

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

O IMOBILIÁRIO E A REESTRUTURAÇÃO URBANA:
a cidade de João Pessoa/PB no século XXI

PAULA DIEB MARTINS
Orientadora: Prof^a Dr^a Doralice Sátyro Maia

João Pessoa – PB
2019

PAULA DIEB MARTINS

**O IMOBILIÁRIO E A REESTRUTURAÇÃO URBANA:
a cidade de João Pessoa/PB no século XXI**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba (PPGAU-UEPB) para obtenção do título de doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Arquitetura e cidade: processo e produto

Linha de Pesquisa: Produção e apropriação do edifício e da cidade

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª. Doralice Sátyro Maia

João Pessoa – PB

2019

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

M386i Martins, Paula Dieb.

O imobiliário e a reestruturação urbana: a cidade de
João Pessoa/PB no século XXI / Paula Dieb Martins. -
João Pessoa, 2019.
266 f. : il.

Orientação: Doralice Sátyro Maia.
Tese (Doutorado) - UFPB/CT.

1. Reestruturação do espaço urbano. 2. Produção
imobiliária. 3. Periferia urbana. 4. João Pessoa-PB. I.
Maia, Doralice Sátyro. II. Título.

UFPB/BC

O imobiliário e a reestruturação urbana: a cidade de João Pessoa no século XXI

Por

Paula Dieb Martins

Tese aprovada em 29 de julho de 2019

Prof.^a Dr.^a Doralice Sátyro Maia
(Orientadora – UFPB)

Prof.^a Dr.^a Jovanka Baracuhhy Cavalcanti
(Membro Interno – UFPB)

Prof.^a Dr.^a Livia Izabel Bezerra de Miranda
(Membro Externo – UFCG)

Prof.^a Dr.^a Kainara Lira dos Anjos
(Membro Externo – UFCG)

Prof. Dr. Rafael Faleiros de Pádua
(Membro Externo – UFPB)

João Pessoa-PB
2019

AGRADECIMENTOS

À minha professora orientadora Dra. Doralice Sátyro Maia que com sua competência, pontualidade, apontamentos assertivos, conselhos e permanente incentivo me conduziu, ao longo desses últimos quatro anos, na elaboração deste trabalho;

Às professoras Dras. Lívia Miranda e Jovanka Baracuhy pela firme disposição de participarem da Banca de Qualificação e pelas preciosas contribuições feitas na ocasião;

Ao professor Dr. Rafael Faleiros de Pádua e à professora Dra. Kainara Lira dos Anjos pela firme disposição de participarem dos trabalhos da banca examinadora;

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão da Bolsa de Doutorado, incentivo fundamental que possibilitou a dedicação exclusiva à pesquisa e às demais atividades acadêmicas;

Aos coordenadores e secretários do PPGAU/UFPB pela pronta ajuda na resolução de questões institucionais e burocráticas;

À Prefeitura Municipal de João Pessoa e ao Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa pela disponibilização do material solicitado para a realização da pesquisa;

Ao Cartório Carlos Ulysses por ter permitido a realização de uma longa pesquisa documental em seus arquivos e aos seus funcionários pela ajuda nas buscas e nas leituras dos Livros de Notas e dos Registros Imobiliários;

À Eliane Campos pelas aulas de ArcGis e pelo auxílio fundamental na execução dos mapas;

Aos amigos do GeUrb e ao amigo Demóstenes Moraes pelas conversas, incentivos, discussões e orientações tão importantes para o desenvolvimento desta tese. Com eles, tudo ficou mais leve e divertido;

Aos meus amigos “da vida” que sempre estão ao meu lado, me apoiando, nos momentos tristes e alegres;

E, por fim, agradeço à minha família e, em especial à minha mãe, pelo amor incondicional e suporte emocional.

RESUMO

A presente pesquisa questiona quais as transformações e as relações existentes, no início do século XXI, entre a produção imobiliária - realizada por empresas de origem local - e a atuação do poder público no processo de produção do espaço intraurbano de uma realidade não-metropolitana e, também, de que modo elas repercutem na reestruturação do espaço urbano. A tese defendida é a de que a estrutura do aglomerado não-metropolitano sofre intensas transformações a partir da pactuação dos agentes imobiliários locais com o poder público para a valorização e a consolidação de novas áreas residenciais na cidade, as quais se complexificam, modificando a estrutura urbana baseada no modelo centro-periferia. Neste contexto, a localização torna-se uma mercadoria cada vez mais mobilizada e qualificada por aspectos abstratos, criados a partir de interesses, discursos e ações de determinados agentes urbanos. João Pessoa, cidade localizada no Nordeste brasileiro, caracterizada como uma realidade não-metropolitana, é o objeto empírico deste estudo por ter apresentado, nos últimos anos, intensa produção imobiliária realizada por empresas de origem e com atuação, predominantemente, locais. Deste modo, a pesquisa objetiva investigar e identificar as repercussões das transformações recentes da produção imobiliária e da atuação do poder público na reestruturação do espaço urbano da cidade entre os anos 2005 e 2015. Para tanto, inicialmente, foi realizada pesquisa bibliográfica acerca dos temas e objetos abordados e, em seguida, foi efetuada pesquisa documental em acervos da Prefeitura Municipal, cartórios de registros de imóveis, sindicato da construção civil e, também, em bases de dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, do Ministério das Cidades e da Relação Anual de Informações Sociais. A obtenção de um extenso conjunto de informações - referentes aos estabelecimentos do setor imobiliário, ao Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários, aos Registros de Incorporações e Registros Imobiliários, aos lançamentos imobiliários do mercado, entre outros – possibilitou a elaboração de gráficos, tabelas e mapas que revelaram processos e auxiliaram as discussões realizadas. Tais elementos possibilitaram a análise qualitativa do processo de produção do espaço e, por conseguinte, a confirmação da tese anunciada. Afirma-se que, a partir de meados da década de 2000, se iniciou uma profunda mudança no processo de estruturação do espaço intraurbano de João Pessoa, a qual abrange a redefinição da centralidade urbana na periferia como resultado direto da ação dos incorporadores imobiliários em busca de sobreganhos de localização.

Palavras-chave: Reestruturação do espaço urbano. Produção imobiliária. Periferia urbana. João Pessoa/PB.

ABSTRACT

This research investigates which transformations and relationships between the real estate industry – realized by local companies - and government actions exist in the process of production of the intraurban space of a non-metropolitan reality in the beginning of the 21st century and how they impact the urban space restructuring. The thesis defended is that the structure of the non-metropolitan agglomerate suffers intense transformations from the partnership between local real estate agents and the government to increase the valuation and the consolidation of new residential areas in cities, which are complexified, modifying the urban structure based on the center-suburbs model. In this context, location becomes a merchandise, mobilized and qualified by abstract aspects, created from interests, discourses and actions from such urban agents. João Pessoa, city located in the Northeast of Brazil, is characterized as a non-metropolitan reality and is the empirical object of this study, because it has shown, in the recent years, an intense real estate production originated and operated predominantly locally. This way, this research aims to investigate and identify the repercussions of the recent transformations of real estate production and the governmental actions in the urban space restructuring between 2005 and 2015. To that effect, an initial bibliographic research was made about the main topics and research object, followed by a documentary research in municipal archives, property deeds registers, civil construction union and also in databases from the Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Ministério das Cidades and Relação Anual de Informações Sociais. The acquisition of an extensive data set - related to real estate, Tax Reports on Real Estate Transfers, Incorporation Registry and Real Estate Registry, real estate market launches, among others - made it possible to create graphs, tables and maps that revealed processes and supported the case. Such elements made possible a quantitative analysis of the process of production of space and, thus, a confirmation of the thesis. It affirms that, around year 2000, a deep change started in the intraurban structuring process of João Pessoa, which encompasses the redefinition of the urban centrality in the suburbs as a direct result of real estate developers in search of higher location yields.

Keywords: Urban space restructuring. Real state production. Urban suburb. João Pessoa/PB.

RESUMEN

La presente investigación cuestiona las transformaciones y las relaciones existentes, a principios del siglo XXI, entre la producción inmobiliaria - realizada por empresas de origen local - y el desempeño del poder público en el proceso de producción del espacio intraurbano de una realidad no metropolitana y, además, de qué manera repercuten en la reestructuración del espacio urbano. La tesis defendida es que la estructura del aglomerado no metropolitano experimenta intensas transformaciones debido al acuerdo de los agentes inmobiliarios locales con el poder público hacia la valorización y consolidación de nuevas áreas residenciales en la ciudad, que se vuelven complejas, modificando la estructura basada en el modelo centro-periferia. En este contexto, la ubicación se convierte en un producto cada vez más movilizado y calificado por aspectos abstractos, creados a partir de los intereses, discursos y acciones de ciertos agentes urbanos. João Pessoa, una ciudad ubicada en el nordeste de Brasil, caracterizada como una realidad no metropolitana, es el objeto empírico de este estudio por haber presentado, en los últimos años, una intensa producción inmobiliaria realizada por empresas de origen y con operaciones predominantemente locales. Así, el objetivo es investigar y identificar las repercusiones de las recientes transformaciones de la producción inmobiliaria y de las acciones del poder público en la reestructuración del espacio urbano de la ciudad entre los años 2005 y 2015. Inicialmente, se realizó una investigación bibliográfica sobre los temas y objetos abordados, y luego se llevó a cabo una investigación documental en las colecciones del Ayuntamiento, en los Registros Inmobiliarios, en el sindicato de la construcción y también en las bases de datos del Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, del Ministério das Cidades y de la Relação Anual de Informações Sociais. La obtención de un extenso conjunto de información - relacionado con los establecimientos del sector inmobiliario, el Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, los Registros de Incorporaciones y Registros Inmobiliarios, los lanzamientos en el mercado inmobiliario, entre otros, - hizo posible la producción de gráficos, tablas y mapas que expusieron procesos y asistieron a las discusiones. Estos elementos posibilitaron el análisis cualitativo del proceso de producción del espacio y, por lo tanto, la confirmación de la tesis anunciada. Se dice que, a partir de mediados de la década de 2000, se inició un profundo cambio en el proceso de estructuración del espacio intraurbano de João Pessoa, que abarca la redefinición de la centralidad urbana en la periferia como resultado directo de la acción de los promotores inmobiliarios en busca de sobreganancias de ubicación.

Palabras clave: Reestructuración del espacio urbano. Producción inmobiliaria. Periferia urbana. João Pessoa/PB.

LISTA DE FIGURAS

INTRODUÇÃO

Figura 01 -	Mapa da mancha urbana de João Pessoa com delimitação da Zona Sul	23
-------------	--	----

CAPÍTULO 1

Figura 02 -	Tipologia intraurbana da Concentração Urbana de João Pessoa	73
-------------	---	----

CAPÍTULO 2

Figura 03 -	Expansão do traçado de João Pessoa (1929-1972)	88
Figura 04 -	Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos conjuntos habitacionais do BNH (1964-1986)	91
Figura 05 -	Mapa de João Pessoa com divisão territorial do Código de Obras (PMJP, 1971)	94
Figura 06 -	Mapa de João Pessoa com divisão territorial do Código de Urbanismo (1975)	96
Figura 07 -	Mapa de João Pessoa com divisão territorial do Código de Urbanismo (1979)	98
Figura 08 -	Mapa de Macrozoneamento de João Pessoa (1992)	100
Figura 09 -	Mapa de Macrozoneamento de João Pessoa (2008)	101
Figura 10 -	Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos conjuntos de habitação social financiados por agentes públicos entre 1987 e 2006	104
Figura 11 -	Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 entre 2009 e 2016	109
Figura 12 -	Mapas da distribuição das classes de renda por bairro de João Pessoa/PB em 2000	111
Figura 13 -	Mapas da distribuição das classes de renda por bairro de João Pessoa/PB em 2010	111
Figura 14 -	Mancha Urbana de João Pessoa/PB em 2005	114
Figura 15 -	Mancha Urbana de João Pessoa/PB em 2017	114
Figura 16 -	Mapa dos vazios urbanos em João Pessoa/PB em 2006	116
Figura 17 -	Mapa dos vazios urbanos em João Pessoa/PB em 2017	116

CAPÍTULO 3

Figura 18 -	Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos lançamentos imobiliários entre os anos 2006 e 2015 (referência: mês de dezembro de cada ano)	149
-------------	---	-----

Figura 19 -	Complexo Estação Ciência Cultural e Artes	153
Figura 20 -	Conjunto Gervásio Maia	154
Figura 21 -	Centro de Convenções de João Pessoa	156
Figura 22 -	Viaduto do Geisel	156
Figura 23 -	Trevo das Mangabeiras	157
Figura 24 -	Rodovia Perimetral Sul	158
Figura 25 -	Mangabeira <i>Shopping</i>	159
Figura 26 -	Mapa com localização de grandes obras públicas realizadas em João Pessoa (2005-2015).....	163
Figura 27 -	Avenida panorâmica duplicada pela PMJP e inaugurada em 2014	167

CAPÍTULO 4

Figura 28 -	Mapa de João Pessoa com localização dos bairros de Gramame e Altiplano Cabo Branco	170
Figura 29 -	Mapa de Gramame com divisão das antigas propriedades rurais	188
Figura 30 -	Mudanças no macrozoneamento da área do Gramame	193
Figura 31 -	Mudanças no zoneamento da área do Gramame	195
Figura 32 -	Mapa de loteamentos de Gramame	197
Figura 33 -	<i>Outdoor</i> do Condomínio Geisel Privê	203
Figura 34 -	Anúncio do Condomínio Park Cowboy	204
Figura 35 -	Edifícios construídos no Gramame comercializados a partir do PMCMV Faixa 2	208
Figura 36 -	Construção do Residencial Irmã Dulce (PMCMV 1) com grande parte da área de entorno desocupada	209
Figura 37 -	Edifícios e vazios urbanos em Gramame	210
Figura 38 -	Edifícios e vacaria em Gramame	211
Figura 39 -	Mapa de loteamentos do Altiplano Cabo Branco	216
Figura 40 -	Mudanças no zoneamento do Altiplano Cabo Branco	218
Figura 41 -	Publicidade do empreendimento localizado no Altiplano Cabo Branco	224
Figura 42 -	Publicidade de empreendimento localizado no Altiplano Cabo Branco	224
Figura 43 -	Publicidade do empreendimento localizado no Altiplano Cabo	

	Branco	225
Figura 44 -	Imagem aérea do bairro efetuada anteriormente à construção dos edifícios altos	228
Figura 45 -	Edifícios construídos no Altiplano Cabo Branco entre 2007 e 2016	228
Figura 46 -	Edifícios baixos construídos fora da ZAP do Altiplano Cabo Branco	231
Figura 47 -	Edifícios altos construídos na ZAP do Altiplano Cabo Branco	232
Figura 48 -	Mapa de incorporações imobiliárias no Altiplano Cabo Branco (2007-2015)	234
Figura 49 -	Mapa de João Pessoa com valorização percentual do m² de terrenos por bairro (2005-2015)	242
Figura 50 -	Mapa de João Pessoa com valorização percentual do m² de apartamentos por bairro (2005-2015)	243

LISTA DE GRÁFICOS

CAPÍTULO 1

Gráfico 01 -	Crescimento médio percentual anual do PIB no Brasil e dos Estados da Rede Urbana de Recife (2002-2015)	71
--------------	--	----

CAPÍTULO 3

Gráfico 02 -	Evolução dos Investimentos em Habitação: Total de recursos (Valores em R\$ Bilhões)	138
Gráfico 03 -	Financiamentos imobiliários (em R\$) com recursos do SPBE e FGTS na Paraíba (2005-2015)	139
Gráfico 04 -	Percentual e quantitativo de empresas do grupo de Incorporação De Empreendimentos Imobiliários com base no porte (2006-2015)	143
Gráfico 05 -	Percentual e quantitativo de empresas do grupo de Construção de Edifícios com base no porte (2006-2015)	143
Gráfico 06 -	Percentual e quantitativo de empresas do grupo de Obras de Acabamento com base no porte (2006-2015)	143
Gráfico 07 -	Quantidade de alvarás residenciais e comerciais para construções em Manaíra (2005- 2017)	145
Gráfico 08 -	Quantidade de alvarás residenciais e comerciais para construções em Paratibe (2005- 2017)	146
Gráfico 09 -	Valor Geral de Vendas (de dezembro de 2006 a 2015)	147
Gráfico 10 -	Número de imóveis residenciais lançados (referência: mês de dezembro dos anos 2006 a 2015)	148

CAPÍTULO 4

Gráfico 11 -	Quantidade de alvarás emitido pela PMJP por ano para construções de edificações em Gramame (2005-2015)	205
Gráfico 12 -	Quantidade de terrenos adquiridos pelas incorporadoras no Altiplano Cabo Branco (2005-2015)	221
Gráfico 13 -	Quantidade de Alvarás de Construção emitidos pela PMJP referentes ao bairro Altiplano Cabo Branco	229
Gráfico 14 -	Quantidade de Cartas de Habite-se emitidas pela PMJP por ano para o bairro Altiplano Cabo Branco	230

LISTA DE TABELAS

CAPÍTULO 1

Tabela 01 -	Distribuição percentual da população pelas Grandes Regiões nos Censos Demográficos	52
Tabela 02 -	Participação Regional no PIB (Brasil = 100%) em 2005, 2010 e 2015	61
Tabela 03 -	Total absoluto do déficit habitacional brasileiro por região em 2007, 2011 e 2015 e crescimento percentual entre 2007 e 2015	62
Tabela 04 -	Total e crescimento percentual dos estabelecimentos industriais das Unidades da Federal e do Brasil entre 1920-1970	65
Tabela 05 -	Crescimento populacional percentual entre 2000 e 2010	69
Tabela 06 -	Maiores crescimentos percentuais do número de estabelecimentos de acordo com atividades classificadas pela CNAE 2.0 entre os anos 2006 e 2015	70

CAPÍTULO 2

Tabela 07	População residente no município de João Pessoa (1950-2010)	89
Tabela 08 -	Unidades entregues pelo PMCMV nas cidades que compõem a RMJP	109
Tabela 09 -	Quantidade dos Vazios Urbanos por tipos de proprietários e por anos	118

CAPÍTULO 3

Tabela 10 -	Estrutura da CNAE 95 e crescimento percentual da quantidade de empresas do setor imobiliário de João Pessoa/PB (1995-2005)	130
Tabela 11 -	Estrutura da CNAE 2.0 e crescimento percentual da quantidade de empresas atuantes no setor imobiliário de João Pessoa/PB	134
Tabela 12 -	Crescimento percentual da quantidade de empresas localizadas em João Pessoa relacionadas à construção civil classificadas de acordo com o número de pessoas empregadas (2006-2015)	141

CAPÍTULO 4

Tabela 13 -	Quantitativos referentes aos loteamentos imobiliários lançados em Gramame	197
Tabela 14 -	Percentual de aumento do preço do m ²	241

LISTA DE QUADROS

CAPÍTULO 3

Quadro 01 -	Classificação do porte das empresas segundo número de pessoas empregadas/ocupadas	141
-------------	---	-----

CAPÍTULO 4

Quadro 02 -	Dados das antigas propriedades rurais existentes em Gramame e seus respectivos loteamentos imobiliários	198
Quadro 03 -	Base fundiária do Bairro Altiplano Cabo Branco	215

LISTA DE SIGLAS

AUR	Arranjo Urbano-Regional
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CEHAP	Companhia Estadual de Habitação Popular
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CONCLA	Comissão Nacional de Classificação
CURA	Comunidades Urbanas para Recuperação Acelerada
DER	Departamento de Estradas e Rodagens
DUR	Divisão Urbano Regional
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGV	Fundação Getúlio Vargas
GEIPOT	Grupo Executivo de Integração da Política de Transportes
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna
INOCOOP-PB	Instituto Nacional de Orientação das Cooperativas Nacionais da Paraíba
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDU	Plano de Desenvolvimento Urbano
PIB	Produto Interno Bruto
PMJP	Prefeitura Municipal de João Pessoa
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
REGIC	Regiões de Influência de Cidades
RI	Registro de Incorporação
RMJP	Região Metropolitana de João Pessoa
RUP	Rendas Urbanas Primárias
RUS	Rendas Urbanas Secundárias
SAA	Setor de Amenização Ambiental

SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEINFRA	Secretaria de Infraestrutura
SEM HAB	Secretaria Municipal de Habitação Social
SEPLAN	Secretaria de Planejamento
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SM	Salário Mínimo
SINDUSCON/JP	Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa
SPE	Sociedades de Propósitos Específicos
SRE	Setor Residencial Especial
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
SUPLAN	Superintendência de Obras do Plano de Desenvolvimento do Estado
VGv	Valor Geral de Vendas
ZANP	Zona Adensável Não Prioritária
ZA3	Zona Axial 3
ZAP	Zona Adensável Prioritária
ZEP	Zona Especial de Preservação
ZEP2	Zona Especial de Preservação 2
ZGE	Zona de Grandes Equipamentos
ZI1	Zona Industrial 1
ZNA	Zona Não Adensável
ZPA	Zona de Preservação Ambiental
ZR2	Zona Residencial 2
ZR3	Zona Residencial 3
ZRA	Zona de Restrição Adicional

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
1 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO E A REESTRUTURAÇÃO DA REDE URBANA NO SÉCULO XXI	30
1.1 A emergência do paradigma teórico-metodológico	32
1.2 A produção capitalista do espaço urbano	37
1.3 As relações interescalares e o desenvolvimento desigual	46
1.3.1 O centro e a periferia: a formação da rede urbana brasileira	49
1.3.2 A cidade na “periferia”: a articulação de João Pessoa na rede	62
2 DA ESTRUTURAÇÃO PERIFERIZADA À REPRODUÇÃO DO ESPAÇO PERIFÉRICO: Expansão e fragmentação em João Pessoa	75
2.1 A produção da cidade dispersa: a estruturação periférica de João Pessoa no século XX	77
2.1.1 Da cidade “tradicional” à cidade “modernizada”	86
2.1.2 A legislação urbana e a urbanização dispersa	93
2.1.3 A produção do espaço no contexto da formação do Estado neoliberal	102
2.2 A reprodução do espaço periférico de João Pessoa no século XXI	106
3 AGENTES DIVERSOS, AÇÕES COORDENADAS: O setor imobiliário, o Estado e as coalizões de crescimento em João Pessoa	123
3.1 Mudanças recentes no setor imobiliário	127
3.2 A atuação do poder público local na (re)produção do espaço intraurbano de João Pessoa (2005-2015)	151
4 A (RE)PRODUÇÃO DA LOCALIZAÇÃO: Dinâmicas e estratégias na promoção e valorização imobiliária em João Pessoa	169
4.1 A Renda da Terra Urbana e a produção e consumo do espaço construído	173
4.2 A expansão da localização: a transformação da terra rural em urbana e a formação do bairro Gramame	184
4.3 A criação da localização: o Altiplano Cabo Branco “Nobre”	212
4.4 A reestruturação da cidade a partir da produção imobiliária	238
CONCLUSÕES	248
REFERÊNCIAS	256

INTRODUÇÃO

A reestruturação, conceituada e utilizada por Soja (1993) para caracterizar a reinvenção da economia capitalista ocorrida entre as décadas de 1970 e 1980, consiste em uma ruptura em direção a uma nova ordem que ocorre sobre a estrutura anterior, adaptando-a e transformando-a.

No final do século XX, da crise do modo de produção fordista que atingiu de maneira diversa os países capitalistas, emergiu o regime de acumulação flexível, marcado, entre outros aspectos, pela ascensão do capital financeiro na economia e do urbano como negócio. Desde então, no espaço urbano, ocorrem sucessivas transformações decorrentes de uma reconfiguração de situações políticas, sociais e econômicas.

De acordo com Sposito (2007), a reestruturação ocorre de duas formas no espaço urbano, as quais são denominadas como reestruturação urbana e reestruturação da cidade. De acordo com a autora, os mencionados processos, apesar de se diferenciarem por suas escalas, não podem ser analisados isoladamente, pois estão articulados.

Na reestruturação da cidade (SPOSITO, 2004, 2007), a morfologia urbana – elemento central da análise - é tomada como ponto de partida e de chegada, de modo que as formas espaciais, além de estruturas, são consideradas elementos reveladores de um momento. Já a Reestruturação Urbana (SOJA, 1993; SPOSITO, 2004), tem como elemento central um contexto mais amplo do sistema capitalista atual, que consiste na rede urbana.

Para Smith (2007), a reestruturação do espaço urbano não é um fenômeno inédito. Ele sempre ocorreu, visto que o espaço urbano se encontra em constante alteração e estruturação. Apesar disso, o processo que atualmente transforma as cidades, particularmente as grandes e as médias, diferencia-se daqueles que até então ocorreram pela sua intensidade:

O que é novo hoje, é a intensidade em que esta reestruturação do espaço se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas. Determinado ambiente construído expressa uma organização específica da produção e reprodução, do consumo e da circulação, e conforme esta organização se modifica, também se modifica a configuração do ambiente construído (SMITH, 2007, p. 20).

No modo de produção capitalista contemporâneo, o sistema financeiro da economia passa a assumir um papel importante no planejamento do espaço, decorrendo diretamente, entre outros fatores, da necessidade de melhorias no sistema urbano. Observa-se, assim, o aumento da especulação, da construção e da produção de bens imobiliários e a maior participação do Estado no controle do espaço (SOJA, 1993).

A cidade tem sido transformada constantemente diante do capitalismo que, em sua incessante busca pela crescente acumulação de capital, avança sobre o espaço, tornando-o cada vez mais vinculado à circulação do capital e à geração da mais-valia. Entretanto, nas últimas décadas, tal processo têm adquirido uma nova dinâmica e intensidade, devido sobretudo à articulação do capital financeiro ao setor imobiliário, a qual tem como finalidade a mobilização do bem imóvel através do capital fictício (HARVEY, 2011).

O bem imóvel caracteriza-se como um bem de consumo que possui um valor de uso diferente, que não se desloca e que tem maior durabilidade. De acordo com Camagni (2005), a remuneração da terra diferencia-se, de maneira geral, da dos outros fatores produtivos, pelo fato de sua função corresponder ao melhoramento de recursos, gerando uma parcela de distribuição, não estimulando a “oferta agregada total” (p. 166-167).

Desta maneira, devido às particularidades desse capital imobiliário, o sistema de crédito se faz necessário para a sua circulação. Para tanto, foram criadas pelas instituições financeiras aprimoradas, opções de financiamento que possibilitassem o aumento do consumo da população – incluindo a de baixa renda e sem renda constante –, gerando investimentos de longo prazo, pagos mensalmente, sob a incidência de juros.

O sofisticado sistema de crédito criado funciona, segundo Harvey (2013a), como um capital fictício, isto é, um dinheiro que é colocado em circulação como um capital que não possui uma base concreta/material, seja em atividade produtiva ou na forma produto. Deste modo, a criação do crédito, se não estiver de acordo com a produção real de bens e mercadorias, torna-se um negócio de alto risco e, dependendo do nível de aumento do capital fictício em relação ao capital “real”, pode se originar uma crise econômica, como foi o caso dos Estados Unidos, em 2008.

No atual cenário econômico, dadas as facilidades de comercialização de bens imóveis promovidas pelo capital financeiro, há o aumento da quantidade e do valor de

novos empreendimentos imobiliários na cidade, que trazem consigo novos produtos, agentes e relações para configurar diretamente um novo contexto urbano, a emergência de um novo padrão socioespacial. Como afirma Pereira (2011a), a questão urbana encontra-se assim “na complexidade das formas de produção e apropriação do espaço e do valor imobiliário por ela produzidos” (p. 11), estando seu aspecto central na produção e repartição do valor produzido e na atuação do Estado, cujas políticas urbanas resultam das tensões pela valorização e pelo espaço por parte dos investidores e dos proprietários imobiliários.

Deste modo, a cidade, de forma mais intensa e violenta, se torna alvo do modo de produção capitalista, no qual a lógica da especulação e da acumulação se sobrepõem às reais necessidades de expansão e desenvolvimento (PAIVA, 2007).

No entanto, é importante ressaltar que o hodierno processo de articulação do capital financeiro com o imobiliário possui especificidades de acordo com a realidade econômica e política de cada país. Segundo Maricato (2014), o Brasil não possui uma economia financeirizada: a relação do seu Produto Interno Bruto (PIB) com o crédito imobiliário não passava de 5% em 2013, enquanto que em países de capitalismo avançado, antes da crise internacional de 2008, a relação ultrapassava os 50%.

Como afirma Fix (2011), o processo que estimula a lógica financeira e a destruição de entraves relacionados à mercantilização da terra ocorre no Brasil de forma diversa da que se deu nos Estados Unidos, devido, principalmente, à má distribuição de renda da população e a um setor imobiliário segmentado e estratificado.

No entanto, toda uma conjuntura internacional e nacional foi criada para promover a expansão do capital imobiliário no Brasil que, como bem escreve Melazzo (2013), ocorreu da seguinte forma:

Na escala nacional, a formação de redes de negócios, investimentos e novos capitais e a formação de um mercado nacional e as relações entre os agentes, bem como, na escala mundial, a financeirização da riqueza fundiária/imobiliária, vinculando os mercados financeiros aos imobiliários, ampliando a instabilidade macroeconômica (p. 34-35).

Ações recentes como a mudança da lei de alienações fiduciárias, o aumento dos subsídios pelos Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a ampliação dos recursos do Orçamento Geral da União (OGU), a ampliação de crédito para a produção imobiliária, a abertura do capital imobiliário na Bolsa de Valores, a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a entrada de capitais internacionais

no mercado imobiliário nacional, possibilitaram o crescimento do setor na economia brasileira, repercutindo diretamente na transformação do espaço urbano.

De acordo com Melazzo (2013), “[...] o mercado imobiliário é considerado, portanto, como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização” (p. 34). Sendo assim, para se compreender a produção do espaço urbano no Brasil contemporâneo, se faz necessária a articulação de escalas e processos, descobrindo os agentes, estratégias e projetos relacionados ao setor imobiliário.

Segundo Pereira (2011a), a recente reestruturação capitalista altera a lógica de urbanização, à medida que os interesses relativos às condições de reprodução do capital industrial perdem relevância para as estratégias urbanas comandadas pelo setor financeiro associado ao imobiliário, com novas demandas decorrentes de um novo tipo de aglomeração que se reestrutura socioespacialmente. São desencadeados assim impactos profundos na produção do espaço urbano, constituindo novas formas de valorização e de propriedade da terra que se dão por meio de processos espoliativos – imobiliário, financeiro e urbano. Há, assim, uma dissolução do urbano, como espaço de reprodução da força de trabalho, e a ascensão do imobiliário na dominação hegemônica da produção social do espaço. Desta forma, a produção do espaço se subordina, então, a uma ordem distante, que ultrapassa o seu âmbito territorial, mas se materializa na ordem próxima, através do ambiente construído.

Dessas transformações, emerge um novo período de produção do habitat no Brasil que, assim como em outras economias emergentes da América Latina, com políticas neoliberais de privatizações dos serviços públicos e do fornecimento dos meios de reprodução social da força de trabalho e com o crescente interesse na valorização do capital financeiro e imobiliário, renunciou à produção fordista dos equipamentos e meios de consumo coletivos e da habitação (ROLNIK, 2015). Tal período, por vezes, é definido a partir da noção de reestruturação imobiliária (PEREIRA, 2004, 2005, 2011a, 2011b, 2014), na qual emerge um novo panorama de alianças e estratégias voltadas para a expansão e a valorização do espaço urbano, com o setor imobiliário cada vez mais financeirizado.

Esse processo, que vem ocorrendo nos países latino-americanos emergentes nas últimas décadas, e no Brasil, mais especificamente, a partir de 2004, com a expansão do crédito imobiliário, vem sendo abordado em diversas pesquisas nos

últimos anos a fim de se investigar como se reestrutura o mercado, quais os impactos no urbano e nos novos produtos arquitetônicos, entre outros aspectos. Dentre eles, destacam-se Shimbo (2010), Fix (2011), Câmara (2012), Sanfelici (2013), Santos (2013), Spinelli (2015), Amorim (2015), Campos (2015), entre outros.

No entanto, mesmo que o estudo do mercado imobiliário e suas repercussões no espaço urbano tenha se tornado recorrente nos últimos anos, dadas as recentes e intensas transformações ocorridas, constatou-se que as mesmas abordaram específicas realidades urbanas – das metrópoles, regiões metropolitanas e das cidades médias - e produções imobiliárias particulares – como a do PMCMV e de grandes empresas de atuação nacional e regional, em muitos casos, com capital aberto na Bolsa de Valores.

Deste modo, à luz das recentes mudanças no regime de acumulação capitalista e das suas repercussões no espaço urbano – noções de reestruturação -, a tese ora apresentada parte da seguinte questão: Quais as transformações e as relações existentes entre uma produção imobiliária - especificamente de origem local - e a atuação do poder público no processo de produção do espaço intraurbano de uma realidade não-metropolitana? E, através dela: de que forma tais alterações repercutem na reestruturação do espaço urbano de um aglomerado não-metropolitano?

A proposta de tese aqui defendida é a de que a estrutura do aglomerado não-metropolitano sofre intensas transformações a partir da pactuação dos agentes imobiliários locais com o poder público para a valorização e a consolidação de novas áreas residenciais na cidade, as quais se complexificam, modificando a estrutura urbana baseada no modelo centro-periferia. Nesse contexto, a localização se transforma em uma mercadoria cada vez mais mobilizada e se caracteriza cada vez mais por aspectos abstratos, criados por meio de interesses, discursos e ações de determinados agentes urbanos.

A inquietação acerca das intensas e recentes transformações que se dão em determinadas áreas do espaço intraurbano, empreendidas tanto pelo poder público como pela iniciativa privada, é o sentimento que move o desenvolvimento desta pesquisa, apesar das alterações sofridas ao longo do seu processo de elaboração.

Inicialmente, inquiriu-se a respeito das relações existentes entre um complexo industrial e as reestruturações no espaço urbano, tendo como objeto empírico a instalação do Polo Industrial na cidade de Goiana/PE e as mudanças na estrutura urbana de João Pessoa/PB, no início do século XXI. Contudo, leituras, discussões,

atividades e pesquisas ao longo do primeiro ano de curso de doutoramento resultaram no amadurecimento das ideias e, na consequente, redefinição da pesquisa que, apesar das alterações, tem os processos recentes de reestruturação no espaço urbano como objeto de estudo.

Optou-se pela definição da cidade de João Pessoa/PB como objeto empírico de estudo, visto que a mesma tem apresentado intensas transformações em seu espaço urbano nos últimos anos, tanto em decorrência da execução de projetos urbanos realizados pelo poder público, quanto pela grande quantidade de lançamentos imobiliários empreendidos pelos agentes privados predominantemente de origem e atuação local.

Além disso, vale ressaltar os altos percentuais de crescimento relativos ao setor imobiliário de João Pessoa e do Estado da Paraíba, os quais, por vezes, apresentaram-se superiores àqueles referentes a outras cidades brasileiras e, até mesmo, de médias nacionais, respectivamente. Tal foi o caso do aumento número de estabelecimentos de atividades imobiliárias e de construção atuantes em João Pessoa, entre 2006 e 2015, e do crescimento do valor total gasto em construção e incorporação no Estado da Paraíba que, de acordo com dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, entre 2005 e 2015, apresentou crescimento duas vezes maior que a média nacional.

Como recorte temporal, com base em estudos que abordaram as mudanças no setor imobiliário do Brasil (SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; MARICATO, 2014), foi definido o período compreendido entre 2005 e 2015¹, visto que o ano de 2005 foi marcado pelo aumento considerável da produção habitacional nacional dada a ampliação de recursos para financiamento e o lançamento de uma série de medidas jurídicas e regulatórias pelo Estado e, 2015, devido aos prazos relativos à realização da pesquisa documental, assim como à disponibilidade dos dados necessários.

Deste modo, foi definido como objetivo geral da pesquisa investigar e identificar as repercussões das transformações recentes da produção imobiliária e da atuação do poder público na reestruturação do espaço urbano de João Pessoa/PB.

¹ Um problema constante na realização da pesquisa documental desta tese consistiu na dificuldade de acesso aos dados necessários com informações completas ou cujas datas se inserissem totalmente no recorte delimitado. Devido a isso, foram utilizadas algumas bases de dados referentes aos anos 2006 e 2017, posto que as mesmas não possuíam informações relativas aos anos de 2005 e 2015 e, ao mesmo tempo, consistiam em materiais essenciais para o desenvolvimento das análises.

De acordo com o estudo das Regiões de Influência das Cidades (REGIC) (IBGE, 2007), que definiu configurações da rede urbana brasileira, João Pessoa é classificada como uma Capital Regional A, isto é, um centro urbano com capacidade de gestão inferior à metrópole², com uma área de influência regional. Localizada no Nordeste brasileiro, a capital do Estado da Paraíba, apresenta uma população estimada de aproximadamente 811.000 habitantes (IBGE, 2017)³, ocupando uma área de 211,5 km².

