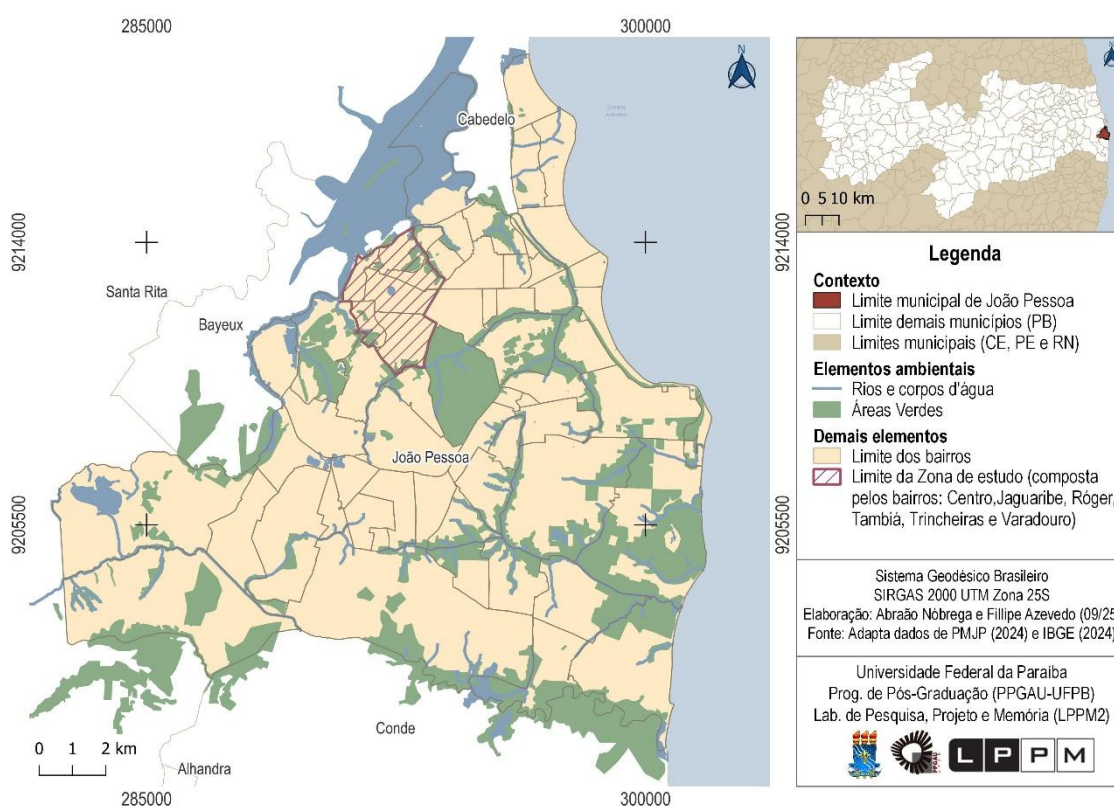


Figura 04: Demarcação da zona de estudo no mapa da cidade na atualidade. Fonte: Abraão Nóbrega e Fillipe Azevedo, 2025.

As vilas particulares identificadas foram nomeadas por meio de siglas referentes a seus bairros de origem e classificadas em três subcategorias, relativas à quantidade de unidades habitacionais de cada conjunto. Em seguida, procedeu-se à classificação segundo variações formais, agrupadas em duas categorias distintas. A primeira, denominada tipo, refere-se à implantação dos conjuntos, mediante as variações identificadas. A segunda, o padrão, diz respeito ao extrato social ao qual a vila era destinada.

No que se refere ao padrão, é importante ressaltar que, neste trabalho, consideram-se as variações internas existentes nas camadas intermediárias urbanas. Trata-se, portanto, das diferenças de poder aquisitivo no interior de um contingente que, embora não fosse capaz de habitar um

palacete, dispunha de meios suficientes para adquirir ou alugar uma casa considerada higiênica à época. Para melhor compreensão da categorização proposta, sua apresentação é sintetizada no Quadro 01 (abaixo).

Categoria		
Vila particular		
Subcategorias		
Vila extensa (a partir de dez unidades habitacionais)	Vila média (entre quatro e dez unidades habitacionais).	Vila em trio (três unidades habitacionais).
Variações formais		
Tipos (referente à implantação das unidades)	Padrões (referente ao poder aquisitivo necessário para habitar uma unidade do conjunto)	
Tipo A (unidades com recuo lateral e espelhamento de plantas)	Padrão 1 (maior poder aquisitivo)	
Tipo B (unidades com espelhamento, unicamente)	Padrão 2 (poder aquisitivo intermediário)	
Tipo C (unidades com recuo lateral, unicamente)	Padrão 3 (menor poder aquisitivo)	
Tipo D (unidades geminadas)	-	

Quadro 01: Categorização proposta para as vilas particulares. Fonte: do autor, 2025.

