



**RAPHAEL ALBUQUERQUE DOS SANTOS**

# **O NOVO AÇUDE VELHO**

A PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES  
NO CENTRO DE CAMPINA GRANDE - PB (1990 – 2017)

João Pessoa - PB

2018

**RAPHAEL ALBUQUERQUE DOS SANTOS**

**O NOVO AÇUDE VELHO: A PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS  
HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES NO CENTRO DE  
CAMPINA GRANDE - PB (1990 – 2017)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal da Paraíba (PPGAU - UFPB), para obtenção do título de mestre em Arquitetura e Urbanismo.

**Área de concentração:** História da Arquitetura e Urbanismo.

**Orientadora:** Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Jovanka Baracuhy Scocuglia

João Pessoa - PB

2018

S237n Santos, Raphael Albuquerque Dos.

O novo Açude Velho: A produção de empreendimentos habitacionais multifamiliares no centro de Campina Grande - PB (1990 - 2017) / Raphael Albuquerque Dos Santos. - João Pessoa, 2018.

180 f. : il.

Orientação: Jovanka Baracuhhy Cavalcanti Scocuglia Scocuglia.

Dissertação (Mestrado) - UFPB/PPGAU.

1. Produção do Espaço. 2. Condomínios Verticais. 3. Paisagem Urbana. 4. Verticalização. I. Scocuglia, Jovanka Baracuhhy Cavalcanti Scocuglia. II. Título.

UFPB/BC

**RAPHAEL ALBUQUERQUE DOS SANTOS**

**O NOVO AÇUDE VELHO: A PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS  
HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES NO CENTRO DE CAMPINA GRANDE – PB  
(1990 – 2017)**

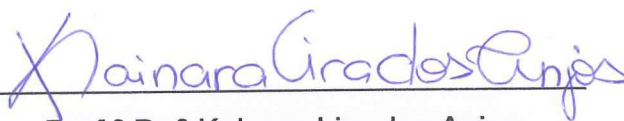
**Dissertação aprovada em: Período Letivo: 2018.1**

**Banca Examinadora:**

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Jovanka Baracuh Scocuglia.

Orientadora – PPGAU/UFPB



Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Kainara Lira dos Anjos

Examinadora externa – UFCG



---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Alcília Afonso de Albuquerque Melo

Examinadora externa – UFCG



## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente à Deus, eterno senhor e salvador da minha vida.

À professora **Dra. Jovanka Baracuhy**, minha orientadora, pelos sábios ensinamentos transmitidos e por sempre buscar o crescimento do trabalho.

Ao **PPGAU/UFPB** e toda sua equipe de professores e funcionários administrativos, pela oportunidade e colaboração de poder vivenciar esses momentos de aprendizado e crescimento acadêmico.

Aos meus familiares, eterna fonte de inspiração na busca de conhecimento e realização de sonhos, que sempre apoiaram minha trajetória em todos os momentos da minha vida.

## RESUMO

Este trabalho investigou o processo de transformação da área urbana do Açude Velho de Campina Grande - PB e suas repercussões na paisagem desta parte da cidade, que passou por um intenso processo de transformação nos últimos anos, por meio, sobretudo, de empreendimentos habitacionais multifamiliares de alto padrão instalados no setor, uma antiga área que teve uma concentração de fábricas e residências implantadas nos diferentes períodos do século XX. Na atualidade, os investimentos imobiliários passaram a configurar uma nova frente de expansão do capital financeiro, sendo atrativo investir na área central de Campina Grande, sobretudo no entorno do Açude Velho. Evidenciamos as estratégias de especulação e comercialização imobiliária, que aliadas à economia de mercado, vem especializando esse trecho da cidade para atividades de lazer, cultura, turismo, inovação e principalmente habitação de alto padrão, vinculando a área estudada como elemento identitário da cidade. Desta forma, parte-se do entendimento do processo de produção da área para compreensão da transformação de sua paisagem.

**Palavras-Chave:** Produção do Espaço. Condomínios Verticais. Paisagem Urbana. Verticalização. Paisagem.

## ABSTRACT

This work aimed to investigate the process of transformation in the urban area of Açude Velho at Campina Grande - PB and its side effects on the landscape in this part of the city, which underwent an intense transformation process in the last years, mainly through high standard multifamily housing developments installed in the sector, an old area that had a concentration of factories and residences implanted in different periods of the twentieth century. Nowadays, real estate investments have become a new front for the expansion of financial capital, turning attractive to invest in the central area of Campina Grande, especially around Açude Velho. We demonstrate the strategies of speculation and real estate marketing, which, along with the market economy, has been specializing this stretch of the city for leisure, culture, tourism, innovation and especially high-standard housing, linking the area studied as an identity element of the city. Hence, one starts from the understanding of the production process of the area to comprehend the transformation of its landscape.

**Keywords:** Space Production. Vertical Condos. Urban Scene. Verticalization. Scenics.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Cruzamento da Rua João Tavares e Desembargador Trindade no começo do século XX. ..	16
Figura 2 - Cruzamento da rua João Tavares e Desembargador Trindade em 2018.....	16
Figura 3 - Modelo da Ficha de Identificação das Indústrias .....	24
Figura 4 - Poligonal da área de estudo. ....	25
Figura 5 - Ficha de análise dos condomínios verticais .....	26
Figura 6 - Ficha de análise da paisagem .....	28
Figura 7 - Formação das primeiras quadras na área ao norte do Açude Velho no início do século XX. 34	
Figura 8 - Anúncio de corretor de imóveis na primeira metade do século XX.....	38
Figura 9 - Anúncio de uma residência na Rua Irineu Joffily, na primeira metade do Século XX .....	38
Figura 10 - Ruas analisadas .....	41
Figura 11 - Pintura de Enoque Limeira de casas da Rua Irineu Joffily.....	42
Figura 12 - Solicitação de construção na Rua Irineu Joffily.....	43
Figura 13 - Solicitação de construção na Rua João Tavares .....	44
Figura 14 - Solicitação de construção na Rua João Tavares .....	45
Figura 15 - Solicitação de construção de residência na Rua Desembargador Trindade .....	46
Figura 16 - Solicitação de construção de residência na rua Vidal de Negreiros .....	47
Figura 17 - Propaganda de Impermeabilizante para a Construção civil .....	49
Figura 18 - Propaganda de Escritório de Arquitetura e Engenharia .....	49
Figura 19 - Concentração de residências modernistas implantadas na metade do século XX .....	50
Figura 20 - Planta de situação e fotografia da Res. Severino da Costa Ribeiro em 1961 .....	51
Figura 21 - Perspectiva e Planta de situação de residência situada na Rua Desembargador Trindade	52
Figura 22 - Planta de situação e fotografia da Residência de Custódio Miranda em 1964.....	53
Figura 23 – N° de estabelecimentos industriais e de operários em JP e CG, entre 1940 a 1960.....	54
Figura 24 - Inauguração do cais circular do Açude Velho em 1950 .....	55
Figura 25 - Mapa de Campina Grande em 1958 .....	57
Figura 26 - Galpão da firma Demonsthenes Barbosa instalado nas proximidades do Açude Velho .....	59
Figura 27 - Solicitação de construção de casas nas proximidades do Açude Velho .....	59
Figura 28 - Fotografia do Açude Velho na década de 90 .....	60
Figura 29 - Homenagem de shopping da local pelos 139 anos de CG .....	61
Figura 30 - Homenagem de empresa .....	61
Figura 31 - Tipos de domicílios particulares permanentes na cidade de Campina Grande .....	64
Figura 32 - Preço do Metro Quadrado dos Terrenos em 1995.....	65
Figura 33 - Preço do Metro Quadrado dos Terrenos em 2010.....	65
Figura 34 - Ano do “habite-se” dos prédios com cinco ou mais pavimentos por bairro.....	68
Figura 35 - Pintura de Enoque Limeira de antiga residência na Irineu Joffily.....	71
Figura 36 - Livraria Nobel na Rua Irineu Joffily.....	71
Figura 37 - Análise do perfil das ruas Irineu Joffily, Miguel Couto e Severino Cruz .....	72
Figura 38 - Mapa de uso e ocupação do solo.....	73

Figura 39 - Mapa de identificação dos edifícios com mais de cinco pavimentos .....	76
Figura 40 - Panfleto de divulgação do Solar das Acácias .....	85
Figura 41 - Imagem renderizada para propaganda do Francisco Pinto .....	85
Figura 42 - Imagem de divulgação do Exclusive Home.....	87
Figura 43 - Propaganda no portfólio do Cristiano Lauritzen Residence .....	87
Figura 44 - Anúncio de novo empreendimento da Fronteira Engenharia .....	88
Figura 45 - Propaganda em portfólio do Cristiano Lauritzen Residence .....	90
Figura 46 - Propaganda do Moysés Rizer Residence .....	90
Figura 47 - Corrida as margens do açude velho na década de 90.....	96
Figura 48 - Memorial dos tropeiros em 2017 .....	96
Figura 49 - Quadro resumo do código de obras de Campina Grande.....	101
Figura 50 - Quadro resumo do código de obras de Campina Grande.....	101
Figura 51 - Macrozoneamento de Campina Grande .....	103
Figura 52 - Zonas Especiais de Campina Grande .....	105
Figura 53 - Fotografia do MAPP.....	108
Figura 54 - Edificações que vão de encontro ao marco regulatório .....	110
Figura 55 - Edificações e lotes subutilizados .....	111
Figura 56 - Foto da antiga SAMIC.....	112
Figura 57 - Lote onde funcionava o prédio da SAMIC .....	113
Figura 58 - Fachada na rua João Tavares .....	113
Figura 59 - Fachada na rua João Tavares .....	114
Figura 60 - Perspectiva do Açude Velho na década de 90.....	117
Figura 61 - Fotografia do Açude Velho na década de 90 .....	117
Figura 62 - Perspectiva do Açude Velho no início dos anos 2000 .....	118
Figura 63 - Identificação das edificações verticais em 2005 .....	119
Figura 64 - Perspectiva do Açude Velho por volta de 2010.....	120
Figura 65 - Identificação das edificações verticais em 2010 .....	120
Figura 66 - Perspectiva do Açude Velho por volta de 2015.....	121
Figura 67 - Identificação das edificações verticais em 2015 .....	121
Figura 68 - Perspectiva da Rua Desembargador Trindade .....	122
Figura 69 - Perspectiva da Rua João Tavares.....	122
Figura 70 - Simulação das torres implantadas no setor oeste do Açude Velho, juntamente com fotografia do pôr-do-sol .....	123
Figura 71 - Simulação de um possível cenário do Açude Velho .....	124
Figura 72 - Simulação das edificações verticais em um cenário futuro.....	125
Figura 73 - Mapa de identificação das Skylines.....	126
Figura 74 - Transformação da Skyline 02 do Açude Velho .....	127
Figura 75 - Transformação da Skyline 01 do Açude Velho .....	128
Figura 76 - Ficha 01 de análise da transformação da paisagem urbana.....	130
Figura 77 - Ficha 02 de análise da transformação da paisagem urbana.....	131

Figura 78 - Ficha 03 de análise da transformação da paisagem urbana.....	133
Figura 79 - Ficha 04 de análise da transformação da paisagem urbana.....	134
Figura 80 - Ficha 05 de análise da transformação da paisagem urbana.....	135
Figura 81 - Ficha 06 de análise da transformação da paisagem urbana.....	136
Figura 82 - Reportagem sobre o monumento de comemoração do centenário de Campina Grande ..	137
Figura 83 - Ficha 07 de análise da transformação da paisagem urbana.....	138
Figura 84 - Ficha 08 de análise da transformação da paisagem urbana.....	139
Figura 85 - Reportagem sobre a proibição de banhos no Açude Velho .....	141
Figura 86 - Pescador no Açude Velho .....	141
Figura 87 - Lancha sendo utilizada no Açude Velho.....	142
Figura 88 - Pedalinhos que eram alugados para passeio no Açude Velho .....	142
Figura 89 - Divulgação do Percorso da corrida da fogueira .....	143
Figura 90 - Corrida da fogueira para crianças .....	143
Figura 91 - Prova de ciclismo no entorno do Açude Velho .....	144
Figura 92 - Bicicletas alugadas para passeio no Açude Velho .....	144
Figura 93 - Pessoas caminhando no Açude Velho .....	144
Figura 94 - Mulher caminhando no açude velho em 2017 .....	144
Figura 95 - Bloco jacaré o açude velho as margens do açude velho .....	146
Figura 96 - Notícia de acidente envolvendo criança no Açude Velho .....	146
Figura 97 - alterações de uso das edificações existentes por condomínios verticais .....	148

## LISTA DE SIGLAS

APMCG	Acervo Público Municipal de Campina Grande
APP	Áreas de preservação permanente
BNH	Banco Nacional de Habitação
FIEP	Federação das Indústrias do Estado da Paraíba
FIESP	Federação das Indústrias de São Paulo
GRUPAL	Grupo de Pesquisa Arquitetura e Lugar
IPHAEP	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional
MAAP	Museu de Artes da Paraíba
MASP	Museu de Arte Moderna de São Paulo
PAEG	Programa de Ações Econômicas do Governo
SECULT	Secretaria de Cultura de Campina Grande
SEPLAN	Secretaria de Planejamento de Campina Grande
SESI	Serviço Social da Indústria
ZEIA	Zona Especial de Interesse Ambiental
ZEP	Zonas Especiais de Preservação
ZPHAC	Zonas de Proteção Histórica, Artística e Cultural
ZPP	Zona de Proteção Paisagística

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....</b>	<b>22</b>
2.1	Análise da formação da área de entorno .....	22
2.2	Análise da produção das habitações multifamiliares .....	24
2.3	Análise da transformação da paisagem urbana.....	27
<b>2 A</b>	<b>FORMAÇÃO DA ÁREA DE ENTORNO DO AÇUDE VELHO .....</b>	<b>30</b>
2.1	A produção habitacional no entorno do açude velho .....	39
2.1.1	A produção habitacional na primeira metade do Século XX .....	40
2.1.2	A produção Habitacional na segunda metade do Século XX.....	48
2.2	O Açude Velho Industrial.....	53
2.2.1	As Edificações Industriais e a Consolidação de uma Paisagem .....	56
<b>3</b>	<b>A PRODUÇÃO DAS HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES NO ENTORNO DO AÇUDE VELHO – 1990 A 2017.....</b>	<b>63</b>
3.1	A valorização da área de entorno do açude velho .....	63
3.2	O processo de verticalização de campina grande .....	66
3.3	ALTERAÇÕES NO USO E OCUPAÇÃO DA ÁREA .....	69
3.4	Da casa ao apartamento: os empreendimentos habitacionais multifamiliares implantados entre 1990 a 2017 .....	75
3.4.1	Análise dos Empreendimentos.....	77
3.4.2	As Estratégias de Divulgação dos Empreendimentos.....	81
<b>4</b>	<b>O NOVO AÇUDE VELHO: A TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM URBANA</b>	<b>92</b>
4.1	Identidade da paisagem.....	93
4.2	Paisagem patrimonial .....	97
4.3	O marco regulatório da área .....	100
4.3.1	Código de obras .....	100
4.3.2	Plano Diretor de Campina Grande .....	102
4.3.3	Lei nº 4.190/2004 .....	106
4.3.4	Código de defesa do meio ambiente.....	107
4.3.5	Código Florestal .....	108
4.4	Açude velho “informal”.....	109
4.5	Aplicação do método de análise de alteração da paisagem .....	114
4.5.1	Perspectivas.....	116



4.5.2 Skyline.....	126
4.5.3 Fichas de Análise da Paisagem .....	128
4.5.4 Transformação de Usos no Entorno do Açude Velho .....	140
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>147</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>152</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>158</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Analisar a cidade não é um procedimento simples, é um exercício complexo que visa a compreender a sua forma física e todos os processos que lhe são inerentes. Ao olhar a cidade, observa-se a transformação pelas quais ela passa, seja a modificação de uma praça ou a alteração de uso de determinados espaços, sendo que muitas das vezes não são perceptíveis os motivos e condicionantes de tais mudanças, tornando-se elementos ocultos que só se pode vislumbrar com uma maior investigação do local. Conforme Lefebvre (1991), a cidade, aos olhos de quem a desvenda, apresenta-se mais como um rascunho do que como um texto, de interpretação difícil, algumas vezes sem coerência, borrada, possuindo muitas escritas sobrepostas e justapostas.

A presente pesquisa surge da curiosidade e da necessidade de compreensão do processo de transformação da paisagem urbana, a qual percebe-se como consequência da alteração e produção do espaço urbano, necessidade adquirida, tanto como autor – pesquisador, como também arquiteto e urbanista. O contato com a pesquisa se dá inicialmente pela inquietação de observar áreas que possuem importantes valores patrimoniais e paisagísticos que perdem gradativamente suas características, mudando sua conjuntura para a incorporação de novos preceitos. Observa-se a utilização de determinadas áreas urbanas, principalmente por parte do mercado imobiliário, para a implantação e concentração de condomínios verticais de alto padrão, que passam a ser divulgados e comercializados para habitação de uma classe alta, utilizando-se de uma variedade de discursos e estratégias por parte dos agentes para a valorização desses locais.

Apesar de serem processos que se intensificam e se tornam mais visíveis atualmente, observa-se a organização histórica da sociedade na cidade influenciada pelos locais onde o capital imobiliário decide investir, juntamente com o estado que se torna decisivo no processo de espacialização e alteração das classes econômicas no espaço intraurbano (VILLAÇA, 1989). Resultam-se nesses processos as novas zonas comerciais e residenciais de alto padrão, implantadas principalmente em áreas históricas da cidade, substituindo as pré-existências, que apesar de todos os seus valores históricos, patrimoniais e paisagísticos, passam a incorporar valores especulativos e comerciais para o mercado imobiliário.

Conforme Carlos (2007) a materialização desses processos é a paisagem, o resultado mais visível e concebido de toda a dinâmica exposta. Ao tempo em que o conjunto de elementos existentes em áreas históricas passam a ser substituído por novos, sua paisagem também passa a sofrer um processo de transformação. Sendo assim, a presente pesquisa visa compreender o processo de formação e produção do espaço urbano em estudo e o resultado dele na transformação da paisagem.

Para tal análise é escolhido o entorno urbano do Açude Velho, uma importante área na cidade de Campina Grande - PB, a qual teve e continua tendo papel na formação histórica da região, agregada de valores paisagísticos, patrimoniais e de uso. A escolha da área se dá pelo seu forte processo de alteração da paisagem urbana, que a cada ano passa a receber novos empreendimentos habitacionais protagonizados pelo mercado imobiliário, substituindo antigas estruturas residenciais e industriais constituídas no século passado. Observa-se uma variedade de elementos inseridos no local, de processos e de agentes que participam e impulsionam transformações físicas e sociais na área. Além da importância histórica e das transformações de uso e ocupação do solo, observa-se como resultante as alterações na composição da paisagem urbana, condicionada pela verticalização, potencializando a necessidade do estudo do local.

A ocupação da área em estudo é um marco no processo de expansão da cidade, inicialmente fomentada pela implantação da estação ferroviária em 1907, contribuindo para que Campina Grande passe a ter um novo vetor de expansão em direção ao Açude Velho, tornando-se uma região residencial, e posteriormente, área fabril da cidade, concentrando nas suas proximidades importantes indústrias que aqueceram durante décadas a economia da região. Com a consolidação das ocupações, já na metade do século XX, intensifica-se a instalação de novas residências com preceitos modernistas, substituindo parte das antigas habitações, resultando em uma variedade de tipologias e estilos arquitetônicos encontrados na área, principalmente no setor ao norte do açude.

Já no final do século XX, principalmente por volta da década de 90, observa-se o início de novas transformações na área, dessa vez com alterações de uso, através da implantação de estabelecimentos comerciais, entidades públicas e institucionais, como também de condomínios residenciais que passam a substituir as casas e indústrias existentes, modificando a forma de habitar no local. Esse processo passa a ganhar mais força, a partir de 2005, principalmente com os

incentivos do governo federal por meio de linhas de créditos para o setor de construção civil. O crescimento da cidade e a gradativa valorização da área central contribuiu para a crescente implantação de novos empreendimentos, que passam a alterar não só as edificações existentes, como também a paisagem urbana do entorno do velho açude, conforme pode ser observado nas Figuras 1 e 2.

Figura 1 - Cruzamento da Rua João Tavares e Desembargador Trindade no começo do século XX



Fonte: Retalhos Históricos, 2017.

Figura 2 - Cruzamento da Rua João Tavares e Desembargador Trindade em 2018



Fonte: Acervo fotográfico do autor, 2017.

Para tal análise, o trabalho tem seu recorte temporal iniciado a partir de 1990, período que dá início ao processo de verticalização na área em estudo, através da implantação dos primeiros condomínios verticais. O recorte estende-se até 2017, momento em que a área já apresenta profundas transformações em seus usos e espaços edificados. Apesar de tal delimitação, sabe-se que é um processo contínuo, que não cessou, tornando-se cada vez mais intenso, de acordo com o aumento da sua especulação e com a instalação de novos empreendimentos.

Frente ao exposto, o presente trabalho parte da hipótese de que a produção do espaço urbano do Açude Velho se insere numa lógica de produção da cidade contemporânea, através de uma valorização da área para ser comercializada como espaço de habitação para uma alta classe da sociedade, resultando em alterações de uso e ocupação e, conseqüentemente, paisagísticas. Assim, a realização de uma análise da formação da área, dos processos de transformação que ocorrem no período de estudo proposto e a identificação das modificações dessa paisagem serão utilizados como meios de investigação para colaborar com tal hipótese.

Delineamos como objetivo geral investigar o processo de alteração da paisagem urbana do Açude Velho de Campina Grande – PB, entre 1990 a 2017. Para tanto, definem-se os seguintes objetivos específicos:

- a) compreender a formação do espaço urbano da área ao longo das primeiras décadas de sua ocupação.
- b) identificar e analisar os empreendimentos e as estratégias utilizadas no processo de produção das edificações habitacionais multifamiliares no entorno do Açude Velho.
- c) analisar o processo de transformação da paisagem urbana da área a partir de metodologias de investigação da alteração de paisagem.

O conceito de produção do espaço abordado no presente trabalho não corresponde apenas à fabricação das coisas materiais, sendo abordado de forma mais ampla, podendo ser utilizado para explicar diversas realidades, sendo a cidade uma delas, visto que nela são produzidos os bens materiais e as condições que geram a necessidade e o desejo para a realização e consumo de tal produção (CARLOS, 2007).

Nesta abordagem, segundo Carlos (2007), o espaço corresponde a uma estrutura que resulta de movimentos de dominação e apropriação, ele é produto, tanto das estratégias políticas e econômicas, quanto das práticas sociais. Carlos (2015) coloca a análise da produção do espaço como momento indispensável para a compreensão do mundo contemporâneo, fugindo da antiga concepção de estudo sobre a organização do espaço que desconsiderava a participação social na produção da cidade. Desta forma, o trabalho não se limita apenas a análise de edificações, mas também procura observar o entendimento de todo o processo que colabora para sua produção.

O estudo de produção do espaço substitui a antiga concepção de estudo da organização dele, neste caso não entendido em *strictu sensu*, isto é, não abrange apenas a fabricação das coisas materiais, mas também aborda de forma mais ampla a dimensão mental, abstrata de representações, valores e pensamentos. Conforme Lefebvre (1991), a produção do espaço é um processo que não anula o passado, utilizando-o como base para as construções presentes e futuras.

Frente ao exposto, mostra-se a necessidade do entendimento da formação e produção da área em estudo, por meio de um resgate das primeiras décadas de ocupação, entendendo-se que o objetivo principal do presente trabalho não é analisar as edificações ou o contexto histórico da área, mas analisar o processo de transformação da paisagem da área embasada por essa compreensão inicial. Desta forma o segundo capítulo da presente dissertação é intitulado “A Formação da Área de Entorno do Açude Velho”, o qual tem como objetivo analisar a formação da área de estudo e a produção dos componentes habitacionais e industriais durante o século XX, de forma a possibilitar a compreensão posterior do processo de alteração dos usos que se inicia na década de 1990.

Essa etapa é embasada por uma pesquisa documental através de fotografias, solicitações de construções encontradas no acervo público municipal, notícias de jornais da época, assim como informações levantadas por outros trabalhos, a exemplo da dissertação de Queiroz (2008), a qual apresenta as modificações no espaço intraurbano de Campina Grande nas primeiras décadas do século XX.

Enquanto que no segundo capítulo vê-se o protagonismo do mercado industrial juntamente com forte processo de produção habitacional na formação da área, no capítulo três percebe-se uma mudança da aplicação do capital para o setor imobiliário. O espaço torna-se mercadoria sobre a lógica do capital, ganhando uma

nova perspectiva por meio de estratégias e práticas dos empreendedores imobiliários, dos bancos e do estado, que orientam suas práticas de acumulação.

A partir do capítulo três, passa a ser observado o protagonismo do mercado imobiliário que produz o espaço, seguindo uma lógica empresarial, que o utiliza para a reprodução do seu capital. Nessa conjuntura, passam a serem protagonizados os valores econômicos em detrimento de todos os outros valores culturais, patrimoniais e paisagísticos que os espaços urbanos possuem, fazendo vigorar a lógica do valor de troca sobre o valor de uso.

A partir de Henry Lefebvre e David Harvey, é possível entender o espaço como produto de uma reprodução capitalista e como amortecedor da crise de acumulação, resultando na produção do espaço que ocorre pela liquidez do mercado financeiro, passando a produzir a cidade como negócio. Conforme Harvey (2013, p. 67), “a renda da terra, capitalizada como juros sobre algum capital imaginário, constitui o ‘valor’ da terra. O que se compra e se vende não é a terra e sim o direito à renda que produz”.

Enquanto as residências implantadas no começo do século XX eram substituídas por novas residências com preceitos modernistas na metade do século, por volta da década de noventa, percebe-se o mercado imobiliário mais atuante, alterando a forma de morar e de utilizar a área em estudo. Novos empreendimentos habitacionais passam a ocupar a área, colocando abaixo, antigas residências e componentes industriais, processo protagonizado pelos condomínios verticais de alto padrão, voltados para uma parcela de classe média alta de Campina Grande.

Frente ao exposto, o terceiro capítulo do trabalho, intitulado “A Produção das Habitações Multifamiliares no Espaço Urbano do Açude Velho”, objetiva analisar a valorização da área de estudo, a implantação dos empreendimentos verticais durante a década de 90 até 2017, assim como as matrizes discursivas para a comercialização deles. Para tal análise, foram utilizadas como fontes metodológicas dissertações e teses sobre Campina Grande, folders e anúncios encontrados nas construtoras e corretores imobiliários, como também observações *in loco*.

O capítulo inicia abordando a valorização da área central de Campina Grande, especificamente no entorno do Açude Velho por meio do crescente aumento do valor do metro quadrado da área. Em seguida, é abordado a verticalização da cidade, observado como condicionante principal na transformação da paisagem urbana da área, partindo para as análises dos empreendimentos

verticais instalados na área de entorno do açude. Por fim é realizado um levantamento acerca das matrizes discursivas de comercialização dos empreendimentos habitacionais multifamiliares da área.

Após as análises de formação e a produção do espaço urbano em estudo, no ultimo capítulo foi realizado a análise acerca da transformação da paisagem urbana da área, a partir de todos os materiais levantados anteriormente, observando o Açude Velho produzido até o começo da década de 90 e sua transformação até 2017, por meio da alteração do uso do solo e da instalação dos condomínios verticais.

Definida como um instrumento de análise, a paisagem pode ser utilizada tanto como ponto de partida, quanto de chegada. Sendo assim, na presente dissertação, a transformação da paisagem urbana é analisada como resultado do processo de produção da área em estudo. O estudo da paisagem vem sendo desenvolvido em um campo interdisciplinar, principalmente por meio das contribuições de geógrafos, entre eles, Berquer (1998) e Rosendahl (1998). No campo disciplinar da arquitetura e urbanismo o estudo da paisagem resulta na investigação da sua relação com o observador, levando em consideração suas características visuais. Tais interesses surgem a partir da década de 1940, com importantes leituras e apreensões visuais da cidade, destacando-se Kevin Lynch e Gordon Cullen.

A última etapa é intitulada “O Novo Açude Velho: A Transformação da Paisagem Urbana do Açude Velho.”, a qual objetiva analisar as alterações da paisagem urbana do Açude Velho de Campina Grande – PB entre 1990 a 2017. A análise acerca da transformação da paisagem parte do entendimento dado pela geografia à paisagem, enquanto materialização do processo de produção do espaço, permitindo a análise crítica do processo de produção, não se limitando apenas a uma percepção visual.

Desta forma no quarto capítulo será utilizado como correlato metodológico o plano de proteção da paisagem da área central de Vitória (ES), que intenciona a formulação de diretrizes e legislação urbanística para fins de orientação da ocupação urbana de Vitória (ES). Partindo do correlato, propõe-se uma reformulação do mesmo para que possa ser aplicado especificamente nas edificações residenciais multifamiliares do Açude Velho, objetivando compreender as transformações da paisagem urbana da área, a partir da visualização da paisagem histórica, paisagem contemporânea e a paisagem definida por legislação. Sendo assim, é imprescindível



o levantamento do marco regulatório da área, possibilitando identificar as informalidades no processo de produção do entorno urbano do Açude Velho.

## **2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Para melhor compreensão acerca do desenvolvimento da pesquisa, é necessário inicialmente apresentar as etapas metodológicas percorridas pelo trabalho. A pesquisa se caracteriza majoritariamente como documental, através de uma abordagem metodológica quanti-qualitativa, utilizando-se de fontes primárias e, em alguns casos, a exemplo de mapas elaborados por outros autores, com fontes secundárias de informações. A revisão bibliográfica, a qual é de suma importância para a compreensão do objeto em estudo, foi realizada durante todo o trabalho, sendo retroalimentada de acordo com as referências que foram surgindo, caminhando em conjunto com as análises e desdobramentos realizados.

### **2.1 Análise da formação da área de entorno**

Foi importante o resgate e compreensão inicial acerca da produção da área de entorno do Açude Velho durante o século XX para, em seguida, compreender suas transformações. Sendo assim, a análise da formação da área de estudo inicia-se por meio de uma pesquisa documental, utilizando-se de dissertações, teses, livros e hemerotecas sobre a formação de Campina Grande, a exemplo de; Imagens multifacetadas da história de Campina Grande de Gurjão (2000); Os alicerces de Campina Grande de Câmara (1943); e Estruturação da cidade de Campina Grande, de Costa (2013). Também foi de extrema importância a dissertação de Queiroz (2008) “Quem te vê não te conhece mais: Arquitetura e Cidade de Campina Grande em Transformação (1930-1950)” sobre a Campina Grande da primeira metade do século XX, trabalho que forneceu mapas e relatos sobre a formação da cidade, apresentando os vetores de crescimento no começo do século XX.

Foi realizada uma pesquisa na Secretaria de planejamento de Campina Grande (SEPLAN), por meio da coleta dos mapas de Campina Grande da década de 50, além de fotos-aéreas da cidade e os *overlays* das quadras, a partir da segunda metade do século XX, objetivando compreender a configuração urbana da área em estudo nesse período. Na hemeroteca da Secretaria da Cultura de Campina Grande (SECULT) foi realizada uma coleta de reportagens e anúncios nos jornais da primeira metade do século XX, a exemplo do Jornal da Borborema e Jornal da

Paraíba, visando a analisar o processo de produção imobiliária e o comportamento da construção civil nesse período.

O Arquivo público municipal de Campina Grande (APMCG) foi uma fonte essencial para a pesquisa, pois através dela pode-se identificar construções na área, entre 1932 a 1966, por meio das solicitações de construções encontradas. Em sua maioria, os registros continham importantes informações acerca das edificações, como plantas, cortes, fachadas e locação das edificações nas quadras. Esses documentos foram catalogados, levando em consideração as datas e ruas que se encontram, possibilitando agrupar as edificações para melhor utilização delas nas diferentes etapas do trabalho. Já as construções realizadas na segunda metade do século XX foram encontradas por meio de registros na secretaria de obras de Campina Grande e em trabalhos acadêmicos, como exemplo de Freire (2007), o qual possui um levantamento de casas modernistas implantadas na área de estudo que abordamos.

Além dos registros das residências coletadas no APMCG, também foram obtidos registros das edificações industriais da área, edificações essas que em sua maioria se encontram descaracterizadas ou demolidas. Sendo assim, por meio desses registros, bem como fotografias encontradas na SECULT e SEPLAN, foi possível a formação de fichas de registro das edificações industriais, utilizando-se do modelo da ficha documental utilizada pelo Grupo de Pesquisa Arquitetura e Lugar da UFCG (GRUPAL – UFCG), (Figura 3), possibilitando analisar informações importantes sobre cada edificação, como também o seu estado de conservação atual.

Figura 3 - Modelo da Ficha de Identificação das Indústrias



GRUPAL  
GRUPO DE PESQUISA  
ARQUITETURA E LUGAR | CAU | UAC | CTRN

INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO IMÓVEL MODERNO DE CAMPINA GRANDE_PB				
NOME DA INSTITUIÇÃO				FICHA Nº
CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA			BENS ARQUITETÔNICOS IMÓVEIS	
LOCALIZAÇÃO DO BEM:				
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE	
Endereço				
MAPAS				
IDENTIFICAÇÃO				
A. DIMENSÃO HISTÓRICA				
B. MATERIAL DE PROJETO (PLANTAS, CORTES, FACHADAS, PERSPECTIVAS)				
FONTE:				

TIPOLOGIA	ÉPOCA/ DATA DA CONSTRUÇÃO	PAVIMENTOS			
RELIGIOSO		ACIMA DA RUA		Nº -	
CIVIL					
OFICIAL	USO ORIGINAL	ABAIXO DA RUA		Nº -	
MILITAR					
INDUSTRIAL	USO ATUAL	SOTÃO	SIM	NÃO	
FERROVIÁRIA		PORÃO	SIM	NÃO	
OUTRA		OUTROS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		PRESERVAÇÃO		INFORMAÇÕES ADICIONAIS	
BOM		ÍNTEGRO			
PRECÁRIO		POUCO ALTERADO			
EM ARRUINAMENTO		MUITO ALTERADO			
DEMOLIDO		DEMOLIDO			

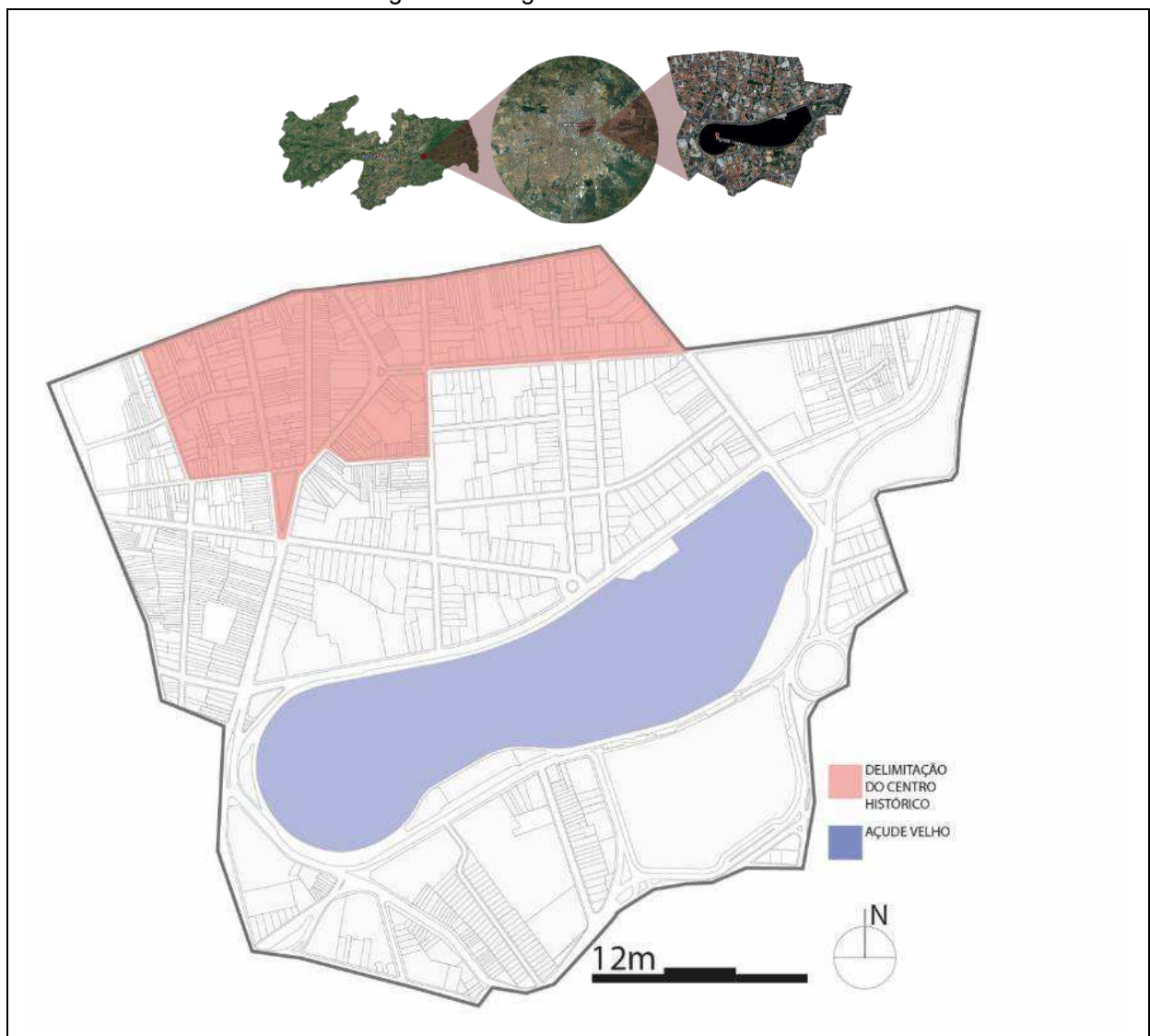
Fonte: GRUPAL, 2018

## 2.2 Análise da produção das habitações multifamiliares

No terceiro capítulo foi realizado inicialmente uma análise acerca da valorização da área em estudo, através da utilização de fontes secundárias, a exemplo de Costa (2013), que forneceu dados da produção dos empreendimentos multifamiliares de Campina Grande, como também registros acerca da valorização da área. O material coletado também contribuiu para o entendimento do processo de verticalização da cidade, através da valorização de diferentes bairros.

Nessa etapa também foi realizada a delimitação da área estudada, levando em consideração a localização das edificações com mais de dez pavimentos que se encontram nas proximidades do Açude Velho e que compõem a paisagem urbana da área. Desta forma, foi delimitada uma área que compreende parte da poligonal do centro histórico de Campina Grande no setor norte do açude, além de áreas próximas aos demais setores do entorno imediato do Açude Velho, conforme podemos observar na Figura 4:

Figura 4 - Poligonal da área de estudo



Fonte: Elaboração própria. Base cartográfica – MapaCad (SEPLAN).

A análise acerca da alteração do uso do solo foi realizada por meio de mapas cartográficos da década de 90 em comparação com observações *in loco* do espaço estudado. Também por meio de visitas *in loco*, foi possível a quantificação e análise



As fichas trazem algumas informações importantes, como localização, construtora da obra, número de pavimentos e programa de necessidades das áreas comuns e dos apartamentos. Juntamente com o material levantado na secretaria de obras, revistas, portfólios e material de marketing das construtoras, encontrado nos sites das mesmas ou por meio das agências de publicidade, foi possível a identificação de matrizes discursivas, utilizadas para comercialização dos empreendimentos pelo mercado imobiliário.

### **2.3 Análise da transformação da paisagem urbana**


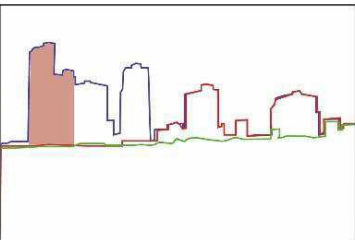
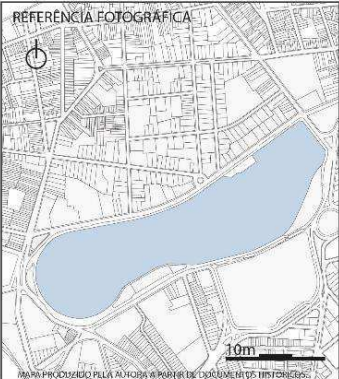
No quarto capítulo que tem o objetivo de analisar a transformação da paisagem urbana da área, a primeira linha de ação foi a análise do marco regulatório, utilizando-se do plano diretor municipal, Código Florestal, Lei nº 4.170 e demais legislações que abordam perspectivas de resguardo patrimonial e paisagística da área, tanto na esfera municipal como também federal. A análise do marco regulatório visa a identificar como a produção do espaço da área se comporta em relação as legislações, principalmente no que se refere à verticalização por meio dos empreendimentos habitacionais.

Após a análise do marco regulatório foram realizadas simulações gráficas que formam perspectivas ilustrativas da implantação dos empreendimentos verticais entre 1990 até 2017. As simulações foram feitas, através do mapa CAD do espaço estudado em conjunto com imagens e visitas *in loco* de análise do gabarito das edificações. As simulações foram feitas com auxílio de programas como *sketchup* e Adobe Illustrator, que possibilitaram a criação do material de análise da *skyline* norte e sul do Açude Velho, além de perspectivas esquemáticas.

Posteriormente, tendo como correlato as simulações feitas pela prefeitura de Vitória (ES) acerca da análise de sua paisagem, foram realizados na área de estudo simulações de imagens de diferentes ângulos do Açude Velho, que consistem na inserção de linhas que representem os gabaritos, afastamentos e limites da edificação, divididas em três categorias (cores): ocupação histórica da área, ocupação contemporânea e ocupação definida por legislação. Desta forma, cada categoria contida na mesma imagem objetiva apresentar os contrastes da paisagem modificada no recorte temporal proposto, como também o que vem sendo produzido que vai de encontro ao marco regulatório.

As imagens e as simulações digitais foram organizadas em fichas documentais, as quais foram estruturadas de acordo com a metodologia utilizada por Coelho (2011) na dissertação intitulada “Revelando a paisagem através da fotografia. Construção e aplicação de um método: Porto Alegre vista do Guaíba.”. Tendo sido de fundamental importância para a organização do material produzido e para uma melhor análise dos dados. Além das imagens simuladas, a ficha contém informações sobre as fotografias e perspectivas tridimensionais da implantação do objeto na área, conforme Figura 6.

Figura 6 - Ficha de análise da paisagem

NOME   IDENTIFICAÇÃO DE IMAGEM		
<input type="text"/>		
<p>IMAGEM ORIGINAL</p> 	<p>SIMULAÇÃO GRÁFICA</p>  <p>             PAISAGEM HISTÓRICA ——— PAISAGEM PERMITIDA POR LEGISLAÇÃO ———              PAISAGEM CONTEMPORÂNEA ——— ELEMENTOS ILEGAIS ———           </p>	<p>IMAGEM HISTÓRICA</p>          <p>DATA:</p>
<p>REFERÊNCIA FOTOGRÁFICA</p>  <p>MAPA PRODUZIDO PELA AUTORA A PARTIR DE DADOS E MAPAS HISTÓRICOS</p>	<p>DESCRIÇÃO DA IMAGEM</p> <p>DATA / HORA :</p> <p>DATA / HORA :</p> <p>INFORMAÇÕES</p>	<p>PERSPECTIVA</p>

Fonte: Adaptado de Coelho (2013)

Observa-se que cada etapa da pesquisa possui diferentes procedimentos metodológicos, mas que são elaborados e utilizados de forma a cumprir os objetivos propostos pelo trabalho. Entende-se que, apesar de utilizar diferentes processos metodológicos nas diferentes etapas, eles se complementam, pois o material levantado em determinada etapa, embasa a seguinte. Sendo assim, foi importante,



inicialmente, a explanação dos procedimentos metodológicos do trabalho, de forma a contribuir com o leitor para o entendimento dos capítulos.

## 2 A FORMAÇÃO DA ÁREA DE ENTORNO DO AÇUDE VELHO

Partimos do entendimento de que o espaço urbano não é apenas um local onde se desenvolve a história, mas também é produto de toda ação humana. Segundo Lefebvre (1991), a cidade é resultado de processos socioespaciais, de interações complexas e de difícil interpretação, com escritas sobrepostas e justapostas, sendo a produção do espaço um processo que não anula o seu passado, mas utiliza-o como base para as construções presentes e futuras.

Desta forma, o presente trabalho parte da compreensão da formação e produção da área de entorno do Açude Velho de Campina Grande realizando um resgate histórico que possa embasar o objeto em estudo, que é a transformação da paisagem da área. Sendo assim, objetivando analisar a formação do espaço e da sua paisagem, enquanto resultado e condição das transformações e práticas sócio - espaciais, a presente etapa abandona a antiga concepção de narrativa histórica do espaço exposta por Soja (1993), como localização de fenômenos neutros, passivos e externos às relações sociais.

Conforme Carlos (1994), até 1970 a geografia e demais ciências estudavam a cidade como organização do espaço, posteriormente passando a analisar a sua produção, formando um caminho de pesquisa capaz de pensar o espaço como consequência da produção capitalista, enquadrada na categoria da teoria social crítica definida por Lefebvre (1991), a produção do espaço. Para a autora, o espaço geográfico é mutável e passa por diferentes estágios de formação, resultando na configuração que possui atualmente. Sendo assim, inicialmente estudar a formação e consolidação da área de entorno do Açude Velho, juntamente com a formação de sua paisagem, tem a finalidade de colaborar com a análise da transformação dessa paisagem na contemporaneidade.

A noção de produção traz questões importantes, seu sentido revela os conteúdos do processo produtivo do espaço, dos sujeitos produtores e “as finalidades que orientam essa produção nos conjuntos de determinada sociedade, bem como as formas que é apropriada” (CARLOS, 1994, p. 22). O ato de produzir da sociedade, no sentido de permitir sua reprodução como espécie, seria como o ato de produção do espaço, desde que, ao mesmo tempo é condição e meio de realização das atividades humanas. O espaço geográfico revela-se na sua dimensão material, como forma, estrutura, função, como também paisagem.

Conhecida por ser uma das cidades mais populosas do interior do Nordeste, Campina Grande sempre teve uma história voltada para o trabalho e desenvolvimento, graças primeiramente às características geográficas favoráveis para a fixação da população e formação da Vila Nova da Rainha. “Campina Grande não era simplesmente um pouso, um lugar de descanso para os animais e tropeiros, mas a estalagem, a parada obrigatória, o ponto terminal da caminhada” (CÂMARA, 1947, p. 107).

Aqui aconteciam as trocas comerciais, compravam-se as mercadorias para o abastecimento da zona seca, comercializavam-se o algodão, couros e queijos, na maior parte produtos vindos do sertão. A localidade na serra da Borborema foi ponto estratégico para viajantes que transitavam de norte a sul, do litoral para o sertão do nordeste:

Três longas estradas, originando-se nos sertões, convergiam em Campina Grande à procura do litoral, das duas capitais, Paraíba e Recife. A do centro, a principal, cortava a Paraíba de leste a oeste, longitudinalmente, entrava no Ceará pelo vale do Jaguaribe, passava em Iguatu, ia findar nos campos pastoris do Piauí; ou, na sua bifurcação nas Espinharas, dirigia-se a Piancó, rumava ao Crato, daí partia em direção a Pico e Oeiras, ainda no Piauí. Era a conhecida estrada das boiadas, em trânsito desde o começo do século XVIII. A do norte a menos comprida, punha Campina Grande em comunicação com a rica e extensa região do Seridó, no Rio Grande do Norte. A do sul, atravessando os Cariris Velhos e o centro de Pernambuco, alcançava as margens do rio S. Francisco (GURJÃO, 2000, p. 106).

Além de uma geografia favorável para a permuta de produtos, fomentando cada vez mais a economia da região, os açudes também eram atrativos para os viajantes, oferecendo-lhes condições de estadia por longos tempos, água para os animais em qualquer estação do ano e em qualquer situação climática, mesmo durante as secas prolongadas. Com isso, a área passou a ser não apenas uma rota de transição para os viajantes, ou um lugar de descanso para os animais e tropeiros, transformou-se numa região que despertou o interesse de muitos para se fixar e morar.

Os açudes presentes foram essenciais para a formação do povoado e posteriormente da vila. Os maiores açudes da região eram o Açude Novo<sup>1</sup>, Açude de Bodocongó<sup>2</sup> e o Açude Velho, além de pequenos riachos que circundavam a área

<sup>1</sup> Antigo Açude de Campina Grande que veio a secar. Atualmente o espaço é um parque público existente na área central de Campina Grande, denominado parque Evaldo Cruz.

<sup>2</sup> Açude que se encontra na zona oeste de Campina Grande, no bairro de Bodocongó.

em formação. Das fontes d'águas destacadas, a que sempre possuiu maior proporção foi o Açude Velho, conforme relatado pelo presidente da monarquia em 1952, Sá de Albuquerque em relatório enviado à assembleia provincial, expondo acerca dos benefícios e importância do Açude Velho para a região.

Apesar de um considerável volume de água para uma população ainda em ascensão, a região passou por períodos difíceis durante os anos de 1820 e 1825, devido a terríveis secas que assolaram o nordeste brasileiro, afetando não apenas o abastecimento de água para a população residente, mas também para o comércio de animais e demais produtos. Com as secas de 1820 e 1825, viu-se a necessidade de construir uma barreira de contenção para acumular as águas do Açude Velho, pensando-se em possíveis estiagens futuras. A retenção foi construída em 1828, tornando o açude o maior reservatório do compartimento da Borborema<sup>3</sup>, responsável pela manutenção e desenvolvimento da vila, que posteriormente seria emancipada.

A construção do reservatório custou aos cofres públicos um conto de réis, dando suporte às secas de 1845 e 1877, evitando o êxodo da população da região e atraindo retirantes de outras localidades que estavam sofrendo com a falta de água. Muitas vilas na região perdiam seus habitantes, que partiam para o litoral ou para regiões que possuíam generosos reservatórios d'água, a exemplo da Vila Nova da Rainha<sup>4</sup>.

Emancipada em 1864, Campina Grande, com sua área central estrategicamente localizada na topografia mais alta em relação aos riachos e açudes que a circundavam, possuía dois vetores de expansão. Conforme Queiroz (2008) o primeiro vetor ocorreu em direção ao Açude Novo, eixo atualmente estruturado pela principal avenida da cidade, a avenida Floriano Peixoto. Já o segundo vetor de expansão seguiu a direção noroeste, hoje ocupada pela principal região comercial da cidade, representada pelas ruas João Pessoa e João Suassuna, as quais passam a concentrar as primeiras indústrias da cidade.

Percebe-se que a expansão urbana ocorre inicialmente contrária ao berço d'água do Açude Velho, mesmo ele sendo o principal reservatório da região, a princípio era apenas utilizado como banheiro público para pessoas e animais, além de fonte de abastecimento para a cidade, possuindo currais e algumas casas de

---

<sup>3</sup> Área que compreende a cidade de Campina Grande e demais cidades circunvizinhas.

<sup>4</sup> Denominação de Campina Grande antes de ser emancipada.

taipas no seu entorno, realidade que viria a mudar com a instalação da ferrovia na cidade.