A partir de meados do século XX, a mencionada cidade sofreu um acelerado processo de expansão urbana, o qual está relacionado, sobretudo, à política de atuação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) através do Banco Nacional de Habitação (BNH) que, com o lançamento de conjuntos habitacionais, criou e consolidou a tendência de crescimento da cidade voltada para as direções Sul e Sudeste (LAVIERI e LAVIERI, 1999). Essa, por sua vez, resultou na produção da cidade espraiada (SANTOS, 2008) e dispersa (REIS, 2006), assim como no aumento das distâncias sociais no espaço intraurbano e no fenômeno de segregação - residencial (VILLAÇA, 2001; CORRÊA, 2005) e/ou espacial imposta (SOUZA, 2003) -, cuja configuração persiste no espaço intraurbano de João Pessoa até os dias atuais.

A produção habitacional das décadas de 1970 e de 1980 conformou uma nova estrutura urbana, marcada pela nítida separação das áreas centrais – mais bem servidas de infraestrutura, equipamentos, comércio e serviços - em relação àquelas espacialmente periféricas localizadas na parte Sul do território municipal – de ocupação recente, ainda pouco consolidada na época.

Essa nova área urbana de João Pessoa, denominada aqui como Zona Sul⁴ (Fig. 01), abrange 32 bairros da cidade que, embora habitados por grupos sociais

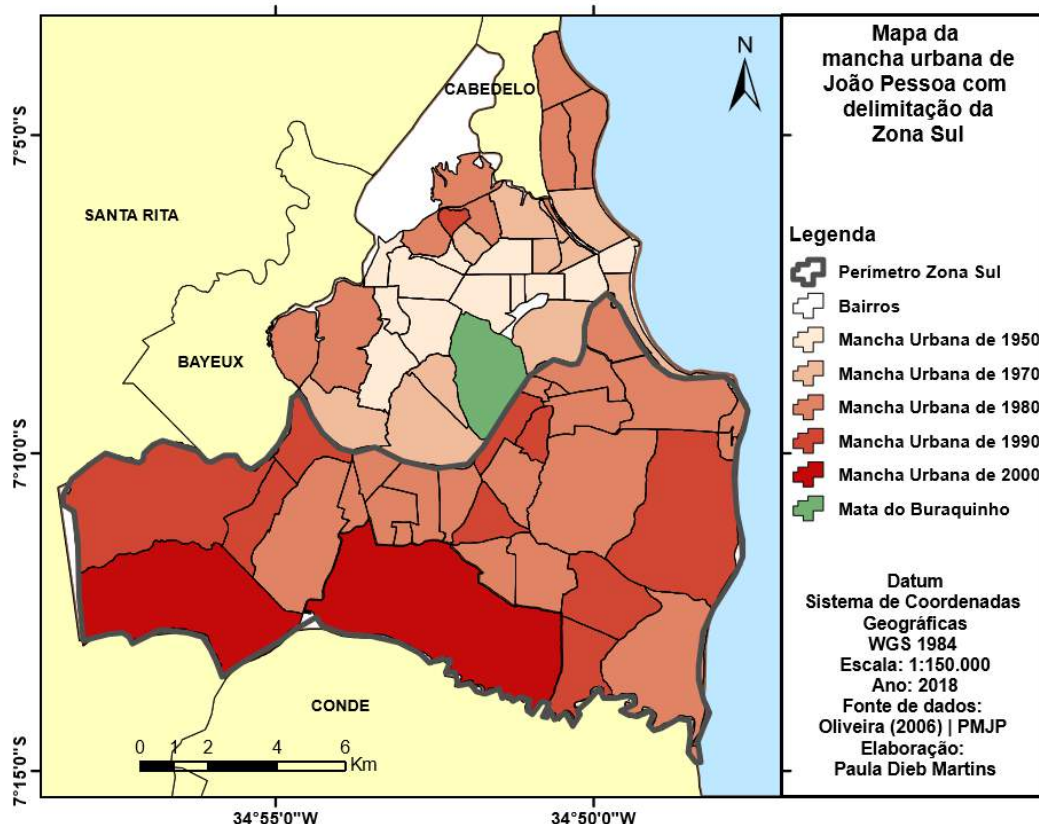
² Dada à sua visível subordinação à metrópole Recife. Além disso, pode-se afirmar, também, que a mesma não se caracteriza como uma realidade metropolizada (FERREIRA, 2016), tendo em vista que não possui características próprias de metrópoles no seu espaço urbano, nos seus signos e nos hábitos e comportamentos de seus habitantes. Mesmo não sendo elemento de análise desta tese, traz-se essa caracterização da cidade para melhor situar o leitor.

³ Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/joao-pessoa/panorama>>. Acesso em 11 mai. 2018

⁴ Vale ressaltar que, segundo o estudo da Topografia Social da João Pessoa (PMJP, 2009), a Zona Sul da cidade é composta por 26 bairros, possuindo assim perímetro divergente daquele apresentado acima e utilizado nesta tese. A opção pela sua não utilização nesta pesquisa se deu tanto pelo fato da delimitação ter se baseado apenas nas localizações dos bairros em relação ao norte geográfico, quanto por entender que a mesma não possui relações diretas com o processo espaço-temporal de urbanização da cidade, aqui estudado.

diversos, correspondem a um espaço produzido sob nova lógica, marcada sobretudo pelos interesses dos proprietários fundiários e promotores imobiliários baseados na valorização e na especulação imobiliária para aumento dos seus ganhos capitalistas.

Figura 01 - Mapa da mancha urbana de João Pessoa com delimitação da Zona Sul



Fonte: Elaboração da autora (2018)

Tais interesses, por sua vez, assumem uma nova dinâmica diante das mudanças recentes e mais amplas na política e economia do Brasil, resultando assim em intensas transformações no processo de (re)produção do espaço da Zona Sul de João Pessoa, onde houve a intensificação e a expansão da produção imobiliária, assim como a realização de relevantes obras de infraestrutura e equipamentos públicos.

Ao se investigar as alterações recentes ocorridas na mencionada área da cidade, se constatou um esforço na promoção de sua ocupação, tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada. Desde o início do século XXI, a atuação do poder público para a promoção da Zona Sul pode ser visualizada a partir de alterações na legislação urbana - como no Decreto Municipal nº 5844, publicado em janeiro de

2007, e no novo Macrozoneamento de João Pessoa, publicado em 2012 - e da implementação de obras de infraestrutura urbana.

Em relação à iniciativa privada, notou-se a implantação de produtos arquitetônicos na Zona Sul, até então inéditos na cidade, como os condomínios verticais e horizontais com estrutura de clube, assim como o aumento considerável das construções de outras tipologias de imóveis residenciais, tanto para a população de alta e média renda quanto para a de baixa renda.

O interesse pela referida área pode ser creditado às limitações geográficas do território de João Pessoa, o qual ainda apresenta - ou apresentava até os últimos anos - uma quantidade maior de lotes e glebas desocupados na referida zona. No entanto, a partir de levantamento acerca dos vazios urbanos, entendidos aqui como os lotes desocupados que não desempenham função social, constatou-se que a cidade ainda apresenta considerável quantidade de vazios urbanos em regiões dotadas de infraestrutura urbana e de ocupação consolidada.

Tal fato, levou à identificação de uma lógica especulativa por parte dos proprietários ao preservarem seus terrenos vazios visando ao aumento dos ganhos com a futura valorização de sua localização, assim como de uma lógica capitalista na atuação dos promotores imobiliários ao recorrerem às áreas distantes, com infraestrutura incompleta (ou até mesmo sem infraestrutura), por possuírem o solo com menor preço.

Além disso, vale ressaltar o fato das mudanças nas mencionadas áreas coincidirem com um momento de intensa transformação no circuito imobiliário brasileiro (FIX, 2011) e nas políticas urbanas nacionais (MARICATO, 2014), marcadas pela presença e crescente protagonismo do capital financeiro (fictício) no espaço construído.

Deste modo, apesar das alterações na Zona Sul de João Pessoa serem nitidamente visíveis, para serem compreendidas necessitam de um estudo mais aprofundado, visto que a apreensão do processo de (re)produção do espaço urbano na contemporaneidade exige uma abordagem a partir da perspectiva multiescalar.

A emergência de novas lógicas de acumulação e de relações vinculadas à reprodução do capital desencadeiam não apenas processos de reestruturação na produção, na economia, na política e no espaço urbano, mas de reescalamentos que atingem e transformam ao mesmo tempo o global e o local, o geral e o particular (BRENNER, 2013).

Ao enfatizar a complexidade da atual reestruturação do espaço urbano, Smith (2007) alerta que, para a sua compreensão, é necessário dirigir a análise para os impulsos do processo e para as suas mudanças mais amplas, visto que o mesmo abrange diferentes forças e escalas espaciais. Para o autor, o entendimento da reestruturação não consiste em identificar os fatores que o regem, mas em desvelar as relações e a importância relativa existente entre eles.

Com base em tal afirmação, a tese ora apresentada investigou relações, entre os agentes urbanos e entre eles e as transformações no espaço urbano, através da articulação da discussão teórica àquela relativa ao objeto empírico de estudo, de modo que não houvesse distanciamento entre ambos e, sim uma colaboração mútua tanto no embasamento quanto no desenvolvimento das análises e conclusões da pesquisa.

Deste modo, a partir de uma perspectiva crítica, que toma os aspectos sociais, políticos e econômicos para a análise do elemento espacial no tempo (GOTTDIENER, 1993; HARVEY, 2005; LEFEBVRE, 2007), foi realizada a pesquisa ora apresentada que se estrutura em quatro capítulos, cujos principais objetivos, metodologias e resultados obtidos são descritos sucintamente a seguir.

O capítulo primeiro, intitulado “A produção capitalista do espaço e a reestruturação da rede urbana no século XXI”, teve como objetivo realizar uma aproximação inicial dos objetos teórico e empírico abordados nesta tese. Foram discutidos, inicialmente, os conceitos de cidade e de urbano (LEFEBVRE, 1999, 2007, 2008) à luz dos processos e fenômenos urbanos contemporâneos (HARVEY, 2005).

Em seguida, abordou-se o processo de (re)produção do espaço urbano caracterizado no âmbito do modo de produção capitalista que, ao longo do tempo, tem avançado sobre o espaço e conformado uma rede urbana cada vez mais complexa - a partir das reestruturações - e marcada pela desigualdade (HARVEY, 2013a).

Diante da relevância da investigação escalar em relação (BRENNER, 2013) nesse contexto, foi discutida a questão do subdesenvolvimento e caracterizada a formação da rede urbana brasileira (OLIVEIRA, 1972; SINGER, 1977; CANO, 1985), assim como a participação de João Pessoa na mesma e as suas recentes mudanças neste início do século XXI.

Tal aproximação buscou compreender as especificidades do processo de urbanização brasileira e da formação de uma complexa rede urbana que, nos últimos anos, tem apresentado mudanças em decorrência da reestruturação produtiva.

Para o seu desenvolvimento, além de pesquisa bibliográfica acerca dos temas abordados e das pesquisas já realizadas sobre a rede urbana brasileira, foi efetuada pesquisa documental relativa aos dados econômicos – do PIB e das Relações Anuais de Informações Sociais (RAIS) - e populacionais – dos Censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) –, os quais foram sistematizados em gráficos e tabelas e, posteriormente, analisados.

No segundo capítulo, intitulado “Da estruturação periférica à reprodução do espaço periférico: Expansão e fragmentação em João Pessoa”, buscou-se investigar de que modo o processo de urbanização atual, no contexto do capitalismo financeiro, se materializa na cidade periférica não-metropolitana, através da análise da formação da estrutura urbana e das recentes mudanças no espaço intraurbano de João Pessoa, as quais apontam para uma mudança no paradigma centro-periferia.

Inicialmente, foi realizada análise da estruturação urbana da mencionada cidade articulada aos estudos sobre a urbanização brasileira (SANTOS, 2008), que ocorreu a partir de meados do século XX e se caracterizou como periférico, isto é, marcado pela expansão, dispersão e produção da periferia urbana (CORRÊA, 1986; REIS, 2006; SPOSITO, 2004). Para isso, foram realizadas análises do zoneamento urbano de João Pessoa, assim como das políticas de habitação social nela empreendidas.

Em seguida, por meio da análise da expansão urbana, da localização dos vazios urbanos e da segregação socioespacial no espaço intraurbano de João Pessoa, com base no contexto de ascensão do capital financeiro articulado ao imobiliário e da atuação do Estado neoliberal, foram identificadas e discutidas as recentes (re)configurações na estrutura urbana da cidade.

Os dados obtidos ao longo das pesquisas bibliográficas e documentais realizadas foram sistematizados em mapas, os quais embasaram as análises realizadas e retrataram de forma nítida muitos dos processos e lógicas identificados.

Intitulado “Agentes diversos, ações coordenadas: o setor imobiliário, o Estado e as coalizões de crescimento em João Pessoa”, o capítulo terceiro buscou entender como o setor imobiliário (BOTELHO, 2007; CAPEL, 2013) se reestruturou neste início do século XXI e de que modo ele se articulou com o poder público na promoção da nova periferia urbana (GOTTDIENER, 1993; LOGAN e MOLOTCH, 2015), subdividindo-se em duas partes.

A primeira parte teve como objetivo definir o setor imobiliário e seus agentes e caracterizar a reestruturação no setor (PEREIRA, 2011a) em João Pessoa, com base nos dados quantitativos da base RAIS referentes às empresas atuantes na cidade, abrangendo número e porte dos estabelecimentos e quantidade de pessoas empregadas, e nas informações da “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários”⁵, cedida pelo Sindicato da Construção Civil de João Pessoa (SINDUSCON/JP).

As análises realizadas apontaram para mudanças nas relações de produção do setor e em seus produtos ofertados, assim como para dinâmicas de expansão e intensificação da produção imobiliária, sobretudo, da residencial, tanto em bairros habitados predominantemente pela população de alta e média renda, como naqueles habitados predominantemente pela população de baixa renda.

A segunda parte abordou, inicialmente, a investigação acerca das obras públicas empreendidas pelo governo local – municipal e estadual - em João Pessoa entre os anos de 2005 e 2015, dentre as quais destacaram-se a construção de grandes equipamentos urbanos na Zona Sul da cidade, tais como o Trevo das Mangabeiras, o Viaduto do Geisel, o Centro de Convenções e a Avenida Perimetral).

Em seguida, foram identificadas as mudanças na legislação urbana do município, abordando o caso do bairro Altiplano Cabo Branco, assim como os aumentos nos índices de aproveitamento das construções em lotes urbanos de João Pessoa.

Com isso, foi possível discutir as possíveis relações existentes entre a atuação do poder público local e a promoção de novas áreas para a produção imobiliária, à luz das contribuições de autores que discutem as coalizões de crescimento que se dão entre o poder público e privado, como Gottdiener (1993) e Logan e Molotch (2015).

Apesar de não terem sido firmadas Parcerias Público-Privadas durante o recorte temporal abordado, a análise indicou uma mudança de postura do governo local, o qual focou mais em uma “economia política do lugar”, do que em uma “economia política do território”, tal qual assinalou Harvey (2005). As grandes intervenções realizadas, apesar de pontuais, refletiram em boa parte do território da

⁵ Realizada mensalmente pelo tecnólogo em negócios imobiliários e corretor de imóveis Fábio Henriques.

cidade, promovendo benefícios para determinados grupos e agentes urbanos em detrimento de interesses e necessidades coletivas.

O quarto capítulo, intitulado “A (re)produção da localização: dinâmicas e estratégias na promoção e valorização imobiliária em João Pessoa”, teve como objetivo compreender como se caracterizou a produção imobiliária local e sua expansão territorial, abordando também as consequentes mudanças no preço do solo urbano e na configuração do espaço edificado da cidade.

Para tanto, foram definidos como recortes espaciais a serem analisados dois bairros localizados na Zona Sul de João Pessoa que apresentaram intensas e distintas produções imobiliárias e profundas transformações socioespaciais: o Gramame e o Altiplano Cabo Branco.

A análise e a discussão abordaram a atuação dos agentes na produção do espaço (CAPEL, 2013; TOPALOV, 1979; RIBEIRO, 2015) através da discussão da formação da renda fundiária urbana (JARAMILLO, 2009; BOTELHO, 2007, 2008; HARVEY, 2013a), sua capitalização e sua relação com as estratégias de promoção e com o ambiente construído nas novas localizações do espaço intraurbano (SPOSITO, 1993, 2016; HARVEY, 2013b).

Os dados utilizados foram coletados em pesquisa documental realizada em dois Cartórios de Registro de Imóveis, onde foram consultados os Registros de Incorporação e os Registros Imobiliários de Loteamentos, e na Prefeitura Municipal de João Pessoa, onde foram obtidas as informações das Guias de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) entre os anos de 2005, 2010 e 2015 pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP) e os quantitativos de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se emitidas entre 2005 e 2017.

A sistematização dos dados coletados e a análise dos mesmos à luz do referencial teórico, levou à identificação de distintas estratégias de (re)produção de localizações intraurbanas, assim como da atuação de um diversificado grupo de incorporadores imobiliários locais.

Por fim, juntamente com a análise do aumento dos preços dos terrenos e dos apartamentos, ao longo das duas primeiras décadas do século XXI, confirmou-se a proposta de tese ora apresentada nesta introdução: a intensa produção imobiliária respaldada pela ação do poder público de fato alterou e tem alterado a estrutura urbana de João Pessoa configurada no século XX. À medida que a Zona Sul passou a concentrar os investimentos do capital público e privado, diversificando seus usos e

transformando seu conteúdo socioespacial, ela deixou de ser a periferia apartada do centro, obtendo uma centralidade que resulta diretamente da ação dos incorporadores imobiliários em busca de sobreganhos de localização.

CAPÍTULO I

A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO E A REESTRUTURAÇÃO DA REDE URBANA NO SÉCULO XXI

Investigar o espaço urbano consiste em um exercício complexo que pode ser realizado por meio de diversas abordagens, de acordo com os objetivos almejados pela pesquisa. De acordo com Lencioni (2008), de uma maneira geral, a pesquisa é uma atividade composta inerentemente por escolhas – de objetos de estudos, conceitos, teorias e métodos - a serem realizadas pelo pesquisador da maneira que considerar mais adequada diante do problema a ser resolvido.

Diversas são as formas de abordar o processo e cabe ao pesquisador, diante do problema a ser resolvido, escolher o conceito mais adequado para servir como instrumento que auxilie no desenvolvimento mais completo de sua investigação. Em meio a esse processo inicial de decisão, destaca-se a importante definição dos conceitos a serem utilizados e discutidos, visto que eles são instrumentos de pesquisa que definem a essência do objeto a ser trabalhado, a qual está diretamente relacionada com determinadas referências teóricas e metodológicas e, conseqüentemente, com as áreas do conhecimento - aos quais os mesmos estão articulados ou pelas quais foram produzidos -, principalmente nas ciências humanas, em que as análises e ideias são defendidas essencialmente a partir de argumentações (LENCIONI, 2008).

A cidade e o fenômeno urbano são objetos de estudo de variadas áreas do conhecimento e de diversos profissionais - como geógrafos, urbanistas, sociólogos, economistas, cientistas políticos, entre outros – e, conseqüentemente, possuem múltiplos conceitos e noções, construídos com base em diferentes perspectivas teóricas-metodológicas. No entanto, como afirma Sposito (2004), apesar das diversas definições serem usualmente utilizadas pelos profissionais da área de conhecimento que as desenvolveram, não necessariamente todas as pesquisas utilizarão conceitos respectivos às suas áreas.

Para os arquitetos e urbanistas, especificamente, o conceito de urbanização associa-se ao urbanismo, que consiste numa área do conhecimento relacionada com o planejamento e organização espacial da cidade, e, deste modo, está diretamente arrolado à análise das formas construídas no espaço urbano, dos padrões

construtivos, das configurações físicas, das funções desempenhadas por determinados locais no território da cidade, entre outros aspectos.

Ao analisar de maneira crítica tal definição, é possível constatar o seu efeito redutor, por focar nas questões formais e na materialidade, desconsiderando outros aspectos e dimensões relevantes para a apreensão do processo, tais como: a dimensão social – as relações socioespaciais – e a dimensão temporal – a relação espaço-tempo. Além disso, o caráter redutor fica ainda mais evidente quando questões relacionadas aos processos de formação e transformação do espaço urbano não conseguem ser respondidas através da abordagem de tais perspectivas. Como bem define Santos (2015):

Não é somente o tipo formal de organização do espaço e de seus elementos que conta para o processo [de urbanização]. Trata-se de reconhecer um processo que envolve mudanças qualitativas no modo de vida, nas relações sociais, na relação com as diferentes temporalidades, no modo de produzir e na intensidade das trocas, na relação com o espaço entre outras. Ao falarmos em urbanização pretendemos abarcar um processo muito mais amplo do que aqueles de que algumas possíveis considerações quantitativas pretendem dar conta (p. 41).

Tendo em vista tais considerações, este capítulo tem como objetivo realizar uma aproximação inicial com os objetos teórico e empírico abordados nesta tese. Para tanto, primeiramente serão apresentados os conceitos de cidade e de urbano utilizados, enfatizando a relevância de tais abordagens nas investigações acerca de processos e fenômenos urbanos contemporâneos. No segundo momento, considerando o fato de que tanto a cidade como o fenômeno urbano estão em constante transformação, será feita uma exposição sobre o sistema que controla o movimento de (re)produção de um espaço urbano, caracterizado, sobretudo, pela desigualdade. Em seguida, sob a perspectiva do desenvolvimento geográfico desigual, será discutida a questão do subdesenvolvimento e sua dialética relação com o desenvolvimento do modo de produção capitalista, a fim de entender como se caracterizou e se caracteriza a urbanização brasileira e a formação de uma complexa rede urbana que, nos últimos anos, tem apresentado mudanças em decorrência da reestruturação produtiva.

Deste modo, foi realizada pesquisa teórica acerca da produção da ciência urbana, assim como dos conceitos e noções relacionados à produção do espaço urbano e ao processo de urbanização no Brasil, enfatizando a importância de que para

se compreender a cidade, é necessário ir além da sua materialidade, abordando assim a sua essência, isto é, aquilo que a define e que, ao mesmo tempo, a transforma.

A cidade é aqui abordada como a forma, a materialidade da aglomeração urbana, que tem um conteúdo indissociável, o urbano. A articulação entre esses dois conceitos e abstrações, pode ser investigada a partir da urbanização, um longo e complexo processo que se origina através da formação das cidades e, portanto, ligado aos modos de produção, à divisão social do trabalho e a diversos aspectos – econômicos, políticos, sociais, culturais – que influem diretamente em seu espaço físico e nas relações socioespaciais.

1.1 A emergência do paradigma teórico-metodológico

A ciência urbana possui uma diversa e longa produção que, de acordo com Gottdiener (1993), abrange sete tipos de abordagens⁶, as quais organizam-se dentro de duas perspectivas, que o autor intitula “convencional” e “alternativa”.

A perspectiva “convencional”, que abrange a Ecologia Urbana, a Geografia Urbana e a Economia Urbana, compreendeu estudos desenvolvidos predominantemente nos Estados Unidos, caracterizados, de uma maneira geral, pela análise de padrões e situações urbanas de modo superficial, sem uma apreensão completa de suas causas e dos seus aspectos, apesar das melhorias nas análises de dados estatísticos e das análises descritivas (GOTTDIENER, 1993).

A produção da perspectiva “alternativa”, que consiste no Estruturalismo Marxista, na Economia Política Urbana, no Neo-Weberianismo e na Perspectiva da Produção Do Espaço, foi originada em meados do século XX por meio do trabalho de intelectuais que encontraram imprecisões e limitações ideológicas em estudos realizados sob a perspectiva “convencional” na apreensão de questões urbanas da época (GOTTDIENER, 1993).

De acordo com Soja (1993), a nova e “alternativa” perspectiva deu origem ao que o ele denominou de “Geografia Humana Crítica Pós-Moderna” ou ao que outros autores, como Brenner (2010), intitularam como “Teoria Crítica Urbana” que, mais do que uma expressão utilizada para definir trabalhos acadêmicos de esquerda ou radical

⁶ Analisadas por Gottdiener (1993) e Soja (1993).

produzidos pós-1968⁷, trazia consigo uma nova teoria relacionada ao processo de urbanização.

A moderna Teoria Social Crítica, até o final do século XX, foi marcada profundamente pela ênfase dada à dimensão histórica em detrimento da dimensão espacial, a qual era vista como uma mera localização dos fenômenos. Nesse sentido, a espacialidade da vida social, a produção do espaço não eram objetos do pensamento e das análises críticas desenvolvidas nesse âmbito (SOJA, 1993).

Desde o final da década de 1960, no entanto, diante de grave crise econômica mundial, a emergência de um processo de reestruturação política, econômica, cultural e teórica – a qual será abordada posteriormente – deu origem à uma nova tendência na Teoria Social Crítica ou, como caracterizou Soja (1993), à reestruturação da teoria urbana e do pensamento e do discurso crítico, marcada pela atenção dada ao espaço nas análises, pelo estudo da interação entre espaço e tempo, pela crítica às abordagens historicistas e pelo reconhecimento da relevância da análise do espaço para compreender questões políticas, econômicas e sociais.

Como afirma Gottdiener (1993), dado o seu caráter contextual, a ciência urbana necessita de reconceituações à medida que as organizações espaciais se transformam. Ao assumir uma abordagem nitidamente divergente dos estudos urbanos tecnocráticos, estatais ou voltados para o mercado, característicos da perspectiva convencional, a base epistemológica da Teoria Crítica Urbana, de acordo com Brenner (2010), caracterizou-se pela ênfase dada ao processo de (re)produção do espaço urbano. Esse, passou a ser abordado como o resultado, o meio e o instrumento de relações sociais de poder ligadas a condições históricas específicas, a fim de informar estratégias de agentes e perscrutar formas alternativas e emancipatórias de urbanismo.

De acordo com Brenner (2010; 2014), a Teoria Crítica Urbana desenvolvida no século XX por Wirth, Castells, entre outros, encontra no século XXI novos desafios, dada a onipresença e complexidade do processo urbano em tal período. Nos últimos anos, as condições urbanas se alteraram e ganharam relevância devido a certas tendências de transformações espaciais, institucionais e sociais: as mudanças nas dimensões, nas formas e nas escalas das geografias da urbanização colocam em

⁷ Compreendendo as produções de Henri Lefebvre, David Harvey, Manuel Castells, entre outros.

questão conceitos até então conhecidos como centro-periferia, rural-urbano, entre outros; as alterações institucionais compreendem estratégias do poder público associado ao capital privado na promoção de políticas e projetos para fomentar o “desenvolvimento urbano”; as alterações sociais abrangem a mudança do papel da cidade na luta política e social, na qual ela passa a ser utilizada como uma arma, isto é, um meio para a conquista de mudanças políticas, econômicas e sociais.

Deste modo, para Brenner (2010), neste início de século XXI, a noção de urbano não deve se limitar à uma categoria concreta, mas deve sobretudo consistir numa relevante ferramenta conceitual crítica para uma teoria urbana reinventada que investigue o fenômeno urbano que ocorre sob o sistema capitalista, apontando e decifrando novos padrões de produção do espaço.

Diante de tal contexto, constata-se a relevância cada vez maior em diferenciar a cidade do urbano, evitando assim reduções, generalizações, equívocos ou simplificações ao tratar de tais dimensões. Nesse âmbito, destaca-se a contribuição de Henri Lefebvre, em sua obra “A Revolução Urbana” (1999), ao conceituá-los e relacioná-los numa perspectiva espaço-temporal, a partir da hipótese de que uma nova sociedade – a “Sociedade Urbana” - estava em formação.

Originada por meio do processo de industrialização, a “Sociedade Urbana”, tal qual foi denominada pelo autor, o sucedeu, caracterizando-se como uma sociedade pós-industrial que, na época em que a obra foi escrita – na década de 1970 -, consistia numa tendência, numa virtualidade, visto que ainda não havia se efetivado de fato.

De acordo com Lefebvre (1999), a formação de tal sociedade resultou das transformações das relações entre a cidade e o campo que, demarcadas a partir de um eixo espaço-temporal, compreenderam três “campos de forças e de conflitos” (p. 35) que, apesar de predominarem durante determinado tempo no espaço, não deixaram de existir completamente, coexistindo, apresentando simultaneidade e interação entre si. São eles o rural, o industrial e o urbano.

No momento de predominância do rural, a função da cidade, exclusivamente política, de controle político-administrativo das atividades e da população que vivia no campo, evidenciou a separação cidade-campo através da divisão do trabalho estabelecida entre ambos, vinculada a uma série de atividades antagônicas, tais como: o comércio-produção e a indústria-agricultura. Em seguida, com a ascensão da indústria, a cidade caracterizou-se pela imposição de uma ordem homogeneizante e metódica pelos grupos hegemônicos na promoção da lógica da mercadoria, que

fragmentou e pulverizou a divisão social do trabalho em função de uma divisão manufatureira, dispersando a classe operária no processo produtivo e unindo-a por meio da imposição de leis, disciplinas e religiões (LEFEBVRE, 1999).

Posteriormente, no predomínio do Urbano, segundo Lefebvre (1999), aquilo que era absoluto/homogeneizante/homogeneizado anteriormente, como o Estado e a razão, passou a ser questionado e, com isso, as diferenças se manifestaram e adquiriram relevância - sejam elas espaciais, sociais, temporais, ideológicas – a partir de um plano mais amplo de análise, denominado pelo autor como “pensamento urbanístico”, o qual refletiu acerca da Sociedade Urbana. Tal pensamento compôs um espaço-tempo renovado através da ampliação dos conceitos de forma, de estrutura e de funções urbanas e, se caracterizou por possuir propriedades unitárias – por estar em relação com o global, por ser parte de um conjunto – e duais – por suas diferenças/contrates em relação a outros espaços e momentos.

Com a industrialização, a cidade adquiriu maior poder centralizador e estendeu seu “tecido urbano” sobre espaços rurais que, mais do que sua expansão física, consistiu na extensão das manifestações do seu predomínio sobre o campo, originando novas formas de ocupações residenciais e comerciais fora do seu território, assim como novos papéis assumidos pela mesma na rede de comunicação e transporte. Ao ocasionar um movimento de explosão da cidade, a industrialização serviu como indutora da urbanização que, ao se estender e dominar espaços cada vez maiores, gerou um movimento de implosão, de fragmentação da sociedade (LEFEBVRE, 1999).

Tal processo resultou na formação da Sociedade Urbana, isto é, foi diante da capacidade de centralização e reunião de diferentes elementos e funções, adquiridos através do processo de industrialização, que a cidade passou a reunir diferentes elementos em relação e, desse modo, a compor o urbano.

O urbano, pensado como uma unidade concreta onde as particularidades transformam-se em diferenças relacionais, tem como função superar o pensamento fragmentado, parcial, de enfrentamento de particularidades e de aversão ao heterogêneo, característico do momento anterior, de predomínio da indústria.

O espaço urbano possui tensões, contradições imanentes e, portanto, não deve ser analisado de tal maneira. Deste modo, para entendê-lo, é necessário que haja uma mudança teórico-metodológica: da fenomenologia para a análise e da lógica para a dialética (LEFEBVRE, 2008).

Conforme foi exposto na introdução deste capítulo a intensa produção intelectual da Teoria Urbana Crítica do final do século XX, trouxe relevante contribuição para o entendimento da transformação do espaço urbano ao elaborar novos conceitos diante de análises críticas mais abrangentes, tomando como base aspectos mais amplos – políticos, sociais, econômicos e culturais – no estudo do espaço urbano ao longo do tempo.

Porém, nesse contexto, destacam-se principalmente, as contribuições de Lefebvre (2007), ao ir de encontro a uma ciência urbana que, segundo ele, caracterizava-se como um conhecimento fragmentado e redutor. Deste modo, o autor propôs uma nova categoria de análise, na qual buscou apreender o espaço através de determinados aspectos que nele existiam ou se manifestavam.

Para o autor, o espaço é um produto e, como tal, resulta do ato de produção, um processo passível de ser apreendido apenas a partir do materialismo dialético, por compreender uma dupla dimensão: a historicidade – que investiga o passado para entender o presente - e a práxis – que tem como base o presente para apontar questões futuras -, e envolve tanto a produção material, num sentido mais restrito - dos bens e das obras - como a produção imaterial, num sentido mais amplo – como das ideias -, abrangendo assim tudo aquilo que é humano (LEFEBVRE, 2008).

Tal conceito de espaço insere-se na categoria da Teoria Social Crítica, definida por Lefebvre (2007) como Produção do Espaço, a qual aborda analiticamente o espaço relacionando-o a um processo real e pensado, prático e teórico, no qual o autor abrange desde a forma mais abstrata à mais concreta, buscando se libertar das limitações instituídas pelas representações sociais que alienam e, deste modo, paralisam a crítica. Ao propor o conhecimento da produção do espaço, o autor busca o estudo do espaço propriamente dito.

De acordo com Carlos (2007), esse conceito pode 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/consumo de tal produção. Nessa perspectiva, a cidade é o meio, a condição e a manifestação da produção. Essa definição, conseqüentemente, aponta para uma escolha teórico-metodológica, na qual o estudo do produto é substituído pela análise do seu processo de produção, abrangendo desse modo, tanto a temporalidade quanto a espacialidade.

Investigar tal processo, implica, por sua vez, estudar a transformação, o movimento, a mudança, as rupturas e as continuidades e, para tanto, é fundamental entender aspectos mais amplos dentro dos quais o mesmo se insere e que respondem a muitas questões sobre o que move a produção ou os motivos da efemeridade característica das formas e dos conteúdos do espaço.

Como afirma Lefebvre (2008), a realidade social se transforma em decorrência de mudanças nas atividades que as produzem, isto é, a produção de coisas no espaço está diretamente relacionada à produção do espaço propriamente dito. Contudo, tal relação só pode ser apreendida ao se considerar o tempo, ao longo do qual a essência do espaço se transforma em decorrência da condição existencial do sistema capitalista, cuja sobrevivência está inerentemente relacionada a um constante movimento de expansão e intensificação, no qual o espaço serve como mediador, instrumento e meio.

1.2 A produção capitalista do espaço urbano

De acordo com Harvey (2014), o surgimento da cidade, cuja origem remete ao período pré-capitalista, decorre da “concentração geográfica e social de um excedente de produção” (p. 30), o qual tem sua absorção e controle realizado por uma determinada classe dominante que se modifica ao longo do tempo, de acordo com transformações políticas, sociais e econômicas.

Desta maneira, cada modo de produção gerou um tipo de cidade visível, legível, muito embora a mesma não se limite a tais características, visto que ela também é marcada por um processo cumulativo, relativamente contínuo, dos modos de produção passados, dos conhecimentos produzidos, dos ambientes edificadas, das culturas preexistentes, etc.

Na cidade tradicional, o espaço caracterizou-se como um elemento funcional e instrumental por possibilitar a realização do consumo e, dessa maneira, desempenhou um papel complementar à produção industrial. Com o passar do tempo, o desenvolvimento das relações capitalistas de produção e da industrialização estenderam-se sobre o espaço de modo que o mesmo se tornou o lugar da reprodução, isto é, o meio da reprodução das relações de produção. Como define Lefebvre (2008):

Essa re-produção das relações de produção não coincide mais com a reprodução dos meios de produção; ela se efetua através da cotidianidade, através dos lares e da cultura, através da escola e da universidade, através das extensões e proliferações da cidade antiga, ou seja, através do espaço inteiro (p. 47-48).

O desenvolvimento do capitalismo industrial provocou intensas transformações nas cidades: elas passaram a desempenhar novos papéis e a apresentar uma nova estrutura interna ao mesmo tempo que houve o aumento da população urbana. O espaço urbano vinculou-se diretamente ao processo de produção capitalista, por se tornar local de reprodução da força de trabalho, envolvendo todas as atividades sociais - dos serviços básicos ao lazer da população -, isto é, a manutenção e reprodução da mão-de-obra utilizada e necessária para a produção de bens materiais. Como explicou Lojkine (1997),

[...], a aglomeração da população, dos instrumentos de produção, do capital, *dos prazeres e das necessidades* – em outras palavras a *cidade* – não é de modo algum um fenômeno autônomo sujeito a leis de desenvolvimento totalmente distintas das leis de acumulação capitalista: não se pode dissociar-la da tendência que o capital tem a aumentar a produtividade do trabalho pela socialização das *condições gerais da produção* – das quais a urbanização, já vimos, é componente essencial. O que explica a aparente autonomia dos fenômenos urbanos é o fato deles pertencerem à *divisão do trabalho na sociedade* e não à divisão do trabalho na *unidade de produção*:[...] (p. 137).

Em vista disso, o espaço urbano tornou-se um instrumento a ser mobilizado visando à valorização capitalista, tornando-se local da reprodução de determinados capitais como o industrial e o financeiro. Assim sendo, na Sociedade Urbana, a cidade, que antes desempenhava uma função complementar à produção, a partir da industrialização, assume uma nova relação com o processo de produção capitalista, integrando-se ao mesmo. O centro urbano passou a desempenhar cada vez mais um papel importante na formação, realização e distribuição da mais-valia, tornando-se um elemento essencial no funcionamento do sistema capitalista (LEFEBVRE, 1999).

Ao analisar a obra de Marx, Harvey (2013a) traz relevantes contribuições na análise da contraditória relação do funcionamento do sistema capitalista com a produção do espaço urbano, tendo em vista que o mesmo é elemento essencial para a realização da mais-valia e, ao mesmo tempo, consiste numa barreira para o seu pleno desenvolvimento, à medida que compreende um capital fixo e imobilizado. Desta maneira,

O desenvolvimento capitalista precisa superar o delicado equilíbrio entre preservar os valores dos investimentos passados de capital na

construção do ambiente e destruir esses investimentos para abrir espaço para o novo para a acumulação (HARVEY, 2005, p.54).