No estudo aqui pretendido, o enfoque recai sobre as variações de padrão, uma vez que a distribuição das vilas segundo esse critério possibilita aferir uma correlação entre as áreas mais ou menos valorizadas e a prevalência ou escassez de vilas de diferentes padrões. É importante ressaltar que os diferentes padrões foram identificados mediante as características das unidades habitacionais. As vilas classificadas como Padrão 1 possuem atributos que indicam destinação a camadas mais abastadas: ostentam fachadas amplas, com três ou mais aberturas, elevação em relação ao nível do solo e modenatura com estilemas de maior apuro técnico, mesmo quando padronizados. Os conjuntos classificados como Padrão 2 exibem características intermediárias; suas fachadas apresentam entre três e quatro aberturas, com dimensões inferiores às do Padrão 1, e ornamentação composta por elementos decorativos simplificados e padronizados. As vilas enquadradas no Padrão 3 correspondem a conjuntos destinados à população de menor renda, sendo, em geral, residências de porta e janela, com dimensões reduzidas. Nas imagens a seguir (Figuras 06, 07 e 08), destacam-se vilas de diferentes padrões.



Figura 05: Vila V2 (segunda vila localizada no bairro do Varadouro), de Padrão 3, à Rua Visconde de Itaparica. Fonte: do autor, 2025.



Figura 06: Vila R2 (segunda vila localizada no bairro do Róger), de Padrão 2, à Rua Juiz Gama e Melo. Fonte: do autor, 2025.



Figura 07: Vila J3 (terceira vila localizada no bairro do Jaguaribe), de Padrão 1, à Rua Rodrigues de Aquino. Fonte: do autor, 2025.

Com a abertura da Avenida João Machado, em 1910, os lotes que margeiam o *boulevard* passaram a abrigar palacetes da elite, estendendo-se esse padrão de ocupação também à Rua das Trincheiras, que se consolidou como logradouro privilegiado da classe dominante. Em terrenos próximos à João Machado, ao longo da Rua das Trincheiras, observa-se a implantação de vilas particulares de Padrão 1, possivelmente destinadas às parcelas mais abastadas da população,

enquanto em vias paralelas ou adjacentes, como a Rua Irineu Joffily e a Avenida Senador João Lira, identificam-se vilas extensas de Padrão 2, associadas a um extrato intermediário. Tal distribuição sugere um gradiente de valorização urbana, no qual as artérias mais prestigiadas concentravam a moradia da elite, ao passo que as de menor valorização abrigavam a classe média, realidade evidenciada no mapa a seguir (Figura 08).



Figura 08: Vilas do bairro do Jaguaribe de acordo com o Padrão. Fonte: Abraão Nóbrega e Filipe Azevedo, 2025.

Ao Norte, no bairro do Tambiá, a Rua do Tambiá concentrou os palacetes ao longo do eixo de expansão a leste. Nesse sentido, foi nas ruas do bairro vizinho, o Róger, onde se ergueram diversas vilas de Padrão 2, como indicado na Figura 09. No Centro, região já valorizada, identificam-se poucas vilas, todas enquadradas no Padrão 1, conforme a Figura 10. No Varadouro, concentram-se vilas de Padrão 2 e 3, como ilustrado na Figura 11. Trata-se de um bairro historicamente associado à ligação com o porto e o comércio, no qual a população residente com maior poder aquisitivo se estabelecia em ruas mais próximas ao núcleo central, ao passo que, em contraste, vias situadas próximo ao rio, como a Rua São Miguel e a Visconde de Itaparica, na Cidade Baixa, eram habitadas pelas camadas mais pobres, concentrando vilas particulares de Padrão 3, em geral compostas por unidades geminadas de porta e janela.

