



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS
CURSO DE BACHARELADO DE GEOGRAFIA**

JEAN MARRIE DE OLIVEIRA RODRIGUES

**MANGABEIRA: DO COMÉRCIO DE BAIRRO A UM SUBCENTRO DA CIDADE
DE JOÃO PESSOA-PB**

**JOAO PESSOA-PB
JUNHO/2016**

JEAN MARRIE DE OLIVEIRA RODRIGUES

**MANGABEIRA: DO COMÉRCIO DE BAIRRO A UM SUBCENTRO DA CIDADE
DE JOÃO PESSOA-PB**

**Monografia apresentada ao curso de
Bacharelado em Geografia da
Universidade Federal da Paraíba
como requisito para obtenção do grau
de bacharel em geografia.**

**Orientadora: Prof. Dr. Andréa
Leandra Porto Sales**

**JOÃO PESSOA
2016**

Catálogo na publicação
Universidade Federal da Paraíba
Biblioteca Setorial do CCEN
Bibliotecária Josélia M. O. Silva – CRB15/113

R696m Rodrigues, Jean Marrie de Oliveira.
Mangabeira : do comércio de bairro a um subcentro da cidade de João Pessoa-PB / Jean Marrie de Oliveira Rodrigues. – João Pessoa, PB, 2016.
58p. : il. color.

Monografia (Bacharelado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba.
Orientadora: Profa. Dra. Andréa Leandra Porto Sales.

1. Centralidade urbana. 2. Mangabeira – Subcentro. 3. Setor terciário. 4. Intraurbano. I. Título.

BS-CCEN

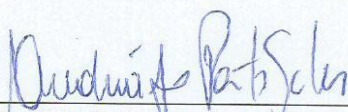
CDU 911.375(043.2)

Jean Marrie Oliveira Rodrigues

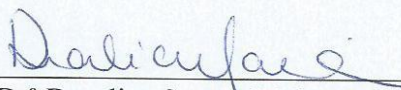
**MANGABEIRA: DO COMÉRCIO DE BAIRRO A UM SUBCENTRO DA CIDADE DE
JOÃO PESSOA -PB**

Monografia apresentada como cumprimento às
exigências para obtenção do título de bacharel em
Geografia pela Universidade Federal da Paraíba.

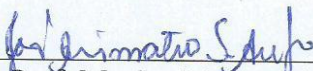
EXAMINADORES



Prof^a Dr^a Andréa Leandra Porto Sales (orientadora)
Programa de Pós-Graduação em Geografia_UFPB



Prof^a Dr^a Doralice Satyro Maia
Departamento de Geociências_UFPB



Prof. Ms. José Arimateia de Araújo
Programa de Pós-Graduação em Geografia_UFPB

João Pessoa_PB
Junho, 2016

Primeiramente a Deus, que sempre esteve ao meu lado, dando-me força, coragem e disposição para seguir a minha caminhada. E também a minha mãe, que proporcionou tudo de que eu precisei na vida e sempre me deu todo o apoio para chegar até aqui.

AGRADECIMENTOS

Muitas são as pessoas que ao longo da minha vida me ajudaram a chegar até aqui, e hoje não poderia deixar de agradecer a minha mãe, que sempre fez o possível e o impossível para me dar uma qualidade de vida, esforçando-se ao máximo para que eu pudesse estudar e ter uma profissão na vida. Seus esforços valeram a pena, o seu amor e seu suor de todos os dias proporcionaram a realização do seu sonho, de ver seu filho formado.

Agradeço também a todos os professores, que ao longo desses anos, em diversas disciplinas, contribuíram com seus ensinamentos e me fizeram apaixonado pela Geografia; a eles dedico o meu sincero obrigado.

Aos meus amigos, irmãos e amigos de classe, também meu agradecimento, por cada momento que vivemos durante todos estes anos, que foram fundamentais para fortalecer a nossa amizade.

Também agradeço a Larissa Melo, minha namorada, a Helena Viana, minha irmã de comunidade, Eliane Campos, colega de classe, ao Padre Marcelo, meu *Brother*, que de alguma forma contribuíram para a finalização desta monografia. A eles a minha gratidão eterna e os meus sinceros agradecimentos.

Por fim, à Prof. Dr. Andréa Leandra Porto Sales, minha orientadora, que possui um papel fundamental para a construção deste trabalho. Seus ensinamentos e sua disposição me ajudaram a dar um passo gigantesco na minha vida profissional e acadêmica. A ela os meus sinceros e eternos agradecimentos!

“Quem deixa entrar Cristo, não perde nada, nada, absolutamente nada daquilo que faz a vida livre, bela e grande. Não! Só nesta amizade se escancaram as portas da vida. Só nesta amizade nós experimentamos aquilo que é belo e aquilo que nos liberta. Não tenham medo de Cristo! Ele não tira nada e doa tudo. Quem se doa a Ele recebe o cêntuplo. Sim, abri, escancarei as portas a Cristo – e encontrareis a verdadeira vida. Amém!”

(Papa Bento XVI)

RESUMO

O presente trabalho analisa a dinâmica e a morfologia do Bairro de Mangabeira, como um dos mais importantes subcentros da cidade de João Pessoa-PB. A temática do trabalho aborda o caráter de subcentro urbano do setor terciário do bairro, a partir de seus equipamentos urbanos, com a finalidade de analisar o alcance intraurbano do bairro dentro da cidade de João Pessoa. Esse se destaca na estrutura intraurbana por ser o bairro mais populoso e com maior concentração de atividades comerciais e de serviços, principalmente na sua principal Avenida, a Josefa Taveira. Sua centralidade se destaca pelo conjunto de equipamentos urbanos que possuem um alcance intraurbano, que articula o bairro aos demais bairros da estrutura urbana. Para compreender o caráter de subcentralidade, foi necessário estudar sobre a produção do espaço urbano, adotando alguns procedimentos metodológicos para responder como dentro da cidade, o Bairro de Mangabeira se caracteriza como um subcentro. Assim, pode-se dizer que a presença de equipamentos urbanos que possuem um alcance intraurbano e o forte setor terciário, principalmente na Avenida Josefa Taveira, consolidaram o caráter de subcentro do Bairro de Mangabeira dentro da cidade de João Pessoa.

Palavras-chave: Centralidade Urbana, Subcentro, Setor Terciário, Intraurbano.

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 01: Colônia de reabilitação agrícola de Mangabeira_____	29
Fotografia 02: Início do canteiro de obras – 1983_____	30
Fotografia 03: Visão geral do projeto habitacional Mangabeira em 1984_____	31
Fotografia 04: Placa de inauguração em 16 de junho de 1983_____	33
Fotografia 05: Trevo de Mangabeira_____	35
Fotografia 06: Avenida Josefa Taveira_____	38
Fotografia 07: Ferinha de Mangabeira_____	43
Fotografia 08: Mercado Público de Mangabeira_____	44
Fotografia 09: Shopping Mangabeira_____	48

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Grandes redes comerciais_____	53
Figura 02: Rede de Franquias_____	54

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Divisão de etapas construídas em Mangabeira_____	32
---	----

LISTA DE TABELAS

Tabela (01). Ramos e tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços existentes no Bairro de Mangabeira_____	45
Tabela (02). Ramos e tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços da Avenida Josefa Taveira_____	50

LISTA DE MAPAS

Mapa 01: Localização da cidade de João Pessoa no recorte nacional_____	14
Mapa 02: Localização do Bairro de Mangabeira no recorte intraurbano_____	36
Mapa 03: Localização da avenida Josefa Taveira_____	49

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Porcentagem dos estabelecimentos divididos por ramos do setor varejista_____	46
Gráfico 02: Dimensão comercial da avenida Josefa Taveira em relação ao Bairro de Mangabeira_____	51
Gráfico 03: Porcentagem dos estabelecimentos divididos por ramos do setor varejista_____	52

LISTA DE ABREVIATURAS

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
CNEFE - Cadastro Nacional de Endereço para Fins Estatísticos
UFPB – Universidade Federal da Paraíba
BNH – Banco Nacional de Habitação
CEHAP – Companhia Estadual de Habitação Popular
FCP – Fundação da Casa Popular
COHAB – Companhia de Habitação
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
COHAP – Companhia de Habitação Popular
INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
UV- Unidade de vizinhança
IFPB – Instituto Federal da Paraíba
CAIC – Centro de Atenção Integral à Criança
CAIS – Centro de Atenção Integral à Saúde
COE – Centro de Especialidades Odontológicas
DETRAN – Departamento Estadual de Trânsito

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1. O PROCESSO DE PRODUÇÃO E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	14
1.1 O ESPAÇO URBANO	17
1.2 OS AGENTES MODELADORES DO ESPAÇO URBANO	19
1.3 PROCESSO E FORMAÇÃO ESPACIAL	23
2. CONJUNTO RESIDENCIAL TARCÍSIO DE MIRANDA BURITY – MANGABEIRA	27
2.1 CONTEXTO HISTÓRICO DA HABITAÇÃO POPULAR BRASILEIRA E PROJETO DO BAIRRO DE MANGABEIRA	27
2.2 PROJETO HABITACIONAL MANGABEIRA	30
2.3 CARACTERIZAÇÃO GERAL DO BAIRRO DE MANGABEIRA	35
3. O DESENVOLVIMENTO DE MANGABEIRA: UM SUBCENTRO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA	40
3.1 O SURGIMENTO DO SUBCENTRO COMERCIAL	40
3.2 DO COMÉRCIO DE BAIRRO AO SUBCENTRO COMERCIAL	42
3.3 CARACTERÍSTICAS DA “ARTÉRIA” COMERCIAL	48
CONSIDERAÇÕES FINAIS	56
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58

INTRODUÇÃO

A sociedade tem passado por grandes transformações ao longo da história, principalmente no que tange ao poder político, cultural e econômico. Devido à evolução técnico-científica e informacional, a produção e reprodução do espaço urbano foram impulsionadas pelo processo de globalização. Assim, estudar suas formas, estruturas e funções remete-nos à compreensão do espaço e das relações sociais, como conjunto de formas representativas das relações do passado e do presente.

A cidade de João Pessoa teve sua dinâmica de expansão urbana orientada pela lógica do capital e da especulação imobiliária, refletindo o rápido processo de urbanização que o Brasil sofreu a partir da década de 1950. O desenvolvimento econômico desse período produziu um impacto sobre a sociedade e sobre o espaço urbano, principalmente através da industrialização, gerando mudanças estruturais e populacionais no espaço intraurbano das cidades.

A explosão urbana dessa época evidencia o crescimento da cidade de João Pessoa, que expandiu o tecido urbano rapidamente pelo grande crescimento populacional, oriundo da migração de pessoas de todo interior do estado da Paraíba. O crescimento populacional e a necessidade de expansão eram claros, sentindo-se assim, a necessidade de buscar novas extensões de terras, para suprir a falta de moradia.

A expansão acelerada com a construção dos conjuntos residenciais pela política de habitação nacional na década de 1960 fez com que o tecido urbano se expandisse na direção Sudeste da cidade, onde se localiza nosso recorte territorial, o Bairro de Mangabeira. O conjunto Mangabeira teve origem a partir de uma ação do Estado, na dinâmica da construção de grandes conjuntos residências populares, que tinha como objetivo principal criar moradias para fins sociais. Estas moradias foram destinadas para camadas sociais mais carentes da cidade de João Pessoa. Assim, o projeto habitacional de Mangabeira surge com o objetivo de resolver os déficits habitacionais de grande parte da população de João Pessoa que ainda não disponibilizavam de moradia, sobretudo, a população de baixa renda.

Com o crescimento urbano da cidade e o processo de descentralização do centro tradicional, multiplica-se o número de lugares centrais no espaço intraurbano; alguns desses são identificados pela grande concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços, além de instituições que favorecem a vida cotidiana da sociedade. Visto isso, nosso objetivo

principal é analisar o bairro de Mangabeira como um subcentro urbano da cidade de João Pessoa.

Para construir a monografia, foi preciso inicialmente fazer um levantamento bibliográfico com varias obras, trabalhos, periódicos que nos auxiliaram na construção da nossa pesquisa.

No segundo momento, passou-se a analisar a estrutura urbana, a partir da observação das características dos elementos morfológicos do bairro. Com o auxílio de uma câmera fotográfica, percorreu-se o bairro pontuando as principais áreas comerciais e de serviços, sempre observando e registrando o intenso uso e a ocupação do solo, principalmente na Avenida Josefa Taveira. O trabalho de campo e as fotografias contribuíram para complementar e apoiar as nossas e análises.

Em um terceiro momento, fez-se um levantamento de dados demográficos e econômicos no site do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), coletaram-se dados fundamentais através do Cadastro Nacional de Endereço para Fins Estatísticos (CNEFE/IBGE, 2010), produto do Censo 2010. A partir desse banco de dados, foi possível fazer um levantamento detalhado do uso e da ocupação do solo da estrutura urbana de Mangabeira. Esse banco de dados disponibiliza os lotes e a localização de cada estabelecimento comercial e de serviço do Bairro, contribuindo para a criação de tabelas e gráficos com a classificação dos ramos e dos tipos de estabelecimentos instalados. Para melhor apresentar a variedade de dados, produziram-se tabelas e gráficos com os dados para melhor análise e apresentação.

Para construir o primeiro capítulo, foi necessário inicialmente estudar o crescimento e a expansão urbana da cidade de João Pessoa e depois estudar e considerar os processos e agentes espaciais atuantes na estrutura intraurbana das cidades. Algumas leituras foram realizadas, dentre elas destacando-se a influência dos autores: Roberto Lobato Corrêa (2003), o espaço urbano e (2010) trajetórias geográficas; Pierre George (1983), Geografia Urbana; Marcelo Lopes de Souza (2005), ABC do desenvolvimento urbano; Horácio Capel (2002), *La morfologia de las ciudades*, entre outros.

Por conseguinte, no capítulo dois, abordou-se inicialmente o contexto histórico da habitação popular no Brasil e na cidade de João Pessoa, apresentaram-se os detalhes do projeto inicial do conjunto habitacional Tarcísio de Miranda Burity (Mangabeira) e algumas transformações que o projeto inicial sofreu pela ação dos próprios habitantes. E, por fim, fez-se uma caracterização geral do bairro de Mangabeira, com destaque para sua população, e variedade de estabelecimentos comerciais e serviços implantados no bairro.