Com uma localização estratégica e um comércio cada vez mais ativo na região, em 1907 é implantado o ramal ferroviário de Campina Grande, juntamente com a estação ferroviária da empresa inglesa Great Western<sup>5</sup>. O ramal passou a interligar a cidade com a linha norte e as regiões de Pernambuco, possibilitando novas rotas comerciais, atraindo a implantação de novas indústrias e impulsionando ainda mais o crescimento da cidade. Devido à necessidade de um terreno plano, optou-se pela instalação da estação ferroviária nas proximidades do Açude Velho, onde hoje localiza-se o bairro da Estação Velha, distanciando-se um pouco da antiga área central.

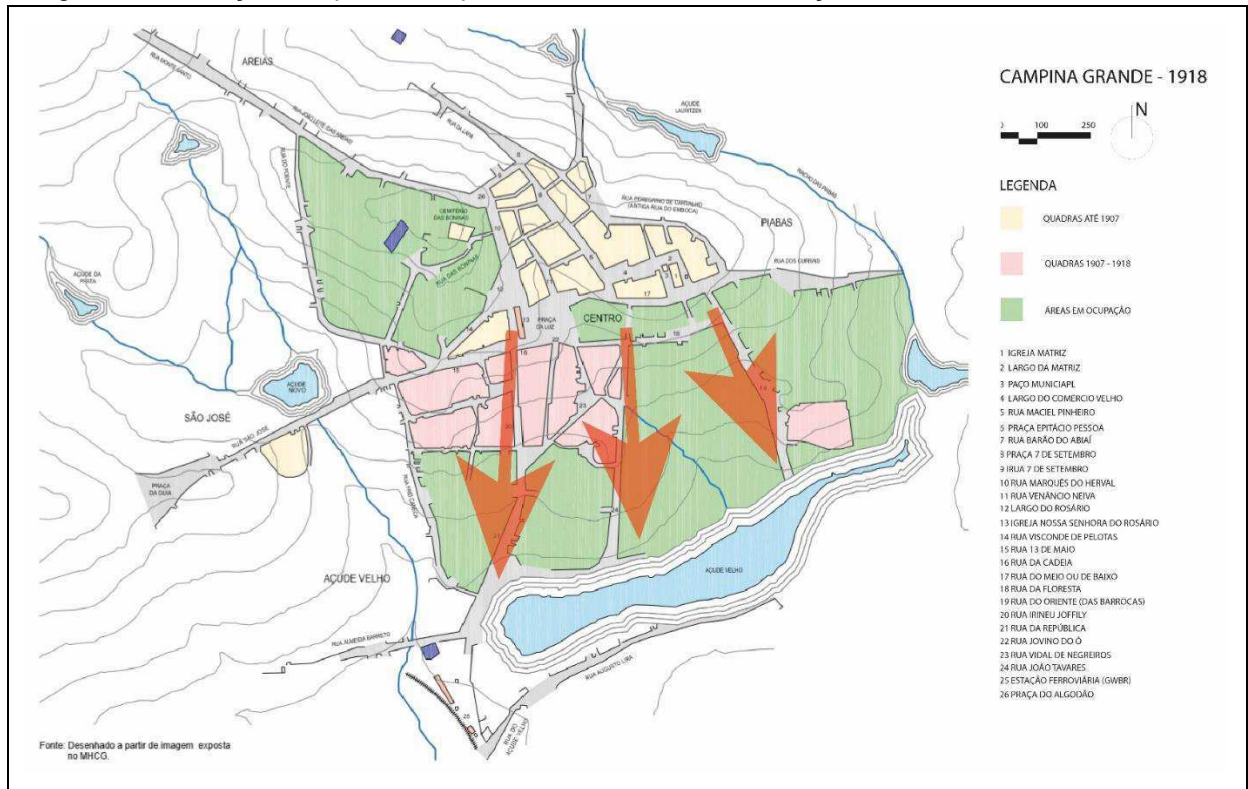
Para interligar a zona central à estação ferroviária foram construídas duas ruas, “uma direta, curta, ladeirosa, a atual rua Irineu Jofilly. Outra curva, longa e plana, mais adequada à topografia, que depois se transformou nas ruas Vidal de Negreiros e Miguel Couto” (ALMEIDA, 1979, p. 219). Sendo assim, a instalação da ferrovia em Campina Grande resultou na interligação do núcleo central com o Açude Velho, alterando o processo de expansão da cidade, que a partir da primeira década do século XX passa a ter um novo vetor de crescimento em direção ao velho açude.

Com o passar dos anos as principais ruas de ligação passaram a ser tomadas por casas, formando as primeiras travessas e quarteirões da área ao norte do Açude Velho, como pode ser observado na Figura 7.

---

<sup>5</sup> Empresa inglesa responsável pela instalação de muitas ferrovias e estações no nordeste brasileiro.

Figura 7 - Formação das primeiras quadras na área ao norte do Açude Velho no início do século XX



Fonte: Queiroz (2018)

Conforme Queiroz (2008), nessa época as construções obedeciam às restrições topográficas e se observava diferentes padrões construtivos reunidos em uma mesma área da cidade, não existindo a concentração de classes sociais em determinados setores. Nessa época existiam habitações para trabalhadores, comerciantes e profissionais liberais, que ocupavam um mesmo espaço na área central e nas zonas de expansão, onde o restante da área era considerado zona rural, não observando um padrão centro-periferia.

O surgimento das primeiras quadras e travessas da nova expansão da cidade ocorreram inicialmente entre as ruas João Tavares e Irineu Joffily, também tendo uma concentração de habitações na rua Vila Nova da Rainha<sup>6</sup>, possivelmente pela proximidade com a feira central. Por não ter normas urbanísticas nessa época, a formação das quadras era condicionada pela implantação desregular das edificações, que em alguns casos invadiam o leito carroçável, ficando fora do alinhamento, produzindo quadras também desregulares. O relato de Irineu Joffily<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Primeira rua de Campina Grande, próxima da feira central.

<sup>7</sup> Jornalista, redator, advogado, político, geógrafo, juiz e promotor de justiça. Fundou os jornais "Acadêmico Paraibano" (Recife/PE) e "Gazeta do Sertão" (Campina Grande/PB).

apresenta o crescimento desordenado e sem fiscalização que a cidade sofria, incluindo a rua que leva o seu nome:

Encaremos agora a cidade a respeito do asseio e nivelamento das ruas, regularidade de sua edificação e de outros melhoramentos materiais. Neste sentido, é má a impressão de quem pela primeira vez visita Campina. Grandes espaços desocupados, ruas sem o alinhamento preciso, cheias de escavações, ocasionadas pelas águas pluviais, tal é a vista que se lhe oferece logo; com única exceção da praça da Independência (depois Praça Eptácio Pessoa), que, com sua arborização e estabelecimentos comerciais, forma um verdadeiro contraste com as demais ruas e praças (JOFILLY, 1889, apud AGRA, 2006, p. 35).

A produção habitacional na cidade durante muito tempo seguiu os padrões existentes nas cidades coloniais que, conforme Machado (1984), para adquirir um terreno e edificar na recente aberta rua Irineu Joffilly, bastaria que se fizesse o alicerce e se procedia com a escritura da prefeitura municipal. A falta de intervenções e fiscalização do poder público ia de encontro ao que Carlos (1994) chama de múltiplos papéis do estado na produção da cidade, que tem o dever de estabelecer o marco jurídico, taxar as propriedades, produzir condições de produção para outros agentes e tornar-se promotor imobiliário.

As primeiras habitações construídas nas principais ruas de ligação da área central com o Açude Velho seguiam os mesmos procedimentos sem normativas que produziram o primeiro núcleo central da cidade, diferenciando-se pela homogeneidade dos padrões habitacionais. Conforme Queiroz (2008), a maioria das habitações não possuíam recuos, eram estreitas, com 3,5 a 5,5 metros de largura nas fachadas, as calçadas eram desregulares, geralmente construídas pelos proprietários das casas, condicionando as pessoas transitarem pelas ruas, devido aos taludes que se formavam.

Com uma economia cada vez mais pulsante, o progresso da cidade elevava Campina Grande à condição de Rainha da Borborema<sup>8</sup> nos discursos da sua elite, destacando-se em um cenário regional e nacional graças à cultura do algodão, dando à cidade o título de Liverpool brasileira<sup>9</sup>, advindo desta atividade as principais

---

<sup>8</sup> Termo que denominava a hegemonia de Campina Grande no compartimento da Borborema.

<sup>9</sup> Campina Grande era a segunda maior exportadora de Algodão em 1940, ficando atrás somente de Liverpool na Inglaterra.

fontes de receita do município, cuja contribuição aos cofres do Estado da Paraíba chegavam a superar as contribuições da própria capital.

Dentro de um contexto de desenvolvimento e euforia econômica, começou a se questionar sobre a organização espacial da cidade e levantar discussões e queixas acerca da higiene e salubridade, principalmente da área central. São observados questionamentos sobre comportamentos sociais, a exemplo de bordéis que ficavam instalados na área central, “indo de encontro aos bons costumes” de uma sociedade que estava se modernizando. Outro procedimento também questionado eram os banhos públicos realizados no Açude Velho, que conforme observado por Celso Mariz e exposto por (ALMEIDA, 1962, p. 114) era “o grande banho popular, o mais fresco, o mais alegre, o mais gostoso na comunhão do ar e do testemunho das lavadeiras”.

Acompanhadas dos questionamentos sociais e de uso dos espaços públicos, também são levantadas críticas com relação à salubridade e infraestrutura urbana, principalmente pela falta de alinhamento e pavimentação das ruas, a exemplo da rua Irineu Joffily, que, em períodos de chuva, a água arrastava o lixo e a lama pela ladeira, em direção ao Açude Velho. O baixo padrão construtivo de algumas residências na área central também era questionado, a exemplo de concentrações de casas de taipa e cortiços na área central, que formavam áreas pobres da cidade, geralmente associadas a doenças, amontoamentos, promiscuidade e imoralidade, considerados berços das epidemias, ameaçadoras das atividades econômicas e “promotoras do atraso do município na marcha rumo à civilização, colocando-o fora do *contacto* progressivo e *volucional* das cidades cultas” (QUEIROZ, 2008, p. 87).

As críticas de alguns intelectuais campinenses eram acompanhadas de discursos sobre a necessidade de modernização da cidade, ações essas destacadas na contemporaneidade por Carlos (2001), onde o poder público e as elites tentam estabelecer um certo controle na produção dos espaços públicos. Conforme Câmara (1943), existia uma ambiguidade com relação à modernização da cidade, de um lado o desejo por modernidade, principalmente pelas inovações técnicas materializadas nas máquinas e nos equipamentos urbanos, mas por outro lado, a luta para manter um determinado padrão moral de estrato conservador na organização urbana. Desejava-se construir uma paisagem civilizada para Campina Grande, que além de alterações na infraestrutura, expulsavam atividades indesejadas da área central.



Pautada pelas críticas, “o poder público se muniu dos conhecimentos médicos e técnico-científicos na tentativa de dar outra ordem ao espaço urbano de Campina Grande, separando usos, funções e pessoas [...]” (QUEIROZ, 2008, p. 101). Observa-se o processo de urbanização da cidade orientado por esses discursos, através de uma reorganização urbana, por meio da alteração do traçado de algumas ruas, pavimentação de outras e relocações aplicadas a atividades consideradas insalubres, a exemplo de algumas fábricas que foram transferidas do centro para o setor oeste da cidade, incluindo parte do Açude Velho, criando novas áreas fabris, com predominância das prensas de algodão e curtumes. As fabricas instaladas nessas localidades favoreceram a criação de vilas operárias, transformando-se em bairros para habitações dos trabalhadores das indústrias:

A direção dos ventos passou a ser considerada no momento de implantação de cemitérios, matadouros e de boa parte das fábricas e curtumes instalados desde então. Os ares poluídos deveriam ser afastados da cidade. Por isso a porção oeste do território campinense (em amarelo) se firmou como concentradora de muitas dessas atividades (bairros das Areais, do São José, do Açude Velho e, posteriormente, de Bodocongó) (QUEIROZ, 2008, p. 98).

Algumas dessas fábricas passam a ser instaladas na parte oeste do Açude Velho, principalmente próximas da estação ferroviária, outra condicionante que atraiu indústrias para áreas próximas do velho açude. Paralelo ao processo de reorganização de Campina Grande, os registros coletados no APMCG<sup>10</sup>, a partir de 1932, mostra o surgimento de alguns dispositivos de fiscalização nas construções da cidade, inicialmente através da obrigação de licença e alvará para construção de habitações ou qualquer outra edificação em lotes ditos particulares, os quais continham informações básicas acerca das medidas dos terrenos, localização, nomes do proprietário e construtor. Posteriormente, a partir de 1934, podemos encontrar solicitações mais detalhadas, já apresentando plantas, cortes e elevações em anexo, de habitações com um maior padrão construtivo e já implantadas em lotes maiores. Com a produção de habitações na cidade passando a ter um maior rigor e controle, também se observa o surgimento de um mercado imobiliário:

Se havia essa suposta doação de área públicas no princípio do acelerado incremento demográfico da cidade, em seguida a iniciativa privada tomou

---

<sup>10</sup> Acervo Público Municipal de Campina Grande.

consciência de que o solo urbano havia se transformado em mercadoria de valor, principalmente quando próximo à região central, fato que levou ao desenvolvimento de um mercado imobiliário, com o surgimento de corretores, como é o caso de Sifronio Pedro de Azevedo, que se encarregava de “vendas, compras e alugueres de casas, propriedades e terrenos, dentro ou fora da cidade” (QUEIROZ, 2008, p. 50).

Enquanto no início do século XX a terra era propriedade de quem construísse primeiro, não tendo fiscalização e controle do pertencimento de grande parte dos lotes, a partir da década de 30, a produção da cidade ganha uma nova perspectiva de produção do espaço, com estratégias dos empreendedores imobiliários em conjunto com o estado, que, conforme Carlos (2001) orienta as estratégias de acumulação na produção da mercadoria e do espaço. Um novo ciclo de produção de habitação surge na cidade, mesmo que de forma tímida em comparação aos dias atuais, a terra passa a ser difundida como mercadoria, onde segundo Harvey (1996), desperta o interesse de diferentes agentes para a reprodução do capital e consequentemente a reprodução da cidade.

Através das pesquisas realizadas na hemeroteca da SECULT, observa-se que na primeira metade do século XX surge a imagem do corretor de imóveis nos catálogos e classificados, a exemplo de um dos primeiros registros encontrados no jornal Correio (Figura 8), do corretor Geraldo Porto, com sala de atendimento na rua Marquês do Herval. Ao mesmo tempo, surgem anúncios para venda e aluguel de casas e comércios, conforme visto na Figura 9, enquanto antes apenas encontravam-se nos jornais propagandas e anúncios de indústrias e comércios.

Figura 8 - Anúncio de corretor de imóveis na primeira metade do século XX

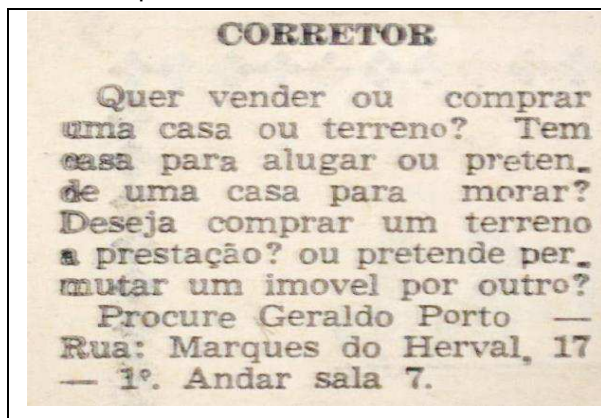
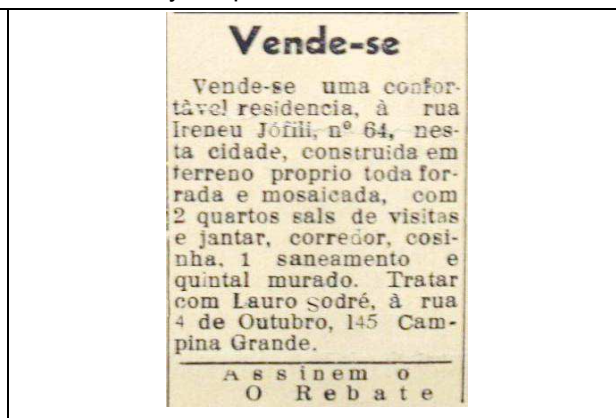


Figura 9 - Anúncio de uma residência na Rua Irineu Joffily, na primeira metade do Século XX



Fonte: Jornal Correio, de 22 de Abril de 1950.

Assim, a cidade passa a ter novas dinâmicas na produção habitacional, podendo ser observado, por meio dos jornais, o surgimento de um mercado locatório e de venda de residências, condicionando um aumento na produção de habitações nos diferentes setores de expansão na cidade, inclusive ao norte do Açude Velho, aproximando-se a área central cada vez mais do lugar que até então servia apenas como fonte de abastecimento.

## **2.1 A produção habitacional no entorno do açude velho**

Em 1930, observa-se uma cidade mais definida espacialmente, com o surgimento de zonas periféricas, concentrando uma população de menor renda, enquanto que nas áreas centrais existe uma maior concentração de casas com maior padrão construtivo. Nesse período, o zoneamento da cidade acontecia igual ao observado em João Pessoa, “dividida, ainda pela lei 32 de 1927, em zonas urbanas (1º zona), suburbana (2º zona) e rural (3º zona)” (QUEIROZ, 2008, p. 135). Na área central começam a surgir habitações com maiores dimensões, apresentando em alguns casos dois pavimentos, enquanto que nas áreas suburbanas e rurais observa-se a presença de casas de taipa com baixo padrão construtivo.

Na área norte do Açude Velho, espaço sobre o qual iremos nos debruçar na pesquisa, observa-se uma predominância de residências com alto padrão construtivo, apresentando algumas particularidades nas técnicas de construções, levando em consideração a salubridade e o conforto térmico da habitação, além de artifícios estéticos nas fachadas. Enquanto inicialmente a maioria das habitações eram produzidas sem recuos, seja frontal ou lateral, agora encontram-se várias casas com recuos, implantadas de diferentes formas, como veremos nas ruas João Tavares e Desembargador Trindade. As mudanças nas configurações das casas também possibilitaram alterações na composição dos quarteirões, que se tornaram mais permeáveis devido aos recuos das edificações.

A melhoria da aeração e presença de luz solar no interior das construções foi apontada como a nova preocupação para as edificações. Prever recuos em relação às edificações vizinhas, inserir pátios, jardins, aberturas em todos os cômodos e calcular cientificamente a quantidade de luz solar recebida diariamente pelas habitações, passaram a ser características presentes em boa parte das edificações

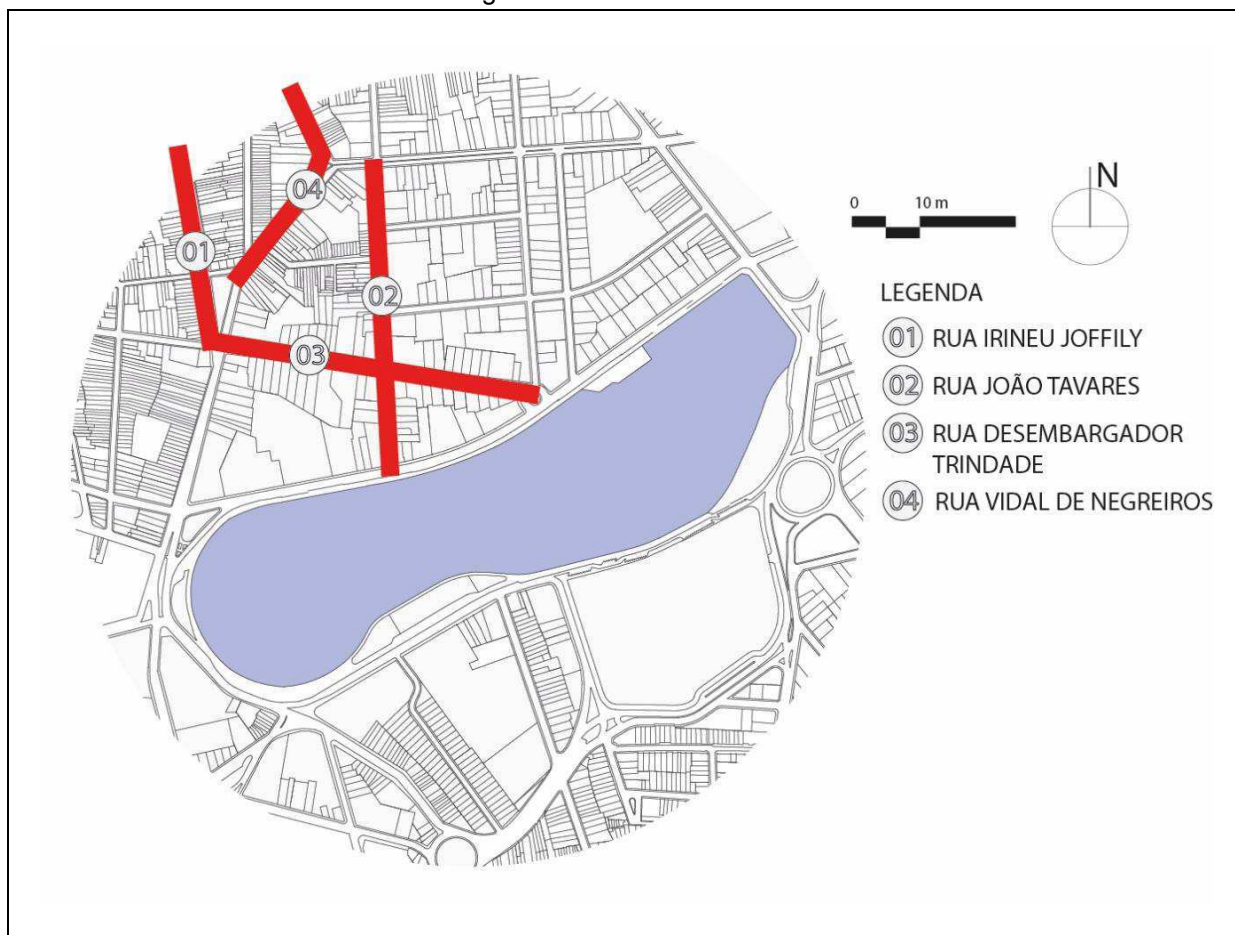
produzidas ao norte do Açude Velho, podendo ser observado, através dos memoriais e detalhes técnicos apontados nas plantas das edificações coletadas no acervo público municipal. As edificações projetadas nas principais ruas da nova área de expansão da cidade, tais como, João da Mata, Desembargador Trindade e João Tavares, demonstram aspectos modernos, anteriormente não observados em outras residências que eram produzidas, principalmente no núcleo central.

### 2.1.1 A produção habitacional na primeira metade do Século XX

Para melhor compreensão acerca das habitações produzidas na área em estudo, mapeamos as principais ruas que atualmente concentram as edificações multifamiliares, as quais foram analisadas e expostas nos capítulos seguintes. A pesquisa no APMCG coletou amostras de edificações com solicitação para construção entre 1932, até o ano de 1966, sendo que desse ano em diante o material foi coletado na Secretaria de Obras do Município, através de registros e plantas das obras que datam até a década de 90. Os registros visam a fornecer um panorama de algumas residências que foram produzidas nas diferentes décadas, na tentativa de compreender a transformação das habitações na área de estudo ao longo do século XX. Apesar de um considerável levantamento das plantas, fachadas e cortes das residências, o presente trabalho não tem a pretensão de responder a quais tipologias foram mais construídas na área, ou comparar a qualidade delas, mas apontar algumas características na forma de habitar nessa localidade.

Sendo assim, foram escolhidos os registros de residências na rua Irineu Jofilly, João Tavares, Desembargador Trindade e Vidal de Negreiros, conforme a Figura 10.

Figura 10 - Ruas analisadas



Fonte: Elaboração própria (2018)

A escolha das ruas não apontam qualquer hierarquia delas na área, mas foram as localidades com mais solicitações de construções encontradas na pesquisa do Acervo Público, contribuindo para uma melhor análise.

#### 2.1.1.1 Rua Irineu Joffily

Por se tratar do primeiro ramal de ligação entre a área central e o Açude Velho, percebe-se uma heterogeneidade de padrões construtivos na Rua Irineu Joffily, com edificações de diferentes dimensões, tendo algumas sido construídas na primeira década do século XX, sem a presença de recuos laterais. Outras residências, de solicitações de construções a partir de 1935, encontraram-se com maiores dimensões, apresentando, em sua maioria, recuos frontais e maiores

detalhes na fachada, a exemplo da pintura de Enoque Limeira<sup>11</sup> (Figura 11), que retrata uma residência no início da rua Irineu Joffily, próximo da rua 13 de Maio.

Figura 11 - Pintura de Enoque Limeira de casas da Rua Irineu Joffily.



Fonte: SEPLAN (2017)

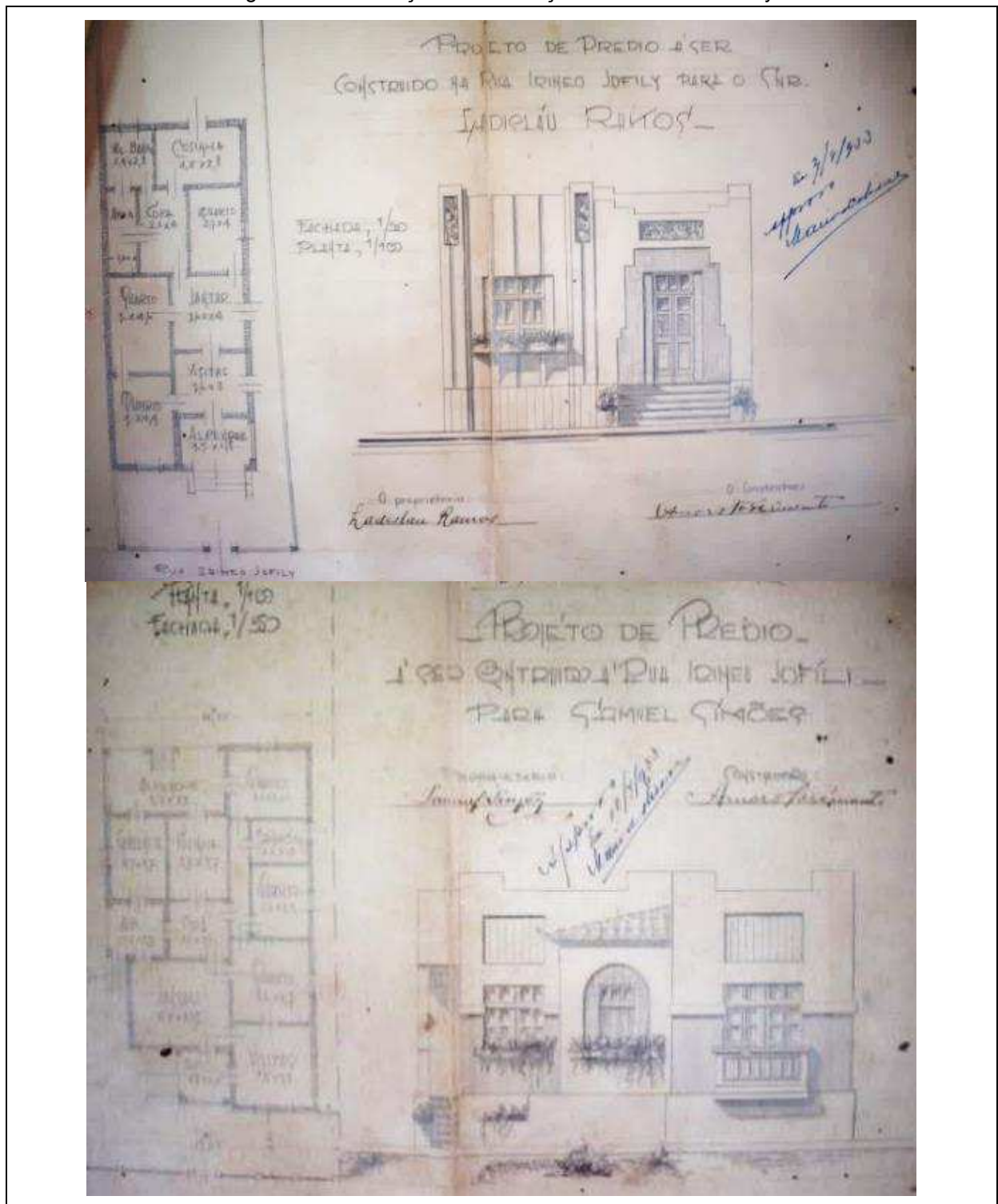
Grande parte das plantas mostram que os programas de necessidades das habitações nessa rua eram enxutos, conforme observado na Figura 12, semelhante a outras localidades centrais da cidade, composto basicamente por quartos, hall de visita, que podem ser interligados com alpendre<sup>12</sup>, e áreas molhadas integradas à casa, diferente das antigas edificações que possuíam suas latrinas em ambientes externos, geralmente nos quintais posteriores.

<sup>11</sup> Artista plástico que possui algumas pinturas de Campina Grande na SEPLAN.

<sup>12</sup> Um tipo de varanda de entrada. Bastante comum em antigas residências.



Figura 12 - Solicitação de construção na Rua Irineu Joffily



Fonte: APMCG (2017)

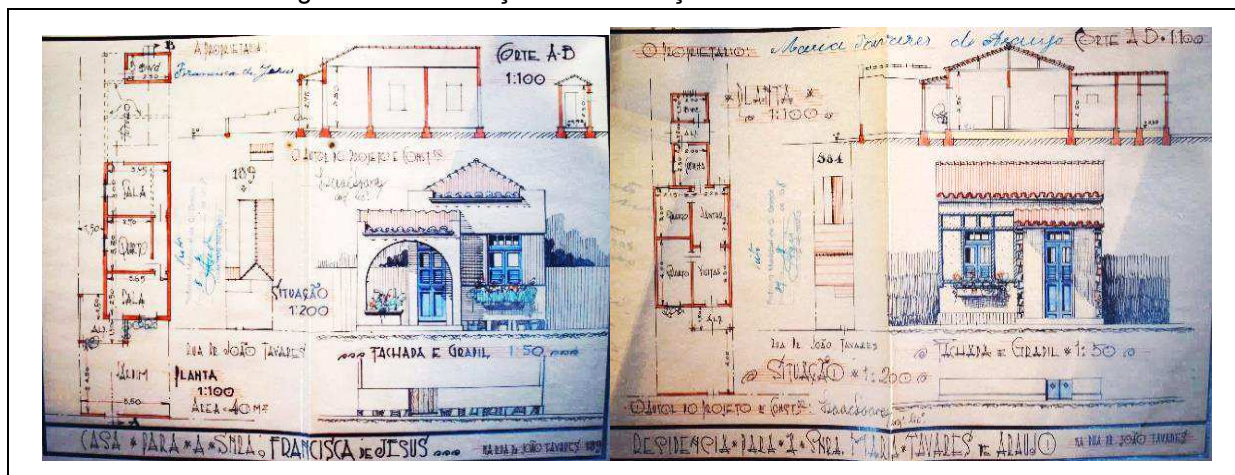
Gradativamente, a Rua Irineu Joffily passou a ter uma maior importância e uso, tornando-se rota de escoamento dos produtos da área central para a estação ferroviária, podendo ser observadas várias solicitações para construções de estabelecimentos comerciais nesse setor. A importância da rua foi tanta que em

1926, segundo Câmara (1943), a prefeitura municipal havia assinado um contrato com uma empresa particular para a instalação de linhas de bondes na cidade, onde uma delas ligaria a área central com a estação ferroviária por meio da Irineu Joffily, visando o aumento do escoamento dos produtos e o trânsito das pessoas. Porém, meses depois, por deficiências técnicas, os bondes começaram a descarrilar na ladeira da estação, inviabilizando seu uso.

### 2.1.1.2 Rua João Tavares

Juntamente com a Irineu Joffily, a rua João Tavares também foi um importante ramal de ligação entre a área central e o Açude Velho, percebendo-se diferenças nas habitações produzidas em ambas as ruas. Assim como nas casas produzidas no final do século XIX e primeira década do século XX, algumas residências na João Tavares encontradas no APMCG tinham a largura da fachada reduzida. Em alguns casos, a exemplo da Figura 13, percebem-se os banheiros ainda nas áreas externas das casas, geralmente locados no quintal por meio de latrinas.

Figura 13 - Solicitação de construção na Rua João Tavares



Fonte: APMCG (2017)

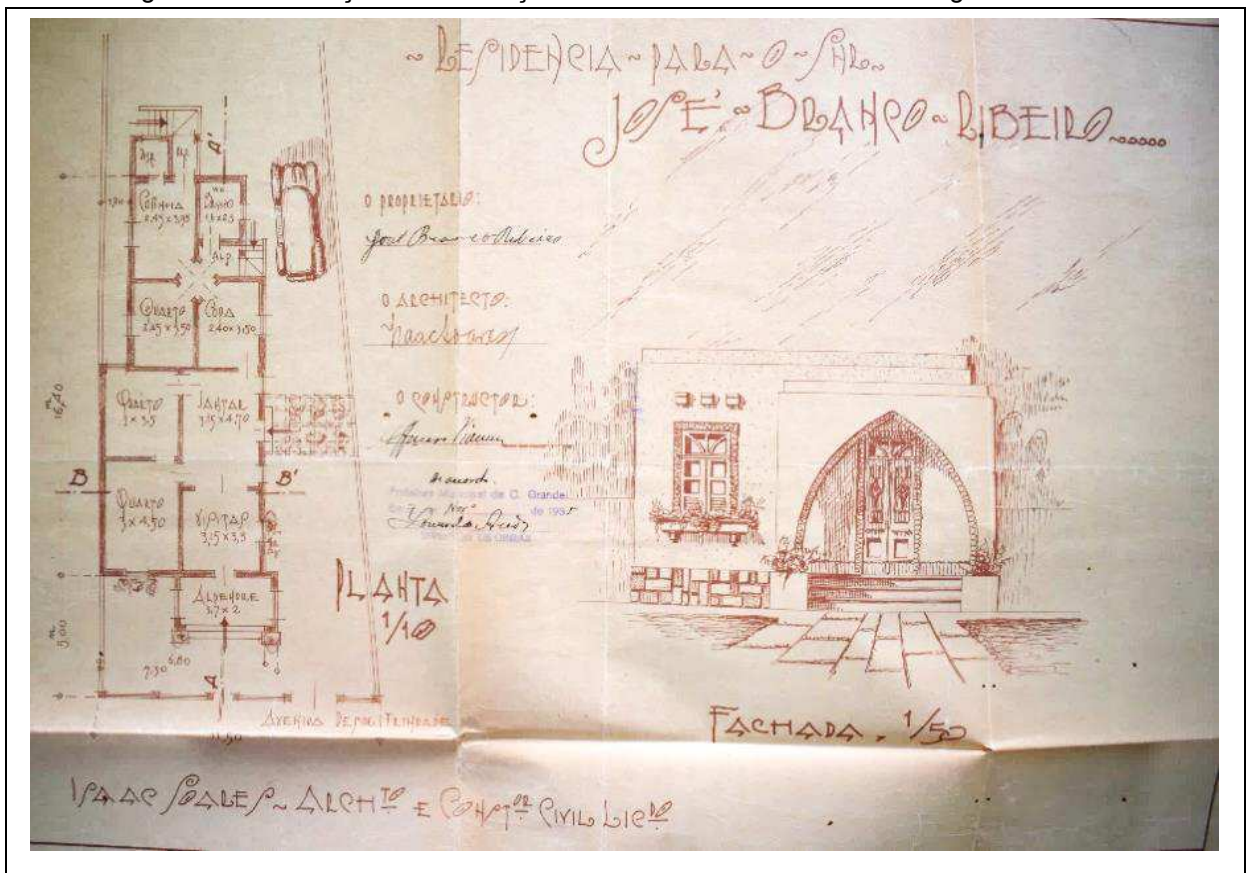
Diferente do que era produzido anteriormente, observa-se que algumas fachadas possuíam apelo estético, apesar de pouca dimensão nas fachadas, eram em algumas residências eram utilizados telhados aparentes com pequenos alpendres na entrada, além de jardineiras e outros adornos que faziam parte da composição, formando palacetes que podem ser encontrados até os dias atuais na





receber habitações de alto padrão de uma classe com maior poder aquisitivo. Comparada às outras ruas analisadas, a Desembargador Trindade é uma das que mais possui habitações com um amplo programa de ambientes projetados, com vasta área construída e generosos recuos que passam a ser utilizados de diferentes formas, a exemplo da planta contida na Figura 15, a qual registra uma das primeiras residências com garagem de automóveis.

Figura 15 - Solicitação de construção de residência na Rua Desembargador Trindade



Fonte: APMCG (2017)

Na cidade, poucas pessoas possuíam o automóvel, “a garagem era o mais novo item das vivendas ricas, construída nos fundos do lote, utilizando como acesso, largo recuo lateral” (QUEIROZ, 2013, p. 139). Novos ambientes surgem nas casas projetadas nessa rua, demonstrando novas demandas por parte da classe rica da sociedade campinense da época, a exemplo de salas para música, gabinete, copa, biblioteca e, em alguns casos, dependência de empregada.





Tendo como exemplo as ruas acima, observa-se que a área ao norte do Açude Velho produziu habitações de médio a alto padrão construtivo durante a primeira metade do século XX, mas também podendo ser encontrada algumas residências de baixo padrão nas travessas e becos, a exemplo das residências situadas no beco da Pororoca<sup>13</sup>.

Chega-se na metade do século XX, com a área ao norte do Açude Velho como uma zona residencial consolidada, tornando-se morada de comerciantes que possuíam seus estabelecimentos implantados no primeiro núcleo central. Através do levantamento e observações realizadas no APMCG, percebe-se que o número de residências implantadas na área aumentaram consideravelmente até a metade do século XX, passando a ter novas características nas décadas posteriores, principalmente com a substituição de residências existentes e implantação em lotes vazios de residências com preceitos modernistas.

### 2.1.2 A produção Habitacional na segunda metade do Século XX

Na metade do século XX, encontra-se o mercado imobiliário de Campina Grande cada vez mais aquecido e uma malha urbana em expansão. O setor ao norte do Açude Velho é consolidado como área habitacional e passa a sofrer várias mudanças decorrentes de novas edificações que substituem as anteriores, seja por meio de reforma, como também demolição. Esses fatores de crescimento econômico e demográfico da cidade favoreceram também o desenvolvimento da construção civil, através do surgimento de profissionais de arquitetura e engenharia, além de avanços técnicos de construção e comercialização de novos produtos, conforme pode ser observado nas Figuras 17 e 18, as quais apresentam propagandas de novos produtos para a construção civil e anúncio de um dos primeiros escritórios de engenharia e arquitetura da cidade.

---

<sup>13</sup> Travessa Almirante Alexandrino. Situada na região norte do Açude Velho com entradas na Desembargador Trindade e João Tavares.

Figura 17 - Propaganda de Impermeabilizante para a Construção civil



Figura 18 - Propaganda de Escritório de Arquitetura e Engenharia

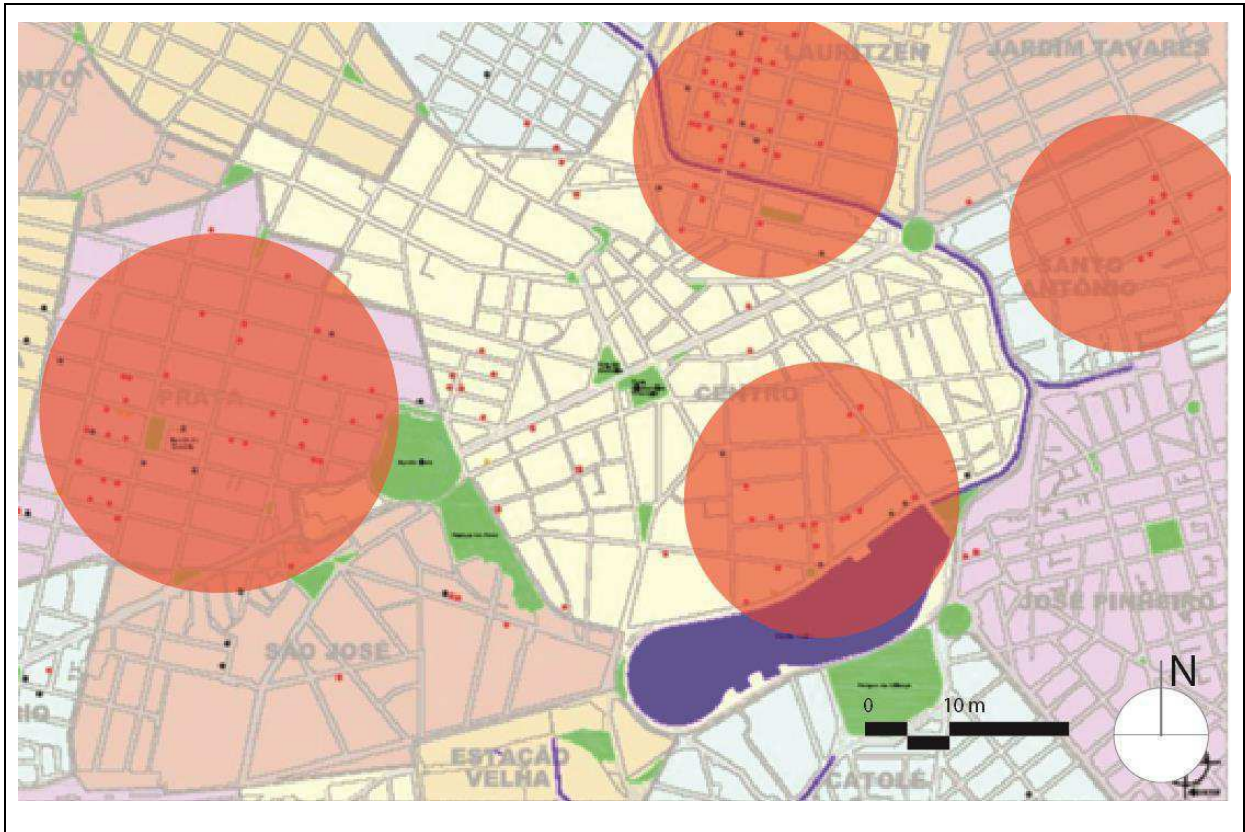


Fonte: Jornal Diário da Borborema, de 4 de Outubro de 1952.

Assim como em todo o país, durante a segunda metade do século XX, em Campina Grande, também pôde ser observado, por meio das coletas no APMCG e na secretaria de obras, os novos padrões residenciais modernistas que passam a serem incorporados nas novas residências, modificando os padrões construtivos vistos até então.

Conforme mapa da Figura 19, observa-se o levantamento de algumas residências modernistas de Campina Grande, realizado por Freire (2007), podendo-se encontrar quatro áreas de concentração dessas residências, uma com maior número de unidades no bairro Lauritzen, próximo ao Alto Branco, outra concentração no bairro da Prata, bairro que, conforme ainda veremos, passou por um processo de valorização no final do século XX, principalmente pelo seu caráter de centro médico da cidade, e por último no centro, principalmente próximo ao Açude Velho, área a qual nos detemos no presente estudo.

Figura 19 - Concentração de residências modernistas implantadas na metade do século XX



Fonte: Adaptado de Freire (2007)

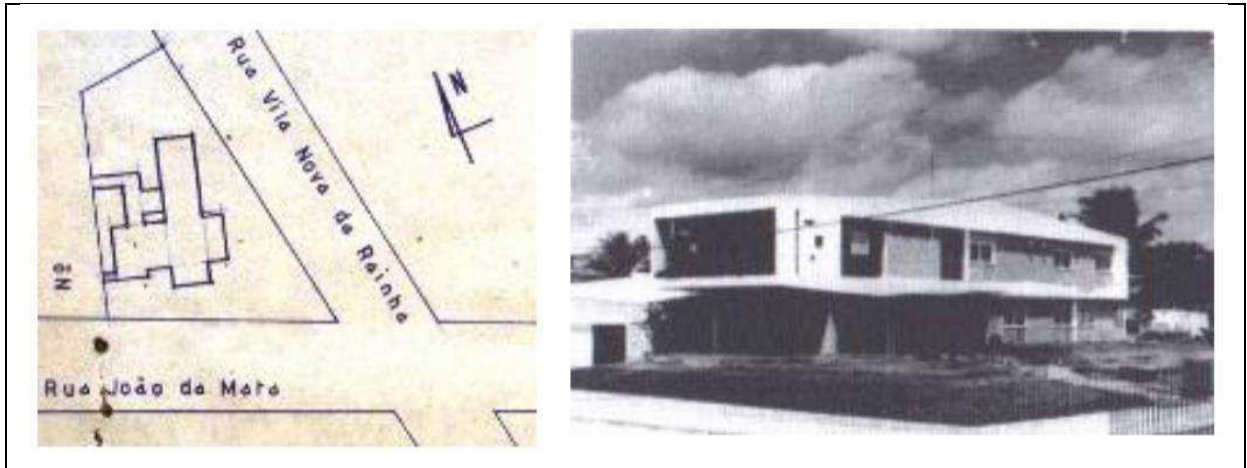
Atualmente essas áreas destacadas são consideradas bairros nobres da cidade, os quais têm um uso de habitações de uma classe média-alta. O levantamento dessas concentrações realizado por Freire (2007) proporciona o entendimento de que o enobrecimento desses bairros vem ocorrendo ao longo do tempo, não sendo um processo contemporâneo. Vale ressaltar o surgimento de outros bairros nobres da cidade que passam a se consolidar no final do século XX, a exemplo do Mirante, que apesar de ter um processo de crescimento mais atual, também recebe um número considerável de habitações de alto padrão.

Conforme Freire (2007), a partir de 1945, intensifica-se a influência da arquitetura moderna em Campina Grande, com a atuação de arquitetos de outros Estados, principalmente de Pernambuco. Além do grande acervo de residências implantadas no setor norte do Açuado Velho, projetadas pelo arquiteto campinense Geraldino Duda<sup>14</sup>, também se tem registros de casas concebidas por arquitetos de outros Estados, a exemplo da residência Bezerra de Carvalho, construída no final da

<sup>14</sup> Arquiteto campinense nascido em 1935. Bastante atuante durante as décadas de 70 e 80 com uma vasta produção de residências em diferentes bairros.

década de 40 e início da década de 50, projeto do pernambucano Augusto Reynaldo, e a residência Severino da Costa Ribeiro (Figura 20), já demolida, dando lugar a um estabelecimento que atualmente funciona como farmácia.

Figura 20 - Planta de situação e fotografia da Res. Severino da Costa Ribeiro em 1961



Fonte: Freire (2007)

Foi um período áureo para a arquitetura modernista campinense, fomentado pela euforia do crescimento econômico e populacional da cidade, classificada como a mais progressista cidade da região nordeste e um dos mais importantes centros industriais e comerciais do interior brasileiro.

Nas pesquisas realizadas no APMCG e Secretaria de Obras do Município entre as décadas de 50 e 90, percebe-se a intensificação de solicitações para construção de casas com preceitos modernistas na área em estudo. A utilização do concreto armado, cobertas com platibanda, lajes impermeabilizadas e novos sistemas de proteção solar, a exemplo do brise-soleil<sup>15</sup>, são algumas características que podem ser observadas na produção habitacional das casas ao norte do Açude Velho nesse período.

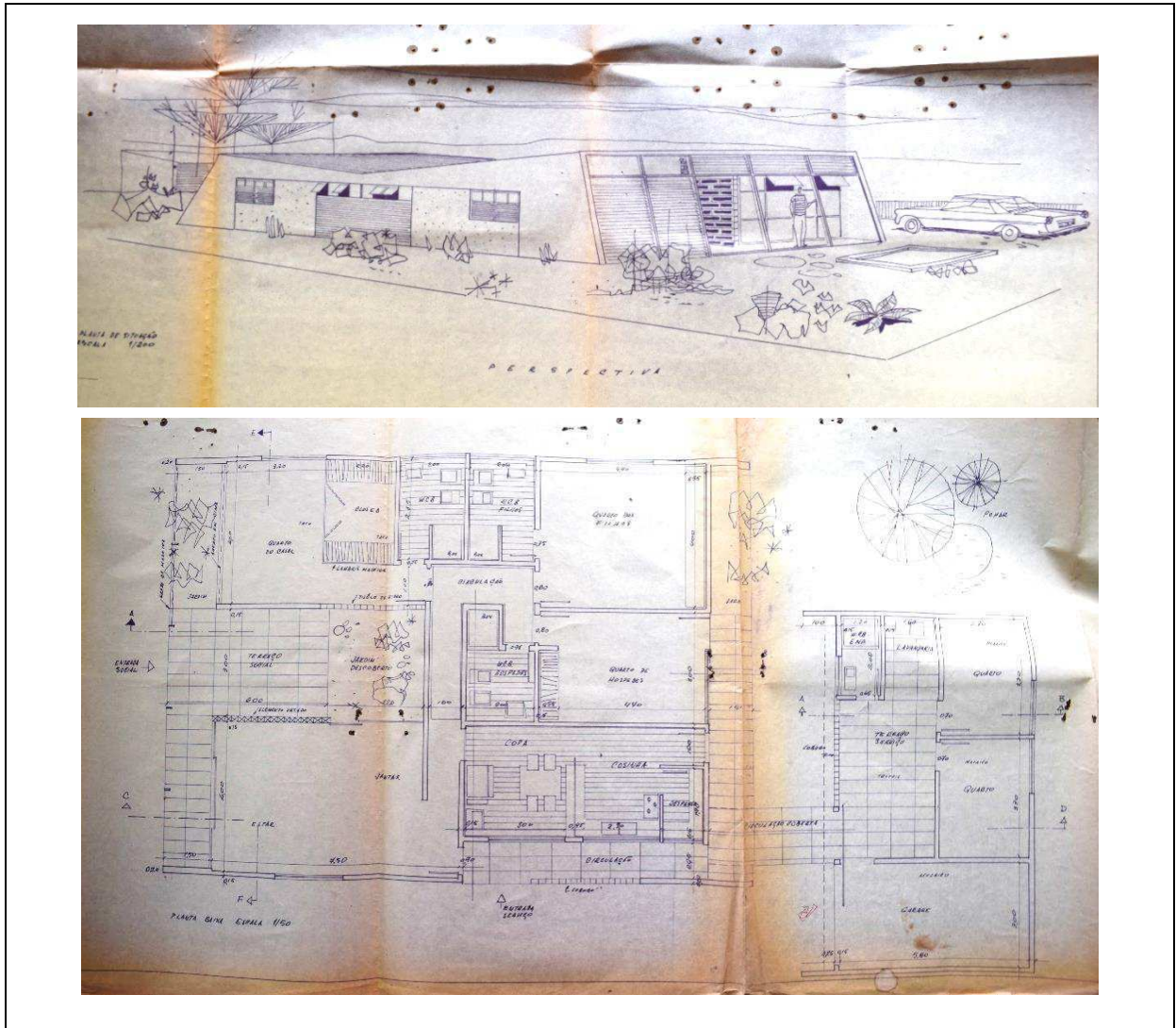
As edificações, em sua maioria são de grande porte, com um amplo programa de necessidades e integração dos ambientes. Enquanto antes, a relação da edificação com a área externa era apenas por meio de pequenas janelas, nesse período percebe-se a integração do interno com o externo através da utilização de jardins e terraços que avançam para o interior da edificação. Também foi observado o ganho de área de alguns cômodos, a exemplo dos quartos que, comparados aos

<sup>15</sup> Sistema de Proteção solar, geralmente utilizados em janelas.



produzidos durante a primeira metade do século XX, tiveram um significativo aumento de área, principalmente com a incorporação dos closets.