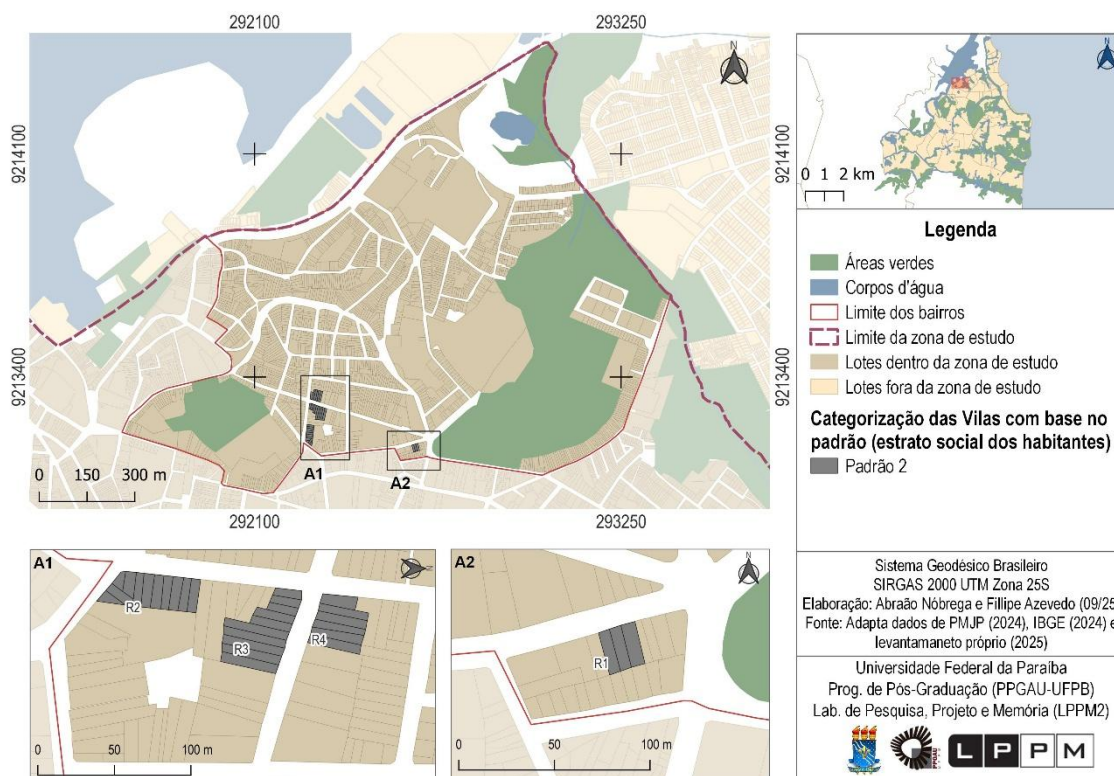


Figura 09: Vilas do bairro do Róger de acordo com o Padrão. Fonte: Abraão Nóbrega e Fillipe Azevedo, 2025.