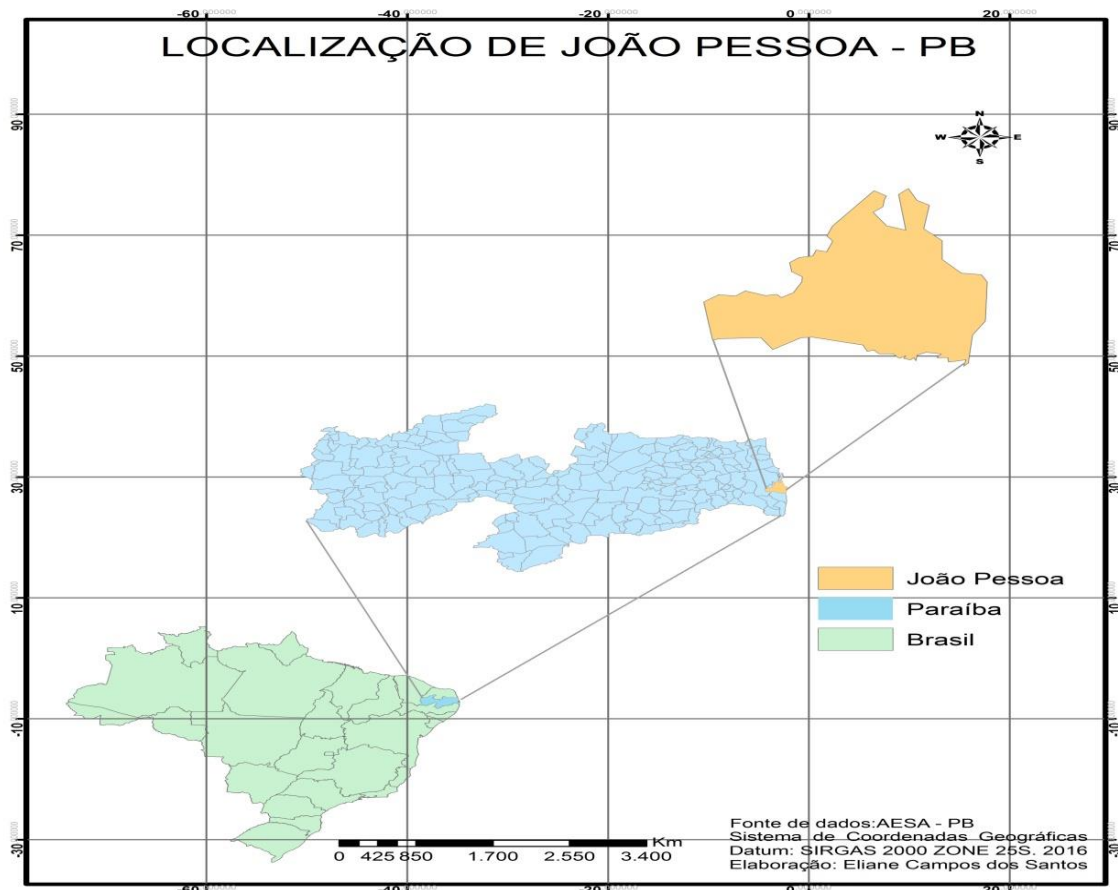
No capítulo três abordou-se sobre a temática da centralidade urbana, tendo em destaque o surgimento e a conformação do subcentro. Caracterizou-se a conformação econômica do bairro de Mangabeira, com a evolução do comércio ao longo da história do bairro, com destaque para o intenso crescimento e desenvolvimento dos setores de comerciais e de serviço, principalmente pela implantação dos grandes estabelecimentos comerciais e franquias no bairro. E, por fim, a caracterização da artéria comercial do bairro, a Avenida Josefa Taveira, como uma área central do tipo Avenida, que movimenta todo o bairro.

Dessa forma, conseguimos quantificar e analisar as atividades terciárias – comércio e prestação de serviços de administração, gerencial, individual e privado, distribuídos dentro do bairro. Buscou-se demonstrar como, em qualidade e quantidade, essa parte da estrutura intraurbana expressa centralidade dentro da cidade de João Pessoa.

1. O PROCESSO DE PRODUÇÃO E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A cidade de João Pessoa (Mapa 01) é a capital do Estado da Paraíba, com uma população estimada de 723,515 habitantes em um território de 211,475km². Está localizada no Estado da Paraíba, na região Nordeste do Brasil, que conta com 223 municípios distribuídos em um território de 56.469,7 Km² (IBGE, 2016). João Pessoa é a terceira cidade mais antiga do país. Ao longo de sua história recebeu diversos nomes, como: Filipéia de Nossa Senhora das Neves, em 1585, Federica, em 1934, Parahyba, em 1654 e, por fim, uma homenagem a uma das pessoas mais ilustres e importantes, o então presidente assassinado João Pessoa (1930).

Mapa 01: Localização da cidade de João Pessoa no recorte nacional.



Fonte: Eliane Campos, 2016.

Segundo Porto Sales (2009), no período colonial, a então Nossa Senhora das Neves, criada como território português, começou a se desenvolver às margens do rio Sanhauá, onde teve suas primeiras edificações construídas em pontos estratégicos. O núcleo primaz da cidade

(Varadouro e Centro), conhecido como Cidade Baixa e Cidade Alta, respectivamente deu início à construção das primeiras edificações. Na Cidade Baixa, foram construídas edificações, com intuito militar, para proporcionar a defesa (Forte do Varadouro) e manter as relações comerciais. Na parte alta da cidade, foram instaladas as principais instituições, como a casa da câmara e edificações religiosas. Ao fim desse período, já se poderia encontrar um aglomerado populacional importante, com ativa relação comercial.

No período Imperial, inicia-se o aumento da produção agrícola, movimentando ainda mais o porto e favorecendo o crescimento da urbanização. Nesse período, os portos brasileiros são abertos para nações vizinhas, favorecendo o crescimento das atividades comerciais, proporcionando uma dinâmica na relação social. O principal produto de exportação era o açúcar, juntamente com o algodão. Houve intervenções urbanas provindas do Estado, mas também dos próprios habitantes; o crescimento populacional cresceu, assim como o número de ocupações do território da urbe; novas ruas foram surgindo e formando novos arrabaldes. A Cidade Alta abrigava as instituições administrativas do governo, enquanto na Cidade Baixa estavam instalados o comércio e a prestação de serviços. A concentração das atividades comerciais nesse período favoreceu o crescimento da estruturação do espaço urbano da cidade.

Já no final do século XIX, segundo Agra (2006) apud Porto Sales (2009), a cidade já comportava 20.000 habitantes em 2,7km². Algumas ruas (Rua Visconde de Pelotas, Rua das Trincheiras, Av. Cruz das Armas, Rua Walfredo Leal e posteriormente a Av. Epitácio Pessoa em direção ao litoral) já haviam sido abertas ligadas ao núcleo primaz, expandindo a cidade e fortalecendo a economia com a instalação de comércio e a prestação de serviços. O centro começava a ser configurado. O algodão era responsável por 68,5% das exportações (1900), chegando a 73,9% (1929); a ferrovia já estava implantada, favorecendo o fluxo de mercadorias e principalmente o escoamento do algodão do interior para o porto. Em 1930, as atividades portuárias são transferidas para o município de Cabedelo, alongando ainda mais a estrada de ferro.

A cultura do algodão financiou as intervenções urbanas. O processo de modernização introduziu equipamentos de infraestrutura (água tratada, esgotamento sanitário, energia elétrica, transporte público) moderna na cidade. A dinâmica econômica fundamentada na exportação do algodão gerou uma dinamização ao comércio, fomentou a consolidação do centro tradicional, possibilitou o crescimento da estrutura intraurbano da cidade.

Segundo Agra (2006) Apud Porto Sales (2009), no início do século XX João Pessoa já contava com 73.661 habitantes em uma área de 10,72km², um crescimento bastante

expressivo tanto no contingente populacional quanto na configuração urbana. Na década de 1950, muitas alterações e transformações já haviam sido realizadas; a expansão da cidade já era bastante significativa, e segundo Porto Sales (2009), o Brasil passava por ajustes na política, sobretudo no setor da economia e da estruturação dos espaços urbanos, o que significou mais investimentos no abastecimento de energia e de transporte. Esses investimentos em infraestrutura e o desenvolvimento dos transportes permitiram o acesso a lugares mais distante da área central, favorecendo e incentivando o investimento do setor imobiliário.

Na cidade de João Pessoa, o investimento nacional no setor de energia e transporte contribuiu para uma melhoria e expansão nos serviços de infraestrutura, em especial de transporte público, com a aquisição do governo do Estado de 12 ônibus elétricos “distribuídos da seguinte forma: 06 ônibus na linha de Cruz das Armas, 02 na linha de Comércio, 02 na linha João Machado e 02 na linha da Torre” (AGRA. 2006 p.85). Com esses dados, percebe-se que a demanda era maior para os bairros da classe trabalhadora. Além disso, o serviço de transporte público apesar da frota de ônibus, também era realizado pelos bondes elétricos, que tinham dentro da estrutura urbana o seguinte itinerário: Tambaú – Tambiá / Tambiá – Centro (zona norte) Cruz das Armas – Centro (zona sul) / Jaguaribe – Centro (zona leste). De fato, todas as rotas convergiam para o centro, demonstrando a importância deste no cotidiano e na vida social da população. (PORTO SALES, 2009, p. 64-65)

Os investimentos feitos pelo Estado em infraestrutura e transporte, o incentivo imobiliário e o crescimento do setor comercial na década de 1960 contribuíram para a expansão da cidade de João Pessoa, de forma dispersa no sentido Norte (Manaíra e Bessa) e no sentido Sul (UFPB e Bancários). Outro investimento fundamental por parte do governo foi a criação do projeto de habitação popular, com casas para a população de baixa renda.

Segundo Leal (2012), o Brasil, até o ano de 1986, buscava uma solução para o problema de moradia para a sociedade de baixa renda do país. Entre as várias instituições criadas para solucionar o problema, como a fundação da Casa Popular (FCP), o BNH representou nos anos de 1964 a 1986 uma grande inovação, com os objetivos de construir habitações de interesse social e proporcionar o financiamento da casa própria, além de se tratar de banco e por ter articulado o setor público com o setor privado na construção das habitações.

Dentre todos os conjuntos habitacionais construídos nesse período, pode-se destacar o foco da pesquisa no conjunto residencial Tarcísio de Miranda Burity, conhecido como Mangabeira. O bairro foi fundado em 1983 pela CEHAP (Companhia Estadual de Habitação

Popular), construído pelo poder público, e fortaleceu a expansão do tecido urbano rumo à direção Sul/Sudeste da cidade.

1.1 - O ESPAÇO URBANO

A cidade não é apenas o lugar onde vive uma grande parcela da população. Ela é lugar de investimentos do capital e também o principal lugar de conflitos sociais. Para George (1983), “As cidades só podem definir-se, em cada época, em função das formas de vida econômica e social” (1983, p. 24). As cidades sofreram uma constante mudança ao longo da história, e principalmente pelo motor dessa mudança, a industrialização, que gerou o desenvolvimento urbano no século XIX. As cidades foram despertadas para o desenvolvimento urbano pela revolução industrial, sofreram um grande choque, que produziu diretamente uma onda no aumento populacional e na projeção econômica, acompanhado de profundas transformações no organismo urbano, como se apresenta:

Mas a industrialização é um fenômeno tecnológico com múltiplas ressonâncias econômicas e sociais. O desenvolvimento das indústrias inicia um enorme movimento geográfico de matéria-prima, de produtos semi-manufaturados, de produtos fabricados que provocam a implantação de novos sistemas de transporte, de novos organismos de comercialização, um sistema novo também de crédito a curto e médio prazo, da especulação sobre as colheitas dos antípodas e sobre o produto das minas dos “novos mundos”. A construção das estradas de ferro e dos portos modernos, a implantação de dispositivos hierarquizados de entrepostos e de cadeias de venda, a eclosão de grandes bancos de negócios, das bolsas de comércio, das agências de corretagem, das casas de câmbio, das agências de importação-exportação, de organização de viagens mudam a antiga ordem estabelecida. (GEORGE, 1983, p. 25)

Para melhor entender e descrever o espaço urbano, Capel (2002) estuda as formas da cidade, conhecendo as suas causas econômicas, sociais e políticas de crescimento, abordando as relações entre o uso do território e a influência de suas acessibilidades para conhecer a estrutura social e entender as formas espaciais.

Em uma grande cidade capitalista, seu espaço urbano ou organização espacial possui diferentes usos da terra, da qual surgem diversas e diferentes áreas de fundamental importância, como a área central, local de concentração de atividades comerciais, área industrial, área residencial e de serviço e gestão. Para Corrêa (2003), essa organização espacial é fragmentada e articulada:

O espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e às idas ao cinema, culto religioso, praia e parques. (CORRÊA, 2003, p. 7.)

Corrêa (2003) trata de uma típica cidade capitalista com relações espaciais de natureza social, integrando as classes sociais e seus processos em um conjunto articulado, cujo núcleo de articulação é representado pelo centro da cidade. O espaço urbano representa o reflexo da sociedade, com ações realizadas no presente e principalmente no passado, do qual diversas marcas existem no presente nas suas diversas formas espaciais. Capel (2002) fala sobre a dimensão morfológica da cidade e apresenta a morfologia social, constituída pela estrutura física das sociedades, enfatizando que, com o passar do tempo, cada setor ou cada bairro da cidade adquire algo do caráter e da qualidade de seus habitantes, ou seja, em outras palavras, torna-se uma cidade em que sua própria história e tradição particular é reflexo da sua sociedade. Corrêa (2003) também apresenta a mesma ideia:

[...] o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente. (CORRÊA, 2003, pag. 8)

A sociedade possui uma dinâmica própria a qual o espaço urbano também adquiriu, através de suas relações e ritmos diferenciados, transformando a cidade em um condicionante social, papel desempenhando pelas interações espaciais, constituída pelo complexo movimento de pessoas, mercadorias, capital e informação no espaço urbano. Corrêa (1997) afirma que a circulação de mercadorias, o deslocamento de consumidores não apenas para adquirir produtos, mas também para visitar amigos ou para diversão, na praia ou no cinema, são interações em que estamos, de uma forma ou de outra, envolvidos. Essas relações favorecem um determinado lugar em detrimento do outro, ampliando as diferenças existentes entre elas, e conseqüentemente contribuindo para a transformação do lugar e da reprodução das suas condições de produção.

Por ser um reflexo da sociedade capitalista, a cidade possui também a sua dimensão profundamente desigual. A possibilidade de acesso à moradia é submetida ao nível salarial, e sabe-se que muitos trabalham e recebem o piso salarial nacional, e não consegue sequer alimentar devidamente sua família, enquanto outros não possuem renda para pagar um aluguel

ou muito menos comprar um imóvel. Esses veem apenas uma possibilidade para sobreviver, ir para as áreas mais distantes da cidade, em busca de moradia, mesmo que precária. Dessa maneira, as áreas residenciais segregadas e os bairros são um exemplo das relações de produção de diversos grupos sociais.

[...] diferença econômicas, de poder, de status etc. entre diversos grupos sociais se refletem no espaço, determinando ou, pelo menos, influenciando decisivamente onde os membros de cada grupo podem viver. Essas diferenças econômicas, de poder e de prestígio são funções de várias coisas, potencialmente: em uma sociedade capitalista moderna. [...] (SOUZA, 2005, p. 67)

Souza (2005) afirma que no Brasil a segregação residencial afeta uma enorme parcela da população, as quais moram em favelas, em loteamentos de periferia, não se tratando de um grupo específico, por razões étnicas ou culturais, embora a pobreza e a etnicidade sejam agravantes fortes. Os pobres são induzidos, por seu baixo poder aquisitivo, a residirem em locais longe do centro da cidade, longe das amenidades naturais, e são desprezados pelos moradores mais abastados. Não é apenas a carência de infraestrutura que contrasta com os bairros mais privilegiados, mas sim a “estigmatização” das pessoas, a falta de integração e de convivência entre grupos sociais diferentes.