Figura 21 - Perspectiva e Planta de situação de residência situada na Rua Desembargador Trindade



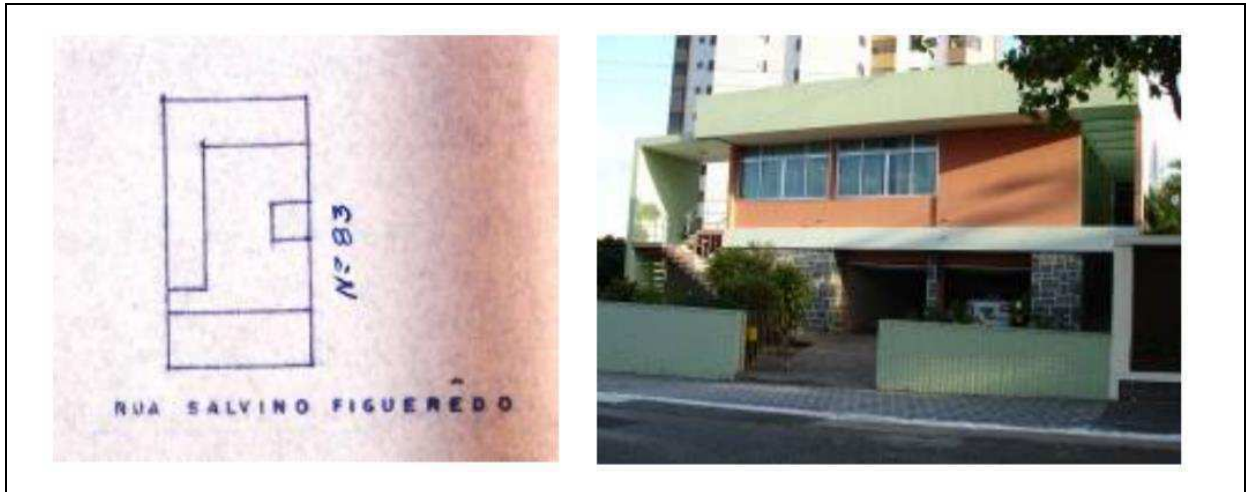
Fonte: APMCG (2017)

Com áreas internas e externas de grandes dimensões, as residências analisadas, em sua maioria, possuíam uma ou duas dependências de empregada, implantadas na área externa e anexa à área de serviço, locadas no fundo do lote. A quantidade de dependências demonstra o poder aquisitivo de uma elite que cada vez mais incorpora novos ambientes e práticas no hábito de morar, necessitando de um maior controle e manutenção das residências. Com a retirada dos adornos pelos modernistas, as residências passam a apelar para as composições volumétricas, pergolados, variados desenhos de cobertas e utilização de esquadrias com



diferentes formatos, conforme pode ser observado na residência Custódio Miranda, Figura 22, implantada na Rua Salvino Figueredo.

Figura 22 - Planta de situação e fotografia da Residência de Custódio Miranda em 1964



Fonte: Freire (2007)

Através dos documentos obtidos, observa-se que os projetos passam a utilizar-se de estudos de paisagismos para a composição das áreas externas, vistos nos croquis e nas plantas baixas, apresentando vegetações de diferentes espécies e portes. Além de jardins, as áreas externas também incorporam novos programas voltados para lazer, a exemplo da implantação de piscinas, quadras e *solariuns*<sup>16</sup>.

As transformações realizadas na área de estudo se prolongam durante as décadas finais do século XX, protagonizadas pela implantação de novas residências que passam a substituir as mais antigas, principalmente no setor norte do Açude Velho. Em paralelo a esse processo, também passam a ser implantadas edificações industriais, armazéns e curtumes no entorno imediato do açude, que em conjunto com as edificações relocadas nas primeiras décadas do século XX, passam a proporcionar um caráter de área fabril no entorno do Açude Velho, dividindo o espaço com os setores habitacionais consolidados.

## 2.2 O Açude Velho Industrial

Campina Grande chega à metade do século XX como uma cidade que se sobressaía como sendo o mais populoso município do interior do Nordeste e o 13º

<sup>16</sup> Ambientes externos que podem ser cobertos ou descobertos, geralmente possuindo uma forte incidência de sol.

do país. A Rainha da Borborema estava saindo de uma cultura do algodão, a qual trouxe de reboque investimentos de indústrias nacionais e internacionais, proporcionando progresso econômico e crescimento urbano. Silva Júnior (2009) destaca que Campina Grande viveu dois ciclos econômicos importantes, o do algodão e o da industrialização, sendo que esses dois momentos se mostram interlaçados, onde as primeiras indústrias que surgiram na cidade foram com base no algodão, através do beneficiamento e prensagem da matéria prima. Boa parte desses produtos eram destinados à exportação, tendo a Estação Velha próxima ao Açude Velho, como principal escoamento da produção da cidade.

Além do beneficiamento do algodão, o complexo fabril campinense também era constituído por indústrias ligadas aos ramos tradicionais: têxtil, couro, alimentos, bebidas, mobiliário, papel, além de alguns estabelecimentos de pequena expressão no setor mecânico e metalúrgico. Conforme a Figura 23 pode-se ver o gradativo aumento do número de estabelecimentos e de operários nas indústrias de Campina Grande. Observa-se que em 1960, a cidade ultrapassa a capital do Estado em relação ao número de estabelecimentos industriais e operários, demonstrando o forte potencial econômico que a cidade exercia na região nesse período.

Figura 23 – N° de estabelecimentos industriais e de operários em JP e CG, entre 1940 a 1960

MUNICÍPIOS	N° de Estabelecimentos			Diferença		N° de Operários		Diferença
	1940	1950	1960	1950/40	1960/50	1950	1960	1960/50
Campina Grande	87	93	212	6,8%	127,0%	1.202	2.588	115,30%
João Pessoa	96	111	186	15,6%	67,5%	2.396	1.446	-39,64%

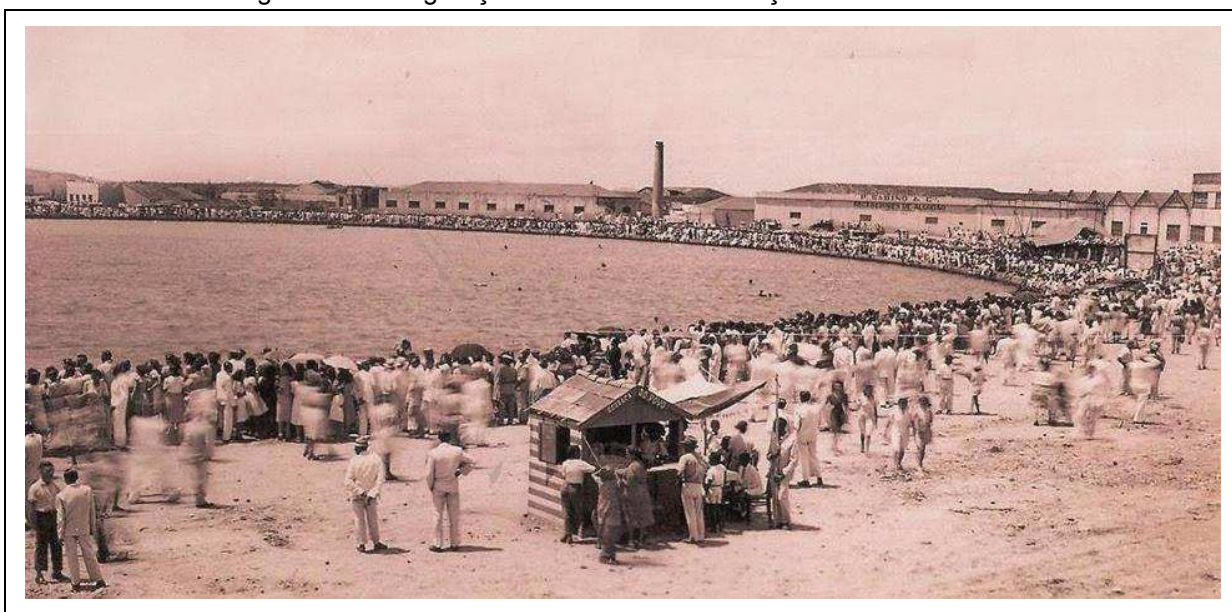
Fonte: Lima (1996)

Conforme exposto por Sá (1999), essa movimentação comercial, que garantiu a primazia do progresso campinense, provocou consequências que influíram, fundamentalmente, na transformação e ampliação do seu espaço físico e na modernização da sua paisagem urbana, devido às construções que foram realizadas graças ao crescimento da cidade, a partir da industrialização, a exemplo de colégios de grande porte, hospitais, instituições, além da ampliação das redes de infraestrutura. Mariz (1940), em visita à cidade, relata que se assombrou ao ver Campina Grande cheia de ruas, com pessoas e atividades de diferentes tipos, com tecidos urbanos que preencheram áreas anteriormente consideradas suburbanas.

É nesse período de euforia, crescimento urbano e econômico que ocorrem grandes reformas de reestruturação da cidade, promovida principalmente na gestão de Vergniaud Wanderley<sup>17</sup>. Conforme (BARBOSA, 1999, p. 47) “é na década de 40 que se notam modificações importantes na cidade com as reformas na área central”, criação de novas praças e reestruturação de logradouros públicos. Para além da ampliação das obras de reestruturação, Vergniaud Wanderley investiu em áreas já consolidadas, buscando transformá-las em espaços úteis para a distração da população, sendo um desses logradouros, o Açude Velho.

Passando a receber uma grande concentração de indústrias e curtumes, devido a relocações que ocorrem no centro da cidade no começo do século XX, posteriormente com a atração exercida pela instalação da ferrovia nas suas proximidades, o Açude Velho deixa de ser fonte de abastecimento para se tornar espaço público para uso da população e espaço fabril que comportava importantes edificações industriais da cidade. A área passa a fazer parte da região central de Campina Grande, deixando de ser utilizada somente para os banhos públicos, passando a ser palco de encontro da sociedade campinense, como se pode observar na Figura 24, que possivelmente representa a inauguração da obra de construção do cais circular do açude, delimitação que permanece até hoje.

Figura 24 - Inauguração do cais circular do Açude Velho em 1950



Fonte: Retalhos Histórico (2017)

<sup>17</sup> Duas vezes prefeito de Campina Grande 1935 a 1940. Responsável por inúmeras reformas urbanas na cidade.

Conforme Queiroz (2008), a imagem é bastante representativa por mostrar o progresso campinense, de acordo com o ideário da época, progresso material e humano, na medida em que é perceptível uma pequena multidão em primeiro plano, tomando toda a orla, como personagem central na celebração de uma das mais novas realizações da prefeitura municipal:

O velho açude, domado pelas barreiras que a engenharia lhe impunha, circulando-o tornava-o agora um equipamento de lazer e um cartão postal, decerto para atestar o grau de desenvolvimento da cidade que, como as grandes cidades mundiais, se embelezavam ao mesmo tempo em que disponibilizavam áreas atraentes para o enlevo e a distração de seus moradores, e a considerável presença humana no evento nos dá a impressão de intensa participação popular nesta circunstância festiva (QUEIROZ, 2008, p. 69).

A imagem também demonstra uma paisagem que passa a se formar e perdurar por muitos anos, associando lazer e produção econômica, através das fábricas e das pessoas. “Ela encerra, enfim, todo o simbolismo daquilo que os seus apologistas chamavam, à época, de uma administração fecunda, posto que voltada para o progresso e a civilidade [...]” (QUEIROZ, 2008, p. 69). As chaminés, indústrias e curtumes instalados passam a marcar o horizonte de uma cidade que saiu de uma cultura de manufatura para a primazia indústria, destacando o progresso e urbanização que acompanha a cidade durante as décadas que se sucedem.

A expansão urbana de Campina Grande até o Açude Velho decorreu durante aproximadamente três décadas, através da produção de habitações no vetor de expansão ao norte do açude. Porém, percebe-se que o entorno do Açude Velho recebeu durante todo esse período indústrias, curtumes e armazéns, os quais foram atraídos para o local devido à proximidade com a estação ferroviária, principal escoamento das mercadorias produzidas na cidade, além das relocações das indústrias da área central realizadas pelo poder público.

### 2.2.1 As Edificações Industriais e a Consolidação de uma Paisagem

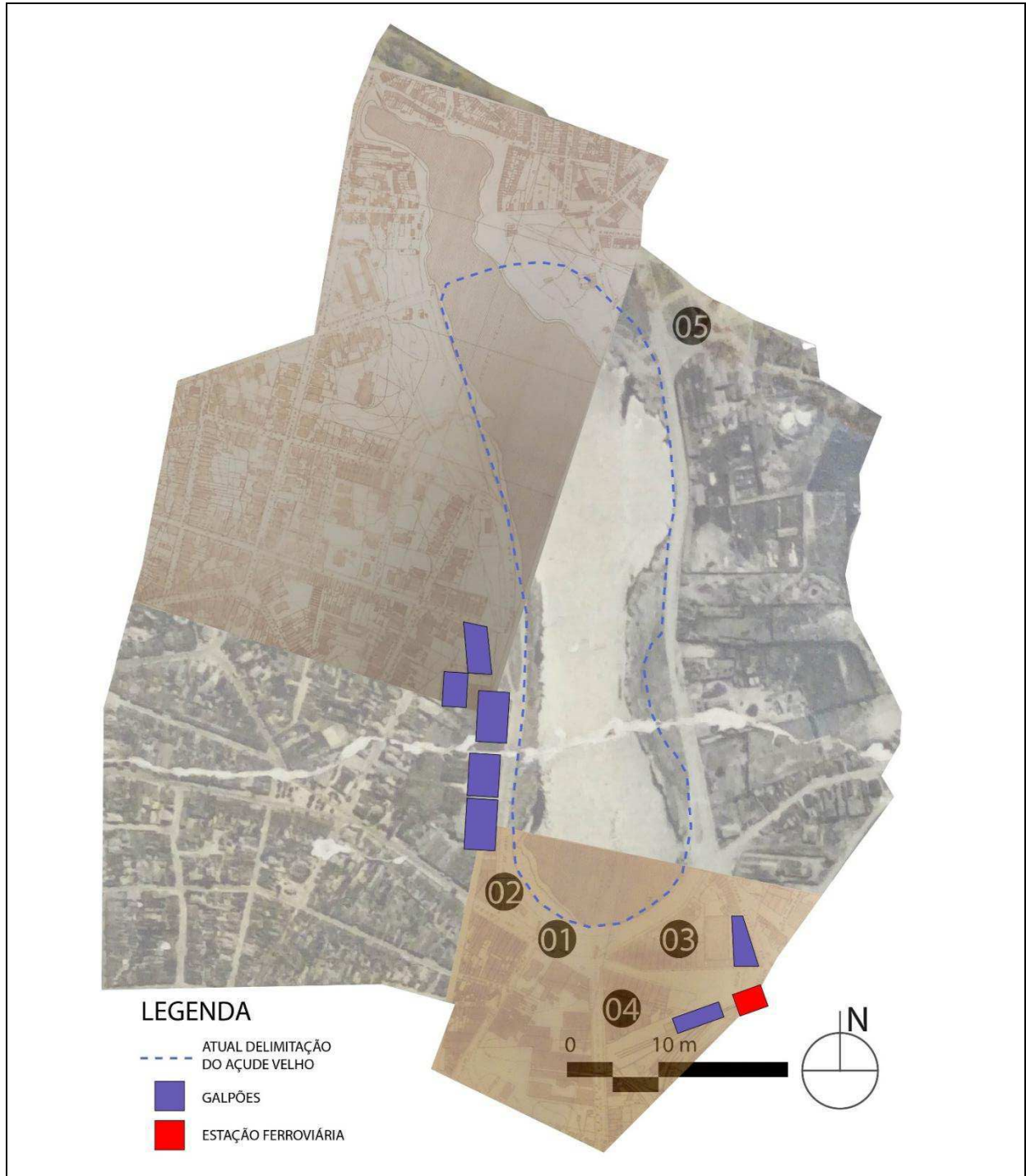
No mapa coletado na SEPLAN<sup>18</sup> (Figura 25) percebe-se a configuração urbana do entorno do Açude Velho na metade do século XX, destacando-se as

---

<sup>18</sup> Secretaria de Planejamento de Campina Grande.

edificações industriais, as quais possuem uma maior concentração no setor leste e sul, próximos da estação ferroviária, apresentando uma maior densidade no final da Rua Irineu Joffily, Miguel Couto, rua Almeida Barreto e na rua do Açude Velho.

Figura 25 - Mapa de Campina Grande em 1958



Fonte: SEPLAN (2017). Modificada pelo Autor.



Enquanto no setor leste da Rua do Açude Velho (atualmente Rua Severino Cruz), percebe-se uma maior concentração de residências, principalmente com a expansão para o novo bairro do José Pinheiro<sup>19</sup>.

Tendo o mapa como referência, foram produzidas fichas de registros de algumas das edificações industriais implantadas no entorno do Açude Velho. Foram utilizadas as fichas do Grupo de Pesquisa Arquitetura e Lugar da Universidade Federal de Campina Grande (GRUPAL – UFCG), as quais são apresentadas nos anexos do presente trabalho. Os registros procuram resumir algumas características das edificações, especificando seus usos, datas de construção, além de apresentar os registros das suas fachadas e plantas.

Apesar de apresentar tais edificações inseridas até a década de cinquenta, entende-se que posteriormente outras de médio a pequeno porte também foram se instalando no local, juntamente com galpões, armazéns e outras firmas, sendo destacada apenas as indústrias de grande porte, as quais tiveram papel fundamental na formação da paisagem do Açude Velho durante o século XX.

Além das instalações industriais no entorno do Açude Velho, através de plantas coletadas no APMCG e das fotografias da época, pode-se observar também uma grande concentração de galpões e armazéns na Rua Severiano Cruz e próxima da Estação Velha, geralmente pertencentes às indústrias presentes no local, utilizadas para a estocagem da produção. Em sua maioria, esses galpões tinham fachada simples, sem adornos e com pé-direito duplo, sendo implantadas de forma conjugada com as demais edificações.

Também foram encontrados registros de casas geminadas com escritura de um mesmo proprietário, possivelmente sendo utilizadas por um mercado locatário da cidade que, devido à proximidade das indústrias, poderia ser voltado para o uso de trabalhadores das fábricas. Conforme Queiroz (2008, p. 129), “a maioria da população, principalmente a classe pobre e a nascente classe média, eram formadas por inquilinos à mercê de um mercado privado de locação”.

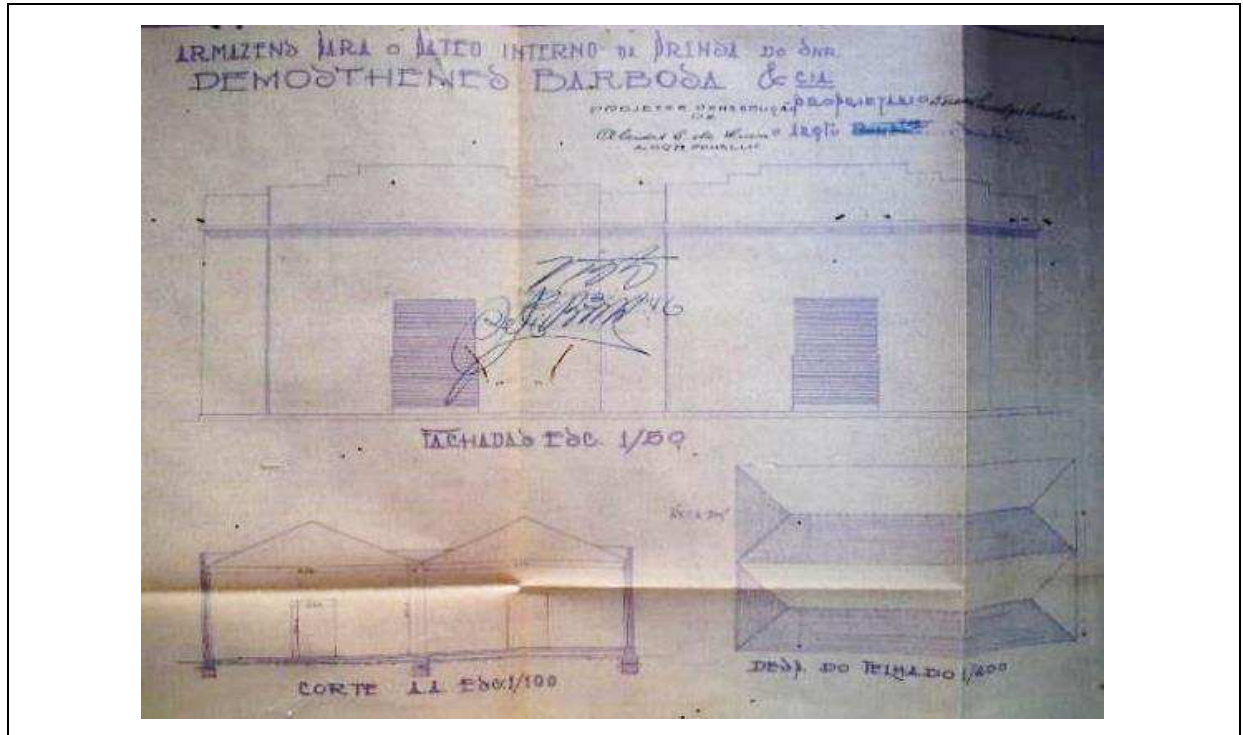
Essas habitações eram produzidas com programas de necessidades enxutos, basicamente composta por um ou dois quartos, cozinha, banheiro e uma pequena sala de entrada, utilizando-se de elementos de baixo padrão construtivo para a época. Em sua maioria eram casas geminadas implantadas em lotes estreitos, sem

---

<sup>19</sup> Bairro situado na Zona Leste de Campina Grande, com predominância de uma população de classe média-baixa da cidade.

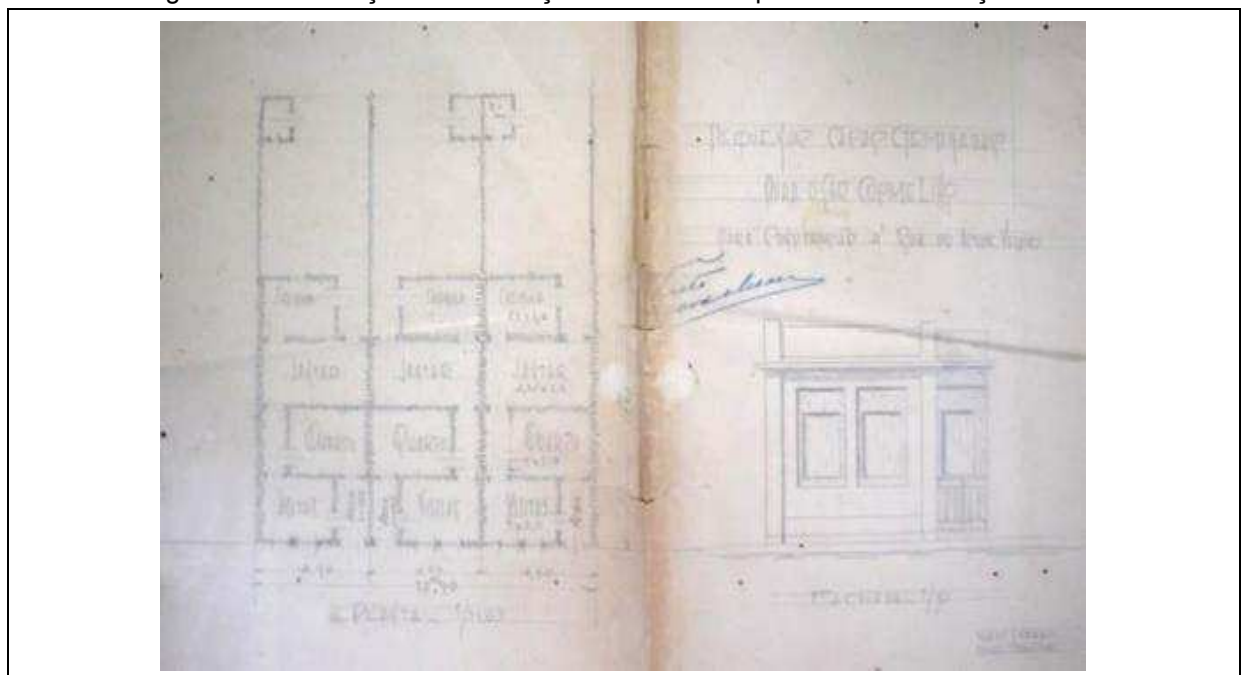
janelas laterais e com precárias instalações sanitárias, em alguns casos apresentando latrinas no quintal.

Figura 26 - Galpão da firma Demonsthenes Barbosa instalado nas proximidades do Açude Velho



Fonte: APMCG (2017)

Figura 27 - Solicitação de construção de casas nas proximidades do Açude Velho

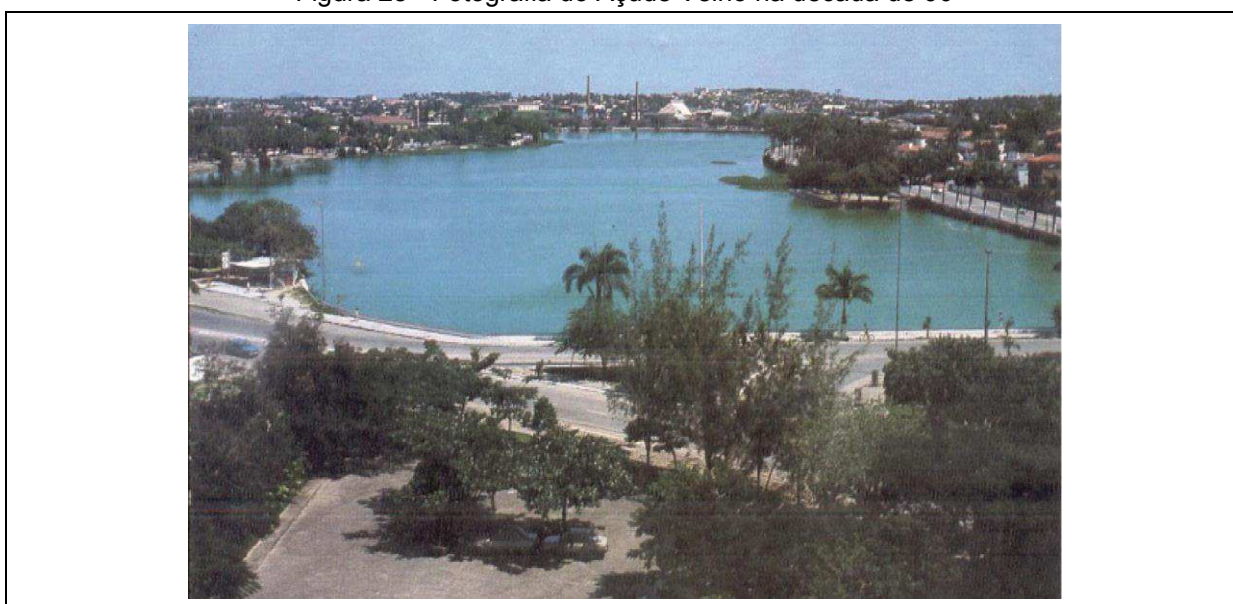


Fonte: APMCG (2017)

Apesar do crescimento industrial de Campina Grande e sua potencialidade para atrair grandes indústrias para a região, percebe-se que a partir da década de 60, a maioria das indústrias existentes no entorno do Açude Velho passam a serem fechadas ou relocadas para o novo distrito industrial, fazendo com que as edificações industriais das áreas, em sua maioria, passem a ficar subutilizadas e ociosas. Em paralelo ao abandono das edificações industriais, a produção habitacional da área se intensifica, a exemplo da expansão do bairro do José Pinheiro, que se expandia de forma concentrada próximo da área, tornando-se subúrbio até a década de 70, com casas de baixo padrão construtivo e ruas pequenas e estreitas, além do bairro do Catolé, que inicialmente cresce de forma dispersa, mas intensifica sua produção habitacional entre as décadas de 80 e 90 com a fomentação comercial do bairro.

Desta forma, com a consolidação dos bairros próximos do Açude Velho para uso habitacional e seu entorno comportando as edificações industriais subutilizadas, não se observam modificações significativas na paisagem da área até o final do século XX. Durante décadas, as chaminés, galpões e edificações industriais marcaram grande parte da paisagem do velho açude, dividindo espaço com as residências de alto padrão que foram implantadas no seu entorno imediato, conforme a Figura 28.

Figura 28 - Fotografia do Açude Velho na década de 90



Fonte: Retalhos Históricos (2017)



Apesar da pouca transformação física nesse período, o velho açude finda o século XX tendo cada vez mais importância de uso e tornando-se um dos principais cartões postais que representaria Campina Grande, transformando-se no principal espaço público de um município, que passa a ter uma hegemonia nas áreas de educação e tecnologia<sup>20</sup>. Observa-se a propagação da imagem de Campina Grande através de dois fortes elementos representativos, o São João, juntamente com o Parque do Povo, e o Açude Velho, como principal espaço público da cidade, oriundo de uma paisagem que passa a caracterizar Campina Grande como elemento identitário, como podemos perceber em alguns anúncios do jornal Correio (Figuras 29 e 30).

Figura 29 - Homenagem de shopping da local pelos 139 anos de CG



Figura 30 - Homenagem de empresa local pelos 139 anos de CG



Fonte: Jornal Diário da Borborema, de 11 de Outubro de 2003.

Destaca-se o Açude Velho como uma das belezas paisagísticas de Campina Grande, tornando-se um espaço público que dá aspecto de hospitalidade e boas-vindas aos *transeuntes* que chegam na cidade. Assim, com uma importância gradativamente consolidada, novos usos passam a ser absorvidos pelo espaço público do açude, enquanto antigos costumes eram cada vez mais esquecidos.

A importância da área como espaço de convivência e lazer é carimbada pelo poder público, através da utilização das ruas de entorno do velho açude para atos

<sup>20</sup> Principalmente devido as universidades implantadas na cidade, com cursos de tecnologia referencia nacionalmente.

cívicos, comemorações e instalações de monumentos e memoriais, a exemplo do monumento de comemoração do centenário de emancipação da cidade, instalado na margem leste do açude. Cresce Campina Grande, impulsionada por novos costumes e práticas, fomentada por novos meios econômicos que expande a malha urbana da cidade, tornando área central o que antes era subúrbio. Novas áreas mais distantes do centro passam a ser incorporadas na malha urbana e a verticalização passa a ser observada a partir da última década do século XX impulsionada por um mercado imobiliário mais atuante e com novas estratégias de comercialização dos seus empreendimentos. As antigas residências se esvaziam, preferindo famílias de maior poder aquisitivo morarem em condomínios fechados, sejam verticais como também horizontais. A especulação imobiliária se intensifica, derrubando o que era “antigo” para a construção do “novo” e “moderno”. Com isso, mudam-se as edificações, muda-se a forma de morar na área central, muda-se a paisagem que até início da década de 90 parecia intocada.

### **3 A PRODUÇÃO DAS HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES NO ENTORNO DO AÇUDE VELHO – 1990 A 2017**

Na segunda metade do século XX, o crescimento das cidades brasileiras se intensifica, expandindo-se, principalmente em torno de um mercado de produção habitacional. Conforme Volochko (2015), os dados do mercado imobiliário permitem identificar dois momentos que despontam o número de imóveis lançados no Brasil, o biênio de 1996 e 1997, e o período entre 2007 a 2013. A fomentação dessa produção residencial se dá inicialmente pela aproximação do setor imobiliário e o capital financeiro, principalmente pela criação de novos instrumentos financeiros que permitem a transformação de bens imóveis em títulos. Conforme Bonduki (2007), em 1995 há uma retomada dos financiamentos habitacionais, a partir do fundo de garantia por tempo de serviço (FGTS), após um período de paralisação. Já em 2006, há uma forte abertura de capital na Bovespa por parte de incorporadoras, com significativa presença de investidores estrangeiros, percebendo-se dois picos de atividade do setor imobiliário.

De acordo com Volochko (2015), a forte expansão do setor imobiliário entre 2005 e 2012 pode ser explicada, a grosso modo, pelos seguintes processos: a) abertura de capital em bolsa de valores das principais incorporadoras brasileiras, quando passam a se capitalizar (receber investimentos) e se endividar (alavancar financeiramente) para expandir seus lançamentos e aumentar seus lucros; b) relativa estabilidade econômica (inflação e taxa de juros mais reduzidas), com redução do desemprego (em que pese os empregos subcontratados, terceirizados, temporários, precarizados); c) execução do programa habitacional Minha Casa Minha Vida; d) flexibilização e ampliação da concessão de crédito imobiliário aos compradores; e) alterações na legislação do financiamento imobiliário, com a consolidação da alienação fiduciária de coisa imóvel.

#### **3.1 A valorização da área de entorno do açude velho**

Nesse contexto de expansão da produção imobiliária em escala nacional, observa-se Campina Grande no final do século XX crescendo nas diferentes direções, originando novos bairros em áreas que antes eram consideradas zona rural. Em 1990, a cidade já comporta uma população de aproximadamente 320 mil

habitantes<sup>21</sup>, distribuídos em diferentes áreas com concentração de diferentes padrões. Condomínios, loteamentos e conjuntos habitacionais regem o crescimento urbano da cidade, fomentado pelo processo esboçado anteriormente, principalmente pelos investimentos e créditos cedidos pelo governo federal, impulsionando a produção de habitação popular.

Além de uma expansão horizontal, também é perceptível o aumento do número de condomínios verticais na cidade, servindo de moradia para uma parcela da população que passa a trocar a casa pelo apartamento. Conforme dados do Costa (2013), em 1990 o número de apartamentos teve uma alta variação em comparação com o número de casas, iniciando, de forma tímida, na década de 90 e intensificando-se na primeira década do século XXI.

Como pode ser observado na Figura 31, a qual apresenta um aumento do número de apartamentos à venda, em detrimento do número de casas, a produção de empreendimentos habitacionais verticais de médio a alto padrão é maior que a produção de habitações unifamiliares de mesmo padrão, com uma variação de mais de 50% de apartamentos, enquanto o número de casas teve uma variação de 15%.

Figura 31 - Tipos de domicílios particulares permanentes na cidade de Campina Grande

<b>Tipo de domicílios</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>Variação absoluta entre os anos</b>	<b>Variação relativa</b>
Casa	78.296	93.153	14.857	15,94%
Apartamento	4.780	9.698	4.918	50,71%
Vila, condomínio ou cômodo*	1.500	1.135	-365	-32,16%
Total	84.576	104.720	20.144	19,24%

Fonte: Costa (2013)

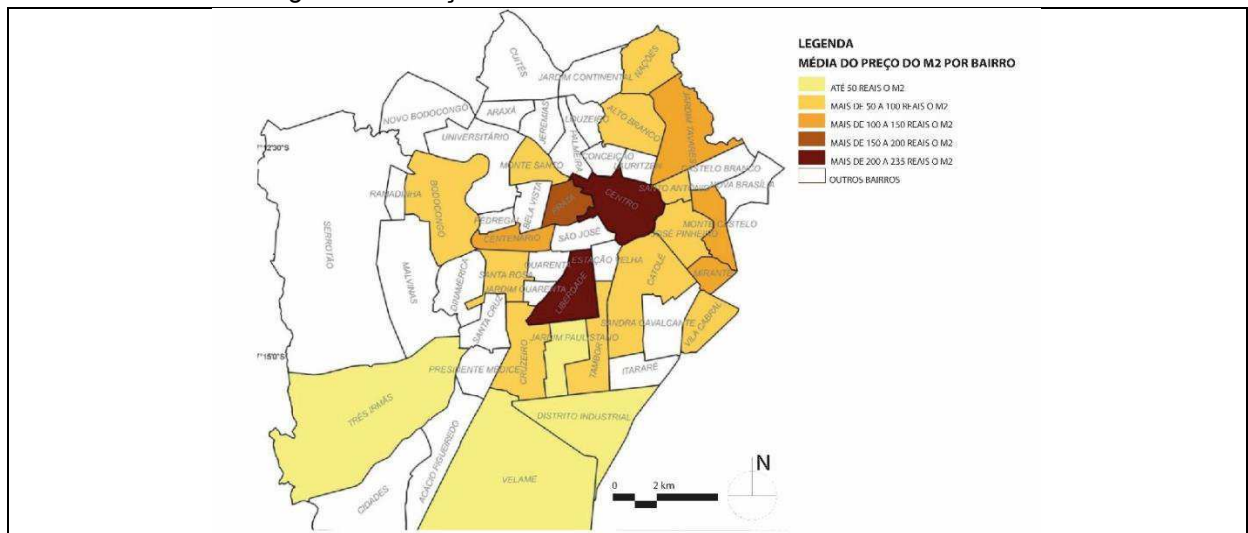
A diminuição da oferta de áreas vazias, juntamente com a instalação de empreendimentos por parte do setor público e privado, são fatores que intensificam e alteram o valor da terra urbana, valorizando algumas áreas em detrimento de outras, principalmente por parte do setor imobiliário, que passa a investir nessas localidades para serem revendidas posteriormente. Conforme Carlos (2007), os fatores para a formação do preço da terra possui relação com a localização da área no espaço urbano, tendo a acessibilidade aos lugares privilegiados da cidade,

<sup>21</sup> Conforme dados do IBGE-SIDRA. Dados retirado de Lima (2004).

acesso à infraestrutura existente e os fatores vinculados à geografia do local como características essenciais.

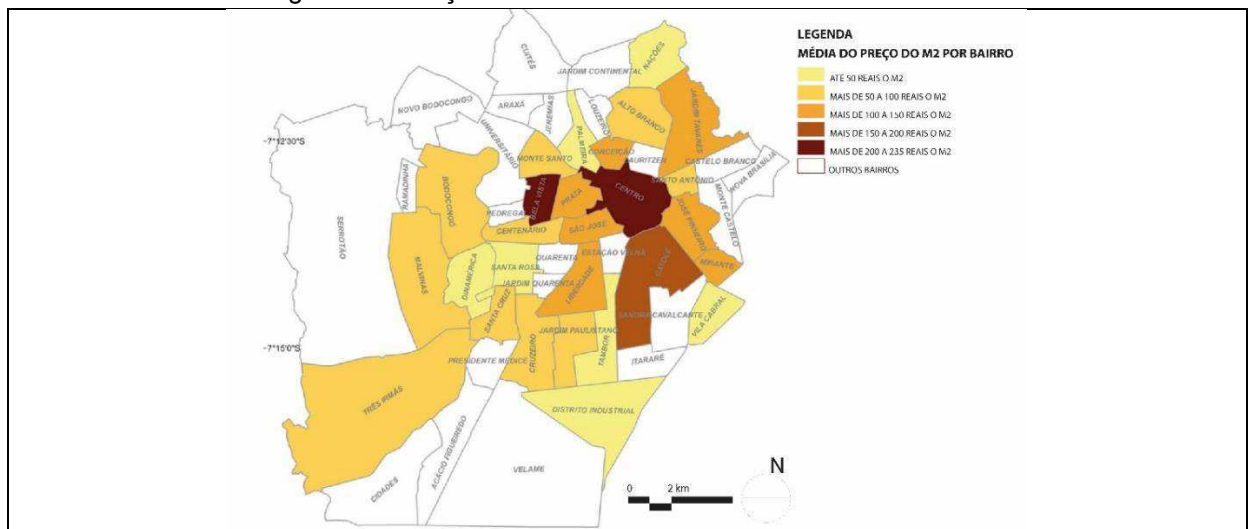
Através das Figuras 32 e 33 pode ser observado o preço médio do metro quadrado nos terrenos de Campina Grande em 1995 e 2010. Em 1995, encontra-se o centro da cidade bastante valorizando em comparação com as demais localidades, diferente de muitas cidades que se expandiram e desvalorizaram suas áreas centrais, as quais atualmente são consideradas zonas marginalizadas, não atraindo nenhum interesse para investimentos por parte do setor imobiliário.

Figura 32 - Preço do Metro Quadrado dos Terrenos em 1995



Fonte: Costa (2013)

Figura 33 - Preço do Metro Quadrado dos Terrenos em 2010



Fonte: Costa (2013)

Em 2010, observa-se a área central de Campina Grande com o preço médio do metro quadrado bem mais elevado em comparação com o período anterior, puxando a reboque a valorização de áreas próximas, a exemplo do bairro da Prata e do Catolé, onde o último se torna um grande vetor de expansão da cidade, devido à proximidade com o centro e os empreendimentos institucionais e privados instalados no local. As tabelas elaboradas por Costa (2013), também mostram que a valorização da área central de Campina Grande não é um processo atual, e sim algo que vem se intensificando nas últimas décadas.

Frente a toda essa valorização, principalmente na área central da cidade, percebe-se que esses setores passam a receber empreendimentos verticais, a exemplo dos bairros da Prata, Centro e Catolé. A valorização atrai o mercado imobiliário para a implantação de condomínios verticais, prédios corporativos e empresariais que passam a fomentar a verticalização na cidade a partir da década de 90.

### **3.2 O processo de verticalização de campina grande**

Souza (1994) explica que, o processo de verticalização no Brasil teve início nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, no final do século XIX e início do século XX. O autor enfatiza que, com o emprego de novas tecnologias na primeira metade do século XX, a exemplo do concreto armado e dos elevadores, os edifícios ganhavam ainda mais pavimentos, intensificando-se no Brasil com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH). Conforme Sposito (1991, p. 56), a verticalização é uma forma peculiar de expansão urbana, pois “reproduz territorialmente a cidade através da ampliação, da multiplicação e do desdobramento de sua base fundiária”.

Como visto no capítulo anterior, Campina Grande passa a ter suas primeiras edificações com mais de cinco pavimentos, a partir da metade do século XX, com a construção nos edifícios Rique e Lucas no centro da cidade, sendo os dois de uso misto, com comércio nos primeiros pavimentos e apartamentos nos demais. Após a implantação de tais edificações, percebe-se um hiato no processo de verticalização da cidade, implantando-se poucos edifícios até a década de 90. Desse período em diante se vê uma intensificação na produção de edificações verticais em distintos

bairros, diferente de algumas cidades médias<sup>22</sup> que concentram seus prédios em apenas uma localidade. Bairros como Mirante, Catolé, Prata e Centro são alguns dos exemplos de bairro que passam a concentrar esses empreendimentos.

A expansão demográfica de Campina Grande, resultando na diminuição da oferta de lotes vazios e a valorização de algumas áreas, são características que fomentam a verticalização da cidade no final da década de 90. Grande parte das edificações habitacionais multifamiliares instaladas nas áreas centrais da cidade são de alto padrão, inseridas em locais ditos privilegiados e dotados de infraestrutura, destinadas para uma parcela da população de classe média a alta.

Conforme Costa (2013), os primeiros bairros que passaram pelo processo de verticalização em Campina Grande foram o Centro, Prata, Alto Branco e em seguida, Catolé e Mirante. O Centro, verticalizado timidamente até 2005, crescia de forma mais dispersa, através da implantação de algumas edificações próximas a rua 13 de Maio e na rua Irineu Joffily, de uso residencial e/ou comercial, enquanto que nas proximidades do Açude Velho foram implantados poucos condomínios verticais nesse período.

Próximo ao centro, o bairro da Prata é historicamente reconhecido como polo de saúde da cidade, comportando clínicas, hospitais e grande parte do setor médico de Campina Grande. Inicialmente percebe-se a implantação de alguns edifícios voltados para consultórios no bairro da Prata, a exemplo dos edifícios San Pietro e San Raphael<sup>23</sup>. Posteriormente, o bairro passa a se verticalizar também para uso habitacional, principalmente com edificações implantadas na rua Rodrigues Alves principal vetor de acesso do bairro ao centro, com empreendimentos de alto padrão, tornando o bairro, além de centro médico, também área nobre de habitação.

Outro bairro próximo ao centro da cidade é o Catolé, o qual atualmente concentra a maior parte dos empreendimentos de habitação multifamiliar de Campina Grande, conforme pode ser observado na tabela da Figura 33. A expansão do bairro ocorre na segunda metade do século XX, intensificada no final da década de 90, com a implantação de equipamentos comerciais e institucionais na área, a

---

<sup>22</sup> Cidades não metropolitanas que possuem uma população entre 100 mil a 500 mil habitantes. Cidades que vem ganhando espaço nos estudos da geografia.

<sup>23</sup> Edifícios que comportam laboratórios e consultórios.

exemplo dos Shopping's Luiza Mota e Iguatemi<sup>24</sup>, ativando mais ainda o comércio da região.

Figura 34 - Ano do “habite-se” dos prédios com cinco ou mais pavimentos por bairro

Bairros/Períodos	Antes de 1990	De 1990 á 2000	De 2000 a 2009	Não sabia
Centro	1	6	11	4
Bela Vista	0	2	7	1
Prata	0	3	6	0
Bodocongó	0	1	1	0
Catolé	0	2	19	15
Jardim Tavares	0	1	6	2
Alto Branco	0	2	3	2
Santo Antônio	0	1	2	1
Mirante	0	4	3	0
Bairro das Nações	0	1	0	0
São José	0	0	1	0
Total	1	23	59	25

Fonte: Barboza; Costa (2009)

Através dos números, observamos que o Centro, Prata (conjugada com o bairro da Bela Vista) e Catolé concentram a maior parte dos empreendimentos habitacionais multifamiliares da cidade, enquanto que bairros um pouco mais distantes da área central tiveram um processo de verticalização mais tímido, promovido basicamente pela implantação de conjuntos habitacionais do programa do governo federal, Minha Casa Minha Vida. Sendo assim, vê-se que a centralidade é uma das principais condicionantes para a implantação de empreendimentos habitacionais verticais de alto padrão na cidade.

Ainda, conforme a tabela, pode ser observado que a verticalização nos diferentes bairros foi mais intensa entre 2000 a 2009, registrando um maior número de habite-se para construção de prédios nesse período, possivelmente fomentado pelos incentivos do governo federal durante esses anos, fomentando o crescimento da construção civil do país.

<sup>24</sup> Atualmente chamado de Shopping Partage.



Frente as observações acerca da verticalização de Campina Grande, parte-se para as observações das alterações de usos nas edificações do espaço em estudo a partir da década de 90, entendendo-se que a verticalização da área é causa e consequências de tais alterações. Enquanto antes existia um predomínio de habitações unifamiliares e edificações industriais, observa-se que a partir da década de 90 ocorre um grande processo de alteração no uso e ocupação da área de estudo, através da implantação de estabelecimentos comerciais e institucionais, juntamente com os condomínios verticais que passam a ser instalados.

### **3.3 ALTERAÇÕES NO USO E OCUPAÇÃO DA ÁREA**

Através dos anúncios e propagandas expostas no capítulo anterior, percebe-se que a área em estudo se caracteriza como um importante espaço histórico e paisagístico para Campina Grande, anteriormente demonstrando o progresso industrial e agora utilizando-se de outros discursos para caracterizá-la, como qualidade de vida, desenvolvimento e modernidade. Inicialmente tendo um caráter industrial e habitacional, a área de entorno Açude Velho passa a comportar novos usos e novas dinâmicas. A disponibilidade de terrenos e galpões de usos industriais que estavam ociosos desperta novos investimentos para incorporar a área como um novo setor financeiro da cidade, recebendo novos empreendimentos:

Com o deslocamento dos setores produtivos industriais, destroem-se bairros que viviam em função dessas atividades, e com eles ocorre a destruição dos espaços de sociabilidade a partir da desintegração da vida social. A disponibilidade de terrenos que continham antigos usos industriais/residencial abre, assim, uma nova área para o setor financeiro. Essas áreas integram-se agora de outra forma no espaço metropolitano, na contiguidade da extensão da centralidade das antigas áreas que passam a compor o campo de extensão dos negócios constituidores do eixo empresarial-comercial em função da centralidade; enquanto antigas áreas industriais – em condições periférica - vão dar lugar aos condomínios residenciais e um novo modo de morar (CARLOS, 2015, p. 31).

Desta forma, o entorno do Açude Velho passa a ser cada vez mais valorizado pelo setor privado, através da especulação imobiliária dos terrenos e implantação de empreendimentos habitacionais e comerciais na área. O setor também desperta a atenção de instituições e do poder público, os quais passam a implantar alguns

equipamentos na área, a exemplo do Museu de Arte Popular da Paraíba<sup>25</sup> instalado pela UEPB em parceria com o governo do Estado, Museu Digital<sup>26</sup>, construído pela prefeitura municipal e administrado pelo SESI, além de bustos e praças promovidas por outras instituições.

Percebe-se o Açude Velho como uma área de atração de investimentos dos diferentes setores que proporcionam novas dinâmicas e usos para a localidade. Conforme Carlos (2015), geralmente criam-se núcleos nas cidades, com forte poder de atração e pesados investimentos públicos e privados, tornando-se espaços caracterizados como polos econômicos, como também de lazer e serviço:

Cria-se, assim, um núcleo na metrópole, com forte poder de atração, com pesados investimentos públicos e privados gerando um deslocamento de atividades que passam a competir com antigos polos econômicos da metrópole, constituindo um novo polo de atração de investimentos com extensão da centralidade num eixo empresarial da metrópole, associado a um polo de lazer delimitado/ definido pela localização de bares, restaurantes, teatros, shoppings, hotéis, ligados a um consumo organizado, programado, produzido e povoado de signos (CARLOS, 2015, p. 31).

Frente ao exposto, a área de entorno do Açude Velho, devido a toda sua valorização e investimentos do setor público e privado, passa a absorver novos usos e práticas, seja por meio das atividades institucionais, como também de práticas de entretenimento e lazer, a exemplo das caminhadas realizadas em diferentes períodos na calçada do açude, a utilização do Parque da Criança no local do antigo curtume dos Motas<sup>27</sup>, e a gastronomia promovida por restaurantes, lanchonetes e bares instalados na proximidade. Enquanto que durante o século XX existia uma predominância de uso habitacional ao norte do Açude Velho e de indústrias no entorno imediato, conforme o mapa (Figura 32) percebe-se que a área passa a comportar diferentes equipamentos com distintos usos a partir da década de 90. Antigas residências passam a ceder lugar para estabelecimentos institucionais e comerciais, como também galpões e indústrias que são substituídos por torres residenciais.