De acordo com Harvey (2005), embora Marx não tenha explorado em profundidade, ao longo de sua produção teórica, a relação da acumulação capitalista com o espaço geográfico em sua teoria da acumulação, ele foi capaz de constatá-la, contribuindo com a criação de tipos de estruturas geográficas e de uma nova abordagem para a teoria da localização. A teoria marxista contribuiu de forma relevante no estudo do espaço, ao se contrapor à análise burguesa da localização, expor uma nova forma de “relacionar, teoricamente, a acumulação e a transformação das estruturas espaciais” (p. 55) e entender de forma teórica e concreta as relações entre o tempo e o espaço.

Como bem ressaltou Harvey (2005), Marx identificou dois aspectos que envolvem o processo de circulação de capital. Um deles está ligado ao processo de produção - envolvendo o movimento real de mercadorias desde o seu local de produção ao de consumo e gerando valor – e o outro consiste no custo ligado às mediações sociais ou ao tempo consumido para que a mercadoria encontre o seu consumidor, constituindo assim uma dedução do excedente.

Em relação ao primeiro aspecto, as estratégias capitalistas para a diminuição do tempo de circulação da mercadoria e o aumento da realização da mais-valia consistem no investimento em sistemas transporte e comunicação. Além disso, a necessidade de proximidade para diminuição do tempo de circulação também desencadeia o processo de concentração de muitas atividades em centros urbanos específicos ou em áreas próximas a eles em determinados períodos de tempo, de acordo com os modos de produção predominantes. São criadas, assim, estruturas espaciais fixas e imóveis relacionadas aos meios de produção, circulação e consumo, tais como fábricas, aeroportos, rodoviárias, portos, centros comerciais, entre outros.

De modo geral, de acordo com Harvey (2005), no tocante à produção e ao consumo que se realiza em um determinado espaço, se produz uma “coerência estruturada”, que se caracteriza por um mercado de trabalho coeso, que passa a ser representado e regulamentado formalmente pelo Estado e reforçado por questões culturais e de consciência de classes.

No entanto, ao se desenvolver, o capital tende a ampliar seu mercado e investir em novas estruturas ou padrões organizacionais, abalando as coerências e assim desvalorizando as estruturas espaciais existentes. Dada a sua imobilidade, a estrutura

espacial desvalorizada tende a ser destruída ou modificada a fim de se adequar às novas necessidades do capital. De modo que:

A paisagem geográfica, abrangida pelo capital fixo e imobilizado, é tanto uma glória coroada do desenvolvimento do capital passado, como uma prisão inibidora do progresso adicional da acumulação, pois a própria construção dessa paisagem é antitética em relação à “derrubada das barreiras espaciais” e, no fim, até à “anulação do espaço pelo tempo” (HARVEY, 2005, p. 53).

Desta maneira, as mencionadas estratégias para integração espacial e circulação do capital no espaço geográfico desigual do capitalismo, não ocorrem sem conflitos e contradições. O intenso investimento para a circulação de capital no espaço, seja para a implantação de engenharias de transporte e equipamentos de infraestrutura social ou, até mesmo, para a construção de plantas de fábricas em novas áreas, gera a desvalorização de outros espaços produzidos anteriormente com finalidades semelhantes e imobiliza o capital investido no espaço.

O ambiente construído, que resulta da dominação capitalista sobre o espaço em favor do tempo e da circulação do capital, consiste num amplo conjunto de recursos que abrangem valores de uso produzidos pelo homem, para viabilizar a produção, a troca e o consumo. Ele é composto por elementos voltados para a apropriação coletiva como as instituições, os parques, os mercados e para a apropriação privada como a moradia e terrenos de uso privado (HARVEY, 2013a).

Fruto do trabalho humano, o ambiente construído assume a forma de uma mercadoria, isto é, incorpora valor de uso, valor de troca e valor, e passa a ser produzido e controlado no tempo e no espaço por determinados agentes a fim de se tornar ou se manter adequado para a acumulação de capital. Dada a complexidade de tal conjunto de recursos, sua produção é coordenada tanto pelo mercado fundiário – na liberação das terras para o uso - quanto pelo Estado e pelo capital financeiro – no tocante à regulação, planejamento e intervenção em tal espaço (HARVEY, 2013a).

Os elementos que compõem o ambiente construído possuem algumas peculiaridades por serem imóveis e por serem definidos, não apenas por suas características próprias, mas pelas suas relações com os demais elementos presentes no espaço, isto é, por possuírem a localização espacial como um atributo essencial. Tais características fazem deles um conjunto de mercadorias complexas e geograficamente ordenadas, compondo paisagens físicas, que resultam de um processo cumulativo cuja origem remonta a diferentes tempos, diferentes processos produtivos e diferentes agentes econômicos.

Segundo Lefebvre (2008), o setor relacionado à propriedade de terra, cuja origem remonta aos tempos feudais, durante certo período, não ocupou uma posição importante no sistema capitalista de produção. Do mesmo modo ocorreu com o setor da construção, com características de produção artesanais. No entanto, ao longo do tempo, o avanço do sistema capitalista estendeu suas relações para o domínio do espaço, para a retomada econômica e para evitar a tendência à diminuição da taxa do lucro médio.

De acordo com Lefebvre (2008), o capitalismo para se manter, estendeu-se à totalidade do espaço e, deste modo, transformou a terra que, na era pré-capitalista, consistia num meio de produção, em bem imóvel, isto é, em um produto social na sociedade capitalista.

A mobilização do espaço pelo sistema capitalista envolve uma série de estratégias e agentes, sendo inicialmente marcada pelas mudanças nos conceitos de propriedade e pelo domínio da propriedade fundiária tradicional, através da criação da “propriedade da terra moderna”, durante a Idade Moderna, com base na ideologia liberal e na concepção individualista de propriedade da Antiguidade Clássica. Tal momento se caracterizou pela separação da posse da terra em relação à terra, propriamente dita, e o aparecimento de novos agentes - os proprietários de terra – que, a partir de então, tenderam a tratar seus bens fundiários como ativos financeiros, isto é, a comercializá-los com base no direito sobre suas rendas futuras. Com a determinação jurídica da propriedade privada da terra, o espaço se tornou uma mercadoria, assumindo assim valor de uso e valor de troca (HARVEY, 2013a).

Ao longo do tempo, o espaço foi utilizado de forma estratégica pela classe hegemônica, através do monopólio da propriedade da terra e da dominação do conhecimento, da ideologia e do Estado. Deste modo, ele esteve presente nos circuitos de valorização do modo de produção capitalista de diferentes formas predominantes. Inicialmente, a partir da mercantilização da terra, em seguida do parcelamento do solo e, posteriormente, por meio da sua inclusão no circuito de circulação do capital financeiro. Em meio a tais processos, foi produzido um espaço abstrato que, manipulado e ordenado pelo Estado e seus tecnocratas, adquiriu uma existência prática a partir da sua apropriação pela ação dos promotores imobiliários e dos bancos sobre a propriedade privada da terra.

Por volta de meados do século XX, com a ascensão do capital financeiro, a lógica da mercadoria na produção da cidade se aprofunda, dada a possibilidade de mobilização possibilitada pelo sistema financeiro.

Um entendimento que se faz mister para a análise da produção do espaço é o caráter da imobilidade do capital imobiliário. Na verdade, no capitalismo, a terra, os bens imóveis tornam-se “móveis” por meio da circulação do capital que se torna mais ativa e ganha maior amplitude com o sistema de crédito, mesmo que a sua “mercadoria” seja imóvel.

Apesar do sistema de crédito ter sido utilizado desde o século XIX, como bem mostra Harvey (2015), foram criadas, mais recentemente, pelas instituições financeiras aprimoradas, opções de financiamento que possibilitaram o aumento do consumo da população, gerando investimentos de longo prazo, pagos mensalmente, comprometendo assim a sua renda passada, presente e futura. Além disso, o sistema financeiro atual encontra-se mais interligado mundialmente numa intensidade inédita.

Essas profundas mudanças, que implicam diretamente no processo de (re)produção do espaço urbano, têm sua origem na crise do sistema capitalista mundial, a qual ocorreu na década de 1970 em decorrência do esgotamento do modo de acumulação fordista, que predominava economicamente desde o período Pós-Guerra.

Baseado em Marx (1867), Harvey (2005) afirma que a acumulação é o motor, o elemento central, responsável pelo funcionamento do capitalismo que, por sua vez, caracteriza-se como um sistema que depende de constante expansão para funcionar, marcado por contradições internas, que desencadeiam frequentes tensões e crises.

Tais crises decorrem do desequilíbrio ou de problemas relacionados a determinados aspectos necessários ao progresso do sistema, como a existência dos meios de produção necessários, de mão de obra excedente e de um mercado capaz de absorver aquilo que é produzido, de modo que

A política do capitalismo é afetada pela eterna necessidade de encontrar esferas rentáveis para a produção e absorção do excedente de capital. Desse modo, o capitalista encara vários obstáculos para manter uma expansão continuada [...] (HARVEY, 2014, p. 31).

Os períodos de crise no capitalismo, que geralmente sucedem momentos de intenso desenvolvimento econômico, caracterizam-se como um processo de reforma, de ajuste produtivo, e, conseqüentemente, espacial. Nesses momentos, os ambientes

construídos são destruídos e reformados de acordo com os interesses e necessidades do capital.

De acordo com Leborgne e Lipietz (1990), o esgotamento ou a crise do regime fordista foram desencadeados pela articulação tanto de fatores internos – como o modelo de desenvolvimento da produção – quanto de fatores externos - que envolviam a configuração mundial e a regulação internacional. Diante desse contexto, surgiram novas formas de organização do trabalho e assim como novas relações na rede urbana.

Com isso, passou-se de um modo de produção e consumo baseado na expansão constante dos mercados de massas e na inovação tecnológica, para outro com características diversas. Denominado como “acumulação flexível”, segundo Boddy (1990), esse novo regime caracterizou-se

[...] sobretudo, pela sua flexibilidade. As bases da concorrência deslocaram-se dos preços para a diferenciação do produto e para a ocupação temporária de “nichos” lucrativos, diferenciados do mercado. [...] A flexibilidade se manifesta de várias formas: em termos tecnológicos; na organização da produção e das estruturas institucionais; no uso cada vez maior da subemprego; na colaboração entre produtos complementares. [...] A regulação social se obtém por meio de estruturas institucionais de base local e da cultura empresarial associada ao surgimento de novos complexos de produção. Os mercados e o consumo são fragmentados e privatizados, sendo a privatização o resultado de políticas estatais explícitas [...] (p. 46).

Deste modo, a ascensão do novo regime de acumulação desencadeou, por sua vez, um amplo processo de reestruturação econômica, através do qual novas configurações e arranjos têm sido produzidos tanto no âmbito empresarial quanto no âmbito das relações político-econômicas.

Como bem apontou Gottdiener (1990), apesar da reestruturação econômica ter sido abordada em estudos de várias áreas do conhecimento sob diversas perspectivas, ao longo das últimas décadas do século XX, os mesmos compartilharam da afirmação de que tal processo no sistema capitalista ocasionou a “reorganização das estruturas espaciais urbanas e das relações entre as cidades no sistema urbano” (p. 59).

De acordo com Lencioni (2003), a reestruturação produtiva influenciou as atuais mudanças que ocorrem nas metrópoles e aglomerações metropolitanas. Segundo a autora, as mudanças na produção industrial – no que se refere especificamente à desconcentração territorial das atividades produtivas e ao aumento das condições

gerais de produção - provocam mudanças no espaço da cidade que, por sua vez, se mostra cada vez mais densa e concentrada, sobretudo de serviços especializados, e com intenso fluxo imaterial, o que faz com que novas relações de distância e proximidade entre localidades sejam reconfiguradas e que apareça assim uma nova forma de produção do espaço.

Ao abordar a importância da urbanização para o sistema capitalista, Harvey (2011) afirma que a mesma passa a ser considerada um grande negócio para o capitalismo diante dos problemas advindos do crescimento da população urbana e da dificuldade de absorção de excedentes de capital.

Cumprе ressaltar que a utilização da urbanização como estratégia para resolver tais problemas se deu desde as transformações urbanas realizadas em Paris, na segunda metade do século XIX, onde os excessos de mão de obra e capital excedentes foram absorvidos através de uma intervenção em ampla escala urbana - abrangendo tanto a cidade como seus subúrbios – possibilitada pela participação de instituições financeiras e sistemas de crédito (HARVEY, 2015).

No entanto, desde a década de 1970, em decorrência da integração mundial do mercado financeiro, que o papel da urbanização como negócio entrou em uma nova fase de ampliação e se tornou um processo global, marcado por *booms* imobiliários e espetaculares projetos de urbanização em diversos países, implicando assim intensas alterações nos espaços urbanos, marcadas por sucessivas destruições criativas⁸ da terra, sob uma lógica especulativa e de espoliação. A ascensão do capital financeiro e a possibilidade de mobilização permitida pelo mesmo aprofundaram a lógica da mercadoria na produção da cidade à medida que, dentre outros fatores, a terra e os bens imobiliários adquiriram maior capacidade de mobilização através de títulos de propriedade monetizados (HARVEY, 2011).

Deste modo, construir moradias e intervir no espaço urbano, são atividades que, ao longo do tempo, foram adquirindo cada vez mais força tanto nos usos dos espaços quanto no próprio processo de acumulação de capital, de modo que o aumento da população urbana fez com que produzir o “urbano” se tornasse cada vez mais um processo intrínseco à acumulação do capital (HARVEY, 2011). De acordo com Carlos (2017),

⁸ Sobre Destruição Criativa, ver Schumpeter (2017).

No momento atual, o setor financeiro apropria-se do espaço como lugar possível de realização do investimento produtivo, enquanto o setor imobiliário (aliado à indústria da construção civil) reproduz o espaço enquanto mercadoria consumível (p. 38).

Desse novo contexto, emerge uma nova problemática urbana marcada pela produção capitalista do espaço como uma mercadoria, fazendo da cidade um negócio. A emergência da política neoliberal, no período pós-fordista, possibilitou a recuperação do poder e a crescente concentração de riqueza das classes mais abastadas, o que repercutiu tanto nas formas espaciais da cidade como na sua vida cotidiana.

Tais mudanças recentes na produção do espaço e no modo de produção capitalistas resultaram, por sua vez, na ascensão econômica do circuito imobiliário, que durante muito tempo desempenhou um papel compensatório e, mais recentemente, assumiu o papel de setor paralelo inserindo-se no circuito de produção-consumo, no qual

[...] teria, assim, uma função essencial a desempenhar na luta contra a tendência de baixa taxa de lucro média, já que a construção possui lucros superiores à média da produção [...], na medida em que emprega mais capital variável com relação ao capital constante que grande parte dos setores de produção capitalistas, apesar dos importantes avanços técnicos do setor (BOTELHO, 2007, p. 25).

O capitalismo, portanto, busca sempre criar novas oportunidades de acumulação através de estratégias que desencadeiem a expansão geográfica de uma estrutura espacial - a fim de ampliá-la e torná-la global - e a intensificação das atividades que ocorrem dentro de tal estrutura, as quais podem abranger a inserção do capital em novos tipos de atividades, sejam elas direcionadas à produção ou ao consumo, à criação de novas necessidades e desejos e ao estímulo do aumento populacional, a fim de ampliar o consumo e a mão-de-obra disponível (HARVEY, 2005).

Pode-se afirmar, portanto, que à medida que o capitalismo se utiliza da urbanização como negócio para a sua reprodução, o espaço urbano passa a apresentar cada vez mais intensas modificações em suas estruturas, por meio de estratégias como a diferenciação espacial para a promoção de bairros ou setores da cidade, do lançamento de novos produtos imobiliários, da expansão de sua produção para áreas periféricas desocupadas, entre outros.

Além disso, vale ressaltar que o desenvolvimento do modo de produção capitalista foi, cada vez mais, estabelecendo relações hierárquicas entre as cidades,

compondo uma rede urbana, constituída por relações de dominação-subordinação entre as mesmas, nas mais variadas escalas, ocasionando um desenvolvimento desigual. Como explica Sposito (2000),

O que se tem é o desenvolvimento do modo de produção capitalista (historicamente formado nos países ocidentais) e a expansão em outros territórios, subordinando suas economias nacionais ao capitalismo “central”, a partir da industrialização, ocasionando uma relação de dependência específica. [...] Esta relação de dependência específica e, portanto, diferenciada histórica e espacialmente em relação a cada uma das economias dependentes, decorre do tipo e do grau de dominação-subordinação estabelecidos, e promove níveis de urbanização diferentes (p. 69).

Apesar das recentes transformações do regime de acumulação no âmbito do sistema capitalista apresentarem características gerais que incidem em diversas realidades político-econômicas, vale ressaltar que as suas manifestações no espaço urbano apresentam especificidades de acordo com o local onde ocorrem. Segundo Jaramillo e Cuervo (1990), os países periféricos - como os latino-americanos - divergem dos países centrais - como Estados Unidos e países europeus -, tanto no tocante às suas características estruturais, quando às transformações decorrentes da recente reestruturação do sistema.

Muito embora tenha apresentado predominante continuidade das redes urbanas nacionais e dos padrões regionais, em consequência de um desenvolvimento tecnológico menos intenso, a reestruturação econômica nos países periféricos implicou em efeitos espaciais que envolveram, sobretudo, a transformação do conteúdo social, dos processos de (re)produção e gestão das aglomerações urbanas. Com isso, se passou a produzir um espaço, entre outras características, ainda mais diversificado em relação às condições de acumulação, marcado pela presença da informalidade, pelo aumento dos preços em serviços de consumo coletivo e pela fragilização de políticas e leis trabalhistas (JARAMILLO e CUERVO, 1990).

1.3 As relações interescalares e o desenvolvimento desigual

Como ressaltou Brenner (2013), as intensas mudanças que se dão pós-1970, não apagam completamente as relações e interações anteriores, mas interagem com as mesmas, resultando em efeitos diversos:

Na verdade, os processos de reescalonamento geralmente ocorrem mediante a interação inercial e mutuamente transformadora entre os arranjos escalares pretéritos e as estratégias nascentes visando

reajustar esses arranjos. Isso significa que, mesmo em meio a intensas pressões no sentido de reestruturar determinada ordem interescalar, as configurações escalares pretéritas podem bloquear certos caminhos de reescalonamento ao circunscrever a produção de novas escalas no interior de determinados parâmetros institucionais e geográficos (p. 212).

Sendo assim, tendo em vista a complexidade dos processos relacionados com as recentes mudanças nas configurações socioespaciais do espaço urbano, para compreendê-los se faz necessário considerar a questão da escala. Diante das mudanças ocorridas com a ascensão do pós-fordismo, a partir da década de 1990, estudos e debates acerca das escalas geográficas passaram a ser inseridos na abordagem da questão urbana, redefinindo-a. Como explicou, Brenner (2013):

[...] os pesquisadores contemporâneos depararam-se com profundas transformações na organização institucional e geográfica não apenas da escala urbana, mas também das hierarquias escalares mundiais e das redes interescares nas quais as cidades estão imbricadas. Sob essas circunstâncias, os pesquisadores começaram a repensar conceitualmente a questão urbana de forma a relacioná-la de modo mais direto com diversos processos de reescalonamento supraurbanos (p. 205).

Entende-se assim que as escalas geográficas continuam sendo ferramentas relevantes para a compreensão das recentes transformações que ocorrem no espaço urbano, contanto que sua concepção se adeque aos moldes das reestruturações contemporâneas. Nesse contexto, as escalas devem ser investigadas como “resultados temporariamente estabilizados de diversos processos socioespaciais, que devem ser teorizados e investigados nos seus próprios termos” (BRENNER, 2013, p. 209).

Com a noção denominada “economia política escalonada”, Brenner (2013) propõe uma nova abordagem teórica, em relação, da investigação escalar. Nela, o estudo das mudanças sociopolíticas e institucionais que ocorrem no capitalismo recente se dá com base na análise dos processos de escalonamento e de reescalonamento, que compreendem processos de diferenciação e rediferenciação escalar, no lugar das escalas propriamente ditas.

Deste modo, acredita-se que, antes de se analisar especificamente as recentes transformações socioespaciais no espaço urbano local – nesse caso, em João Pessoa -, se faz necessário, a partir da abordagem da questão escalar proposta por Brenner (2013), investigar, ao longo do desenvolvimento capitalista, a produção e a transformação das dinâmicas sociais, interligadas às configurações político-

econômicas escalares e, também, compreender de que modo as mesmas influíram e estruturaram as relações socioespaciais locais.

Embora o sistema capitalista se utilize sempre de estratégias de expansão e intensificação para se manter, as transformações das relações sociais e suas articulações espaciais não ocorrem de maneira homogênea no espaço e no tempo. Cada lugar apresenta suas particularidades históricas e geográficas e, além disso, reage às mudanças nas relações e no sistema de formas diferentes, podendo apresentar resistência ou aceitação às transformações, por exemplo.

O ambiente geográfico sob o capitalismo é resultado de uma longa história e se conforma sobre uma grande variedade de territórios físicos e sociopolíticos, diante de estratégias diversas de agentes econômicos, os quais se reúnem através da divisão internacional do trabalho. Essas interações caracterizam o “desenvolvimento geográfico desigual” do capitalismo que produz espaços diferenciados e especializados, onde

Vastas concentrações de força produtiva contrastam aqui com regiões relativamente vazias ali. Concentrações de atividades fixas em um lugar contrastam com um desenvolvimento relativamente flexível e disperso em outro (HARVEY, 2013a, p. 547).

Tal processo tem relação direta com as ideias de desenvolvimento e de subdesenvolvimento. Como afirma Oliveira (1972), o subdesenvolvimento é produto do processo de expansão do capitalismo e resulta de uma relação dialética com o desenvolvimento. É o caso da maioria das economias dos países da América Latina, que tiveram sua origem atrelada ao desenvolvimento do capitalismo global ao servir de reserva de acumulação primitiva para o mencionado sistema. Desta maneira, pode-se afirmar que o subdesenvolvimento, como uma formação histórica e capitalista, envolve relações externas – entre nações – e internas – entre as classes sociais e suas relações de dominação internas.

A urbanização nos países subdesenvolvidos procede do modo como se deu o processo de desenvolvimento do capitalismo, o qual resulta da interação política, econômica e social dos mesmos com os países desenvolvidos, isto é, “do processo de transnacionalização da indústria ocidental (a do “centro”), abarcando os espaços periféricos e desorganizando e/ou se apropriando das formas de produção tradicionais destes países” (SPOSITO, 2000, p. 10).

Tal caso foi o do Brasil, cuja economia foi atrelada ao sistema capitalista através do processo de expansão marítima e comercial de países europeus que, no século

XVI, colonizou-o e lançou as bases de uma economia agrário-exportadora, cujo predomínio se deu inclusive após a independência da colônia, caracterizando assim a economia nacional até o início do século XX, quando a mesma passou por intenso processo de transformação.

1.3.1 O centro e a periferia: a formação da rede urbana brasileira

A transição de uma economia nacional de base agrária-exportadora para uma estrutura de produção de base urbano-industrial⁹ teve como marco temporal a “Revolução de 1930”, caracterizada como uma revolta armada que culminou na instauração da Segunda República no país, cujo acontecimento resultou de um processo mais amplo de instabilidade da política oligárquica nacional, assim como da economia que, naquele momento, sofria com as repercussões negativas da quebra da bolsa de Nova York, em 1929, que provocou a queda na comercialização do café, principal produto nacional de exportação do país no período.

A transição da base econômica brasileira, como descreveu Oliveira (1972), compreendeu a inserção de novo modo de acumulação, envolveu a criação de novas instituições e destruição de outras, assim como gerou novas relações sociais e de trabalho. Além disso, há que se destacar as mudanças que ocorreram no Estado que, até a década de 1950, desempenhou papel ativo nesse processo por meio da promoção das condições basilares para que as empresas capitalistas industriais pudessem se reproduzir e se tornar elementos centrais no sistema econômico. O processo de industrialização no Brasil se caracterizou, em seu sentido mais amplo, como um

[...] processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações (leia-se terceirização) e ativa o próprio processo de urbanização. Essa nova base econômica ultrapassa o nível regional, para situar-se na escala do país; por isso, a partir daí, uma urbanização cada vez mais envolvente e mais presente no território dá-se com o crescimento demográfico sustentado das cidades médias e maiores, incluídas, naturalmente, as capitais de estados (SANTOS, 2008, p. 30).

⁹ A renda do setor industrial apenas superou a da agricultura décadas mais tarde, em 1956 (OLIVEIRA, 1972).

Deste modo, a ascensão do modelo urbano industrial, além de mudanças nas cidades, provocou alteração ou, melhor, conformou a rede urbana brasileira. Tal constatação foi abordada por autores como Cano (1985) e Singer (1977). Este último diferenciou a “Economia Industrial” - cujas repercussões do desenvolvimento econômico ocorreu em todo o território nacional, articulando-o e integrando-o - da “Economia Colonial” que, desarticulada, era segmentada em setores independentes, isto é, que não se relacionavam economicamente entre si, porém estavam ligados diretamente à metrópole portuguesa.

De acordo com Cano (1985), até o final do século XIX, a indústria nacional era regionalmente descentralizada, isto é, cada região possuía suas “próprias” economias e indústrias de grande porte devido a diversos fatores, dentre os quais, destacou-se a pouca infraestrutura de transporte no território nacional. Desse período, até o início do século XX, as taxas de exportação de produtos nacionais apresentaram quedas consideráveis, de modo que, entre as décadas de 1920 e 1930, as mesmas se igualaram às taxas de comercializações realizadas no âmbito do mercado interno brasileiro. Tal acontecimento marcou o início do processo de integração do mercado interno nacional, caracterizado pelo protagonismo da economia paulista em relação às das demais regiões, as quais passaram, a partir de então, a desempenhar um papel complementar à mesma.

Entre o final do século XIX e início do século XX, São Paulo era a única área do território brasileiro que possuía condições favoráveis à expansão econômica, quando a queda das exportações do café fez com que seu excedente fosse destinado a uma forma de acumulação mais diversificada: a indústria. O desenvolvimento industrial no Estado de São Paulo, além de qualitativo – no tocante à diversificação de produtos e segmentos – foi quantitativo – com saltos produtivos -, o que tornou mais forte a base de sua economia em relação às demais regiões brasileiras – denominada pelo autor como “periferia nacional”¹⁰ -, dominando assim o mercado nacional em pleno processo de integração. A partir da década de 1930, o desenvolvimento industrial brasileiro ocorreu de maneira limitada e concentrada em

¹⁰ De acordo com Cano (1985, p. 17), “São Paulo é efetivamente o centro dinâmico da economia nacional, e, assim sendo em muitas passagens chamo essa região de pólo, [...]. O conjunto das restantes unidades federadas é aqui denominado “Brasil, exclusive São Paulo”, “periferia nacional”, ou “Resto do Brasil””.

São Paulo e nas suas áreas de entorno, apresentando manifestações menores e pontuais em outras regiões (CANO, 1985).

Segundo Cano (1985), é possível subdividir o processo de industrialização brasileiro que se deu entre as décadas de 1930 e 1970 em duas fases - denominadas pelo autor como - a “industrialização restringida” e a “industrialização pesada”. A primeira, compreendida entre os anos 1930 e 1955, se caracterizou principalmente como um processo ainda dependente do setor exportador e sem uma produção expressiva de bens de produção. A segunda, iniciada em 1956, se distinguiu sobretudo pela ascensão do setor da indústria pesada.

Para inserir o Brasil na nova ordem da economia mundial, na segunda metade do século XX, o Estado autoritário realizou tanto uma política de descentralização da produção, até então centralizada no Centro-Sul brasileiro, para as demais regiões do país. E, além disso, promoveu a concentração da economia, através da formação de empresas cada vez maiores e com atuação territorial mais extensa, provocando um verdadeiro monopólio em determinados setores (SANTOS, 2008).

Contudo, como afirmou Singer (1977), “[...], no processo de formação do mercado nacional, ou seja, de unificação dos mercados locais, a primazia dos centros industriais mais fortes se acentua, em detrimento dos mais fracos, [...]” (p. 323), como é o caso das regiões Centro-Sul e Nordeste, respectivamente.

A Região Nordeste, desde o início do período colonial até o final do século XIX, destacou-se economicamente no mercado mundial sobretudo pela cultura da cana e produção e exportação do açúcar e do algodão. Porém, a crise econômica do capitalismo ocorrida naquele último século atingiu os principais mercados externos consumidores do produto, ocasionando uma profunda queda nas exportações, o que fez com que a produção da região se voltasse para o mercado consumidor nacional, provocando certa debilidade em seu mercado interno. Naquele momento, se originou a marginalização do Nordeste em relação às demais regiões do país. Posteriormente, tal processo se intensificou quando os principais produtos comercializados pela região passaram progressivamente a perder importância no mercado nacional. Soma-se a isto ainda o aparecimento da usina, que agravou mais a situação, ao não absorver a mão-de-obra disponível no campo que, conseqüentemente, emigrou em busca de oportunidades para as cidades que não possuíam ainda uma economia urbana dinâmica (SINGER, 1977).

Nas primeiras décadas do século XX, a economia do Nordeste se caracterizou pela comercialização de seus produtos – açúcar, algodão, entre outros - para o mercado interno e pela importação de artefatos manufaturados do exterior. Entretanto, com a 2ª Guerra Mundial, a restrição às importações dos produtos industrializados provocou acelerado desenvolvimento na produção industrial nacional e, em meio a esse contexto, o Nordeste passou a adquirir artigos manufaturados nacionais, integrando-se cada vez mais ao mercado brasileiro. Tais mudanças, apesar de terem provocado crescimento, dinamização e integração da economia nacional, não ocorreram da mesma maneira no Nordeste, onde foi identificado um crescimento econômico mais lento em relação às demais regiões do país. Como explicou Singer (1977):

O excedente econômico produzido no Nordeste, encontrando melhores oportunidades de aplicação no Centro-Sul, desloca-se para lá, funcionando a rede bancária como verdadeiro dreno de capitais. A mão-de-obra mais qualificada, encontrando melhores oportunidades de colocação no centro-sul, desloca-se para lá, embora em proporção algo menor, pois o deslocamento de pessoas sempre é mais difícil que o de valores. De qualquer modo, a descapitalização do Nordeste e a perda de recursos humanos acentuaram ainda mais a inferioridade daquela região em relação àquela que centralizava o desenvolvimento econômico do país (SINGER, 1977, p. 338-339).

O intenso processo de migração populacional ocorrido em meados do século XX é visível ao se observar as mudanças nos percentuais de população das grandes regiões do Brasil, sobretudo a diminuição na Região Nordeste que em 1890, possuía 41,9% da população brasileira e, em 1991 havia tido tal percentual reduzido para 28,9% (Tab. 01).

Tabela 01 - Distribuição percentual da população pelas Grandes Regiões nos Censos Demográficos

Tabela 01 - Distribuição percentual da população pelas Grandes Regiões nos Censos Demográficos						
Grande Região	Ano					
	1890	1920	1950	1970	1991	2010
Norte	3,3	4,7	3,9	4,4	7	8,3
Nordeste	41,9	36,7	34,6	30,3	28,9	27,8
Sudeste	42,6	44,6	43,4	42,7	42,7	42,1
Sul	10	11,6	15,1	17,7	15,1	14,4
Centro-Oeste	2,2	2,5	3	4,9	6,4	7,4

Fonte: IBGE – Censos Demográficos. Elaboração da autora (2018).

Segundo Cano (1985), tais mudanças no Nordeste expressam a queda na produtividade agrícola e o aumento da incorporação das terras em decorrência da sua queda de fertilidade. Por outro lado, as permanências nos percentuais apresentados pelo Sudeste corroboram a afirmação do autor de que a expansão da economia urbana em tal região foi capaz de absorver o êxodo rural, não apresentando assim um processo de emigração relevante.

Debates a respeito do atraso da região Nordeste em relação ao desenvolvimento econômico vivenciado no Centro-Sul do país, assim como o movimento cíclico da economia nacional que passou por um período de crise entre os anos de 1963 e 1967, culminaram, dentre outras medidas, em políticas de incentivo ao desenvolvimento para determinadas regiões do Brasil, entre elas o Nordeste. De acordo com Cano (1985, p. 299):

Ao final da década de 1950, a concentração de grande parte dos investimentos do Programa de Metas em São Paulo e a grande seca nordestina de 1958 contribuíram fortemente para a tomada de consciência dos desequilíbrios regionais da economia brasileira. A questão regional passou a ser tema de destaque no cenário político nacional e foi objeto de uma específica política econômica.

Para tanto, foram criadas políticas voltadas para o desenvolvimento regional, relacionadas principalmente à reestruturação agrária e ao estímulo da industrialização. Nesse interim, foi criada a Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), em 1959, a qual tinha como objetivo planejar e promover a industrialização da região, a partir da “substituição regional de importações” (CANO, 1985), e dinamizar sua economia. As ações da SUDENE, que se estenderam até a década de 1980, junto ao Governo Federal, envolveram desde a instalação de infraestrutura adequada à industrialização – como energia elétrica e rodovias – à concessão de subsídios à iniciativa privada para implantação de indústrias. De acordo com Singer (1977), estas últimas consistiram em uma ação contraditória, visto que os recursos públicos foram privatizados e utilizados para a obtenção de lucro e, assim,

Fica-se, dêste modo, com o pior de dois mundos: a iniciativa particular é transformada em agente do Poder Público, operando com recursos públicos, porém motivada pelo lucro que a manipulação prévia do mercado pelo próprio Poder Público lhe garante (SINGER, 1977, p. 355-356).

Com os mencionados incentivos, cumpre ressaltar que as regiões beneficiadas apresentaram maiores taxas de crescimento e dinamização da economia. Apesar disso, tal fato não pôs fim a problemas regionais importantes como o desemprego e a

miséria, assim como não modificou a capacidade de “centro dominante” de São Paulo na economia nacional, de modo que o mesmo teve papel ativo na condução do processo de industrialização em grande parte do território brasileiro. De acordo com Cano (1985):

A [política] de industrialização, por “substituição regional de importações”, não se dava conta, naquele momento, de que o processo de industrialização do país já dera seus passos fundamentais em São Paulo, e, portanto, “vedaria caminhos já percorridos” à periferia nacional.

Mais ainda, não se dava conta, também, de que a etapa de instituição da industrialização pesada no País se fizera de forma fortemente oligopolizada, com grande predominância do capital estrangeiro: portanto, o processo de acumulação de capital na indústria tinha agora determinantes maiores que não se submeteriam a uma política de interesses especificamente regionais (p. 299).

É possível constatar assim que as disparidades socioeconômicas existentes entre as regiões brasileiras resultam dos seus respectivos processos de desenvolvimento econômico, tornando-se cada vez mais acentuadas com a integração do mercado nacional e o fortalecimento e crescimento de São Paulo, cujo salto em relação às demais regiões, ocorreu no início do século XX, quando o mesmo expandiu suas exportações de café e desenvolveu sua indústria com os excedentes produzidos, enquanto as demais regiões passavam por um momento de enfraquecimento nas exportações.

Deste modo, apesar das políticas de integração e desenvolvimento, vale ressaltar que, no Brasil, o meio técnico científico informacional¹¹ se apresentou geograficamente de modo diferencial: na região onde a divisão do trabalho era mais intensa ele ocorreu de forma contínua, já nas demais áreas, ocorreu de maneira dispersa. Como bem afirmou Santos (2008),

[...] assistimos, no Brasil, a um fenômeno paralelo de metropolização e de desmetropolização, pois, ao mesmo tempo, crescem cidades grandes e médias, ostentando ambas as categorias, incremento demográfico parecido, por causa em grande parte do jogo dialético entre criação de riqueza e de pobreza sobre o mesmo território (p. 60).

A expansão do capitalismo no Brasil pós-1930 ocorreu, portanto, de forma desigual e combinada, onde a ascensão da economia urbano-industrial se deu sobre uma “base capitalística de acumulação razoavelmente pobre” e, mais especificamente,

¹¹ Santos (2008) o define como o período em que o processo de formação do território é marcado pela intensa presença da ciência, da informação e da técnica.

[...] se dá introduzindo relações novas no arcaico e reproduzindo relações arcaicas no novo, um modo de compatibilizar a acumulação global, em que a introdução das relações novas no arcaico libera força de trabalho que suporta a acumulação industrial urbana e em que a reprodução de relações arcaicas no novo *preserva* o potencial de acumulação liberado *exclusivamente* para os fins de expansão do próprio novo (OLIVEIRA, 1972, p. 32).

Tal colocação aponta para “especificidades particulares” dos processos de industrialização e urbanização brasileiro que consistem na ascensão da burguesia industrial ao poder no lugar das classes proprietárias rurais, porém sem a destruição completa destas últimas e do antigo modo de produção; e a (re)produção de uma periferia, na qual são preponderantes as relações de produção com padrões não-capitalísticos, necessários à manutenção e desenvolvimento de setores capitalistas (OLIVEIRA, 1972).