O espaço urbano também pode ser visto como um espaço com dimensões simbólicas, representadas pelos valores, mitos e pelas crenças da sociedade, que são representados espacialmente pelos monumentos, lugares sagrados etc. Para Souza (2005), a cultura desempenha um papel crucial na produção do espaço urbano e na projeção da importância de uma cidade fora do seu limite físico.

[...] além do mais, uma cidade não é apenas um local em que se produzem bens e onde esses bens são comercializados e consumidos, e onde pessoas trabalham; uma cidade é um local onde pessoas se organizam e interagem com base em interesses e valores os mais diversos, formando grupos de afinidade e de interesses, menos ou mais bem definidos territorialmente com base na identificação entre certos recursos cobiçados e o espaço, ou na base de identidades territoriais que os indivíduos buscam manter e preservar. (SOUZA, 2005, p. 28)

1.2 – O ESTADO E OS “DEMAIS” AGENTES MODELADORES DO ESPAÇO URBANO

A cidade é constituída por seus elementos morfológicos, isto é, os tipos de construção, os estabelecimentos, as ruas e suas infraestruturas (rede de distribuição de água e

tratamento de esgoto, sistema de transmissão de energia, coleta de lixo etc.) e pelos seus mecanismos de atuação, construção, propriedades, uso e transformação que se reproduzem ao passar do tempo (CAPEL, 2002). O espaço urbano capitalista é um produto social, resultado das ações que são acumuladas através do tempo, pelos agentes que produzem o espaço. Segundo Corrêa (2003): “A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem”. (CORRÊA, 2003, p. 11)

Capel (2002) apresenta que os geógrafos têm se esforçado para mostrar que a transformação da estrutura urbana é uma consequência das decisões adotadas pelos agentes urbanos, quer dizer, os proprietários, os promotores, os construtores e os mesmos gestores públicos que atuam em diferentes escalas. As ações desses agentes levam a um constante processo de reorganização espacial, incorporando novas áreas, renovando e remodelando todo conteúdo social e econômico da cidade.

Para Corrêa (2003), o Estado é um dos principais agentes sociais, atua diretamente na organização espacial da cidade e atua diretamente como grande consumidor de espaço, como proprietário fundiário e promotor imobiliário, e principalmente como regulador do uso do solo. George (1983) apresenta o Estado como consumidor do espaço, com inúmeros terrenos e propriedades públicas, e como um grande construtor e modelador do espaço, a partir da criação das áreas militares e das chamadas habitações populares, tornando-se assim um compromisso social do Estado para com as classes sociais de renda baixa. O Estado possui uma relação íntima com os diferentes agentes urbanos que modelam e reproduzem a cidade: indústria, proprietários fundiários, promotores imobiliários e as classes sociais excluídas. Nessa relação, o papel central do Estado é atuar por meio das normas jurídicas e pelas políticas públicas, através da produção, distribuição e gestão do espaço da cidade. No entanto, o Estado tem papel fundamental e de destaque através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, distribuição de água, esgoto, iluminação, coleta de lixo etc. Porém, a ação do Estado muitas vezes é marcada pelos conflitos de interesse dos diferentes membros da sociedade de classes, privilegiando os interesses da classe dominante. Dessa forma, o Estado se faz fundamentalmente visando criar condições para a reprodução da sociedade capitalista, ou seja, viabilizando condições para acumulação e reprodução das classes sociais.

Essa desigualdade permite que certos bens e serviços sejam restritos para uma parcela da sociedade. Dentre elas, a habitação é um desses bens cujo acesso é bastante

seletivo, e enorme parcela da população não tem acesso e/ou não possui renda para o aluguel de uma habitação decente.

Os grupos sociais excluídos buscam possibilidades de moradia em terrenos públicos ou privados, principalmente em encostas e áreas alagadiças, dando origem em alguns casos à favela. Essa parcela da sociedade é transformada em agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, completamente incompletos, no sentido que muitos elementos básicos estão ausentes, principalmente no quadro administrativo, financeiro, e cultural. Esses espaços são produzidos independentes dos outros agentes, uma forma de sobrevivência e resistência sobre as adversidades impostas pelos grupos dominantes. Com o tempo a favela se torna bairro, como afirma Corrêa (2003):

A evolução da favela, isto é, a sua progressiva urbanização até tornar-se um bairro popular, resulta, de um lado, da ação dos próprios moradores que, pouco a pouco, durante um logo período de tempo, vão melhorando suas residências e implantando atividades econômicas diversas. De outro, advém da ação do Estado, que implanta alguma infraestrutura urbana, seja a partir de pressões exercidas pelos moradores organizados em associações, seja a partir de interesses eleitoreiros. (CORRÊA, 2003, p. 31)

Os proprietários fundiários também contribuem significativamente na formação do espaço urbano, para eles o fundamental interesse é o valor de troca da terra, e não seu valor de uso, buscando obter maior renda fundiária em suas propriedades, sem se importar qual fim será dado a sua propriedade. A especulação fundiária é um passo importante para o interesse do proprietário, que ao reter a terra, produz uma escassez de oferta e um aumento de seu valor. Segundo Corrêa (2003), essa prática gera um conflito com os proprietários dos meios de produção, como os proprietários de indústrias e empresas, que necessitam de grande quantidade de terra com valor de compra baixo e localização pertinente para sua atividade.

As atividades dos proprietários de meio de produção modelam a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo na decisão da localização de outras atividades. A atividade industrial que antes ocupava poucos espaços, apenas para estocagem de produtos e mercadorias, procura mudar de aspectos se desenvolvendo e permitindo a criação de áreas industriais, em setores distintos da cidade, que geram uma infraestrutura produzida muitas vezes com auxílio do Estado. Para George (1983), o espaço urbano no século XX passou por dificuldades, e como meio de organização do seu espaço, foi necessário o movimento de “saída”.

A indústria, que requer espaços cada vez maiores, estende-se pelos terrenos mais baratos das zonas suburbanas. Por necessidade, ou em nome de

ideologias do habitat, criam-se novas unidades residenciais fora da antiga cidade: conjuntos ajardinados, loteamentos ou alinhamentos de grandes prédios erguidos nas áreas da periferia urbana. (GEORGE, 1983, p. 27)

Algumas vezes os proprietários fundiários precisam exercer pressões junto ao Estado, com o intuito de ter suas terras valorizadas através do investimento público em infraestrutura. A chamada periferia urbana é submetida ao processo de transformação do espaço rural para o urbano, constituindo-se como um alvo para os proprietários de terra, que visa ao processo de valorização dessa área junto ao poder do Estado. Essas áreas acabam sendo áreas residenciais de status e populares, dependendo da localização ou do investimento.

Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde etc., agem pressionando o estado visando à instalação de infraestrutura urbana ou obtendo crédito bancários para eles próprios instalarem a infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra que anteriormente fora esterilizada por um razoavelmente logo período de tempo. Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo em que o preço da terra sobe constantemente. (CORRÊA, 2003, p. 18)

Segundo George (1983), esse desenvolvimento comporta a implantação de fábricas e de equipamentos de serviços, gerando uma grande massa de operários com necessidade de moradias e de bens primários para o uso cotidiano. Para isso, é preciso criar meios capazes de suprir essa condição de vida, e o resultado é a criação de novos bairros em espaços não valorizados, em terrenos mal localizados, sem amenidades, não atraindo os grupos sociais de elevado status, transformando-se em loteamentos populares, com o mínimo de infraestrutura. Assim, as atividades dos proprietários de meio de produção vão modelando, criando e transformando as áreas da cidade.

Segundo Corrêa (2003), podemos entender como promotores imobiliários o conjunto de agentes que realiza parcial ou totalmente algumas funções, como: (I) gerir o capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria ou imóvel; (II) financiar de acordo com o incorporador o investimento visando à compra do terreno e a construção do imóvel; (III) estudo técnico, realizado por economista e arquitetos, viabilizando a obra; (IV) construção e produção física do imóvel, com atuação de firmas especializadas em diversas etapas da produção; (V) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro (corretores, planejadores de venda e profissionais de propaganda). Essas operações vão originar diferentes tipos de agentes concretos, dentre elas os grandes bancos.

Cada um dos agentes modeladores do espaço urbano não atua isoladamente, atua de forma conjunta, em um processo de produção concreta com vários agentes presentes. O

espaço urbano de uma cidade ao longo do tempo sofre diversas modificações e vai evoluído o tecido urbano.

1.3 - PROCESSO E FORMAÇÃO ESPACIAL: A EMERGÊNCIA DOS SUBCENTROS

Na cidade existem diversos processos sociais, entre os quais a acumulação do capital e a reprodução social são destaques. Esses processos criam funções e formas espaciais, ou seja, atividades e suas materializações. Esse conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, atrelado aos diversos agentes modeladores, permite a localização e re-localização das atividades e da população de uma cidade.

[...] O espaço social é, ao mesmo tempo, um produto das relações sociais, e um condicionador dessas mesmas relações. A organização espacial e as formas espaciais refletem o tipo de sociedade que as produziu, mas a organização espacial e as formas espaciais, uma vez produzidas, influenciam os processos sociais subsequentes. (SOUZA, 2005, p.99)

Segundo George (1983), uma das consequências do desenvolvimento industrial é a intensificação das atividades administrativas e das atividades comerciais, que desempenham o desenvolvimento da centralização. Essa centralização em determinados espaços ou área propicia o alojamento das principais atividades administrativas e comerciais das cidades, sendo assim conhecidas como centro urbano. Corrêa (2003) apresenta que a partir do começo do século XX, o processo de centralização e a sua correspondente expressão espacial, a Área Central, constituem o foco principal da cidade com a concentração das principais atividades comerciais, de gestão pública e privada, de terminais de transporte inter-regional e intraurbano.

[...] uma localidade central, de nível maior ou menor e de acordo com a sua centralidade – ou seja, de acordo com a quantidade de bens e serviços que ele oferta, e que fazem com que ela atraia compradores apenas das redondezas, de uma região inteira ou, mesmo, de acordo com o nível de sofisticação de bem ou serviço, do país inteiro e até de outros países. (SOUZA, 2005, p. 25)

Em sua gênese, a cidade precisa manter ligação com o mundo exterior a ela, em uma ligação que envolve tanto o fluxo de capital, quanto o de mercadoria e de pessoas. Com a Revolução Industrial, as ferrovias tiveram um papel de destaque, como meio de transporte inter-regional. A localização dos terminais ferroviários nas cidades determinou o seu

crescimento, com inúmeras atividades, como o comércio atacadista, depósitos, escritórios e indústrias, que foram se situando próximos ao terminal, significando diminuição de custo, além de transformar aquela área em uma área de maior acessibilidade dentro da cidade. Essa acessibilidade surgiu pela conformação da área central, por meio da ação do capital pelos proprietários dos meios de produção.

A partir do momento em que a atividade financeira e comercial se enraíza numa fração da cidade, desencadeia-se um processo irreversível durante longos anos, e cuja consequência é o acúmulo de estabelecimentos. Ora, qualquer que seja o fermento original, ele é sempre central em relação ao aglomerado urbano. (GEORGE, 1983, p. 90)

Segundo Corrêa (2003), a área central é caracterizada pelo uso intenso do solo, com maior concentração de atividades econômicas, uma ampla verticalização, com inúmeros edifícios de escritórios e uma atividade concentrada durante o dia; por não possuir área residencial, apresenta-se deserta à noite.

A tendência da área central, especialmente do núcleo central, é a de sua redefinição funcional, tornando-se o foco principal das atividades de gestão e de escritórios de serviços especializados, enquanto o comércio varejista e certos serviços encontram-se dispersos pela cidade. (CORRÊA, p. 44)

O emergente crescimento comercial conjunto com a acessibilidade adquirida pela área central são responsáveis pela valorização da terra, levando a uma competição bastante acirrada, em que poucas atividades comerciais podem suportar o alto valor da terra. Para Corrêa (2003), um dos fatores para o processo de descentralização é o aumento constante do preço da terra, dos impostos e dos aluguéis, a dificuldade de obter espaço para expansão, e também é associada ao crescimento da cidade, ampliando a distância entre a área central e as novas áreas residenciais. George (1983) apresenta a pressão comercial e a reclassificação do uso do solo como fator para o crescimento e expansão da cidade:

A pressão dos negócios financeiros e comerciais faz, então, o centro expandir-se de várias maneiras: expulsando a maior parte da população, substituindo uma parte dos antigos edifícios de pequena capacidade por construções modernas mais altas e mais bem adaptadas às necessidades específicas destas atividades. Toda uma reclassificação dos usos dos prédios se efetua em consequência da elevação geralmente vertiginosa do preço dos terrenos, dos aluguéis comerciais, dos “pontos”, dos estoques e instalações das casas de comércio. Só as empresas com grande movimentação de capital, e que têm lucro certo com sua presença nos bairros centrais, podem aí se manter e prosperar. (GEORGE, 1983, p. 91)

George (1983), ao estudar algumas das principais cidades da América (Chicago, São Paulo, Montevideu, Buenos Aires, Rio de Janeiro), apresenta:

Todas essas cidades, da América do Norte como da América do Sul, são fortemente marcadas pelos caracteres próprios à economia da qual são um dos elementos concretos. Seu desenvolvimento sofre a influência da especulação imobiliária que contribui para empurrar para o exterior as construções novas, visto que o preço do terreno decresce a olhos vistos do centro para a periferia. (GEORGE, 1983, p. 29)

Esse processo que é associado ao crescimento da cidade gera o aumento da competição pelo mercado consumidor, levando as firmas a descentralizar seus pontos e abrir filiais nos bairros. Nesse processo, as novas firmas já nascem descentralizadas ou criam novas filiais em áreas propensas à centralidade, tornando-se, assim, um meio de se manter a margem de lucro que a localização central não fornece mais. Com essa descentralização, o espaço urbano torna-se mais complexo, recheado de vários núcleos secundários de atividades. Esses núcleos representam o movimento de ida ao encontro do consumidor por parte das novas firmas, e para o consumidor significou diminuição com transporte e tempo.

A descentralização está também associada ao crescimento da cidade, tanto demográfica como espacialmente, aumentando as distâncias entre a área Central e as novas áreas ocupadas. Neste caso pode-se verificar ou o aparecimento de firmas novas que já nascem descentralizadas ou a criação de filiais de firmas localizadas centralmente, as quais, em função da competição entre elas procuram uma localização junto ao já distante mercado consumidor. (CORRÊA, 2010, p. 125)

Essas novas áreas apresentam algo que a Área Central deixou de oferecer: os baixos preços da terra e dos impostos, infraestruturas e transportes menos caóticos e amenidades físicas e sociais. Nessa perspectiva, para as firmas comerciais representa uma localização mais acessível ao mercado consumidor, minimizando a competição e garantindo a reprodução do capital. Segundo Corrêa (2010), essa descentralização está associada às deseconomias de aglomeração da Área Central e ao crescimento demográfico da cidade, gerando um novo processo de centralização com o aparecimento de subcentros comerciais, que são réplicas em menor escala da área central.