---

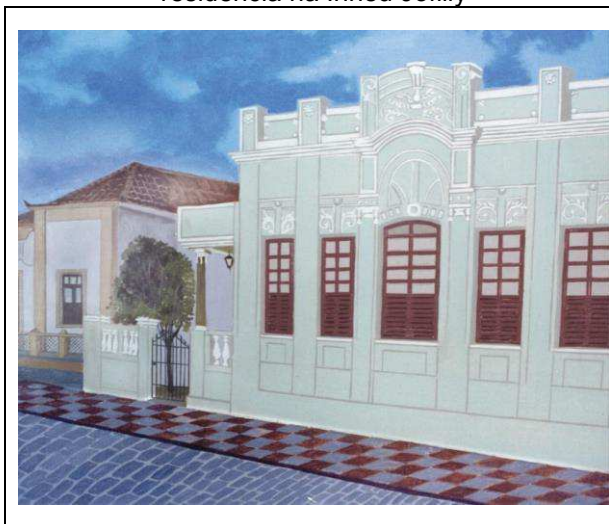
<sup>25</sup> Popularmente conhecido como Museu dos Três Pandeiros, projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer.

<sup>26</sup> Museu construído pela Prefeitura e cedido para administração do SESI.

<sup>27</sup> Curtume de beneficiamento de couro que ficava instalado no local onde hoje funciona o parque da criança.

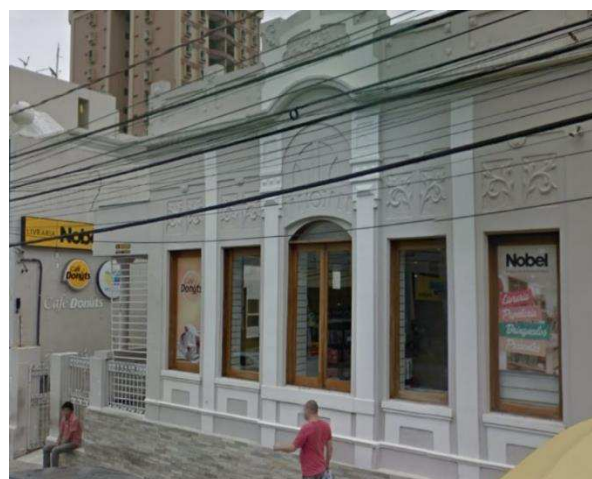
Apesar da alteração de usos da maioria das edificações na área condicionar a derrubada das pré-existências para a implantação de novos usos, alguns preservaram suas características, principalmente estabelecimentos que procuram tomar partido dos preceitos históricos das edificações, a exemplo da livraria Nobel <sup>28</sup> a qual preservou a fachada da antiga residência, alterando apenas as esquadrias que existiam, conforme pode ser observado na comparação da imagem contemporânea do estabelecimento (Figuras 35 e 36) e a pintura de Enoque Limeira da antiga casa.

Figura 35 - Pintura de Enoque Limeira de antiga residência na Irineu Joffily



Fonte: SEPLAN (2017)

Figura 36 - Livraria Nobel na Rua Irineu Joffily



Fonte: Acervo pessoal.

Nas ruas de maior circulação, como a Irineu Joffily, Miguel Couto e Severino Cruz percebe-se uma concentração de edificações de uso comercial e institucional, os quais substituem os antigos usos residenciais que as históricas ruas detinham. Em alguns casos as alterações de uso também se aproveitam da estrutura existentes, como pode ser visto nas análises dos perfis das ruas da Figura 37 feitas dessas três ruas, a qual foi realizada de forma a identificar as alterações nas edificações desses trechos, observando as que possuem maior e menor preservação das fachadas.

<sup>28</sup> Livraria situada na rua Irineu Joffily.

Figura 37 - Análise do perfil das ruas Irineu Joffily, Miguel Couto e Severino Cruz



Fonte: Elaboração própria (2018)

Inicialmente, na Rua Irineu Joffily percebe-se um uso predominantemente comercial, onde a maioria das edificações sofreu algum tipo de modificação, sendo descaracterizada. Na rua Miguel Couto também observa-se um predominância de uso comercial, com a presença de algumas edificações subutilizadas, as quais não sofreram qualquer modificação na sua fachada, apesar de deterioradas. Chama a atenção à edificação do restaurante La Cucina<sup>29</sup>, a qual restaurou as características históricas das fachadas para, assim como a livraria Nobel, utilizar do apelo histórico da edificação para o conceito do estabelecimento.

Por ultimo, foi analisado o perfil da parte leste da rua Severiano Cruz, trecho que possui uma predominância institucional e comercial. Através da análise, percebe-se que muitas edificações preservam as características das antigas residências modernistas, alterando o uso habitacional para institucional.

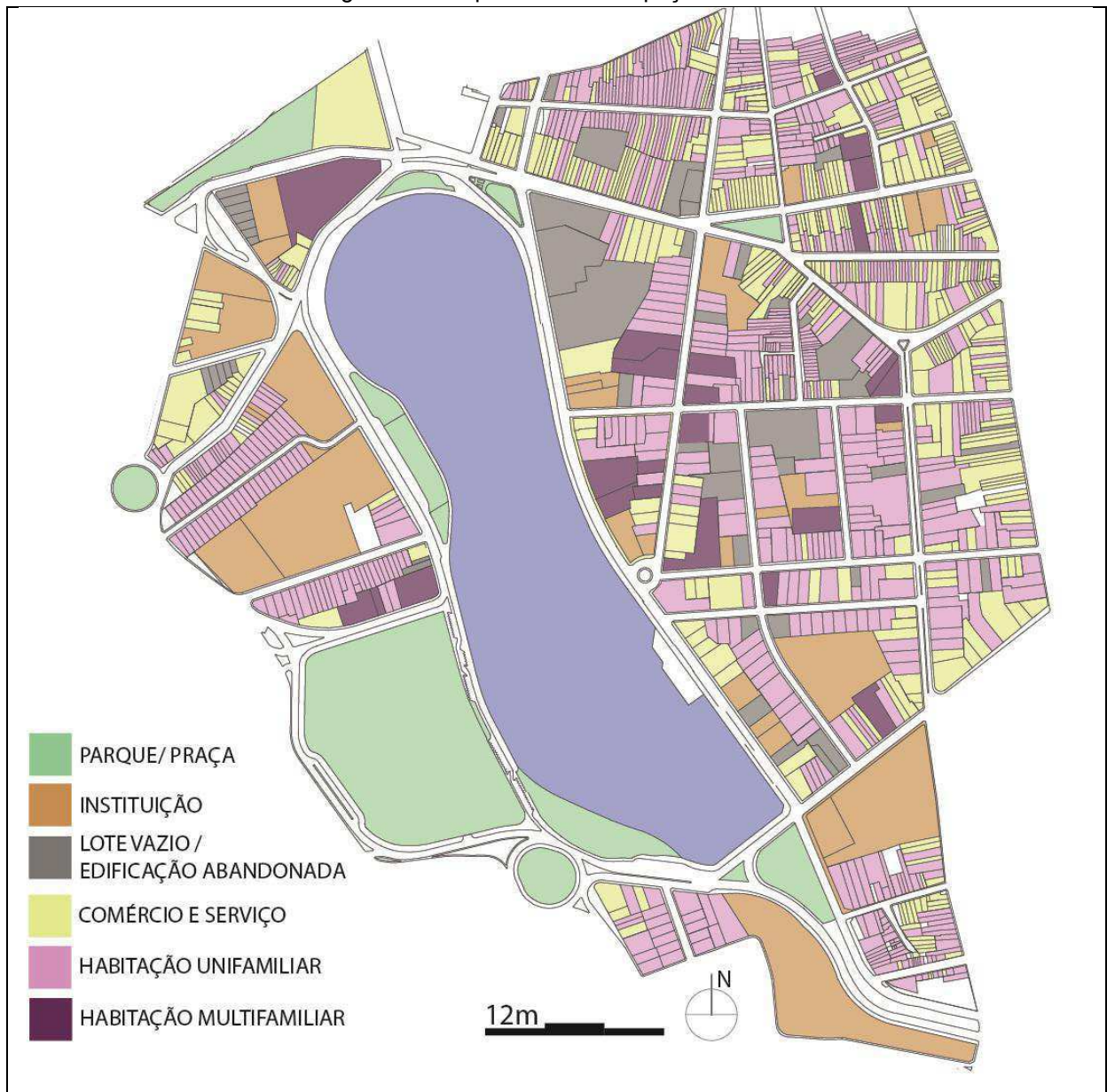
Através do mapa de uso e ocupação do solo (Figura 38), percebe-se uma grande quantidade de equipamentos de uso institucional no entorno imediato do açude, a exemplo da maternidade, secretarias municipais, escolas, universidades e a FIEP<sup>30</sup>. Na região mais ao norte do açude continua sendo observada uma predominância de uso habitacional, contudo, percebe-se a instalação de equipamentos comerciais e de serviço no setor, como também a implantação de condomínios verticais inseridos a partir da década de 90.

<sup>29</sup> Restaurante situado no final da Rua Irineu Joffily

<sup>30</sup> Federação das Industrias do Estado da Paraíba.



Figura 38 - Mapa de uso e ocupação do solo



Fonte: Elaboração própria (2018)

Conforme destacado pelo mapa de uso e ocupação do solo, observam-se vários terrenos vazios, onde em alguns existiam residências que foram demolidas, atualmente existindo apenas os muros, possivelmente tornando-se lotes para especulação imobiliária. No lote de esquina entra a rua Severino Cruz e o começo da rua Irineu Jofilly, percebe-se uma concentração de terrenos abandonados e de edificações subutilizadas, a exemplo do galpão da antiga Cavesa<sup>31</sup>. Essa área se destaca por ser um grande vazio urbano no centro de Campina Grande, visto que na área central da cidade existem poucas áreas sem construções.

<sup>31</sup> Concessionária de automóvel Volkswagen.

Ao sul do Açude Velho, também se observam muitas edificações de usos institucionais, a exemplo do Instituto São Vicente de Paulo<sup>32</sup>, além de órgão vinculados com a prefeitura, como exemplo, a STTP e a Gráfica Municipal. Também existem muitas praças e parques nesse setor, a exemplo dos existentes no entorno imediato do Açude Velho e o Parque da Criança, o qual se caracteriza como o maior parque urbano da cidade.

A análise acerca da alteração do uso e ocupação da área em estudo contribui com a percepção das novas dinâmicas e investimentos que o setor passa a receber, tendo um protagonismo notório de investimentos por parte do setor imobiliário, que passa a substituir as antigas residências e edificações industriais por novos empreendimentos habitacionais multifamiliares, os quais passamos a nos deter no presente estudo.

---

<sup>32</sup> Instituto religioso que possui uma escola e um asilo.

### **3.4 Da casa ao apartamento: os empreendimentos habitacionais multifamiliares implantados entre 1990 a 2017**

Em 1990, a área central próxima do Açude Velho de Campina Grande já se encontrava praticamente toda adensada, salvo alguns lotes murados que são tidos como produtos de especulação imobiliária. A necessidade de se construir na área central encontra a barreira da falta de terrenos, intensificando as demolições de antigas residências e componentes industriais que sedem lugar aos condomínios habitacionais verticais, onde a moradia unifamiliar passa a ser trocada pela moradia multifamiliar. Conforme as tabelas anteriores, percebe-se que a variação do número de apartamentos é bem maior que a variação do número de casas entre 2000 e 2010, expondo esse processo de substituição da forma de morar na área de estudo.

Casas e equipamentos industriais ociosos, em alguns casos tombados pelos órgãos de proteção patrimonial, passam a serem demolidos, algumas vezes na clandestinidade, bastando apenas um dia para que toda a edificação que durante anos marcou presença no local, virasse entulho. Um dos casos mais recentes foi a derrubada do prédio da antiga indústria de cachaça Caranguejo, demolido em 2011 para a construção do empreendimento Mundo Plaza da Fronteira Engenharia:

Fazia uma tarde quente e ensolarada na serra e eu estava a caminho de João Pessoa. Ia passar o final de semana por lá. Quando me dirigia para a saída da cidade, passando de carro entre o Hiperbompreço e a fábrica da Caranguejo, no açude velho, me deparei com a imagem chocante da fábrica sendo posta no chão. Incrível. Eu, que durante anos e anos me acostumei a ver e a transitar diariamente pelos arredores da antiga e histórica fábrica, olhava atônito o seu fim. A antiga chaminé estava no chão, não havia sequer lembranças dela, e o edifício da fábrica estava sendo devastado lentamente, meticolosa e pacientemente, espalhando poeira por todo lado. Fiquei ali parado, por um tempo, olhando a ruína se avolumar diante dos meus olhos que ardiam com o pó fino dos escombros. Ao meu lado, inúmeros outros olhares, curiosos, contemplavam mais um patrimônio histórico de Campina vir ao chão. Nós, que estávamos ali, assistimos atônitos a uma cena que teima em se repetir em nossa cidade (CAMPOS, 2012, s/n).

Além das edificações industriais, também passam a acontecer demolições de antigos palacetes construídos na primeira metade do século XX, como também casas de estilo modernistas, a exemplo de residências projetadas pelo arquiteto campinense Geraldino Duda, as quais foram devastadas pelo processo contemporâneo de produção imobiliária:

O avanço do mercado imobiliário sobre áreas de patrimônio histórico, cultural e natural do município vem gradativamente apagando de nossa paisagem urbana as marcas de seu passado. Basta olhar para a região do entorno do açude velho, especialmente a região situada entre o açude e a rua João da Mata. Gradativamente as antigas casas estão indo ao chão, cedendo lugar a torres cada vez maiores (CAMPOS, 2012, p. s/n).

Desta forma, na análise acerca do processo de produção dos empreendimentos multifamiliares de entorno do Açude Velho, objetiva-se inicialmente a identificação dos empreendimentos, de forma a possibilitar a posterior análise das alterações na configuração espacial e da paisagem urbana da área. Observando o mapa (Figura 39), são identificadas ao todo vinte e sete edificações com mais de cinco pavimentos, que estão implantadas nas proximidades do Açude Velho. Destas edificações, encontram-se em sua maioria condomínios verticais de uso residencial, três de uso comercial e/ou empresarial, um flat e dois hotéis.

Figura 39 - Mapa de identificação dos edifícios com mais de cinco pavimentos



Fonte: Elaboração própria (2018)



Reforçando o que foi visto no mapa de uso e ocupação do solo (Figura 38) observamos uma grande concentração de edifícios na área norte do Açude Velho, com destaque para a Rua Desembargador Trindade e João Tavares, as quais possuem vários condomínios multifamiliares. Já no entorno imediato do Açude Velho, observa-se a presença de sete edificações verticais, quatro na Rua Paulo de Frontin sendo dessas, três concentradas no empreendimento Mundo Plaza e dois na rua Severiano Cruz.

Apesar de possuir todas essas edificações de diferentes usos, nossa análise irá se deter aos empreendimentos habitacionais multifamiliares instalados na área, visto que são eles os protagonistas no processo de verticalização do setor e consequentemente da alteração da paisagem de área. Para uma análise mais direta, foram escolhidos sete condomínios verticais da área, levando-se em consideração a repetição das tipologias dos empreendimentos, como também pela distribuição deles em diferentes setores do açude.

#### 3.4.1 Análise dos Empreendimentos

Para melhor compreensão e documentação dos empreendimentos, foram elaboradas fichas de análises, utilizando-se como correlato a ficha de identificação do Grupo de Pesquisa Arquitetura e Lugar da UFCG (GRUPAL – UFCG), apontando algumas características das edificações, a exemplo do nome, construtora, localização, número de pavimentos, número de apartamentos e o programa de necessidades de cada apartamento, como também das áreas comuns dos empreendimentos. As fichas, que se encontram nos anexos do presente trabalho, visam a demonstrar de forma mais direta, as particularidades e similaridades de cada edificação, observando as “tendências” e características adotadas pelos agentes para os novos espaços de morar da localidade, contribuindo para um melhor entendimento acerca do condomínio como um todo, dividindo a análise entre áreas comuns e apartamentos.

##### 3.4.1.1 Áreas Comuns

Conforme Pádua (2015), falando de São Paulo, no momento de expansão do setor imobiliário, observa-se novos padrões de construções, chamando-os de “novos

produtos imobiliários”, os quais possuem uma porção de detalhes internos e novos ambientes para consumo de uma classe alta. Assim como observado anteriormente sobre a produção habitacional na segunda metade do século XX em Campina Grande, onde as casas que eram construídas passavam a incorporar uma série de novos elementos e ambientes para os moradores, também podem ser observadas essas produções nos condomínios verticais, tanto nas áreas comuns, como também nos apartamentos. Conforme Cavalcanti (2011), a inovação na dinâmica do mercado imobiliário é um mecanismo de dinamização da concorrência capitalista, oferecendo e customizando o produto que será oferecido, objetivando gerar vantagens competitivas, na medida em que diferencia seu produto dos demais.

Conforme as fichas de identificação dos empreendimentos, percebemos que a maioria dos condomínios possuem várias similaridades, principalmente os mais antigos. Ambientes como salão de festas, salão de jogos e espaço *gourmet* são presentes em quase todas as edificações, tornando-se áreas “obrigatórias” em todos os empreendimentos de médio a alto padrão. Ainda nas áreas comuns, alguns empreendimentos utilizam-se de piscinas nos pavimentos superiores das garagens, voltadas para as melhores vistas da cidade, criando ambientes de contemplação, a exemplo do Solar Veronezzi e do Mona Lisa Residence, que possuem a área de lazer voltada para o Açude Velho.

Já os condomínios mais novos seguem o que Pádua (2015), chama de “novos produtos imobiliários”, passando a incorporar novas áreas e ambientes que não eram vistos anteriormente nos empreendimentos residenciais da cidade, utilizando-se desses novos ambientes como artigos que promovem o empreendimento para ser comercializado como um produto exclusivo e diferenciado dos demais.

A incorporação desses novos ambientes também torna-se um contraponto aos usos que os moradores podem fazer da cidade, através da criação de espaços públicos artificiais e até mesmo usos privados que podem ser feitos no meio urbano. Temos os exemplos do *cine room*<sup>33</sup> e *beauty space*<sup>34</sup>, que passam a substituir o uso que os moradores possivelmente poderiam fazer dos cinemas e outros

---

<sup>33</sup> Espaço destinado para exibição de filmes.

<sup>34</sup> Ambiente destinado para serviços de beleza.

equipamentos privativos da cidade, condicionando cada vez mais o uso dentro do próprio condomínio em detrimento dos usos feitos fora dele.

Em sua pesquisa com os gerentes prediais de alguns edifícios de São Paulo, Pádua (2015) comenta que grande parte da eficiência do conjunto de equipamentos e do próprio cotidiano dos moradores se dá pela proteção e preservação do condomínio em relação ao espaço público. Segundo o autor, a segurança passa a induzir novas práticas de apropriação do local de moradia, onde a rua e o espaço público em geral passam a ser evitados, utilizando-se áreas que o imitem, ou simulam práticas realizadas no meio urbano.

Nos espaços comuns dos empreendimentos analisados também podem ser encontradas áreas verdes, pistas de caminhada e playground que visam a simular as estruturas que podem ser encontradas em praças e parques, também incentivando o uso privativo do condomínio em detrimento dos usos em espaços públicos da cidade. Ressalta-se que o trabalho não identifica se esses espaços realmente condicionam o maior uso do empreendimento no lugar do uso que poderia ser feito na cidade.

Também é observada a incorporação de ambientes voltados para práticas esportivas nos condomínios verticais analisados, enquanto que nas edificações mais antigas, são observadas apenas pequenas quadras, agora é possível encontrar novos equipamentos de outras modalidades, a exemplo de quadras de *squash*, piscina adulta com raia olímpica, *espirobo*<sup>35</sup>, *fitness room* <sup>36</sup> e áreas de sauna e massagem. Se vê nos condomínios a fomentação da ideia de clube, que oferece equipamentos e ambientes esportivos e de lazer.

Na análise realizada, alguns empreendimentos se destacam pela utilização de ambientes encontrados em condomínios de outras regiões do país, a exemplo do Solar Veronezzi, que se utiliza de um espaço gourmet de inverno na sua área de lazer, ambiente projetado com lareira que visa a ser um atrativo para as noites frias de Campina Grande. Já no Parco Giardini, pode-se encontrar um “espaço mulher” na área comum da edificação, espaço destinado para serviços de beleza, voltado para o público feminino.

---

<sup>35</sup> Prática esportiva que se utiliza de uma bola amarrada em um bastão, onde o objetivo é passar a bola para o lado da quadra do adversário.

<sup>36</sup> Espaço dedicado para atividades e serviços voltados para estética corporal.

Sendo assim, observa-se uma variedade de ambientes e de novas características incorporadas nas áreas comuns dos empreendimentos, objetivando fornecer mais atrativos para o público alvo das incorporadoras. Essas novas tendências também passam a ser observadas nas novas tipologias de apartamentos, os quais recebem novos espaços de uso para os moradores.

#### *3.4.1.2 Apartamentos*

Partindo para os apartamentos, também são perceptíveis as similaridades e particularidades de cada empreendimento. No geral, os empreendimentos mais antigos, a exemplo do Belvedere Residence, possuem ambientes básicos como banheiros, cozinha, sala de estar integrada com sala de jantar, área de serviços e quartos, que podem variar de quantidade, de acordo com a tipologia do apartamento. Já nos empreendimentos mais recentes, percebe-se a incorporação de novos ambientes nos apartamentos, principalmente com a valorização e ampliação das varandas e do surgimento do espaço gourmet. As varandas, em sua maioria, são voltadas para a paisagem do Açude Velho, sendo perceptível, principalmente nos anúncios de venda dos apartamentos, a utilização da vista para o açude como um atrativo de comercialização do apartamento.

Em geral, percebe-se a sala integrada com a varanda e/ou espaço gourmet como as áreas mais divulgadas pelo marketing das incorporadoras, estratégia vinculada diretamente com a localização e a paisagem do Açude Velho. Em alguns casos, os apartamentos abrem mão da varanda para proporcionar um espaço gourmet mais amplo, espaço esse que contempla churrasqueira e bancada de apoio completamente integrado com a sala de estar e jantar.

Alguns condomínios possuem apartamentos na cobertura com uma área diferenciada dos demais pavimentos-tipo, a exemplo do Francisco Pinto Residence, Parco Giardini e Cristiano Lauritzen. Essas coberturas, em sua maioria, são os maiores e mais valorizados apartamentos dos empreendimentos, a exemplo da cobertura do Parco Giardini que possui mais de 250 m<sup>2</sup>. Nessas tipologias, podem-se encontrar o espaço gourmet e varanda com maiores dimensões, utilizando-se de banheiras, churrasqueiras, *solarium* e outros elementos locados em ambientes sociais. Em geral, esses apartamentos possuem o maior número de quartos, sendo em alguns casos, como exemplo do Parco Giardini, todos suítes.

Com relação às dimensões dos apartamentos analisados, encontram-se unidades habitacionais com 110 m<sup>2</sup>, possuindo 3 quartos, até unidade com quase 400m<sup>2</sup> com 5 quartos. Em média, a maioria dos apartamentos possuem entre 110 a 140 m<sup>2</sup> com 3 quartos, variando a área de acordo com o tamanho dos espaços sociais. Outro ponto percebido foi a variedade de tipologias de apartamentos encontradas em um único empreendimento, enquanto que anteriormente os empreendimentos possuíam entre uma a duas tipologias, podemos encontrar na área de estudo alguns condomínios com três a seis tipologias de apartamentos, incluindo a cobertura.

Frente ao exposto, cada característica dos empreendimentos, seja das áreas comuns, como também dos apartamentos, fazem parte de estratégias e “tendências” incorporadas pelo mercado imobiliário, na tentativa de criar particularidades para cada empreendimento e fornecer um maior número de itens e serviços a serem oferecidos para uma demanda “exigente” da sociedade.

Conforme visto no capítulo anterior, a área urbana ao norte do Açude Velho passou por um processo de implantação de novas tipologias habitacionais que passaram a substituir e conviver juntamente com as casas produzidas no início do século XX. Agora, diante do exposto, percebe-se uma nova substituição das edificações existentes no local, através da implantação de condomínios habitacionais no lugar das antigas edificações existentes. Esses ciclos demonstram as dinâmicas do mercado imobiliário da cidade, sempre substituindo as antigas tipologias habitacionais por novas, alterando a forma de habitar na área.

Grande parte das novas características encontradas nos empreendimentos fazem parte dos discursos e estratégias das imobiliárias e incorporadoras para a comercialização dos apartamentos, visto que se utilizam de uma série de particularidades das edificações como também do local o qual ele se insere para promover e divulgar os empreendimentos.

#### 3.4.2 As Estratégias de Divulgação dos Empreendimentos

Como visto anteriormente, o entorno do Açude Velho sofreu um processo de desindustrialização na metade do século XX, abandonando os componentes industriais e cedendo lugar para novos objetos urbanos. De acordo com Pádua (2015, p. 145), entre as áreas propícias para a valorização imobiliária, estão as

antigas regiões industriais, “que se tornaram visadas para esses novos investimentos por apresentarem grandes terrenos disponíveis e onde os processos de incorporação imobiliária não se realiza plenamente”, permitindo uma rápida valorização do espaço.

Dando um exemplo de São Paulo, Pádua (2015) apresenta que a maioria dos anúncios publicitários de lançamentos imobiliários referem-se a empreendimentos verticais em regiões de desindustrialização da cidade, a exemplo da Vila Leopoldina, Santo Amaro, Mooca, Belenzinho e Ipiranga. Com a substituição dos antigos componentes do espaço industrial, o autor mostra que “novos produtos imobiliários” passam a ser instalados na localidade. Ainda segundo o autor, em inúmeras falas dos corretores de São Paulo, todo esse avanço do setor imobiliário em áreas com histórico industrial aparece como processos de “revitalização” e “reurbanização”, ressaltando que os condomínios vêm preencher algumas das novas necessidades do momento atual, que são “o verde”, “o lazer”, “a qualidade de vida”.

Desta forma, são incorporados estratégias e discursos por parte dos agentes imobiliários, com a intencionalidade de promover esses locais como áreas habitacionais, especificamente para uma classe com maior poder aquisitivo. Para fomentar a produção habitacional de alto padrão em determinados lugares, os agentes se utilizam de uma variedade de estratégias para oferecer e vender os empreendimentos, os quais procuram se distinguir oferecendo diferentes conceitos relacionados ao lazer, aos esportes, a uma vida saudável, à sustentabilidade, à ecologia, ou ainda a uma nobreza e exclusividade.

Conforme visto anteriormente, os novos empreendimentos analisados no entorno do açude apresentam grande quantidade de equipamentos de lazer e serviços, incorporando práticas que antes eram realizadas na cidade, como por exemplo, a caminhada, o cinema, a prática de esportes e até mesmo o trabalho, onde alguns conjugam torres corporativas e residenciais, a exemplo do Mundo Plaza, situado no setor oeste do Açude Velho. Nesse contexto, o produto moradia toma um conteúdo que não é só de moradia, mas também de investimento:

Morar ao lado do trabalho e com serviços à sua disposição a um passo de casa. É com esse desejo que o mercado imobiliário pretende suprir com sua aposta em lançamentos de uso misto. São empreendimentos que reúnem torres residenciais e escritórios. Alguns chegam a ter lojas, hotéis e estacionamento no mesmo terreno (PÁDUA, 2015, p. 148).

Além de todas as características e objetos que são incorporados aos condomínios, a segurança se torna um novo trunfo de divulgação dos empreendimentos. Em sua pesquisa com os gerentes prediais de alguns edifícios de São Paulo, Pádua (2015) comenta que grande parte da eficiência do conjunto de equipamentos e do próprio cotidiano dos moradores se dá pela proteção e preservação do condomínio em relação ao espaço público, dependendo de um refinado esquema de segurança para poder funcionar. A rua e o espaço público em geral passam a ser evitados, onde a cidade se torna um espaço perigoso. “São os aparatos necessários para a auto segregação, que se tornou status, a separação absoluta entre o condomínio e a rua” (PÁDUA, 2015, p. 151).

Os condomínios fechados, especificamente os verticais, ganham uma nova dimensão, tanto pelo tamanho, quanto pela quantidade de equipamentos internos. Nesses componentes, a moradia passa a carregar um sentido mais amplo, tornando-se um lugar que manifesta a posição dos moradores, da hierarquia social e o seu *status*. A exclusividade que esses empreendimentos visam a fornecer é o que Bourdieu (1989) apresenta como representação e vontade de existir socialmente e ser percebido como distinto.

Ao tempo em que o morador se torna consumidor, além do produto moradia, ele passa a consumir um produto que lhe oferece o lazer, a sustentabilidade, a segurança e o status do poder de morar em um ambiente que possa lhe fornecer tudo isso. Desta forma, a qualidade de vida passa a ser um produto explorado pelos agentes que produzem e vendem esses empreendimentos, indicando que quanto maior o poder de compra, maior é a qualidade de vida.

Apesar da possibilidade de identificar uma série de discursos e estratégias na comercialização e divulgação dos empreendimentos habitacionais da área em estudo, a presente etapa do trabalho procurou identificar matrizes discursivas utilizadas nas propagandas dos empreendimentos anteriormente analisados, possibilitando uma melhor compreensão das estratégias utilizadas pelo mercado imobiliário e incorporadores na comercialização dos empreendimentos. Para tal análise foram utilizados anúncios e propagandas encontradas nos sites das construtoras e nas agências imobiliárias, por meio de folhetos e portfólios distribuídos na cidade, além de propagandas dos empreendimentos encontradas em revistas e jornais.

De forma geral, foi possível identificar três matrizes discursivas utilizadas na maioria dos empreendimentos; paisagem, localização e segurança. Apesar da análise ser feita particularmente na área em estudo, percebe-se que essas matrizes discursivas também são bastante utilizadas em empreendimentos desse porte em outras localidades, visto que eles se inserem em áreas com vistas e localizações privilegiadas da cidade, além de fornecerem a ideia de que morar em condomínio fechado, seja vertical ou horizontal, é mais seguro. Da mesma forma, a utilização do discurso de morar bem em áreas centrais na cidade, vinculando a proximidade com o Açude Velho e a vista da sua paisagem como um dos atributos principais dos empreendimentos.

#### *3.4.2.1 Estratégia 01: Paisagem*

Ao tempo em que o presente trabalho pretende analisar a transformação da paisagem urbana por meio da implantação dos empreendimentos de habitação multifamiliar na área de estudo, também observa que essa mesma paisagem é utilizada como discurso e estratégia dos promotores imobiliários para a venda dos produtos. Em grande parte dos empreendimentos, principalmente os que se encontram no entorno imediato do Açude Velho, podem-se encontrar *slogans* e anúncios voltados para a vista que o apartamento tem para o Açude Velho, inclusive na composição das imagens das propagandas, tendo o açude assumindo um certo protagonismo visual no anúncio.

No anúncio do empreendimento Solar das Acácias (Figura 40) observa-se o Açude Velho em primeiro plano, mostrando a relação e a proximidade do empreendimento com a área, além da ênfase exposta da vista que o empreendimento terá do açude.



Figura 40 - Panfleto de divulgação do Solar das Acácias



Fonte: Fronteira Engenharia (2017)

Já na Figura 41, temos uma visualização esquemática de dentro de um apartamento no Francisco Pinto Residence, apresentando o Açude Velho ao fundo, proporcionando a ideia que futuramente o morador terá da vista da área, além da relação do seu espaço gourmet e varanda com a paisagem.

Figura 41 - Imagem renderizada para propaganda do Francisco Pinto



Fonte: Zelare Imóveis (2017)

Ao tempo em que o empreendimento demarca a paisagem da área, ele também se utiliza dessa mesma paisagem como estratégia de divulgação, vendendo a vista que se tem do Açude Velho, como elemento exclusivo desses apartamentos, reforçando a hegemonia que a localização do açude tem em relação a Campina Grande.

#### 3.4.2.2 *Estratégia 02: Localização*

Na venda do produto apartamento também está embutido o produto lugar, onde inicialmente os agentes precisam vender a ideia de que o lugar onde o empreendimento está localizado não é um espaço qualquer no contexto urbano, agregando uma série de atributos que o local comporta para ser vendido, como a paisagem, infraestrutura, centralidade e lazer. Conforme Pádua (2015, p. 153) “Com o lugar, vende-se também um determinado tipo de vida, integrando no que ditam as necessidades do momento atual.” Vende-se a qualidade de vida, o verde, o estilo de vida, o lazer, vende-se a possibilidade da felicidade, construída em uma redoma em meio ao “caos da metrópole”.

Incorporado de características e atributos de consumo por parte dos moradores, enfatiza-se que a moradia passa a ser um objeto que visa a exercer um status no meio urbano, onde a melhor localização, a melhor vista, o maior apartamento passa a ser símbolo de poder para uma classe média e alta. O conjunto de valores subjetivos e objetivos, discutido por Bourdieu (1989), estão presentes, fazendo com que sejam áreas atrativas para receber esses empreendimentos.

Assim como outras propriedades, a localização também passa a ser entendida enquanto produto, assumindo um *status* ativo e dinâmico na estruturação da cidade. Conforme Villaça (1998, p. 24), “A localização é ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intra-urbano. Está associada ao espaço como um todo, pois se refere às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais”.

Conforme podemos observar nas imagens (Figuras 42 e 43) os anúncios utilizam-se da palavra exclusividade ao se remeter ao Açude Velho de Campina Grande, proporcionando a ideia de que o lugar é único para se viver e morar na cidade. Da mesma forma que a particularidade da paisagem é vendida pelos

empreendimentos, a localização central do Açude Velho e sua proximidade com importantes equipamentos institucionais, comerciais e de lazer, passam a também fazer parte da estratégia discursiva dos agentes. Desta forma, além das próprias características da moradia, a localização e toda a sua infraestrutura passam a exercer papel preponderante para atrair investidores e moradores.

Figura 42 - Imagem de divulgação do Exclusive Home



Fonte: Remax imobiliária (2017)

Figura 43 - Propaganda no portfólio do Cristiano Lauritzen Residence



Fonte: Ourovel Engenharia (2017)



Também vale a pena destacar a escolha dos nomes de alguns empreendimentos localizados próximos ao Açude Velho, empreendimentos que remetem algumas características presentes na área, a exemplo da utilização do termo “solar”, presentes em três torres residenciais, todas edificações da Fronteira Engenharia. Conforme Almeida (2017), a estratégia da construtora foi conferir aos seus produtos fácil identificação da própria empresa, como também remetendo a características da localização.

Também reforçando a identidade da localização, em uma escala mais ampla, outros empreendimentos utilizam-se de nomes de antigas personagens que marcaram a história de Campina Grande, a exemplo do edifício Cristiano Lauritzen Residence que faz uma homenagem a um dos primeiros prefeitos da cidade, que teve importante papel na modernização da cidade no começo do século XX.

Figura 44 - Anúncio de novo empreendimento da Fronteira Engenharia



Fonte: Fronteira Engenharia (2017)

### 3.4.2.3 Estratégia 03: Segurança

Como já visto, os condomínios fechados passam a simular a cidade, incorporando praças, parques, alamedas, pistas de caminhadas, academia, ou seja, uma série de elementos que anteriormente encontravam-se no espaço público, mas que agora passam a ser realizados dentro da área restrita do empreendimento, fazendo com que o morador evite ao máximo sair para a cidade, dando a ideia de que ele resolverá grande parte da sua vida dentro do seu condomínio. Pádua (2015) comenta que grande parte da eficiência do conjunto de equipamentos e do próprio cotidiano dos moradores se dá pela proteção e preservação do condomínio em relação ao espaço público, dependendo de um refinado esquema de segurança para poder funcionar.

A segurança passa a induzir novas práticas de “apropriação” do local de moradia, onde a rua e o espaço público, em geral, são evitados e a cidade passa a ser vista como um espaço perigoso. Conforme Pádua (2015, p. 151), “são os aparatos necessários para a auto segregação, que se tornou status, a separação absoluta entre o condomínio e a rua”. Os muros dos condomínios passam a se constituir como uma barreira real para o acesso e implicam dizer que o setor privado se responsabilize em proteger os cidadãos do medo de circular no espaço público, proporcionando barreiras e policiamentos particulares que delimitam o uso público do uso privado desses moradores.

Em sua maioria, as propagandas dos condomínios residenciais verticais da área de estudo utilizam-se da segurança como discurso de venda dos mesmos, aproveitando-se da crescente onda de insegurança imposta nas cidades brasileiras, que confinam e condicionam cada vez mais para que a população more em lugares exclusivos e fechados.

Grande parte dos anúncios referentes aos empreendimentos habitacionais, utilizam-se do discurso de segurança, como pode-se perceber na Figura 45, do anúncio do edifício Moysés Rizer residencial, que entre as narrativas de localização e paisagem, também utilizam-se do discurso de segurança incorporado na edificação, enfatizando a estrutura das guaritas e do seu sistema de segurança particular.

Figura 45 - Propaganda em portfólio do Cristiano Lauritzen Residence



Fonte: Ourovel engenharia (2017)

Figura 46 - Propaganda do Moysés Rizel Residence

**MR**  
**Moysés Rizel**  
RESIDENCIAL

**Perfeito para você.**

O Edifício	O Apartamento
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elevador Social,</li> <li>Elevador de Serviço,</li> <li>Garagens,</li> <li>Salão de Eventos,</li> <li>Cozinha de Apoio,</li> <li>WC-masc e WC-fem</li> <li>Deck Elevado,</li> <li>Piscina,</li> <li>Hall,</li> <li>Jardins,</li> <li>Guarita,</li> <li>Casa de Máquinas,</li> <li>Depósito,</li> <li>Lixeira,</li> <li>Central de Gás,</li> <li>Reservatório de Água,</li> <li>Estacionamento,</li> <li>Zeladoria e WC Zeladoria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hall de Circulação,</li> <li>Sala de Jantar,</li> <li>Sala de Estar,</li> <li>Quarto,</li> <li>Suite Reversível,</li> <li>Suite Casal,</li> <li>WC Social,</li> <li>Copa / Cozinha,</li> <li>Área de Serviço</li> <li>WC de Serviço e Quarto de Serviço.</li> </ul>

**Aptº Tipo 1 / 101 e 104**  
**100,00 m²**

**Aptº Tipo 2 / 102 e 103**  
**97,00 m²**

**Localizado no Centro da Cidade,**  
**com vista privilegiada.**

**Medição Individualizada:**  
**Água, Gás e Energia.**

**Antena Coletiva e**  
**Guarita de Segurança Inteligente.**

Construção e Incorporação:

**R&G**  
R-G Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Estor**

**Suite**

Fonte: Revista Construir (2017)

Desta forma, de acordo com a análise feita do material de propaganda e anúncios de alguns empreendimentos habitacionais da área de estudo, foi possível identificarmos três matrizes discursivas que visam a promover os empreendimentos: paisagem, localização e segurança. As matrizes não encerram outras que também

podem ser observadas em alguns empreendimentos, como por exemplo, qualidade de vida, como também à sustentabilidade, que passa a ser um discurso cada vez mais difundido pelo setor imobiliário.

Assim, percebe-se que os agentes além de utilizarem narrativas comuns em empreendimentos implantados em outros setores da cidade, também apelam para a importância que a área de entorno do Açude Velho detém, aproveitando sua infraestrutura e paisagem urbana para compor as estratégias de produção e venda dos empreendimentos dessa localidade.

Frente ao exposto, encontra-se o entorno do Açude Velho com uma variedade de empreendimentos sendo inseridos, os quais procuram se sobressair frente aos demais que vêm sendo incorporados nas diferentes localidades da cidade, potencializando a localização e a paisagem que o espaço oferece. As matrizes discursivas reforçam a hegemonia que o setor do Açude Velho apresenta para Campina Grande.

As análises das estratégias de divulgação desses empreendimentos, juntamente com as análises realizadas nos capítulos anteriores acerca da formação e transformação das habitações proporcionam um panorama de como vem ocorrendo o processo de produção da área em estudo, que passa a influenciar, não apenas o lote onde ele foi inserido, mas também suas relações com o entorno, sendo a paisagem urbana a relação mais evidente, a qual iremos nos debruçar na etapa posterior.



#### 4 O NOVO AÇUDE VELHO: A TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM URBANA

O estudo da paisagem se incorpora em uma linha de pesquisa que percorre um campo interdisciplinar que passa a abranger diferentes conceitos e metodologias. Cullen (1983) observa a cidade por meio das suas qualidades emotivas, percebida pelos sentidos. O autor enfatiza que “assim como a reunião de pessoas cria um excedente de atrações para toda a coletividade, também um conjunto de edifícios adquire um poder de atração visual a que dificilmente poderá almejar um edifício isolado” (CULLEN, 1983, p. 9). O autor mostra a importância da coletividade dos elementos para uma atração visual:

Se me fosse pedido para definir o conceito de paisagem urbana, diria que um edifício é arquitetura, mas dois seriam já paisagem urbana, porque a relação entre dos edifícios próximos é suficiente para libertar a arte da paisagem urbana (...) Multiplique-se isto à escala de uma cidade e obtém-se a arte do ambiente urbano (CULLEN, 1983, p. 135).

Essas sobreposições de elementos trazem, algumas vezes, consequências negativas, como destacado por Cullen (1983), que mostra os danos causados pela intensa implantação e superposição de elementos e construções nos centros históricos, além da crescente invasão dos automóveis. A visão, o lugar e o conteúdo, são as categorias espaciais observadas pelo autor no espaço urbano:

E nos seus aspectos de complexidade, acumulação e matéria: cor, textura, paredes e pavimentos, os pormenores construtivos, os elementos vegetais (da árvore às flores), o mobiliário urbano, do banco de jardim aos canteiros, ou ao poste de sinalização (CULLEN, 1965 apud LAMAS, 1993, p. 397-398).

Apesar de analisarmos a paisagem visual, composta pelos elementos físicos que se agrupam e formam um conjunto entendido como paisagem, conforme Cullen (1983) entende-se que a paisagem também é expressão do sentido dado pela sociedade à sua relação com o espaço. A paisagem também é formada por características que não são tão aparentes, não sendo apenas constituídas por elementos físicos, mas que podem ser vinculados aos indivíduos que compõem e dinamizam esse espaço. Casgrove (1998) apontou dois tipos principais de paisagens, as quais se associam diretamente aos seus agentes produtores: a paisagem da cultura dominante e as paisagens alternativas.

Segundo Casgrove (1998), a paisagem da cultura dominante é aquela produzida pelo grupo que detém o controle dos meios de produção, matéria prima, terra e força de trabalho. Já as paisagens alternativas são aquelas que resultam de culturas menos visíveis que as dominantes, sendo classificadas como residuais, aquelas com antigos elementos que têm pouco do seu significado original, sendo marcadas pela efemeridade e pelo pequeno impacto na paisagem. Através dos dois tipos de paisagens expostas por Casgrove (1998), podemos comparar as de cultura dominante com áreas formadas por uma população com maior poder aquisitivo ou os grandes centros financeiros, enquanto que as paisagens alternativas podem ser vistas nos assentamentos informais e nas favelas.

Frente ao exposto, relaciona-se a paisagem do Açude Velho produzida a partir do final do século XX até os dias atuais, como uma paisagem de cultura dominante. A relação se faz a partir da análise dos empreendimentos inseridos na área e sua crescente valorização, a qual passa a receber uma população com alto poder aquisitivo que se estabelece na área através de habitações de alto padrão.

Através das considerações, observa-se a área de entorno do Açude Velho, apresentando algumas consequências devido a crescente valorização e implantação de empreendimentos destinados a uma população com melhores condições, a exemplo das sobreposições visuais das edificações, como pode ser observado pela crescente implantação de elementos verticais próximos na área ao norte do açude velho, zona que possui um forte valor patrimonial. Sendo assim, para poder serem analisadas as transformações da paisagem urbana da área de estudo, inicialmente pretende-se dialogar acerca da identidade criada pela paisagem e a relação que ela possui do ponto de vista de resguardo patrimonial.

#### **4.1 Identidade da paisagem**

No trabalho de Veras (2014), intitulado “Paisagem-postal: a imagem e a palavra na compreensão de um Recife urbano”, a autora expõe a existência de paisagens que identifica cidades, tendo como observação os cartões-postais, os quais são classificados como divulgadores de imagens e memórias urbanas formalmente consolidadas. Observa-se uma série de cidades que se utilizam de determinados elementos ou lugares para que possam tornar-se sua “marca” ou “identidade” de divulgação. A maioria dessas paisagens são formadas por meio de

elementos históricos que tiveram papel na formação e no contexto social dessas áreas, podendo ser compostos por elementos naturais (paisagem natural), e/ou elementos construídos pelo homem, conforme veremos mais à frente. Em seu trabalho, Veras (2014) faz uma análise acerca dos conjuntos de elementos que criam uma identidade e caracterizam determinado espaço. A autora explana que na contemporaneidade os métodos de leitura visual, têm a finalidade apenas de criar inventários desses elementos históricos, sem levar em consideração outros fatores que compõem as paisagens:

Em vários países, a atual preocupação de se identificar, minuciosamente, os traços da história humana e natural, aponta para o fato de que, os métodos de leitura visual ainda preferencialmente adotados, limitam-se a inventariar objetos históricos (igrejas, casarios, centros históricos, jardins e assentamentos, por exemplo) considerados isoladamente como “bens principais”, e desconsideram a sua inserção no contexto, reconhecido com bens difusos e “menores”. Esta leitura privilegia a paisagem herdada como mera junção de objetos, desprezando os também herdados sistemas espaciais e funcionais (VERAS, 2014, p. 136).

Em suas análises acerca da identidade da paisagem, Veras (2014) não se limitando apenas a um tipo de paisagem (paisagem natural/paisagem urbana), mas busca diferentes apreensões de paisagens em diversas localidades. Utilizando-se de fichas que apresentam elementos e paisagens de diferentes cidades brasileiras e do exterior, a pesquisa realizada pela autora analisa, por meio de entrevistas, quais elementos as pessoas identificam em algumas cidades, objetivando identificar quais as paisagens mais representativas para essas cidades.

Conforme a pesquisa realizada por Veras (2014), a primeira cidade brasileira mais citada foi disparadamente o Rio de Janeiro, correspondendo com 57 % do total de entrevistados. Em seguida, observa-se São Paulo com 9%, Brasília com 6,4%, Natal com 2,5% e Curitiba. Fernando de Noronha, Gramado, Manaus, Salvador, São Félix e São Luís apresentam-se com 1,3% cada. Chama a atenção que as cidades mais populosas foram as que tiveram maior percentual, possivelmente pela série de elementos e lugares que essas cidades possuem, além dos longos processos histórico e importância no contexto nacional. O protagonismo do Rio de Janeiro nos dados coletados reforça a associação entre identidade pela paisagem revelada nos cartões-postais e a paisagem natural que a cidade possui, onde a natureza da

cidade (montanhas, pedras, praia e lagos) se destacam em comparação aos elementos concebidos pelo homem.

Enquanto que o protagonismo identificado no Rio de Janeiro é sua natureza, no segundo colocado, a cidade de São Paulo, a maioria dos entrevistados aponta a Avenida Paulista como paisagem que a identifica, com seus edifícios emblemáticos como o da FIESP<sup>37</sup> o MASP<sup>38</sup>, que para os entrevistados, são elementos inconfundíveis e determinantes para o reconhecimento da avenida. Já Brasília, apontada em sua quase totalidade pelos arquitetos, as referências recaem para o eixo monumental e a esplanada dos três poderes de Lúcio Costa, com a arquitetura de Oscar Niemeyer e jardins de Roberto Burle Marx.

Aplicando-se o mesmo método em cidades estrangeiras, Veras (2014) observa que os resultados possuem dados semelhantes ao que se verificou entre as paisagens urbanas do Brasil, com uma cidade protagonizando quase que na totalidade as opiniões. Conforme resultados obtidos pela autora, a cidade de Paris obteve 50% dos votos, Londres 12%, Nova Iorque 6,5% e Veneza 6,5%. As análises apresentam que a Torre *Eiffel* foi o elemento que mais obteve avaliações nas cidades estrangeiras, enquanto que o Rio Sena, *Champs Élysées*, entre outras localidades não obtiveram nem metade do percentual. O resultado fornece a percepção de que a Torre *Eiffel* exerce um forte papel para a paisagem de Paris, tornando-se um elemento que, por si só, identifica a cidade, como é possível observar em propagandas de agências de viagens, livros e cartões postais referentes a Paris.

Diante do levantamento obtido por Veras (2014), tanto em escala nacional como nas avaliações realizadas em cidades do exterior, percebem-se diferentes elementos ou conjuntos deles, que se tornam protagonistas nas paisagens de diferentes localidades, proporcionando uma identidade e até mesmo uma hegemonia para a cidade, como se pode ver no caso de Paris. Enquanto o Rio de Janeiro possui um protagonismo dos elementos naturais na composição e identidade da paisagem, observa-se em São Paulo, Brasília e Paris, elementos construídos pelo homem como símbolos dessas, mostrando que a identificação ou constituição de uma paisagem não segue uma regra.

---

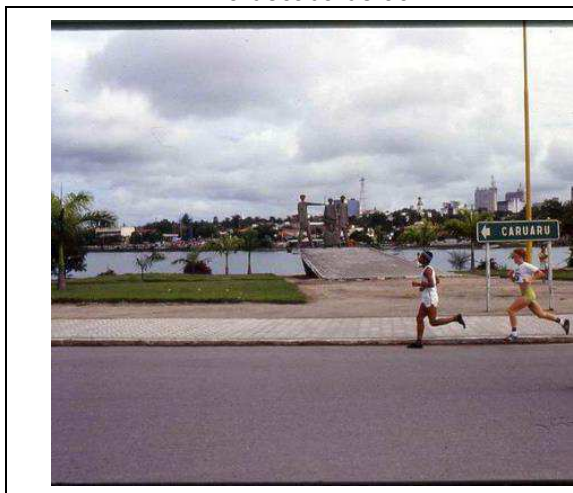
<sup>37</sup> Federação das Indústrias do Estado de São Paulo.

<sup>38</sup> Museu de Artes de São Paulo.

A formação histórica de algumas localidades constituem elementos que, com o passar do tempo, vinculam-se com a identidade de onde estão inseridos, sejam eles elementos naturais ou artificiais. Conforme pode-se observar acerca da formação histórica de Campina Grande, vê-se o Açude Velho tendo um papel importante na formação da cidade e no seu crescimento, apresentando sempre uma dualidade de valor de uso e valor simbólico. Conforme pôde-se ver nos capítulos anteriores, a área do Açude Velho passou a ter uma crescente valorização no uso da sua imagem como elemento que identifica e representa Campina Grande, algo que continua ocorrendo na atualidade, mesmo após sua paisagem sofrer significativas alterações.

Ao olhar para o Açude Velho histórico pode-se ver uma predominância dos elementos naturais e industriais na composição da sua paisagem, enquanto que na atualidade a paisagem urbana da área possui um forte contraste entre sua paisagem natural, composta principalmente pelo corpo d'água do açude, juntamente com a verticalização dos edifícios implantado no local, como observado nas Figuras 47 e 48.

Figura 47 - Corrida as margens do açude velho na década de 90



Fonte: Retalhos Históricos (2017)

Figura 48 - Memorial dos tropeiros em 2017



Fonte: Acervo pessoal

Verifica-se nas etapas anteriores que a paisagem do local teve forte relação com elementos que constantemente foram modificados, a exemplo dos componentes industriais demarcados pelas chaminés, visto que a localidade não possuía qualquer verticalização antes do processo de implantação dos empreendimentos inseridos na contemporaneidade. Ao contrário da antiga

configuração da paisagem da área, na atualidade ela passa a ser demarcada pelos empreendimentos verticais, principalmente no setor norte do açude. Apesar dessas alterações, o Açude Velho continua sendo uma paisagem que caracteriza a cidade, demonstrando que seu valor identitário com Campina Grande permanece, apesar das transformações.