Contudo, a ascensão do modelo urbano-industrial e a necessária e crescente integração do mercado nacional ocasionaram o investimento no desenvolvimento dos sistemas de transportes e comunicação que promoveu a integração e fluidez do território brasileiro. A formação do mercado nacional unificado alterou, por sua vez, o seu processo de urbanização, ao provocar mudanças em seu conteúdo e nas suas dinâmicas. De acordo com Santos (2008), a urbanização brasileira se desenvolveu a partir do século XVII, quando o fazendeiro passou a morar na cidade, porém apenas no século XIX tal processo amadureceu de fato e assumiu novas características no século XX.

Desta maneira, observa-se que, diferentemente da ordem descrita por Lefebvre (1999), na qual a urbanização foi induzida pela industrialização, no Brasil, tal processo antecedeu a industrialização, consistindo numa condição fundamental para o seu desenvolvimento. Antes mesmo da ocorrência do processo de industrialização em escala nacional a partir da década de 1930, muitas cidades brasileiras já concentravam funções administrativas e comerciais. Segundo Santos, (2015, p. 59),

A indústria conta com uma estrutura urbana herdada, de onde extrai também suas condições estáticas de crescimento. [...], é possível concluir que a indústria, desse modo, se expandiu na medida em que essa urbanização pretérita a suportou. O quadro apontado somente será relativamente quebrado a partir da década de 1950, quando o Estado passa a atuar de forma mais intensa em favor de um processo simultâneo de industrialização por meio da urbanização.

A urbanização brasileira, caracterizada até o início do século XX como um processo predominantemente litorâneo, territorialmente e socialmente seletivo, se intensificou com o aumento da população urbana, e generalizou-se a partir da década

de 1960, ao alcançar a sociedade e o território, de modo que, “Mais que a separação entre um Brasil urbano e um Brasil rural, há, hoje, no país, uma verdadeira distinção entre um Brasil urbano (incluindo áreas agrícolas) e um Brasil agrícola (incluindo áreas urbanas)” (SANTOS, 2008, p. 6).

Ao mesmo tempo, observa-se também que a industrialização, por sua vez, foi impulsionada pela urbanização, sobretudo a partir da década de 1940, visto que esse último processo aumentou consideravelmente a demanda por produtos industrializados tais como o metal, o vidro, a madeira, a cerâmica e serviços da indústria da construção (CANO, 1985).

De acordo com Santos (2015), durante o período compreendido entre as décadas de 1950 e 1980, a produção do espaço urbano brasileiro se deu como condição da acumulação de capital no país e teve o Estado como relevante agente para a sua promoção. Nesse período, as políticas desenvolvimentistas colocadas em prática foram marcadas por uma dinâmica expansionista. Como bem explica o autor:

A partir da década de 1950, o Estado, ao urbanizar o território criava condições de investimento do excedente de forma imediata ou antes mesmo, muitas vezes, que eles pudessem ter sido gerados, atuando em favor – simultaneamente – da acumulação presente e futura. A produção de infraestruturas territoriais, a produção e oferta de insumos produtivos a preços abaixo dos de mercado, a expansão da oferta da força de trabalho, a elaboração de um efetivo de demanda que crescia sempre à frente da oferta, os incentivos fiscais, a eliminação de nós de estrangulamento e a valorização imobiliária apareciam como condições de valorização num regime dependente da criação *full time* de economias externas (SANTOS, 2015, p. 23).

As cidades brasileiras, até então carentes de infraestrutura urbana e serviços¹², foram as sedes das mencionadas transformações que, com a ascensão da economia urbano-industrial, apresentaram relevante aumento populacional diante da migração de grupos sociais do campo para as cidades em busca de melhores condições de vida¹³ de modo que, a partir da década de 1980, elas se tornaram o lugar de residência predominante da população brasileira. Como bem ressalta Singer (1977):

De fato, o que acontece é que o desenvolvimento da indústria acarreta forte expansão do setor terciário na economia. Os assalariados industriais gastam grande parte de seu rendimento em serviços pessoais: educação, saúde, recreação, higiene, esporte, etc. Além disso, a indústria apresenta forte demanda por serviços

¹² Vale ressaltar que, de meados do século XIX à década de 1930, o estado de São Paulo apresentou um processo de industrialização concentrado decorrente dos ganhos na economia do café, que possibilitou mudanças tanto nos sistemas de engenharia quanto no social.

¹³ Tendo em vista que o rendimento conquistado no campo era menor que o salário mínimo que se ganhava trabalhando nas áreas urbanas (OLIVEIRA, 1972).

especializados: de transporte, financeiros, seguros, consultoria técnica, legal, propaganda, “marketing”, seleção de pessoal, etc. Cada investimento industrial, além de aumento direto de emprego que ocasiona, provoca um aumento adicional através da ação de uma espécie de “multiplicador” de emprego. Assim, apesar do setor secundário absorver uma parcela cada vez menor da população ativa, é ele o fator principal do crescimento urbano (p. 368).

Além das mencionadas mudanças econômicas e populacionais, de acordo com Santos (2008), nas décadas de 1960 e 1970, fatores como a redução da relevância da produção agrícola e rural, assim como de um ambicioso projeto político de modernização da base econômica, provocaram mudanças no processo de urbanização nacional que assumiu novos aspectos quantitativos e qualitativos a partir da década de 1970.

Tal período desenvolvimentista provocou o avanço da industrialização nas áreas periféricas brasileiras, porém, em decorrência de questões como a concentração fundiária, o atraso tecnológico, as relações de produção com caráter retrógrado e má distribuição de renda, não ocasionou uma transformação mais ampla na sociedade, fazendo com que o quadro de baixos indicadores sociais e de desemprego permanecesse (CANO, 2008).

No final da década de 1980, uma série de fatores influenciou mudanças nas lógicas e dinâmicas de produção do espaço urbano brasileiro: na escala mundial, destacaram-se a ascensão do mercado imobiliário urbano para realização de investimentos e a emergência do mercado financeiro para absorção de excedentes; no Brasil, se sobressaíram a Crise Fiscal, os altos custos de manutenção e de empreendimento do padrão expansionista de urbanização, assim como as mudanças no papel do Estado, que se descentralizou (SANTOS, 2015).

A crise de 1980, ou a “Crise da Dívida”¹⁴, enfraqueceu financeiramente o Estado, assim como sua ação em âmbito nacional e regional. Deste modo, houve a diminuição do investimento público que debilitou e ocasionou o fim da política nacional de desenvolvimento, em vigor nas décadas anteriores. Além disso, o advento da Terceira Revolução Industrial e o consequente declínio do padrão fordista de

¹⁴ De acordo com Cano (2008), a Crise Fiscal brasileira foi desencadeada pela crise econômica internacional que começou no início da década de 1970, com o aumento do preço do petróleo e, cujo desenrolar culminou na elevação da taxa de juros da política fiscal dos Estados Unidos. Tal mudança, resultou em um considerável corte no financiamento externo do Brasil, que influiu diretamente na diminuição da ação do Estado e na estagnação do desenvolvimento industrial.

acumulação, provocaram instabilidade e insegurança ao capital privado. Em meio a tal contexto, na década de 1990, foi instituída no Brasil uma política de cunho neoliberal, na qual o Estado passou a se submeter à uma ordem externa no tocante ao gerenciamento de sua política econômica. Sua origem tem relação direta com o Sistema Financeiro Internacional que, segundo Cano (2008):

[...], a fim de poder aplicar parte de seu enorme excedente financeiro que cresceu muito desde a década de 1950, ressuscitou o liberalismo, preconizando políticas neoliberais que, em resumo, contemplam, fundamentalmente: desregulamentação para os fluxos internacionais de capital, ruptura dos monopólios públicos, privatização, abertura comercial e “flexibilização” das relações de trabalho (p. 26).

Se produziu assim um sistema extremamente dependente e articulado à economia internacional, de modo que a economia nacional se tornou suscetível a qualquer instabilidade financeira que ocorresse nos países com os quais possuísse alguma relação econômica. Além disso, há que se destacar o enfraquecimento do poder executivo nacional e a ascensão dos poderes locais (estaduais e municipais).

Em 1990, novas políticas surgiram: no âmbito nacional, foi criada a política dos “Grandes Eixos de Logística”, que consistiram na criação de eixos que se destinaram exclusivamente a ligar as áreas industriais produtivas aos portos, não promovendo o desenvolvimento da região que abrangia; no âmbito estadual/local, ocorreu a “Guerra Fiscal”, a qual compreendeu a disputa pelas localizações industriais em troca de isenção fiscal ou subsídios que, ao serem implantadas em novas áreas, no lugar de desenvolvê-las economicamente, apenas (re)produziam o trabalho precarizado (CANO, 2008).

Cumpram-se ainda que as referidas políticas não priorizaram a reestruturação da produção nacional – que ocorria nas economias mundiais –, provocando o seu retrocesso e promovendo a ascensão e a autonomia do poder local em relação ao desenvolvimento econômico – como foi mencionado anteriormente. Tais mudanças na condução da política econômica nacional resultaram na desindustrialização e na diminuição do nível de integração da economia nacional e ocasionaram um processo de crescimento de atividades agrícolas, da indústria extrativa e da agroindústria, ao mesmo tempo que, como bem explicitou Cano (2008):

A derrubada do investimento público e a Guerra Fiscal enfraqueceu a articulação da periferia com a indústria paulista, que, além disso, é ameaçada pela enxurrada de importações barateadas pela abertura comercial e pela valorização cambial (p. 229).

De acordo com Cano (2008, p. 16), ao longo das duas mencionadas décadas, houve um processo de “acomodação social e o crescimento econômico”, no qual foi possível observar uma diminuição parcial “das diferenças absolutas entre as regiões “mais ricas” e as “mais pobres” do país” e, também, um aumento do desemprego, sobretudo nas regiões periféricas.

No final do século XX e nas primeiras décadas do século XXI, o Brasil viveu um processo de redemocratização e teve sua economia política caracterizada por dois momentos: um período de estagnação (1980-1998) e outro de crescimento econômico (a partir de 1999) (ROLNIK, 2015). No período compreendido entre 1991 e 2000, o PIB brasileiro a preços de mercado apresentou o crescimento anual médio de 2,6%. Já entre os anos de 2001 e 2010 o incremento anual médio aumentou para 3,6% (IBGE, 2012).

Nesse contexto, ocorreu a ascensão de um novo padrão geográfico de acumulação no qual o mercado imobiliário urbano assumiu papel central na utilização do capital excedente, a partir da “intensificação geográfica do capital”. Houve então uma mudança da dinâmica de acumulação e dos fluxos de capitais, os quais deixaram de se fundamentar na produção do espaço urbano e se voltaram para a reprodução do espaço urbano, isto é, para os espaços já urbanizados, caracterizando assim um novo modo de acumulação “urbano” (SANTOS, 2015).

Com a migração do capital para o setor financeiro, o setor produtivo e o crescimento da economia em geral se enfraqueceram, de modo que os processos de valorização passaram a estar cada vez mais vinculados ao capital financeiro e, portanto, a um processo especulativo. Além disso, destacou-se um processo de reconcentração do capital industrial na região Sudeste-Sul¹⁵ e o enfraquecimento do processo de expansão territorial da produção industrial, visto que o mercado se tornou cada vez mais competitivo com a abertura econômica mundial.

Durante a década de 1990, o peso da competição internacional, em função da simultânea abertura de mercado e da elevação das taxas de juros, determinou um processo de renovação forçada do parque industrial instalado no Brasil. A centralização do capital, após uma

¹⁵ Segundo Santos (2015, p. 170), “[...] o fenômeno de desconcentração industrial ocorreu atrelado a uma transformação do papel de São Paulo, como centro dessa aglomeração, aumentando ainda mais sua influência nos mercados periféricos”, o que levou tal espaço urbano a assumir uma nova função no processo de acumulação do capital como centro de decisão e gestão de negócios, em que se destacaram um inédito grau de concentração geográfica do capital e uma nova centralização capitalista que reafirmam a condição de centro e, ao mesmo tempo, renovam o conteúdo de algumas de suas regiões.

série de fusões, falências e aquisições, deu-se privilegiando os segmentos mais modernos da indústria (SANTOS, 2015, p. 178-179).

No início do século XXI, mais especificamente no ano de 2002, se iniciou o mandato do presidente Luís Inácio Lula da Silva, cuja política fiscal e monetária deu continuidade ao que vinha sendo realizado pelo governo anterior, de Fernando Henrique Cardoso, cuja política econômica tinha como base “a manutenção do câmbio flutuante, a sustentação do superávit primário e a continuidade do regime de metas inflacionárias” (SANTOS, 2015, p. 248).

Porém, há que se destacar as políticas sociais criadas – como o Fome Zero, Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e PMCMV -, as quais estavam diretamente relacionadas aos ganhos de capital, sobretudo, do financeiro internacional. Tais ações apontaram para uma política que não se contrapôs à de FHC, mas que possuía especificidades complementares que a diferenciava dela e a caracterizava como “híbrida”. Do mesmo modo se deram as repercussões na dinâmica espacial do território brasileiro, que de acordo com Santos (2015, p. 252):

As políticas ditas “sociais” têm impacto muito maior nas regiões diretamente ligadas a uma economia produtiva, e tanto maior na medida em que aparece e se revigora economias politicamente ligadas aos segmentos de menor renda, justamente nas áreas de população em geral mais pobre. Ao mesmo tempo, a manutenção da ortodoxia monetarista tem privilegiado a reprodução do grande capital nos altos circuitos do mercado financeiro que se localiza concentradamente em São Paulo. [...]. Enquanto na periferia aparece uma tendência de desconcentração que faz reduzir a participação dos grandes centros nos PIBs regional e nacional, no centro, a concentração se reforça. [...] Logo o capital financeiro tira proveito da dispersão ou expansão dos mercados, contra-arrestando a ideia corrente de que teríamos aqui um conjunto de políticas antagônicas sendo administradas em paralelo.

Apesar do caráter superficial e imediatista em relação aos aspectos econômicos e sociais, a realização da mencionada política com caráter híbrido ocasionou dois movimentos relacionados à economia regional brasileira: a desconcentração do PIB e, ao mesmo tempo, o fortalecimento da centralidade da principal região econômica (SANTOS, 2015).

A partir da análise da participação regional no PIB brasileiro nos anos de 2005, 2010 e 2015 (Tab. 02), é possível visualizar o processo descrito por Santos (2015). Entre os anos de 2005 e 2015, o Nordeste, uma das regiões que compõe a “periferia nacional”, foi a que apresentou maior aumento da participação regional do PIB, no entanto, ao mesmo tempo, é possível observar que mesmo diante de tal processo de

desconcentração, o Sudeste não deixou de ser a região que concentrou mais da metade da participação na mencionada soma de valores monetários.

Tabela 02 - Participação Regional no PIB (Brasil = 100%) em 2005, 2010 e 2015
Tabela 02 - Participação Regional no PIB (Brasil = 100%) em 2005, 2010 e 2015

Região	Ano		
	2005*	2010**	2015***
Centro-Oeste	8,9	9,3	9,7
Nordeste	13,1	13,5	14,2
Norte	5	5,3	5,4
Sudeste	56,5	55,4	54
Sul	16,6	16,5	16,8
Brasil	100	100	100

Fonte: * Contas Regionais do Brasil: 2005-2009 (IBGE, 2011); ** Contas Regionais do Brasil: 2010 (IBGE, 2012); *** Sistema de Contas Regionais: Brasil 2015 (IBGE, 2017). Elaboração da autora (2018).

Segundo Rolnik (2015), caracterizado por uma agenda marcada pela construção de um Estado de direitos e, ao mesmo tempo, por pautas e práticas neoliberais, o governo Lula realizou ações no sentido de expandir o mercado interno brasileiro, através da inclusão de novos estratos de renda mais baixa ao circuito de consumo, com a criação de políticas sociais para a população mais miserável, o aumento do salário mínimo, o estímulo ao empreendedorismo e a transferência de renda aos segmentos mais vulneráveis.

Vale ressaltar ainda que, nesse período, os bancos e fundos públicos também retomaram seu papel por meio de programas como o PAC - responsável por obras de infraestrutura de logística e energia, saneamento e urbanização de favelas - e o PMCMV - com subsídios públicos para a construção de casas para os estratos de renda mais baixa - através da provisão de créditos e no estímulo aos investimentos tanto por parte do setor público como do privado. Contudo,

Apesar dos sucessos da política econômica – entre eles o aumento do gasto público no setor da habitação e saneamento – e das promessas de descentralização e de extensão do direito à cidade presentes no Estatuto da Cidade, as marcas do modelo predatório e discriminatório de cidade continuam em plena vigência, constituindo o que podemos denominar hoje de crise urbana. Essa crise tem origem nas permanências e persistências de um modelo excludente, predatório e patrimonialista, ao mesmo tempo que reverbera, no nível local, as mudanças mais globais [...] (ROLNIK, 2015, p. 266).

Como é possível observar nos quantitativos dos déficits habitacionais regionais entre 2007 e 2015 (Tab. 03), a única região que apresentou um decréscimo do total

absoluto do déficit habitacional no período compreendido entre os anos 2007 e 2015, foi o Nordeste. As demais regiões, inclusive a Sudeste que, como vimos, concentra mais da metade do PIB brasileiro apresentou o aumento ao longo dos anos.

Tabela 03 - Total absoluto do déficit habitacional brasileiro por região em 2007, 2011 e 2015 e crescimento percentual entre 2007 e 2015

Tabela 03 - Total absoluto do déficit habitacional brasileiro por região em 2007, 2011 e 2015 e crescimento percentual entre 2007 e 2015				
Regiões	2007	2011	2015	Crescimento 2007-2015
Norte	614583	613188	627376	2%
Nordeste	2056826	1937074	1924333	-6%
Sudeste	2156007	1984196	2430336	13%
Sul	645093	583875	697636	8%
Centro-Oeste	382866	463635	506822	32%
Brasil	5855375	5581968	6186503	6%

Fonte: Fundação José Pinheiro. Elaboração da autora (2018).

Apesar do Brasil ter apresentado um crescimento médio populacional de 12% entre 2000 e 2010, assim como um maior crescimento econômico em relação à década passada, observa-se que problemas como a falta de moradia persiste mesmo diante do aumento do PIB e das políticas sociais do governo neste início de século. O que nos faz constatar que por trás desse processo de desconcentração econômica e de promoção do Estado de Direitos ainda predomina uma lógica segregacionista e excludente.

1.3.2 A cidade na “periferia”: a articulação de João Pessoa na rede

Como vimos no item anterior, as regiões brasileiras são muito diferentes entre si, devido a situações passadas que influenciaram diretamente nas suas transformações. Contudo, Santos (2008) afirma que

Há uma lógica comum aos diversos subespaços. Essa lógica é dada pela divisão territorial do trabalho em escala nacional, que privilegia diferentemente cada fração do território em um dado momento de sua evolução (p. 67).

Em meio a esse processo, à medida que o capitalismo avançou, emergiu a tendência de especialização das funções nos territórios, surgindo relações de complementaridade entre regiões, com base na nova divisão do trabalho, o que levou à ampliação do processo de urbanização.

A especialização funcional da produção, assim como a ampliação dos mercados envolvidos na produção industrial, intensificou tanto a divisão social de trabalho quanto a divisão territorial do trabalho, isto é, a especialização funcional não se limitou ao âmbito social, manifestando-se também no espaço. Deste modo, o desenvolvimento do modo de produção capitalista foi cada vez mais estabelecendo relações hierárquicas entre as cidades de uma rede urbana, de modo que umas se subordinaram às outras (SPOSITO, 2000).

Assim como aconteceu em outras cidades brasileiras, no período colonial, a cidade de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba, foi criada antes mesmo da fundação das bases da produção agrícola no campo, e desempenhou durante tal período, o papel de controle político-administrativo da metrópole e, posteriormente, como intermediadora da relação campo-metrópole, através do controle da produção agrícola, que se destinava à exportação e se caracterizava pela monocultura e pelo trabalho escravo. De acordo com Gonçalves (1999),

Em 1585 foi fundada a cidade de Filipéia de Nossa Senhora das Neves, às margens do Rio Sanhauá, afluente do Rio Paraíba. Logo em seguida fundou-se o Engenho Real (1587) às margens do Rio Tibiri, dando início à plantação canavieira (p. 22).

Sua ocupação ocorreu no século XVI, concomitantemente com outras capitais nordestinas¹⁶, e se deu principalmente com o aumento do cultivo da cana-de-açúcar, que produziu o principal elemento de exportação da colônia até o século XVIII. O interesse exclusivo no cultivo e exportação do produto foi corroborado pela ausência de investimentos no desenvolvimento da cidade, ao contrário do que aconteceu com a produção agrícola na época.

Apesar da “Economia Colonial”, como bem caracterizou Singer (1977), caracterizar-se pela relação direta das colônias com a metrópole, as quais possuíam dinâmicas independentes, cumpre ressaltar que, entre os séculos XVII e XVIII, a atividade pecuária destacou-se como um importante elemento de conexão entre as regiões e colônias brasileiras. No entanto, a rede urbana da Paraíba, só se inseriu na escala nacional, em um período posterior à Independência do Brasil. Sua formação se deu sob as preexistências do período colonial, utilizando as rotas e caminhos já formados e avigorando o papel da cidade litorânea de sede política administrativa e

¹⁶ Do século XVI ao XIX, a região Nordeste foi a área mais populosa e povoada do Brasil.

local das atividades mais modernas, o que fez dela local atrativo em relação às cidades e povoados do interior (GONÇALVES, 1999).

No século XIX, outro produto voltado para a exportação passou a ser cultivado no Nordeste: o algodão, cuja produção e comercialização, fez da mencionada região a sua mais importante produtora e exportadora mundial naquele período¹⁷. Seu cultivo esteve diretamente relacionado ao afastamento do maior exportador do produto, os Estados Unidos da América, o que levou a Inglaterra a estimular sua produção agrícola em outros países.

O cultivo do algodão tanto consolidou ocupações já existentes no interior do Estado da Paraíba, como estimulou o surgimento de novas vilas e povoados em tal área. Porém, a expansão territorial da produção ocasionou problemas no transporte do produto, já que não havia estradas de boa qualidade e sistemas de transporte. Deste modo,

[...], na década de 1870 do século XIX, fruto da política de modernização implementada no país, com o estímulo do capital inglês, começam a ser implantadas no Nordeste as primeiras obras de infraestrutura, como a iluminação pública, as estradas de ferro e o aparelhamento dos portos, além das primeiras fábricas de algodão. Em 1900, o setor têxtil estava em pleno desenvolvimento, gerando empregos e fazendo aumentar a produção agrícola e comercial, o que concorreu muito para o crescimento das cidades e vilas das áreas que produziam algodão (GONÇALVES, 1999, p. 31).

Com isso, pode-se afirmar que, o cultivo e exportação do algodão no Nordeste estimulou o desenvolvimento da rede urbana da Paraíba a partir da instalação de infraestrutura e da consolidação da ocupação da sua região interiorana, assim como, intensificou a relação interestadual – com Pernambuco, por exemplo – com a instalação da ferrovia. Como salientou Silva (2004), nesse período a urbanização não se restringiu ao adensamento populacional, como até então vinha ocorrendo, e passou a “se tornar um elemento de um processo mais amplo: a modernização” (p. 35). No entanto, a entrada do capital estrangeiro e nacional no território paraibano para a realização de obras de infraestrutura, como a instalação da ferrovia, se deu em decorrência de interesses outros que o desenvolvimento interno da Paraíba:

A construção da rede ferroviária, por sua vez, não atendeu às necessidades de interligação do território paraibano, o que viria a favorecer o pequeno produtor, mas acentuou o processo de

¹⁷ A cultura da cana-de-açúcar no Nordeste entrou em declínio no século XIX, após a queda na exportação do açúcar, que perdeu mercado diante do monopólio do mercado europeu assumido pelos holandeses, ao desenvolver uma indústria açucareira em sua colônia nas Antilhas.

espoliação dos recursos estaduais pelo Estado de Pernambuco, visto que as linhas férreas convergiam para a capital pernambucana, pela importância comercial de seu porto (SILVA, 2004, p. 36).

O predomínio do Nordeste como principal produtor e exportador do algodão passou a se enfraquecer a partir das primeiras décadas do século XX em decorrência do desenvolvimento de tal cultura no Estado de São Paulo que, por possuir melhores qualidades, passou a concorrer e, conseqüentemente, a adquirir mais espaço na comercialização do produto. Além disso, somou-se os prolongados períodos de seca que atingiram o Nordeste na década de 1950. Deste modo, a produção algodoeira, aos poucos, voltou-se para o mercado nacional - sendo comercializado para outros estados como Ceará, Pernambuco, Rio Grande do Norte - que passava por um por um processo de integração (GONÇALVES, 1999).

Conforme foi abordado no item anterior, a integração do mercado nacional e a mudança da base econômica brasileira de agrária-exportadora para urbana-industrial, nas primeiras décadas do século XX, desencadearam diversas transformações na condução da política econômica nacional. Em tal período, o estímulo à integração e expansão do mercado nacional, trouxe consigo diversas transformações nas relações entre regiões, estados e municípios, assim como o desenvolvimento industrial de regiões que até então não tinha a indústria como uma atividade econômica estabelecida (Tab. 04).

Tabela 04 - Total e crescimento percentual dos estabelecimentos industriais das Unidades da Federação e do Brasil entre 1920-1970

Tabela 04 - Total e crescimento percentual dos estabelecimentos industriais das Unidades da Federação e do Brasil entre 1920-1970						
Unidades da Federação	1920	1940	1950	1960	1970	Crescimento Percentual (1920-1970)
Maranhão	90	703	1 005	2 430	2 846	3062%
Piauí	56	164	388	1 187	2 484	4336%
Ceará	295	789	2 572	2 223	4 043	1271%
Rio Grande do Norte	197	593	1 123	1 158	2 204	1019%
Paraíba	253	737	1 398	1 146	2 552	909%
Pernambuco	496	1 877	3 490	3 599	5 905	1091%
Alagoas	367	687	1 139	1 566	1 271	246%
Sergipe	307	743	1 300	1 882	1 709	457%
Bahia	511	1 766	3 910	5 929	8 038	1473%
BRASIL	13 569	49 418	83 703	110 339	164 793	1114%

Fonte: Censos do IBGE de 1920, 1940, 1950, 1960 e 1970. Disponível em: <seculoxx.ibge.gov.br/populacionais-sociais-politicas-e-culturais/busca-por-palavra-chave/trabalho/1015-censo-industrial>. Acesso: 05 fev. 2018. Elaboração da autora (2018).

Ao analisar o crescimento percentual dos estabelecimentos industriais das Unidades da Federal e do Brasil entre 1920-1970, foi possível visualizar o intenso processo de industrialização pelo qual as atuais unidades da federação do Nordeste passaram no período compreendido entre a década de 1920 até a última década da política expansionista brasileira (1970), superando em alguns casos o percentual do crescimento médio nacional. Contudo, vale ressaltar que apesar disso o poder centralizador e concentrador do Estado de São Paulo e das áreas próximas a ele permaneceu e se fortaleceu.

Diante de tantas mudanças nas relações entre cidades e regiões no território brasileiro decorrentes da ascensão da base econômica industrial, da integração do território nacional, das ações do poder público com o intuito de promover um processo menos concentrado em uma única região, assim como das disparidades regionais (re)produzidas, foram realizados, por sua vez, os primeiros estudos relacionados à rede urbana brasileira. De acordo com Moura (2009),

A identificação de aglomerações urbanas em território brasileiro descreve uma história que tem como marco os anos 1960, quando a política nacional de desenvolvimento urbano, formulada pelo Governo Federal, introduziu a preocupação com a implantação de Regiões Metropolitanas e polos secundários no sistema de cidades, como suporte a um projeto de descentralização urbana nos níveis nacional e regional (p. 89).

Contudo, o que se observa a partir de estudos mais recentes relacionados à definição e à delimitação da rede urbana brasileira, é que a desigualdade entre as regiões brasileiras persiste, mesmo diante da recente reestruturação produtiva.

A fim de se aproximar mais do objeto empírico e entender suas relações atuais com a rede urbana brasileira, investigou-se as articulações urbanas relacionadas à cidade de João Pessoa. Dentre as pesquisas realizadas nos últimos anos destacaram-se, as Regiões de Influência de Cidades (REGIC) (IBGE, 2007), o recente estudo da Divisão Urbano Regional (DUR) (IBGE, 2013), assim como o paradigma do Arranjo Urbano-Regional (AUR), desenvolvido por Moura (2009), cuja definição leva em consideração o atual fenômeno da metropolização. De acordo com as mencionadas pesquisas, a cidade de João Pessoa, localizada na Região Nordeste, está inserida na rede comandada pela metrópole Recife.

Por meio de uma análise exploratória que levou em consideração aspectos referentes à economia, tecnologia, concentrações populacionais e de renda, assim como áreas envolvidas numa polarização, Moura (2009) identificou nove arranjos

urbano-regionais nacionais, isto é, “[...] aglomerações que se expandiram para além de suas periferias, acompanhando eixos viários e alcançando outras centralidades que também se expandiram, dando origem a morfologias mais complexas, [...]” (p. 88).

Dentre eles, destacou-se como principal formação, o AUR de São Paulo que, mesmo com a reestruturação produtiva, apresentou o seu fortalecimento como centro. Em relação à região Nordeste, foram identificados dois AURs - o de Recife e de Salvador - que, de acordo com a autora, apresentam ampla capacidade de agrupamento da população assim como de geração de riquezas do ponto de vista regional, muito embora apresentem ainda pouca relevância no que diz respeito aos setores tecnológicos e industriais.

A DUR (IBGE, 2013), ao realizar uma análise das dinâmicas territoriais brasileiras, delimitou Regiões de Articulação Urbana no Brasil, que são áreas organizadas em rede que possuem centros que coordenam seus fluxos e territórios, reflexos de processos históricos e socioespaciais. As regiões foram classificadas em três níveis escalares de acordo com suas respectivas articulações urbanas, os quais são: ampliadas – quando vinculadas às metrópoles -, intermediárias – quando relacionadas às capitais regionais e centros sub-regionais -, e imediatas – quando vinculadas aos centros sub-regionais e centros de zona. Foram definidas ao todo 14 Regiões Ampliadas de Articulação Urbana no Brasil, dentre as quais, 3 estão inseridas na região Nordeste e são comandadas pelos seus principais centros urbanos: Salvador, Recife e Fortaleza.

A Região Ampliada de Articulação Urbana de Recife engloba 620 municípios, suas Regiões Intermediárias de Articulação Urbana compreendem as Capitais Regionais do litoral - Recife, Natal, João Pessoa e Maceió -, do Agreste (Campina Grande, Caruaru, Arapiraca) e do Sertão (Petrolina e Juazeiro), assim como outros centros sub-regionais de Pernambuco, Paraíba e Rio Grande do Norte. A mesma apresenta uma concentração populacional relevante nas capitais Recife, Natal, João Pessoa e Maceió, as quais são interligadas através da BR 101.

Ao analisarem os dados populacionais da mencionada região, Bitoun e Miranda (2015), fizeram algumas considerações a respeito das dinâmicas populacionais, dentre as quais, no âmbito do presente trabalho, destacaram-se: a estabilidade da relevância da Região Metropolitana do Recife e a intensa dinâmica populacional ao

longo do eixo da BR 101, no trecho que compreende os municípios Recife, Natal e João Pessoa e no eixo Recife e Caruaru, ressaltando que:

As configurações descritas e as dinâmicas apontadas permitem, então, libertar-se da velha representação de uma Região Metropolitana gigante em relação a sua Região de Influência e sugerir a tendência à formação de um arranjo urbano-regional em direção Norte ao longo da BR 101, já identificada por Moura (2009), e em direção Oeste no Agreste pernambucano (Caruaru) (p. 57).

Outra característica marcante da região é alta taxa de pobreza, as quais são menores nas Regiões Intermediárias, sobretudo em João Pessoa, Recife e Natal. Em relação ao crescimento medido pelas Taxas Brutas de Crescimento do Valor Adicionado Total entre 2000 e 2010 (IBGE, 2013), detectou-se o aumento das mesmas, em que se destacaram com taxas superiores, sobretudo, as Regiões Intermediárias de João Pessoa e Caruaru. O estudo apontou diversas transformações em curso que envolvem a instalação de equipamentos e polos industriais e duplicação de rodovias. Diante das constatações, Bitoun e Miranda (2015) sugeriram que:

[...], em vez de pensar a expansão metropolitana como uma mancha, procure-se, no conceito de arranjo urbano regional, pistas para entender as integrações em curso: consolidadas para o norte, onde, na Grande João Pessoa, há uma importante classe média e grupos de comando e talvez apenas iniciando para o oeste, onde as taxas de pobreza são bem mais altas e é muito menor a capacidade de comando. Mas, em ambos os casos, trata-se do aumento da conectividade entre centros próximos (p. 68).

Na REGIC, João Pessoa foi classificada como Capital Regional A, juntamente com as outras capitais estaduais – Natal e Maceió - que compõem a Rede Urbana comandada pela metrópole Recife. Além das mencionadas cidades, a rede ainda é composta por uma Capital Regional B - Campina Grande -, por 5 Capitais regionais C - Arapiraca, Caruaru, Mossoró e Petrolina-Juazeiro -, por 8 Centros sub-regionais A - Caicó, Pau dos Ferros, Cajazeiras, Guarabira, Patos, Souza, Garanhuns e Serra Talhada - e por 10 Centros sub-regionais B - Açu, Currais Novos, Itaporanga, Afogados da Ingazeira, Araripina, Arcoverde, Palmares, Vitória de Santo Antão, Santana do Ipanema e Senhor do Bonfim.

Dentre as 12 redes urbanas brasileiras definidas pela REGIC (2007), a de Recife foi classificada como a quarta maior do país, abrangendo 10,3% da população brasileira e detendo 4,7% do PIB nacional, em 2007.

A fim de identificar possível mudanças nos papéis desempenhados pelos principais/maiores municípios da mencionada rede urbana – na metrópole e nas

capitais regionais -, foi realizada uma análise das dinâmicas populacionais, assim como de dados referentes aos números de estabelecimentos existentes.

Em relação ao aumento populacional (Tab. 05), observa-se que entre os anos 2000 e 2010 as Capitais Regionais A – com destaque para o município de João Pessoa - apresentaram crescimento percentual maior que o nacional, o da Região Nordeste e da metrópole Recife que, juntamente com Campina Grande, apresentou o menor percentual em relação aos demais municípios analisados. O que denota maior crescimento populacional nos aglomerados não-metropolitanos.

Tabela 05 - Crescimento populacional percentual entre 2000 e 2010

Tabela 05 - Crescimento populacional percentual entre 2000 e 2010			
	2000	2010	Crescimento percentual
Brasil	169872856	190755799	12%
Nordeste	47782487	53081950	11%
Natal (RN)	712317	803739	13%
João Pessoa (PB)	597934	723515	21%
Recife (PE)	1422905	1537704	8%
Maceió (AL)	797759	932748	17%
Campina Grande (PB)	355331	385213	8%

Fonte: Censo (IBGE, 2000; 2010). Elaboração da autora (2018).

Sobre as empresas existentes nas cidades, foi realizado um levantamento quantitativo das mesmas nos anos 2006 e 2015, através da base de RAIS, a qual possibilitou analisar as mudanças e permanências a partir de dados quantitativos e percentuais de crescimento (Tab. 06) em relação aos diversos tipos de atividades classificadas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), as quais são divididas em 21 categorias ou seções¹⁸.

¹⁸ A versão da CNAE utilizada foi a 2.0, que passou a ser aplicada a partir do ano de 2006. As seções de atividades econômicas classificadas compreendem: Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura; Indústrias Extrativas; Indústrias de Transformação; Eletricidade e Gás; Água, Esgoto, Atividades de Gestão de Resíduos e Descontaminação; Construção; Comércio, Reparação de Veículos Automotores e Motocicletas; Transporte, Armazenagem e Correio; Alojamento e Alimentação; Informação e Comunicação; Atividades Financeiras, de Seguros e Serviços Relacionados; Atividades Imobiliárias; Atividades Profissionais, Científicas e Técnicas; Atividades Administrativas e Serviços Complementares; Administração Pública, Defesa e Seguridade Social; Educação; Saúde Humana e Serviços Sociais; Artes, Cultura, Esporte e Recreação; Outras Atividades de Serviços; e Serviços Domésticos; Organismos Internacionais e Outras Instituições Extraterritoriais.

A Capital Regional B, Campina Grande, apresentou maior aumento percentual na quantidade das empresas nas seguintes seções: “Indústrias Extrativas”, “Eletricidade e Gás”, “Comércio, Reparação de Serviços Automotores e Motocicletas”, “Atividades Profissionais, Científicas e Técnicas”, “Atividades Administrativas e Serviços Complementares” e “Artes, Cultura, Esporte e Recreação”.

Dentre as Capitais Regionais A, João Pessoa apresentou, em média, maiores percentuais de crescimento quantitativo de empresas nas seções “Construção”, “Alojamento e Alimentação”, “Atividades Imobiliárias” e “Organismos Internacionais e Outras Instituições Extraterritoriais”; e Maceió, nas seções “Indústria de Transformação”; “Água, Esgoto, Atividades de Gestão de Resíduos e Descontaminação”, “Atividades Financeiras, de Seguros e Serviços Relacionados”, “Educação”, “Saúde Humana e Serviços Sociais” e “Outras Atividades de Serviços”. Natal, por sua vez, não apresentou percentual máximo em nenhuma das seções. A metrópole Recife destacou-se apenas nas seções “Transporte, Armazenagem e Correio” e “Administração Pública, Defesa e Seguridade Social”.