Essas novas áreas podem se tornar subcentros regionais, constituindo uma dimensão menor do núcleo central. Souza (2005) também apresenta que a descentralização das atividades econômicas na escala da cidade dá origem ao aparecimento dos chamados subcentros de comércio e serviços. Esses surgem com uma variedade de lojas e serviços, e muitos desses são filiados às firmas que podem ser encontradas na área central, diferenciando-

se apenas em sua escala. A magnitude desses subcentros depende da densidade e do nível de renda da população da área.

2 - CONJUNTO RESIDENCIAL TARCÍSIO DE MIRANDA BURITY – MANGABEIRA

2.1 - CONTEXTO HISTÓRICO DA HABITAÇÃO POPULAR BRASILEIRA E PROJETO DO CONJUNTO RESIDENCIAL TARCISIO DE MIRANDA BURITY

Segundo Leal (2012), o Brasil, até o ano de 1986, buscava uma solução para o problema de moradia para a sociedade de baixa renda do país. Entre as várias instituições criadas para solucionar o problema, como a Fundação da Casa Popular (FCP), o BNH (Banco Nacional de Habitação) representou, nos anos de 1964 e 1986, uma grande inovação, com os objetivos de construir habitações de interesse social e proporcionar o financiamento da casa própria, além de se tratar de banco e por ter articulado o setor público com o setor privado na construção das habitações. Silva (2005) também apresenta a aplicação da habitação social no Brasil.

A geração de uma imensa quantidade de unidades habitacionais, a partir da criação do Banco Nacional de Habitação – BNH, em 1964, e também das companhias de Habitação – COHABs, revela a questão da aplicação da política de habitação social no Brasil, nas duas décadas seguintes, quando se formaram extensos bairros organizados na forma de conjunto habitacionais. (SILVA 2005, p. 10)

O resultado inicial desses conjuntos, segundo Leal (2012), não foi muito satisfatório; na tentativa de reduzir os custos ao máximo, os conjuntos foram construídos distante do centro da cidade, de forma uniforme, padronizados, sem possuir nenhuma preocupação com a qualidade do ambiente construído e do contexto urbano, e muitos menos com os aspectos culturais e ambientais do nosso país. Como afirma Leal:

Na sua grande maioria, esses conjuntos foram construídos em áreas distantes dos núcleos centrais das cidades, estendendo o tecido urbano, contribuindo para a estratificação dos grupos sociais e intensificando a noção de valor da terra para a organização espacial urbana. A preocupação excessiva do banco com a redução de custos resultou em projetos com baixa qualidade arquitetônica, monótonos, repetitivos, desvinculados do contexto urbano e do meio físico e, principalmente, desarticulados com um projeto social federal. (LEAL, 2012, p. 27)

Ou seja, projetos mal planejados, sem participação comunitária e sem adaptação ao meio físico e urbano, que se preocupa unicamente com a redução dos os custos. Porém, segundo Leal (2012), entre os anos de 1977 e 1983, dois movimentos foram de suma importância e influenciaram na mudança dos projetos do BNH: a discussão no congresso

sobre a mudança do projeto de lei de Desenvolvimento urbano e o Movimento Nacional pela Reforma Urbana. Os principais pontos das mudanças foram: I) Participação popular nos projetos; II) a preservação das áreas verdes; III) áreas para equipamentos Urbanos e comunitários; IV) Impactos dos conjuntos habitacionais e regulação de uso do solo. Essas mudanças no âmbito urbanístico e social visaram à melhoria da qualidade de vida nos conjuntos habitacionais.

Segundo Cavalcanti e Lavieri & Lavieri (1999) e Leal (2012), a atuação do BNH na cidade de João Pessoa aparece entre 1964 e 1967, com o auxílio da estruturação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), agregada à Caixa Econômica Federal, alguns bancos privados, as companhias estaduais de habitação (CEHAP e COHAP) e os institutos de orientação às cooperativas habitacionais (INOCOOP). Nesse momento a cidade ainda se concentrava em torno do seu centro histórico, e com seu processo de descentralização iniciada através da expansão do tecido urbano da cidade de João Pessoa. Nesse período pode-se dar destaque para o crescimento na direção sul/sudeste, onde se localiza o conjunto habitacional de Mangabeira.

Neste momento a cidade de João Pessoa mantinha uma configuração bastante compacta em torno do seu centro histórico. O processo de descentralização iniciou-se com a expansão da cidade em duas direções, por meio de dois eixos: a) Avenida Cruz das Armas, predominantemente comercial e de serviços, que servia de conexão entre João Pessoa e Recife, ao longo da qual foram construídas residências para população de baixa renda, na direção centro-sul; b) Avenida Presidente Epitácio Pessoa, que foi aberta para permitir a formação de novos bairros residências para as classes mais abastadas, ao mesmo tempo em que conectava o centro urbano à orla marítima, na direção centro-leste. Na década de 1960 a construção das rodovias federal BR-101 (em direção a Recife) e da BR-230 (Em direção a Cabedelo) e a implantação do Campus Universitário, representaram o início da expansão da cidade na direção sul/sudeste. (LEAL, 2012, p. 68)

Segundo Araújo (2006), o BHN contribuiu para o aumento dos conjuntos habitacionais na cidade, principalmente entre 1981 e 1984, onde foram construídos onze conjuntos, dos quais seis etapas eram de Mangabeira, criando um total de 11.300 residências em todos os conjuntos. Ou seja, um crescimento de 25% no número de domicílios da cidade, que iria aumentar ainda mais entre os anos de 1980 e 1991, subindo o percentual para 32,5%. Pode-se notar uma grande expansão urbana da cidade de João Pessoa através dos conjuntos habitacionais construídos.

Dentre todos os conjuntos habitacionais, pode-se destacar o conjunto residencial Tarcísio de Miranda Burity, projetado por uma equipe técnica coordenada pelo arquiteto

Hugo José de Freitas Peregrino. O conjunto é popularmente conhecido como “Mangabeira”, pela grande quantidade de pés de mangaba, árvore nativa da Mata Atlântica existente na região, e foi fundado em 1983. Mangabeira é um bairro popular planejado, construído pelo poder público, situado na cidade de João Pessoa, capital da Paraíba; começou a ser construído a partir do final dos anos 1970 pela CEHAP – PB, a Companhia de Habitação Popular do Estado da Paraíba, fortalecendo a expansão urbana rumo à região sul/sudeste da cidade.

Segundo a CEHAP (2015), o terreno destinado à construção do conjunto estava dividido em duas partes: a fazenda Mangabeira (Fotografia 01), que pertencia ao Governo do Estado da Paraíba, e a então fazenda Cuiá, pertencente a Joaquim Francisco Veloso Galvão, que posteriormente vendeu a propriedade para a CEHAP.

Fotografia 01: Colônia de reabilitação agrícola de Mangabeira



Fonte: CEHAP, 2016.

O conjunto Mangabeira teve origem a partir de uma ação do Estado, na dinâmica da construção de grandes conjuntos residências populares, que tinha como objetivo principal criar moradias para fins sociais. Essas moradias foram destinadas para camadas sociais mais carentes da cidade de João Pessoa. Para Corrêa (2003), o papel do Estado como agente criador dos novos conjuntos habitacionais tem papel fundamental. Explica ele:

A intervenção do Estado quer direta, quer indiretamente, se torna necessária. Indiretamente através do financiamento aos consumidores e as firmas construtoras, ampliando a demanda solvável e viabilizando o processo de acumulação capitalista. Diretamente, através da construção pelo próprio Estado, de habitações. (CORRÊA 2003, p. 63.)

O inchaço urbano dessa época evidencia o grande crescimento da cidade de João Pessoa, que se expandia rapidamente pelo grande crescimento populacional, oriundo da migração de pessoas de todo interior do estado da Paraíba. Com este crescimento a necessidade de expansão era clara; sentiu-se, assim, a necessidade de buscar novas extensões de terras, para suprir a falta de moradia. Surgia então uma nova camada social, que segundo Corrêa (2003) seria essencial para o surgimento dessas novas demandas de terras e de habitações.

Assim, o projeto habitacional de Mangabeira surge com o objetivo de resolver os déficits habitacionais de grande parte da população de João Pessoa que ainda não disponibilizavam de moradia, ou seja, a população de baixa renda.

A localização do conjunto era o maior empecilho para a migração da população, visto que a região era pouco povoada e não dispunha de urbanização, sua infraestrutura ainda era muito escassa, suas ruas eram de barro e não havia transporte coletivo para suprir a necessidade de deslocamento dos moradores para outras áreas da cidade.

2.2 - PROJETO HABITACIONAL MANGABEIRA

Fotografia 02: Início do canteiro de obras - 1983.



Fonte: CEHAP, 2016.

Segundo Silva (2005), o projeto habitacional de Mangabeira é fruto de um programa de habitação do governo do estado da Paraíba, no período de 1979-1983, cuja meta era construir aproximadamente 50.000 casas distribuídas em todo o estado. A Companhia

Estadual de Habitação Popular – CEHAP – foi quem elaborou o estudo para a produção dos projetos urbanísticos desses conjuntos habitacionais.

Esse projeto, com 9.524 unidades habitacionais, é construído num período em que o sistema financeiro de habitação – SFH já se encontrava pré-falimentar, é uma das últimas experiências desse porte da CEHAP/PB, tendo sua construção iniciada na segunda metade da década de 70. Foi construído em etapas, visto que os recursos não foram liberados de uma só vez. Sendo assim, à medida que as etapas iam sendo concluídas, as habitações eram distribuídas com a população que já iniciava, a partir de então, o processo de transformação espacial, o que se torna exemplar para a discussão que se realiza acerca das relações entre projeto e uso do espaço urbano para o tipo de população envolvida. (SILVA, 2005, p. 11.)

O projeto habitacional Mangabeira é localizado a 10 km a sudeste do centro da cidade de João Pessoa, a área do projeto tem 426,93 ha, dividida em duas partes: uma ao norte com 131,25 ha, que foi desmembrada da fazenda Mangabeira, que era propriedade do governo do estado da Paraíba, e outra ao Sul, pela fazenda Cuiá, com 295,68 ha, comprada pela CEHAP.

Fotografia 03: Visão geral do projeto habitacional Mangabeira, em 1984



Fonte: Silva (2005)

A equipe de trabalho do projeto foi coordenada pelo arquiteto Hugo José de Freitas Peregrino, que definiu o local de implantação do conjunto e caracterizou toda a área. Ele e sua

equipe resolveram implantar as “unidades de vizinhança” com 500 unidades habitacionais e os equipamentos urbanos necessários. Segundo Perry apud Silva (2005), as unidades de vizinhança refletiam duas preocupações básicas, a primeira na distribuição de equipamentos comunitários, como escola; e em segundo lugar pela reestruturação e preservação das relações de vizinhança, facilitando a recuperação da vida social do local, onde seria possível encontrar bens e serviços necessários para o dia a dia. O projeto de Mangabeira foi feito em seis etapas (Tabela 01):

Quadro 01: Divisão de etapas construídas em Mangabeira

Conjunto/comunidade	Nº de unidades	Ano de construção	Ano de entrega
Mangabeira I	3.238	1982	1983
Mangabeira II	3.020	1983	1984
Mangabeira III	500	1983	1985
Mangabeira IV	1500	1983	1985
Mangabeira V	240	1984	1985
Mangabeira Procind	1.000	1983	1985

Fonte: CEHAP, 2016.

I. A primeira etapa foi denominada Mangabeira I, com uma área de 110,60 há, 3.238 unidades habitacionais e seis unidades de vizinhança. Suas habitações foram concluídas em 1982 e entregues no início de 1983 (Fotografia 04). Não possuía pavimentação, nem equipamentos comunitários, nem praças, que faziam parte das unidades de vizinhança.

II. A segunda etapa foi denominada de Procindi, com uma área de 42,96 há, 1.000 unidades habitacionais e duas unidades de vizinhança e seus respectivos equipamentos comunitários. Essa foi destinado aos trabalhadores dos sindicatos e foi entregue no final de 1984.

III. A terceira etapa foi denominada Mangabeira II, com uma área de 111,53 há, 3.020 unidades habitacionais e cinco unidades de vizinhança. Sua entrega foi tardia, em julho de 1985.

IV. A quarta etapa foi denominada Mangabeira III, com uma área de 18,88 ha, 514 unidades habitacionais e três unidades de vizinhança, entregue em outubro de 1985.

V. A quinta etapa foi denominada Mangabeira IV, com uma área de 97,66 ha, contendo 1.512 unidades habitacionais e três unidades de vizinhança, entregues em outubro de 1985.

VI. A sexta etapa foi denominada Mangabeira V, com uma área de 17,92 ha, 240 unidades residenciais e uma unidade de vizinhança, entregue em outubro de 1985.

Fotografia 04: Placa de inauguração, em 16 de junho de 1983.



Fonte: CEHAP, 2016.

O projeto habitacional Mangabeira, por estar fora da malha urbana, necessitava de um programa de necessidade de bens e serviços para atender sua população. Sendo assim, foram implantadas atividades de bens e serviços de uso diário, periódico e ocasional.

Os bens de serviço de uso diário são os alimentícios, o de transporte em massa, educação primária (ensino fundamental), recreação e lazer. Os bens de atendimento periódico são aqueles cuja frequência ficou em um período semanal, assim, para viabilizá-lo, é necessária uma população de 6.000 moradores. Por fim, o ocasional, depende de um grande

número de pessoas, porque sua frequência é baixa, e por isso é necessário instalar em um local estratégico para atender todo o conjunto.

A Secretaria de Segurança do Estado implantou os equipamentos do sistema de segurança coletiva, como posto policial militar, civil e corpo de bombeiro. E a Prefeitura Municipal de João pessoa implantou equipamentos educacionais, como creches, escola de ensino fundamental e médio. A secretaria de saúde também implantou postos de saúde para atender a área total do conjunto.

Mangabeira, ao longo da sua história, sofreu muitas alterações, e hoje muita coisa foi modificada em comparação ao projeto inicial, como o sistema viário, as intervenções nas áreas destinadas às unidades de vizinhança, as modificações estruturais nas residências e as alterações no uso e ocupação do solo.

As unidades de vizinhança no projeto do bairro possuíam 18 unidades, que deveriam contar com alguns equipamentos urbanos comunitários para a própria população, que tinha praças, escolas, área para esporte, área verde, associações, entre outros. Segundo Silva (2005), das 18 unidades de vizinhanças que deveriam ser implantadas, apenas a do Coqueiral teve todos os seus equipamentos implantados; todas as outras foram ocupadas por moradores, e hoje a maioria são residências construídas pelos próprios moradores, sendo a mais conhecida de todas a “Feirinha de Mangabeira”, que se tornou uma área comercial, e por trás uma pequena favela.