O presente trabalho não tem o objetivo de identificar se os diferentes elementos inseridos na área nos diferentes períodos alteraram a identidade de sua paisagem, valorizando ou desvalorizando a sua composição, mas observa que o Açude Velho por si só é um elemento identitário para Campina Grande por continuar exercendo um forte papel simbólico para a cidade, mesmo com as transformações do seu entorno. Apesar disso, por se tratar de uma área histórica, entende-se que a paisagem urbana do açude, além de ter um valor simbólico e identitário, também possui um valor patrimonial, o qual pode sofrer fortes alterações devido ao processo de produção vigente.

## **4.2 Paisagem patrimonial**

Em sua maioria as paisagens urbanas que mais se destacam nas cidades, se encontram em áreas compostas por elementos históricos e patrimoniais; igrejas, fábricas, monumentos, entre outros que fizeram e fazem parte da formação do local. Além da identificação dessas edificações como patrimônio, também se observam paisagens entendidas como patrimônios do ponto de vista da preservação, não sendo apenas um elemento que visa a ser conservado, mas o conjunto desses elementos que formam a paisagem.

Mesmo sendo algo recente, comparada à proteção legal da arquitetura, a proteção da paisagem e o pensamento paisagístico iniciou-se no final da década de 60, quando foi compreendido como recurso de proteção estético e ambiental. Conforme (VERAS, 2014, p. 129) “o documento pioneiro foi proposto pelos Estados Unidos da América em 1969, denominado Environmental Policy Act (NEPA), que condicionou a proteção da qualidade do ambiente humano à sua proteção estética.”

Na data de 1987, em Portugal, foi promulgada a Lei de Bases do Ambiente que compreende a paisagem como “unidade geográfica, ecológica e estética resultante da ação do homem e da reação da Natureza [...] que se refere à defesa da paisagem como unidade estética e visual” (NEPA, 1969 apud CASTEL-BRANCO,

2012, p. 14). Desta forma, observa-se nos dois documentos a consolidação da preocupação estética com a paisagem. Apesar dos documentos surgirem entre as décadas de 60 e 80, o reconhecimento dos valores da paisagem só são fomentadas no ano 2000, através da convenção Europeia de Paisagem. Conforme Veras (2014), a convenção da paisagem se torna protagonista para regimentos de proteção das paisagens, principalmente por meio do artigo 5º, que determina para a Europa a necessidade de reconhecer juridicamente a paisagem como componente essencial do ambiente humano, uma expressão da diversidade do seu patrimônio comum cultural, natural e base da sua identidade.

A convenção propõe a paisagem como patrimônio, desde a construção que se estabelece da relação do homem com a natureza e que faz com que seja de propriedade de alguém ou de uma população que a considera como um recurso compartilhado. A partir desse reconhecimento passa a se ter o entendimento da importância que a paisagem tem para a qualidade de vida das populações, tanto nas áreas urbanas e rurais, em áreas degradadas, como também em áreas de vida cotidiana (MADUREIRA, 2004 apud LAGE, 2007, p. 52).

O entendimento da importância da paisagem foge da antiga concepção de resguardar apenas as paisagens ditas “excepcionais”, constituídas por elementos históricos que são classificados como importantes para a humanidade. O novo entendimento da paisagem que se observa é de difícil classificação do caráter de excepcionalidade que perpassa, pois passa a ter classificações subjetivas de quem a percebe e a avalia.

Observando a diversidade de paisagens e a dificuldade em caracterizá-las, o decreto da Convenção Europeia da paisagem evita classificações qualitativas das paisagens e extrapola o conceito de “paisagem cultural” adotado pela UNESCO. Conforme Veras (2014), há então focos distintos entre o que defende a UNESCO e o que defende a Convenção Europeia da Paisagem:

O que diferencia a Convenção Europeia da Paisagem de outros documentos anteriores tais como as recomendações da UNESCO, as Cartas do ICOMOS, as Cartas de Veneza, de Florença e de Washington, é esta incorporação da apreensão de paisagem pela população e inserção de paisagens da vida cotidiana no conjunto do que se deve considerar para proteger, gerir e ordenar. Este olhar sensível em relação à compreensão de paisagem, George Simmel já havia demonstrado em 1930 com a identificação da “vida empírica”, Gordon Cullen em 1971 com a incorporação do “senso comum” em sua teoria de paisagem urbana e Augustin Berque em 1994 com as “representações linguísticas” para



diferenciar populações “paisagísticas” das “não paisagísticas”. Percebe-se agora em uma legislação de paisagem, teorias e conceitos embutidos que redefinirão formas de proteção, gestão e ordenamento com a função de alimentar políticas de paisagem no continente europeu (VERAS, 2014, p. 133).

A partir da convenção Europeia de paisagem realizada em 2000, os países signatários se comprometeram a:

(i) Reconhecer legalmente a diversidade da paisagem, patrimônio natural e cultural base da identidade dos ambientes do homem; (ii) estabelecer e adotar política da paisagem visando à proteção, à gestão e ao seu ordenamento com medidas específicas (sensibilização, formação e educação, identificação e avaliação, definição de objetivos que visem a qualidade paisagística e aplicação da política da paisagem); (iii) estabelecer instrumentos para facilitar a participação popular e das autoridades locais, regionais e demais envolvidos e por fim, (iv) inserir e integrar a paisagem nas políticas de ordenamento do território e suas políticas cultural, ambiental, agrícola, social e econômica e outras que possam desencadear impacto direto ou indireto sobre a paisagem (CONVENÇÃO EUROPEIA DA PAISAGEM, 2000).

Apesar da transformação realizada pela convenção Europeia de paisagem, não se obteve êxito na formulação de métodos ou estudos que possam classificar os tipos e as qualidades das paisagens. Apesar disso, a convenção possibilitou a compreensão da necessidade de se estudar paisagens de diferentes regiões, a partir de um senso comum juntamente com o olhar técnico e artístico de especialistas e autoridades responsáveis pelo resguardo do patrimônio e da paisagem local.

Sendo assim, conforme Veras (2014), a convenção pode ser entendida como um marco conceitual definitivo para o futuro das paisagens, e não só da Europa. Através dos documentos elaborados passou-se a dar mais autonomias para a criação de instituições e legislações regionais que promovam o resguardo e manutenção das paisagens locais. A partir disso, novas legislações de caráter local e nacional passam a serem criadas nos diferentes países. Grande parte das legislações que visam a promover a proteção da paisagem em âmbito nacional tiveram como embasamento a convenção Europeia da paisagem, além de leis federais de proteção da paisagem incorporadas em diversas legislações patrimoniais e ambientais.

Sendo assim, é importante o entendimento das legislações vinculadas com o objeto em estudo, de forma a perceber como o marco regulatório protege a

paisagem da área. Desta forma, para melhor compreensão acerca das legislações pertinentes para a análise do presente trabalho, de forma que possam fornecer a percepção do marco regulatório acerca do seu processo de produção, foi utilizado o Plano Diretor Municipal, Código Florestal, além de algumas legislações específicas, como a Lei nº 4.190 de 14 de Abril de 2004 que classifica toda a área de entorno do Açude Velho como parque.

### **4.3 O marco regulatório da área**

Frente ao processo de produção do espaço e toda a valorização observada na área de entorno do Açude Velho, como também a sua composição atual, ressalta-se a importância da análise do marco regulatório da área, considerando que na análise da formação do espaço durante o século XX não se obteve registros de regimentos ou dispositivos jurídicos que regulamentassem o zoneamento urbano e o resguardo da paisagem urbana da cidade.

Apesar da compreensão que a principal alteração da paisagem do Açude Velho é a verticalização do seu entorno, por meio, sobretudo dos condomínios verticais, a presente etapa do trabalho não visa a vincular normativas para determinadas edificações, e sim mostrar os parâmetros gerais que abrangem as edificações multifamiliares e demais elementos da área, de forma a permitir, posteriormente, a realização das análises metodológicas dos conjuntos de todas as edificações.

#### **4.3.1 Código de obras**

Apesar de ser uma condicionante para implantação dos empreendimentos na área de estudo, no presente trabalho, o Código de Obras pretende ser apenas mencionado, visto que o objetivo da análise não é identificar irregularidades particulares nas diferentes edificações, e sim analisar como esses objetos podem estar indo de encontro ao marco regulatório num contexto mais amplo e como eles condicionam a transformação da paisagem da área.

Desta forma, para melhor compreender o código de obras foi feito um quadro resumo que abrange seus diferentes parâmetros, abordando as condicionantes de

recuos, taxas e índices de construção referentes à área que estamos estudando, a qual se insere em uma Zona de Qualificação Urbana.

Figura 49 - Quadro resumo do código de obras de Campina Grande

CÓDIGO DE OBRAS	DESCRIÇÃO	ANEXOS																																	
Taxa de Ocupação (TO) (art 146)	$TO = \frac{\text{Área construída (térreo)}}{\text{Área terreno}}$	<div>ANEXO IX</div> <div>ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO 1,0</div> <table><thead><tr><th></th><th></th><th>ZONA DE ESPANSAO URBANA</th><th>ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA</th><th>ZONA DE OCUPAÇÃO URBICA</th><th>ZONA DE RECONSTRUÇÃO URBANA</th><th>ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO I (vias de comércio e de serviços do centro (Lei n.º 3.721/99 e feira central) do Decreto Estadual Nº 25.855, de 28 de junho de 2004)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</td><td>Uso residencial</td><td>60%</td><td>80%</td><td>60%</td><td>80%</td><td>80%</td></tr><tr><td>Outros usos</td><td>75%</td><td>75%</td><td>70%</td><td>75%</td><td>80%</td></tr><tr><td rowspan="2">ÍNDICE DE APROVEITAMENTO RECOMENDADO</td><td>Uso residencial</td><td>3,0</td><td>5,5</td><td>1,0</td><td>5,5</td><td>2,0</td></tr><tr><td>Outros usos</td><td>2,0</td><td>5,5</td><td>1,0</td><td>4,0</td><td>3,0</td></tr></tbody></table>			ZONA DE ESPANSAO URBANA	ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA DE OCUPAÇÃO URBICA	ZONA DE RECONSTRUÇÃO URBANA	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO I (vias de comércio e de serviços do centro (Lei n.º 3.721/99 e feira central) do Decreto Estadual Nº 25.855, de 28 de junho de 2004)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	Uso residencial	60%	80%	60%	80%	80%	Outros usos	75%	75%	70%	75%	80%	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO RECOMENDADO	Uso residencial	3,0	5,5	1,0	5,5	2,0	Outros usos	2,0	5,5	1,0	4,0	3,0
		ZONA DE ESPANSAO URBANA	ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA DE OCUPAÇÃO URBICA	ZONA DE RECONSTRUÇÃO URBANA	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO I (vias de comércio e de serviços do centro (Lei n.º 3.721/99 e feira central) do Decreto Estadual Nº 25.855, de 28 de junho de 2004)																													
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	Uso residencial	60%	80%	60%	80%	80%																													
	Outros usos	75%	75%	70%	75%	80%																													
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO RECOMENDADO	Uso residencial	3,0	5,5	1,0	5,5	2,0																													
	Outros usos	2,0	5,5	1,0	4,0	3,0																													
Índice de Aproveitamento (IA) (art 147)	Número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade de metros quadrados que podem ser construídos em um terreno.																																		
Alturas (art 249)	$H = L + 3R$  H = altura da edificação R = afastamento frontal (recuo) da edificação em relação à via pública L = largura total da via pública  Os limites da altura das edificações localizadas no Centro (Área delimitada pela Lei n.º 3.721, de 06 de agosto de 1999, e pelo Decreto Nº 25.139, de 28 de junho de 2004), serão fixados em função da largura da via (Anexo X, fig.1).	<div>ANEXO X</div> <p>figura 01</p>																																	

Fonte: Elaboração própria (2018)

Figura 50 - Quadro resumo do código de obras de Campina Grande

CÓDIGO DE OBRAS	DESCRIÇÃO	ANEXOS
Taxa de Permeabilidade (art 248)	Percentual mínimo de área descoberta e permeável do terreno em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana:	I. A taxa de permeabilidade (TP) mínima será de 20%; II. Pode ser dispensada a taxa de permeabilidade prevista neste artigo nos casos em que, comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhável a permeabilidade do terreno, exceto em equipamentos comerciais de grande adensamento; III. Os pisos Intertravados, cobogramas e jardineiras contam como área 80% permeável. Então, tanto a área da jardineira, dos pisos Intertravados e o cobograma devem ser multiplicados por 0,80 e esses resultados é que devem ser considerados para o cálculo final da TP (Ver Anexo XXXVI); IV. A área de jardim sobre terreno natural conta como área 100% permeável.
Recuos (art 253)	Os afastamentos (recuos) laterais e de fundos dados pelas fórmulas $1,5m + H/10$ e $2,00m + H/10$ , respectivamente, para construção de edifícios residenciais e/ou comerciais, devem permanecer até a altura de 15 (quinze) pavimentos. Após este limite, os recuos permanecerão constantes dados pela mesma fórmula; VI. As edificações residenciais com altura maior que 3,00m (três metros) ou igual a 6,00m (seis metros) poderão ter facultados os seus afastamentos mínimos laterais e/ou de fundos, desde que não tenha aberturas para os lotes vizinhos e que sejam respeitados os critérios de ventilação, iluminação e taxa de ocupação, exceto nos seguintes Bairros: Catolé, Mirante, Itararé, Alto Branco, Sandra Cavalcante, Centro, Lauritzen e Prata; VII. Os afastamentos dos edifícios deverão ser observados em relação ao corpo principal (torre), podendo haver escalonamento(s) com a finalidade de atingir o(s) afastamento(s) mínimos necessário(s) exigido por este Código, conforme Anexo XXXV; VIII.	II. As edificações com altura maior que 3,00m (três metros) atenderão às condições da fórmula proposta abaixo: $AF(L) = 1,5 + H/10$ $AF(L)$ = afastamento mínimo lateral $H$ = altura da edificação (diferença entre a laje superior do pavimento térreo e a laje superior do último pavimento); $AF(F) = 2,00 + H/10$ $AF(F)$ = afastamento mínimo de fundo $H$ = altura da edificação (diferença entre a laje superior do pavimento térreo e a laje superior do último pavimento)  § 1º. Para efeito das fórmulas $1,5 + H/10$ e $2,00 + H/10$ , o pavimento térreo não poderá ter altura superior a 3,00m (três metros).  §2º. Quando a altura do pavimento térreo for superior a 3,0m (três metros), as fórmulas para o cálculo do recuo lateral e dos fundos serão as seguintes: $AF(L) = 1,5 + (H - 3,0) / 10$ $AF(L)$ = afastamento mínimo lateral $H$ = altura da edificação (diferença entre a laje superior do último pavimento e a cota do piso do térreo)

Fonte: Elaboração própria (2018)

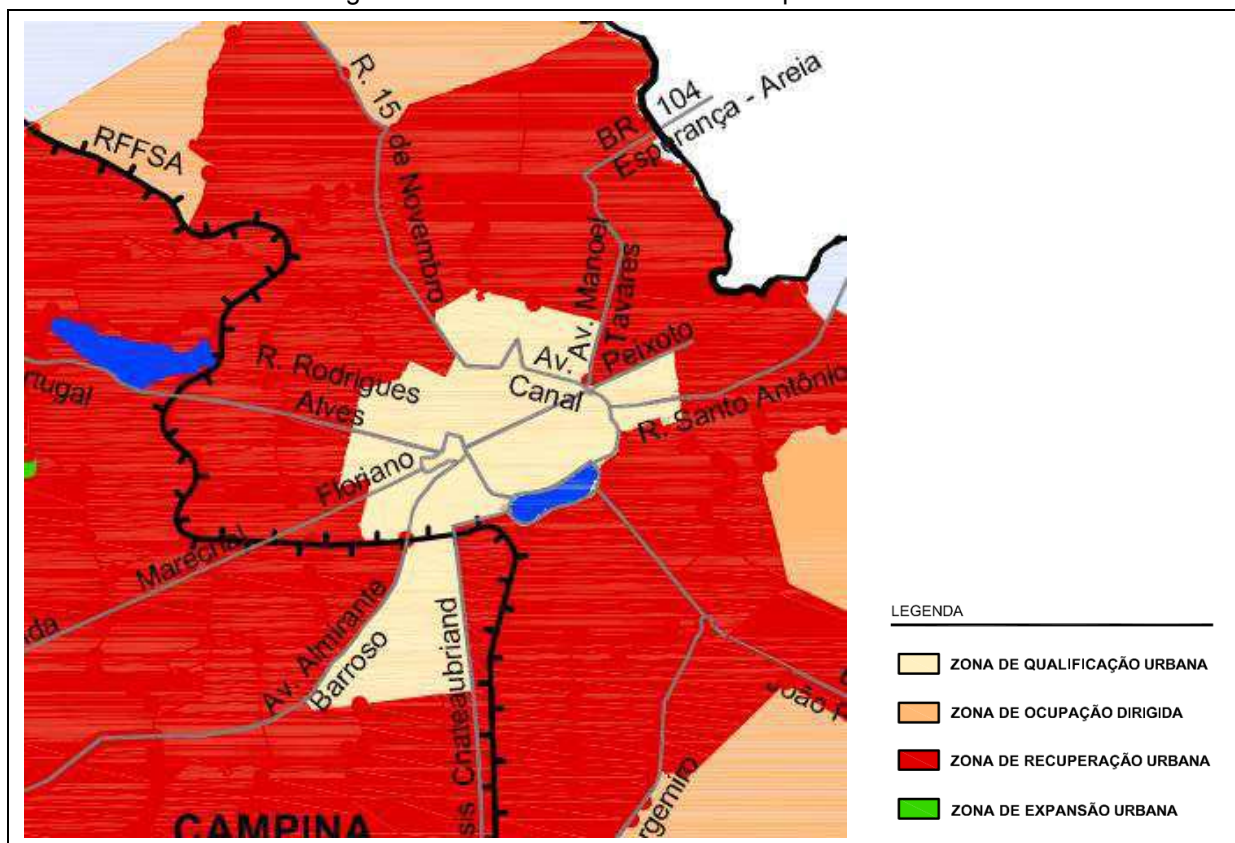
#### 4.3.2 Plano Diretor de Campina Grande

Após observados os parâmetros adotados pelo Código de Obras, é realizada uma análise acerca do Plano Diretor de Campina Grande, pontuando alguns itens importantes para a regulamentação da área em estudo, principalmente aqueles que demonstram a necessidade de preservação e manutenção das características paisagísticas, históricas e patrimoniais da área.

No artigo 8, inciso 5, do referido plano, é exposto sobre a necessidade da recuperação, proteção, conservação e preservação dos ambientes naturais e construído, incluindo o patrimônio paisagístico da cidade. Apesar de expor tal necessidade, Campina Grande apenas possui uma Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), inserida próxima da área rural da cidade e que resguarda áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Conforme o artigo 11, o plano diretor expõe que o município deve ordenar e controlar o uso e ocupação do solo, com vistas a valorizar a diversidade espacial e cultural do município, além de proibir a utilização inadequada da especulação de imóveis urbanos. Para controles específicos de uso e ocupação do solo, o plano realiza o zoneamento da cidade, a partir de duas macrozonas, Zona de Qualificação Urbana e Zona de Recuperação Urbana, delimitadas de acordo com a Figura 51, conforme a lei nº 3.968, de 28 de novembro de 2001.

Figura 51 - Macrozoneamento de Campina Grande



Fonte: Código de Obras de Campina Grande (2006)

A área a qual nos detemos no estudo abrange, na região ao norte do Açude Velho, a Zona de Qualificação Urbana, que de acordo com o artigo 14 caracteriza-se por usos múltiplos, sendo possível a intensificação do uso e ocupação do solo, em virtude das condições físicas serem propícias e da existência de infraestrutura urbana consolidada. Posteriormente, já no artigo 15, o plano prevê que essa zona de qualificação urbana objetiva ordenar o adensamento construtivo, permitindo o adensamento populacional, onde este ainda for possível, como forma de aproveitara infraestrutura disponível, evitando a saturação do sistema viário e ampliando a disponibilidade de equipamentos públicos.

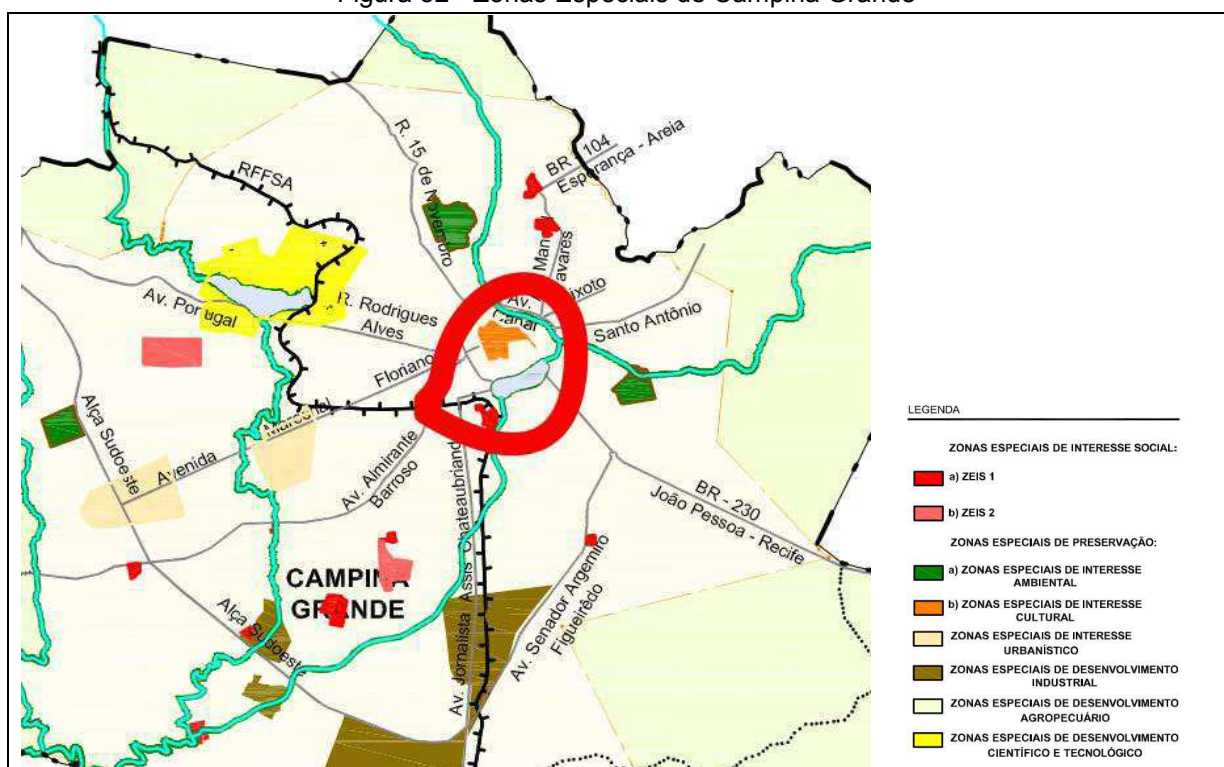
Conforme Bonates (2010), ao mesmo tempo em que um dos objetivos da Zona de Qualificação Urbana permite o adensamento construtivo, também pretende evitar a saturação do sistema viário, se tornando contraditório. Observa-se que a zona de qualificação urbana incentiva o adensamento populacional da área ao norte do açude, permitindo um índice de aproveitamento de 60% e taxa de ocupação de 5,5, sendo a zona que mais dá respaldo para um processo de verticalização, desde o Plano Diretor de 1996.

Ao Sul do Açude Velho, podemos encontrar a Zona de Recuperação Urbana, caracterizada no artigo 18 pelo uso predominantemente residencial, com carência de infraestrutura, equipamentos públicos, incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda. Essa macrozona é incorporada principalmente ao bairro da Estação Nova, bairro com precária infraestrutura, objetivando complementar a infraestrutura básica, através da implantação de equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer, promovendo a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda, incentivando a construção de novas habitações de interesse social, contendo a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis.

Na área de estudo também observam-se duas Zonas Especiais de Preservação (ZEP), caracterizadas como “porções do território municipal que têm por objetivo garantir a preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, paisagístico, cultural ou ambiental” (PMCG, 2006, p. 45). Essa zona, delimitada no centro histórico da cidade deixa algumas lacunas em relação a edificações próximas que também poderiam ser inseridas nessa delimitação, a exemplo dos palacetes construídos no início do século XX e das residências modernistas implantadas na segunda metade do mesmo século.

Conforme a Figura 52 observa-se que ao norte do Açude Velho, encontra-se uma zona de interesse Cultural (ZEIC), a qual, de acordo com o artigo 45, são áreas formadas por conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do município.

Figura 52 - Zonas Especiais de Campina Grande



Fonte: Código de Obras de Campina Grande (2006)

Já no bairro da Estação Velha, próximo à estação ferroviária, encontra-se uma Zona Especial de Interesse Social, a qual é uma área ocupada por assentamentos precários de população de baixa renda na macrozona urbana, “podendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, comércio e serviços de caráter local” (PMCG, 2006, p. 56).

Alguns artigos do Plano Diretor Municipal interessam ao trabalho por apontarem características e diretrizes acerca de ocupações em áreas de interesse paisagístico. No artigo 27, o Plano Diretor enfatiza que o poder público municipal deverá desenvolver e implantar programa de controle do uso e ocupação do solo nas áreas que margeiam os riachos e corpos d’águas. Entrando no capítulo 5, no artigo 120, o plano enfatiza que a Política Municipal do Patrimônio Cultural objetiva preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões material e imaterial, caracterizando patrimônio cultural todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e urbanístico. A legislação ainda aponta algumas possibilidades de promoção da política de patrimônio cultural, através da elaboração de um plano de preservação patrimonial e cultural que possa produzir diretrizes para preservação e proteção do



patrimônio; inventário de bens culturais materiais e imateriais; definição dos imóveis de interesse do patrimônio cultural para fins de proteção; definição dos instrumentos aplicáveis e formas de gestão do patrimônio cultural.

Apesar de prever e apontar diretrizes que possam preservar o patrimônio cultural, através da definição das edificações que podem ser classificadas como bens patrimoniais e/ou culturais, não se teve em Campina Grande qualquer elaboração de um inventário ou outro dispositivo que possa resguardar ou mapear tais edificações, salvo os materiais e registros levantados por instituições acadêmicas da cidade, a exemplo do GRUPAL da UFCG.

#### 4.3.3 Lei nº 4.190/2004

Foi essencial a análise da Lei nº 4.190, de 14 de abril de 2004, que classifica toda a área de entorno do Açude Velho, como parque Vergeniaud Wanderley. Mesmo não fazendo parte do Plano Diretor da cidade, tem sua importância devido à classificação do Açude Velho como parque, classificação que respalda normas específicas do Plano Diretor, reguladoras de alturas de edificações inseridas em áreas assim classificadas. Essas áreas classificam suas faixas lindeiras com gabaritos limitados pelo artigo 67 do plano, ao máximo de dois pavimentos, sendo possível utilizar o índice de aproveitamento restante em outro imóvel, respeitando-se o índice da área de transferência (PMCG, 2006).

Já o art. 64 do plano diretor possibilita ao proprietário do imóvel exercer, em outro lugar, o potencial construtivo de alienação total ou parcial no lote que lhe pertence quando, dentre outras hipóteses, o imóvel for de interesse do patrimônio histórico e cultural ou for lindeiro ou defrontante a parques. A transferência do coeficiente de aproveitamento é de cem por cento nesses casos.

Desta forma, caracterizando o Açude Velho como parque urbano, conforme a lei nº 4190, o plano diretor municipal não permite a verticalização no entorno imediato do açude, limitando a construção de até dois pavimentos nessa área. Apesar disso, observam-se várias edificações com mais de dez pavimentos no entorno imediato do Açude Velho.

#### 4.3.4 Código de defesa do meio ambiente

Composto pela Lei Complementar nº 42, o código de defesa do meio ambiente de Campina Grande tem como objetivo estabelecer normas para a administração, proteção e controle dos recursos ambientais da cidade. No capítulo IV, art. 14 observam-se as Zonas Especiais de Preservação (ZEP) que o referido código proporciona:

I - corpos d'água e entorno do Açude Velho, Mata do Louzeiro e Riacho das Piabas, Açude de Bodocongó e suas nascentes, Riacho de Bodocongó e Açude José Rodrigues, no Distrito de Galante; II - reserva florestal de São José da Mata; III - Parque Evaldo Cruz; IV - Parque da Criança; V – área destinada ao Jardim Botânico Aluisio Campos; VI – demais praças, áreas verdes e açudes que vierem a ser incorporados (CAMPINA GRANDE, 2009, p. 16).

Já no artigo 15, a lei define que fica vedada a ocupação urbana nas Zonas Especiais de Preservação (ZEP), conforme Lei Complementar Participativa nº 0 003 de 2006. Esse dispositivo chama a atenção pelo fato de abranger o corpo d'água do Açude Velho e não permitir qualquer construção ou avanço que entre em conflito com o mesmo. Sendo assim, observa-se a ilegalidade de alguns elementos inseridos na área, a exemplo do Museu de Artes Popular da Paraíba (MAPP), obra do arquiteto Oscar Niemeyer, implantado pela UEPB<sup>39</sup>, o qual apresenta três volumes circulares onde um deles possui um balanço e avança sobre o espalho d'água do açude, conforme a Figura 53.

---

<sup>39</sup> Universidade Estadual da Paraíba.

Figura 53 - Fotografia do MAPP



Fonte: Acervo pessoal

Uma das zonas especiais que o código estabelece é a Zona de Proteção Paisagística (ZPP), que define áreas de proteção para paisagens relevantes “seja devido ao grau de preservação e integridade dos elementos naturais que as compõem, seja pela singularidade, harmonia e riqueza do conjunto arquitetônico” (CAMPINA GRANDE, 2009, p. 16). Outra zona exposta pelo código que se encontra no inciso III, são as Zonas de Proteção Histórica, Artística e Cultural (ZPHAC), caracterizadas como áreas vinculadas à imagem da cidade ou por configurarem valores históricos, artísticos e culturais significativos do município.

Apesar de apresentar essas zonas, o código pouco detalha sobre como proceder para a preservação da paisagem e dos elementos históricos, artísticos e culturais dessas áreas. Apesar do plano diretor conter as Zonas de Preservação Ambiental e Zonas de Preservação Histórica, elas encontram-se desvinculadas do que é tratado no Código de Defesa do Meio Ambiente do município, não apresentando qualquer zoneamento exposto pelo código. Sendo assim, não foram delimitadas zonas de preservação paisagísticas, não contribuindo para qualquer regularização específica na área em estudo, ou em qualquer outro setor da cidade.

#### 4.3.5 Código Florestal

Saindo da legislação regional, a análise acerca do marco regulatório parte para os códigos federais, principalmente pela utilização do novo Código Florestal

publicado pela Lei nº 12.651, de 2012, através da criação das áreas de preservação permanente (APP):

Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (BRASIL, 2012, p. 32).

Levando-se em consideração a caracterização descrita pelo Código Florestal referente as APP's, pode-se entender que a área de pesquisa está protegida por esta classificação devido a sua caracterização como parque, o que culmina na existência de uma faixa que não é permitida edificação, a qual abrange uma área de resguardo de aproximadamente trinta metros de afastamento para construção, seguindo o art. 4º, III do Novo Código Florestal, que tipifica as áreas de entorno de reservatórios d'água decorrente de barramento ou represamento quando situadas em área urbana, como áreas de proteção permanente (BRASIL, 2012).

#### **4.4 Açude velho “informal”**

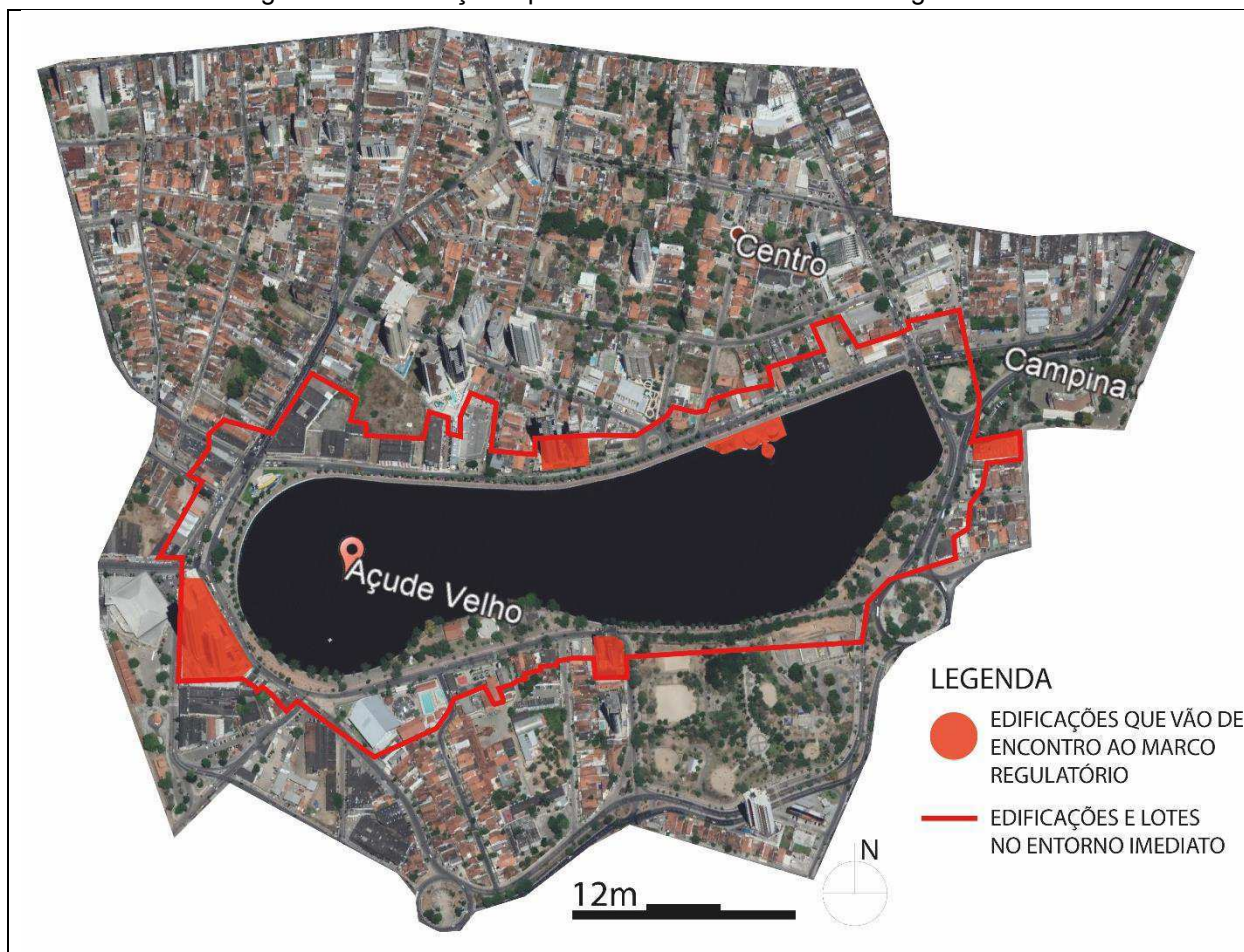
Levando em consideração as normativas anteriormente levantadas, é realizada uma análise acerca do processo de produção da área que vai de encontro a algumas normativas apresentadas. Na análise realizada identifica-se que a verticalização do entorno do Açude Velho é o principal fator que entra em conflito com o marco regulatório levantado, denominando essas edificações de informais por desrespeitarem algumas legislações anteriormente expostas, visto que a produção da cidade informal não se restringe apenas aos assentamentos ou invasões, mas também existe na produção dos centros financeiros, respaldada pelo poder público.

Apesar do Código Florestal apresentar uma faixa limite de trinta metros para a construção no entorno do Açude Velho, o trabalho entende que o processo de produção de sua área de entorno é antigo e se consolidou durante o século XX, bem antes da elaboração do referido código. Desta forma, não foi abordado acerca do recuo estipulado pelo Código Florestal.

Para melhor compreensão acerca dos conflitos entre o que vem sendo construído na área de estudo e as legislações vigentes, procurou-se apresentar as edificações multifamiliares com mais de dois pavimentos que se encontram no

entorno imediato do açude através do mapa da Figura 54 conforme estipulado pelo Plano Diretor de Campina Grande para áreas que são caracterizadas como parques, respaldado pela lei nº 4.190. Observa-se que a maioria dessas edificações possuem mais de vinte pavimentos, dez vezes mais que o permitido.

Figura 54 - Edificações que vão de encontro ao marco regulatório



Fonte: Elaboração própria (2018)

Outro elemento que entra em conflito com o marco regulatório é o MAAP, que conforme o art. 15 do Código Florestal Municipal, veda a possibilidade de construção ou avanço sobre o espelho d'água do Açude Velho, tendo um dos seus volumes avançando sobre as águas do açude.

Frente a todas as legislações levantadas, observamos que a produção da área de entorno do Açude Velho vai de encontro a várias leis de escala regional e federal, sendo a verticalização o principal ponto que entra em conflito com o marco regulatório, principalmente por parte dos condomínios verticais implantados no entorno imediato do açude, tendo casos em que as construções vão de encontro a

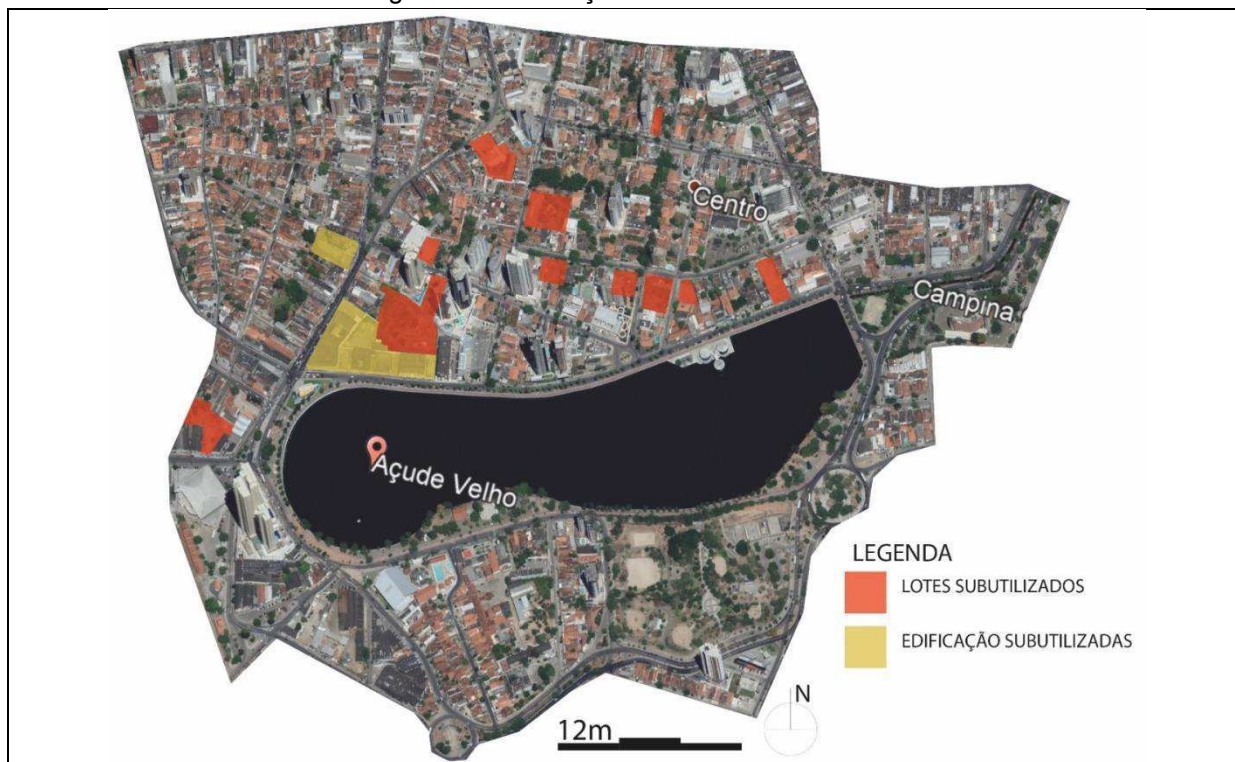


mais de uma legislação. Observa-se que, ao mesmo tempo em que a legislação regional enfatiza a importância de controle para áreas de interesse histórico e paisagístico, na prática não se observa nenhum controle ou fiscalização por parte do poder público ou qualquer dispositivo que classifique ou zoneie a área.

Além da verticalização, terrenos e construções abandonadas vão de encontro ao que o Plano Diretor no art. 55 trata de parcelamento, edificação ou utilização compulsória para lotes não edificadas, cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero. Nesses casos, o plano prevê alguns dispositivos que podem regulamentar o uso do lote, como o exemplo do IPTU progressivo, exposto no art. 57 do plano diretor, o qual apresenta que decorrido cinco anos do não cumprimento dele, a legislação parte para a desapropriação com pagamento em títulos, tratado no art. 58.

Apesar das penalidades voltadas para áreas subutilizadas na região central de Campina Grande, não se vê qualquer cumprimento delas, visto que a maioria dos lotes são formados por antigos vazios urbanos, próximos de edificações em desuso a mais de dez anos, em alguns casos formando grandes vazios na área central, conforme podemos observar, através do mapa da Figura 55.

Figura 55 - Edificações e lotes subutilizados



Fonte: Elaboração própria (2018)

Muitos dos vazios que hoje encontram-se na região ao norte do Açude Velho são formados por lotes os quais suas residências foram demolidas, onde grande parte foram construídas na primeira metade do século XX, conforme pode-se identificar, através dos registros coletados no APMCG. Um dos exemplos é a antiga SAMIC<sup>40</sup>, prédio onde funcionava um pronto socorro infantil na Rua João Tavares, demolida em 2015, restando apenas seu antigo muro.

Figura 56 - Foto da antiga SAMIC



Fonte: Retalhos Históricos (2017)

<sup>40</sup> Serviço de Assistência Médica Infantil Campinense.



Figura 57 - Lote onde funcionava o prédio da SAMIC



Fonte: Acervo pessoal

Nas observações e visitas *in loco* na área de pesquisa, percebe-se que muitas das edificações demolidas que deram lugar para lotes vazios, principalmente na região ao norte do Açude Velho, possuem logomarcas e propagandas de construtoras em seus muros, conforme as imagens da Figuras 58 e 59, possivelmente sendo esses lotes pertencentes às construtoras que anunciam, participando de uma especulação imobiliária para uma posterior implantação de novos empreendimentos, visto que em alguns casos observam-se dois ou mais lotes conjugados, resultante da demolição de antigas residências.

Figura 58 - Fachada na rua João Tavares



Fonte: Acervo pessoal

Figura 59 - Fachada na rua João Tavares



Fonte: Acervo pessoal

Sendo assim, através da análise do marco regulatório e identificando o que vem sendo produzido que vai de encontro às legislações na área de estudo, o trabalho parte para a aplicação do método de análise de alteração da paisagem urbana do Açude Velho entre 1990 e 2017, utilizando-se de todo o material e observações anteriormente feitas.

#### **4.5 Aplicação do método de análise de alteração da paisagem**

Partindo da análise da produção do espaço na área de entorno do Açude Velho de Campina Grande, a presente etapa do trabalho aborda a transformação da paisagem urbana da área sobre a óptica de que essa transformação é resultado dos processos de produção atual e histórica. O trabalho entende que analisar a produção do espaço e a transformação da paisagem não são aplicações metodológicas ou análises separadas, e sim processos que se complementam ou que são consequência e causa um do outro. Conforme Carlos (2007), a materialização do processo de produção do espaço é a paisagem, sendo assim, abordamos a transformação da paisagem urbana da referida área como consequência do processo de produção que ela vem sofrendo, o qual foi analisado nos capítulos anteriores.

A análise acerca da implantação dos novos empreendimentos habitacionais feita no primeiro e segundo capítulos do presente trabalho, resultou em diversos

documentos que expõem a transformação da referida área, como também a análise anteriormente realizada acerca do marco regulatório. Desta forma, o presente capítulo utiliza-se desse acervo levantado para colaborar com a aplicação metodológica e a compreensão do processo de alteração da paisagem do objeto empírico. Apesar do protagonismo das edificações multifamiliares na análise, ressalta-se que a paisagem vai além da aparência física ou concreta, não se limitando às formas, mas também buscando em seu conteúdo a explicação para sua alteração (CARLOS, 2001).

Entende-se que a transformação da paisagem urbana da área não ocorreu de forma homogênea ou em um curto espaço de tempo, conforme pode ser constatado no capítulo inicial. Observam-se três ciclos de transformação da área, inicialmente por meio da ocupação no vetor de expansão da cidade ao norte do Açude Velho, juntamente com a instalação de fábricas no seu entorno imediato, depois com a substituição das residências da primeira metade do século XX por casas de preceitos modernistas, e atualmente com a substituição das edificações do local por condomínios verticais de alto padrão.

Pouco foi alterado no traçado e no parcelamento do solo no entorno do Açude Velho de Campina Grande, mantendo-se quase que por completo a disposição das quadras e dos lotes formados até a primeira metade do século XX. Sendo assim, é perceptível que a alteração do uso do solo colaborou com o processo de transformação da paisagem urbana da área.

As novas funções que a área passou a absorver, deixando de ser área fabril para ter um protagonismo residencial e comercial, proporcionou a transformação da área em um grande setor de investimentos, tanto pela sua proximidade com o centro da cidade, como também pelas conexões com importantes instituições e avenidas. Tal fato conferiu à área de entorno do Açude Velho uma grande relevância, principalmente, a partir da década de 90 com a instalação dos primeiros empreendimentos verticais na área.

A crescente importância do setor atraiu instituições, comércios e outras atividades para a proximidade do Açude Velho, conforme já exposto no mapa de uso e ocupação do solo (Figura 38), mas observa-se que a principal alteração física que afeta a paisagem urbana da área são os empreendimentos habitacionais verticais. Conforme Kuchpil (2002), a verticalização é um processo que tem a finalidade de

multiplicar o solo disponível, elevando o potencial do seu aproveitamento, a partir da quantidade de usuários que podem utilizar um determinado espaço. Essa lógica é a que condiciona e controla o atual mercado imobiliário, que verticaliza suas edificações para multiplicar a lucratividade em cima de um lote.

Conforme Gregoletto (2012), os impactos resultantes pela implantação de edifícios na paisagem urbana podem ter caráter positivo ou negativo, dividindo-se em dois tipos: os ambientais e os estéticos. O tipo ambiental caracteriza-se pelas alterações de sombreamento, ventilação e luminosidade do ambiente, enquanto que o visual corresponde à sobreposição que os elementos físicos (edifícios), exercem na paisagem da área, tornando-se barreiras visuais. Sendo assim, de acordo com os dois tipos de impactos apresentados por Gregoletto (2012), destaca-se que o presente trabalho não aborda o impacto ambiental causado pela implantação das edificações, e sim, as resultantes visuais que alteram a paisagem.

Frente ao exposto, para iniciar a análise de transformação da paisagem urbana da área de estudo foram elaboradas modelagens tridimensionais, possibilitando apresentar a crescente transformação da área entre 1990 até 2017, através da visualização dos empreendimentos existentes nos diferentes períodos analisados. As análises partem para uma compreensão visual, utilizando-se de softwares como *sketchup*, *photoshop* e *adobe illustrator* para representar, graficamente, o processo de transformação da paisagem urbana do Açude Velho.

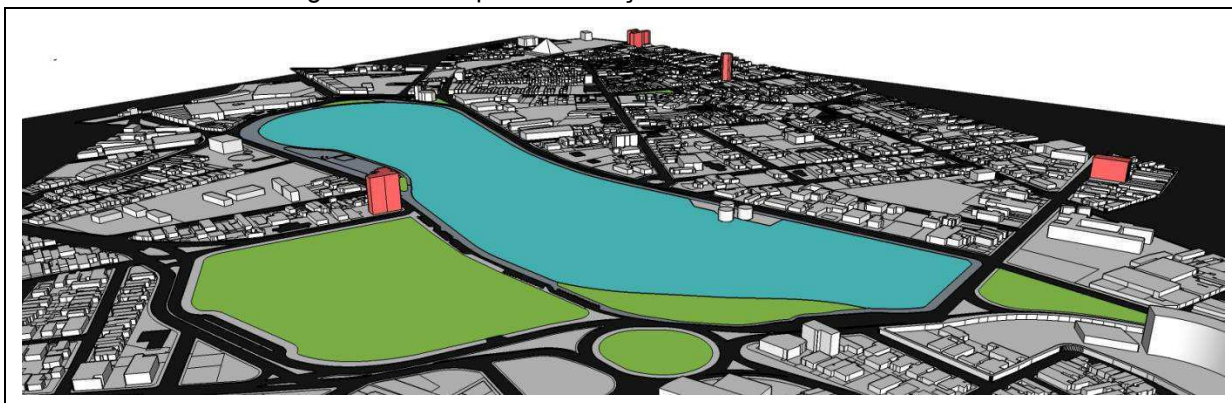
#### 4.5.1 Perspectivas

Para melhor visualização e compreensão acerca das transformações que ocorreram na área, foram realizadas quatro simulações gráficas, de acordo com recortes do período correspondente de 1990 até 2017, possibilitando uma melhor visualização acerca das transformações. A primeira perspectiva corresponde à década de 90; a segunda apresenta a configuração espacial do açude no início do ano 2000; a terceira imagem é referente aos anos de 2005 a 2010; enquanto que a última é de 2011 a 2017.

A marcação em vermelho nas edificações multifamiliares inseridas nos diferentes períodos visa a destacar a implantação dos empreendimentos, de forma a apresentar a intensidade de construção desses objetos nos diferentes períodos analisados.