Tabela 06 - Maiores crescimentos percentuais do número de estabelecimentos de acordo com atividades classificadas pela CNAE 2.0 entre os anos 2006 e 2015

Tabela 06 - Maiores crescimentos percentuais do número de estabelecimentos de acordo com atividades classificadas pela CNAE 2.0 entre os anos 2006 e 2015

Município	Eletricidade e Gás	Água, Esgoto, Atividades de Gestão de Resíduos e Descontaminação	Construção	Alojamento e Alimentação	Atividades Imobiliárias	Atividades Profissionais, Científicas e Técnicas
Natal/RN	100%	30%	105%	66%	150%	97%
Campina Grande/PB	250%	9%	141%	106%	218%	152%
João Pessoa/PB	-25%	82%	176%	108%	231%	96%
Recife/PE	48%	88%	72%	72%	91%	69%
Maceió/AL	0%	139%	113%	100%	163%	97%

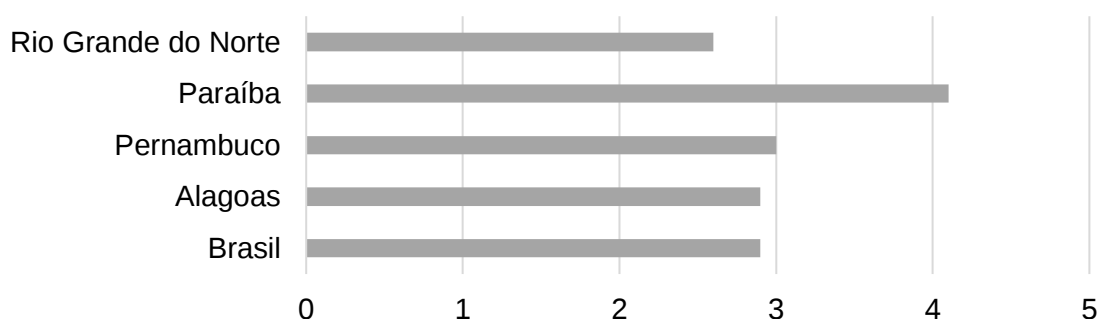
Fonte: Base RAIS. Elaboração da autora (2018).

Tais constatações apontam para uma descentralização da Rede Urbana de Recife, ao se observar maiores dinâmicas de crescimento em relevantes setores da economia - como indústria, comércio e serviços - nas capitais regionais, assim como o aumento populacional maior em tais municípios.

Vale ainda ressaltar que a análise do percentual de crescimento do PIB das Unidades da Federação inseridas na Rede Urbana de Recife entre os anos 2002 e 2015 (Gráf. 01), ilustra tal processo e corrobora tal afirmação, principalmente, no tocante ao Estado da Paraíba, que apresentou o maior crescimento em relação ao demais no período analisado.

No entanto, há que destacar o alto poder de concentração de capital da metrópole Recife, que apresentou ao longo dos anos pesquisados os maiores Valores Adicionados Totais do PIB e a maior quantidade de empresas na maioria das categorias de atividades classificadas pelo CNAE. Deste modo, é possível afirmar que, embora a mencionada rede urbana passe atualmente por um processo de mudança, não apresenta um processo de reestruturação, isto é, uma mudança intensa nas relações intermunicipais.

Gráfico 01 - Crescimento médio percentual anual do PIB no Brasil e dos Estados da Rede Urbana de Recife (2002-2015)



Fonte: Sistema de Contas Regionais 2015 (IBGE, 2017). Elaboração da autora (2018).

Da dinâmica de expansão do capitalismo, destacam-se dois processos diversos, mas complementares: o desenvolvimento geográfico desigual e o processo de produção do espaço urbano.

O primeiro envolve as diversas repercussões da produção capitalista nas diferentes realidades histórico-geográficas, as quais, diante dos avanços políticos, produtivos e tecnológicos, tornam-se cada vez mais integradas e assumem papéis específicos e estratégicos, de modo que uma rede hierárquica - e, mais recentemente, heterárquica (CATELAN, 2013) - de relações (econômicas, políticas e sociais) se formam entre as diversas escalas geográficas (global, nacional, regional, local).

Resultado de uma longa história e se conformando sobre uma grande variedade de territórios físicos e sociopolíticos, os quais se reúnem através da divisão

internacional do trabalho, o ambiente geográfico produzido sob o capitalismo é cada vez mais fluido a fim de possibilitar a livre circulação de capital.

A produção do espaço urbano é um processo que resulta da ação de diversos agentes e das condições preexistentes de tal espaço com vista à reprodução do capital e, assim como o sistema capitalista, se modifica ao longo do tempo, em decorrência das alterações na divisão social e territorial do trabalho.

Ambos processos – o desenvolvimento desigual e a produção do espaço urbano - estão diretamente relacionados aos processos produtivos do modo de produção capitalista e resultam da sua transformação e interação com os anteriores, que nunca desaparecem por completo. É possível afirmar assim que cada lugar (cidade, região, país) possui especificidades – históricas, sociais, políticas e geográficas – resultando em espaços urbanos diversos e articulados entre si.

No início do século XX, o processo de urbanização brasileiro – que abrangeu a instalação de infraestrutura urbana e o incipiente planejamento urbano – se antecipou ao processo de industrialização, que veio a ocorrer, de fato, décadas seguintes.

A partir de meados do século XX, a urbanização brasileira ganhou novos conteúdos e dinâmicas com a expansão industrial e, posteriormente, diante da mais recente reestruturação produtiva que se iniciou no final da década de 1970, passou a assumir um novo papel diante da emergência do capital financeiro e sua associação ao setor imobiliário.

Muito embora tenha apresentado variados conteúdos e resultado em distintas morfologias urbanas ao longo do tempo, o processo de urbanização brasileira apresentou características comuns a todos esses momentos: a concentração do capital em uma região restrita, mais desenvolvida.

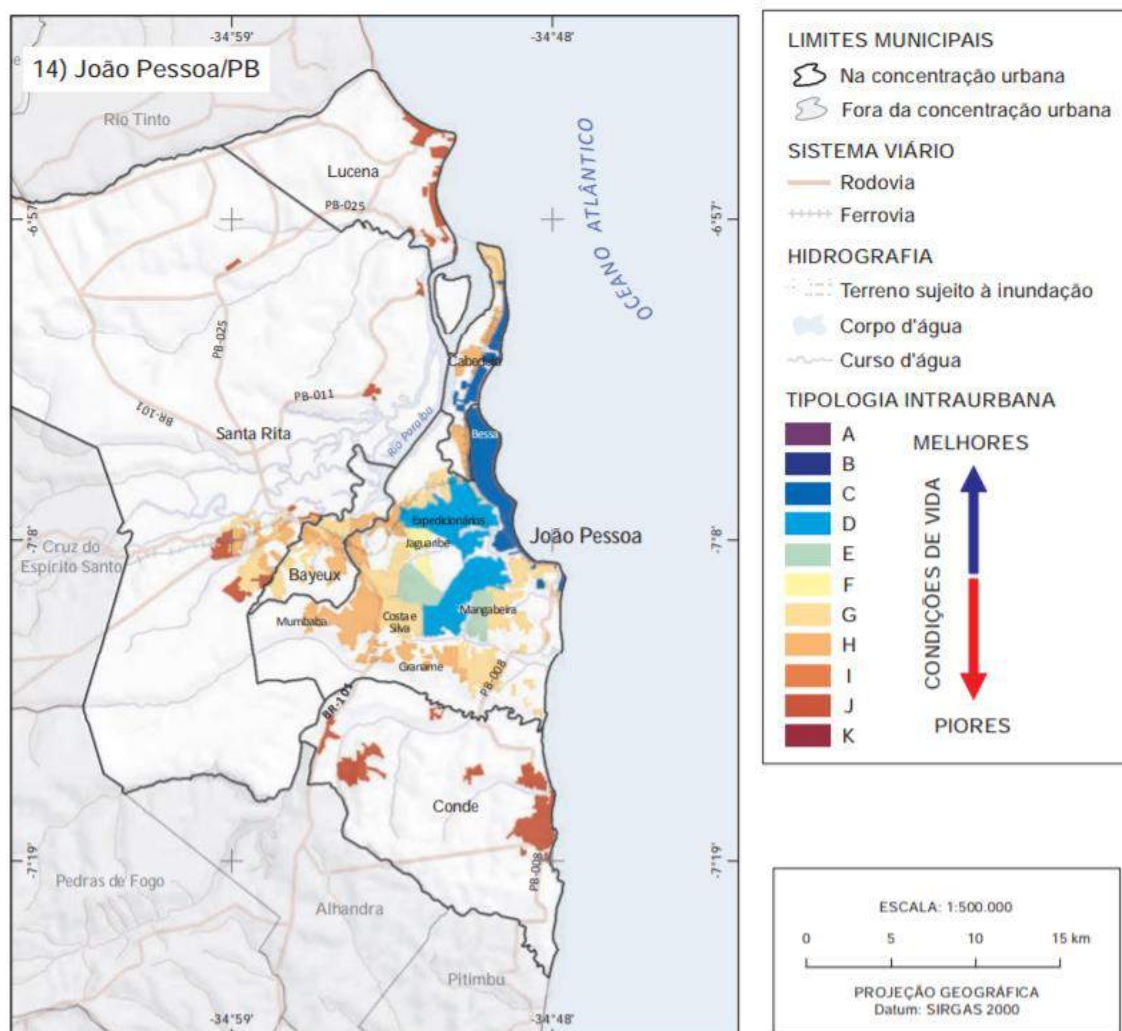
Apesar disso, é possível identificar nas últimas décadas dinâmicas de descentralização econômica, na qual, algumas cidades - realidades não-metropolitanas - passaram a apresentar relevantes taxas de crescimento econômico maiores que outras áreas consideradas mais desenvolvidas. Dentre elas, destaca-se o objeto empírico da tese ora apresentada, que apresentou aumento populacional, crescimento do PIB e dinamização do mercado superior aos da metrópole ao qual está articulado diretamente e hierarquicamente na rede urbana brasileira.

Em 2017, foi desenvolvido pelo IBGE um estudo, denominado “Tipologia intraurbana: espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas do Brasil”, que abordou as formas de organização das estruturas internas de cidades

brasileiras com base nos dados do Censo Demográfico do ano de 2010 referentes a 435 municípios inseridos nas 63 concentrações urbanas mais populosas do país. O resultado consistiu na definição de 11 tipos intraurbanos relativos às diferentes condições de vida da população nas cidades brasileiras, os quais foram aplicados a cada concentração urbana envolvida, possibilitando uma análise de tais condições em uma escala mais detalhada, menor que a do município.

A concentração urbana de João Pessoa, de acordo com metodologia utilizada na pesquisa, é constituída por 6 municípios – João Pessoa, Conde, Santa Rita, Bayeux, Cabedelo e Lucena – com uma população de 1.034.615 habitantes. Sua forma urbana foi caracterizada como “litorânea” – com forma alongada alinhada à costa litorânea, dentre outras características - e “Zonal” – pois apresenta áreas vizinhas com distintos tipos de condições de vida, formando zonas (Fig. 02).

Figura 02 - Tipologia intraurbana da Concentração Urbana de João Pessoa



Fonte: IBGE (2017)

As áreas com boas condições de vida na concentração urbana de João Pessoa, se concentram na zona litorânea da mencionada cidade e de Cabedelo. Já as baixas condições são atribuídas às zonas periféricas de João Pessoa, sobretudo a sul e a oeste, agravando-se em municípios vizinhos como no Conde e em Bayeux.

Tal configuração resulta tanto de causas e fatores - políticos, econômicos, sociais - mais amplos, como foi visto anteriormente, como também de características naturais do sítio – relevos e corpos d'água, por exemplo - onde foi implantada e do seu contínuo processo de ocupação e urbanização.

Deste modo, a partir de tais constatações e da caracterização apresentada, diante das disparidades regionais, das desigualdades econômicas, do “atraso” da “periferia nacional” produzido pelo avanço do capitalismo sobre o espaço urbano e econômico do Brasil, uma questão se potencializa: de que modo o processo de urbanização atual, no contexto do capitalismo financeiro, se materializa na cidade periférica não-metropolitana?

CAPÍTULO 2

DA ESTRUTURAÇÃO PERIFERIZADA À REPRODUÇÃO DO ESPAÇO PERIFÉRICO: Expansão e fragmentação em João Pessoa

Como foi visto no capítulo anterior, muitos processos – sejam eles políticos, econômicos e sociais – decorrentes dos movimentos de expansão e intensificação do capital - estão diretamente relacionados com as mudanças e permanências que a cidade apresenta ao longo do tempo. Desse modo, a cidade consiste em um complexo elemento que expressa o processo de desenvolvimento do urbano, apresentando diferentes papéis no decorrer do processo de produção capitalista, sem alterar sua essência, que consiste na sua capacidade de centralização.

Localizada em uma região caracterizada como “periférica” da economia brasileira – o Nordeste -, João Pessoa apresentou significativas transformações em sua estrutura intraurbana ao longo do século XX, decorrentes de fatores e processos que ocorreram mundialmente, nacionalmente e regionalmente. Seu espaço intraurbano, apesar de não ser semelhante ao de metrópoles como São Paulo, apresenta especificidades relevantes para o estudo de dinâmicas urbanas que emergem no final do século XX e início do século XXI, como as de dispersão (MONCLÚS, 1998; REIS, 2006), de fragmentação (BOTELHO, 2007; SANTOS, 2008) e de periferização urbana (CORRÊA, 1986; SIERRA, 2004).

Com base na discussão acerca das referidas dinâmicas, o capítulo ora apresentado, busca identificar as especificidades do processo de produção e estruturação do espaço urbano de João Pessoa, a fim de caracterizar como vem ocorrendo o processo de periferização na “periferia nacional” desde meados do século XX, momento caracterizado pela formação da sociedade urbana brasileira (SANTOS, 2008).

Cumprе ressaltar que a estruturação do espaço urbano é aqui entendida como processo contínuo de formação da estrutura da cidade e do urbano, a qual consiste no modo como se localizam e se relacionam os usos do solo no espaço da cidade ao longo do tempo (SPOSITO, 2004).

Assim como muitas outras cidades do território brasileiro, João Pessoa, expandiu-se de forma mais latente a partir de meados do século XX, de forma descontínua, em decorrência principalmente da atuação da política habitacional com

a construção de conjuntos habitacionais pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) (MAIA, 2000). Nesse período, diversos acontecimentos como o aumento do uso do automóvel, as melhorias nos sistemas de transporte, o acelerado crescimento da população urbana, assim como a intervenção do Estado no planejamento e regulação do uso e ocupação do solo urbano desencadearam um célere processo de expansão da malha urbana comandado pelo poder público, fomentando os agentes privados e, por conseguinte, intensificando as lógicas especulativas - fundiária e imobiliária – e a segregação socioespacial.

Após um período de ausência de políticas habitacionais, no século XXI, tem-se um outro momento de estímulo à produção imobiliária no país, resultante do processo de neoliberalização da política e de recentes mudanças econômicas que aproximaram cada vez mais o capital financeiro do setor imobiliário e, por sua vez, imprimiram novas dinâmicas urbanas no tecido da cidade, alterando profundamente a sua estruturação, sobretudo através da formação de novos conteúdos socioespaciais na periferia urbana. Contudo, deve-se ressaltar que o neoliberalismo brasileiro apresentou especificidades que o difere de outros países. Como ressaltou Rolnik (2015),

Diferentemente dos países da Europa ocidental, o Brasil nunca teve nada parecido com um sistema de bem-estar social ao longo de sua história. Nesse sentido, falar sobre a introdução de uma agenda neoliberal no país não significa tratar do desmantelamento de uma série de direitos sociais já estabelecidos. Por essa razão, os processos de liberalização dos últimos anos do século XX assumem sentido substancialmente diferente no Brasil (p. 266).

Para a realização da investigação e análise, além de um levantamento de referenciais teóricos e definição dos marcos conceituais que orientaram o seu desenvolvimento, foi efetuada pesquisa voltada para a análise do processo de expansão e da dinâmica de dispersão urbana de João Pessoa, mais especificamente: levantamento e análise da política e dos programas habitacionais empreendidos na cidade a partir de meados do século XX e das legislações urbanas referentes à expansão do perímetro urbano; elaboração de mapas e análise das dinâmicas de segregação socioespacial da cidade no início do século XXI com base nos dados dos Censos de 2000 e 2010 (IBGE); e interpretação das bases de dados cadastrais da Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP)¹⁹ contendo informações referentes ao uso e ocupação dos lotes da cidade referentes aos anos 2006 e 2017.

¹⁹ Base de dados cadastrais dos imóveis de João Pessoa desenvolvida pela PMJP e cedida pela mesma para subsidiar pesquisas desenvolvidas pelo GeUrb/UFPB.

Além disso, foram obtidas imagens satélites da cidade dos anos de 2005 e 2017 a fim de monitorar e analisar a expansão urbana de João Pessoa durante o mencionado recorte temporal.

No entanto, vale ressaltar que, o sensor remoto orbital fornece apenas uma visão sinóptica (ALMEIDA, 2009), isto é, uma visualização de diversos elementos do conjunto de uma só vez, de forma resumida e sintética, limitando assim a realização de uma análise das mudanças na escala intraurbana de forma detalhada. Desse modo, dada a indisponibilidade de aerofotos que permitissem uma visão minuciosa da área no recorte temporal da pesquisa²⁰, fez-se necessário relacionar a análise das imagens às informações coletadas nas etapas mencionadas anteriormente, a fim de apreender o processo de ocupação da periferia urbana de João Pessoa de modo mais completo.

Observou-se assim que as recentes mudanças na produção imobiliária em decorrência da ascensão do capital financeiro na economia e da atuação do Estado neoliberal com políticas neodesenvolvimentistas, provocou na cidade mudanças intensas na produção do espaço periférico brasileiro que passou a atrair, concentrar e centralizar cada vez mais ações de diversos agentes. A aproximação com o espaço intraurbano de João Pessoa, através da análise da formação de sua estrutura urbana e das recentes mudanças que nela ocorreram, apontou para uma mudança no paradigma centro-periferia.

2.1 A produção da cidade dispersa: a estruturação periférica de João Pessoa no século XX

De acordo com Botelho (2009), uma série de estudos a respeito do fenômeno da dispersão foi realizada entre o final do século XX e início do XXI, dando origem a variadas percepções e concepções a seu respeito. A inexistência de um consenso também é recorrente em relação à sua origem: alguns autores o creditam à Antiguidade e à Idade Média, outros aos subúrbios ingleses do século XVIII, à suburbanização dos Estados Unidos no século XIX, ou ao período mais recente, nas

²⁰ A Prefeitura Municipal de João Pessoa disponibiliza online o levantamento aéreo da cidade realizado no ano de 1998. Disponível em: <<http://geo.joaopessoa.pb.gov.br/digeoc/htmls/foto.html>>. Acesso em 01 fev. 2018.

últimas décadas do século XX, em decorrência das hodiernas transformações no sistema capitalista.

No entanto, as recentes mudanças sociais e econômicas, assim como o desenvolvimento de novas tecnologias, de uma maneira geral, têm alterado significativamente os padrões de localização existentes nas cidades, provocando uma ruptura em relação ao padrão anterior, o que confere especificidade ao atual processo de suburbanização ou mesmo de formação de “novas periferias”, os quais resultam no fenômeno de dispersão urbana (MONCLÚS, 1998).

Segundo Botelho (2009), a dispersão urbana atual torna-se cada vez mais complexa e resulta da ação de inúmeras forças, agentes e escalas, podendo se caracterizar, das seguintes maneiras:

- a) pelo espaçamento dos tecidos urbanos dos principais centros; b) pela formação de constelações ou nebulosas de núcleos urbanos de diferentes dimensões, integrados em uma área metropolitana ou em um conjunto ou sistema de áreas metropolitanas; c) pela transformação de um sistema de vias de transporte diário inter-regional, ferroviário e rodoviário, em apoio ao transporte diário intrametropolitano de passageiros; d) pela adoção de modos metropolitano de consumo, também este disperso pela área metropolitana ou sistema de áreas metropolitanas, [...] (p. 275).

Tal complexidade está diretamente relacionada ao relevante papel do processo de urbanização obtido ao longo do tempo diante do desenvolvimento do capitalismo. De acordo com Lefebvre (2008), a tendência que o capitalismo possui de se estender à totalidade do espaço para se manter e de modificar suas atividades dominantes ao longo do tempo, isto é, seu avanço, provoca alterações na essência do espaço produzido e na realidade social.

Como foi abordado no capítulo anterior, as alterações resultantes de novas relações cidade-campo, do processo de industrialização e, mais recentemente, da formação da sociedade urbana, provocaram profundas mudanças nos centros urbanos, os quais passaram a desempenhar um papel cada vez mais importante na formação, realização e distribuição da mais-valia.

Em meio a essas mudanças, a produção do espaço urbano passou a adquirir relevância no processo de acumulação de capital, de modo que, nas últimas décadas do século XX, sob o domínio do capital financeiro cada vez mais articulado à produção imobiliária, se tornou condição para sua reprodução, assumindo novas lógicas, resultando em novas formas e produzindo novas relações socioespaciais.

Nesse contexto, as formas espaciais da cidade tornam-se cada vez mais fragmentadas – marcadas pela segregação socioespacial, pelas comunidades e condomínios murados, pelos espaços públicos monitorados por câmeras – e alvo de estratégias de “destruição criativa”²¹, diante da constante necessidade de absorção de excedentes através da transformação urbana, a qual na maioria das vezes, vai ao encontro dos interesses nas classes dominantes em detrimento da população de mais baixa renda, que geralmente é desprivilegiada nesses processos, sofrendo com deslocamentos ou desapropriações forçadas (HARVEY, 2014).

Assim, o espaço urbano passa a apresentar frequentes mudanças em sua estrutura, seja por meio da intensificação da produção em um determinado local ou de um determinado tipo de empreendimento, seja através da expansão da produção para áreas periféricas desocupadas. De modo que, tais processos produzem uma “nova” cidade dispersa, mais complexa, contraditória, desigual, explodida e implodida, composta por fragmentos, isto é, por diversas partes com características específicas e diferentes entre si.

Contudo, como foi visto no capítulo anterior, apesar do capitalismo apresentar tendências gerais que se materializam em todos os espaços produzidos sob sua lógica, cada lugar – país, região, cidade – apresenta uma forma ou configuração particular resultante de tal processo, que se dá em decorrência de questões externas mais amplas como a divisão internacional do trabalho e o consequente desenvolvimento geográfico desigual e de aspectos internos como as suas raízes históricas, políticas, econômicas e sociais.

No Brasil, o processo de produção do espaço urbano apresentou e apresenta uma série de particularidades que devem ser consideradas em estudos sobre a cidade e o urbano. Ao contrário do que foi definido por Lefebvre (1999) que, com base na urbanização capitalista europeia, denominou momentos que marcaram as mudanças de relações entre o campo e a cidade e a formação da sociedade urbana impulsionada pela industrialização, no Brasil, a urbanização antecedeu a industrialização.

Tal fato reverbera diretamente nas formas assumidas pelo intenso processo de expansão urbana ocorrido a partir de meados do século XX, quando o país passou a

²¹ Estratégia capitalista para abertura de novas frentes ou novos espaços de reprodução do capital que se apoia na desvalorização de áreas ocupadas, de modos de vida e de valores existentes ao mesmo tempo que cria novos desejos e necessidades de consumo relativos ao ambiente construído para a sociedade.

ter uma população predominantemente urbana e uma base econômica urbano-industrial. Sob tais afirmações, inquire-se assim a respeito das especificidades de tais processos nas cidades: De que modo se deu a expansão urbana? Como a estrutura da cidade se (trans)formou diante das mudanças da base econômica e do aumento populacional? Qual o papel do Estado nesse processo?

Deste modo, à luz de estudos já realizados sobre a urbanização e a formação da cidade dispersa no Brasil, será analisado a seguir o processo produção do espaço urbano na cidade brasileira, por meio do estudo da cidade de João Pessoa, tomando de modo objetivo²² a dinâmica de expansão urbana²³, cuja noção está relacionada à dimensão territorial²⁴ da dinâmica urbana, muito embora considere também aspectos referentes ao crescimento – questões demográficas e econômicas – e ao desenvolvimento urbano – questões sociopolíticas (SPOSITO, 2004).

Apesar da diversidade de estruturas assumidas ao longo do tempo, desde a sua formação inicial, as cidades sempre se caracterizaram, em consequência do estabelecimento da divisão social do trabalho, como espaços marcados pela concentração, pela complexidade e pela continuidade.

Embora onipresentes na história da cidade e cada vez mais intensas, tais características apresentaram no século XX²⁵ uma ruptura diante de mudanças ocasionadas pelo desenvolvimento do sistema capitalista e se caracterizou pela reversão das tendências de concentração e contiguidade espacial em direção a uma nova morfologia urbana marcada pela expansão descontínua do tecido urbano e por uma crescente capacidade de concentração econômica, ao contrário de uma concentração de pessoas, objetos e de acontecimentos (SPÓSITO, 2004).

²² De acordo com Sposito (2004), a expansão urbana do território pode ser analisada sob duas perspectivas: a objetiva, que corresponde àquela “referente à expansão da base territorial sobre a qual se assenta a cidade e se instituem os usos e apropriações do tipo urbano” (p. 59), ou a subjetiva, a qual analisa a partir de uma forma urbana específica, as territorialidades instituídas e as mudanças/permanências nas práticas socioespaciais dos cidadãos.

²³ Como afirma Sposito (2004), a dinâmica urbana envolve ainda outras dimensões, tais como o desenvolvimento urbano e o crescimento urbano, os quais, apesar de possuírem conteúdos conceituais diferentes, não devem ser analisados separadamente, mas como uma parte inseparável de um amplo processo de produção do espaço.

²⁴ O território é aqui entendido de acordo com Sposito (2004) que o define não apenas como base física de assentamento da cidade, mas como dimensão material sobre a qual incidem condições jurídicas, infra estruturais e de uso e apropriação daqueles que a utilizam.

²⁵ Na Europa, tal ruptura ocorreu ainda no século XIX.

No entanto, como coloca Harvey (2015, p. 11), ao abordar a teoria alternativa da modernização, “[...] nenhuma ordem social pode conseguir mudanças que já não estejam latentes dentro de sua condição existente”. O que nos leva a pensar a ruptura nas tendências e nas características da cidade, não como um momento totalmente novo, mas num processo que resulta sobretudo de problemas, questões e aspectos existentes no passado. Desse modo, entende-se que, para se apreender a expansão urbana da cidade, é preciso analisar aspectos da formação e estruturação do seu território.

Além disso, vale ressaltar que a dispersão e a concentração são movimentos que, apesar de contraditórios, ocorrem simultaneamente, de modo complementar. De acordo com Santos (2008), eles são comuns em diversos períodos de (trans)formação das cidades, apresentando especificidades de acordo com os momentos históricos em que ocorrem. Segundo o autor,

Pode-se dizer, no caso do Brasil, que, ao longo de sua história territorial, as tendências concentradoras atingiam número maior de variáveis, presentes somente em poucos pontos do espaço. Recentemente, as tendências à dispersão começam a se impor e atingem parcela cada vez mais importante dos fatores, distribuídos em áreas mais vastas e lugares mais numerosos. Com o fim de Segunda Guerra Mundial, a integração do espaço brasileiro e a modernização capitalista ensejam, em primeiro lugar, uma difusão social e geográfica do consumo em suas diversas modalidades e, posteriormente, a desconcentração da produção moderna, tanto agrícola quanto industrial (SANTOS, 2008, p. 100).

A urbanização corporativa empreendida no Brasil desde a segunda metade do século XX, se deu em decorrência dos interesses de grandes empresas e ocasionou a formação de cidades com problemas e carências semelhantes, apesar da grande diversidade – de tamanho, de atividades predominantes, etc. - existente entre as mesmas. Nelas, era comum encontrar problemas relacionados à habitação, transporte, saúde, educação e infraestrutura. Além disso, conforme Santos (2008), o processo de expansão das cidades brasileiras configurou territórios caracterizados pela fragmentação, pela periferização e pela predisposição às más condições de habitação para boa parte da população que, sem moradia acessível, passou a ocupar irregularmente áreas que, posteriormente, originaram as favelas.

De acordo com Sposito (2004), tais características são comuns, de um modo geral, à urbanização das cidades latino-americanas que, assim como no Brasil, ocorreram principalmente a partir do século XX, de forma acelerada, com intenso

crescimento demográfico e territorial, formando redes urbanas macrocefálicas, isto é, com alto grau de desigualdade, o que permitiu

[...] a emergência de áreas residenciais distantes, cuja origem não foi sempre suburbana, mas muito mais resultante da própria extensão do tecido urbano de forma contínua ou descontínua. Em função das formas como essa expansão ocorreu e das características que essas áreas têm, vêm se aplicando as noções de periferização, para falar da dinâmica e periferia, para falar das novas áreas urbanas que resultam da implantação dos loteamentos urbanos mais distantes” (p. 281-282).

O que se afirma é que nas cidades latino-americanas, após a Segunda Guerra Mundial, o crescimento acelerado da população urbana e o intenso processo de urbanização ocasionaram um processo de extensão territorial da cidade que se deu de forma contínua e, sobretudo, descontínua, com a formação da periferia, cuja abordagem é realizada a partir da noção de periferização. Esta é entendida como a dinâmica de formação da periferia urbana, a qual é comumente definida como uma área situada nos arredores do tecido urbano.

De acordo com Corrêa (1986), a periferia urbana é o local onde é possível observar a transição do rural ao urbano, ao longo do qual, ela pode apresentar duas formas ao longo do tempo: a “periferia rural-urbana” e a “periferia suburbana”. A primeira compreende espaços com uma urbanização elementar, ainda ocupados por atividades rurais ou com o solo esterilizado; já a segunda envolve áreas já urbanizadas, localizadas na continuidade do espaço urbano. Deste modo, pode-se afirmar que as periferias urbanas são espaços que expressam processos sociais específicos que se inserem na urbanização e por meio dos quais elas avançam.

Apesar dos estudos sobre periferia urbana terem aparecido nas ciências sociais já no século XIX, com Von Thünen²⁶ e Lênin²⁷, foi apenas no século XX, em decorrência dos intensos processos de expansão urbana e metropolização, que as pesquisas passaram a ocorrer com mais frequência - sendo abordado por autores

²⁶ Grosso modo, Von Thünen identificou áreas periurbanas com características de uma periferia rural-urbana, cada vez mais com suas atividades agrícolas e pecuárias voltadas para o consumo na cidade e, Lênin identificou a consequente mudança do campo e dos grupos sociais que nele habitavam em função do avanço do capitalismo sobre tais espaços. WEHRWEIN, G. S. *The Rural-Urban Fringe Economic Geography*. 1942; LÊNIN, V. L. *El desarrollo des Capitalismo em Russia*. Moscou: Editorial Progreso, 1979.

²⁷ LÊNIN, V. L. *El desarrollo des Capitalismo em Russia*. Moscou: Editorial Progreso, 1979.

como Pryor²⁸, Weherwein²⁹, Clawson³⁰ e Sinclair³¹ – abrangendo transformações nas áreas periurbanas, inclusive no tocante ao preço da terra (CORRÊA, 1986).

As periferias se distinguem das noções/conceitos congêneres de subúrbio, periurbano, rururbano, franja urbana, entorno urbano, etc. De acordo com Sposito (2004), a periferia tem um conteúdo específico e se aplica a determinadas realidades urbanas. Após a consulta a vários autores que trabalharam a noção de periferia relacionando-a à formação das áreas distantes marcadas pela pobreza e falta de infraestrutura, concluiu-se que esse processo está vinculado à expansão territorial das cidades latino americanas, desde meados do século XX. De acordo com Sposito (2004):

Sua origem associa-se ao reconhecimento de um conteúdo social em áreas residenciais distantes do centro, marcadas pela presença de moradias precárias e inacabadas, pela ausência ou insuficiência de meio de consumo coletivo, resultante de um processo de produção do espaço urbano [...], orientado pelos interesses de implantação de loteamentos regulares ou irregulares em áreas distantes, cujos terrenos são mais baratos, tornando espaços não-urbanos em espaços que podem ser colocados no mercado como urbanos, ainda que não sejam dotados das condições mínimas para tal (p. 284).

No Brasil, a periferia urbana resultou do processo mais amplo de produção do espaço urbano como condição para a reprodução do capital industrial, o qual envolveu também o rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho e o aumento dos ganhos na indústria. Desse modo, ela foi o produto espacial da contradição capital-trabalho sob a dominação do capital industrial (RUFINO, 2016a) possibilitado ao longo da segunda metade do século XX, através de ações do Estado sobre um contexto socioeconômico atrasado (OLIVEIRA, 1972).

Como bem identificou Juillard³² (1961 *apud* CORRÊA, 1986), dentre as diferenças significativas existentes na transformação das áreas rurais em urbanas no Brasil e na Europa, destaca-se o fato de que na Europa tal processo ocorreu progressivamente, de maneira gradual, de modo que a agricultura e a urbanização

²⁸ PRYOR, R. J. Defining the Rural-Urban Fringe Social Forces. 1968.

²⁹ WEHRWEIN, G. S. The Rural-Urban Fringe Economic Geography. 1942.

³⁰ CLAWSON, M. Urban Sprawl and Speculation in Urban Land. In a Geography of Urban Places, 1970.

³¹ SINCLAIR, R. Von Thünen and Urban Sprawl Annals of the Association of American Geographers, 1967.

³² JUILLARD, R. Brasil e Europa. Dois tipos de organização do espaço periurbano. Boletim baiano de geografia, 1961.

coexistiram no espaço periurbano durante certo momento. No Brasil, a transformação ocorreu do modo mais precipitado, onde a atividade agrícola foi bruscamente finalizada para parcelamento e especulação da terra.

As ocupações das áreas periurbanas das cidades europeias estão relacionadas à noção de subúrbio, caracterizada como área ocupada pelas classes pertencentes às faixas de alta renda, local de “prestígio social”, que nega a periferia, com processo lento de ocupação, uso e apropriação através de diferentes iniciativas (SPOSITO, 2004).

Como bem ressaltou Corrêa (1986), a periferia urbana no Brasil não consiste em um espaço homogêneo, ocupado por um determinado grupo social, pelo contrário, ela apresenta especificidades em relação a sua localização, as quais estão diretamente relacionadas às práticas territoriais e estratégias na atuação das classes dominantes para a sua (re)produção.

Segundo o mencionado autor existem duas periferias urbanas: a periferia “interiorana”, “do povão”, “dos pobres” ou “popular” e a periferia “de amenidades”, “aprazível”, “elitizada”. A primeira caracteriza-se como aquela localizada em áreas sem amenidades, cujas glebas são parceladas com lotes mínimos voltados para a população de baixa renda, ocupados por casas construídas pelos seus proprietários nas horas livres, por conjuntos habitacionais ou, até mesmo, por ocupações irregulares. Já a segunda apresenta concentração fundiária em torno de poucos proprietários e/ou grupos econômicos e, geralmente, é promovida e valorizada através de uma ação conjunta com o Estado, responsável pela instalação de infraestrutura e equipamentos na área, com os proprietários de terra e incorporadores interessados, responsáveis pela “criação de novas formas de morar” por meio dos novos produtos imobiliários – como condomínios clubes - e pela promoção publicitária da área como local de belezas e atrativos ambientais, a fim de atrair as classes de renda mais elevada.

Contudo, cumpre ressaltar que a periferia “popular” e a da “elite” são resultados de um mesmo processo: como afirmou Corrêa (1986), ambas estão inseridas “[...] na organização de uma sociedade de classes: são os locais de reprodução do exército de reserva e dos dirigentes” (p. 76).

Apesar da existência de dois tipos de periferias urbanas nas cidades brasileiras e das suas existências resultarem de um mesmo processo, foi a “periferia popular” a

forma predominante assumida através da expansão territorial que ocorreu a partir de meados do século XX no Brasil.

Em tal período, a produção imobiliária de mercado voltou-se para as áreas centrais e privilegiadas da cidade, construindo edificações direcionadas para consumidores de alta renda e, desse modo, valorizou cada vez mais tais áreas e intensificou os contrastes entre as áreas centrais e a periferia urbana (RUFINO, 2016a).

Desta maneira, diante do acelerado aumento populacional, restou aos grupos com menores rendimentos a ocupação de áreas menos valorizadas e, conseqüentemente, mais distantes do centro da cidade, produzindo assim a “periferia dos pobres” por meio da espoliação urbana (KOWARICK, 1979), isto é, do processo no qual são excluídos do acesso aos serviços de consumo coletivo as classes de menor renda. Como descreveu Maia (2014),

Na história da urbanização brasileira, a expansão das cidades é marcada pelos grandes loteamentos oficiais destinados às camadas da população de maiores rendimentos e, também, pelos loteamentos irregulares ou clandestinos. Além disso, há a periferização da cidade produzida pelo Estado, com a construção de conjuntos habitacionais, destacadamente no período 1960-1980, financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) (p. 92).