O sistema viário do projeto inicial contava apenas com uma única via (Av. Josefa Taveira) de acesso ao conjunto. A Avenida Josefa Taveira sofreu interferências por parte da ligação com o novo conjunto Valentina Figueiredo, que intensificou o fluxo de veículos, alterando o tráfego e intensificando a saturação da mesma. Esse aumento exigiu a criação de novas vias coletoras e a mudança em algumas ruas para melhorar a circulação e desafogar a avenida. Devido ao intenso fluxo de pessoas, o uso do solo, principalmente na Avenida Josefa Taveira, começou a ser modificado: o que antes era destinado a ser via coletora cheia de residências se tornou uma via comercial intensa, a mais importante do bairro. Hoje a avenida conta com poucas residências, e mais de 90% são estabelecimentos comerciais e de serviços.

O Bairro continuou crescendo e o fluxo de veículos se intensificando ao longo dos anos, esse fato foi negligenciado por muitos anos até a construção por parte do governo em 2015, do Trevo de Mangabeira (Fotografia 05), para facilitar o fluxo de veículos no bairro.

Fotografia 05: Trevo de Mangabeira.



Fonte: www.paraibanoticias.net.br, acessado em Maio de 2016.

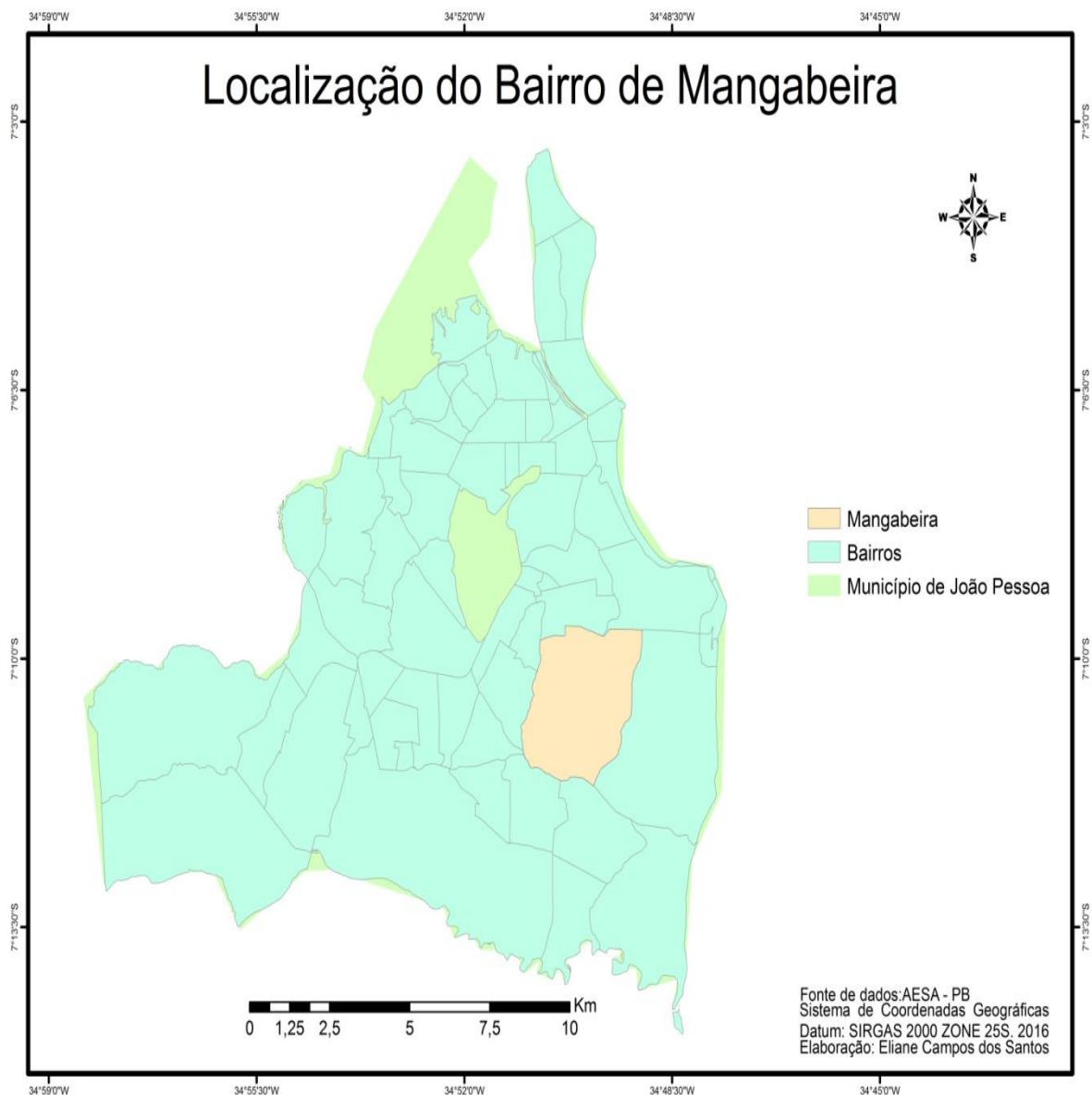
E, por fim, o projeto inicial contava com tipos de casas padronizadas, com poucos cômodos, que foram projetadas para receber as classes baixas da cidade de João Pessoa. Contudo, rapidamente os próprios moradores começaram a reformar suas residências a partir do seu gosto, desejo e necessidade. As modificações são bastante visíveis, as formas das casas mudaram, muitas casas abriram seus próprios negócios, com pequenas mercearias, essas mudanças são facilmente visualizadas, principalmente na Avenida Josefa Taveira.

2.3 - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO BAIRRO DE MANGABEIRA

O Bairro de Mangabeira faz parte da cidade de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba, cidade localizada no litoral Paraibano, nordestino (Mapa 02). Mangabeira é localizada na zona sul da cidade, fazendo limites com os seguintes bairros: ao Norte com os Bairros de Jardim Cidade Universitária e Portal do Sol; ao Sul com Valentina e Paratibe; ao Leste com Costa do Sol; e a Oeste com José Américo e Cidade dos Colibris, respectivamente. Em relação ao centro da cidade de João Pessoa, Mangabeira está a uma distância de aproximadamente 10 km a Sudeste.

Atualmente, o bairro de Mangabeira é subdividido em oito partes, numeradas do I(um) ao VIII(oito), e se caracteriza como um bairro bastante denso e populoso, com uma extensão territorial de aproximadamente 10,79 km². Segundo o Censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Mangabeira é o bairro mais populoso da cidade de João Pessoa, com uma população de 75.988 habitantes (número hoje já superado), sendo 40.144 de mulheres e 35.844 de homens.

Mapa 02: Localização do Bairro de Mangabeira no recorte intraurbano.



Fonte: Eliane Campos, 2016.

Com o grande e elevado crescimento do bairro ao longo do tempo, principalmente em extensão territorial e populacional, vai surgindo no bairro uma grande necessidade de

serviços básicos para a sobrevivência dos moradores. Com a considerável distância em relação ao centro da cidade, onde está localizado todo o comércio e toda prestação de serviços da cidade, Mangabeira começa a ganhar o seu comércio próprio, conhecido como comércio de bairro, e posteriormente grandes e importantes filiais comerciais. Segundo Corrêa, esse processo é conhecido como descentralização, e afirma:

A descentralização está também associada ao crescimento da cidade, tanto em termos demográficos como espaciais, ampliando as distâncias entre a área central e as novas áreas residenciais: a competição pelo mercado consumidor, por exemplo, leva as firmas comerciais a descentralizarem seus pontos de venda através da criação de filiais nos bairros. (CORRÊA, 2003, p. 46)

A expansão do comércio para os demais bairros além de ser uma forma de descentralização, está totalmente ligada ao crescimento da cidade. Mangabeira é um dos bairros periféricos que sofreu segregação residencial; isso se pode notar pela distância para o centro da cidade e pelo objetivo do seu projeto. Corrêa (2003) afirma que a segregação residencial implica necessariamente na separação das classes sociais. Com essa separação, dá-se início ao comércio no bairro com pequenas lojas, mais conhecidas como mercadinhos e padarias, onde se podem conseguir produtos para uso cotidiano.

Com o passar do tempo, Mangabeira vai crescendo rapidamente e vai ganhando um papel econômico muito importante no cenário urbano da cidade, consolidando o seu comércio e seus serviços, e a cada dia que passa, vai instalando novas lojas de produtos e serviços. As grandes filiais de empresas começam a observar em Mangabeira um grande e forte potencial de crescimento econômico.

A principal via econômica do Bairro de Mangabeira é a Avenida Josefa Taveira (Fotografia 06), local que possui uma centralidade muito importante na dinâmica do Bairro e da própria cidade de João Pessoa. Na avenida encontramos uma vasta quantidade de serviços oferecidos à população, principalmente pela variedade de lojas de roupas, veículos, bancos, lanchonetes, bares, laboratórios, supermercados, postos de combustível, entre outros serviços. A avenida foi perdendo o caráter residencial ao longo da história do bairro e hoje é quase totalmente uma via comercial de grande especulação imobiliária.

Fotografia 06: Avenida Josefa Taveira.



Fonte: Arquivo pessoal, 2016.

Dois outros pontos bastante importantes para o comércio de Mangabeira são o Mercado Público e a “Feirinha”, ambos localizados na Av. Josefa Taveira. O Mercado Público atende à necessidade do bairro em possuir um ponto de maior referência comercial, onde se pode dispor de diversos serviços, como bancos, correios, mercearias e pequenos produtos, como legumes e frutas. O Mercado Público dispõe de uma grande variedade de produtos e serviços. Já a “Feirinha” é uma feira de pequenos produtos, como legumes, frutas, carnes e outros utensílios, vendidos em pequenas bancas e barracas improvisadas e outras mais sofisticadas. No entanto, a área onde está localizada é uma área invadida. (SILVA, 2005)

Mangabeira possui cinco praças, 33 escolas, sendo 12 Escolas Particulares, dentre elas estão: Integração Corujinha, QI e Sistema de Ensino Decisão. Possui também um campus da UFPB e futuramente um campus do IFPB, que será localizado no antigo CAIC. Na área de saúde, o bairro possui 26 Unidades de Saúde da Família, um Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS), a sede do Distrito Sanitário III, o Complexo Hospitalar Humberto Nóbrega, que abrange o Centro de Ortopedia e Traumatologia (Ortotrauma ou Trauminha) e o Hospital Maternidade Santa Maria, duas Farmácias Populares e o Centro de Especialidades Odontológicas (CEO).

Estão presentes no bairro sedes de importantes instituições, como: A sede Norte-Nordeste da Unimed, uma Subprefeitura, a Academia de Polícia Militar e Civil, o DETRAN, o Inmetro, a Unidade Prisional de Segurança Média e Máxima, a Companhia Estadual de

Habitação Popular (CEHAP), a Escola Técnica Estadual, uma Casa da Cidadania, e um restaurante popular.

Possui agências bancárias, como: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Santander, Bradesco, Itaú, HSBC e Lotéricas da Caixa.

Também podemos encontrar no Bairro uma variedade de lojas e serviços como: lojas de Informática, locadoras, lojas comerciais, lojas de móveis, perfumarias, imobiliárias, sorveterias, pizzarias, lanchonetes, restaurantes, *lan house*, postos de gasolina, escolinhas de futebol e futsal, Ginásios Poliesportivos, estádio de futebol (Mangabeirão), concessionárias de veículos, oficinas mecânicas, clínicas oftalmológicas, óticas, casa de festas, feira livre, cartórios, Fórum, cemitério particular. E abrigando ainda importantes lojas de nível nacional no comércio do Bairro, sendo algumas delas: Lojas Maia/Magazine Luiza, Insinuante, Cacau Show, Eletroshopping, Rabelo, Laser Eletro, Colchões Ortobom, a rede mexicana Elektra, Armazém Paraíba, 02 lojas Atacadão dos Eletros, Credmóveis Novo Lar, O Boticário, Arezzo, Glamour Noivas, Emmanuelle, Cattan, Honda, 03 lojas Thiago Calçados, Esposende, Casa Pio, Colombo, 02 Farmácias Pague Menos, 02 Farmácias Permanente, RedePharma.

3 - O DESENVOLVIMENTO DE MANGABEIRA: UM SUBCENTRO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA

3.1 - O SURGIMENTO DO SUBCENTRO COMERCIAL

João Pessoa, nas últimas décadas, obteve um crescimento bastante significativo, e seu crescimento foi direcionado na direção sul da cidade. Mangabeira surge como uma ação do governo como um dos bairros periféricos, aproximadamente 10 km de distância do centro tradicional, como se apresentou no capítulo anterior. O Bairro de Mangabeira é um dos maiores da cidade, tendo como principais características sua grande população, sendo o bairro mais populoso da cidade, e por possuir um dos maiores número de conjunto de equipamentos urbanos da capital paraibana, com uma estrutura comercial bem diversificada e uma gama de serviços oferecidos aos moradores. Portanto, destaca-se dos demais bairros, ficando atrás apenas do centro da cidade (centro comercial), quando se fala sobre o setor terciário. Sobre o surgimento dos subcentro, Corrêa (2003) aponta:

As áreas centrais de comércio não comportam mais a grande procura da população pelos bens de consumo, e assim, a descentralização seria uma forma de suavizo para as áreas centrais, e assim fazendo a economia se expandir para diversas regiões de uma cidade. “A descentralização torna-se um meio de se manter uma taxa de lucro que a exclusiva localização central não é capaz de fornecer.” (CORRÊA, 2003 p. 47)

Seguindo essa perspectiva, com o crescimento do bairro em proporções elevadas, tanto no efetivo demográfico como em sua extensão territorial, como foi apresentado no capítulo anterior, foi surgindo através da população a necessidade de serviços básicos (Segurança, Transporte, Educação, Saúde), e também dos ramos de Alimentos, Medicamentos, Produtos e Serviços em geral, entre outros, para suprir a demanda necessária da população. Em áreas centrais do bairro, mais especificamente na Avenida Josefa Taveira, para suprir e atender as necessidades pela procura de serviços básicos necessários para a sobrevivência, as atividades de comércio e de serviços são implantadas e começam a ganhar forma no bairro, todas elas voltadas para o segmento social, ou seja, seguindo a linha das necessidades daqueles que desfrutam dos produtos ofertados (oferta e demanda). Devido à distancia considerável para o centro da cidade, Mangabeira necessitava da implantação mínima de bens e serviços para o bom funcionamento e crescimento do conjunto.

Uma cidade, ao crescer, vê aumentarem as distâncias, e a combinação de densidade demográfica, distância em relação ao centro e renda da

população, faz aparecerem importantes subcentros de comércio e serviços, o que evita que os moradores dos diferentes bairros precisem necessariamente se deslocar para o CBD sempre que precisarem adquirir um bem mais sofisticado que o pão, o leite ou jornais. (SOUZA, 2005, p. 64-65)

A distância em relação ao centro tradicional da cidade foi um dos fatores que colaborou para a consolidação de Mangabeira, através do crescimento do comércio, inicialmente pelos próprios moradores, com pequenas lojas, mercadinhos, padarias, feiras livres, entre outros, satisfazendo as necessidades diárias dos moradores, sem precisar se deslocar por muitos quilômetros de distância. Esses comércios são habitualmente conhecidos como comércio de bairro.