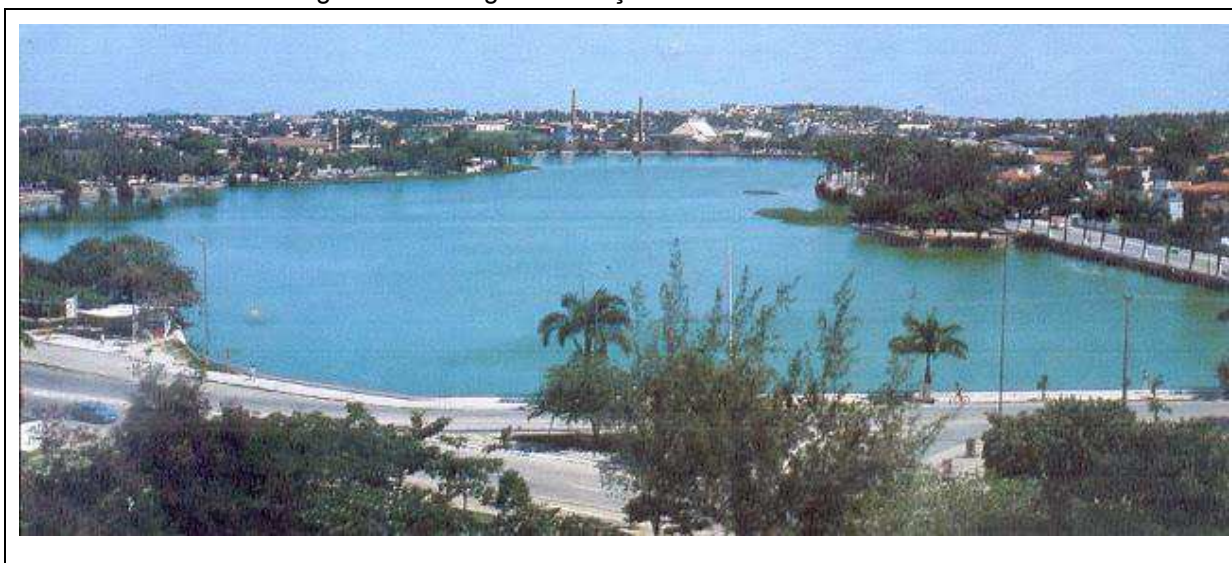
Figura 60 - Perspectiva do Açude Velho na década de 90



Fonte: Elaboração própria (2018)

Na primeira simulação compreendida pelo início da década de 90, observam-se poucas edificações acima de oito pavimentos, resumindo-se a um prédio residencial na parte norte do açude, o residencial Porto Belo, e outro na parte sul, o Belvedere residência, também podendo ser encontradas edificações próximas da rua 13 de Maio, próximo ao núcleo central da cidade, a exemplo do hospital da Clipse. Percebe-se que, no início da década de 90, a área em estudo possui poucos edifícios com mais de cinco pavimentos, tendo uma maior horizontalidade e permeabilidade visual comparado ao que se vê atualmente, sendo possível visualizar o centro histórico e bairros mais ao fundo, conforme a Figura 61.

Figura 61 - Fotografia do Açude Velho na década de 90

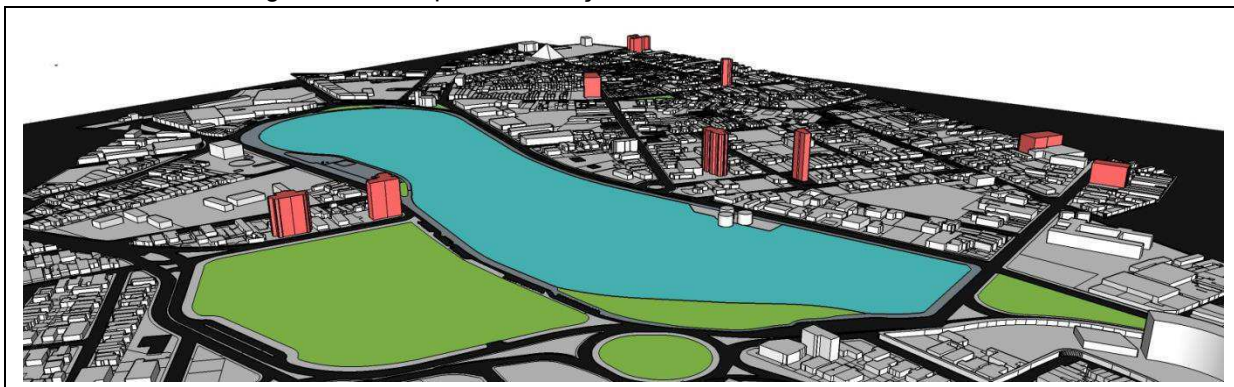


Fonte: Retalhos Históricos (2017)

Nesse período, a cidade apresentava sinais do início de um processo de verticalização, o qual se estendeu timidamente ao longo da década de 90, chegando no século XXI com um expressivo número de prédios em diferentes bairros, a exemplos da Prata, Catolé e Alto Branco, bairros que passaram por um processo de valorização e receberam grandes investimentos por parte do setor imobiliário.

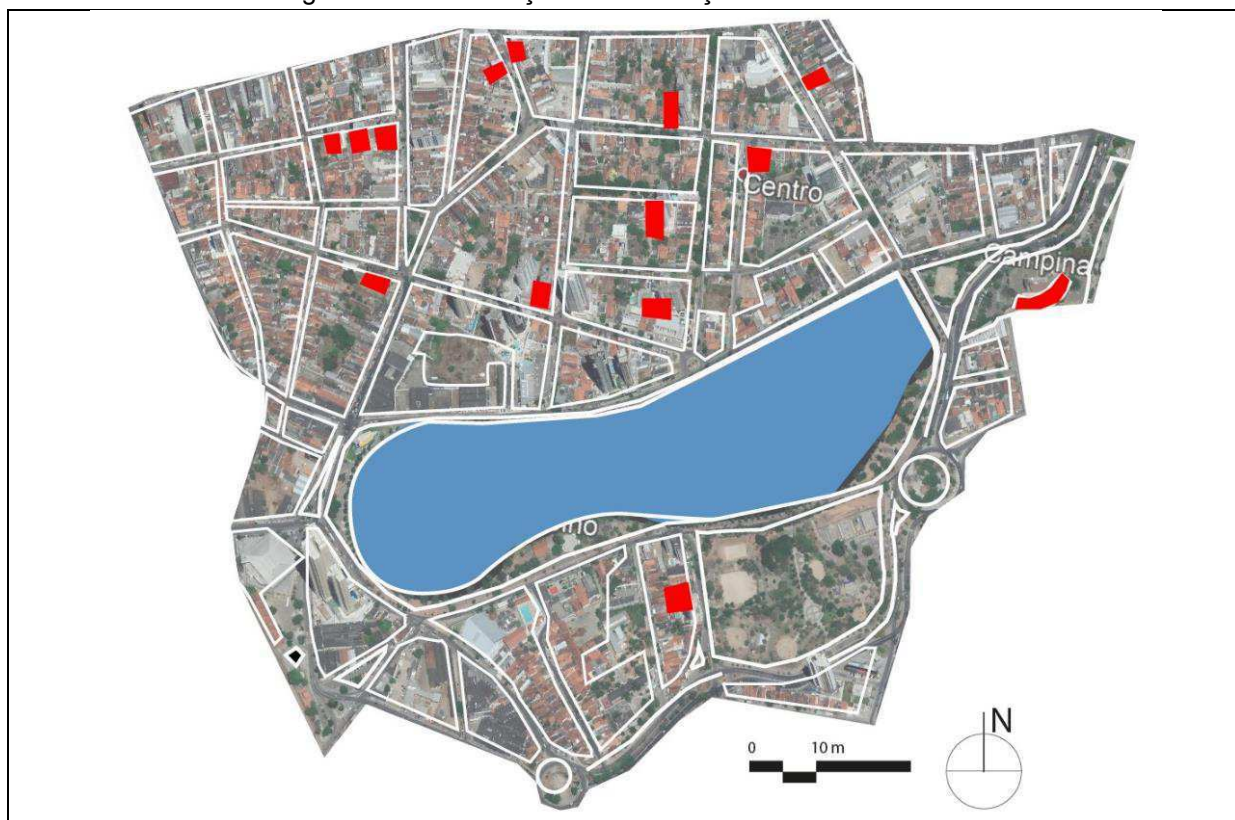
Da mesma forma, a área próxima ao Açude Velho também passa a receber alguns empreendimentos verticais no final da década de 90, como pode ser visto na Figura 62, chegando na década seguinte com mais um condomínio vertical instalado no setor sul e alguns empreendimentos inseridos no setor ao norte do açude. Apesar disso, continua observando-se poucas alterações de usos na área em estudo, continuando as edificações industriais e residenciais coexistindo no lugar, apesar do seu crescente abandono.

Figura 62 - Perspectiva do Açude Velho no início dos anos 2000



Fonte: Elaboração própria (2018)

Figura 63 - Identificação das edificações verticais em 2005



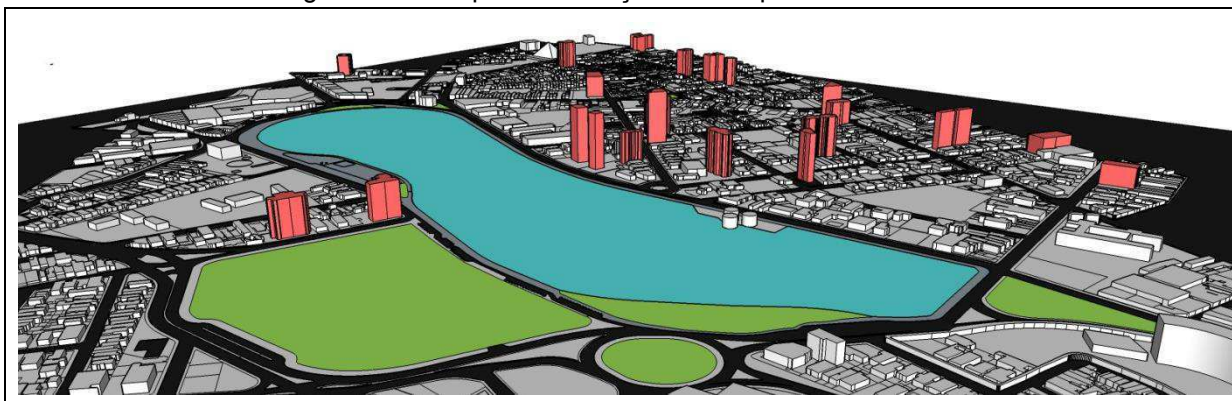
Fonte: Elaboração própria (2018)

Na análise realizada entre 2005 e 2010 foi notório o intenso processo de verticalização na área de estudo, caracterizando-se como o período de maior crescimento do setor imobiliário na cidade de Campina Grande, como também em todo o país, devido aos incentivos por parte do governo federal nas áreas de construção civil, principalmente pelo crédito cedido para esse setor.

Observa-se que a área norte do Açude Velho, nas proximidades do núcleo central da cidade, recebe um número considerável de edificações verticais, muitas das quais passam a se sobrepor visualmente, destacam-se as ruas Tiradentes e Desembargador Trindade por receberem mais de um edifício na mesma rua. Enquanto que no início da década de 90 existiam três edifícios nas proximidades da área de estudo, chega-se em 2010 com uma consolidação dessa verticalização, a qual passa a ter uma maior demarcação na paisagem urbana da área.

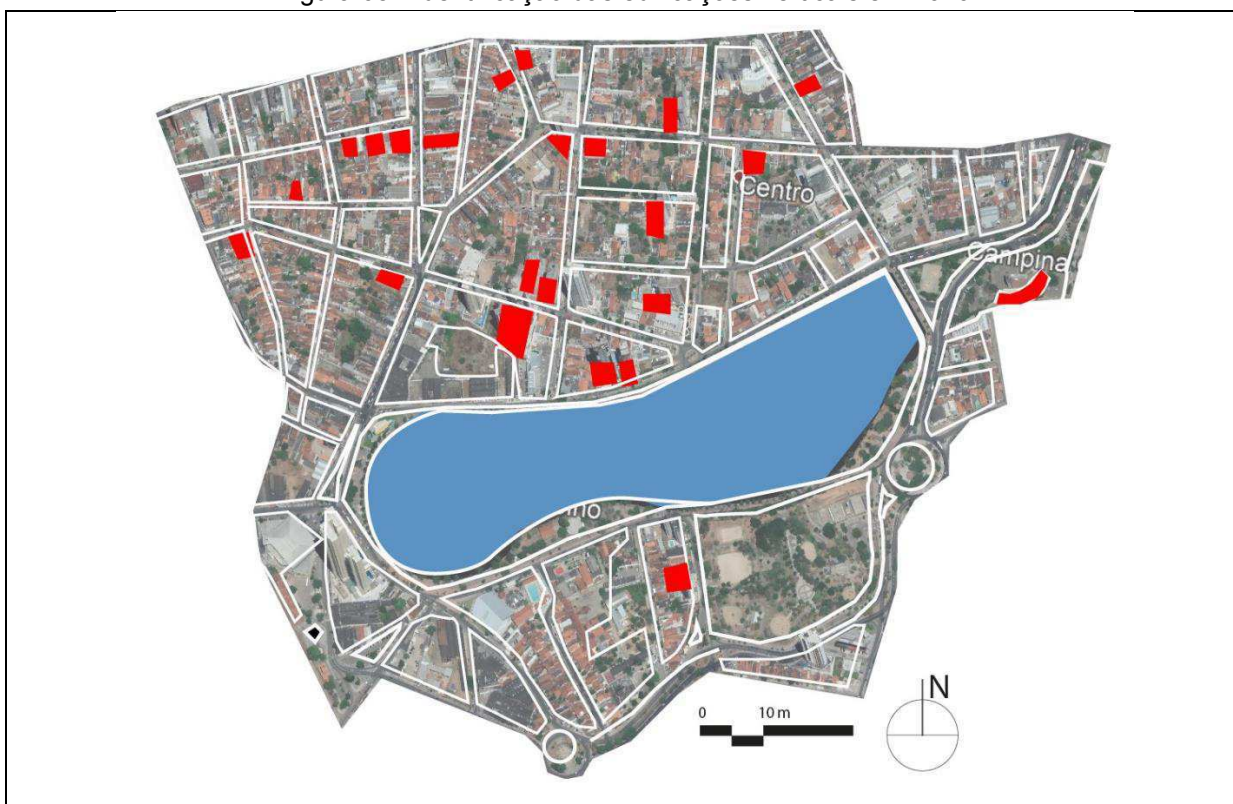


Figura 64 - Perspectiva do Açude Velho por volta de 2010



Fonte: Elaboração própria (2018)

Figura 65 - Identificação das edificações verticais em 2010

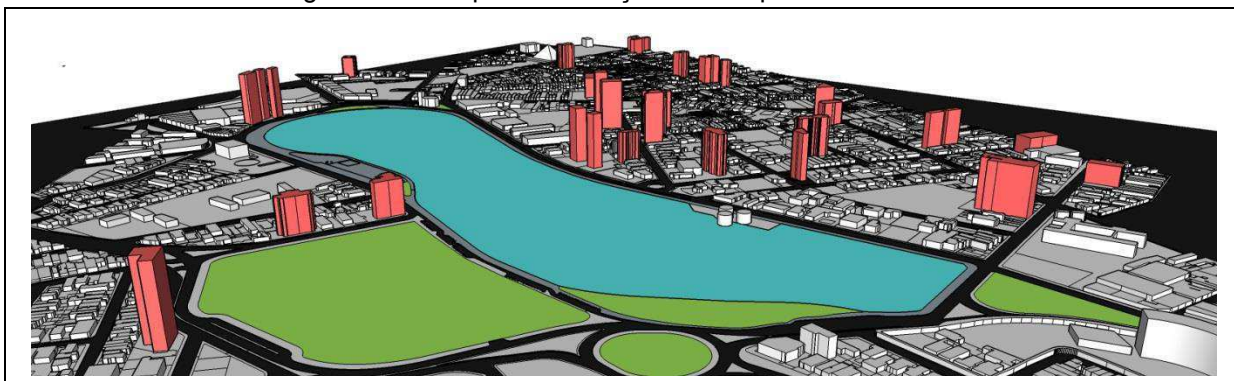


Fonte: Elaboração própria (2018)

Em comparação com o período de 2000 a 2010, os anos que se sucedem até 2017, observa-se uma diminuição no ritmo de verticalização da área de estudo, causada principalmente pela crise no setor de construção civil em todo o país a partir de 2013. Apesar disso, novas edificações de grande porte continuaram sendo instaladas na localidade, passando a ser inseridas também no entorno imediato do açude, a exemplo dos empreendimentos Solar Veronezzi e Mundo Plaza, que foram implantados no lugar de um antigo componente industrial. Observa-se nesse período

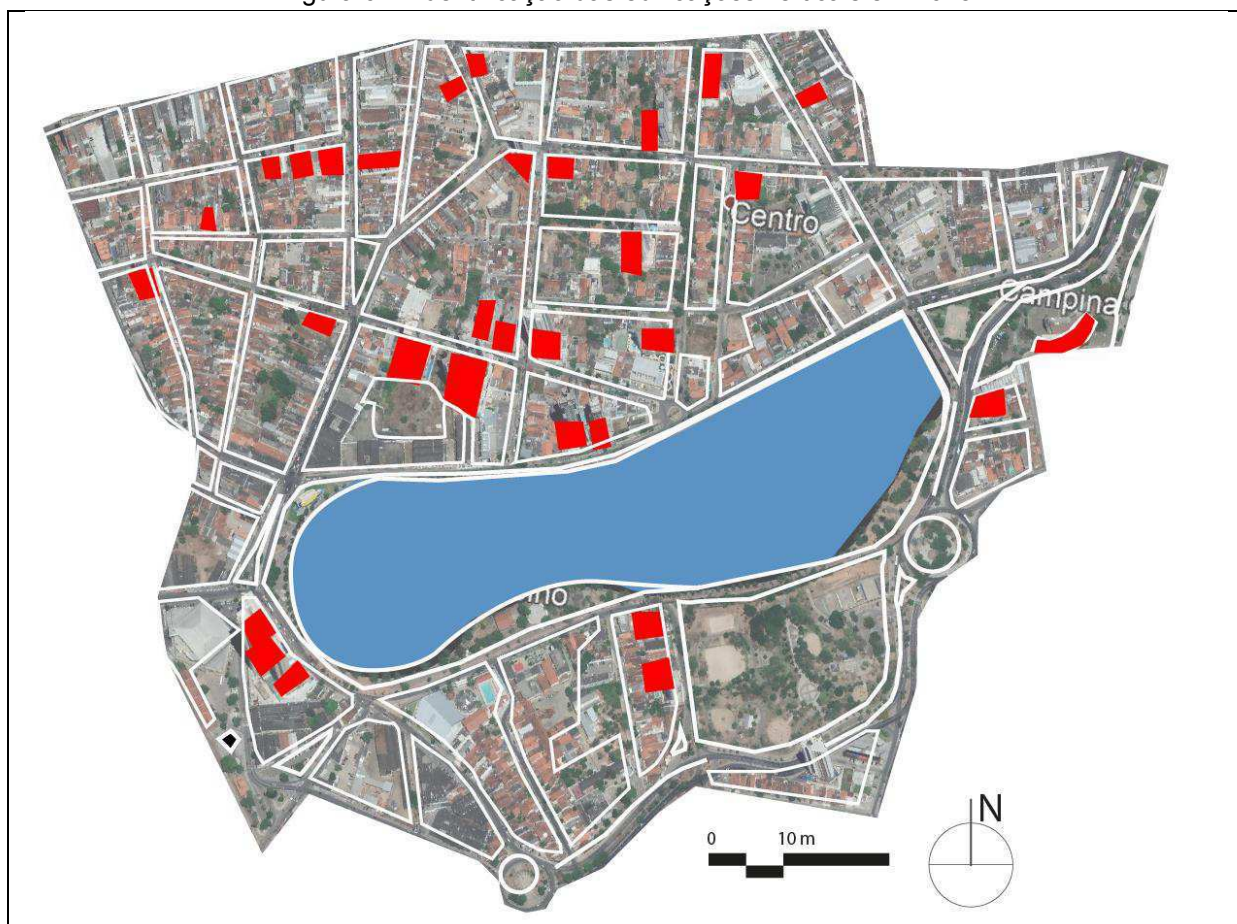
um aumento do número de edificações industriais e residenciais que passam a serem demolidas, algumas dando lugar a novos empreendimentos, enquanto que outras passam a fazer parte do processo de especulação imobiliária como lotes subutilizados.

Figura 66 - Perspectiva do Açude Velho por volta de 2015



Fonte: Elaboração própria (2018)

Figura 67 - Identificação das edificações verticais em 2015

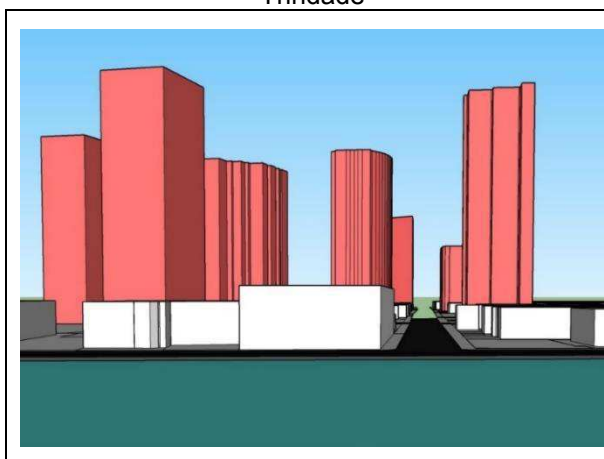


Fonte: Elaboração própria (2018)



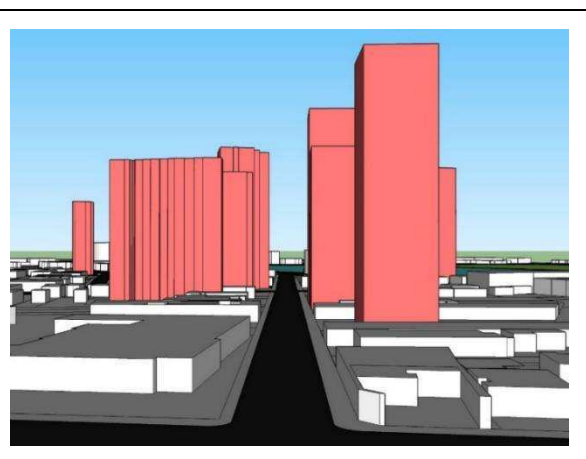
Nos diferentes períodos, observa-se que o processo de verticalização na área de estudo ocorre principalmente no setor norte do Açude Velho, enquanto que o setor sul apresenta poucas edificações verticais sendo instaladas. A simulação demonstra a concentração desses empreendimentos que passam a se sobrepor visualmente, tendo exemplo claro nas edificações implantadas nas ruas Desembargador Trindade e João Tavares, ruas que passam a ter prédios praticamente colados, apresentando uma concentração de condomínios verticais que não se vê em outras ruas da cidade, conforme pode ser observado nas imagens Figuras 68 e 69, as quais apresentam o gabarito e a proximidade dessas edificações nas ruas mencionadas.

Figura 68 - Perspectiva da Rua Desembargador Trindade



Fonte: Elaboração própria (2018)

Figura 69 - Perspectiva da Rua João Tavares



Fonte: Elaboração própria (2018)

Também chama a atenção a implantação do empreendimento Mundo Plaza, na rua Paulo de Frontin, especificamente na área que compreendia a antiga fábrica de cachaças Caranguejo. Essas edificações se tornaram verdadeiras barreiras visuais devido ao local da sua implantação no entorno imediato do Açude Velho, afetando inclusive o pôr-do-sol visto do açude durante o verão, conforme pode ser visualizado na simulação da Figura 70, a qual apresenta uma fotografia do antigo pôr-do-sol do Açude Velho juntamente com uma simulação do volume implantado do Mundo Plaza e Solar Veronezzi.

Figura 70 - Simulação das torres implantadas no setor oeste do Açude Velho, juntamente com fotografia do pôr-do-sol



Fonte: Tito Tácio Sousa (2018)

Além das perspectivas feitas no recorte temporal proposto, também foi feito um ensaio de como se daria essa verticalização no futuro, através de um projeção que não tem a pretensão de apontar se realmente isso irá acontecer, mas cogitando a possibilidade de continuação desse processo de verticalização na área, levando em consideração o ritmo que vem ocorrendo e algumas características do uso do solo local.

O primeiro ponto para se fazer o ensaio foi a análise dos lotes vazios que podem comportar edificações multifamiliares, levando em consideração os índices e taxas permitidas pela prefeitura de Campina Grande. A maioria das edificações na simulação foram inseridas nos lotes vazios da área ao norte do açude, principalmente próximo da Cavesa<sup>41</sup>. O ensaio também levou em consideração as edificações subutilizadas, onde muitas são compostas por galpões que se encontram no entorno imediato do açude, as quais passam a ser substituídas por edifícios. O ensaio não levou em consideração a ilegalidade da verticalização do entorno imediato apresentado anteriormente na análise do marco regulatório, visto que as edificações já instaladas não tiveram qualquer controle ou fiscalização acerca dessas normativas.

---

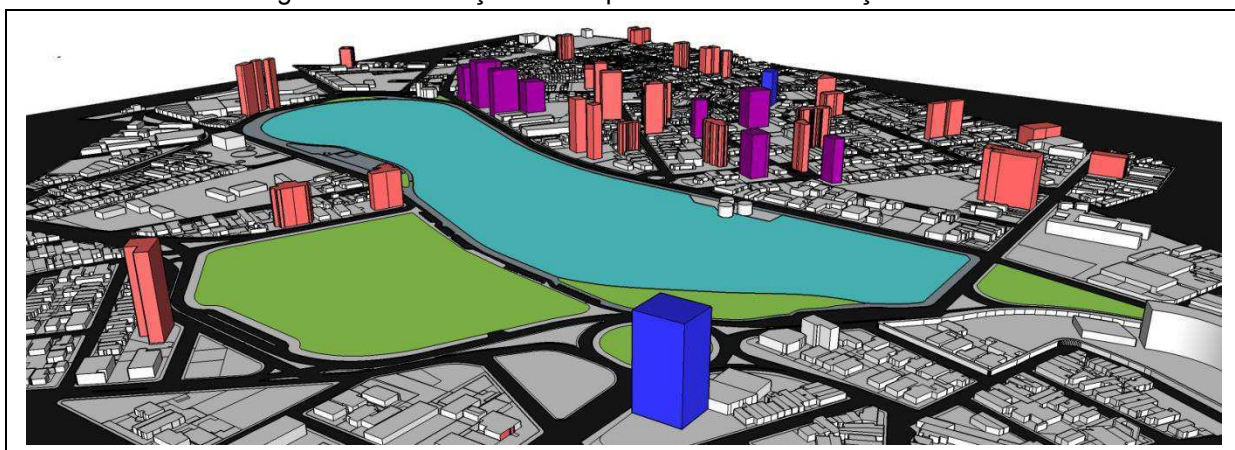
<sup>41</sup> Antiga concessionária de automóvel da cidade.

Desta forma, conforme a simulação apresentada na Figura 71, observa-se que a região norte do açude continua tendo uma acentuada verticalização, principalmente no seu entorno imediato, passando a ter uma grande concentração onde se encontram os galpões e terrenos ociosos da rua Severiano Cruz e Miguel Couto, compreendida pela área que atualmente contém o Comitê Central, Cavesa e o grande vazio urbano ao fundo dessas edificações.

Enquanto existe essa concentração ao norte do açude, nas demais áreas não se consegue perceber possibilidades de instalação de empreendimentos habitacionais verticais, visto que nelas não existem lotes vazios ou construções ociosas de grande porte, tendo a presença de instituições consolidadas, parques e outros equipamentos em uso.

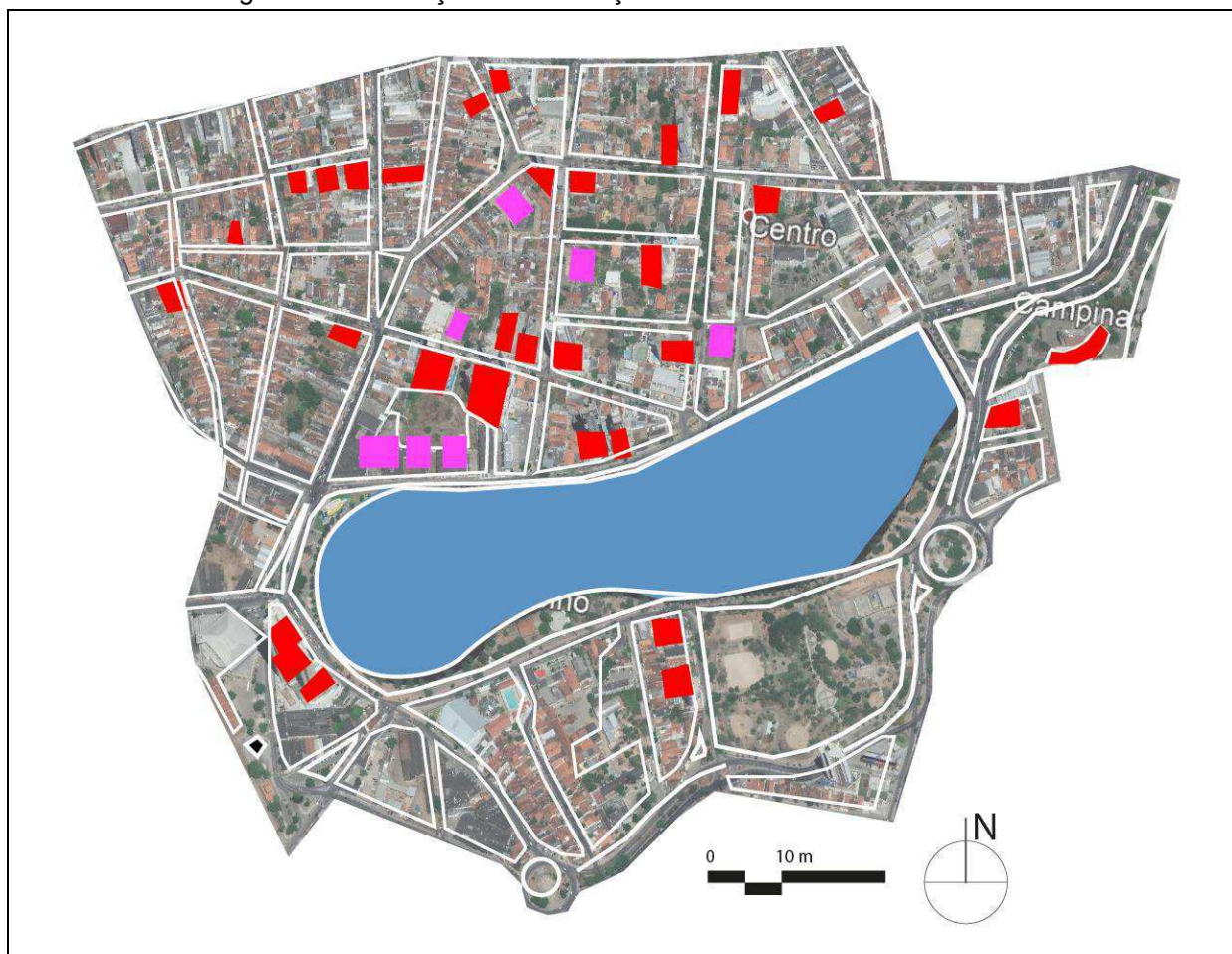
De forma paraa melhor visualização dos empreendimentos da simulação realizada, foram pintados na cor lilás as possíveis edificações inseridas em lotes vazios e edificações abandonadas, anteriormente expostas. Enquanto que os volumes em azul representam empreendimentos que estão sendo inseridos na área entre 2017 e 2018.

Figura 71 - Simulação de um possível cenário do Açude Velho



Fonte: Elaboração própria (2018)

Figura 72 - Simulação das edificações verticais em um cenário futuro



Fonte: Elaboração própria (2018)

Apesar do ensaio, entende-se que a configuração apresentada pode ser completamente diferente, de acordo com a dinâmica e as alterações no processo de produção da área, podendo ter intervenções por parte do poder público, como também a substituição de outras construções existentes ainda em uso por empreendimentos habitacionais.

Através das simulações realizadas até então, juntamente com fotografias e mapas coletados nas etapas anteriores, também foram elaborados diagramas que apresentam a configuração atual da *skyline* do Açude Velho, através de uma vista do setor norte e sul da área, possibilitando a visualização do gabarito das edificações e a sobreposição que eles exercem na paisagem urbana da área.

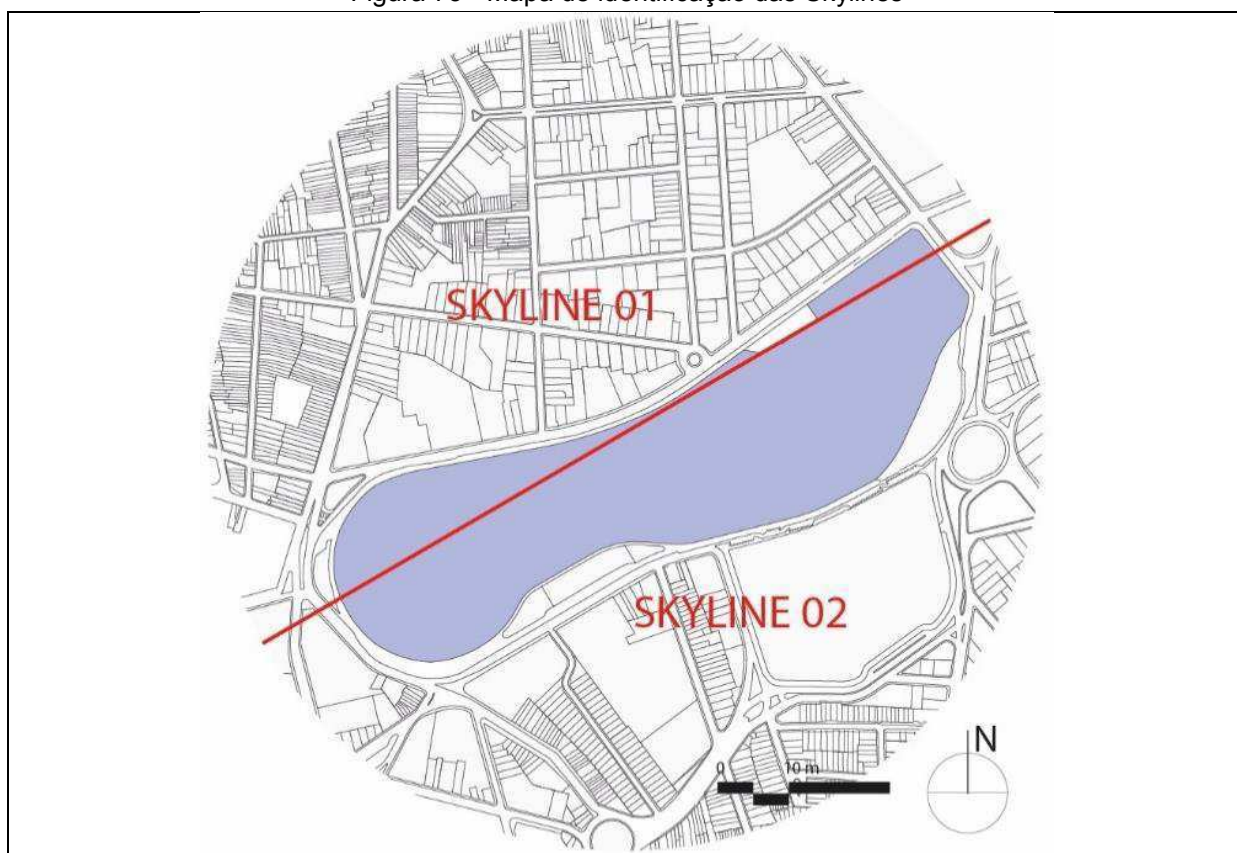


#### 4.5.2 Skyline

Complementando a análise realizada na etapa anterior sobre os esquemas tridimensionais, foram criadas diagramações da *skyline* da vista norte e sul a partir do Açude Velho, levando em consideração alguns critérios; ter vista potencial para as águas do açude e possibilitar captura panorâmica com profundidade visual.

Da mesma forma da etapa anterior, a presente análise também faz um apanhado dos anos de 1990, 2000, 2010 e 2015, tendo como embasamento as perspectivas feitas, como também imagens coletadas das diferentes épocas. As diferentes tonalidades e mascaras visam a representar a profundidade das edificações, onde os mais claros estão situados mais ao fundo, enquanto as linhas em vermelho são os prédios implantados no entorno imediato do açude. O céu, como pano de fundo foi retirado para que a *skyline* se sobressaísse, destacando-se a linha de horizonte da cidade e a margem do Açude Velho.

Figura 73 - Mapa de identificação das Skylines

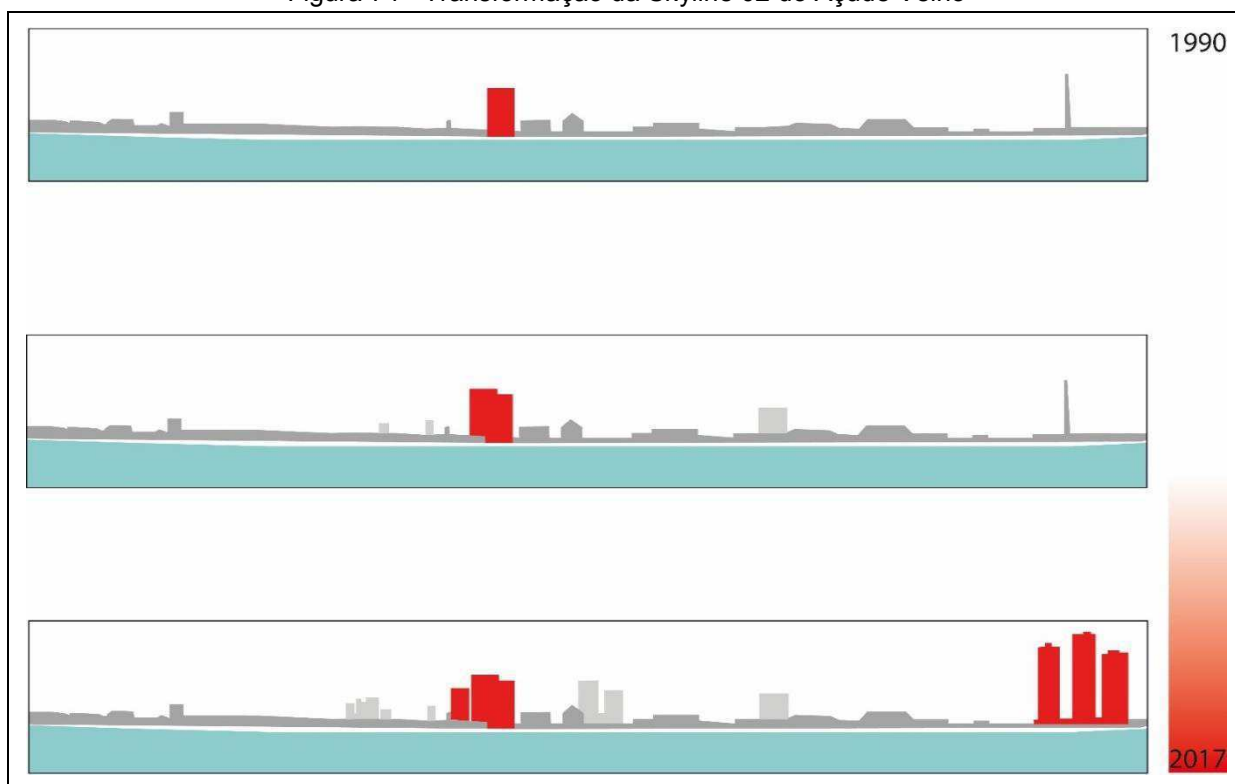


Fonte: Elaboração própria (2018)



Conforme exposto nas diagramações da Figura 74, observa-se que a verticalização na área ao sul do Açude Velho ocorreu de forma mais tímida, possuindo praticamente duas edificações com mais de oito pavimentos na área de estudo até 2011. Nesse ano é demolida a antiga fábrica da Caranguejo com sua chaminé para a implantação das três torres dos empreendimentos Mundo Plaza e Solar Veronezzi. Nesse período também pode ser observada uma verticalização mais ao fundo, fora da área de estudo, correspondente ao bairro do Catolé.

Figura 74 - Transformação da Skyline 02 do Açude Velho



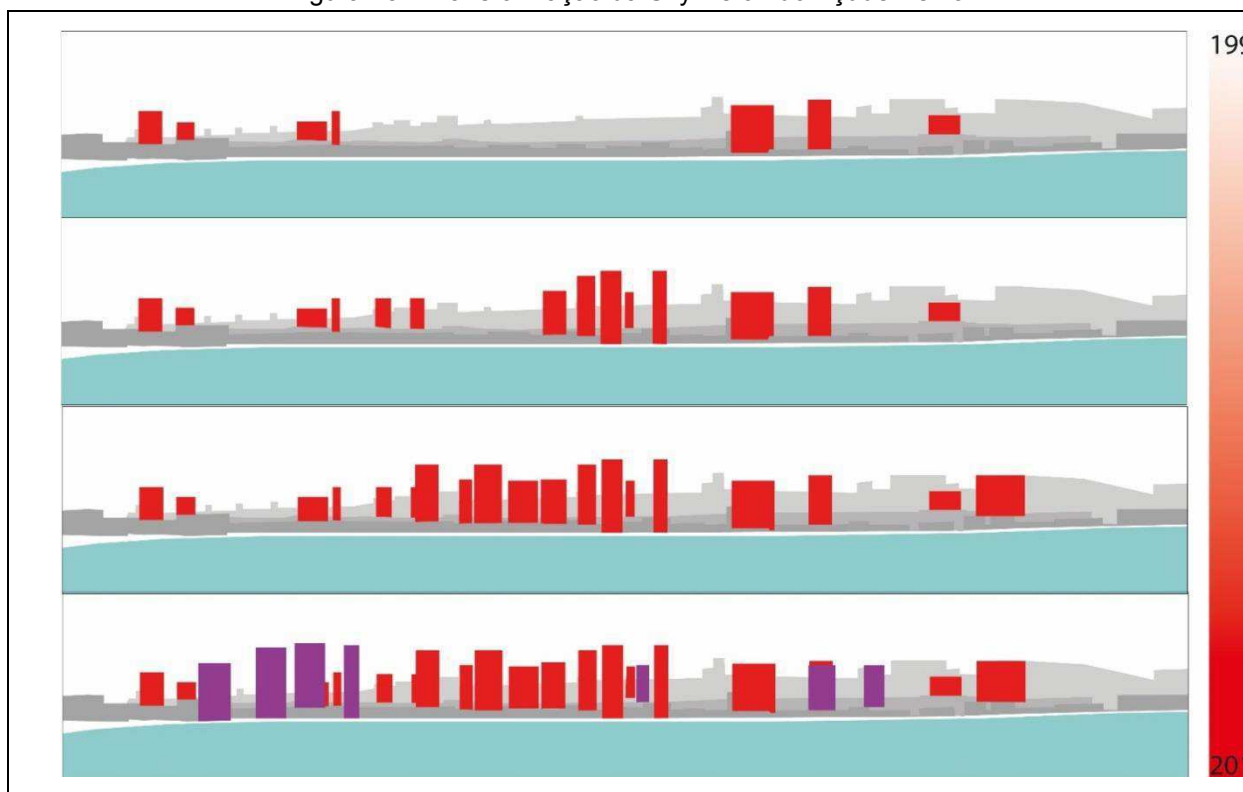
Fonte: Elaboração própria (2018)

Enquanto que no setor sul, observa-se um processo de verticalização mais tímido, ao norte do Açude Velho percebe-se, através da diagramação da skyline, o forte processo de verticalização, através da implantação de empreendimentos que passam a se sobrepôr e tirar a visibilidade que existia antes do centro histórico. Assim como nas análises já realizadas, constata-se que o período de maior verticalização desse setor ocorre entre 2005 e 2013.

Enquanto que na análise da *skyline* do setor sul não foi identificada a possibilidade da implantação de empreendimentos em uma simulação futura, percebe-se, através da análise do setor norte, várias possibilidades de tais

implantações, principalmente nas áreas correspondentes ao entorno imediato do Açude Velho, tendo uma maior concentração próximo da rua Miguel Couto e Severiano Cruz.

Figura 75 - Transformação da Skyline 01 do Açude Velho



Fonte: Elaboração própria (2018)

Através das observações realizadas até então, a presente etapa do trabalho parte para a elaboração das fichas de análises da paisagem, a partir do procedimento metodológico realizado em Vitória (ES) acerca da proteção da paisagem da cidade. Juntamente com os materiais originados por meio da produção de perspectivas e das skylines da área. As fichas objetivam apresentar de forma clara as transformações da paisagem urbana do Açude Velho.

#### 4.5.3 Fichas de Análise da Paisagem

As fichas com as simulações gráficas pretendem ser um suporte para a aplicação do método de análise da paisagem urbana da área em estudo. Nas simulações são abordados três âmbitos de análise: a ocupação histórica da área; a ocupação definida por legislação; e a ocupação contemporânea.




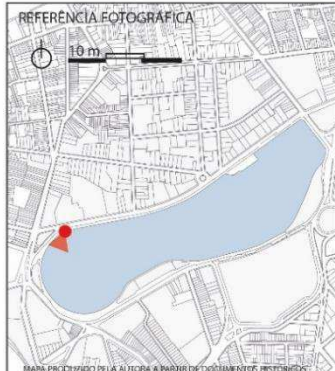
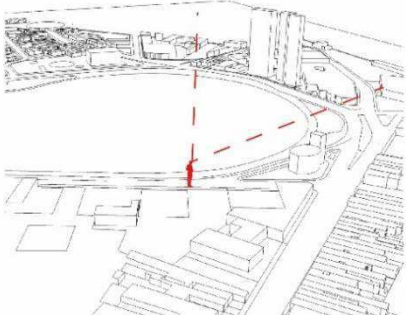
A simulação se dá, através da utilização de fotografias de diferentes perspectivas visuais do Açude Velho, nas quais são inseridas linhas que identificam as diferentes ocupações por meio de uma pós-produção, onde a linha verde compreende a paisagem histórica, a vermelha a paisagem permitida pela legislação e azul representando a paisagem contemporânea. As manchas vermelhas inseridas nas simulações representam as construções que vão de encontro ao marco regulatório, demarcada, através dos contrastes entre as linhas que definem o que é permitido e as edificações que as extrapolam. As imagens utilizadas são agrupadas pelos diferentes ângulos de observação, a partir do Açude Velho, utilizando-se principalmente dos mais recorrentes encontrados em anúncios, revistas e outros meios que possuem a imagem do açude.

As simulações resultantes, assim como os demais dados são registrados em fichas documentais, baseadas no material elaborado por Castilhos (2013) sobre a paisagem do Guaíba em Porto Alegre. Nas fichas, são inseridas as imagens originais, as simulações gráficas com as legendas, a imagem histórica utilizada para fazer a simulação gráfica, além de mapas, perspectivas e textos que pretendem fornecer algumas informações sobre as fotografias.

#### *4.5.3.1 Ficha 01*

A primeira ficha apresenta uma perspectiva bastante icônica na formação histórica da área em estudo, por abranger elementos que faziam a composição da paisagem histórica do Açude Velho em uma época de industrialização e forte presença e atuação das fábricas. A paisagem histórica apresentada na Figura 76, presente na ficha perdurou durante todo o século XX e a primeira década do século XXI, ficando praticamente intocada durante essa época, abrangendo a antiga fábrica de cachaças Caranguejo, demolida em 2012 para a construção de três torres do empreendimento Mundo Plaza e Solar Veronezzi.

Figura 76 - Ficha 01 de análise da transformação da paisagem urbana

NOME   IDENTIFICAÇÃO DE IMAGEM VISTA DO EMPREENDIMENTO MUNDO PLAZA	
IMAGEM CONTEMPORÂNEA  FONTE - ACERVO PESSOAL (2018)	SIMULAÇÃO GRÁFICA  <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div>             PAISAGEM HISTÓRICA              PAISAGEM CONTEMPORÂNEA           </div> <div>             PAISAGEM PERMITIDA POR LEGISLAÇÃO              ELEMENTOS QUE VÃO DE ENCONTRO AO MARCO REGULATÓRIO           </div> </div>
IMAGEM HISTÓRICA 	
REFERÊNCIA FOTOGRÁFICA  MAPA PRODUZIDO PELA AUTORA A PARTIR DE DOCUMENTOS HISTÓRICOS.	DESCRIÇÃO DA IMAGEM DATA / HORA: 13/04/2018 - 10:30 INFORMAÇÕES ASSIM COMO AS DEMAIS, A IMAGEM CONTEMPORÂNEA FOI TIRADA LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A FOTOGRAFIA DO INÍCIO DE 2001, PROCURANDO CAPTAR ATRAVÉS DE UM ÂNGULO SIMILAR. NA IMAGEM HISTÓRICA PODE-SE OBSERVAR A PRESENÇA DA ANTIGA FÁBRICA DE CACHAÇAS CARANGUEIJO, JUNTAMENTE COM A HISTÓRICA CHAMINÉ. NA IMAGEM CONTEMPORÂNEA OBSERVA-SE O EMPREENDIMENTO MUNDO PLAZA SUBSTITUINDO A ANTIGA EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL.
	PERSPECTIVA 

Fonte: Elaboração própria (2018)

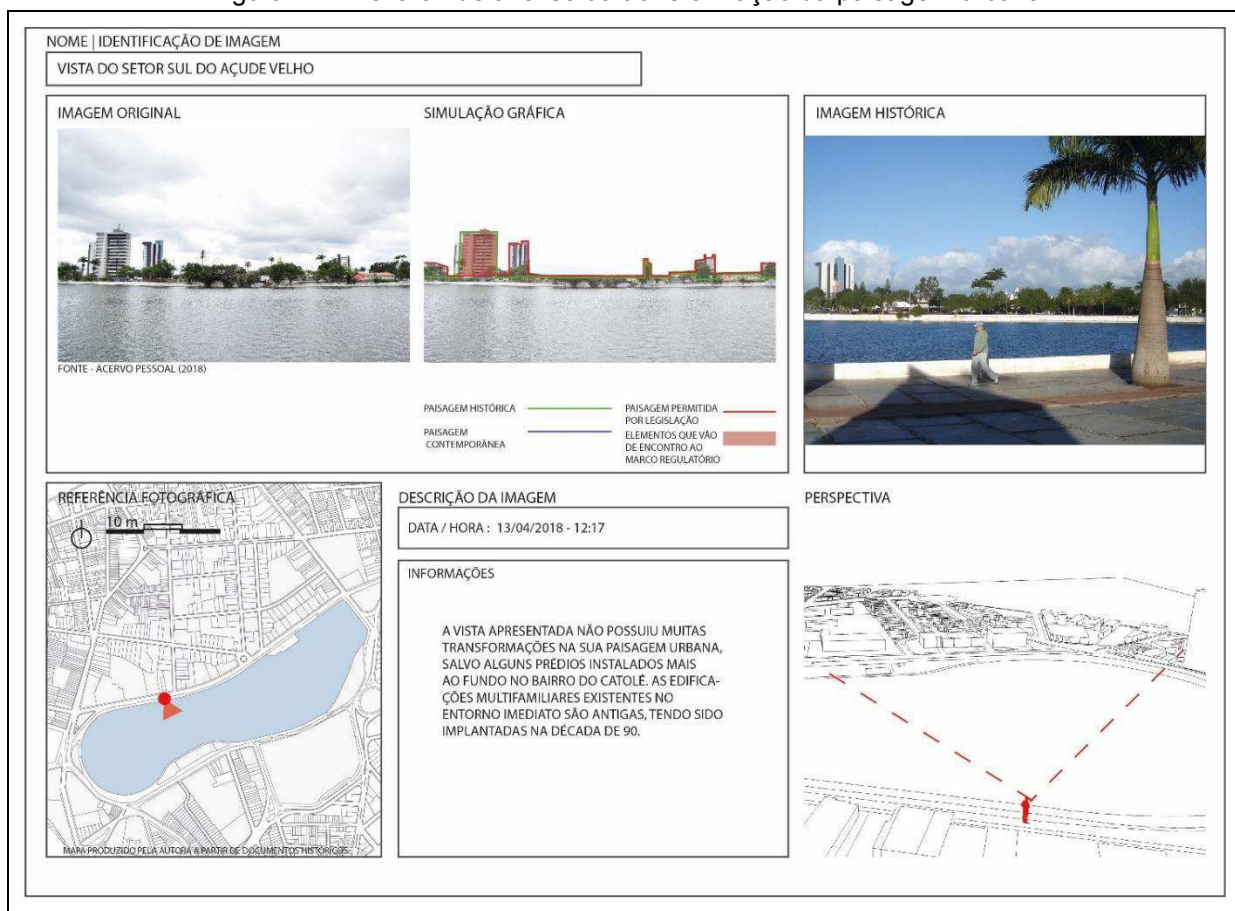
Conforme percebemos, através da simulação gráfica, as torres do Mundo Plaza e Solar Veronezzi estão demarcadas em vermelho devido a duas legislações as quais vão de encontro, primeiro por se encontrar no entorno imediato do Açude Velho, entrando em conflito com o Plano Diretor de Campina Grande e a lei municipal nº 4190 que institui o Açude Velho como parque urbano, como visto anteriormente. O segundo fator é devido a demolição da antiga chaminé da fábrica, a qual era tombada pelo IPHAEP.