O processo de periferização brasileira e suas respectivas especificidades foi estudado e caracterizado por diversos autores das ciências sociais e urbanas nas últimas décadas do século XX, tais como Francisco de Oliveira (1979), Lúcio Kowarick (1979), Bolaffi (1979) e Santos (2008).

Sua origem está diretamente atrelada à atuação do Estado na promoção de um pacto político desenvolvimentista, que teve como base de acumulação o padrão expansionista do urbano e da produção industrial até então concentrada na região Centro-Sul no país. Dentre as políticas e ações instituídas que estimularam e conformaram a produção da periferia urbana brasileira, destaca-se a instituição do Plano Nacional da Habitação e criação BNH que foi responsável por gerir do SFH e a política habitacional da época.

As repercussões de tais políticas no espaço urbano são abordadas de forma mais específicas a seguir, ao se analisar o processo de expansão urbana e estruturação de João Pessoa no século XX.

2.1.1 Da cidade “tradicional” à cidade “modernizada”

Embora tenha sido fundada no final do século XVI, João Pessoa teve seu território limitado pelas suas unidades morfológicas originais até o término do século XIX. A cidade caracterizou-se durante os três séculos como um aglomerado populacional vinculado ao campo, que desempenhava funções administrativa, comercial e religiosa e onde a vida social se organizava em torno dos bairros e da igreja. Como bem definiu Maia (2000), nesse período, João Pessoa se configurava como uma cidade “tradicional” ou “histórica”.

A partir do século XIX, uma série de mudanças no âmbito político, econômico e social deu início a um período de transformação do cenário urbano brasileiro. Acontecimentos como a Independência do Brasil (1822), a criação da Lei de Terras (1850), a abolição da escravidão (1888), a Proclamação da República (1889), a alta comercialização do algodão, assim como a substituição dos engenhos por usinas, fizeram com que as cidades assumissem uma nova posição no cenário econômico e político do país, quando parte da população do campo passou a residir nas mesmas, especialmente a elite agrária, formando assim uma elite urbana que, paulatinamente, inseriu na sociedade novos valores, em detrimento daqueles pregados pelas antigas oligarquias rurais. Esses processos de passagem de uma sociedade escravocrata para uma sociedade de trabalho livre e a institucionalização da terra como propriedade - símbolo de poder político e econômico – se fizeram necessários dada a instituição do modo capitalista de produção.

De acordo com Sposito (2004), nesse período, destacou-se como marco para se entender a lógica da estruturação das cidades brasileiras e a sua expansão territorial a promulgação da Lei de Terras, em 1850, que instituiu o princípio jurídico da propriedade privada da terra³³. Nesse momento, surgiu o proprietário de terras e o loteador. De acordo com a autora, a estrutura interna das cidades até a promulgação da mencionada lei consistia em “[...] uma área nuclear mais densamente ocupada e um anel periurbano marcado por uma mescla de usos rurais e urbanos, pouco definido do ponto de vista morfológico” (p. 296). Após a promulgação da Lei de Terras, o espaço urbano produzido passou a anteceder a ocupação urbana propriamente dita. Áreas desocupadas passaram a ser loteadas, apesar da vida urbana na cidade ainda

³³ Anteriormente, a distribuição das terras era feita através de concessões.

funcionar em torno de seu centro principal, que concentrava as mais importantes funções comerciais, institucionais, de serviços e simbólicas.

As transformações políticas e econômicas nacionais no período de transição do século XIX para o século XX se materializaram, em muitas cidades brasileiras, através de violentas reformas urbanas que consistiram de fato em intervenções nos traçados existentes e demolições de edifícios públicos, institucionais e privados, a fim de adequar as realidades urbanas aos padrões de modernidade difundidos na época e negar o passado colonial da cidade.

Nesse período, as obras empreendidas em João Pessoa compreenderam tanto intervenções em sua área ocupada como em suas áreas contíguas de expansão. As operações nela empreendidas modificaram traçados, desalojaram famílias, demoliram edifícios públicos, privados e institucionais - como as Igrejas, para construção de novas praças e ruas mais largas, no caso de João Pessoa –, assim como a implantação de serviços de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica e de transporte coletivo, com a instalação dos bondes.

No tocante à expansão urbana, destacou-se a obra de abertura da Avenida Epitácio Pessoa (1910-1940) que conformou um novo eixo de expansão da cidade diante do crescimento populacional e econômico, do desenvolvimento da indústria e dos transportes urbanos, mas também da formação de uma burguesia urbana e do ideal de modernização e progresso (VIDAL, 2004; MARTINS, 2014).

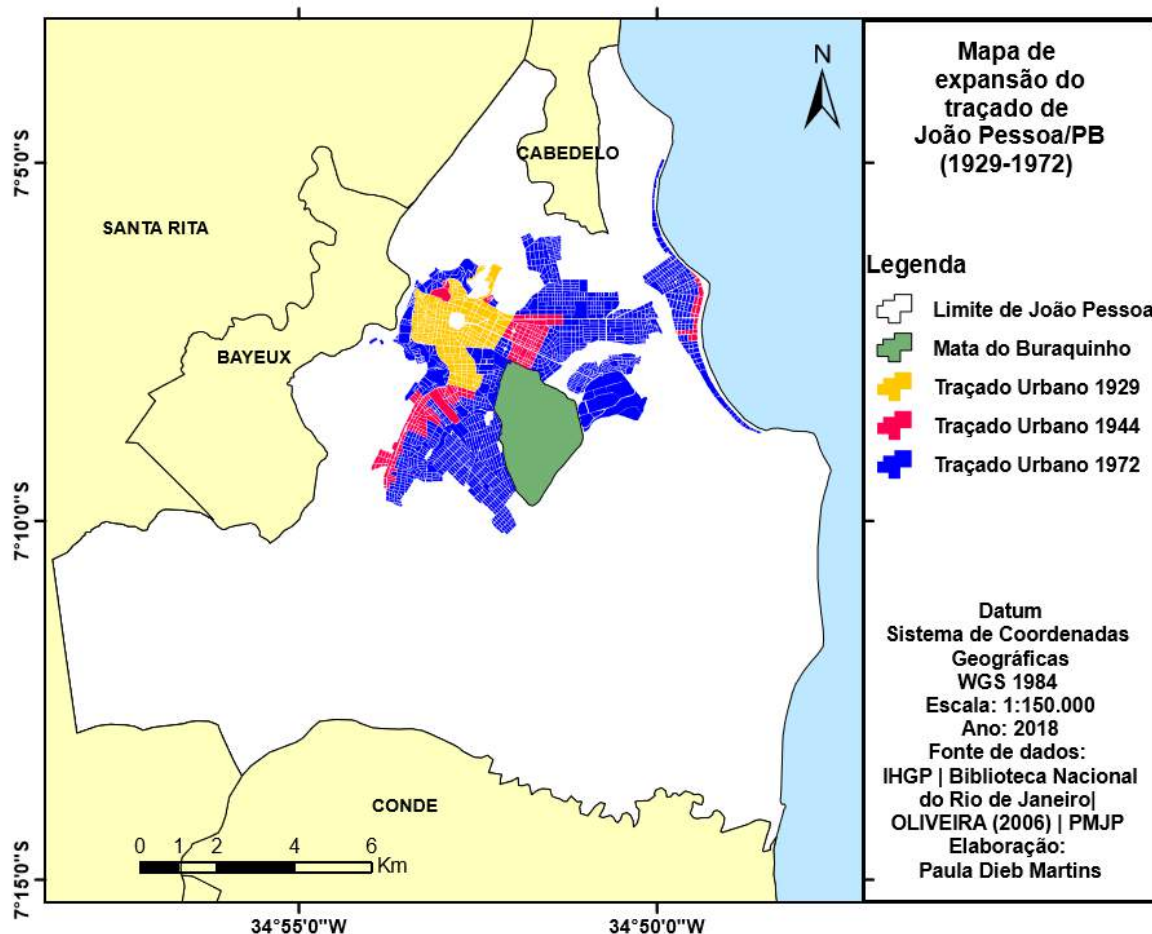
A partir de então, iniciou-se um processo de expansão urbana e de estruturação da cidade caracterizado pela ocupação de espaços contíguos ao tecido urbano: o período compreendido entre as décadas de 1940 até o início da década de 1970 foi marcado pela ocupação das áreas de entorno da Avenida Epitácio Pessoa (Fig. 03), através do loteamento de sítios e chácaras existentes.

Em tais locais foram construídas residências de famílias pertencentes predominantemente às camadas de alta renda da cidade que antes moravam no Centro e passaram a enxergar as áreas litorâneas como locais de amenidades, por meio da cultura da praia e do veraneio disseminada nas grandes cidades litorâneas brasileiras em decorrência da transformação dos discursos médicos em práticas urbanas (SILVA, 2001).

O processo de ocupação do entorno da Avenida Epitácio Pessoa e de parte da área litorânea da cidade foi possibilitado por melhorias na infraestrutura urbana local, através das obras de pavimentação e desenvolvimento dos sistemas de transporte

urbano e, sobretudo, pelo aumento do uso do automóvel, o qual possibilitou melhor acesso e mobilidade à população de alta renda.

Figura 03 - Expansão do traçado de João Pessoa (1929-1972)



Fonte: IHGP (Mapa de João Pessoa de 1929); Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro (Mapa de João Pessoa de 1944); Oliveira, 2006 (Mapa do traçado de João Pessoa em 1972).
Elaboração da autora (2018).

No Brasil, a nova morfologia urbana marcada por grandes vias de expansão, conforme expõe Villaça (2001), e voltada essencialmente para viabilizar os transportes urbanos foi implementada pelo Estado, o qual se baseou no ideário do Urbanismo Modernista. Tal concepção se caracterizou pela compartimentação da cidade em diferentes zonas/setores com funções específicas e promoveu, por meio da ação do Estado, estratégias dos agentes privados, através das decisões tomadas relacionadas ao planejamento, controle e ocupação das áreas de expansão urbana (SPOSITO, 2004).

Foi neste período, a partir de meados do século XX, conforme abordado no capítulo anterior, que as cidades brasileiras apresentaram intenso crescimento

populacional. No momento de mudanças na base econômica com a ascensão e domínio da indústria, a cidade de João Pessoa apresentou inédito crescimento da populacional decorrente, entre outros fatores, da migração da população que vivia da produção agrícola em cidades ou no campo de regiões interioranas do Estado, em busca de melhores condições de vida na capital.

Como é possível observar nos dados quantitativos referentes à população residente em João Pessoa de 1950 a 2010 (Tab. 07), além do mencionado aumento populacional, já na década de 1950 a mesma se caracterizava como eminentemente urbana, apresentando a cada censo demográfico, menores percentuais em relação à população rural.

Tabela 07 - População residente no município de João Pessoa (1950-2010)

Tabela 07 - População residente no município de João Pessoa (1950-2010)						
ANO	URBANA		RURAL		TOTAL	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
1950	89.517	93,29	6.436	6,71	95.953	100
1960	135.820	95,03	7.096	4,97	142.916	100
1970	213.569	96,40	7.977	3,60	221.546	100
1980	326.582	98,98	3.360	1,02	329.942	100
1991	497.600	100	--	--	497.600	100
2000	597.934	100	--	--	597.934	100
2010	720.785	99,5	2.730	0,5	723.515	100

Fonte: IBGE – Censos 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010; Plano de Desenvolvimento Urbano e Comunitário de João Pessoa – 1983-1986 (PMJP, 1983). Elaboração da autora (2018).

Diante de novos processos de modernização, as cidades brasileiras sofreram intensas mudanças com o processo de urbanização que assumiu inéditos aspectos quantitativos e qualitativos, descritos por Santos (2008) da seguinte maneira:

As cidades, e sobretudo as grandes, ocupam, de modo geral, vastas superfícies entremeadas de vazios. Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infra-estruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia (p. 106).

Na década de 1960, assim como em outras cidades brasileiras, iniciou-se o processo de periferização de João Pessoa através da produção imobiliária do BNH, a qual foi direcionada principalmente para conjuntos habitacionais populares destinadas

ao público que possuíisse renda que possibilitasse o pagamento do financiamento³⁴. Tal política resultou na implantação de empreendimentos predominantemente distantes das áreas centrais ou de urbanização consolidada³⁵, em áreas rurais ou de expansão urbana descontínuas, favorecendo as lógicas de especulação e de periferização (SANTOS, 1990).

Observa-se, assim, que a produção do espaço na periferia urbana resulta de práticas e estratégias das classes dominantes articuladas a interesses relativos a outras áreas da cidade. A implantação dos conjuntos em áreas afastadas dos bairros centrais - ocupados pela população de renda mais elevada - impulsionou o processo de expansão urbana, abriu novas áreas para investimento imobiliário e estendeu os serviços de infraestrutura urbana, ao mesmo tempo que serviu como forma de controle social e de valorização dos bairros centrais, ao promover a segregação socioespacial e afastar deles cada vez mais a população de menor rendimento. Como descreveu Roberto Lobato Corrêa em 1986,

Estas práticas na periferia urbana estão inseridas, de um lado, no processo de acumulação de capital, seja através do incorporação e produção imobiliária, seja através da extração de uma renda fundiária, seja através da utilização de terrenos baratos para implantação industrial e de serviços diversos. De outro insere-se no processo de controle social através da reprodução segregada das diferentes classes sociais e suas frações. Ambos os aspectos, acumulação e reprodução, são interdependentes (p. 73).

Entre as décadas de 1960 e 1980, a produção dos conjuntos habitacionais³⁶ do BNH em João Pessoa provocou uma expansão urbana em escala inédita, numa área que era, até então, ocupada por estabelecimentos agropecuários, correspondendo

³⁴ Do total de pessoas contempladas, apenas pequena parte fazia parte das faixas de renda de interesse social, que correspondia a até 5 salários mínimos (VEIGA, 2009).

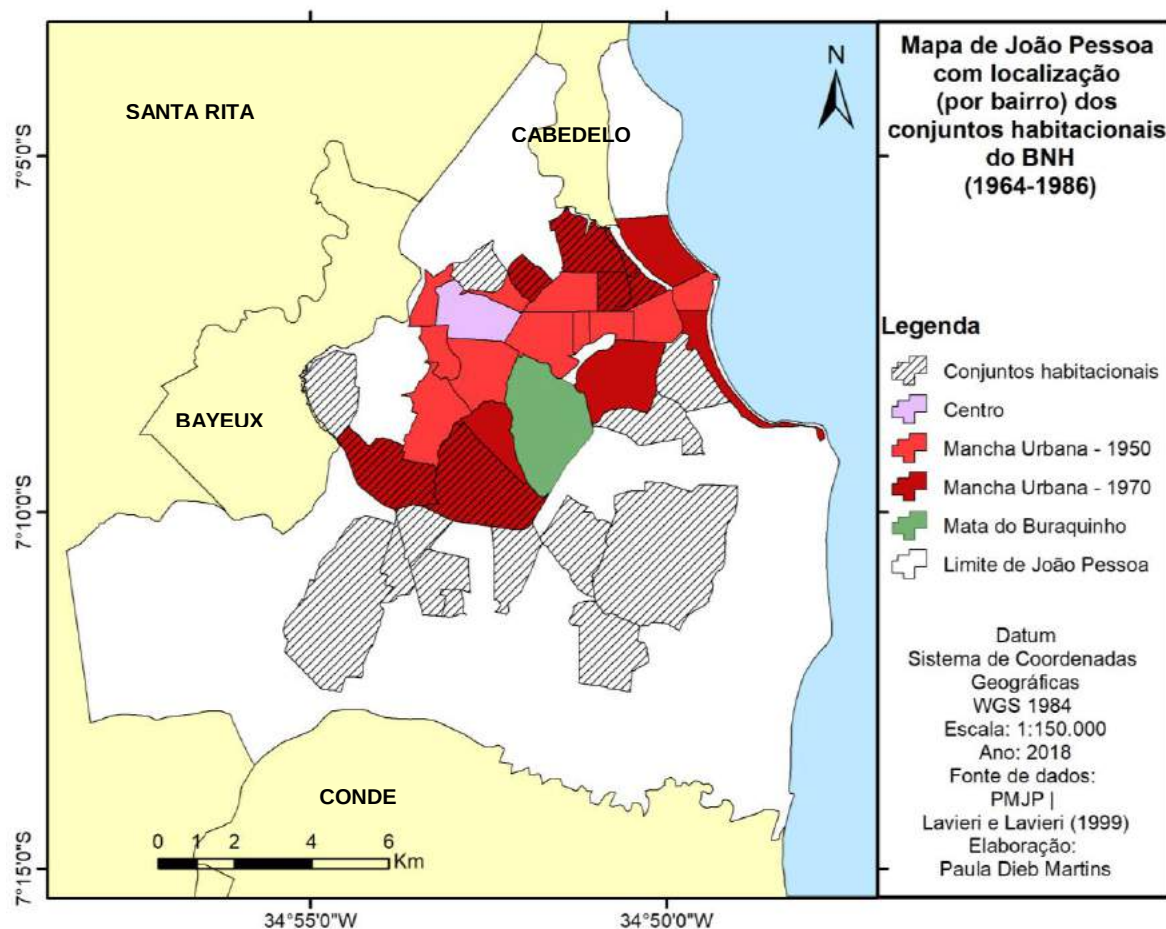
³⁵ Além disso, vale ressaltar que neste período o BNH, através do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), financiou também habitações unifamiliares de alto padrão construtivo para a população de renda mais elevadas, localizadas, principalmente, nos bairros situados na zona Leste da cidade (LAVIERI e LAVIERI, 1999).

³⁶ Cumpre ressaltar, que tal política habitacional não foi uma iniciativa pioneira em relação à produção da habitação de interesse social em João Pessoa. No período compreendido entre os anos de 1935 e 1963, a partir da atuação de instituições como - IAPs, IPASE, FCP e Montepio – foram construídas um total de 899 novas moradias, compreendendo 15 empreendimentos, caracterizados por um padrão construtivo simples, no qual as residências unifamiliares eram implantadas de forma isolada nos lotes. Tal produção destinada a categorias profissionais específicas e se localizou em áreas adjacentes ao centro urbano da cidade, não ocasionando assim um processo de periferização (LAVIEIRI e LAVIERI, 1987 apud CAVALCANTI, 1999).

assim à materialização da expressão já conhecida de que “a cidade vai engolindo o campo”.

Comparando-se a localização de tais conjuntos habitacionais no território de João Pessoa, por meio da sinalização dos bairros em que foram construídos (Fig. 04) com a mancha urbana que a cidade apresentava em meados da década de 1970, é possível constatar o que foi afirmado acima no tocante ao início do processo de periferação da cidade. Vale ressaltar que, apesar da maioria dos conjuntos ter sido instalada em áreas periféricas, alguns deles foram implantados em áreas desocupadas contíguas ao tecido urbano existente. Tais conjuntos foram aqueles implantados nos primeiros anos de atuação do BNH.

Figura 04 - Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos conjuntos habitacionais do BNH (1964-1986)



Fonte: Oliveira (2006) e Lavieri e Lavieri (1999). Elaboração da autora (2018)

Durante o período de atuação do BNH (1964-1986), foram construídas em João Pessoa cerca de 29.000 unidades habitacionais, distribuídas em 42 conjuntos habitacionais. Tal quantitativo representou uma relevante produção imobiliária na

cidade, tendo em vista que, de acordo com o Censo Demográfico do IBGE de 1970, em João Pessoa havia apenas 38.663 domicílios permanentes. Os conjuntos apresentavam predominantemente grande porte, com centenas de habitações sendo, portanto, implantados em locais com grandes lotes ou glebas disponíveis e com menor preço. Por ocupar novas áreas, conforme mencionou Cavalcanti (1999), os conjuntos geralmente não possuíam infraestrutura urbana adequada, como saneamento básico e pavimentação e/ou apresentavam incipientes serviços de abastecimento de água e de transporte coletivo. Tais situações decorriam do fato da mencionada política habitacional, se limitar apenas à construção do imóvel, encarregando os governos municipais e estaduais a posterior instalação das infraestruturas e serviços necessários.

Essa ampla escala de produção, que se caracterizou por conjuntos habitacionais compostos por residências unifamiliares ocupando grandes extensões de terra, contribuíram para a alteração das áreas limítrofes do perímetro urbano incorporando inclusive grandes glebas rurais, de modo que, entre os anos de 1972 e 1983, de acordo com Oliveira (2006), a área da cidade dobrou de tamanho. As terras rurais foram transformadas em urbanas, pois passaram a ser providas com os serviços e equipamentos de uso coletivo.

Ainda nas décadas de 1960 e 1970, através de ações do programa nacional de desenvolvimento e crescimento urbano, outras relevantes alterações no entorno da malha urbana de João Pessoa influíram diretamente em sua estruturação. Foram elas: a implantação do Campus da Universidade Federal da Paraíba e do Distrito Industrial, na Zona Sul de seu território; e a criação de um anel rodoviário (BR 101/ BR 230) que corta o espaço intraurbano da cidade, ligando-o aos municípios vizinhos (Bayeux, Santa Rita e Cabedelo).

Deste modo, é possível afirmar, que o programa nacional de desenvolvimento e dinamização da economia, atuou diretamente na produção do espaço urbano local e, de fato, transformou a cidade “tradicional” de outrora, em cidade “modernizada”, caracterizada pela expansão territorial e desconcentração do seu centro tradicional, pelo surgimento de novas centralidades e pela diversificação de atividades e interesses sociais (MAIA, 2000).

Nesse momento, novas tendências de crescimento de seu território foram estabelecidas, apresentando visivelmente a estratificação do uso do espaço da cidade, marcado pelo aumento das distâncias sociais: na direção leste e norte, se

concentraram as classes de alta renda e, para a direção sul e sudeste, foram conduzidas as populações de baixa renda (LAVIERI e LAVIERI, 1999).

Esse quadro de segregação socioespacial, de dispersão e periferização que se conformou a partir do final da década de 1960, se intensificou ao longo dos anos não apenas devido à continuidade das dinâmicas que lhes deram origem, mas também em virtude da criação de marcos legais que os institucionalizaram e os nortearam, tais como o Código de Obras, o Código de Urbanismo e o Plano Diretor de João Pessoa.

2.1.2 A legislação urbana e a urbanização dispersa

No Brasil, a partir da década de 1960, como requisito para a aquisição de financiamentos e inclusão em programas nacionais, o poder público federal passou a exigir das prefeituras municipais, a elaboração de planos diretores de desenvolvimento, isto é, de uma legislação que norteasse as suas políticas públicas e regulasse e planejasse a ocupação dos seus territórios. Muitas cidades passaram, a partir de então, a produzir ou encomendar seus planos, os quais se caracterizaram, de uma maneira geral, pelo aumento do perímetro urbano, englobando e regularizando áreas que antes se situavam fora do mesmo e, também, acrescentando consideravelmente as áreas destinadas à expansão urbana, o que favoreceu a lógica de expansão descontínua (SPOSITO, 2004).

Como afirmou Oliveira (2006), foi na década de 1970 que a organização espacial de João Pessoa se consolidou e que foram iniciados os planejamentos em relação ao seu sistema de transporte urbano. Naquele momento, foram instituídos o Código de Obras (1971) e o Código de Urbanismo (1975 e 1979) – inserido no Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) (1974) -, o qual apresentou o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, pensado de modo articulado com o sistema viário da cidade.

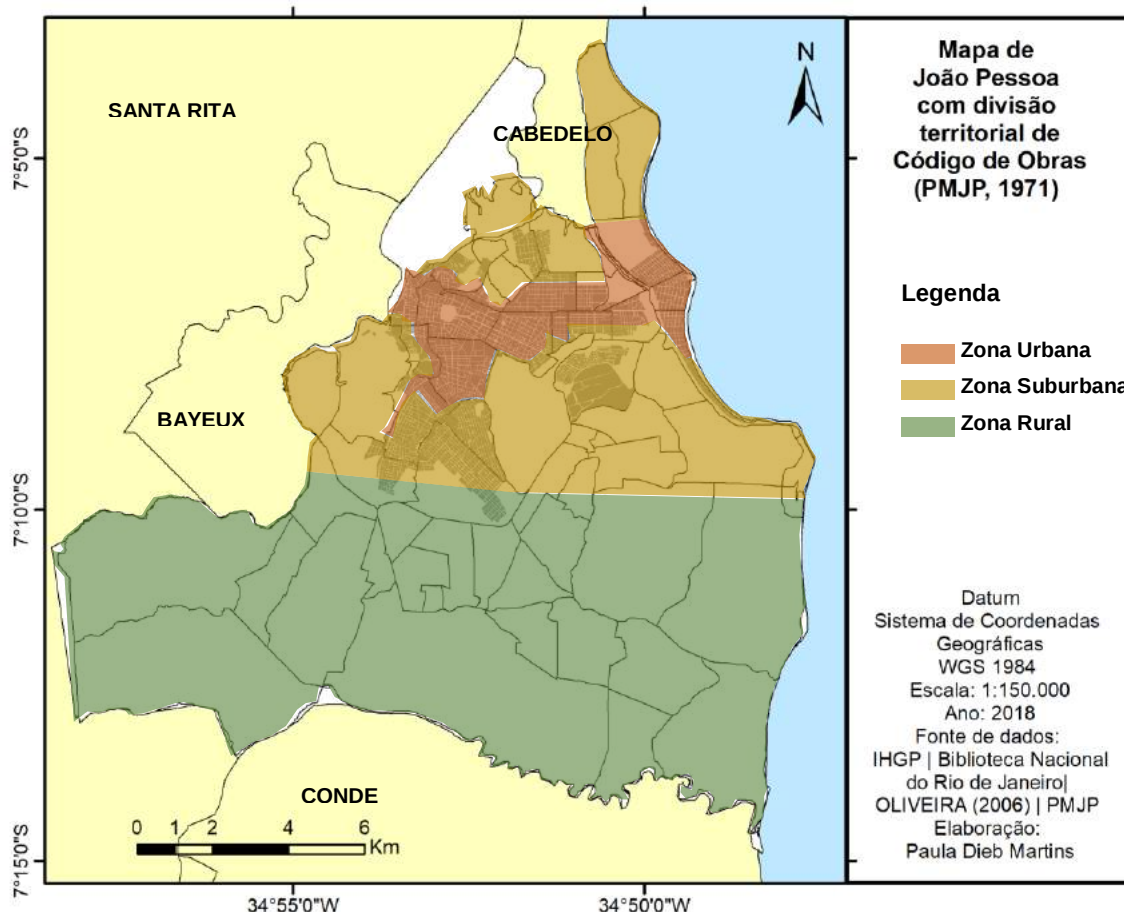
Em João Pessoa, foi instituído pela Lei nº 1.347, de 27 de abril de 1971, o Código de Obras do município, o qual apresentou em seu capítulo primeiro, do Título I, a divisão territorial da cidade em três zonas: a Zona Urbana, a Zona Suburbana e a Zona Rural, as quais foram apenas definidas em relação aos seus limites territoriais (Fig. 05), não possuindo assim uma descrição ou caracterização mais específica. Porém, as zonas urbana e suburbana foram abordadas no primeiro e segundo capítulo

do Título II, que estabeleceu os padrões e normas relativos aos arruamentos e loteamentos da cidade.

Com base na leitura dos mencionados capítulos do código, constatou-se que, naquele momento, a expansão da malha urbana da cidade deveria ocorrer obrigatoriamente de modo contínuo e contíguo ao traçado existente, conforme foi expresso no Artigo 39º, do Capítulo I, do Título II que determinou que,

A urbanização de novas áreas por iniciativas particular e a venda de terrenos, além das condições a que estiver sujeita, em face das Lei Federais e Estaduais, somente será permitida depois de aprovados os planos pela Prefeitura, levando-se em consideração a urbanização da área contígua ou limítrofe (PMJP, 1971).

Figura 05 - Mapa de João Pessoa com divisão territorial do Código de Obras (PMJP, 1971)



Fonte: Oliveira (2006) e PMJP (1971). Elaboração da autora (2018)

Além disso, vale ressaltar os nítidos interesses relacionados à ocupação das supracitadas zonas, influenciando diretamente na formação/estabelecimento de ocupações diferenciadas socioespacialmente, através da especificação de lotes com

dimensões maiores na zona urbana, para onde também foram definidos padrões e tipologias construtivas distintas daquelas especificadas para a zona suburbana.

Art. 530 No setor suburbano somente serão permitidos lotes cujas as dimensões mínimas de oito metros (8,00m) de testada e duzentos metros quadrados (200,00m²) de área.

§ 10 - Serão ainda permitidos no setor suburbano lotes populares destinados a construção geminadas com as dimensões mínimas de quatorze metros (14,00m) de testada e trezentos e cinquenta metros quadrados (350,00m²) de área.

§ 20 - Serão também permitidos no setor suburbano, loteamentos de terrenos para construção de casas em série, quando apresentado o plano de conjunto para construção imediata, este não contenha mais de seis casas para cada série e seja aprovados Dela Diretoria de Fiscalização de obras (PMJP, 1971).

Anos mais tarde, em 1974, foi elaborado o PDU que, segundo Oliveira (2006), buscou disciplinar o processo de urbanização da cidade com a definição do uso e ocupação do solo urbano e do sistema viário e, mais especificamente, incentivar a promoção da expansão em direção à zona sul do território de João Pessoa. Como bem ressaltou o mencionado autor: “a proposta do uso do solo vai provocar um rígido controle da organização do espaço intra-urbano e trouxe como consequência uma segregação espacial do tecido urbano” (p. 99).

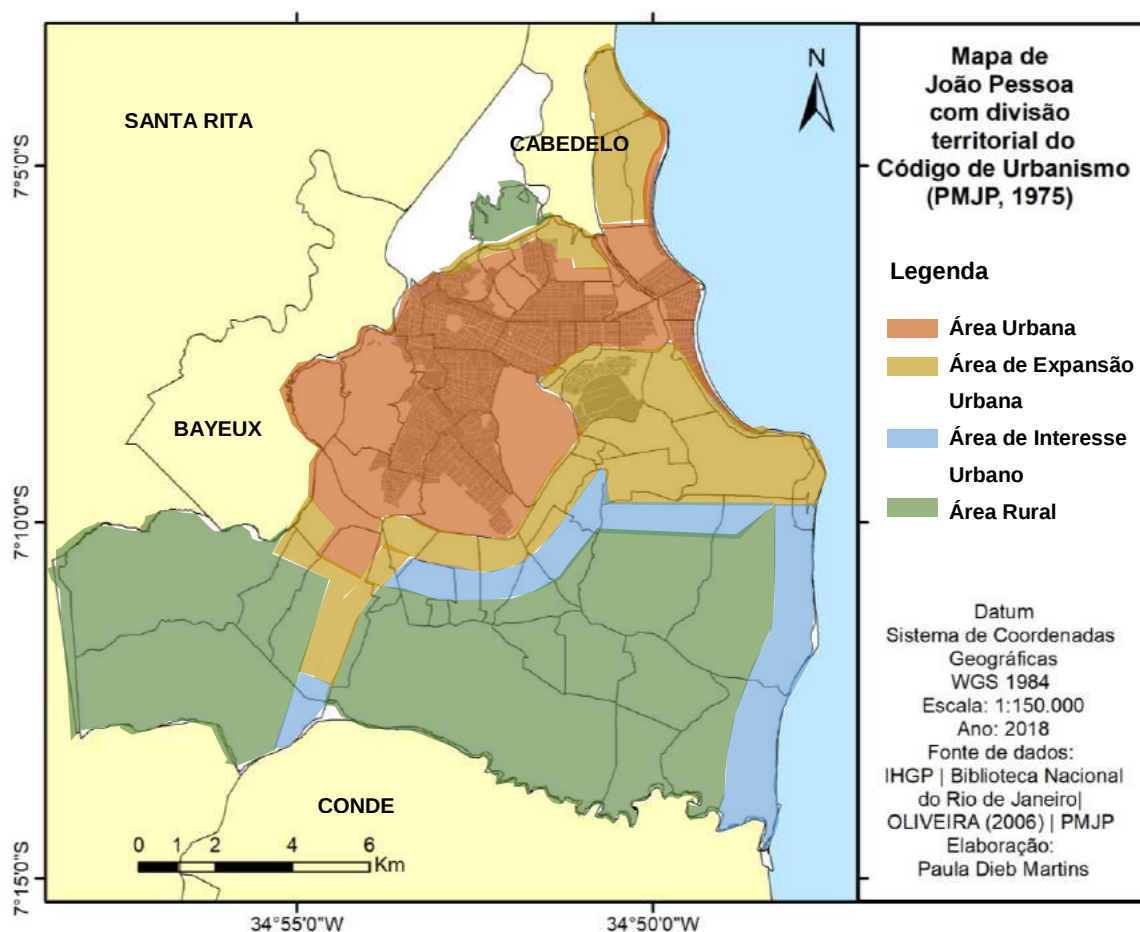
Posteriormente, com a desconstrução do PDU, foi instituído pela Lei nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975, o Código de Urbanismo que integrou o Plano Diretor Físico do Município e reuniu um conjunto de normas disciplinadoras e ordenadoras referente ao uso e ocupação do solo. Dentre as determinações da mencionada Lei, no âmbito desta pesquisa, destacou-se a divisão do território da cidade com fins de adequação à legislação de cobranças de impostos e de planejamento e regulação das obras e serviços a serem realizados. Ao todo, foram delimitadas quatro áreas – a Área Urbana, a Área de Expansão Urbana, a Área de Interesse Urbano e a Área Rural - que, apesar de diferentes entre si, eram consideradas integradas pela legislação que as instituiu (Fig. 06).

A Área Urbana consistia no conjunto de lotes com edificações contíguas aos aglomerados urbanos localizados em logradouros contemplados com pelo menos dois itens de melhoramento³⁷ instalados ou distantes até 100 metros dos mesmos. A Área de Expansão Urbana foi definida como aquela composta por espaços a serem

³⁷ Os melhoramentos citados na lei, consistiam em: escolas ou postos de saúde distantes no máximo 3km dos imóveis; rua meio fio ou pavimento, com canalização de águas pluviais; sistema de abastecimento de água potável; rede de esgoto sanitário; iluminação pública.

ocupados durante os 10 anos seguintes considerando o “crescimento normal do aglomerado urbano”, sendo ocupados de forma contínua ou contígua à ocupação preexistente. A Área de Interesse Urbano foi caracterizada como o espaço localizado fora da Área de Expansão Urbana de interesse para fins industriais, de recreação, de preservação natural, de núcleos residenciais e usos especiais. A Área Rural foi definida como aquela que não apresentava nenhuma das características mencionadas.

Figura 06 - Mapa de João Pessoa com divisão territorial do Código de Urbanismo (1975)



Fonte: Oliveira (2006) e PMJP (1975). Elaboração da autora (2018)

Ao se comparar os mapas com as divisões territoriais de 1971 e 1975, é possível constatar, apesar do curto espaço de tempo existente entre a instituição de ambas setorizações, um nítido aumento da área considerada urbana e redução da área considerada rural. Deste modo, é notável o interesse do poder público no estímulo da expansão territorial e no controle e orientação na formação da estrutura

urbana de João Pessoa, especificando funções/ usos urbanos para determinadas áreas rurais do seu território.

Além disso, Oliveira (2006) ressaltou que um dos principais objetivos do mencionado Código foi delimitar espaços para a criação de vias nas áreas de expansão que estavam sendo loteadas, a fim de assegurar a ampliação do sistema viário e adequação à nova morfologia e ocupação do território da cidade. Segundo o autor, “se não fosse essa providência não haveria espaço para as artérias nos bairros periféricos e nos conjuntos habitacionais que foram implantados depois de 1975” (p. 101).

Em 1979, tais divisões e respectivas definições foram alteradas pela Lei nº 2.699, a qual instituiu uma nova divisão territorial do município composta pela Área Urbana, Área de Interesse Urbano e Área de Interesse Rural. A primeira foi delimitada geograficamente e definida da seguinte maneira:

Art. 10 - A área urbana compreende o espaço ocupado por processo contínuo ou descontínuo de urbanização, inclusive terrenos loteados e não loteados destinados ao crescimento normal do aglomerado urbano, desde que apresente além de edificações dois equipamentos básicos^[38], [...], e que expressem a forma de organização urbana, de acordo com a legislação Federal vigente (Art. 10, Cap. I, Tít. II).