A descentralização está também associada ao crescimento da cidade, tanto em termos demográficos como espaciais, ampliando as distâncias entre a área central e as novas áreas residenciais: a competição pelo mercado consumidor, por exemplo, leva as firmas comerciais a descentralizarem seus pontos de venda através da criação de filiais nos bairros. (CORRÊA, 2003, p. 46)

Como afirma Corrêa (2003), posteriormente, o crescimento da cidade, da descentralização do centro comercial e alguns fatores de atração do próprio bairro favoreceram a implantação das grandes redes comerciais, o que alavancou a força comercial do bairro, impulsionando o seu crescimento urbano. Porto Sales (2014) apresenta a importância do comércio para conformação de uma área central da implantação e do comércio: “estabelecimentos comerciais e de serviços disseminam-se na estrutura urbana, conformando áreas centrais com diferenças espaciais que refletem os diferentes padrões de consumo e as distintas necessidades especiais do comércio varejista” (2014 p. 166). Mangabeira possui setor varejista que vai evoluindo cada vez mais, e a variedade de estabelecimentos e diversificação de bens e serviços é uma das principais características.

Mangabeira foi se tornando pouco a pouco um dos bairros mais importantes da capital paraibana e hoje exerce uma importante centralidade dentro da cidade de João Pessoa, devido ao seu caráter de subcentro urbano. O bairro se destaca pela forte presença dos setores da economia: o setor secundário (indústrias), pela presença de um pequeno distrito industrial, e principalmente pela forte estrutura do setor terciário (fornecimento de serviços aos consumidores), que possui uma grande importância para o crescimento e desenvolvimento do bairro, através de suas inúmeras atividades econômicas ligadas ao comércio e à prestação de serviços. Mangabeira é um ponto central na zona sul da cidade; apresenta em sua caracterização geral uma importante natureza funcional, pelo seu amplo conjunto de equipamentos ligados às funções urbanas, distribuídas ao longo do bairro.

A importância dessas atividades econômicas foram os fatores determinantes para a polarização urbana do bairro de Mangabeira. O setor terciário instalado em Mangabeira extrapola os limites espaciais do próprio bairro. O seu raio de ação alcança outros bairros da cidade de João Pessoa, principalmente os bairros circunvizinhos, tornando-se referência nos quesitos do comércio e do serviço, consolidando-se um verdadeiro subcentro da economia urbana da capital paraibana.

3.2 - DO COMÉRCIO DE BAIRRO AO SUBCENTRO COMERCIAL

Mangabeira, ao longo dos anos, sofreu muitas alterações no espaço urbano, e hoje, sua dinâmica urbana é vinculada às ações realizadas pelo grande comércio, base da produção social, econômica e cultura do bairro e pela especulação imobiliária. Expressivas modificações residenciais e funcionais foram realizadas em relação ao projeto original; as moradias foram reformadas, adequadas às necessidades e aos desejos dos proprietários. O projeto inicial conta com tipologias de modelos de casas definidos, poucas áreas de comércio, bem diferente do que se encontra hoje no bairro. Hoje se pode ver seu desenvolvimento bastante expressivo, e o uso do solo foi bastante alterado, principalmente para o uso comercial e de prestação de serviços.

Mangabeira teve todo seu desenvolvimento a partir da sua principal avenida, a Josefa Taveira, bastante dinâmica e versátil, por ser a principal via de ligação do bairro com um intenso fluxo de veículos e pessoas, como também de uma forte centralização comercial. Foi nessa avenida que a história comercial teve início com a instalação da “feirinha” e do Mercado Público, onde seu comércio de bairro começou a se desenvolver.

O bairro contava apenas com a “Feirinha” e o “Mercado Público” como áreas de expressão comercial. A “Feirinha” (Fotografia 07) é uma feira livre de pequenos produtos e serviços (frutas, verduras, carnes, utensílios, chaveiro, lanchonete, etc.), com uma grande diversidade comercial, centralizada em um pequeno espaço invadido. Teve seu início em 1983, com pequenas barracas com pouca estrutura; ao passar dos anos, a feira começa a tomar forma, e pequenas e grandes construções de alvenaria começam a serem construídas: box, lojas, mercadinhos, bares, depósitos e até frigoríficos. Essa feira está localizada em uma área invadida que foi transformada pelos seus moradores. No projeto inicial do bairro, essa área estava designada para ser uma UV (Unidade de Vizinhança), porém, com a lentidão na construção, a área acabou sendo invadida, e hoje é palco de moradias subnormais, com maior foco de pobreza do bairro, e sofre com falta de investimento e infraestrutura básica na área.

Esses equipamentos de infraestrutura básica seriam instalados, porém, com a invasão e a construção irregular, as obras não foram concluídas e ficaram muito aquém do ideal.

Fotografia 07: Ferinha de Mangabeira.



Fonte: Arquivo pessoal, 2016.

Já o Mercado Público de Mangabeira (Fotografia 08) foi inaugurado em 1989 e gerou um impulsionamento na economia do bairro. Hoje, com algumas reformas, existem 280 boxes, onde se podem encontrar diversos produtos e serviços, como: Correios, Banco, Casa Lotérica, Posto da polícia, salão de beleza, mercadinho, bares, lanchonetes e restaurantes, box de produtos regionais, cereais, verduras, carnes, entre outros. É administrado pela prefeitura, e conta com funcionários que fazem a segurança e mantêm a limpeza em dia. Funcionam todos os dias, com um fluxo constante de clientes, que aumenta aos finais de semana. O mercado também é o local onde são realizados diversos eventos culturais e políticos (shows e comícios), por ser localizado no centro do bairro. O mercado possui e exerce uma centralidade espacial importante dentro do bairro.

Fotografia 08: Mercado Público de Mangabeira

Fonte: Arquivo pessoal, 2016.

Esses eram os principais pontos de comércio e de serviços do bairro, porém, o processo de transformação do bairro de Mangabeira evoluiu em um ritmo bastante acelerado, seu crescimento econômico foi sendo expandido e melhorado, a sua infraestrutura modificada pela alteração do uso do solo, que começou a mudar a paisagem urbana do bairro. Hoje o crescimento comercial e de serviços no bairro é muito expressivo; em toda a extensão da Avenida Josefa Taveira são encontrados diversos estabelecimentos comerciais e de serviços.

Utilizando os dados do Cadastro Nacional de Endereço para Fins Estatísticos (CNEFE/IBGE, 2010), produto do Censo 2010, foi possível fazer um levantamento detalhado do uso solo e da ocupação do solo na estrutura urbana de Mangabeira. Esse banco de dados disponibiliza os lotes e a localização de cada estabelecimento comercial e de serviço do bairro, ajudando-se a possuir a real dimensão dos ramos e dos tipos de estabelecimentos disponíveis. Após analisar item por item, criou-se uma tabela dividida por ramos de atividades para facilitar o tratamento e a análise dos dados, já que são inúmeros os ramos das atividades terciárias, como se vê na tabela (Tabela 02).

Tabela (02). Ramos e tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços existentes no Bairro de Mangabeira.

RAMOS E TIPOS DE ESTABELECEMENTOS	Nº
Alimentação: restaurantes, lanchonetes, quiosques, bares, pizzaria, pastelaria, sorveteria, bolaria, bomboniere, churrascaria;	490
Abastecimento: padarias, supermercados, verdurão, mercadinho, frigoríficos, galeteria, depósitos de bebida, posto de combustível;	340
Construção civil: material de construção, tintas, incêndio, piso, marcenaria, metalúrgica, madeireira, vidraçaria;	140
Instituições Culturais: igrejas, centro cultura, AA, associação de moradores, ONG, casa de apoio;	191
Loja de departamento: Shopping, galeria;	2
Finanças: bancos, casa lotérica, pagfácil, empréstimos;	30
Atividades de calçada: banca de jornal, fiteiro, artesanato;	69
Equipagem: eletrônicos, móveis, veículos, acessórios de veículos, celulares, colchões;	70
Entretenimento: academia, dança, artes marciais, lanhouse, videogame, confecções de festa, locadora;	101
Escritório: contabilidade, advocacia, turismo, corretor, telemarketing;	47
Artigos pessoais: vestuário feminino, masculino e infantil, noivas, tecidos;	137
Artigos pessoais: acessórios e decoração de beleza, joalheria, bolsas, militar, sapataria, perfumaria;	79
Artigos pessoais: farmácia, ótica, artigos religiosos, decoração, couro, redes, floricultura, descartáveis, utensílios, importados;	90
Educação e treinamento: creches, escolas, universidade, curso de profissionalização, autoescola;	108
Serviços especializados: papelaria, copiadora, fotografia, xérox, gráfica, serigrafia;	36
Serviços especializados: lava-jato, escola de línguas, atelier, alfaiataria, conserto de roupas e sapatos;	73
Serviços especializados: assistência técnica em geral, computadores, móveis projetados, Studio de musica;	126
Serviços especializados: salão de beleza e barbearia, cerimonial de casamento, chaveiro, relojoeiro;	233
Serviços pesados: mecânica e oficina, ferragens e conserto de máquinas, equipamentos e móveis;	226
Medicina: laboratórios, consultórios, hospitais, maternidade, posto de saúde;	61
Repartições: fórum, cartório, delegacia, mercado público, comitê político, DETRAN, sindicato, SEBRAE, Correios, Cagepa, Energisa, AeC, Contax.	19
TOTAL DE ESTABELECEMENTOS	2668

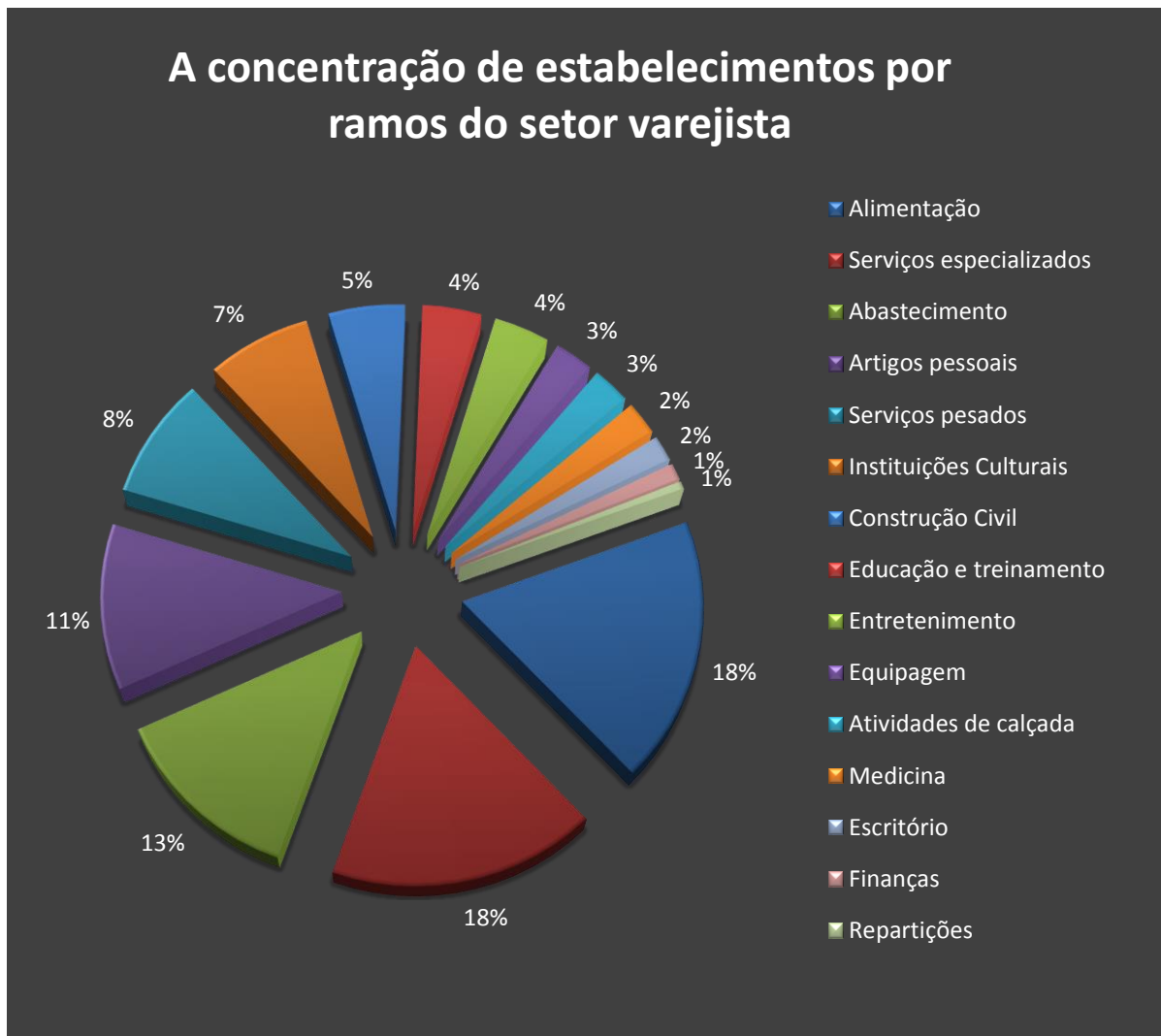
Fonte: CNEFE/IBGE, 2010.

Organização: Jean Rodrigues, 2016.

Ao estudar e classificar a estrutura do setor terciário na econômica urbana, como se pode ver na tabela acima, tem-se noção do forte setor varejista instalado no bairro, com aproximadamente 2668 estabelecimentos. É um setor bem diversificado que vai evoluindo e

se transformando cada vez mais; a variedade de estabelecimentos e diversificação de produtos e serviços é uma das principais características. O setor varejista no bairro é bastante expressivo; analisando-se os dados, alguns ramos do varejo possuem um destaque especial, pela grande intensidade de estabelecimentos, como se pode ver no gráfico (Gráfico 01).

Gráfico (01): Porcentagem dos estabelecimentos divididos por ramos do setor varejista



Fonte: CNEFE/IBGE, 2010.
Organização: Jean Rodrigues, 2016.

Essa diversificação no setor varejista mostra a força do setor no cotidiano do bairro. O ramo de alimentação é o mais encontrado, seguido pela prestação de serviços especializados, pelo abastecimento e logo depois os artigos pessoais e serviços pesados, seguidos dos demais, que possuem bem menos estabelecimentos. Todos eles possuem uma grande importância para a economia crescente do bairro, encontrando-se um setor amplo e diversificado, que pela grande variação atende todas as necessidades dos moradores. O

comércio e a prestação de serviço, como se viu, são fortes e fazem com que Mangabeira ganhe uma nova configuração urbana e funcional, demonstrando um perfil socioeconômico de destaque. Sua expansão urbana continua aumentando consideravelmente; o número de moradores cresce, e cada vez mais o número de moradias também. O seu crescimento continua em um ritmo constante e acelerado.