Sem as torres, é possível perceber uma maior horizontalidade na área, com poucas alterações em relação à imagem histórica, apenas com a inserção de pequenos edifícios mais ao fundo, implantados no bairro do Catolé.

#### 4.5.3.2 Ficha 02

A ficha dois apresenta uma perspectiva do setor sul do açude, área que possui uma maior horizontalidade em comparação com as demais. Comparando a imagem histórica e a atual, percebe-se que paisagem sofre pequenas alterações, apenas com a implantação de alguns edifícios de médio porte, próximos ao Parque da Criança. O único registro de edificação que vai de encontro ao marco regulatório é a implantação do residencial Belvedere por se encontrar no entorno imediato do açude. Apesar da demarcação em vermelho no residencial, entende-se que o condomínio foi implantado durante a década de 90, anterior à promulgação da lei que torna o açude velho como parque urbano, diferente dos demais que estão inseridos no entorno imediato do açude e que foram implantados após a consolidação da lei.

Figura 77 - Ficha 02 de análise da transformação da paisagem urbana



Fonte: Elaboração própria (2018)

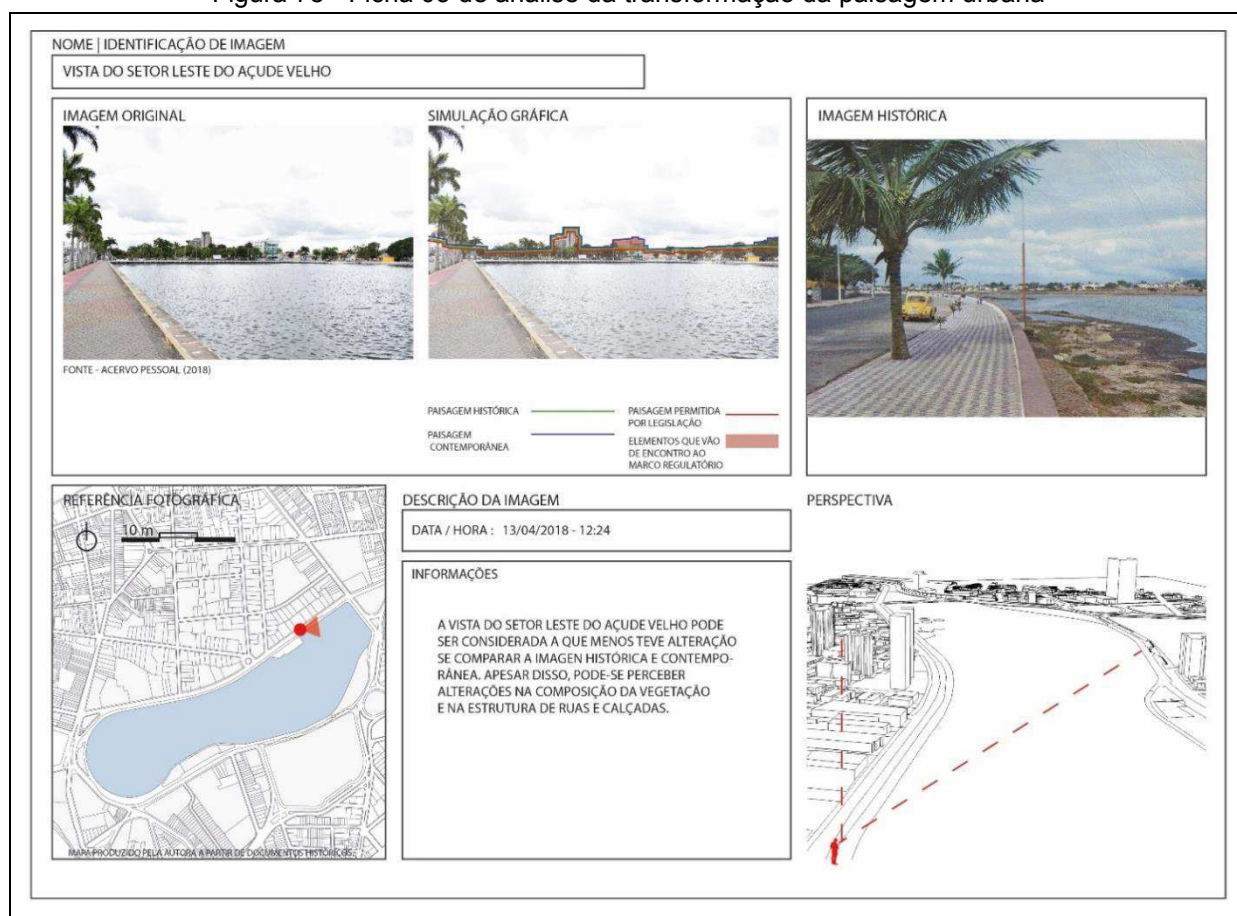
Da mesma forma que pode ser observada uma maior horizontalidade nessa vista, também se tem a mesma característica na terceira ficha, com perspectivas direcionadas para a região sul e oeste do Açude Velho. Observa-se que a horizontalidade dessas áreas mais ao sul do açude é devido à histórica instalação de instituições e à implantação do Parque da Criança no antigo Curtume dos Motas, contribuindo para a preservação da paisagem desse setor.

#### *4.5.3.3 Ficha 03*

Com a perspectiva voltada para o leste do açude, a ficha três reforça a horizontalidade anteriormente comentada. A histórica implantação de instituições e parques nesse setor contribui para a preservação da sua paisagem, principalmente por meio da implantação da FIEP, a qual possui uma edificação de médio porte mais ao fundo, com uma vasta área verde e estacionamento. Comparando-se a imagem histórica com o contexto atual, notam-se poucas mudanças, apenas a instalação de edificações de pequeno porte no entorno imediato do açude. Apesar da horizontalidade da área, observa-se que o edifício compreendido pelo Hotel Village, encontra-se com um pavimento a mais do que o permitido pelo plano diretor, de acordo com o limite de dois pavimentos.



Figura 78 - Ficha 03 de análise da transformação da paisagem urbana



Fonte: Elaboração própria (2018)

#### 4.5.3.4 Ficha 04



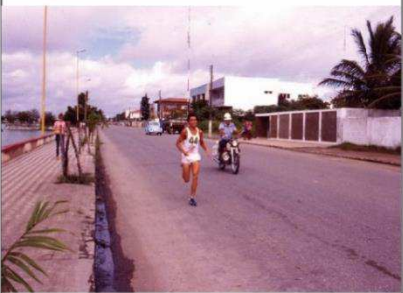
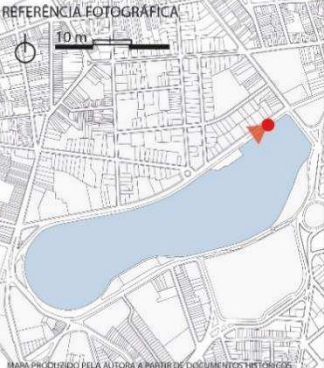
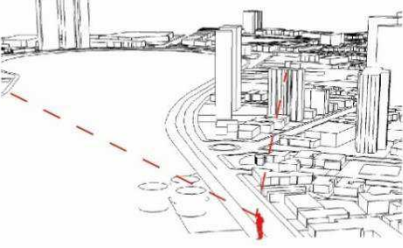
Na quarta ficha é apresentada uma perspectiva da rua Severino Cruz, historicamente uma das mais utilizadas para atos cívicos na cidade, sejam desfiles, festas, corridas, entre outros eventos. A importância da rua e a sua proximidade com o Açude Velho contribuem para a crescente modificação de uso das edificações nessa área, através da instalação de comércios, torres residenciais e de equipamentos institucionais.

Através da imagem histórica, percebe-se uma predominância residencial, com a presença de casas de grande porte, característica do setor ao norte do açude. Já na imagem atual, percebe-se a substituição dessas residências por estabelecimentos comerciais e institucionais, que em sua maioria preservam a estrutura das casas, mudando apenas seus usos. Mais ao fundo da imagem podem ser vistos os condomínios verticais implantados no entorno imediato do açude e no setor norte, além do Mundo Plaza e do Solar Veronezzi.



Por meio da simulação gráfica podem ser visualizadas as edificações que se encontram no entorno imediato do açude que vão de encontro ao marco regulatório, como também o Museu de Arte Popular da Paraíba – MAAP, o qual avança sobre o espelho d'água do Açude Velho. A imagem histórica e a atual fornecem a percepção do grande processo de verticalização que a área norte do açude vem passando, contrastando o uso habitacional que se tinha até o final do século XX, e o que vem sendo produzido atualmente.

Figura 79 - Ficha 04 de análise da transformação da paisagem urbana

<p>NOME   IDENTIFICAÇÃO DE IMAGEM</p> <p>VISTA DO SETOR OESTE DO AÇUDE VELHO</p>		
<p>IMAGEM ORIGINAL</p>  <p>FONTE - ACERVO PESSOAL (2018)</p>	<p>SIMULAÇÃO GRÁFICA</p> 	<p>IMAGEM HISTÓRICA</p> 
<p>PAISAGEM HISTÓRICA ——— PAISAGEM PERMITIDA POR LEGISLAÇÃO</p> <p>PAISAGEM CONTEMPORÂNEA ——— ELEMENTOS QUE VÃO DE ENCONTRO AO MARCO REGULATÓRIO</p>		
<p>REFERÊNCIA FOTOGRÁFICA</p>  <p>10 m</p> <p>MAPA PRODUZIDO PELA ALTOBA A PARTIR DE DOCUMENTOS HISTÓRICOS</p>	<p>DESCRIÇÃO DA IMAGEM</p> <p>DATA / HORA : 13/04/2018 - 11:10</p> <p>INFORMAÇÕES</p> <p>A VISTA REFORÇA A VISUALIZAÇÃO DO SETOR OESTE DO AÇUDE VELHO, MOSTRANDO DE FORMA BEM CLARA O AVANÇO QUE O MAPP FAZ SOBRE O ESPELHO D'ÁGUA DO AÇUDE. POR MEIO DA IMAGEM HISTÓRICA PERCEBE-SE UMA PREDOMINÂNCIA DE RESIDÊNCIAS NA RUA SEVERIANO CRUZ.</p>	<p>PERSPECTIVA</p> 

Fonte: Elaboração própria (2018)




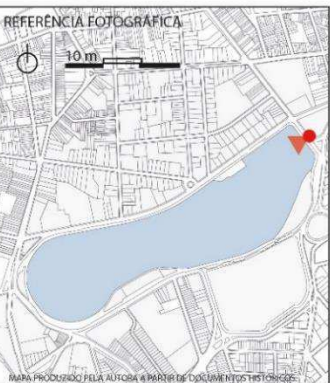
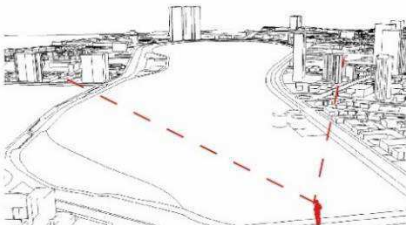
#### 4.5.3.5 Ficha 05

A quinta perspectiva apresenta a imagem histórica feita no início da década de 90, a qual pode ser vista uma predominância de elementos horizontais demarcados pela vegetação e as chaminés das antigas fábricas mais ao fundo,

elementos emblemáticos que reforçavam a antiga imagem de prosperidade que Campina Grande detinha no século passado.

A simulação gráfica reforça o contraste das edificações instaladas no entorno imediato em relação ao marco regulatório, destacando os empreendimentos inseridos no lugar das antigas fábricas, juntamente com os condomínios do entorno imediato ao norte do açude, além do avanço do Museu de Arte Popular da Paraíba sobre o espelho d'água. A perspectiva chama atenção pela grande barreira visual formada ao norte do açude, onde inúmeros prédios sobrepõem o campo visual do núcleo central da cidade.

Figura 80 - Ficha 05 de análise da transformação da paisagem urbana

NOME   IDENTIFICAÇÃO DE IMAGEM			
VISTA DO SETOR OESTE DO AÇUDE VELHO			
<p>IMAGEM ORIGINAL</p>  <p>FORNTE - ACERVO PESSOAL (2018)</p>	<p>SIMULAÇÃO GRÁFICA</p>  <p>PAISAGEM HISTÓRICA — PAISAGEM PERMITIDA POR LEGISLAÇÃO PAISAGEM CONTEMPORÂNEA — ELEMENTOS QUE VÃO DE ENCONTRO AO MARCO REGULATÓRIO</p>	<p>IMAGEM HISTÓRICA</p> 	
<p>REFERÊNCIA FOTOGRÁFICA</p>  <p>IMAGEM PRODUZIDA PELA AUTORA A PARTIR DE DOCUMENTOS HISTÓRICOS</p>	<p>DESCRIÇÃO DA IMAGEM</p> <p>DATA / HORA : 13/04/2018 - 11:00</p> <p>INFORMAÇÕES</p> <p>VISTA LESTE DO SETOR OESTE DO AÇUDE VELHO, COMPREENDIDA DA PRAÇA POSTERIOR DA FIEP. A IMAGEM HISTÓRICA APRESENTA OS COMPONENTES INDUSTRIAIS MAIS AO FUNDO E A HORIZONTALIDADE DESSA ÁREA NA DÉCADA DE 90, ENQUANTO QUE A IMAGEM CONTEMPORÂNEA MOSTRA A VERTICALIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE NO SETOR NORTE.</p>		<p>PERSPECTIVA</p> 

Fonte: Elaboração própria (2018)




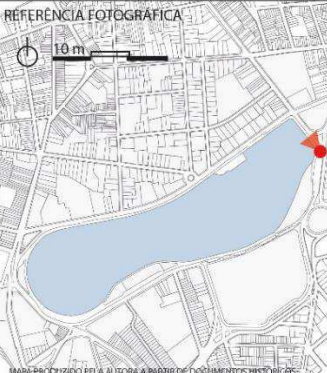
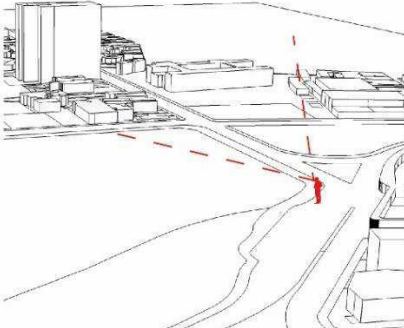
#### 4.5.3.6 Ficha 06

A ficha seis possui um ângulo visual voltado para a descida da rua que originou Campina Grande, a Vila Nova da Rainha, conhecida por ser uma das portas de entrada da feira central. Por meio da imagem histórica percebe-se a localidade

pouco adensada, apresentando mais ao fundo a maternidade municipal. Em comparação com a imagem atual, se vê a instalação de alguns prédios na referida rua, principalmente edificações comerciais de médio porte e o Titão Plaza Hotel.

A vegetação também contribuiu para a modificação visual da área, por meio de um maior adensamento de árvores nas praças e a implantação das palmeiras no entorno do Açude Velho, além da urbanização das calçadas e praças do setor leste.

Figura 81 - Ficha 06 de análise da transformação da paisagem urbana

<p>NOME   IDENTIFICAÇÃO DE IMAGEM</p> <p>VISTA DA DESCIDA DA RUA VILA NOVA DA RAINHA</p>		
<p>IMAGEM CONTEMPORÂNEA</p>  <p>FONTE - ACERVO PESSOAL (2018)</p>	<p>SIMULAÇÃO GRÁFICA</p> 	<p>IMAGEM HISTÓRICA</p> 
<p>PAISAGEM HISTÓRICA — PAISAGEM PERMITIDA POR LEGISLAÇÃO</p> <p>PAISAGEM CONTEMPORÂNEA — ELEMENTOS QUE VÃO DE ENCONTRO AO MARCO REGULATÓRIO</p>		
<p>REFERÊNCIA FOTOGRÁFICA</p>  <p>MAPA PRODUZIDO PELA AUTOBA A PARTIR DE DOCUMENTOS HISTÓRICOS</p>	<p>DESCRIÇÃO DA IMAGEM</p> <p>DATA / HORA: 13/04/2018 - 10:45</p> <p>INFORMAÇÕES</p> <p>VISUALIZA-SE A DESCIDA DA RUA VILA NOVA DA RAINHA, A PRIMEIRA RUA DE CAMPINA GRANDE. A VISTA AINDA COMPREENDE PARTE DA PRAÇA DA FIEP E MAIS AO FUNDO A MATERNIDADE MUNICIPAL.</p>	<p>PERSPECTIVA</p> 

Fonte: Elaboração própria (2018)

#### 4.5.3.7 Ficha 07

A imagem contida na ficha sete é uma das vistas mais utilizadas em propagandas e anúncios que se utilizam da imagem do Açude Velho, principalmente por conta do monumento dos tropeiros da Borborema, o qual homenageia os cem anos de emancipação de Campina Grande, conforme visto na Figura 82 e em tantos outros anúncios que se utilizam dessa paisagem.



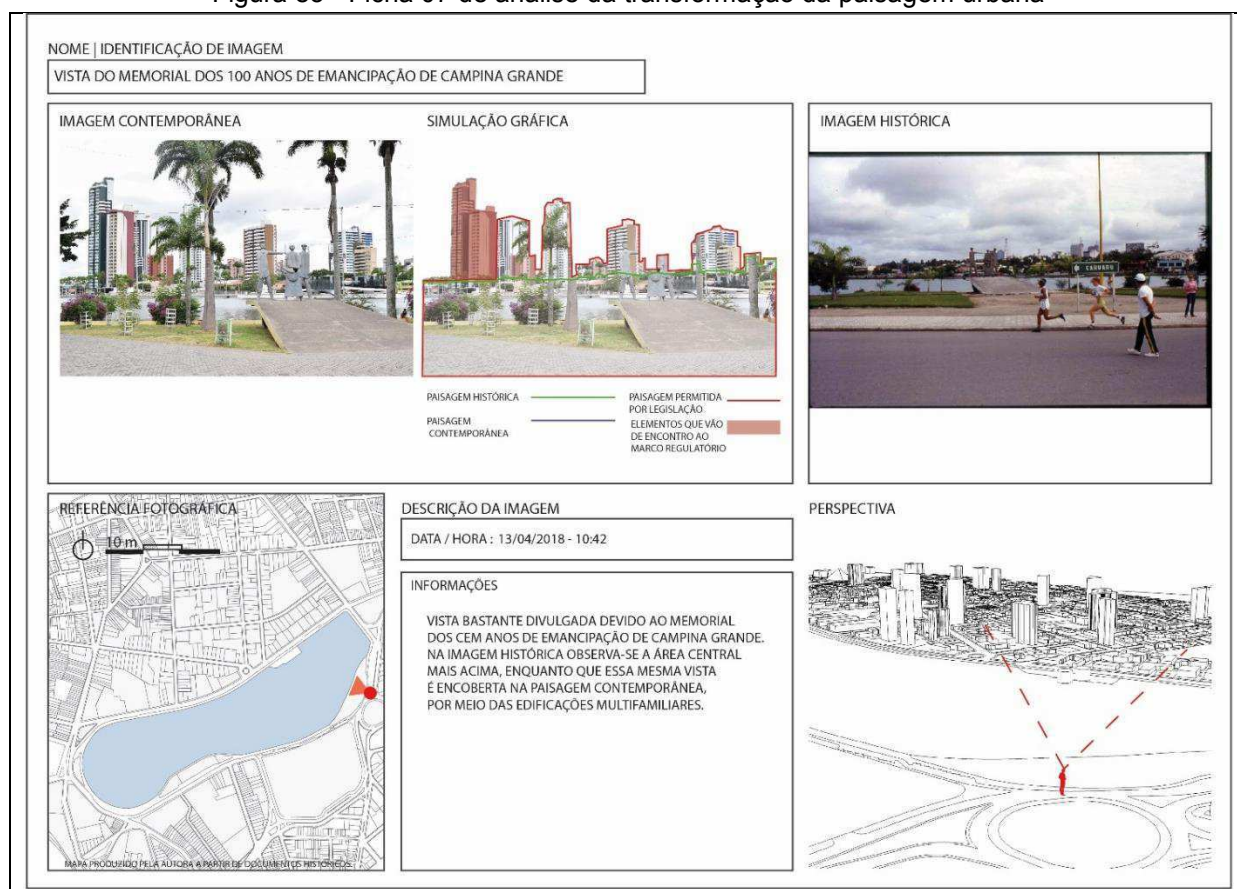
Figura 82 - Reportagem sobre o monumento de comemoração do centenário de Campina Grande



Fonte: Diário da Borborema de Campina Grande, de 11 de Outubro de 2003.

Por meio da imagem histórica da ficha sete Figura 83 que apresenta uma corrida realizada no entorno do açude, observa-se ao fundo uma predominância de elementos de pequeno porte, formado principalmente por residências e alguns comércios, possibilitando uma boa visualização do centro histórico da cidade, inclusive podendo identificar os edifícios Rique e Lucas, mais ao fundo. Em comparação com a imagem atual, percebe-se que os prédios implantados no setor norte cobrem a vista anteriormente aberta, proporcionando uma nova configuração e percepção visual dessa área, tirando o protagonismo visual que o centro histórico, juntamente com espelho d'água do açude possuíam, passando a ser demarcado pela presença dos empreendimentos habitacionais de alto padrão.

Figura 83 - Ficha 07 de análise da transformação da paisagem urbana

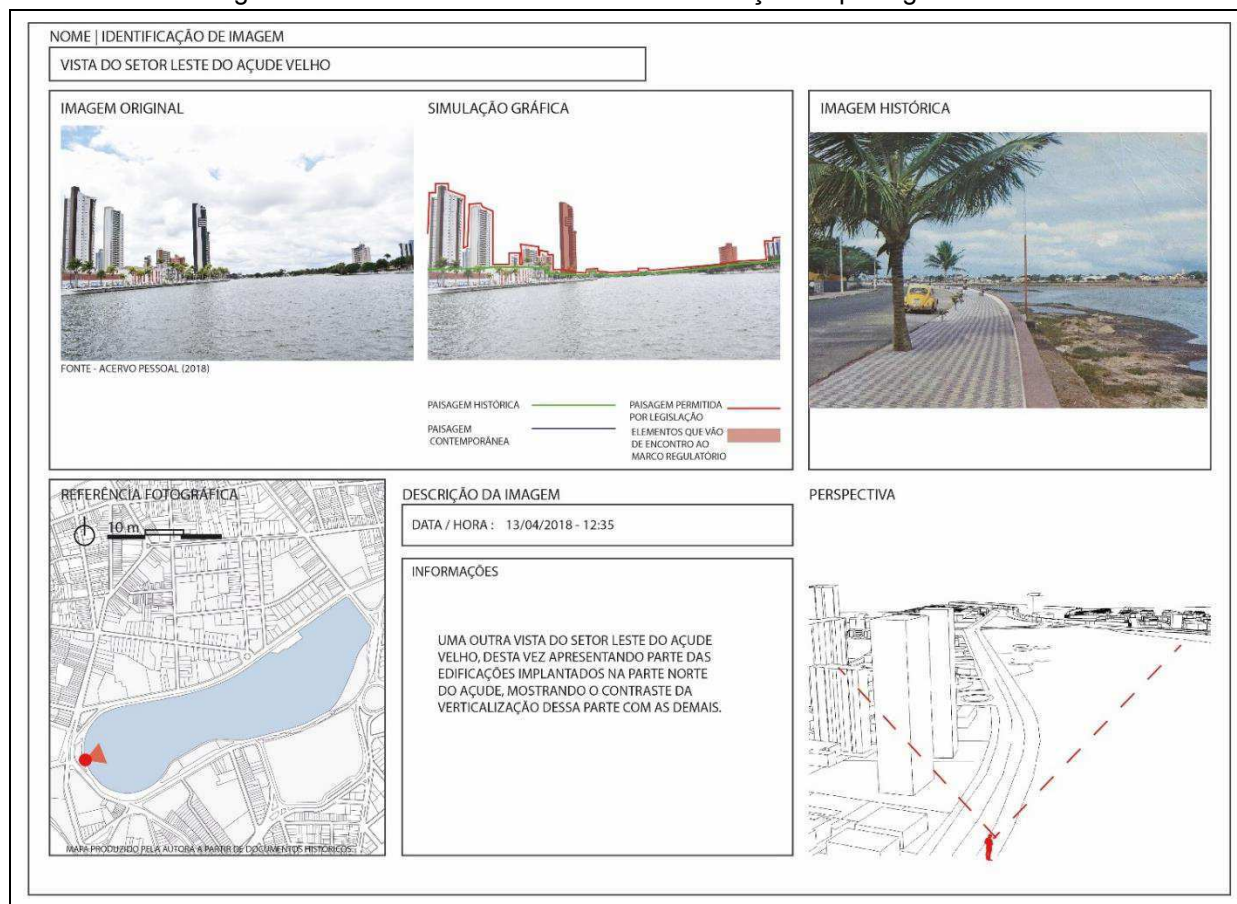


Fonte: Elaboração própria (2018)

#### 4.5.3.8 Ficha 08

Diferente da imagem analisada na ficha sete, a imagem da última ficha é muito pouco utilizada em anúncios e propagandas que se utilizam da paisagem do Açude Velho, visto que a maioria dos anúncios preferem utilizar a vista do setor oeste. Apesar disso, é interessante analisá-la devido ao contraste que ela demonstra através da verticalização no setor norte do açude e a horizontalidade no setor sul. Ao fundo, pode-se ver uma maior horizontalidade na composição da paisagem, visualizando apenas uma pequena parte do edifício da FIEP, diferente da verticalização apresentado na sua vista oposta.

Figura 84 - Ficha 08 de análise da transformação da paisagem urbana



Fonte: Elaboração própria (2018)

Após analisar todas as perspectivas e simulações, comprova-se que a verticalização da área, fomentada principalmente pelo setor imobiliário com a construção de condomínios verticais, foi a principal condicionante na alteração da paisagem urbana da área de estudo, principalmente no setor ao norte do açude. Também foi possível perceber que cada área possui algumas particularidades, a exemplo do setor sul e leste que possui sua paisagem um pouco mais preservada, devido a uma maior horizontalidade e a presença de edificações e usos que possibilitam a manutenção da configuração existente, impossibilitando a verticalização.

Apesar de ter sido feita uma análise visual da paisagem urbana da área de estudo, o trabalho entende que a paisagem não é composta apenas dos elementos físicos, mas também do uso do espaço e dos elementos sociais que constituem e estão presentes em cada lugar. As alterações na paisagem urbana estão vinculadas com as expressões sociais e de como elas condicionam a produção do espaço da



área. Desta forma, para complementar a análise da paisagem urbana do Açude Velho, foi realizada uma análise acerca dos registros de usos da área e suas alterações no recorte analisado.

#### 4.5.4 Transformação de Usos no Entorno do Açude Velho

Conforme Carlos (2001), as alterações na paisagem urbana consistem na materialização do processo de produção do espaço, sendo expressão das relações sociais. Sendo assim, após analisar as alterações físicas do objeto empírico, a presente etapa realiza uma análise acerca das relações de vida e das práticas sociais da população que utilizou e continua utilizando o espaço nos diferentes períodos, compreendendo que essas alterações também se inserem no que se entende sobre paisagem.

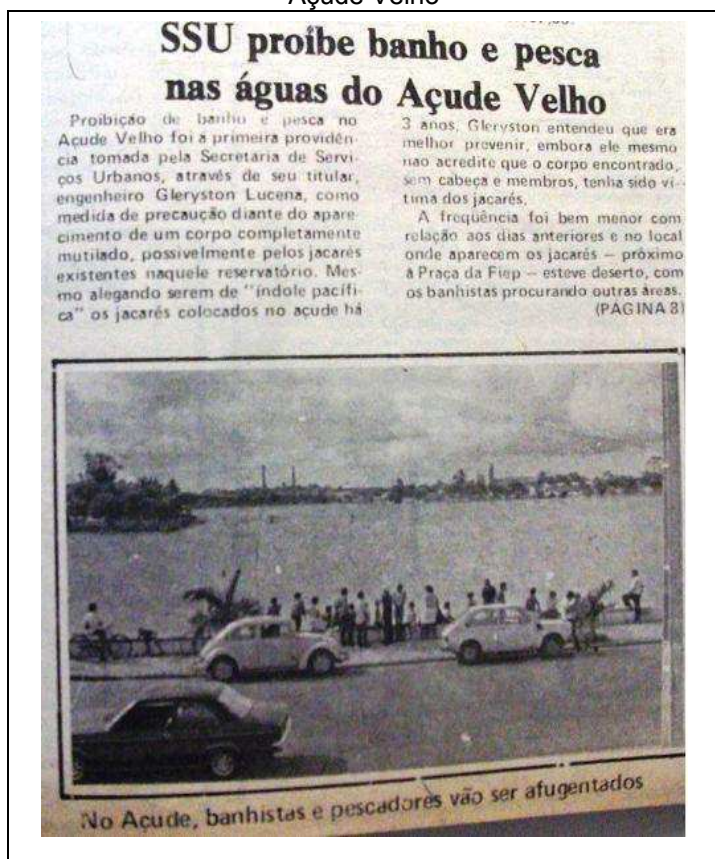
A presente análise inverte a perspectiva de observação, deixando de ser os elementos físicos, passando a ser observado o cotidiano da rua. Conforme análises realizadas por Certeau (2009), o usuário do lugar se torna o protagonista nas observações da área, enquanto que anteriormente as edificações eram quem exerciam esse papel. A presente etapa parte do entendimento de paisagem como materialização das relações sociais que se desenvolvem no espaço, observando os aspectos cotidianos de uso por parte da população. Essa etapa também parte da pesquisa documental anteriormente levantada, principalmente por meio dos registros fotográficos e dos anúncios de jornais encontrados das diferentes épocas, de forma a contribuir com a análise do cotidiano e dos usos que as pessoas realizavam do espaço.

##### 4.5.4.1 *Espaço de Lazer e Esportes*

O Açude Velho tem um histórico papel de centro cívico, além das práticas de lazer pela sociedade campinense. Diferentes modalidades esportivas já foram e continuam sendo praticadas na área, as quais envolviam a utilização das águas do velho açude e o seu entorno. Porém, com o passar dos anos, a utilização das águas do Açude Velho para práticas esportivas e de lazer passou a ter um maior controle, sendo possível encontrar registros da proibição de banhos nas suas águas em diferentes épocas, conforme se pode ver pelo recorte do anúncio da Figura 85.

Outra prática bastante realizada, ao longo do tempo, nas águas do Açude velho foi a pesca, hábito principalmente de moradores próximos da área, que comercializavam os peixes na feira central, ou mesmo para consumo próprio. Com a crescente urbanização da área e a poluição do açude, esse uso foi se perdendo, mas continua existindo, pois atualmente ainda pode-se encontrar algumas pessoas pescando no açude em diferentes horas, em alguns casos a pesca tendo um caráter esportivo e de lazer.

Figura 85 - Reportagem sobre a proibição de banhos no Açude Velho



Fonte: Diário da Borborema de 19 de Abril de 1984, p. 8.

Figura 86 - Pescador no Açude Velho



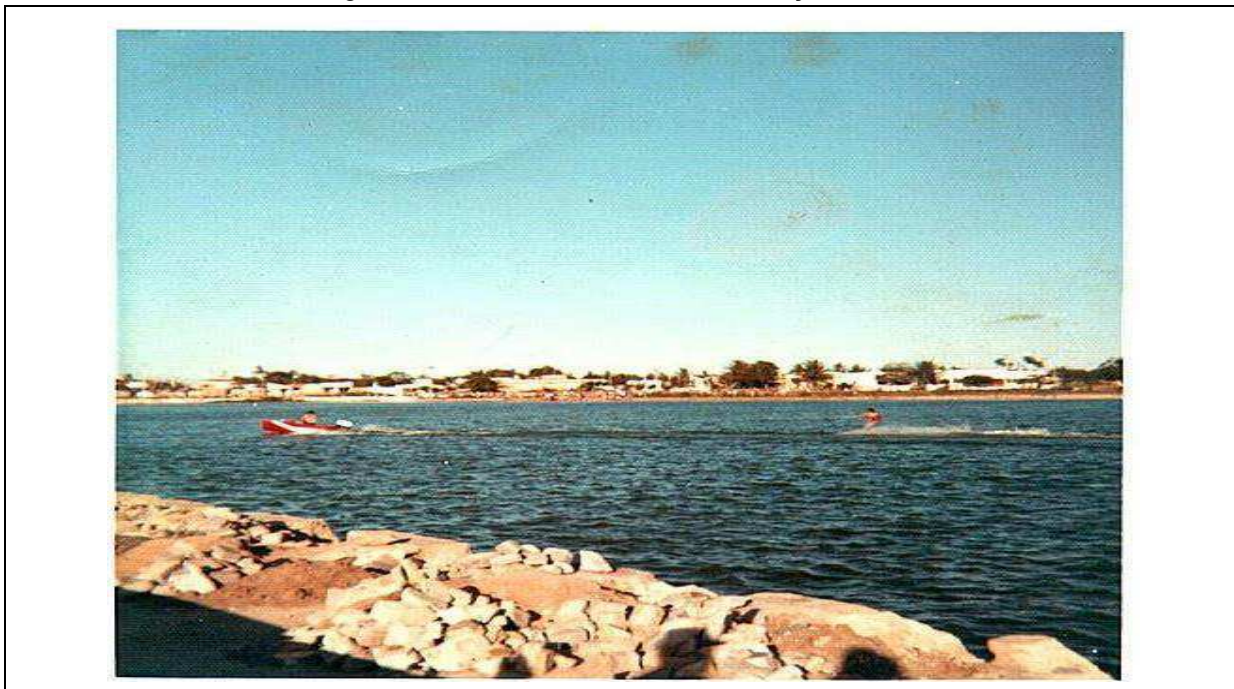
Fonte: Acervo Pessoal.

Uma das práticas esportivas que pararam de serem vistas no Açude Velho foram as que se utilizavam dos pedalinhas, lanchas ou *Jet ski*<sup>42</sup>, os quais até o final da década de 90 eram bastante comum. Os pedalinhas eram alugados próximo ao monumento dos tropeiros da Borborema, onde as pessoas poderiam percorrer praticamente todo o espelho d'água do açude, prática que parou de ser realizada no começo do século XX. Já as lanchas e *Jet ski* são observados pelos registros

<sup>42</sup> Veículo de água. Geralmente utilizado para passeios em praias e açudes.

principalmente na década de 90, não se obtendo respostas se essas práticas foram proibidas ou pararam de ser práticas espontaneamente.

Figura 87 - Lancha sendo utilizada no Açude Velho



Fonte: Diário da Borborema, de 19 de Abril de 1984, p. 8.

Figura 88 - Pedalinhos que eram alugados para passeio no Açude Velho



Fonte: Retalhos Históricos (2017)



Apesar do histórico uso das águas do Açude Velho para práticas esportivas e de lazer, atualmente não existe mais tal uso, possivelmente pela crescente urbanização da área e pela poluição de suas águas, preferindo-se a utilização das cidades litorâneas ou outros açudes da região para tais práticas, a exemplo do açude de Boqueirão<sup>43</sup>.

Ao longo dos anos, o Açude Velho foi palco de importantes provas esportivas, a exemplo da foto histórica vista no capítulo anterior de uma disputa de natação presenciada por uma multidão de pessoas que circundavam o cais recém-inaugurado. As corridas com diferentes percursos também foram e continuam sendo bastante vista na área, historicamente iniciada pela tradicional corrida do fogo, que sempre teve como ponto de partida o Açude Velho (Figura 90) Também pode-se encontrar registros de maratonas e competições que aconteciam na área, a exemplo da maratona do jornal Diário da Borborema. Atualmente algumas dessas competições continuam existindo, além de outras que foram sendo criadas por instituições e empresas privadas.

Figura 89 - Divulgação do Percurso da corrida da fogueira



Fonte: Diário da Borborema, 1984, p. 8.

Figura 90 - Corrida da fogueira para crianças



Fonte: Retalhos Históricos (2017)

Provas de ciclismo também eram bastante comuns na área no início da década de 90, porém, não se tem registro de tais práticas na atualidade, sendo bastante comum os ciclistas da cidade fazerem trilhas rurais nos arredores de Campina Grande. Apesar disso, com as reformas das calçadas de entorno do

<sup>43</sup> Açude que serve como fonte de abastecimento de Campina Grande.

açude, foi instalada uma ciclo-faixa ao lado da pista de caminhada, utilizada para passeios e aluguel de bicicletas.

Figura 91 - Prova de ciclismo no entorno do Açude Velho



Fonte: Diário da Borborema, 1984, p. 8

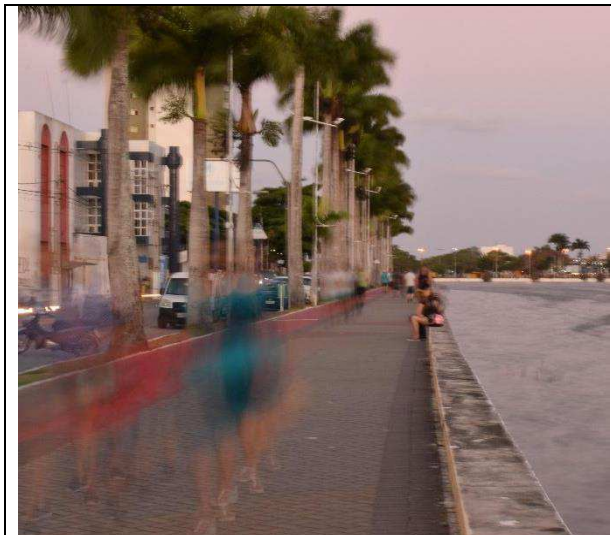
Figura 92 - Bicicletas alugadas para passeio no Açude Velho



Fonte: Acervo pessoal

Um dos usos que foram intensificando-se na década de 90 e que atualmente é bastante forte no entorno do Açude Velho é a prática de caminhada esportiva, principalmente em horários com pouca incidência de sol (início da manhã e final da tarde). Com o passar dos anos, observa-se o aumento dessa prática, não sendo exclusiva de moradores próximos da área, mas também de pessoas que residem em outros bairros.

Figura 93 - Pessoas caminhando no Açude Velho



Fonte: Acervo pessoal

Figura 94 - Mulher caminhando no açude velho em 2017



Fonte: Retalhos Históricos (2017)

#### 4.5.4.2 Espaço de Festas e Eventos

No início da década de 90, o Açude Velho passou a receber grandes festas e eventos que aconteciam na cidade. Nessa época, apenas existia o São João como festa de grande porte do município, tradicionalmente realizada no Parque do Povo<sup>44</sup>. Por volta do final da década de 80 e início da década de 90, foi criada a Micarande<sup>45</sup>, uma festa de carnaval fora de época inspirada nos eventos que aconteciam em Salvador, principalmente com os blocos e bandas de Axé.

Inicialmente, a Micarande começou com um grupo de amigos que organizaram um bloco saindo das margens do Açude Velho, mas com o passar dos anos, a festa foi ganhando grandes proporções, sendo cada vez mais padronizada com a criação de diversos blocos que arrastavam multidões, passando pelas margens do Açude Velho e sendo finalizado no Parque do Povo:

Oficialmente, a Micarande começou em 1990, quando ocorreu uma espécie de padronização do evento através dos blocos. Era a época das “agremiações de amigos” sem fins lucrativos, fazendo com que a população se identificasse mais diretamente com a festa. O mês escolhido para o evento, segundo algumas fontes, foi em virtude de ser o mês de aniversário de Cássio Cunha Lima. Exatamente em 21 de abril de 1990, perto do antigo “Cave”, localizado as margens do Açude Velho, um grupo de foliões vestindo as mortalhas com um Galo de Campina estampado no material, saiu em direção ao Parque do Povo puxado pelo forrozeiro Biliu de Campina, acompanhado por uma orquestra de frevo (PEREIRA FILHO, 2006, p. 44).

Inúmeros blocos passaram a ser criados ao longo dos anos, tendo seu auge no final da década de 90. Apesar disso, a Micarande chegou ao fim, por volta de 2008, por meio de uma solicitação da Prefeitura Municipal de Campina Grande, então administrada pelo prefeito Veneziano Vital do Rêgo. Apesar do término da festa, até os dias atuais, alguns blocos da sua antiga grade, como também outros posteriormente criados, continuam passando pelo velho açude em algumas épocas do ano, tendo como exemplo o bloco Piu-Piu Amarelinho e a Namoradrilha do Spazzio.

---

<sup>44</sup> Espaço público localizado na área central da cidade, utilizado para a realização de festas e eventos.

<sup>45</sup> Festa que em Campina Grande durante uma semana. Inspirada no carnaval fora de época de Salvador, a festa contava com blocos e grupos de axé que arrastavam multidões através do trio elétrico.



Outra festividade que ocorre às margens do Açude Velho, exclusivamente no período de carnaval, é o bloco Jacaré do Açude Velho, criado para homenagear uma “lenda urbana”<sup>46</sup> raramente vista no açude. O bloco geralmente sai na quarta-feira de cinzas, fechando a programação oficial do carnaval de Campina Grande, percorrendo às margens do Açude Velho. Apesar de serem tratados como uma lenda urbana, os jacarés possuem um histórico de aparição no açude, mesmo após a sua urbanização, sendo inclusive causa de acidentes, como o registro encontrado na Figura 96.

Figura 95 - Bloco jacaré o açude velho as margens do açude velho



Fonte: Retalhos históricos (2017)

Figura 96 - Notícia de acidente envolvendo criança no Açude Velho



Fonte: Paraíba (2017)

Os eventos ou usos realizados pela população visam demonstrar a alteração do contexto social urbano do Açude Velho, o qual passou a ter práticas ditas informais, cada vez mais suprimidas. Apesar disso, percebe-se que a área passa a ter um forte caráter de ponto turístico na cidade, sendo local atrativo e parada obrigatória para os turistas, principalmente no período de grandes eventos na cidade. Historicamente, a área é palco de encontro da população campinense, de diferentes classes econômicas e de diferentes bairros, tornando-se um dos espaços públicos mais importantes de Campina Grande.

<sup>46</sup> Raramente visto no Açude Velho, existem registros que mostram a presença de Jacarés no açude.

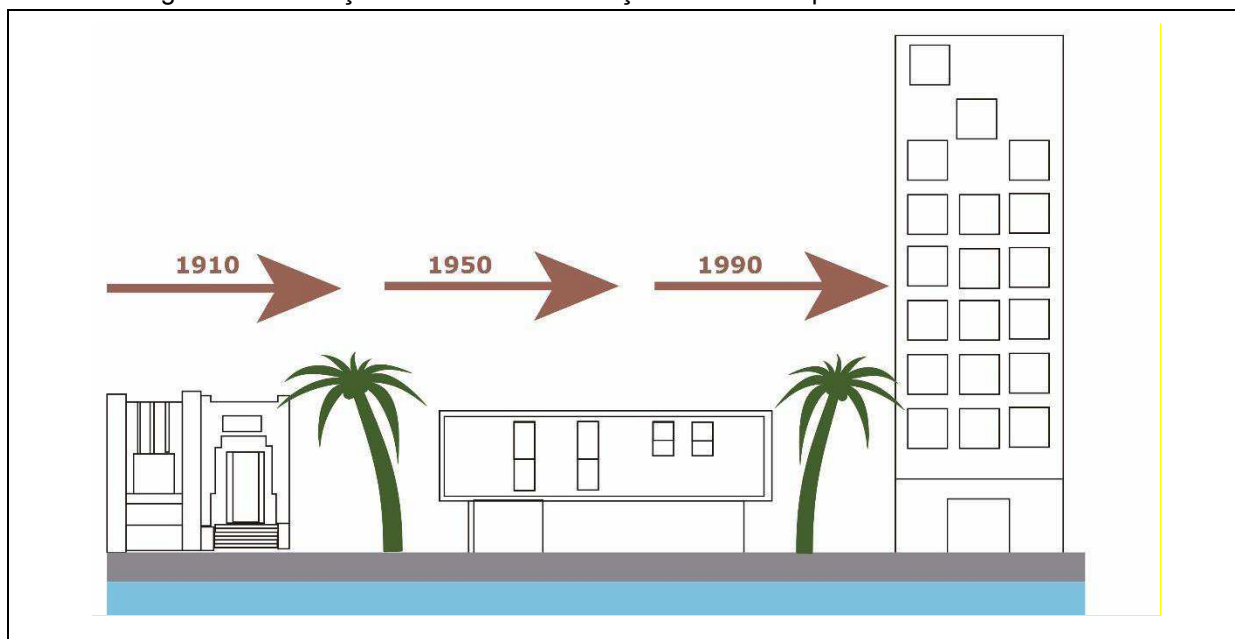
## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise do processo de alteração da paisagem urbana do Açude Velho de Campina Grande, no período de 1990 a 2017 partiu da inquietação e a necessidade de compreender como o espaço vem sendo produzido e alterado constantemente, e quais as causas e interesses para tanto. O estudo permitiu a visualização das mudanças físicas e sociais que ocorreram na área em um curto período de vinte e sete anos, enquanto que a instalação das primeiras fábricas nos arredores do açude, a consolidação das áreas residenciais ao norte do mesmo e o crescente adensamento e implantação de instituições levaram quase que um século para ocorrer.

A observação da intensificação do processo de alteração da área nos últimos anos apontou a necessidade e urgência de estudo do que vem acontecendo na área, de forma a possibilitar uma melhor compreensão acerca das consequências do processo de produção contemporânea e a possível continuação dele nos anos seguintes, caso ele continue ocorrendo sem qualquer controle.

Através do apanhado histórico e a posterior análise no recorte temporal proposto, observam-se os diferentes ciclos de produção do espaço no entorno do Açude Velho. Inicialmente a atração que a estação ferroviária implantada próxima da área exerceu para a instalação de fábricas, armazéns e curtumes, tornando o Açude Velho como uma área fabril na primeira metade do século XX. Em paralelo, o avanço da implantação de residências nas ruas e quadras que foram sendo abertas para ligar o centro histórico com a estação ferroviária na primeira metade do século XX. Posteriormente com a implantação de casas com preceitos modernistas, pertencentes a uma população abastada da sociedade campinense. Por último observou-se as alterações de uso das edificações existentes por condomínios verticais de alto padrão a partir de 1990, processo que passamos a nos deter e analisar mais a fundo na pesquisa.

Figura 97 - alterações de uso das edificações existentes por condomínios verticais



Fonte: Elaboração própria (2018)

O material coletado contribuiu para as análises da formação histórica do objeto empírico, juntamente com dados e registro sobre sua atual conjuntura da área. Quando devidamente organizado, o material foi utilizado tanto para a análise do contexto histórico, como também para as etapas posteriores de análise da produção do espaço e alteração da paisagem urbana. Deste modo, os resultados obtidos por meio das observações procuraram atender aos objetivos propostos, colaborando com a hipótese de que a produção do espaço urbano do Açude Velho se insere numa lógica de produção da cidade contemporânea, através de uma valorização da área para ser comercializada como espaço de habitação para uma alta classe da sociedade, resultando em alterações de uso e ocupação e, consequentemente, nas alterações paisagísticas.

A documentação levantada visa se tornar um meio de preservação da memória de uma época e de uma paisagem que já não mais existe, tornando-se exemplo e meio de análise para processos parecidos que ocorrem em outras localidades. As tecnologias digitais e as metodologias adotadas possibilitaram a organização e sistematização das análises, procurando contribuir com a legibilidade do trabalho.

Vimos também que o estudo das alterações no uso e ocupação dos lotes e imóveis da área de entorno do Açude Velho, por meio das solicitações de construções e registros fotográficos, colaboraram para a observação de uma série

de características e informações no processo de formação e produção da área em estudo. Inicialmente vendo-se a informalidade em que muitas das construções foram implantadas, condicionando a formação das quadras que possuem o mesmo traçado atualmente. A identificação das fábricas que estavam no entorno do açude, muitas das quais já foram demolidas e substituídas por outras construções, possibilitaram a formação de fichas documentais que apresentam a conjuntura do Açude Velho enquanto área fabril.

As solicitações de construções residenciais na metade do século XX apresentaram as residências de preceitos modernistas com novas características construtivas e novos padrões, pertencentes a uma classe de maior poder aquisitivo em ascensão na época. Por meio do levantamento foi visto que grande parte dessas construções foram preenchendo os lotes vazios da área ao norte do açude, enquanto outras foram substituindo antigas construções. Desta forma, o levantamento histórico apresenta a área de entorno do Açude Velho que chegam na década de 90 com uma área residencial consolidada.

Com a análise da alteração de uso e ocupação do solo, a partir da década de 90, constatou-se uma intensa mudança do uso das edificações da área, principalmente as do entorno imediato do açude, que passaram a receber comércios e instituições. Em paralelo também se viu a implantação de algumas edificações com mais de cinco pavimentos, as quais deram início ao processo de verticalização estudado. Apesar de tais alterações, constatou-se que pouco se mudou no traçado da área em estudo, possuindo a mesma disposição das ruas e quarteirões formados durante o século XX.

Por meio dos anúncios e reportagens coletadas em revistas e jornais, observou-se a crescente valorização da imagem e paisagem do Açude Velho, a qual se tornam uma das principais caracterizações de Campina Grande, sendo um elemento identitário da cidade. Essa importância paisagística da área fomentou ainda mais a sua especulação, intensificando as alterações de uso e ocupação do solo e atraindo cada vez mais investimentos do mercado imobiliário para construções de empreendimentos na área.

Na primeira década do século XXI observou-se a explosão de condomínios verticais instalados na área, principalmente, os de alto padrão que passaram a substituir antigas residências, armazéns e fábricas que demarcaram a paisagem durante o século XX. Nos anúncios coletados de venda desses empreendimentos,

viu-se uma variedade de discursos que anunciavam os empreendimentos, identificando matrizes discursivas que se utilizavam da segurança, localização e da paisagem da área. Por meio da identificação dessas matrizes foi possível observar que a localidade central e a proximidade com o Açude Velho são os principais condicionantes discursivos, utilizando-se de sua paisagem como um item também a ser comercializado. Sendo assim, a área de entorno do velho açude, passou a ser comercializada pelo mercado imobiliário como nova área para habitação de uma classe média-alta da cidade, por meio dos condomínios verticais.