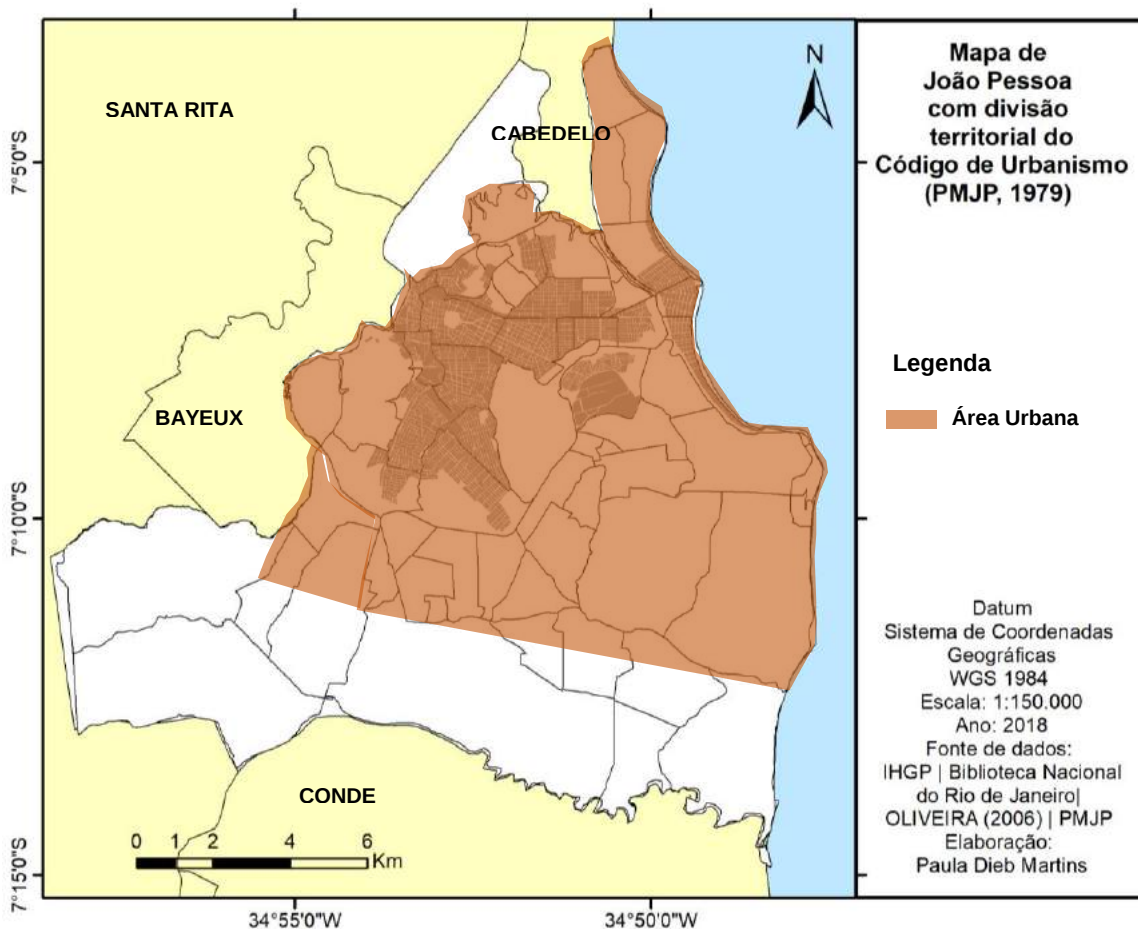
A definição de Área de Interesse Urbano modificou-se apenas em relação à limitação de usos possíveis, os quais ficaram definidos como de recreação, industrial e preservação natural. A Área de Interesse Rural, apesar de consistir em um tipo de área do município, não foi definida pela lei. Vale ressaltar ainda que, tanto na Lei de 1975 quanto na de 1979, as Áreas de Expansão Urbana e de Interesse Urbano foram consideradas como Áreas Urbanas para efeito de tributação.

Apesar da planta oficial da Divisão Territorial de Áreas Integradas referente ao Código de Urbanismo de 1979, ter sido publicada anexa ao mesmo, tal documento não foi encontrado nos acervos da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Contudo, com base na leitura do documento, foi possível identificar o perímetro da Área Urbana (Fig. 07) por ele definida e, desse modo, concluir que a modificação realizada em 1979, ampliou a área urbana permitindo assim ocupações descontínuas em relação

³⁸ Os equipamentos básicos citados na lei, consistiam em: escolas ou postos de saúde distantes no máximo 3km dos imóveis; rua meio fio ou pavimento, com canalização de águas pluviais; sistema de abastecimento de água potável; rede de esgoto sanitário; iluminação pública.

ao tecido urbano existente, isto é, a produção de uma urbanização espalhada e, consequentemente, estimulou a prática da especulação fundiária.

Figura 07 - Mapa de João Pessoa com divisão territorial do Código de Urbanismo (1979)



Fonte: Oliveira (2006) e PMJP (1979). Elaboração da autora (2018)

Como explicou Santos (2008), a especulação surge a partir da composição de um “sítio social” sobre um “sítio natural” e pela concorrência sobre uma dada localização. Essas dinâmicas, juntamente com expectativas a respeito das localizações na cidade, mantêm e intensificam ainda mais as suas práticas que, por sua vez, ocasionam uma série de consequências relevantes para a estrutura socioespacial da cidade, ao criar e/ou acentuar problemas urbanos:

Havendo especulação, há criação mercantil de escassez e acentua-se o problema de acesso à terra e à habitação. Mas o déficit de residências também leva à especulação, e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo ao aumento do tamanho urbano. As carências em serviços alimentam a especulação, pela valorização diferencial das diversas frações do território urbano. A organização dos transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem viver longe dos centros, não apenas

porque devem pagar caro seus deslocamentos como porque os serviços e bens são mais dispendiosos nas periferias (SANTOS, 2008, p. 106).

Sobre a ocupação das demais áreas, a mencionada lei, também possibilitou ocupações voltadas para outros usos a serem estabelecidos por meio de acordo comum com o órgão federal competente e com a prefeitura municipal e seguindo a legislação federal relacionada.

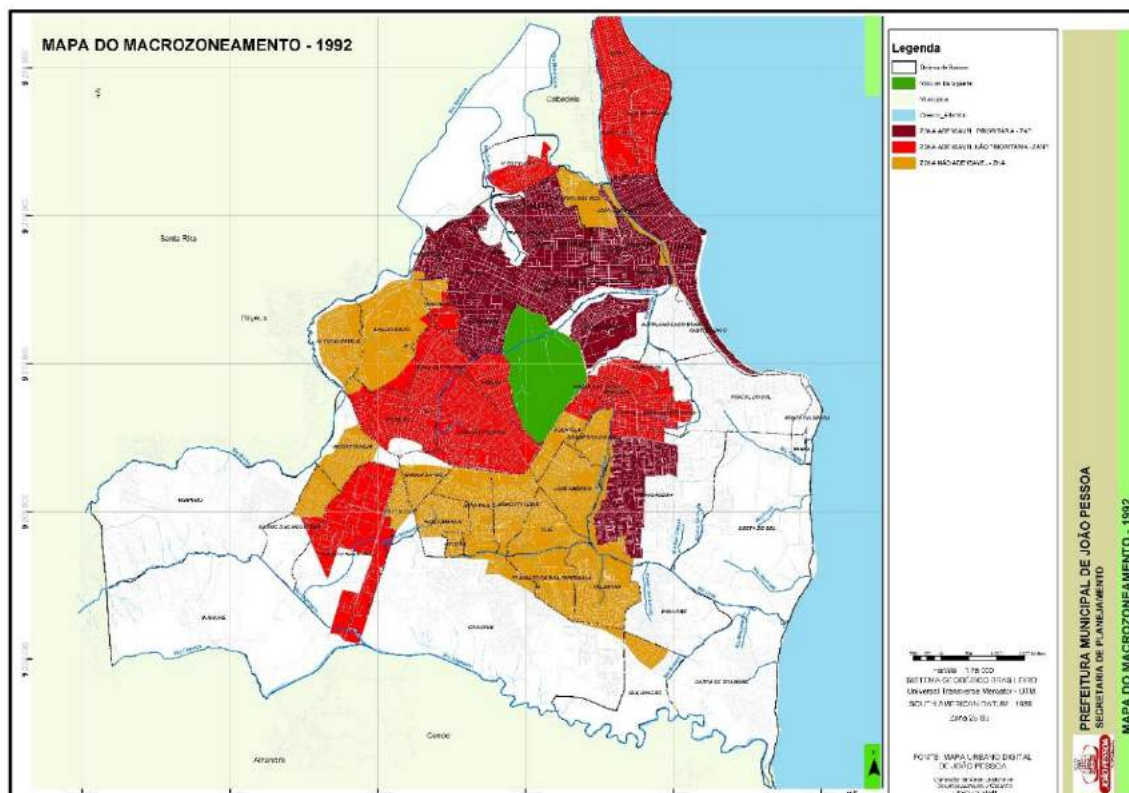
Após a década de 1970, a divisão territorial de João Pessoa foi alterada com a instituição do Plano Diretor de João Pessoa, através da Lei Complementar nº 3 de 30 de dezembro de 1992. No Título II, do mencionado documento, foi instituído que a área urbana da cidade - caracterizada no Artigo 9º como espaço com “[...] atividades urbanas atendidas no mínimo por dois dos sistemas de infra-estrutura básica e pelo serviço de transporte coletivo” -, subdividia-se nas seguintes zonas: Zona Adensável Prioritária, Zona Adensável não Prioritária, Zona não Adensável. Vale ressaltar ainda que no interior das mesmas havia também áreas específicas caracterizadas como Zonas de Restrições Adicionais ou Zonas Especiais, as quais compreendiam áreas de preservação ou de interesse social. Observa-se assim que o Plano Diretor instituiu um maior detalhamento das formas e intensidade do uso e ocupação do solo na Área Urbana.

Ao se observar o Mapa de Macrozoneamento de João Pessoa de 1992 (Fig. 08), o qual definiu os limites territoriais de cada zona acima mencionada, conformando a Área Urbana de João Pessoa, foi possível identificar que a mesma não coincide com o perímetro urbano delimitado pelo Código de Urbanismo de 1979: em alguns locais, a área urbana zoneada na década de 1990 ultrapassou o mesmo e, em outros locais, as áreas consideradas urbanas desde 1979, sequer foram zoneadas em 1992. Constata-se assim que, a divisão territorial instituída no final da década de 1970 ampliou a área urbana sem considerar a real dinâmica de expansão urbana da cidade ou a malha urbana existente, se atendo mais a questões como a cobrança de tributos, ao estímulo do seu crescimento e, ao que tudo indica, à especulação fundiária e imobiliária.

Ainda nos termos do Plano Diretor de 1992, I, a Área Rural foi definida no Artigo 25 como “[...] aquela destinada à expansão dos limites da Área Urbana, às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como à proteção dos mananciais de água de Marés-Mumbaba e Gramame, [...]”. Observa-se assim que, nesse momento, a Área Rural, passou a ser destinada explicitamente à expansão urbana, não havendo mais

“Área de Interesse Urbano” ou de “Expansão Urbana” que separavam o tecido urbano consolidado da porção rural do território. De acordo com a Tabela de Estoques de Área Edificáveis Total (PMJP, 1992), a área urbana de João Pessoa possuía 12.960 hectares, enquanto a rural 6.020 hectares, correspondendo a 31,71% do território do município.

Figura 08 - Mapa de Macrozoneamento de João Pessoa (1992)



Fonte: PMJP (1992)

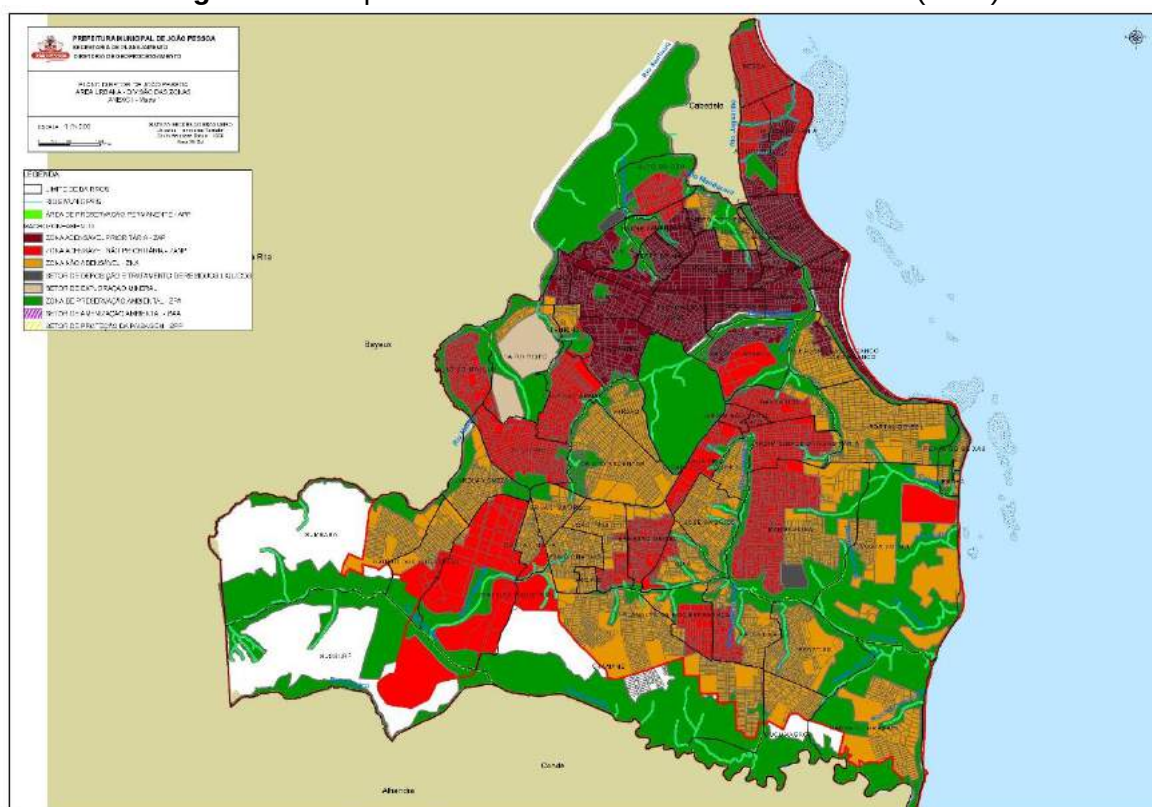
Contudo, Maia (1994) afirma que em tal momento, ainda era possível identificar áreas com características rurais em João Pessoa, tanto naquelas classificadas pelo Plano Diretor (PMJP, 1992) como Área Rural quanto no setor denominado como Área Urbana:

Se a área rural do município de João Pessoa foi sendo engolida pelo tecido urbano, isto não significa a sua completa extinção. Mesmo que as instituições públicas concebiam a não existência de uma população rural no município de João Pessoa, ou considerem o total da área deste município como urbano, nota-se que além da existência de alguns vestígios de áreas caracteristicamente rurais – identificados pelo Plano Diretor Municipal, na extremidade sul – permanecem e ao mesmo tempo são recriados *subespaços rurais* nas áreas ocupadas pela malha urbana. Encontram-se pela cidade unidades produtivas típicas do campo: currais, estábulos, vacarias, granjas e pocilgas que

ora aparecem sob um certo agrupamento em uma porção da cidade, ora são pontos isolados dentro deste tecido urbano que se expande (p. 165).

Em 2009, foi consolidada através do Decreto nº 6.499, de 20 de março, a Lei Complementar nº 54, de 23 de dezembro de 2008, que instituiu a primeira e mais recente alteração do Plano Diretor de João Pessoa. Nela, foi mantida a mesma subdivisão da área urbana em zonas do Plano Diretor de 1992, porém seus perímetros foram alterados (Fig. 09), assim como foram aumentados os limites de ultrapassagem do índice de aproveitamento básico nas zonas de Adensamento Não Prioritário e Não Adensáveis.

Figura 09 - Mapa de Macrozoneamento de João Pessoa (2008)



Fonte: PMJP (2012)

Em relação à Área Rural do município, foi acrescentado um inciso ao artigo referente ao mesmo, redefinindo sua destinação prioritária:

Art. 22 A. A Área Rural é aquela destinada predominantemente às atividades do setor primário da economia local.

I - A Área Rural é constituída pela porção do território municipal, com exclusão da área urbana e das Zonas Especiais de Preservação - ZEPs nela inseridas, conforme constante do Anexo I - Mapa 1, referido no art. 8º A dessa Lei Complementar;

II - O desmembramento de imóvel rural que vise constituir unidade com destinação diversa daquela estabelecida no caput deste artigo deverá observar o disposto no Decreto Federal nº 62.504, de 08 de abril de 1968.

Ao se analisar o mapa de macrozoneamento referente ao Plano Diretor de 2008, observa-se que essa versão mais recente define e distingue de maneira mais clara e detalhada os perímetros da Área Urbana – que, nesse momento, foi expandida em relação às legislações anteriores - e das Zonas Especiais da Área Rural. Verifica-se assim que, ao longo do tempo, no tocante à legislação vinculada ao planejamento e controle do uso e ocupação do solo da cidade, foi realizada uma definição cada vez mais precisa das zonas destinadas à preservação ambiental e patrimonial, no entanto, constatou-se ao mesmo tempo a ampliação e a intensificação da ocupação da área urbana de modo descontínuo, assim como o seu avanço sobre a Área Rural.

Deste modo, como afirmou Santos (2008), o planejamento urbano organizou o espaço para o mercado imobiliário e este, por sua vez, desenvolveu expectativas, modas e produtos que influenciaram na especulação e nos preços. O processo especulativo na cidade foi estimulado com a extensão do perímetro urbano e a implantação das infraestruturas de forma desigual na base territorial da cidade, onde a maior parte dos investimentos foi localizado em áreas ocupadas pelas classes de maior renda.

Na urbanização corporativa, o poder público agiu de forma direta e indireta na intensificação dos problemas sociais na cidade, na periferização e na segregação socioespacial, no aumento da pobreza e das más condições de moradia. Um exemplo de intervenção direta do poder público, foi a criação e atuação do BNH: apesar de ter sido criado com o objetivo de melhorar as condições de habitação da população urbana, o banco foi na verdade uma instituição que preparou as cidades brasileiras para a implantação do capitalismo monopolista, intensificando o espraiamento urbano e a especulação fundiária e imobiliária (SANTOS, 2008).

2.1.3 A produção do espaço no contexto da formação do Estado neoliberal

Conforme foi abordado detalhadamente no primeiro capítulo, a década de 1990 foi marcada por mudanças na política, no modo de organização e nos parâmetros de acumulação do capital. Nesse período, houve a centralização da dinâmica geográfica do capital assim como a concentração do mesmo no espaço, valorizando mais as

áreas centrais das grandes cidades em detrimento das suas zonas periféricas. O mercado imobiliário se destacou cada vez mais como local de absorção dos excedentes com geração de lucro, substituindo estratégias de desenvolvimento econômico extensivo (SANTOS, 2015).

Assim, conforme explicitado por Santos (2015), o padrão de ampliação do capital vinculado à expansão geográfica da cidade sofreu alterações significativas a partir da década de 1980, quando o pacto desenvolvimentista do governo, em vigor desde 1950, entrou em crise. No Brasil, as décadas de 1980 e 1990 foram marcadas, de uma maneira geral, pela diminuição dos financiamentos habitacionais e pelo aumento dos índices de desemprego e do empobrecimento da população.

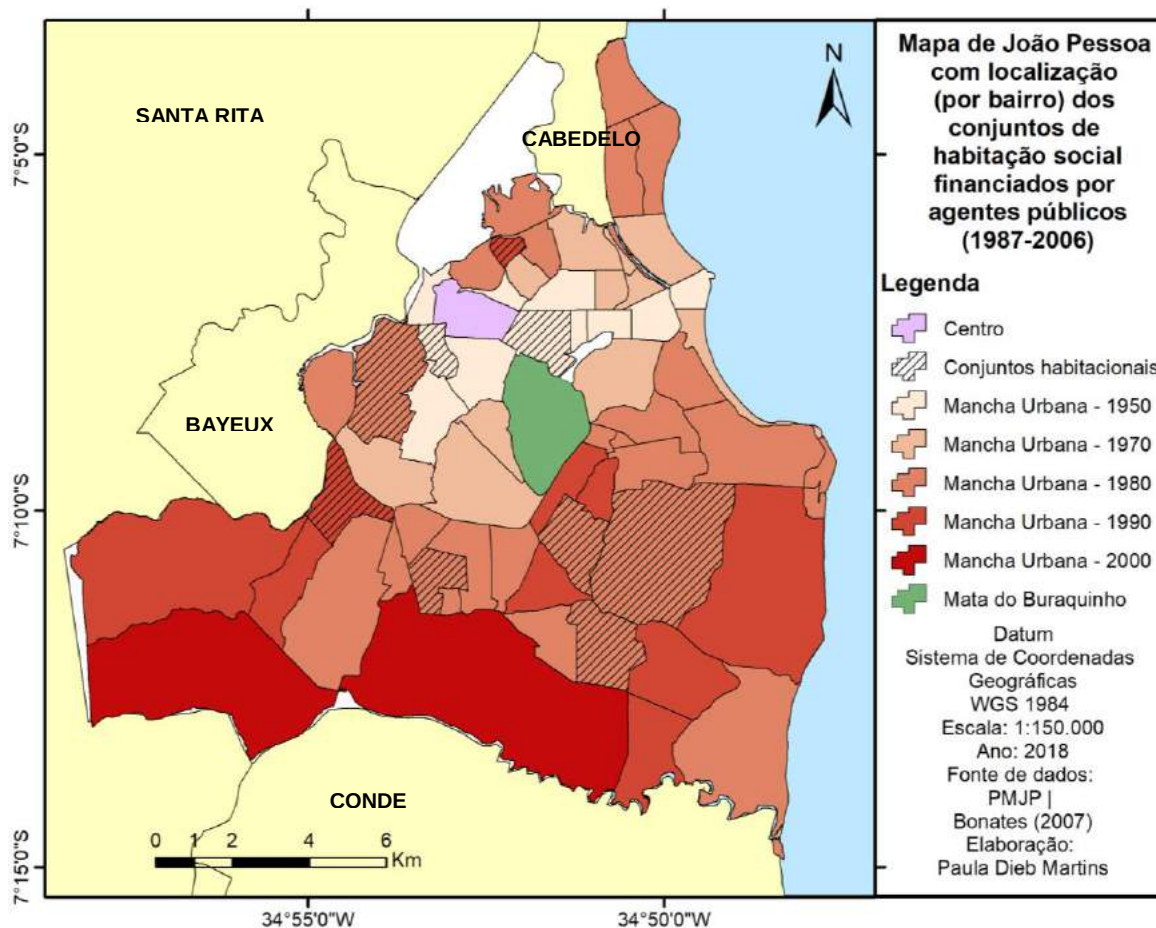
No período compreendido entre meados das décadas de 1980 e 2000, a política de habitação nacional passou por intensa modificação, em que no lugar de uma “Política de Estado”, na qual se insere a atuação do BNH, deu-se início uma “Política de Governo”, caracterizada pela ausência de uma política definida e objetiva e pela presença de programas diversos e específicos, desenvolvidos de acordo com cada mandato presidencial (BONATES, 2007).

Dentre as novas definições a respeito das políticas habitacionais do mencionado período, vale ressaltar que as atribuições referentes a elas foram descentralizadas e distribuídas entre instituições diversas, como a Caixa Econômica Federal (CEF) e o Banco Central, assim como foi concedida autonomia para criação de novos programas de habitação social pelos governos locais (estaduais e municipais) com a utilização de recursos próprios (BONATES, 2007).

De acordo com Bonates (2007), a produção estatal da habitação social, nas últimas décadas do século XX e primeira do século XXI, em João Pessoa, sofreu um arrefecimento em relação ao período de atuação do BNH. Entre os anos de 1987 e 2006, foram financiadas pelo poder público cerca de 17.500 unidades habitacionais, as quais foram implantadas predominantemente em bairros da Zona Sul (Fig. 10) e englobaram tanto habitações unifamiliares como multifamiliares (edifícios com quatro pavimentos, em média). Nesse momento, a verticalização das construções, que se deu devido às dimensões mais reduzidas e altos preços dos terrenos, foi também utilizada como solução para melhor aproveitamento da área passível de construção do lote, para racionamento dos materiais, da mão-de-obra e, conseqüentemente, dos custos.

Além disso, vale ressaltar que, em tal período, houve também a produção habitacional realizada por empresas privadas – como cooperativas habitacionais e incorporadoras – por meio de financiamento pela CEF com recursos de programas habitacionais do governo. A produção, diferentemente, daquela realizada pelo poder público, voltou-se para um público diversificado, geralmente com rendimento médio, compreendeu um total de 4.536 unidades habitacionais e localizou-se, em sua maioria, em áreas mais centrais e valorizadas da cidade – como nos bairros de Manaíra, Miramar, Expedicionários, entre outros (BONATES, 2007).

Figura 10 - Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos conjuntos de habitação social financiados por agentes públicos entre 1987 e 2006



Fonte: PMJP; Bonates (2007). Elaboração da autora (2018)

Como bem ilustra o mapa de João Pessoa que aponta os bairros onde foram implantados os conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1987 e 2006, a produção de habitação social em João Pessoa, em tal momento, ocupou espaços já urbanizados da cidade e, portanto, não induziu dinâmicas de expansão e dispersão

urbana. Ademais, a implantação dos empreendimentos em bairros urbanizados não alterou a estruturação da cidade, formada no período de atuação do BNH. Pode-se então inferir que a construção dos conjuntos habitacionais no período em questão apenas intensificou a ocupação de bairros iniciada décadas antes, ao implantá-los em terrenos vazios remanescentes.

Com o fim da atuação do SFH, a produção habitacional destinada às classes pertencentes às faixas de menores rendimentos, até então, marcada por um padrão expansionista de construção - que imprimiu um modelo de estruturação do espaço intraurbano -, passou por intensa transformação:

Esse cenário aponta para uma redução da participação efetiva do Estado no provimento habitacional e mesmo na produção do espaço urbano, deixando uma margem cada vez maior para a livre iniciativa dos empreendedores privados. Uma consequência direta desse rearranjo entre Estado e economia para a produção do espaço foi o aprofundamento do processo de elitização do acesso à moradia. Na ausência de mecanismos de financiamento para as classes baixas e que façam frente a uma estreita lógica de mercado de provimento habitacional, os empreendedores atrelados à busca da maximização dos lucros vão atender a uma classe cada vez mais restrita e que é portadora de solvabilidade (SANTOS, 2015, p. 169-170).

Sendo assim, com o arrefecimento da construção de habitações destinadas às classes inseridas nas faixas de menores rendimentos, a ocupação das áreas periféricas passou a acontecer frequentemente sob uma nova lógica. Pelo fato de tais grupos não possuírem condição financeira para se inserir no mercado imobiliário formal, cuja produção se voltava naquele momento para as classes pertencentes às faixas de alta e média renda, os mesmos solucionaram tal problema por meio da autoconstrução de suas moradias nas áreas de localização periférica nas cidades, conformando assim favelas, loteamentos e/ou ocupações informais. Tais processos caracterizaram um novo padrão de ocupação predominante em tais áreas ao mesmo tempo que nos setores mais centrais se intensificou uma ocupação promovida pelas empresas de construção e incorporação imobiliária. Deste modo,

A expansão da “mancha urbana” a partir de então assumiu, no entanto, outros significados. A natureza do processo expansionista se transforma quase completamente nesse período. A informalidade e o caráter não imediatamente mercantil da construção de habitações que vai continuar a impulsionar um padrão periférico de expansão urbana não atendem imediatamente aos propósitos da acumulação como o sistema anterior havia feito (SANTOS, 2015, p. 170).

Tal produção habitacional esteve assim relacionada a uma solução de sobrevivência de uma população que não possuía condição financeira de adquirir ou

alugar imóvel em outros locais da cidade. Surge assim uma nova dinâmica geográfica de expansão, que se distingue do padrão expansionista apresentado nas décadas anteriores, caracterizado como “condição de investimento de excedentes sem apresentar elevado grau de concorrência e mesmo de conflito entre segmentos sociais e capitalistas entre si” (SANTOS, 2015, p. 171).

Deste modo, foi latente o papel preponderante desempenhado pelo Estado na estruturação do território de João Pessoa, seja através da implementação de políticas públicas de desenvolvimento - entendido como crescimento -, seja pela regulação do uso e ocupação do solo. A atuação do poder público, a partir de meados do século XX, promoveu a dispersão, ao permitir a expansão urbana de maneira descontínua em relação ao tecido urbano existente, e o processo de periferização que, como explica Sierra (2004), assume, na atualidade, um caráter mais complexo, difícil de ser apreendido por apresentar porosidades e não possuir limites precisos.

2.2 A reprodução do espaço periférico de João Pessoa no século XXI

O período pós-BNH, foi marcado pelas reformas neoliberais e pela desregulamentação do Estado que provocaram diretamente mudanças no setor imobiliário e financeiro brasileiros. De acordo com Rolnik (2015), no final do século XX e nas primeiras décadas do século XXI, o Brasil viveu um processo de redemocratização e teve sua política econômica caracterizada por dois momentos: um período de estagnação (1980-1998) e outro de crescimento econômico (após 1999).

Entre as medidas tomadas a partir da década de 1990, pode-se citar: a criação do Plano Real; a abertura do mercado para bancos estrangeiros; a criação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e dos Fundos de Investimentos Imobiliários, que consistiram em reformas liberalizantes no setor imobiliário para aumentar a inserção do capital financeiro no mesmo; a regulamentação da alienação fiduciária e das regras para estabelecimento de securitizadoras de créditos imobiliários; a recuperação das tradicionais fontes de financiamento habitacional - o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE); a liberação de cartas de crédito individuais em programas de habitação social; a aplicação de porcentagem do SBPE e do Fundo de Compensação de Variações Salariais em empréstimos imobiliários, entre outros.

Conforme mencionado no primeiro capítulo, no período de crescimento econômico destacou-se, na primeira década do século XXI, a elaboração de uma agenda marcada pela construção de um Estado de direitos e, ao mesmo tempo, por pautas e práticas neoliberais. Foram realizadas ações a fim de expandir o mercado interno, com a inclusão de estratos de renda mais baixa ao circuito de consumo. Os bancos e fundos públicos também retomaram seu papel por meio de programas como o PAC e o PMCMV, através da provisão de créditos e do estímulo aos investimentos tanto por parte do setor público como do privado (ROLNIK, 2015).

Deste modo, no Brasil, a aproximação do capital financeiro em relação ao setor imobiliário ocorreu por meio de ações do Estado que, diante de um contexto econômico favorável, provocou mudanças em termos regulatórios do setor imobiliário, instituiu leis que aumentaram juridicamente a segurança na concessão de crédito, aumentou o crédito disponível e estimulou o consumo da população.

Além disso, há que se ressaltar também a abertura de capital das grandes empresas incorporadoras na Bolsa de Valores que proporcionou uma nova forma de captação de recursos financeiros para o setor e, ao mesmo tempo, provocou mudanças na produção habitacional. A partir de então, diante das necessidades de constante aumento e expansão da produção para se manter no mercado financeiro³⁹, muitas das empresas de capital aberto, cuja produção imobiliária era até então majoritariamente voltada para as classes de alta renda, passou a compor bancos de terras e diversificar sua produção, voltando-se também para a construção de habitações populares, apoiando-se no déficit habitacional existente, nas possibilidades ampliadas de financiamentos a juros baixos e no aumento da capacidade de consumo das classes de menor renda para corroborar a existência de uma demanda solvente (SHIMBO, 2010).

Tal contexto, contudo, teve seu equilíbrio ou continuidade ameaçados com a crise internacional ocorrida em 2008, o que foi “remediado” com o lançamento no ano seguinte do programa habitacional, intitulado Minha Casa Minha Vida, que envolveu também uma política anticíclica que, além de ampliar o crédito disponível com baixa taxa de juros e definir subsídios para a aquisição de imóveis para famílias com determinadas faixas de renda,

³⁹ Tal processo, de acordo com Shimbo (2010), esteve diretamente relacionado ao fato de que a precificação no mercado financeiro tinha como base a projeção de futuros empreendimentos em terras de sua propriedade.

[...] garantiu a solvência do estoque construído, reforçou a valorização das ações das grandes empresas do setor e deu fôlego para a retomada do crescimento da produção, reforçando a expansão da produção do segmento econômico dos grandes grupos imobiliários (RUFINO, 2016a, p. 226).

No mencionado programa, os preços dos imóveis são pré-determinados de acordo com cada faixa de renda contemplada. Tal fato, fez com que as empresas que produzem imóveis voltados para a comercialização através do PMCMV buscassem estratégias para minimizar os custos dos empreendimentos imobiliários, a fim de otimizar seus ganhos. Dentre elas, Rufino (2016a) destacou a padronização, a ampliação da escala da produção e a escolha por terrenos mais baratos, os quais geralmente se localizam em áreas mais distantes dos centros das cidades.

Segundo a autora, a ocupação das áreas mais distantes, se tornou ainda mais latente devido ao fato do PMCMV ter permitido o lançamento de empreendimentos nos municípios menores inseridos em regiões metropolitanas o que, por sua vez, “legitimou a metropolização do déficit” (p. 227). A ampliação das possibilidades e distâncias de localização dos empreendimentos fez com que, até 2011, a maioria das unidades contratadas pelo programa fossem inseridas em municípios localizados na periferia metropolitana (RUFINO, 2016a).

Contudo, na Região Metropolitana de João Pessoa (RMJP), a produção do PMCMV se localizou e se concentrou de modo diferente da realidade retratada por Rufino (2016a). Ao se analisar a quantidade de empreendimentos entregues pelo programa nas cidades que compõem a RMJP⁴⁰ (Tab. 08), foi possível constatar que as unidades habitacionais construídas no âmbito do mencionado programa se concentraram no espaço intraurbano de João Pessoa, principalmente aquelas inseridas na Faixa 1 que, segundo Rufino (2016a), são as que geralmente se localizam nas áreas mais distantes dos centros urbanos.

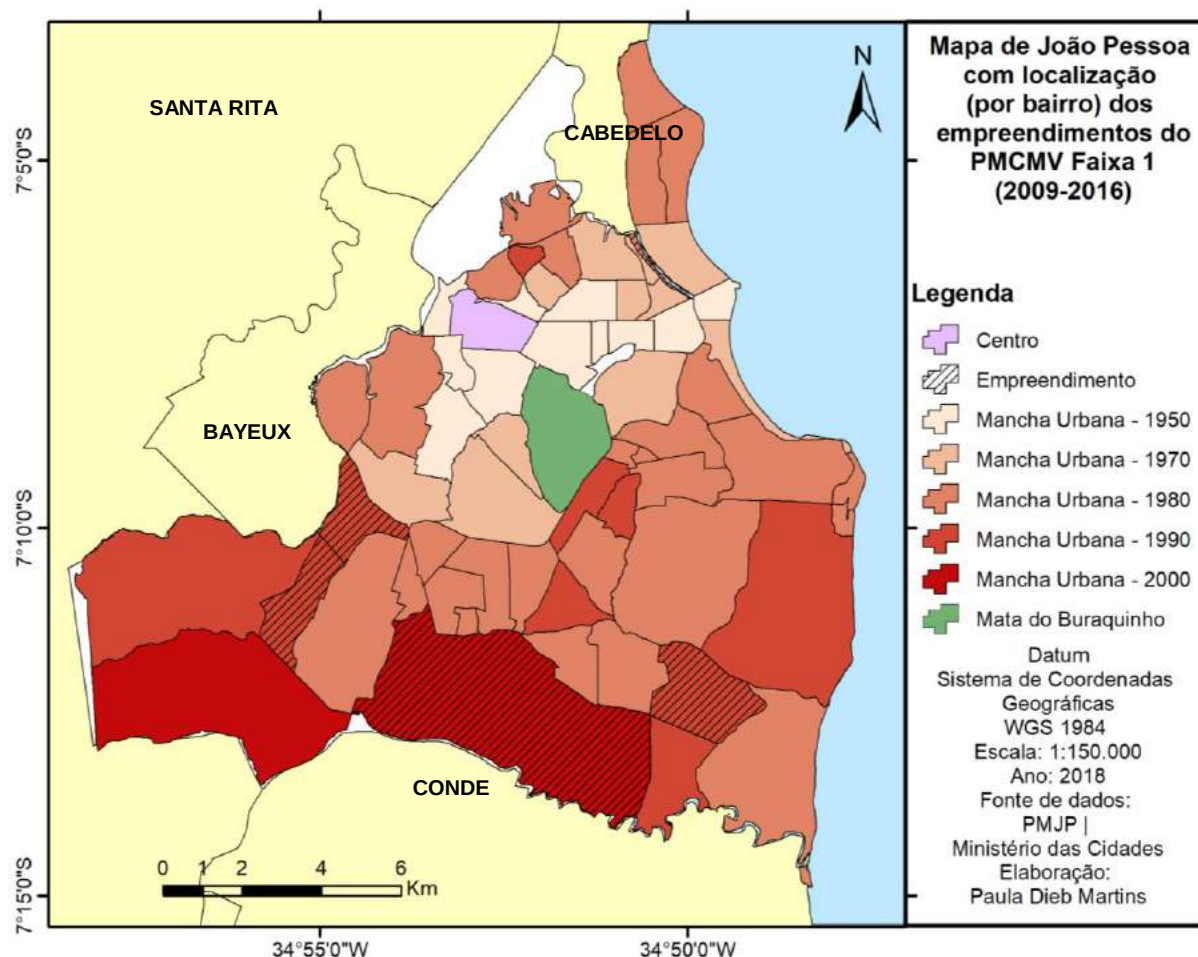
Entretanto, não se pode afirmar que os mencionados empreendimentos foram implantados em áreas privilegiadas do ponto de vista da localização intraurbana. Ao se identificar a localização da implantação de cada empreendimento do Faixa 1, observou-se que os mesmos se concentraram sobretudo em bairros periféricos da cidade, distantes do seu centro principal (Fig. 11).