Esse ritmo de crescimento econômico e de valorização do solo é bastante expressivo, apresenta um grande potencial de consumo e expansão, devido à instalação de novos pontos comerciais e de serviços. Nessa perspectiva, o comércio de Mangabeira dá passos largos e transforma a sua dinâmica espacial, gerando constantemente novos empregos e oportunidade de serviços e negócios, acrescentando ao bairro um crescimento e uma valorização bastante expressivos. Um exemplo desse desenvolvimento e do potencial econômico do bairro foi a instalação do Shopping Mangabeira, inaugurado em novembro de 2014. A implantação de um Shopping Center é um grande marco do desenvolvimento do bairro e representa uma forte e expressiva centralidade.

Ao estudar os tipos de área central, Porto Sales (2014) apresenta outro tipo chamado: Equipamento Comercial, que é fruto das ações do mercado imobiliário. O shopping center é um desses e representa a nova forma de comercialização, com estabelecimentos comerciais concebidos para um momento de consumo agradável, que satisfaça as necessidades de compras do consumidor, um empreendimento grandioso pela iniciativa privada, que reúne diversas lojas âncoras e lojas especializadas de comércio e de serviços.

Em Mangabeira temos a presença de um equipamento comercial: o Shopping Mangabeira, com suas 212 lojas, sendo 17 âncoras, em um espaço de 112mil metros quadrados (53mil para lojas), com estacionamento para três mil vagas. O shopping de Mangabeira pouco a pouco vai alavancando ainda mais o comércio do bairro, principalmente no crescimento do fluxo de pessoas à procura de serviços e produtos que se encontram instalados no shopping. A implantação do shopping apresenta Mangabeira como um novo campo de investimento, como apresenta CORRÊA:

Do ponto de vista dos promotores imobiliários, a descentralização representa campo para novos investimentos e reprodução do capital: isso é particularmente notável no caso dos shoppings centers, em muitos casos planejados, construídos e administrados pelo capital vinculado ao setor imobiliário. (CORRÊA, 2003, p.48-49)

Fotografia 09: Shopping Mangabeira.



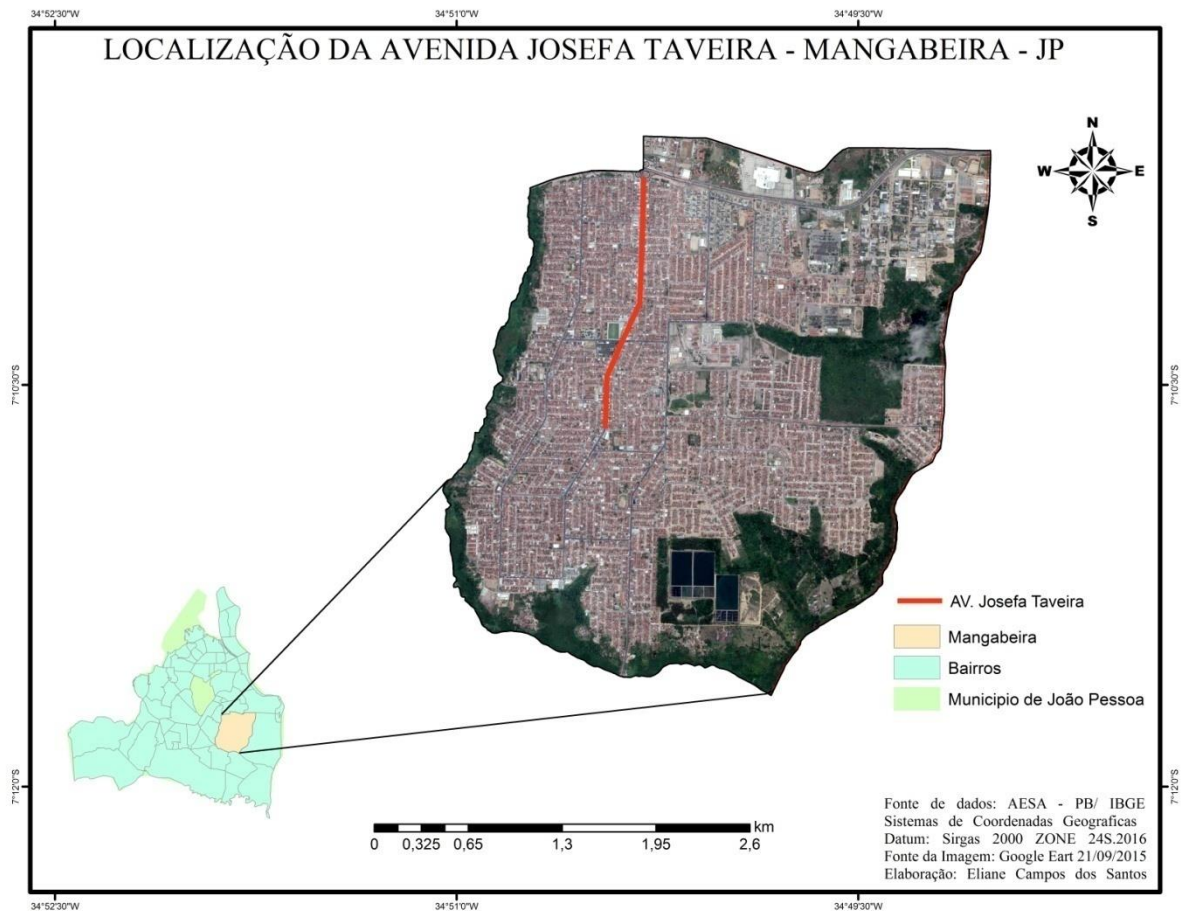
Fonte: www.shoppingmangabeira.com.br, acessado em maio de 2016.

O Shopping Mangabeira (Fotografia 09) pode ser considerado um grande destaque do bairro, principalmente pelo seu poder de atração regional e de valorização. Mas não se pode deixar de lado a principal e fundamental área de destaque do bairro, a Avenida Josefa Taveira.

3.3 - CARACTERÍSTICAS DA “ARTÉRIA” COMERCIAL

É impossível apresentar Mangabeira e não deixar de mencionar a principal via que corta e movimentada todo o bairro, como se fosse um coração que bombeia sangue para todo o corpo. A Avenida Josefa Taveira (Mapa 03) é a principal via de circulação do bairro, conhecida pelo grande fluxo de carros e pessoas e pela sua característica comercial intensa ao longo do seu percurso. No caso de Mangabeira, a avenida possui uma inigualável importância: é ela quem dita a dinâmica do bairro, principalmente a econômica; sua dinâmica faz fluir o tráfego de pessoas, veículos e mercadorias dentro do bairro.

Mapa 03: Localização da Avenida Josefa Taveira.



Fonte: Eliane Campos, 2016.

Ao estudar sobre tipos de áreas centrais, Porto Sales (2014) apresenta o tipo avenida comercial como sendo vias comerciais que possuem uma importante função na distribuição do tráfego, interligando importantes áreas de distintas funções na estrutura urbana, e geralmente essas vias possuem um potencial para conformar um tipo de área nucleada. Essas vias não são favoráveis ao uso residência (poucas são as residências ainda existentes na Avenida Josefa Taveira), devido ao fluxo constante de veículos e pessoas, que acarreta em alguns problemas. A diversidade funcional dos trechos dessa via é vinculada ao processo de reestruturação da cidade e principalmente do bairro, como é o caso da Avenida Josefa Taveira.

A Avenida Josefa Taveira possui uma centralidade muito importante na dinâmica da cidade de João Pessoa, principalmente para os bairros: Valentina Figueiredo, Bancários, Jardim Cidade Universitária, José Américo, entre outros. Ela faz uma interligação entre Bancários – Mangabeira - Valentina, sendo o principal corredor do tráfego de veículos, com gigantes fluxos entre 7h-8h e 17h-19h, momento em que as pessoas estão indo ao trabalho e

voltando. Além disso, apresenta e oferece uma imensa variedade de produtos e serviços, como: loja de roupas, calçados, móveis, eletrodomésticos e eletrônicos, supermercados, feira livre, mercado público, lanchonete, bares, laboratórios, posto de combustível, salão de beleza, entre outros, como se vê na tabela (Tabela 03). É importante notar que tudo que é oferecido na avenida também é oferecido pelo centro da cidade, embora não seja na mesma intensidade de oferta e demanda.

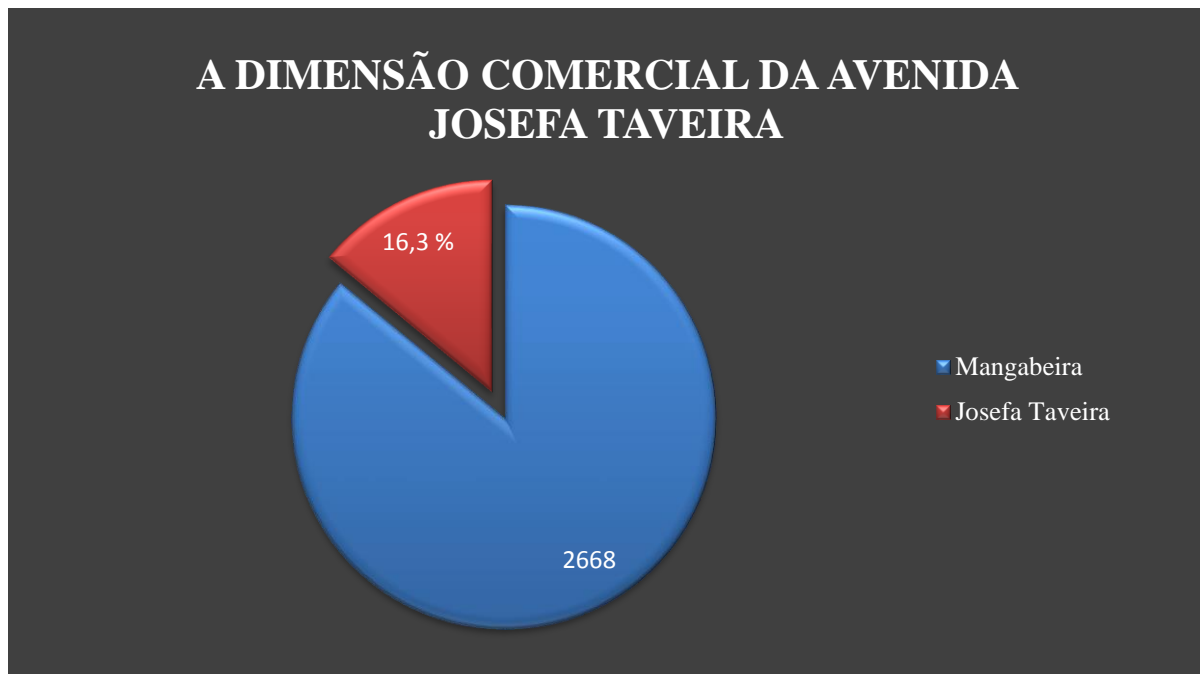
Tabela (03). Ramos e tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços da Avenida Josefa Taveira.

RAMOS E TIPOS DE ESTABELECEMENTOS	Nº
Alimentação: restaurantes, lanchonetes, quiosques, bares, pizzaria, pastelaria, sorveteria, bolaria, bomboniere, churrascaria;	39
Abastecimento: padarias, supermercados, verdurão, mercadinho, frigoríficos, galeteria, depósitos de bebida, posto de combustível;	42
Construção civil: material de construção, tintas, piso, marcenaria, metalúrgica, vidraçaria;	19
Instituições culturais: igrejas, centro cultural, AA, associação de moradores, ONG, casa de apoio;	15
Loja de departamento: shopping, galeria;	2
Finanças: bancos, casa lotérica, pagfácil, empréstimos;	16
Atividades de calçada: banca de jornal, fiteiro, casa de jogos, artesanato;	8
Equipagem: eletrônicos, móveis, veículos, acessórios de veículos, celulares, colchões;	35
Entretenimento: academia, lanhouse, videogame;	7
Escritório: contabilidade, advocacia, turismo, corretor, imobiliária, telemarketing;	7
Artigos pessoais: vestuário feminino, masculino e infantil, noivas, tecidos;	60
Artigos pessoais: acessórios e decoração de beleza, joalheria, bolsas, sapataria, perfumaria;	26
Artigos pessoais: ótica, artigos religiosos, decoração, couro, redes, floricultura, descartáveis, utensílios, importados;	26
Educação e treinamento: creches, escolas, curso de profissionalização, escola de línguas;	4
Serviços especializados: papelaria, copiadora, fotografia, xérox, serigrafia;	12
Serviços especializados: atelier, alfaiataria, conserto de roupas e sapatos;	3
Serviços especializados: assistência técnica em geral, computadores, móveis projetados, estúdio de música;	22
Serviços especializados: salão de beleza e barbearia, cerimonial de casamento, chaveiro, relojoeiro;	27
Serviços pesados: mecânica e oficina, ferragens, conserto de máquinas, equipamentos e móveis;	18
Medicina: laboratórios, consultórios, farmácia, veterinário;	42
Repartições: fórum, delegacia, mercado público, comitê político, sindicato, correios.	6
TOTAL DE EQUIPAMENTOS	436

Fonte: CNEFE/IBGE, 2010.
Organização: Jean Rodrigues, 2016.

Assim também como na tabela (02) com todos os estabelecimentos de Mangabeira, pode-se notar que a Avenida Josefa Taveira também conta com a presença de quase todos os tipos de estabelecimentos comerciais e de serviço. A avenida é o principal ponto comercial do bairro, onde tudo se iniciou, e hoje representa 16% de todo o comércio do bairro, como pode se ver no gráfico (Gráfico 02). São 436 estabelecimentos de comércio e serviços ao longo de sua extensão, um montante bastante significativo. Na avenida pode-se encontrar uma diversificação dos vários ramos comerciais, proporcionando inúmeras lojas de pequeno e grande porte.

Gráfico 02: Dimensão comercial da Avenida Josefa Taveira em relação ao Bairro de Mangabeira.