A análise da paisagem foi capaz de identificar as alterações nas formas do seu espaço construído, relacionando a paisagem formada até a década de 90 e a que vem se constituindo até 2017. Tal análise possibilitou visualizar a transformação ao longo do recorte proposto, indo um pouco além, através da especulação da simulação gráfica de como essa paisagem pode ser ainda mais alterada, caso continue sem nenhum controle, tendo a verticalização como protagonista.

O levantamento preliminar procurou identificar e caracterizar os elementos construídos e naturais da paisagem da área, elementos esses que apresentavam valores históricos, simbólico, cultural e arquitetônico que estruturam a paisagem da área. Após o levantamento e diagnóstico, procedeu-se com a análise dos dados, originando as simulações gráficas com geração de imagens que possibilitaram uma melhor percepção sobre o processo de produção da área.

Por meio da análise do marco regulatório da área, pôde-se encontrar diversas informalidades no seu processo de produção, tendo a verticalização de alguns pontos como principal fator que vai de encontro aos dispositivos legais. Observou-se a fragilidade do plano diretor e do código florestal da cidade no que se refere à proteção da paisagem urbana da área, o qual apenas menciona a importância de resguardo e zoneamento de áreas de preservação paisagísticas, mas não apontam qualquer instrumento que possa resguardar essas áreas. Desta forma, o presente trabalho também pretende ser um incentivo e embasamento para a formulação de dispositivos que possam controlar o processo de produção que vem transformando os valores paisagísticos e patrimoniais da área estudada.

À medida que o Açude Velho foi ganhando uma nova conjuntura e um novo contexto urbano em Campina Grande, observam-se também as alterações de usos cotidianos por parte da população, suprimindo antigos usos e adotando novas práticas na área, as quais também estão inseridas na compreensão da paisagem. A

análise contribuiu para a percepção de que as alterações das estruturas físicas no entorno do Açude Velho também são causa e/ou consequência das alterações sociais, através de uma série de modificações nos aspectos da vida urbana.

Conclui-se assim, que o Açude Velho de Campina Grande intensificou sua imagem no cenário urbano da cidade, valorizando sua área como zona atrativa para investimentos do mercado imobiliário regional, resultando na alteração da sua paisagem urbano que vem se tornando vitrine do progresso e modernização da cidade, sendo reflexo dos interesses dos agentes produtores do seu espaço.

Acredita-se que a pesquisa ora apresentada contribui para a ampliação do conhecimento sobre a área de estudo e a necessidade de resguardo da área, objetivando fomentar a discussão sobre a necessidade de proteção da paisagem urbana do centro histórico e do Açude Velho de Campina Grande, associando a sua ideia de construção de paisagem futura, permitindo proteger seus elementos referenciais da paisagem histórica, considerada como herança cultural transmitida coletivamente.

Ao mesmo tempo, o trabalho não encerra a discussão sobre a mencionada área, tendo outras possibilidades de análise, inclusive no que se trata de paisagem, pois, como dito anteriormente, a paisagem possui diversas abordagens em diferentes áreas do conhecimento. A partir dos dados levantados e das constatações feitas, alguns questionamentos podem ser levantados e podem servir para o desenvolvimento de futuras pesquisas sobre o Açude Velho de Campina Grande, a exemplo de análises mais aprofundadas acerca do uso social que a população faz do espaço.



## REFERÊNCIAS

AGRA, Giscard Farias. **A urbs doente medicada: a higiene na construção de Campina Grande** (1877-1935). Campina Grande: Gráfica Marcone, 2006.

ALMEIDA, Camila Cartaxo de. **A Relação entre o Mercado Imobiliário e as Torres Residenciais em Campina Grande - PB**. Monografia (Especialização) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2017. 83 f.

ALMEIDA, Elpídio de. **História de Campina Grande**. 2. ed. Edições da Livraria Pedrosa, 1962.

BARBOSA, Fabrício Lira. **De rainha a Plebeia: inventário das transformações urbanas e arquitetônicas de Campina Grande entre 1935-1945**. Natal: Trabalho de conclusão do curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela UFRN, 1999.

BERQUE, Augustin. Paisagem-marca, paisagem-matriz: elementos da problemática para uma geografia cultural. **Geografia Cultural: uma antologia**. Rio de Janeiro: EDUERJ, p. 239-244, 2012.

BONATES, M. F. Leis que (des) orientam o processo de verticalização. Transformações urbanas em Campina Grande à revelia da legislação urbanística. La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación. **XI Colóquio Internacional De Geocrítica**, Universidad de Buenos Aires, p. 2-7, 2010. Disponível em: <<http://eventos.filo.urba.ar/index.php/geocritica/2010/paper/view/517>>. Acesso em: 9 out. 2017.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, v. 1, n. 1, p. 70-104, 2008.

BOURDIEU, Pierre et al. **O poder simbólico**. 1989. 314 p.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Planalto, 1988. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 5 abr. 2017.

\_\_\_\_\_. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012: Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 2012. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm)>. Acesso em: 5 abr. 2017.

CÂMARA, E. **Os alicerces de Campina Grande**. Campina Grande: Livraria Moderna, 1943.

CAMPINA GRANDE. **Lei nº 4.190, de 03 de abril de 2004**. Cria o Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado de Goiás (IPASGO) e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.gabinetecivil.goias.gov.br/leis\\_ordinarias/1962/lei\\_4190.pdf](http://www.gabinetecivil.goias.gov.br/leis_ordinarias/1962/lei_4190.pdf)>. Acesso em 16 de out. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 003, de 09 de Outubro de 2006**: promove a revisão do plano diretor do município de Campina Grande. Disponível em: <[http://pmcg.org.br/wp-content/uploads/2014/10/Plano\\_Diretor\\_2006.pdf](http://pmcg.org.br/wp-content/uploads/2014/10/Plano_Diretor_2006.pdf)>. Acesso em: 10 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 042, de 24 de setembro de 2009**: Institui o Código de Defesa do Meio Ambiente do município de Campina Grande e dá outras providências. Disponível em: <<http://sesuma.org.br/leis/C%C3%B3digo%20de%20meio%20ambiente.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 5.410, de 23 de dezembro de 2013**: Código de obras – dispõe sobre o disciplinamento geral e específico dos projetos e execuções de obras e instalações de natureza técnica, estrutural e funcional do município de campina grande, alterando a lei de nº 4130/03, e dá outras providências. Disponível em: <<http://pmcg.org.br/wp-content/uploads/2014/10/codigo-de-obras-Lei-5410.13.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Secretaria de Planejamento de Campina Grande (SEPLAN)**. Disponível em: <<http://campinagrande.pb.gov.br/secretarias/planejamento/>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Secretaria de Cultura de Campina Grande (SECULT)**. Disponível em: <<http://pmcg.org.br/administracao/secretarias/cultura/>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

CAMPOS, Jamerson Ramos. **Adeus à Fábrica do Caranguejo**, 2012. Disponível em: <<http://rainha-da-borborema.blogspot.com.br/2012/03/adeus-fabrica-da-caranguejo.html>>. Acesso em: 20 mar. 2012.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista**. Crise Urbana, p. 25-35, 2015.

\_\_\_\_\_. **Espaço-tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. Editora Contexto, 2001.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. Editora Contexto, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. **Crise Urbana**, p. 25-35, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios, São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A Cidade como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

\_\_\_\_\_. Da “Organização” a “Produção” do Espaço no Movimento do Pensamento Geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A Produção do Espaço Urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. 4. ed. São Paulo: Contexto, 2016. p. 53-73.

CASTEL-BRANCO, Cristina et al. Método das preferências visuais. In: ALHO, Carlos (Dir.). **Revista de Arquitetura, Urbanismo, Interiores e Design**. Edição Especial: Arquitetura paisagista e ecologia urbana. Lisboa: Insidecity, 2011. p. 36-57.

CASTEL-BRANCO, Cristina (Coord.). Normas para a elaboração do fator ambiental paisagem em estudos de impacto ambiental. Lisboa: **Instituto Superior de Agronomia**: Centro de Ecologia Aplicada Professora Baeta Neves – CEABN, 2012.

CERTEAU, Michel de. **A invenção do cotidiano**: artes de fazer. 16 ed. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2009.

COELHO, Letícia Castilhos. **Revelando a paisagem através da fotografia**: construção e aplicação de um método: Porto Alegre vista do Guaíba. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2011. 315 f.

COELHO, Suely dos Santos. Elementos de valorização imobiliária em conjuntos habitacionais verticalizados: o caso de Cajazeiras V e XI em Salvador, BA. In: SERPA, Ângelo (org.). **Cidade Popular**: trama de relações sócio-espaciais. Salvador: EDUFBA, 2013.

CONVENÇÃO EUROPEIA DA PAISAGEM. **Decreto nº 4/2005**. Florença, 20 out. 2000. Disponível em: <[https://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/2000-convencao\\_europeia\\_da\\_paisagem-conselho\\_da\\_europa.pdf](https://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/2000-convencao_europeia_da_paisagem-conselho_da_europa.pdf)>. Acesso em: 5 abr. 2017.

CORRÊA, Roberto Lobato; ROSENDAHL, Zeny. Apresentando leituras sobre paisagem, tempo e cultura. In: CORRÊA, Roberto Lobato Corrêa; ROSENDAHL, Zeny (Orgs.). **Paisagem, tempo e cultura**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1998. p. 7-11

CORRÊA, R. L. A periferia urbana. **Geosul**, Florianópolis, v. 1, n. 2, 1986. p. 70-78.

\_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et. al. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios, São Paulo: Contexto, 2011.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

\_\_\_\_\_. Os centros de gestão do território: uma nota. **Revista Território**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, 1996. p. 23-30.

COSGROVE, Denis. A geografia está em toda parte: Cultura e simbolismo nas paisagens humanas. In: CORRÊA, Roberto Lobato; ROZENDAHL, Zeny (orgs.). **Paisagem, Tempo e Cultura**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1998. p. 92-123.

COSTA, Leonardo Barboza da. **Estruturação da cidade de Campina Grande**: As estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário. 2013. 194 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Universidade Federal da Paraíba, Campina Grande, 2013.

CULLEN, G. **Paisagem urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1983.

FREIRE, Adriana Leal de Almeida. **Arquitetura Moderna Residencial de Campina Grande**: registros e especulações (1960 – 1969). TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2007. 103 f.

FRONTEIRA ENGENHARIA. **Fronteira Construções, incorporações e vendas Ltda.** Campina Grande, 2017. Disponível em: <<http://www.frenteiraengenharia.com.br/>>. Acesso em: 10 nov. 2017

GREGOLETTO, Debora; REIS, Antônio Tarcísio da Luz. Os edifícios altos na percepção dos usuários do espaço urbano. **Cadernos Proarq**, n. 19, 2012, p. 90-110.

GURJÃO, E. Q. (Orgs). **Imagens multifacetadas da história de Campina Grande**. Campina Grande: Prefeitura Municipal / Secretaria da Educação, 2000.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David; SOBRAL, Adail Ubirajara. **Condição pós-moderna**. Edições Loyola, 1992.

\_\_\_\_\_. **Do gerenciamento ao empresariamento**: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. Espaço e debates, São Paulo, n. 39, p. 48-64, 1996 a.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Geografias e Adjacências, 1996 b.

\_\_\_\_\_. **Os Limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013. 592 p.

KUCHPIL, Eneida. **Cidade Vertical**: morfologia, densidade e qualidade de vida urbana. Porto Alegre: UFRGS, 2002.

LEFEBVRE, Henri; NICHOLSON-SMITH, Donald. **The Production of Space**. Blackwell: Oxford, 1991.

LIMA, Damião. **Impactos e repercussões socioeconômicas das políticas do governo militar no município de campina grande (1964-1984)**. 300 f. Tese, (Programa de Pós-Graduação em História Econômica do Departamento de História da Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo), USP, 2004.

\_\_\_\_\_. **O processo de industrialização via incentivos fiscais: expansão e crise em Campina Grande**. Dissertação de Mestrado em Economia Rural, UFPB, Campina Grande, 2000.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1980.

MACHADO, S. Ruas de Campina. **Revista Tudo. Diário da Borborema**, Campina Grande, 1984.

OUROVEL ENGENHARIA. **Ourovel Empreendimentos Imobiliários**. Campina Grande, 2017. Disponível em: <<http://ourovelconstrucoes.com.br/>>. Acesso em: 14 abr. 2017.

PÁDUA, Rafael Faleiros de. Produção e Estratégias do Espaço e os “Novos Produtos Imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A Cidade como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 145-163.

PARAÍBA. **Secretaria de Cultura da Paraíba**. Disponível em: <<http://paraiba.pb.gov.br/cultura/>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

PEREIRA FILHO, Sebastião Faustino. **Micarande: festa do povo?** 2006. 115 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional; Cultura e Representações) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

QUEIROZ, Marcus Vinicius Dantas de. **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930-1950)**. 2008. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, University of São Paulo, São Carlos, 2008. doi:10.11606/D.18.2008.tde-01122008-171846. Acesso em: 2018-10-17.

REMAX. **Remax Imobiliária**. Campina Grande, 2017. Disponível em: <<http://www.remax.com.br/>>. Acesso em: 14 nov. 2017.

REVISTA CONSTRUIR. **Casa dois, arquitetura e construção**. São Paulo, 2017. Disponível em: <<http://www.casadois.com.br/arquitetura-e-construcao/construir.html>>. Acesso em: 14 abr. 2017.

RETALHOS HISTÓRICOS. **Retalhos históricos de Campina Grande**, 2017. Disponível em: <<http://cgretalhos.blogspot.com/2015/09/uepb-acervo-do-db.html#.Wzqo9NVKjIU>>. Acesso em: 22 abr. 2017.

RIBEIRO, Noaldo (org.), **Campina Grande 2000** – Livro-CD. Campina Grande: Prefeitura Municipal, 1999.

SÁ, Lenilde Duarte da; CANESQUI, Ana Maria. **Parahyba**: uma cidade entre miasmas e micróbios: o Serviço de Higiene Pública, 1895 a 1918. 1999. Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 1999.

SOJA, Edward. **Geografias Pós-Modernas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editores, 1993.

\_\_\_\_\_. **Geografia Pós-Moderna**: A reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

SOUSA, F.G.R.B. **Cartografias e Imagens da cidade**: Campina Grande 1920 - 1945. Tese (Doutorado) – Departamento de História do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade de Campinas, Campinas, 2001.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC, 1994, 257 p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: **A cidade contemporânea**: segregação socioespacial. São Paulo: Contexto, p. 61-93, 2013.

\_\_\_\_\_. **A cidade**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2013 b. (Coleção Repensando a Geografia).

\_\_\_\_\_. **O chão arranha o céu**: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. 392 f. Tese (Doutorado), Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

VERAS, Lucia Maria de Siqueira Cavalcanti. **Paisagem Postal**: a imagem e a palavra na compreensão de um Recife urbano. 2014. 467 f. Tese (Doutorado) - Curso de Desenvolvimento Urbano, UFPE, Recife, 2014.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2001.

VITÓRIA, Martha Campos Machado. (Org.). **Plano de Proteção da Paisagem de Vitória**. Disponível em: <<http://territorios.org/blog/?p=91>>. Acesso em: 26 nov. 2015.

VOLOCHKO, Danilo. A Moradia como Negócio e a Valorização do Espaço Urbano Metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A Cidade como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 97-120.

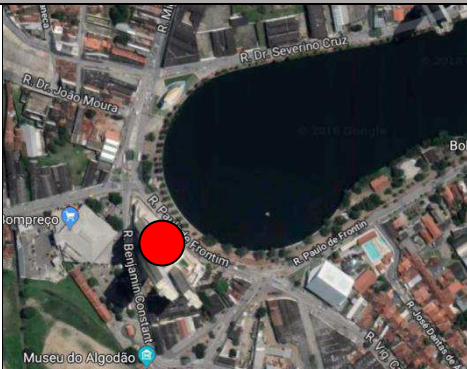
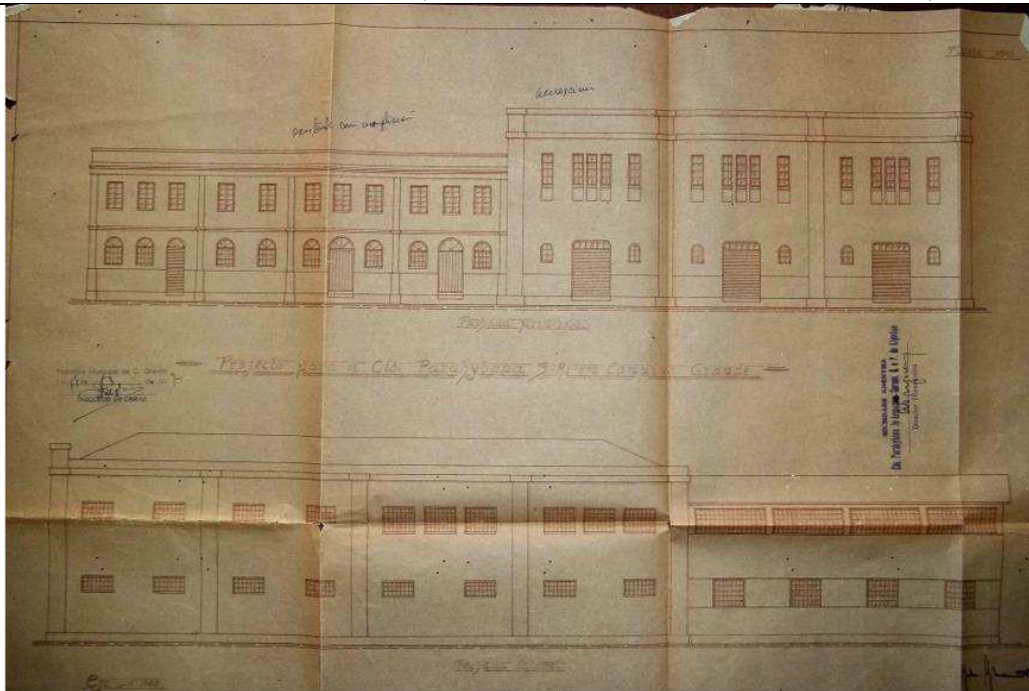
WANDERLEY, Verginiaud. **Relatório da administração Verginiaud Wanderley**. Campina Grande: Câmara Municipal de Campina Grande, 1936.

ZELARE IMÓVEIS. **Zelare Imobiliária**. Campina Grande, 2017. Disponível em: <<http://www.zelareimoveis.com.br/>>. Acesso em: 14 nov. 2017.



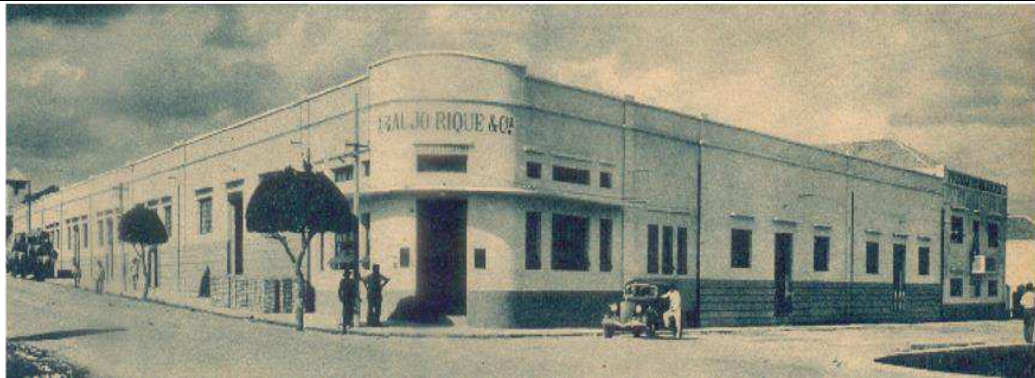
## **ANEXOS**

## Anexo 1: Inventário do patrimônio imóvel moderno de Campina Grande-PB – Ficha 01

NOME DA INSTITUIÇÃO: Parahybana de Beneficiamento e Prensagem de Algodão			FICHA Nº 01		
CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA			BENS ARQUITETÔNICOS IMÓVEIS		
LOCALIZAÇÃO DO BEM:					
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE		
Endereço	Rua Paulo de Frontin – Catolé				
MAPAS					
					
IDENTIFICAÇÃO					
A. DIMENSÃO HISTÓRICA					
<p>Companhia pertencente a firma Wharton Pedrosa &amp; Cia. Foi uma das primeiras prensas de algodão a se instalar em Campina Grande, cidade que naquela época tinha nessa matéria prima como principal produto de exportação. Posteriormente na metade do século XX, esse mesmo prédio abrigou a fábrica de beneficiamento de algodão Anderson Clayton.</p> <p>CRÉDITO: Portal Retalhos Históricos</p>					
B. MATERIAL DE PROJETO (PLANTAS, CORTES, FACHADAS, PERSPECTIVAS)					
					
FONTE: Acervo Público Municipal de Campina Grande					
TIPOLOGIA		ÉPOCA/ DATA DA CONSTRUÇÃO		PAVIMENTOS	
	RELIGIOSO	1919		ACIMA DA RUA	Nº - 1
	CIVIL				
	OFICIAL	USO ORIGINAL		ABAIXO DA RUA -	Nº - 0
	MILITAR	Indústria de Prensagem e Beneficiamento do Algodão			
	<b>INDUSTRIAL</b>	USO ATUAL		SOTÃO	SIM
	FERROVIÁRIA	Instituição de Ensino Superior, sendo parte dela		PORÃO	SIM
	OUTRA	desativadas		OUTROS	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		PRESERVAÇÃO		INFORMAÇÕES ADICIONAIS	
	BOM	ÍNTEGRO		Parte da fachada da edificação foi alterado ao longo dos anos para novos usos, enquanto a fachada próxima da esquina apresenta-se mais preservada.	
	<b>PRECÁRIO</b>	POUCO ALTERADO			
	EM ARRUINAMENTO	<b>MUITO ALTERADO</b>			
	ARRUINADO	DESCARACTERIZADO			

## Anexo 2: Inventário do patrimônio imóvel moderno de Campina Grande-PB – Ficha 02

<b>INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO IMÓVEL MODERNO DE CAMPINA GRANDE_PB</b>					
NOME DA INSTITUIÇÃO: Firma Araújo & Rique					FICHA Nº 02
CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA			BENS ARQUITETÔNICOS IMÓVEIS		
LOCALIZAÇÃO DO BEM:					
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE		
Endereço	Rua Miguel Couto - Centro				
MAPAS					
IDENTIFICAÇÃO					
A. DIMENSÃO HISTÓRICA					
<p>Na época era uma das maiores usinas de beneficiamento de algodão da cidade, utilizando-se do caroço do algodão para a fabricação de óleo. Além da usina, em 1937 a Araujo &amp; Rique adquiriu uma prensa hidráulica com capacidade para pensar 25 fardos de algodão por hora, com cerca de 35 toneladas de algodão diariamente. Seus armazéns próximos tinham a capacidade de estocar cerca de 40 mil sacas frouxas de algodão, o que a tornava uma das maiores indústrias de beneficiamento do produto no Nordeste.</p> <p>CRÉDITO: Portal Retalhos Históricos</p>					
B. MATERIAL DE PROJETO (PLANTAS, CORTES, FACHADAS, PERSPECTIVAS)					


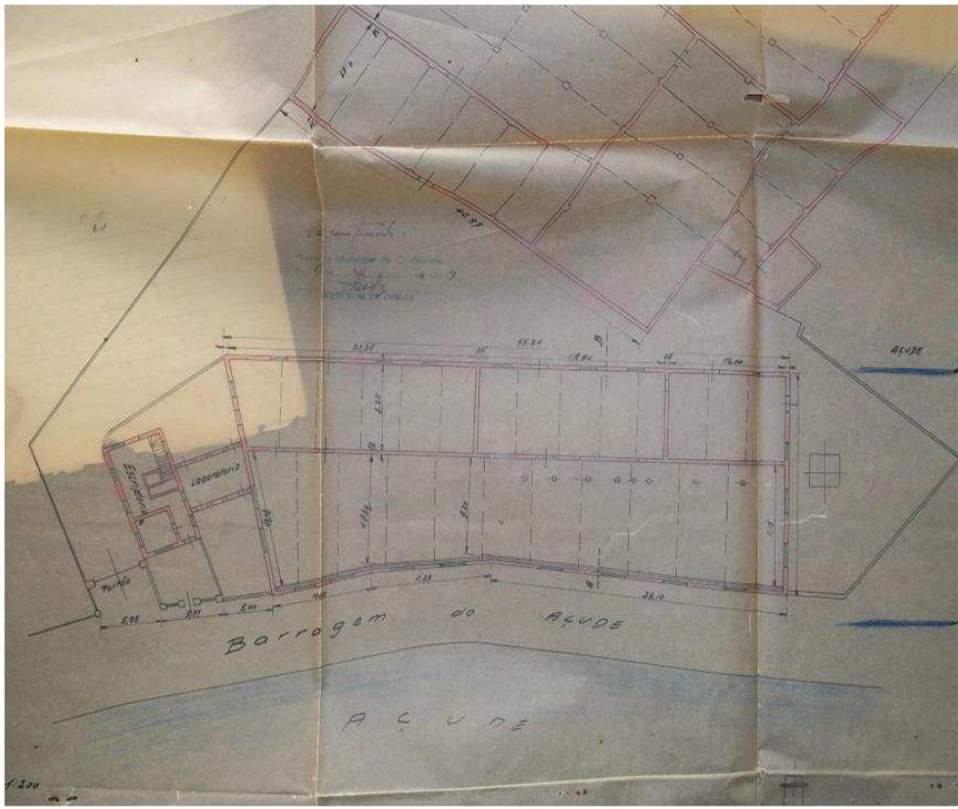


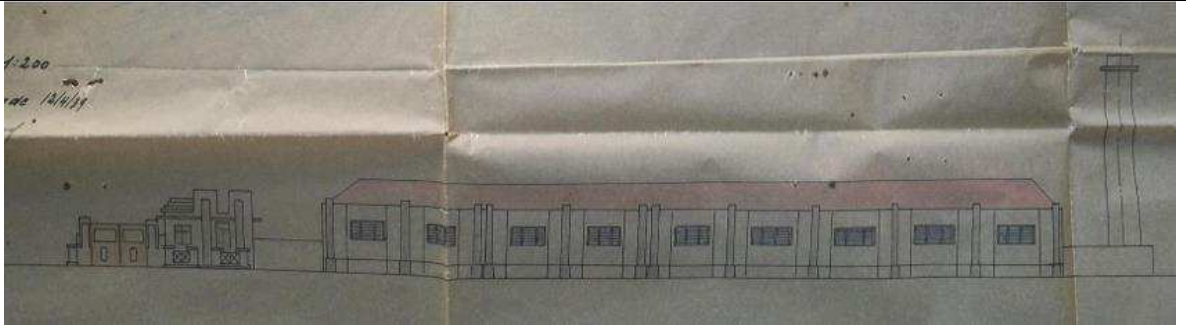
FONTE: Acervo Público Municipal de Campina Grande

TIPOLOGIA		ÉPOCA/ DATA DA CONSTRUÇÃO		PAVIMENTOS			
	RELIGIOSO	1925		ACIMA DA RUA		Nº - 0	
	CIVIL						
	OFICIAL	USO ORIGINAL		ABAIXO DA RUA -		Nº - 0	
	MILITAR	Industria de Prensagem e Beneficiamento do Algodão					
	INDUSTRIAL	USO ATUAL		SOTÃO		SIM	NÃO
	FERROVIÁRIA	Edificação subutilizada		PORÃO		SIM	NÃO
	OUTRA			OUTROS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		PRESERVAÇÃO		INFORMAÇÕES ADICIONAIS			
	BOM		ÍNTEGRO	O prédio abrigava uma concessionária de veículos automotivos, a qual descaracterizou boa parte da fachada da edificação.			
	PRECÁRIO		POUCO ALTERADO				
	EM ARRUINAMENTO		MUITO ALTERADO				
	ARRUINADO		DESCARACTERIZADO				



## Anexo 3: Inventário do patrimônio imóvel moderno de Campina Grande-PB – Ficha 03

INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO IMÓVEL MODERNO DE CAMPINA GRANDE_PB			
NOME DA INSTITUIÇÃO: Companhia Paraybana de Armazéns Gerais			FICHA Nº 03
CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA		BENS ARQUITETÔNICOS IMÓVEIS	
LOCALIZAÇÃO DO BEM:			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço	Paulo de Frontin - Catolé		
MAPAS			
			
IDENTIFICAÇÃO			
A. DIMENSÃO HISTÓRICA			
<p>A edificação dava suporte as indústrias próximas de beneficiamento e prensagem de algodão, além de estocar parte dos produtos que eram transportados pela linha férrea. Posteriormente, no final do século XX, o prédio cedeu lugar para a indústria de cachaças Caranguejo.</p> <p>CRÉDITO: Portal Retalhos Históricos</p>			
B. MATERIAL DE PROJETO (PLANTAS, CORTES, FACHADAS, PERSPECTIVAS)			
			

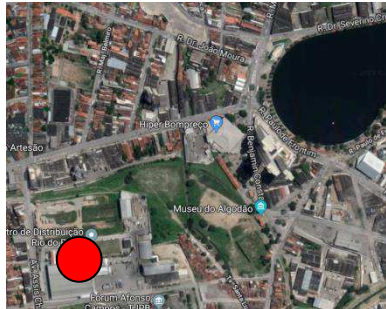
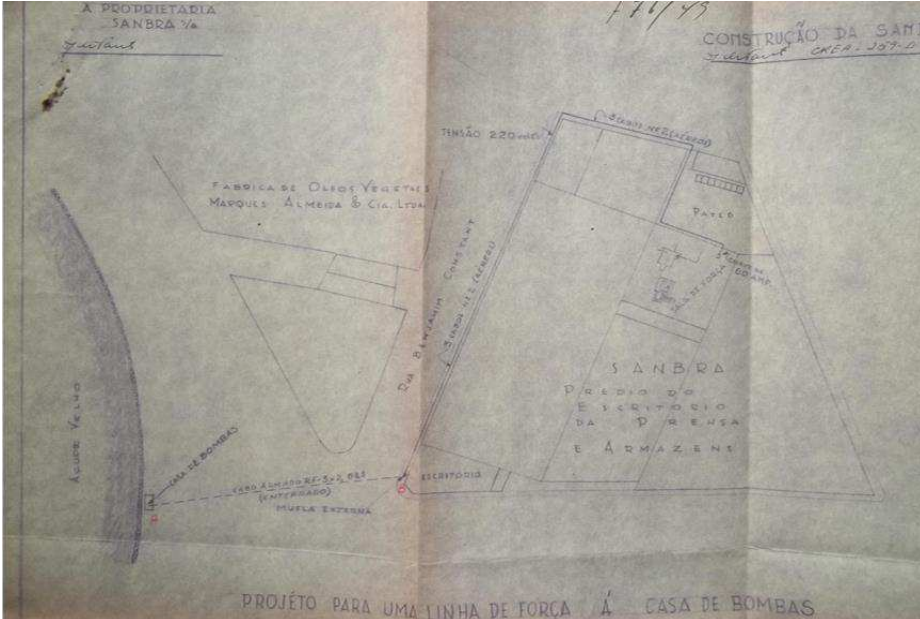


FONTE: Acervo Público Municipal de Campina Grande

TIPOLOGIA		ÉPOCA/ DATA DA CONSTRUÇÃO		PAVIMENTOS				
	RELIGIOSO	USO ORIGINAL		ACIMA DA RUA		Nº - 0		
	CIVIL							
	OFICIAL							
	MILITAR	Armazem		ABAIXO DA RUA -		Nº - 0		
	INDUSTRIAL	USO ATUAL						
	FERROVIÁRIA	Demolido		SOTÃO		SIM		NÃO
	OUTRA			PORÃO		SIM		NÃO
				OUTROS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		PRESERVAÇÃO		INFORMAÇÕES ADICIONAIS				
	BOM		ÍNTEGRO	A edificação foi demolida para a Implantação de três torres de um empreendimento denominado Mundo Plaza.				
	PRECÁRIO		POUCO ALTERADO					
	EM ARRUINAMENTO		MUITO ALTERADO					
	ARRUINADO		DESCARACTERIZADO					



## Anexo 4: Inventário do patrimônio imóvel moderno de Campina Grande-PB – Ficha 04

INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO IMÓVEL MODERNO DE CAMPINA GRANDE_PB				
NOME DA INSTITUIÇÃO: Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro S.A			FICHA Nº 04	
CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA		BENS ARQUITETÔNICOS IMÓVEIS		
LOCALIZAÇÃO DO BEM:				
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE	
Endereço	Rua Almeida Barreto – Catolé			
MAPAS				
				
IDENTIFICAÇÃO				
A. DIMENSÃO HISTÓRICA				
<p>O complexo da SANBRA foi construído no final da década de 40, tendo sido implantada inicialmente na rua Almeida Barreto, onde atualmente funciona um supermercado da rede Walmart, tendo sido conhecida como a “SANBRA velha”. Posteriormente foi ampliada uma nova área da indústria na rua Almeida Barreto.</p> <p>CRÉDITO: Portal Retalhos Históricos</p>				
B. MATERIAL DE PROJETO (PLANTAS, CORTES, FACHADAS, PERSPECTIVAS)				
				



FONTE: Acervo Público Municipal de Campina Grande / Hemeroteca da Secretaria de Cultura

TIPOLOGIA		ÉPOCA/ DATA DA CONSTRUÇÃO		PAVIMENTOS				
	RELIGIOSO	1935		ACIMA DA RUA		Nº - 1		
	CIVIL							
	OFICIAL	USO ORIGINAL Beneficiamento e Prensagem de Algodão		ABAIXO DA RUA -		Nº - 0		
	MILITAR							
	INDUSTRIAL	USO ATUAL		SOTÃO		SIM		NÃO
	FERROVIÁRIA			PORÃO		SIM		NÃO
	OUTRA	Subutilizado		OUTROS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		PRESERVAÇÃO		INFORMAÇÕES ADICIONAIS				
	BOM		ÍNTEGRO					
	PRECÁRIO		POUCO ALTERADO					
	EM ARRUINAMENTO		MUITO ALTERADO					
	ARRUINADO		DESCARACTERIZADO					

Anexo 5: Inventário do patrimônio imóvel moderno de Campina Grande-PB – Ficha 04

INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO IMÓVEL MODERNO DE CAMPINA GRANDE_PB				
NOME DA INSTITUIÇÃO: Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro S.A			FICHA Nº 04	
CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA			BENS ARQUITETÔNICOS IMÓVEIS	
LOCALIZAÇÃO DO BEM:				
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE	
Endereço	Rua Paulo de Frontin – Catolé			
MAPAS				
IDENTIFICAÇÃO				
A. DIMENSÃO HISTÓRICA				
<p>Curtume de beneficiamento de couro pertencente na época a tradicional família Motta. Em 1983 o complexo foi fechado e ficou subutilizado por quase uma década, onde no começo da década de 90 foi demolido para a construção do Parque da Criança</p>				
CRÉDITO: Portal Retalhos Históricos				
B. MATERIAL DE PROJETO (PLANTAS, CORTES, FACHADAS, PERSPECTIVAS)				



FONTE: Acervo Público Municipal de Campina Grande / Hemeroteca da Secretaria de Cultura

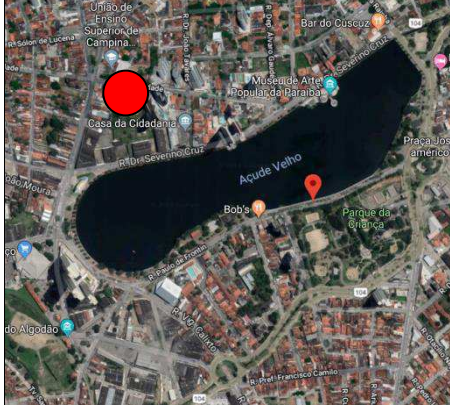



TIPOLOGIA		ÉPOCA/ DATA DA CONSTRUÇÃO		PAVIMENTOS				
	RELIGIOSO	1924		ACIMA DA RUA		Nº - 0		
	CIVIL							
	OFICIAL	USO ORIGINAL		ABAIXO DA RUA -		Nº - 0		
	MILITAR	Beneficiamento de Couro						
	INDUSTRIAL	USO ATUAL		SOTÃO		SIM		NÃO
	FERROVIÁRIA	Demolido		PORÃO		SIM		NÃO
	OUTRA			OUTROS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		PRESERVAÇÃO		INFORMAÇÕES ADICIONAIS				
	BOM		ÍNTEGRO					
	PRECÁRIO		POUCO ALTERADO					
	EM ARRUINAMENTO		MUITO ALTERADO					
	DEMOLIDO		DEMOLIDO					



## Anexo 6: Ficha de análise dos condomínios – Ficha 06

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS			
NOME DO CONDOMÍNIO: Mundo Piazza e Solar Veronezzi			FICHA Nº 06
LOCALIZAÇÃO			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço	Rua Paulo de Frontin – Catolé		
Construtora	Fronteira Engenharia		
Nº Pavimentos	27		
MAPAS			
			
IDENTIFICAÇÃO			
A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)			
			
B. FACHADAS / FOTOS			
			
FONTE: Site da Construtora / Visitas <i>IN LOCO</i>			
ÁREA COMUM	VARIÇÃO DOS APARTAMENTOS		APARTAMENTOS
PISCINA INFANTIL	3 TIPOLOGIAS COM VARIAÇÃO DE 4 A 5 SUITES		LAVABO
PISCINA ADULTO			ÁREA DE SERVIÇO
ESPAÇO GOURMET			DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA
QUADRA DE ESPORTES			COZINHA
PLAYGROUNDS			LIVING
SQUASH			VARANDA
SALÃO DE FESTAS			TRÊS VAGAS GARAGEM
CINE ROOM			SALA DE ESTAR
ESPAÇO GOURMET DE INVERNO			SALA DE JANTAR
BRINQUEDOTECA			LAVABO
SALÃO DE JOGOS	QUARTOS		
ACADEMIA	DEPÓSITO		

## Anexo 7: Ficha de análise dos condomínios – Ficha 07

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS				
NOME DO CONDOMÍNIO: Francisco Pinto Residence				FICHA Nº 07
<b>LOCALIZAÇÃO</b>				
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE	
Endereço	Desembargador Trindade- Centro			
Construtora	Ourovel Engenharia			
Nº Pavimentos	24			
<b>MAPAS</b>				
				
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>				
<b>A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)</b>				
 <p>APT TIPO 02 141,00 ÁREA UTIL</p>				
 <p>APT TIPO 01 108,30 ÁREA UTIL</p>				
 <p>APT TIPO 03 107,86 ÁREA UTIL</p>				
<b>B. FACHADAS / FOTOS</b>				

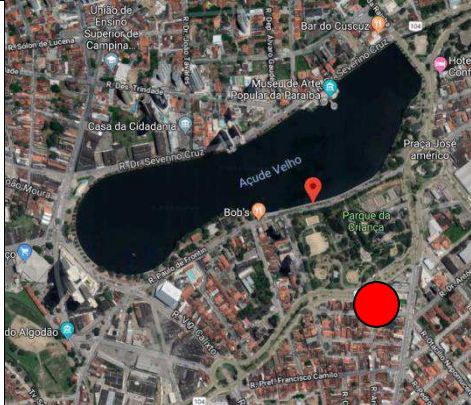








FONTE: Site da Construtora / Visitas *IN LOCO*

ÁREA COMUM		APARTAMENTOS
RECEPÇÃO		LAVABO
ESTAR SOCIAL		ÁREA DE SERVIÇO
SALÃO DE FESTAS	VARIAÇÃO DOS APARTAMENTOS	DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA
ESPAÇO CYBER	TIPOLOGIAS	COZINHA
BRINQUEDOTECA		DEPÓSITO
ESPAÇO GOURMET	3 TIPOLOGIAS COM VARIAÇÃO DE 2 A 4 SUITES	VARANDA
PISCINA		QUARTOS
PLAYGROUND		SALA DE ESTAR
QUADRA		SALA DE JANTAR
HOME-CINEMA		LAVABO
ACADEMIA		
BEAUTY - SPACE		
SALÃO DE JOGOS		

## Anexo 8: Ficha de análise dos condomínios – Ficha 08

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS			
NOME DO CONDOMÍNIO: Condomínio Parco Giardini			FICHA Nº 08
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço	Avenida Canal - Catolé		
Construtora	Ourovel Engenharia		
Nº Pavimentos	20		
<b>MAPAS</b>			
			
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>			
<b>A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)</b>			
<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <p><i>Apartamento tipo 1 - 134,80m²</i></p> <p>Sala para três ambientes com varanda panorâmica incorporada; Cozinha; Área de Serviço; D.C.E.; Suíte; Suíte Ravenswell; Suíte Master.</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p><i>Apartamento tipo 2 - 96,10m²</i></p> <p>Sala para três ambientes com varanda panorâmica incorporada; Cozinha; Área de Serviço; WC de Serviço; Quarto; Suíte Ravenswell; Suíte Master.</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p><i>Apartamento tipo 3 - 111m²</i></p> <p>Sala para três ambientes com varanda panorâmica incorporada; Cozinha; Área de Serviço; D.C.E.; Suíte; Suíte Ravenswell; Suíte Master.</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p><i>Apartamento cobertura 1 - 181,32m²</i></p> <p>Sala para três ambientes; Lobby; Varanda Gourmet; Salão de massagem; Cozinha; Área de Serviço; D.C.E.; Dois Suítes; Suíte Master.</p>  </div> </div>			



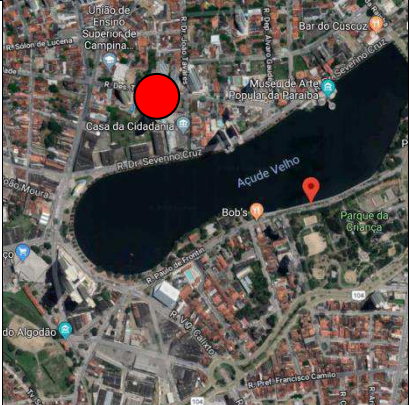

## B. FACHADAS / FOTOS



FONTE: Site da Construtora / Visitas *IN LOCO*

ÁREA COMUM		APARTAMENTOS
	ESPAÇO GOURMET	LAVABO
	SALÃO DE FESTAS	ÁREA DE SERVIÇO
	KIDS SPACE	DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA
	CHURRASQUEIRA	COZINHA
	PLAYGROUND	DEPÓSITO
	FITNESS ROOM	VARANDA GOURMET
	SPA	QUARTOS
	BRINQUEDOTECA	SALA DE ESTAR
	PISCINA	SALA DE JANTAR
	ESPAÇO MULHER	
	SALÃO DE JOGOS	
	ACADEMIA	
	LAN HOUSE	
VARIÇÃO DOS APARTAMENTOS		
TIPOLOGIAS		
4 TIPOLOGIAS COM VARIAÇÃO DE 2 A 4 SUITES		

## Anexo 9: Ficha de análise dos condomínios – Ficha 09

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS			
NOME DO CONDOMÍNIO: Cristiano Lauritzen Residence			FICHA Nº 09
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço	Rua Desembargador Trindade - Centro		
Construtora	Ourovel Engenharia		
Nº Pavimentos	28		
<b>MAPAS</b>			
			
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>			
<b>A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)</b>			
 <p>APT Tipo 1 - 118,32m² TI Área Útil 02 Vagas de Garagem</p>			

## B. FACHADAS / FOTOS

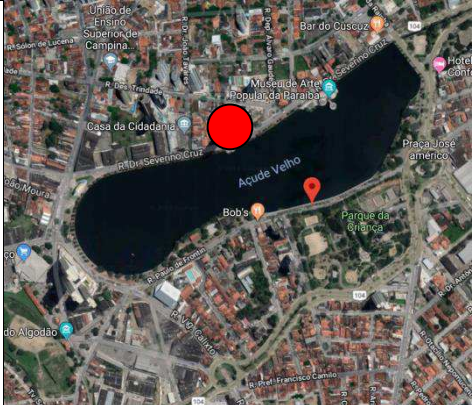




FONTE: Site da Construtora / Visitas *IN LOCO*

ÁREA COMUM		APARTAMENTOS
SALÃO DE FESTAS	VARIÇÃO DOS APARTAMENTOS	LAVABO
PRAÇA		ÁREA DE SERVIÇO
PLAYGROUND	3 TIPOLOGIAS COM VARIAÇÃO DE 2 A 3 SUITES	DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA
PISCINA		COZINHA
SPA		DEPÓSITO
SALÃO DE JOGOS		VARANDA
CYBER SPACE		QUARTOS
ACADEMIA		SALA DE ESTAR
QUADRA		SALA DE JANTAR
GAZEBO		
LAVANDERIA		
ESPIRIBOL		
CINEMA		

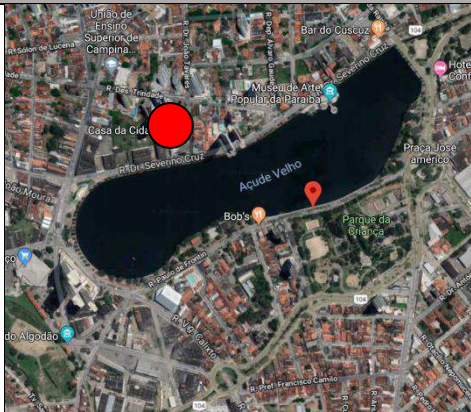



## Anexo 10: Ficha de análise dos condomínios – Ficha 10

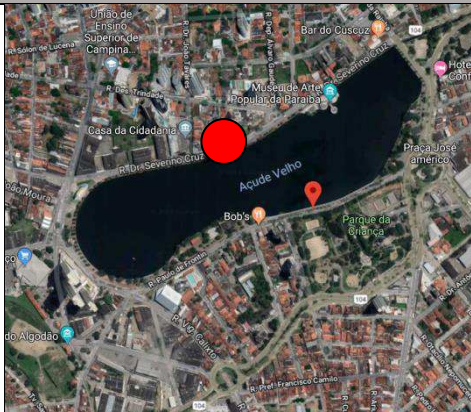

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS			
NOME DO CONDOMÍNIO: Imperial Home Service			FICHA Nº 10
LOCALIZAÇÃO			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço	Rua Severino Cruz - Centro		
Construtora	Fronteira Engenharia		
Nº Pavimentos	21		
MAPAS			
			
IDENTIFICAÇÃO			
A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)			
Não Encontrado			
B. FACHADAS / FOTOS			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
FONTE: Site da Zelare Imoveis / Visitas IN LOCO			
ÁREA COMUM		APARTAMENTOS	
RECEPÇÃO		SALA	
HALL		01 QUARTO	
ESTAR SOCIAL	VARIAÇÃO DOS APARTAMENTOS	COZINHA	
SALÃO DE FESTAS		W.C SOCIAL	
ACADEMIA	NÃO EXISTE	LAVANDERIA	
	TIPOLOGIAS		
	FLATS COM 45 M²		



## Anexo 11: Ficha de análise dos condomínios – Ficha 11

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS			
NOME DO CONDOMÍNIO: Solar Nobre Residence			FICHA Nº 11
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço	Rua Desembargador Trindade - Centro		
Construtora	Fronteira Engenharia		
Nº Pavimentos	27		
<b>MAPAS</b>			
			
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>			
A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)			
Não Encontrado			
B. FACHADAS / FOTOS			
			
FONTE: Site da Zelare Imóveis / Visitas <i>IN LOCO</i>			
<b>ÁREA COMUM</b>			<b>APARTAMENTOS</b>
PISCINA INFANTIL			SALA ESTAR / JANTAR
PISCINA ADULTO			QUARTOS
ESPAÇO GOURMET		<b>VARIAÇÃO DOS APARTAMENTOS</b>	COZINHA
QUADRA DE ESPORTE		NÃO EXISTE	W.C SOCIAL
PLAYGROUND		<b>TIPOLOGIAS</b>	LAVANDERIA
SAUNA DE MASSAGEM		3 TIPOLOGIAS – APARTAMENTO COM 2 A 4 SUITES	DEPENDENCIA EMPREGADA
ACADEMIA			ESPAÇO GOURMET
SALÃO DE JOGOS			LAVABO
BRINQUEDOTECA			
SALÃO DE FESTAS			

## Anexo 12: Ficha de análise dos condomínios – Ficha 12

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS			
NOME DO CONDOMÍNIO: Solar das Acácias Residence			FICHA Nº 12
LOCALIZAÇÃO			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço	Rua Severino Cruz - Centro		
Construtora	Fronteira Engenharia		
Nº Pavimentos	31		
MAPAS			
			
IDENTIFICAÇÃO			
A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)			
Não Encontrado			
B. FACHADAS / FOTOS			
			
FONTE: Site da Zelare Imoveis / Visitas IN LOCO			
ÁREA COMUM		APARTAMENTOS	
RECEPÇÃO	VARIÇÃO DOS APARTAMENTOS	SALA ESTAR / JANTAR	
HALL		QUARTOS	
ESTAR SOCIAL		COZINHA	
SALÃO DE FESTAS		W.C SOCIAL	
PLAYGROUND		LAVANDERIA	
ESPAÇO GOURMET	2 TIPOLOGIAS – APARTAMENTO COM 2 A 3 SUITES	DEPENDENCIA EMPREGADA	
PISCINA		ESPAÇO GOURMET	
QUADRA		LAVABO	
ACADEMIA		CLOSET	
SALÃO DE JOGOS			

## Anexo 13: Modelo de Ficha

INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO IMÓVEL MODERNO DE CAMPINA GRANDE_PB				
NOME DA INSTITUIÇÃO				FICHA Nº
CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA			BENS ARQUITETÔNICOS IMÓVEIS	
LOCALIZAÇÃO DO BEM:				
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE	
Endereço				
MAPAS				
IDENTIFICAÇÃO				
A. DIMENSÃO HISTÓRICA				
B. MATERIAL DE PROJETO (PLANTAS, CORTES, FACHADAS, PERSPECTIVAS)				
FONTE:				

TIPOLOGIA		ÉPOCA/ DATA DA CONSTRUÇÃO		PAVIMENTOS			
	RELIGIOSO	USO ORIGINAL		ACIMA DA RUA		Nº -	
	CIVIL						
	OFICIAL			ABAIXO DA RUA -		Nº -	
	MILITAR						
	INDUSTRIAL	USO ATUAL		SOTÃO		SIM	NÃO
	FERROVIÁRIA			PORÃO		SIM	NÃO
	OUTRA			OUTROS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		PRESERVAÇÃO		INFORMAÇÕES ADICIONAIS			
	BOM		ÍNTEGRO				
	PRECÁRIO		POUCO ALTERADO				
	EM ARRUINAMENTO		MUITO ALTERADO				
	DEMOLIDO		DEMOLIDO				

## Anexo 14: Modelo de Ficha análise dos condomínios

FICHA DE ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS			
NOME DO CONDOMÍNIO:			FICHA Nº --
LOCALIZAÇÃO			
UF	PB	Município	CAMPINA GRANDE
Endereço			
Construtora			
Nº Pavimentos			
MAPAS			
IDENTIFICAÇÃO			
A. PLANTAS ( ÁREAS COMUNS E/OU APARTAMENTOS)			
B. FACHADAS / FOTOS			

FONTE: Site da Construtora / Visitas *IN LOCO*

[illegible]