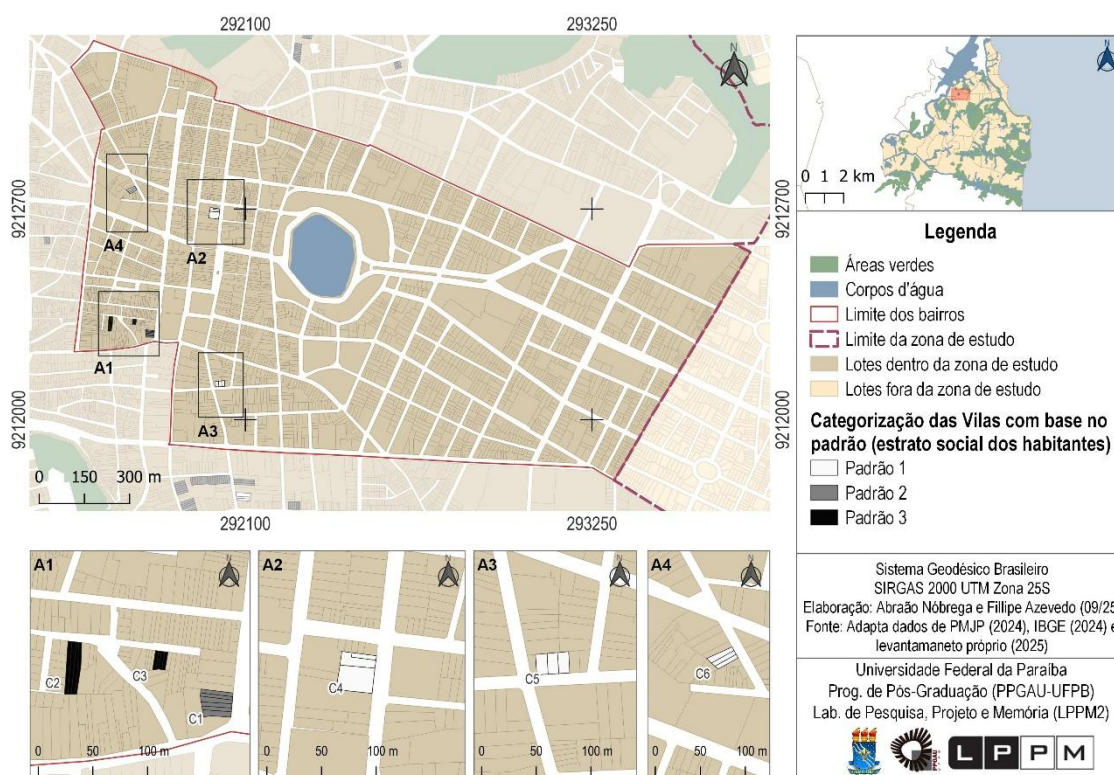


Figura 10: Vilas do bairro do Centro de acordo com o Padrão. Fonte: Abraão Nóbrega e Fillipe Azevedo, 2025.

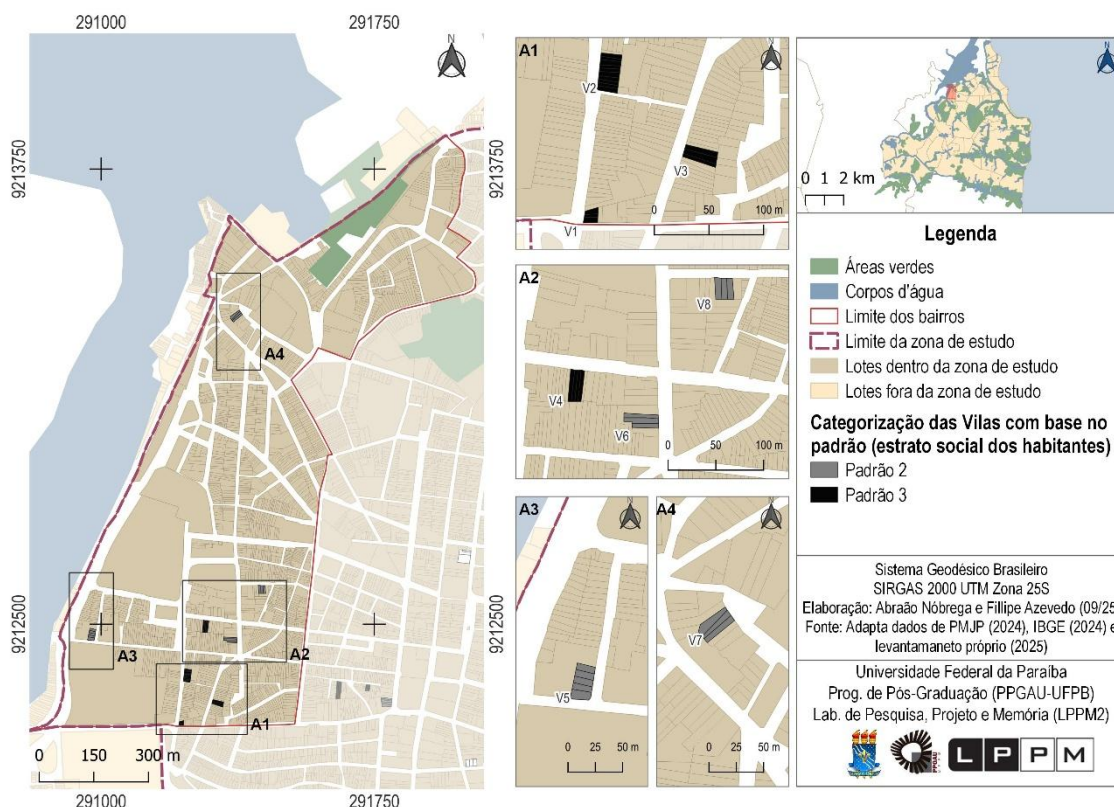


Figura 11: Vilas do bairro do Varadouro de acordo com o Padrão. Fonte: Abraão Nóbrega e Fillipe Azevedo, 2025.

Conclusão

As vilas particulares são elemento-chave para a compreensão das transformações urbanas da Cidade da Parahyba no início do século XX, ao materializarem a convergência entre o ideário higienista, a atuação reguladora do Estado e os interesses do mercado rentista. Sua distribuição espacial evidencia a relação entre valorização do solo urbano e segregação, revelando o caráter excludente do processo de modernização da capital. Ao mesmo tempo em que representaram uma alternativa salubre à moradia popular, as vilas particulares atenderam majoritariamente às camadas intermediárias urbanas, deixando à margem a população de menor renda, deslocada para áreas periféricas. Assim, a tipologia constitui testemunho físico do processo de higienização, racionalização e segregação que marcou a expansão da cidade no início do século XX.