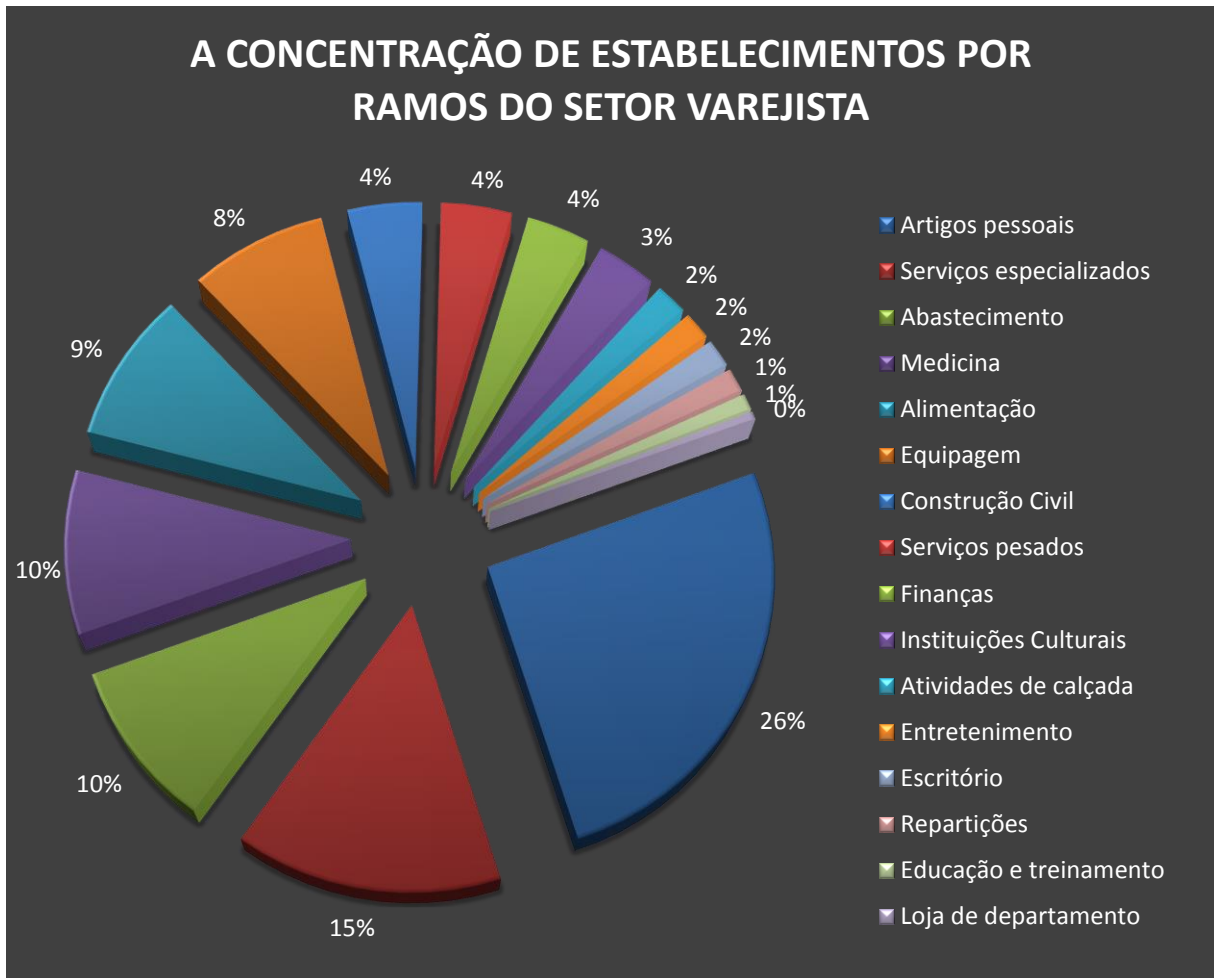


Fonte: CNEFE/IBGE, 2010.
Organização: Jean Rodrigues, 2016.

Ao classificar cada tipo de equipamento comercial ou de prestação de serviços localizados na Josefa Taveira, observou-se uma nova configuração urbana e funcional para a avenida, que revelou um perfil socioeconômico de destaque no bairro, devido ao intenso crescimento e desenvolvimento dos setores comerciais e de serviço. Com 18% do comércio do bairro, ela representa a principal centralidade do bairro, com características diferentes do perfil do bairro, como se pode ver no Gráfico (Gráfico 03), que representa os principais ramos encontrados ao decorrer da avenida. O ramo dos artigos pessoas é o mais instalado na extensão da avenida, diferente da predominância do bairro, em que o ramo alimentício e a

prestação de serviços especializados predominaram. Mas os serviços especializados também são predominantes na avenida, seguidos pelo ramo de abastecimento, medicina, alimentos, equipagens etc. O maior destaque da avenida é a presença de filias de grandes empresas comerciais e de serviços.

Gráfico 03: Porcentagem dos estabelecimentos divididos por ramos do setor varejista



Fonte: CNEFE/IBGE, 2010.
Organização: Jean Rodrigues, 2016.

Com o intenso crescimento e desenvolvimento dos setores de comércio e serviço, Mangabeira teve uma grande valorização do solo urbano, levando a especulação imobiliária a se intensificar e elevar o status do bairro. O comércio cresceu tanto, que as maiores lojas da cidade começaram a se instalar no bairro, dando a Mangabeira uma condição de polo atrativo, atraindo pessoas de outra localidade pela variedade de ofertas existentes. Essa alta concentração de estabelecimentos comerciais proporcionou uma alta rotatividade de pessoas e uma disputa comercial cada vez mais intensa, principalmente pelas grandes lojas, que enxergam em Mangabeira um lugar de investimento. Muitas filiais comerciais e de serviços

(Fotografia 10) encontradas no centro da cidade já são encontradas na avenida Josefa Taveir; algumas delas são de departamentos importantes: Unimed, Magazine Luiza, Armazém Paraíba, Eletro Shopping, Insinuante, Thiago Calçados, Atacadão dos Eletros, Colombo, Lojão Rio do Peixe, Casa Decor, Casa Pio, Esposende, Emmanuele, BemMais Supermercado, Cattan, Casa Tudo Sacolão, Honda, Banco do Brasil, Caixa, Itaú, Bradesco e Santander.

Figura 01: Grandes redes comerciais



Organização: Jean Rodrigues, 2016.

Cada ramo do varejo possui exigências específicas que determinam a localização do estabelecimento comercial. As franquias são a modernização dos novos canais de distribuição de bens e serviços, que seguem sua própria lógica operacional, buscando condições específicas que assegurem o sucesso da marca e da venda de seus produtos, principalmente em áreas centrais. Segundo Porto Sales (2014), o sistema de franquias é formado por duas ou mais empresas que estabelecem elos empresarias, em que se compra o direito de fabricar, distribuir ou vender os produtos, junto com o uso da marca, por um determinado período. O franqueador, como é conhecido o comprador da franquia, muitas vezes arca com todo o investimento inicial, ou seja, compra de mobiliário, estoque e marketing, entre outras coisas.

As franquias buscam uma estratégia específica para posicionar o seu estabelecimento comercial, sempre estão em busca de uma centralidade estratégica para aumentar a sua taxa de lucro. Está iniciada primeiramente em uma pesquisa para conhecer as características e a renda da população da área desejada, que indica o padrão e a prática de consumo daquela determinada área, e depois pela construção diferenciada com uma inovação arquitetônica que encanta os consumidores. Tudo é pensado estrategicamente, e as franquias estão, na maioria das vezes, instaladas em áreas que representam centralidade, como é o caso da Avenida Josefa Taveira, onde estão presentes algumas franquias (Fotografia 11), como:

Figura 02: Rede de Franquias.



Organização: Jean Rodrigues, 2016.

Como se pode ver, Mangabeira possui uma infinidade de atrativos comerciais, com uma variedade de estabelecimentos comerciais e de serviços. Porém, a maioria das atividades comerciais do bairro se caracteriza como um comércio de bairro, ou seja, que atende as necessidades dos seus moradores, mas não possui um alcance espacial.

O comércio de Mangabeira é composto por diversos estabelecimentos de pequeno porte, mas ao longo dos anos foi ganhando grandes redes comerciais, instaladas na sua principal avenida, aumentando a importância e o alcance do bairro. De fato, a consolidação do comércio fez com que Mangabeira conseguisse alcançar seus bairros circunvizinhos e até mesmo bairros mais distantes. Mas o que configura Mangabeira como um subcentro é a Avenida Josefa Taveira, com sua diversidade de atividades comerciais, e principalmente as

grandes redes e filiais. Esses possuem uma característica bastante importante para uma configuração central, porque possuem uma influência que não se limita apenas ao bairro e a sua vizinhança, mas sim a toda a cidade.

A presença das filiais das grandes redes comerciais e franquias implantadas na Avenida Josefa Taveira, representa o poder e a importância econômica que o bairro e principalmente a avenida possuem. Mangabeira hoje caminha para uma concorrência com o centro da cidade, sem se igualar, até porque o centro principal possui um alcance regional, enquanto Mangabeira atende apenas uma parte da cidade. O Bairro começa a se configurar como uma réplica em tamanho menor do centro da cidade, como um subcentro, mas ainda tem muito a crescer.

De fato, Mangabeira desempenha um papel bastante expressivo no cenário da cidade de João Pessoa, a partir da solidificação de seu comércio e dos serviços oferecidos à população, tanto do próprio bairro, dos circunvizinhos, como também da grande João Pessoa. O bairro a cada dia vem crescendo comprovadamente pela instalação de novas lojas de produtos e de serviços, muitas filiais de grandes empresas e franquias encontraram em Mangabeira uma forte potência de crescimento econômico, e por isso buscam sua instalação no bairro. Nessas condições, Mangabeira começa a atrair pessoas de toda a cidade, e já é vista como um grande polo atrativo pela variedade de ofertas existentes. Mangabeira teve um grande crescimento urbano e funcional, revelou um perfil socioeconômico muito importante para a dinâmica da cidade, e sua expansão continua dando passos cada vez mais largos em um ritmo bastante acelerado, contribuindo para a consolidação de Mangabeira como um importante subcentro da cidade de João Pessoa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O capitalismo está inserido no espaço urbano por meio das relações comerciais, nas quais atua e modela o espaço, as suas necessidades e características. O lucro é um dos principais fundamentos do capitalismo, e o comércio busca-o insensatamente, seja uma empresa de pequeno, médio, grande porte, seja simplesmente um ambulante ou feirante, todos buscam comercializar suas mercadorias para obter o lucro. No comércio em Mangabeira toda essa movimentação do capital transformou o espaço as suas necessidades; as avenidas do bairro são um exemplo, assim como as diversas casas ao longo de Mangabeira, que se transformaram em comércio, ou seja, “minha casa, meu trabalho”, para contribuir na renda familiar ou simplesmente como única renda. Nessa perspectiva, esse processo de formação e construção do espaço é espelho da relação capital e conjuntura espacial urbana.

Mangabeira é um bairro que nasceu planejado e padronizado, porém, com o desenvolvimento urbano, sofreu uma distinção e uma multiplicidade dos seus objetos urbanos, possuindo tamanhos e formas distintas do projeto inicial. Ao longo dos anos sofreu muitas alterações no espaço urbano; o uso e ocupação do solo foram bastante alterados, e hoje, sua dinâmica urbana é vinculada às ações realizadas pelo grande comércio, base da produção social, econômica e cultura do bairro.

O contingente populacional foi um dos fatores que contribuíram para o crescimento do Bairro, principalmente no fator econômico. Devido à grande demanda populacional, o bairro necessitava da implantação de equipamentos urbanos, sobretudo de atividades comerciais básicas, para suprir as necessidades de seus moradores. A grande distância para o centro da cidade (10 km) foi um dos fatores que contribuíram para a consolidação comercial do bairro, que ao longo dos anos viu crescendo o número de estabelecimentos comerciais, inicialmente com a instalação da feira livre pelos próprios moradores, e hoje composta por redes de franquias e filiais das grandes redes comerciais.

Hoje, não é mais necessário se deslocar para outros lugares mais distantes para pesquisar preços ou encontrar algum tipo de produto ou serviços. Com a diminuição do custo e tempo com o deslocamento e a variedade encontrada em Mangabeira, a população pode fazer uma pesquisa de preços no próprio bairro, em busca de melhores preços e produtos, devido aos diversos tipos de lojas que vendem e disponibilizam os mesmos produtos ou os mesmos serviços. Existe uma grande competição comercial, com um vasto comércio de boa qualidade e com uma diversidade cultural e regional. Dessa forma, Mangabeira consegue suprimir as necessidades básicas dos seus moradores e dos bairros vizinhos.

Os estabelecimentos comerciais de Mangabeira são muitos e bastante diversificados e se tornaram um dos principais destaques do bairro. Mangabeira, dentro do recorte intraurbano, é o bairro com maior população e maior número de equipamentos urbanos, de longe o destaque da cidade. Porém, ao analisar-se, pode-se ver a grande contradição que existe entre seu destaque pelo grande número de equipamentos urbanos instalados e seu alcance regional. De fato, Mangabeira exerce uma centralidade dentro da cidade de João Pessoa, pelos seus equipamentos de alcance intraurbano, como já foi dito, mas a maior parte do seu comércio é caracterizada como de bairro.

Mangabeira hoje caminha a passos largos dentro da configuração de subcentro; seu comércio dinâmico está em constante transformação, tornando-se cada vez mais referência na prestação de inúmeros bens e serviços. De fato, dentro do recorte intraurbano, o bairro começa a ganhar destaque, principalmente a Avenida Josefa Taveira, que possui função essencial dentro do bairro, contribuindo para que pouco a pouco ganhe contornos de um subcentro, podendo se tornar uma miniatura do centro tradicional da cidade.

É importante destacar também que outra rua também apresenta um crescimento na atividade comercial, a Rua Alfredo Ferreira da Rocha, que também é uma via coletora e vem sendo transformada, com menos intensidade, obviamente, mas não deixa de contribuir com a propagação da economia local do bairro. Um dos fatores do crescimento dessa rua ocorre pelo processo de saturação no tráfego da Josefa Taveira, que chegou a um ponto crítico, exigindo as outras vias coletoras. O uso do solo da avenida começou a sofrer alterações e o uso comercial começou a se intensificar, assim como a prestação de serviços.

O comércio de Mangabeira, como se pode ver, vai evoluindo em uma velocidade impressionante; sua dinâmica de crescimento e desenvolvimento dos setores de comércio e serviço favoreceu a grande valorização do solo urbano, levando a especulação imobiliária a se intensificar e elevar o status do bairro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, Luciana Medeiros de. **A produção do Espaço Intra-Urbano e as Ocupações Irregulares no Conjunto Mangabeira, João Pessoa – PB.** Dissertação de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, 2006.

CAPEL, Horacio. *Morfologia de la Ciudad. Sociedad, Cultura y paisaje urbano.* Ediciones Del Serbal, Barcelona, 2002.

CORREA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** Serie Princípios. São Paulo. Ed Ática, 2003.

CORREA, R. L. **Trajetórias Geográficas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

GEORGE, Pierre. **Geografia Urbana.** São Paulo, Editora DIFEL, 1983.

IBGE – **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.** Disponível em: < www.ibge.gov.br > Acessado em Março de 2016.

LEAL, A. K. L. **Permanências e Inovações: O projeto Mangabeira.** Dissertação de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba, 2012.

SALES-PORTO, Andrea L. **O Centro Principal de João Pessoa: historicidade, espacialidade e centralidades.** Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, 2009.

_____. **A situação Espacial de Franquias na América do Sul: Morfologia e Centralidade Urbanas em Cidades Médias da Argentina, Brasil e Chile.** UNESP, São Paulo, 2014.

SILVA, Alessandra G. da. **Crescimento Populacional do Bairro de Mangabeira (Período – 1983 a 2005).** Monografia (Graduação em Geografia), Centro de Ciências Exatas e da Natureza, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2006.

SILVA, Antônio Willamys F. **Transformações Urbanísticas em um bairro Planejado: O Caso do Projeto Habitacional Mangabeira em João Pessoa – PB.** Dissertação de pós-graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal da Paraíba, 2005.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano.** Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 2003

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e Urbanização.** São Paulo, Editora Contexto (EDUSP), 2000.