Referências

- ADVÍNCULA, Chyara Charlotte Bezerra. Espaços esquadrihados e desodorizados: ações dos delegados de saúde na cidade da Parahyba do Norte no início do século XX. **Gênero & História**. Recife, pp. 387–404, 2011.
- ALVES, Fernanda Karoline Martins Lira. **Urbe vigiada**: modos de morar e viver na Cidade de Parahyba do Norte (1910–1930). Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande, 2009.
- ARAGÃO, Solange de. As diversas acepções do termo “vila” e seu rebatimento espacial na cidade brasileira. **PosFAUUSP**. São Paulo, v. 26, pp. e111574, 2019.

ARAGÃO, Solange de; SOUZA, Thais. Do palacete ao cortiço: o emprego do ladrilho nas construções paulistanas da passagem do século XIX para o século XX. **Antíteses**. Londrina, v. 7, pp. 348–372, 2014.

ARAÚJO, Darlene. **O impacto da nova arquitetura pública na paisagem da capital paraibana: 1900–1950**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2008.

AZEVEDO, Maria Helena; MOURA FILHA, Maria Berthilde; GONÇALVES, Isabela Rolim Moreira. Higienismo e ecletismo: as casas da modernização urbana do início do século XX. In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Márcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (Orgs.). **Entre o rio e o mar: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa**. João Pessoa: Editora Universitária da UFPB, 2016. pp. 112–133.

BONDUKI, Nabil Georges. **Pioneiros da habitação social – volume 1: cem anos de construção de política pública no Brasil**. São Paulo: Editora Unesp; Edições Sesc, 2014.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

CHAGAS, Waldeci Ferreira. **As singularidades da modernização na cidade da Parahyba, nas décadas de 1910 a 1930**. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2004.

CHALHOUB, Sidney. **Cidade febril: cortiços e epidemias na Corte Imperial**. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.

CORREIA, Telma de Barros; GHOUBAR, K.; MAUTNER, Yvonne. Brasil, suas fábricas e vilas operárias. Pós. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP**. São Paulo, v. 20, pp. 10–32, 2006.

COSTA, Ana Beatriz Pahor Pereira da. **Casa e domesticidade para o trabalhador paulistano nas primeiras décadas do século XX**. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2024.

FABRIS, A. Arquitetura eclética: o cenário da modernização. **Anais do Museu Paulista**. São Paulo, v. 1, 1993.

GUEDES, Kaline Abrantes. **O ouro branco abre caminho: o algodão e a modernização do espaço urbano da Cidade da Parahyba (1850–1924)**. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2006.

MOURA FILHA, Maria Berthilde. **De Filipéia à Paraíba: uma cidade na estratégia de colonização do Brasil. Séculos XVI–XVIII**. João Pessoa: IPHAN – Superintendência na Paraíba, 2010.

NASCIMENTO, Rebeca Aguiar; MAIA, Doralice Sátyro. Os impactos iniciais da Lei de Terras de 1850 na estrutura fundiária da Cidade da Parahyba. **Geotextos**. Salvador, v. 7, pp. 45–68, 2011.



RABELLO, Jessica Soares de Araújo. **Civitas et urbs: o projeto neoclássico na cidade da Parahyba (1858–1889)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2022.

SÁ, Nirvana Lígia Albino Rafael de. **A cidade no despertar da era higiênica: a cidade da Parahyba e o movimento higienista (1854–1927)**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2009.

SANTOS, M. A. N. **Vilas operárias: centros de ordem e exclusão na vila operária de Camaragibe (1900–1929)**. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2017.

SILVA, Anne Camila César. **Sobre a requalificação de praças no Centro Histórico de João Pessoa: um panorama das ações entre as décadas de 1980 e 2010**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2014.

TIMM, Juliane A. **Habitações operárias no Brasil: arquitetura e urbanismo da habitação social na primeira metade do século XX**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2015.

TRAJANO FILHO, Francisco Sales. Do rio ao mar: uma leitura da cidade de João Pessoa entre duas margens. In: TINEM, Nelci (Org.). **Fronteiras, marcos e sinais: leituras das ruas de João Pessoa**. João Pessoa: Editora Universitária da UFPB, 2006. pp. 19–46.

VIDAL, W. C. L. **Transformações urbanas: a modernização da capital paraibana e o desenho da cidade (1910–1940)**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2004.