⁴⁰ Os dados da tabela, pertencentes ao banco de dados do Ministério das Cidades, apresenta os quantitativos tomados desde o início do PMCMV até a data de 31 de maio de 2016.

Tabela 08 - Unidades entregues pelo PMCMV nas cidades que compõem a RMJP

Tabela 08 - Unidades entregues pelo PMCMV nas cidades que compõem a RMJP			
Cidades da RMJP	Unidades Habitacionais Entregues do PMCMV		
	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3
Alhandra	--	413	3
Bayeux	--	866	10
Caaporã	30	8	1
Cabedelo	--	226	46
Conde	--	243	7
Cruz do Espírito Santo	--	1	--
João Pessoa	3.833	24.470	1.118
Lucena	--	65	2
Pedras de Fogo	47	216	10
Pitimbu	--	1	--
Rio Tinto	--	70	5
Santa Rita	50	8.027	38

Fonte: Ministério das Cidades (2016). Elaboração da autora (2018).

Figura 11 - Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 entre 2009 e 2016

Fonte: Ministério das Cidades (2016). Elaboração da autora (2018).

A intensificação da ocupação na periferia, através do célere processo de produção habitacional desencadeado pelo PMCMV, expõe os avanços da produção imobiliária e da valorização fundiária e imobiliária sobre as áreas periféricas no início do século XXI. Nesse processo emergem novas relações socioespaciais assim como alterações no processo de urbanização: a periferização não decorre mais do desenvolvimento e crescimento da indústria, mas da dinâmica econômica atual, que tem a reprodução do espaço urbano como elemento central para sua dinamização junto ao capital financeiro, como explicou Rufino (2016a),

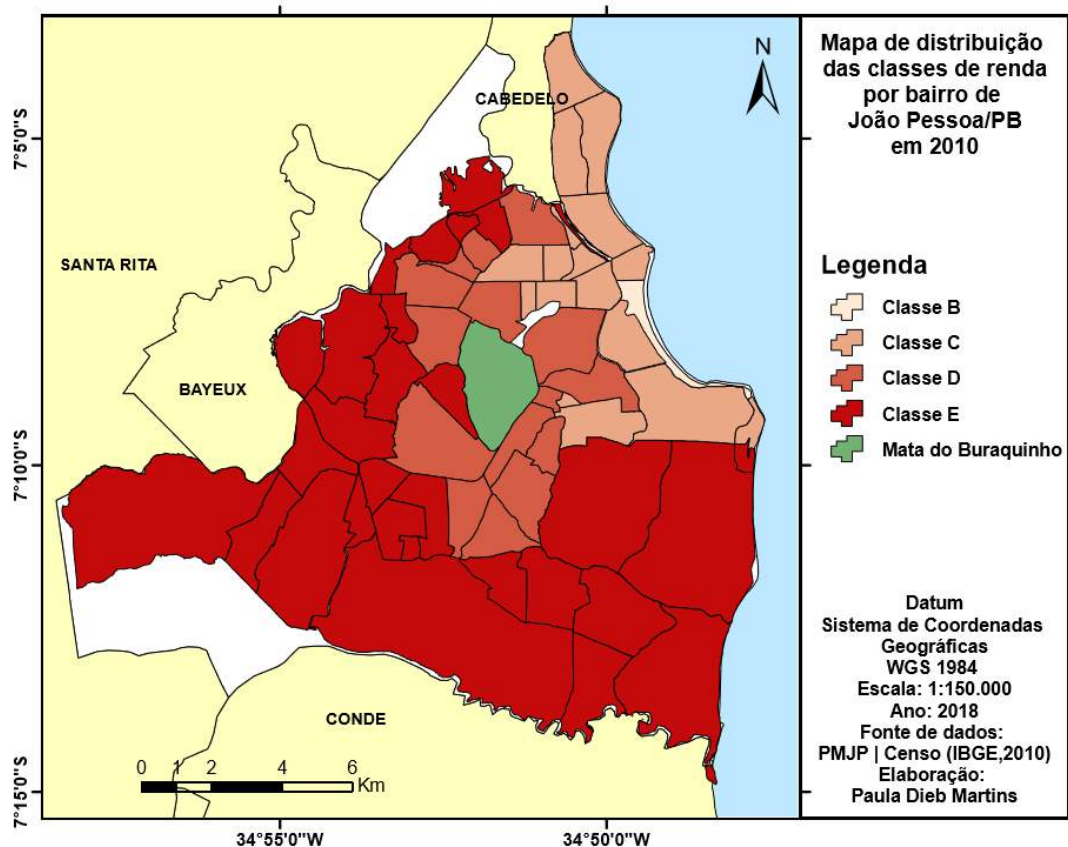
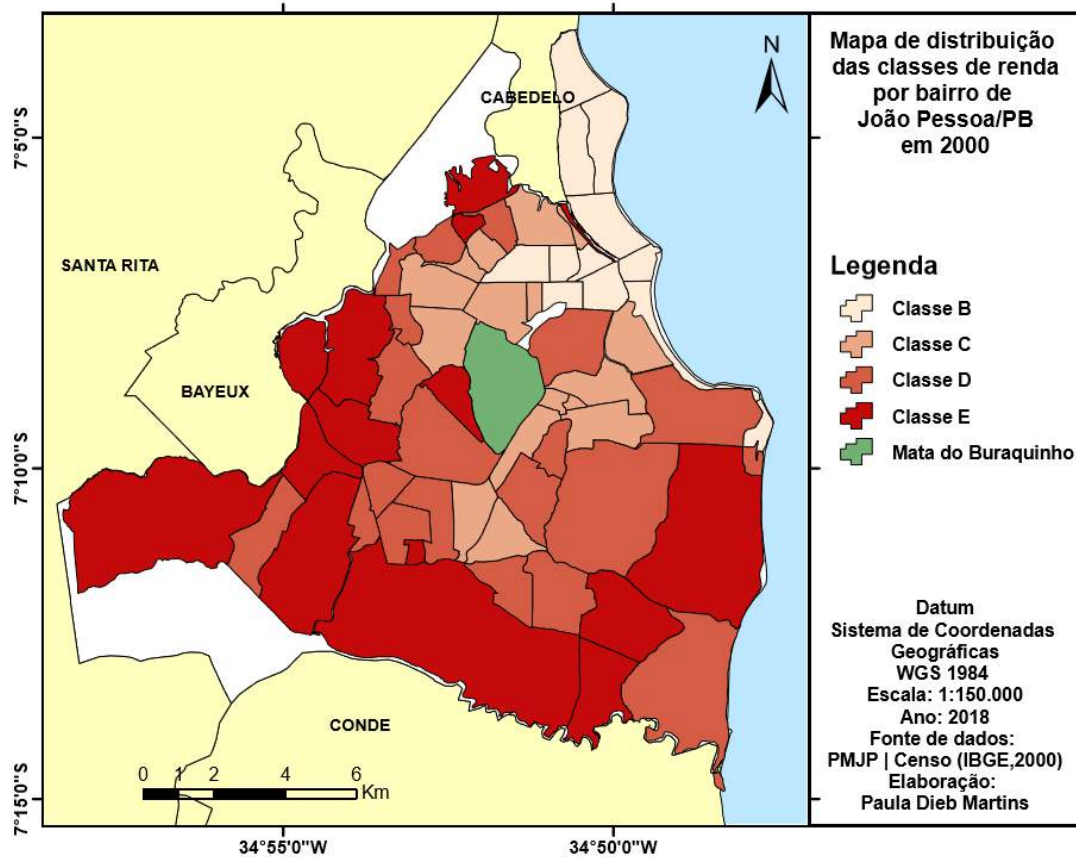
Os impactos da disseminação dessa lógica de produção sobre as periferias não se restringem aos proprietários, tende ainda a promover novas formas de desigualdades, à medida que dificulta a produção de habitação mais acessível e entrava o seu acesso por outros meios de produção, que permanecem a acontecer com maior precariedade. Essa contradição, levada à periferia, tende a extinguir as condições de acesso à moradia dos mais empobrecidos na cidade. Nesse sentido, as desigualdades se impõem com maior força entre os mais empobrecidos e não beneficiados por essa lógica de disseminação da propriedade imobiliária (p. 231).

A cidade de João Pessoa apresenta neste início de século um quadro de segregação socioespacial que teve origem ainda na década de 1960. Tal fato foi corroborado através da sistematização e análise dos dados dos Censos do IBGE dos anos de 2000 e 2010 referentes às “classes de rendimento nominal mensal da pessoa responsável pelo domicílio”⁴¹ por bairros de João Pessoa. Para tanto, foi realizado inicialmente o cálculo da média aritmética das “classes de rendimento nominal mensal da pessoa responsável pelo domicílio” para cada bairro da cidade, as quais foram, posteriormente, sintetizadas com base na divisão de classes sociais por faixas de salários mínimos (SM) estabelecida pelo IBGE. Deste modo, os bairros foram classificados em Classe B – 10 a 20 SM -, Classe C – 4 a 10SM -, Classe D – 2 a 4SM – e, Classe E – até 2SM⁴² (Fig. 12 e 13).

⁴¹ Termo utilizado pelo IBGE.

⁴² Nenhuma média das classes de rendimento nominal mensal da pessoa responsável pelo domicílio referente aos bairros da cidade apresentou valor que se inserisse na Classe A, isto é, acima de 20 salários mínimos.

Figuras 12 e 13 - Mapas da distribuição das classes de renda por bairro de João Pessoa/PB em 2000 e em 2010



Fonte: IBGE (2000; 2010). Elaboração da autora (2018)

De uma maneira geral, de acordo com os cálculos realizados, a maioria dos bairros – com exceção daqueles dispostos na Classe E – apresentaram, entre 2000 e 2010, uma queda na média de rendimento por chefe de domicílio, o que resultou no aumento da quantidade de bairros ocupados por classes com rendimentos inferiores. Muitos bairros que antes se inseriam na Classe B, em 2000, passaram para Classe C, em 2010. De mesma forma, ocorreu com aqueles que referentes à Classe D que, em 2010, foram classificados como Classe E.

Apesar disso, ao se analisar a classificação de cada bairro, observou-se que, de fato, até o período mais recente, há um setor bem definido habitado pelos grupos que possuem maiores rendimentos. No entanto, entre 2000 e 2010, houve uma recente expansão do mencionado setor em direção à zona sul da cidade, o qual se aproximou dos bairros ocupados pelos grupos de menor rendimento. Esses, por sua vez, em 2010, ocorreram em maior número, compreendendo boa parte do território municipal, predominando em regiões espacialmente periféricas localizadas a sul e oeste da cidade e apresentando uma definição mais concisa.

Contudo, o aspecto mais relevante na análise da espacialização das classes de renda na escala de bairro, no tocante ao estudo da produção do espaço na periferia da cidade, foi a identificação da tendência a uma segmentação latente da área urbana, através da definição de setores cada vez mais socialmente homogêneos no interior do espaço intraurbano.

Em 2000, verificou-se uma área ocupada predominantemente pelas classes de alta renda e outra por classes de renda mais baixa e, entre elas, a presença de áreas intermediárias, de transição - com rendas médias inseridas nas Classes C e D - que as distanciavam espacialmente e não tornavam tão evidentes as desigualdades entre os ricos e os pobres. Em 2010, as desigualdades se tornaram mais evidentes, a quantidade de bairros com renda intermediária diminuiu, o setor de maiores rendas se expandiu, encostando naquele de menor renda que, por sua vez, passou a ocupar a maior parte do território da cidade.

Deste modo, as análises acima realizadas corroboraram com o que Maricato (2015) e Rolnik (2015) denominam de “crise urbana” ao identificar o aumento da desigualdade e da segregação no espaço intraurbano de João Pessoa. É possível observar que, apesar de proporcionar a regularização fundiária e a melhoria das condições habitacionais de parte da população, os recentes programas do governo relacionados à produção do espaço urbano, de modo geral, reiteram a lógica da

especulação fundiária e imobiliária, o que favorece financeiramente os proprietários de terra e promotores imobiliários e, também, ocasionam perdas para aqueles que involuntariamente passaram a habitar em áreas cada vez mais distantes dos locais de trabalho e de comércio e serviços. Como explicita Botelho (2007):

Tal fato tem por consequência um aprofundamento da separação espacial das distintas classes sociais, na medida em que, tendencialmente, homogeneiza-se socialmente as áreas da cidade através dos mecanismos de hierarquização dos preços de acesso à terra urbana e à moradia. Por outro lado, tal homogeneização é acompanhada por uma crescente fragmentação do espaço, que se materializa na diminuição das áreas de transição e de convívio entre distintas camadas socioeconômicas da população. Ao mesmo tempo em que a distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta, [...] (p. 15).

Resta agora investigar de que modo tais mudanças, fenômenos e lógicas dominantes na produção do espaço urbano brasileiro se materializam na periferia da cidade, isto é, como os espaços periféricos passam a ser ocupados e/ou transformados. Através de uma análise visual qualitativa e comparativa de imagens de satélites nos anos de 2005 e 2017 (Fig. 14 e 15), foi possível identificar algumas mudanças relevantes.

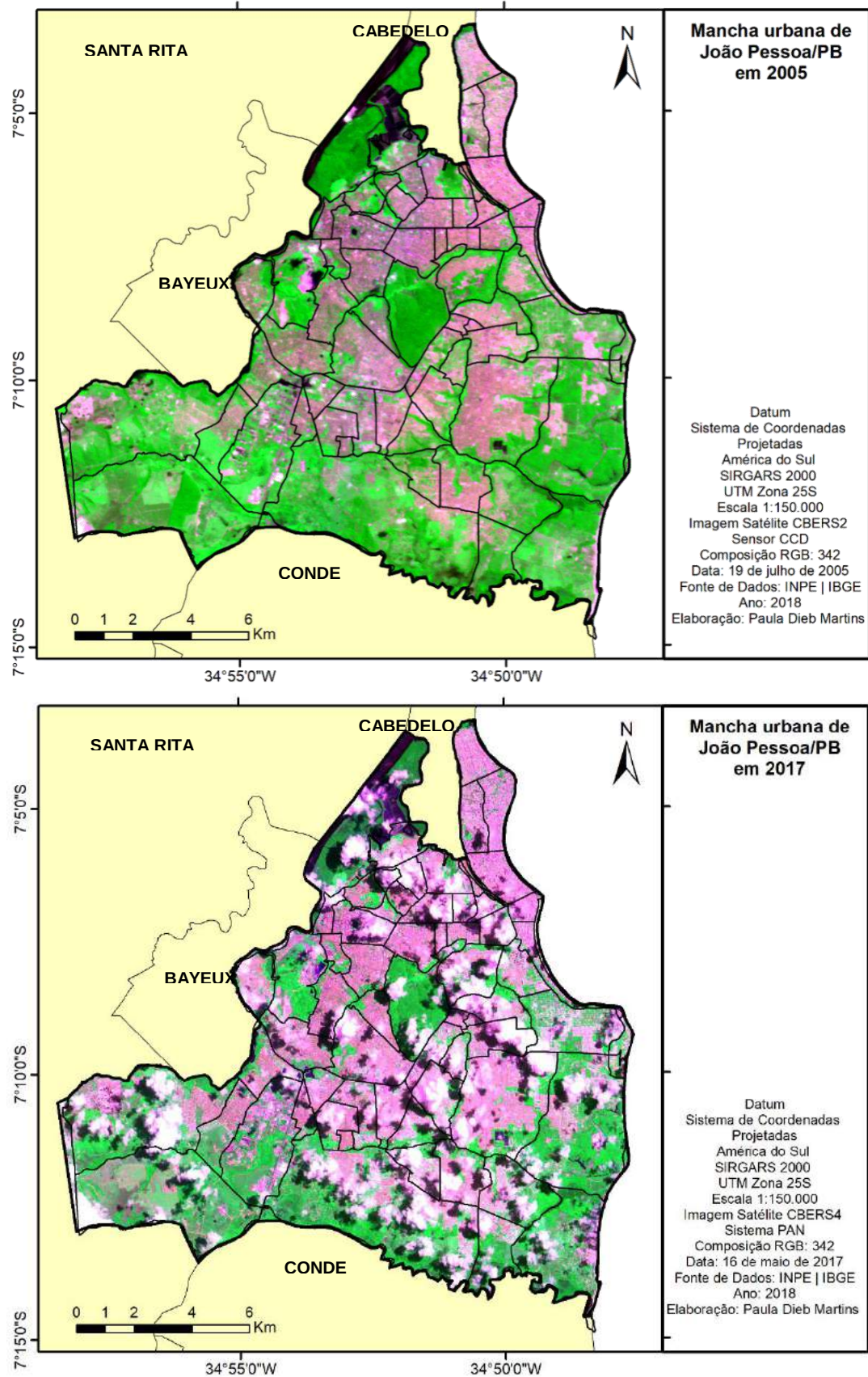
A imagem de 2005 utilizada foi obtida pelo satélite CBERS 2 através do sensor CCD, no dia 19 de agosto, já a imagem de 2017 foi obtida pelo satélite CBERS 4 no sistema PAN com pixel de 10m, no dia 16 de maio. A aplicação da composição colorida nas bandas espectrais das cenas obtidas foi realizada no *software* livre Spring 5.5.2 e, posteriormente, foram recortadas as áreas de interesse, por meio de limites vetoriais, no *software* ArcGis.

Com a técnica de fotointerpretação, que consiste numa análise visual qualitativa, na qual são identificados elementos por meio da imagem e levantadas informações qualitativas, realizou-se a apreensão vertical da paisagem representada na imagem satélite. A interpretação visual consistiu em três etapas: identificação, determinação e interpretação (PANIZZA e FONSECA, 2011).

Devido à baixa resolução das imagens trabalhadas, não foi possível realizar uma interpretação detalhada das mesmas levando em consideração todos os critérios de identificação e determinação dos elementos da imagem⁴³, sendo analisados apenas aqueles relacionados ao tamanho, à forma e à tonalidade do objeto.

⁴³ De acordo com Panizza e Fonseca (2011), os critérios são os seguintes: forma, tamanho, tonalidade, localização do objeto, textura e estrutura.

Figuras 14 e 15 - Mancha Urbana de João Pessoa/PB em 2005 e 2017



Fonte: INPE (2005;2017). Elaboração da autora (2018)

Ao analisar comparativamente os mencionados aspectos das imagens, observa-se que entre 2005 e 2017 houve a intensificação da ocupação urbana já existente em 2005 na Zona Sul de João Pessoa, assim como houve o aumento de áreas loteadas em tal área, em direção ao limite administrativo do município, apresentando inclusive a diminuição de suas áreas verdes de preservação e o avanço sobre os vales dos rios Cuiá e Gramame. Constata-se também que a ocupação da mencionada área da cidade ainda não se deu de forma completa, visto que ainda apresenta loteamentos completamente ou parcialmente desocupados, assim como algumas propriedades rurais.

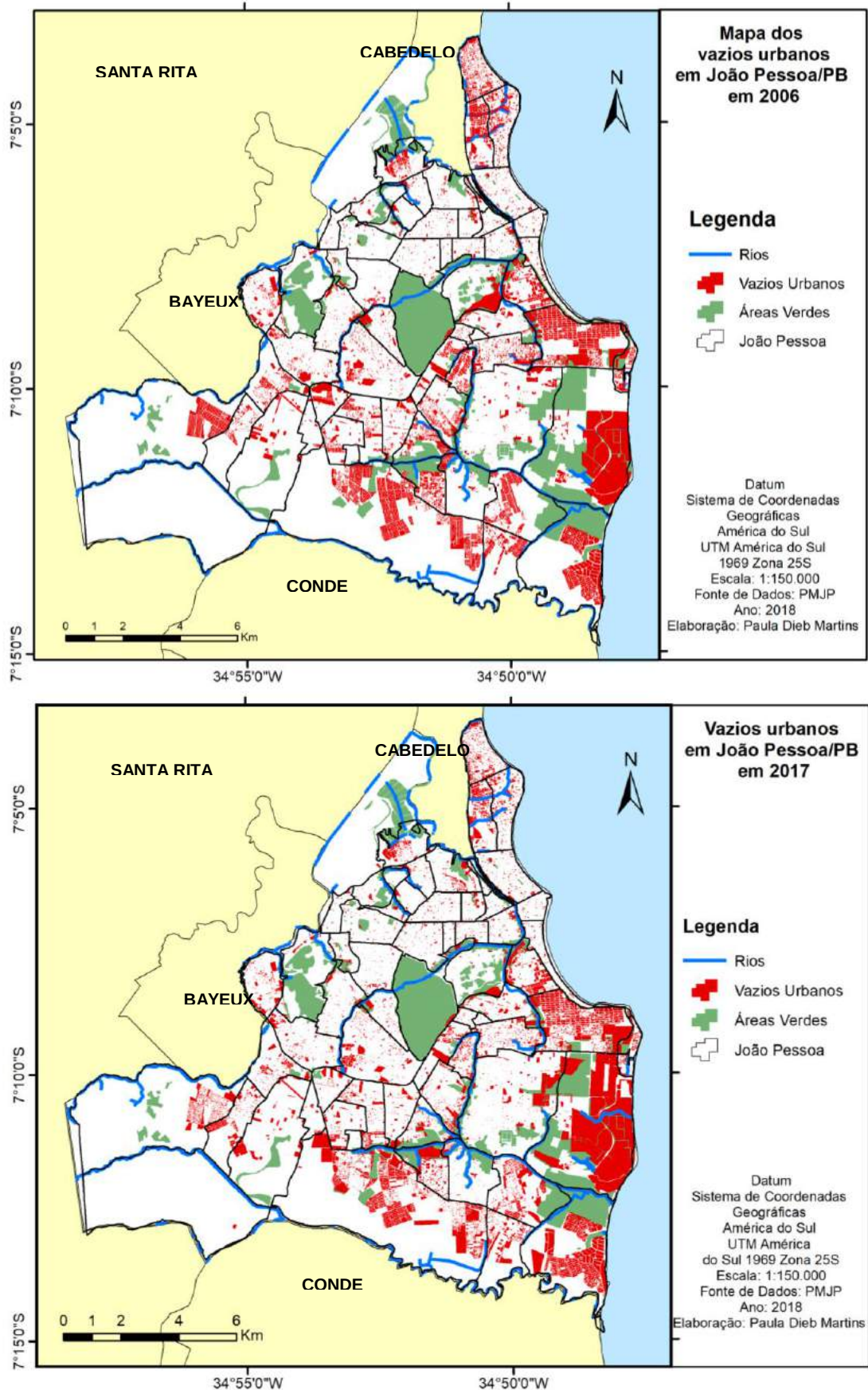
A tendência da expansão urbana de João Pessoa em direção à Zona Sul pode ser creditada à quantidade maior de lotes e glebas desocupados nessa área e à efetiva ocupação e verticalização na Zona Norte da cidade, mais especificamente. No entanto, por meio da análise das bases cadastrais da PMJP com dados acerca do uso e ocupação do solo de João Pessoa nos anos de 2006 e de 2017⁴⁴, observou-se a existência de uma relevante quantidade de “vazios urbanos” em outras áreas mais centrais da cidade, em locais classificados pelo Plano Diretor como Zonas Adensáveis ou de Adensamento Prioritário, levando à identificação da lógica de especulação fundiária (Fig. 16 e 17).

De acordo com a organização da base de dados da PMJP, os “vazios urbanos” consistem numa categoria do conjunto de “atividades” referente aos lotes, isto é, o tipo de uso do solo. Os mesmos podem ser classificados ainda de acordo com o tipo de proprietário – privado, público federal, público estadual e público municipal - e, também, segundo seu tipo de ocupação – imóvel tombado, imóvel em ruínas, área de lazer, área de uso esportivo, estacionamento, imóvel em construção, imóvel com construção paralisada, edifício, área de uso agrícola e área sem ocupação.

Pode-se constatar então, que para a PMJP, o “vazio urbano” é um tipo de uso do solo que difere dos demais por abranger: os lotes que possuem áreas construídas, mas não têm utilização; os que não possuem áreas construídas, mas são utilizados – como estacionamento, por exemplo –; e aqueles que não são nem ocupados e nem utilizados.

⁴⁴ Tais bases de dados foram desenvolvidas pela Secretaria de Planejamento da PMJP e, correspondem às datas de 27 de dezembro de 2006 e 27 de fevereiro de 2017.

Figuras 16 e 17 - Mapa dos vazios urbanos em João Pessoa/PB em 2006 e 2017



Fonte: PMJP (2006;2017). Elaboração da autora (2018)

Segundo o levantamento realizado nas mencionadas bases de dados, dentre o conjunto de “vazios urbanos” existentes em João Pessoa em 2006 e 2017, predominaram aqueles que compreendem lotes desocupados e inutilizados, os quais corresponderam, nos dois anos, a cerca de 99% do conjunto. Deste modo, tendo em vista que o presente capítulo analisa dinâmicas de expansão, estruturação e periferação na cidade, optou-se por analisar apenas os “vazios urbanos” que correspondem aos lotes desocupados e sem uso social, tendo em vista que eles, na maioria das vezes, estão relacionados ao uso exclusivamente privado com finalidade especulativa, isto é, com o objetivo de auferir maior renda da terra, sobretudo a partir da obtenção das rendas diferenciais mais capitalizadas⁴⁵ (AMORIM, 2015).

Comparando-se os mapas dos vazios urbanos em João Pessoa em 2006 e 2017, foi possível identificar algumas alterações relevantes, tais como: redução na quantidade de vazios principalmente nas áreas periféricas sul e norte da cidade; a permanência da quantidade de vazios nas áreas ocupadas predominantemente pelas classes de alta renda; e o aparecimento de novos lotes vazios na periferia sul, o que significa que, durante o recorte temporal da pesquisa, novas propriedades foram loteadas ocupando uma área que, até 2008, era classificada pela legislação como rural.

Com a análise das mencionadas bases de dados constatou-se que, entre 2006 e 2017, houve a diminuição da quantidade de vazios urbanos, isto é, de terrenos sem ocupação no espaço intraurbano de João Pessoa – definidos de acordo com a PMJP -, cujos lotes ocupados foram, majoritariamente, os vazios urbanos privados (Tab. 09), o que pode ser associado à intensificação da produção imobiliária característica do período.

Contudo, apesar da considerável diminuição quantitativa apresentada, cumpre ressaltar que sobretudo em bairros que possuem valorizada localização no espaço intraurbano, houve permanência dos vazios urbanos. Como bem ressaltou Dantas (2018), tal fato se mostrou contraditório visto que, de acordo com o Plano Diretor de João Pessoa (PMJP, 2009), sobre tais espaços são aplicáveis os institutos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento Mediante

⁴⁵ Esse assunto será aprofundado no Capítulo 4 desta tese, o qual abordará a atuação dos agentes privados e a valorização imobiliária em João Pessoa.

Títulos da Dívida Pública, definidos pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, a fim de coibir o uso especulativo da terra urbana.

Tabela 09 - Quantidade dos Vazios Urbanos por tipos de proprietários e por anos

Tabela 09 - Quantidade dos Vazios Urbanos por tipos de proprietários e por anos				
Vazios urbanos por tipo de proprietário	2006		2017	
	unidade	%	unidade	%
Vazios Urbanos Privados (Und. %)	40.407	22,86%	29.861	16,06%
Vazios Urbanos Públicos Municipais (Und. %)	1.788	1,01%	692	0,37%
Vazios Urbanos Públicos Estaduais (Und. %)	1.854	1,04%	615	0,33%
Vazios Urbanos Públicos Federais (Und. %)	24	0,01%	31	0,15%
Vazios Urbanos Indefinidos (Und. %)	15	0%	4	0%
Total De Vazios Urbanos em João Pessoa (Und. %)	44.088	24,94%	31.203	16,79%
Total De Lotes Em João Pessoa (Und. %)	176.723	100%	185.841	100%

Fonte: PMJP (2006, 2017). Elaboração da autora (2018).

Outra incoerência aqui constatada, foi a de que ocupação mais intensa dos vazios urbanos, entre 2006 e 2017, se deu em bairros da Zona Sul, em áreas espacialmente periféricas, sobre as quais não incidem os mencionados institutos⁴⁶ e que possuem preços mais reduzidos.

Deste modo, é possível concluir que, apesar da existência de instrumentos legais que visem ao fim da especulação imobiliária, essa prática ainda se mantém presente na realidade urbana de João Pessoa quase uma década após a sua instituição na legislação municipal, ao mesmo tempo, que áreas urbanas de ocupação recente passam a ser incorporadas na atuação de diversos agentes privados.

De uma maneira geral, atualmente, é possível identificar intensos contrastes socioespaciais ao se observar as periferias de muitas cidades brasileiras, tal como afirmou Corrêa (1986). Nelas, encontra-se desde conjuntos habitacionais construídos pelo poder público destinados à população de baixa renda e removida de favelas até

⁴⁶ De acordo com o Plano Diretor de João Pessoa (PMJP, 2009), os mencionados institutos podem ser exigidos daqueles proprietários cujos lotes inutilizados, subutilizados ou sem edificação, estejam localizados nas Zonas de Adensamento Prioritários e nas Zonas de Restrições Adicionais, visto que são elas que possuem melhores condições relativas à qualidade ambiental, à topografia e às infraestruturas.

loteamentos fechados voltados para a população de alta e média renda empreendidos por incorporadores imobiliários, como afirma Maia (2010).

A área de expansão urbana de João Pessoa, a Zona Sul, não foge dessa tendência. Intensificada a cada ano, a sua ocupação se complexifica ao resultar não apenas da autoconstrução e da ação do poder público que instala infraestrutura, equipamentos, habitações de interesse social e regulamenta e controla o uso e ocupação do seu solo, mas da atuação cada vez maior de agentes privados que, por meio da incorporação, constroem loteamentos fechados, edifícios multifamiliares – altos ou baixos, de padrão popular ou de luxo –, residências unifamiliares, entre outros.

Desta maneira, a periferia/área de expansão urbana torna-se o local de convergência, de concentração de grandes investimentos de agentes públicos e privados o que, por sua vez, possibilita perceber a alteração da sua relação com o espaço intraurbano e, conseqüentemente, questionar a existência de uma lógica centro-periferia no âmbito de tais ações.

Sposito e Góes (2013), ao estudarem a implantação de condomínios fechados em cidades médias brasileiras e a conseqüente fragmentação produzida no espaço, observaram que as mudanças estruturais na configuração urbana estão vinculadas diretamente ao processo de espraiamento do tecido urbano:

O espraiamento do tecido urbano, como expressão inexorável da redefinição das formas de produção do espaço urbano, é apenas uma dimensão de um processo mais amplo. Ele representa uma alteração profunda nas tendências de localização do uso residencial do espaço urbano e das atividades comerciais e de serviços, o que implica mudança das estruturas urbanas e da lógica “centro-periferia”, que as orientaram durante tanto tempo (SPOSITO e GÓES, 2013, p. 42).

No entanto, a partir das análises acima realizadas, constatou-se que nas últimas décadas, o tecido urbano de João Pessoa não apresentou de fato um espraiamento, mas uma intensa ocupação dos interstícios resultantes da ação da política de habitação do BNH na Zona Sul da cidade. No entanto, esta vem sendo ocupada por diversos tipos de uso, distintas formas de habitação – como foi dito anteriormente –, através da ação de diversificado quadro de agentes, o que, por sua vez, tem acarretado em uma latente transformação da área em si e da sua articulação com a zona central de João Pessoa, alterando assim a configuração da centralidade na cidade.

Esse processo aponta para a tendência de superação da lógica centro-periferia, a qual orientou a expansão do tecido urbano e as divisões sociais e econômicas do espaço urbano. Há assim uma

[...] redefinição do processo de estruturação da cidade, justificando a adoção do termo reestruturação, porque há reorientação das escolhas locacionais, porque há diversificação delas e, sobretudo, porque o processo em curso é muito mais complexo do que aquele que vigorou até o terceiro quartel do século XX (SPOSITO, 2016, p. 78).

Ademais, há que se destacar também que, apesar de se observar atualmente em João Pessoa uma malha urbana cada vez mais contínua, ao mesmo tempo, constata-se uma tendência à fragmentação socioespacial do seu território, isto é, um aprofundamento da segregação, à medida que a produção imobiliária utiliza a diferenciação socioespacial e a segmentação dos espaços de consumo como estratégias para obter sobreganhos e promover seus produtos e, assim, ocasiona a diferenciação e segmentação da vida urbana de diferentes grupos sociais (SPÓSITO e GÓES, 2013).

A partir do início do século XXI, as periferias se transformam no local da expansão da produção imobiliária, onde o seu crescimento também se materializa. Desse processo de transformação, emergem novas relações de produção e novas formas de desigualdade. Deste modo, como bem ressaltou Rufino (2016a), “esse movimento faz com que a forma de produção para mercado, dominante nos mecanismos de valorização, se torne também predominante no processo de urbanização” (p. 219). De acordo a autora, observa-se, portanto, a intensificação da segregação e das desigualdades espaciais que, através da fragmentação, redefinem e multiplicam os diferentes espaços da cidade.

Em meio a esse processo, a “produção do espaço urbano”, no lugar do “espaço urbano” propriamente dito, se torna condição de reprodução do capital, onde se destaca sobretudo a nova contradição essencialmente urbana que, sob o domínio do capital financeiro, comanda a forma de (re)produção dos espaços periféricos das cidades, se sobrepondo à contradição capital-trabalho - que se deu sob a preponderância do capital industrial na economia (RUFINO, 2016a).

Com a análise realizada sobre os fenômenos de segregação socioespacial e fragmentação urbana e as dinâmicas de dispersão urbana ao longo do século XX e início do século XXI, tomando João Pessoa como objeto empírico, foi possível inferir

algumas observações sobre as recentes mudanças na periferia urbana da cidade brasileira.

A ocupação da periferia nas cidades subdesenvolvidas, que se caracterizou por loteamentos irregulares que não atendiam às legislações urbanas e, também, pela ocupação irregular de áreas não loteadas, desde o início do século XXI, tem ocorrido de modo diverso.

O avanço da produção imobiliária sobre a periferia da cidade tem ocasionado a diversificação e complexificação de tal espaço: antes lugar da autoconstrução, do loteamento irregular, ela agora é um espaço disputado e produzido pelos agentes imobiliários, pelos proprietários de terra e pelo Estado. Não são construídos nela apenas edificações unifamiliares com estruturas precárias e sem infraestrutura. Muitas vezes são instaladas infraestruturas básicas e são construídas outras tipologias como casas geminadas, edifícios multifamiliares e condomínios horizontais com área de lazer, além de ser ainda comum encontrar terrenos ou glebas de grandes extensões desocupados ou de uso agrícola ou pecuário.

Deste modo, a periferia que, segundo Santos (1981), possuía menor grau de participação na estruturação da cidade e um conteúdo social específico, passou a concentrar o capital no espaço, ao atrair capital público e privado e reproduzi-lo com a intensificação da sua ocupação e a reprodução do espaço urbano.

Como afirmou Sposito (2004), as periferias urbanas nas cidades contemporâneas possuem novos conteúdos que não abrangem a superação da pobreza, da falta de integração e das más condições de vida, mas a diversificação dos modos que esses espaços são produzidos e apropriados pela sociedade. A partir da 3ª. Revolução industrial, surgem novas relações entre o centro e a periferia das cidades que se sobrepõem às relações anteriores, tornando a dinâmica de estruturação urbana cada vez mais complexa. Elas ocasionam o aparecimento de “periferias” no centro e “centralidades” na periferia, promovem maior interações interurbanas e intraurbanas e provocam a fragmentação socioespacial das cidades.

No entanto, como bem ressaltou Gottdiener (1990), apesar das formas espaciais possuírem relação com os estágios de desenvolvimento do capitalismo, elas não decorrem unicamente dos mesmos, assim como não são totalmente explicadas através deles, visto que a estrutura e as relações essenciais do modo de produção capitalista não foram alteradas, o que denota uma continuidade de diversos processos socioespaciais, independentemente do estágio em que o processo produtivo, as

relações de produção e a sociedade se encontrem. Além disso, outros aspectos como as forças ideológicas e políticas são igualmente relevantes para a composição das formas espaciais.

De uma maneira geral, a estrutura urbana é uma realidade do espaço em um momento no tempo, que mostra como o espaço da cidade está organizado. Como bem descreveu Sposito (2004, p. 311), “a expressão ‘estrutura urbana’ é, a nosso ver, apropriada para se fazer referência à forma como se encontram dispostos e se articulam os usos de solo, num dado momento do contínuo processo de estruturação dos espaços da cidade”.

Desta maneira, conclui-se que, das novas relações socioespaciais que emergem na periferia, assim como dos recentes e mais amplos processos de ajuste do capitalismo no final do século XX, dominado pelo capital financeiro, surge um processo de profunda transformação, ou melhor, de reestruturação da estrutura urbana e da cidade (SPOSITO, 2004), envolvendo assim conteúdo e forma, a partir sobretudo da atuação direta de agentes do setor imobiliário que, pactuada com os agentes públicos visando à reprodução do capital, também se reestrutura.

Segundo Gottdiener (1993), pelo fato da propriedade privada da terra assumir protagonismo no recente processo de reestruturação capitalista no/do espaço, sua manipulação passa a ser alvo da atuação conjunta e convergente dos setores público e privado, por meio da formação de redes de crescimento, que manipulam o espaço de acordo com seus interesses particulares sob a ideologia de crescimento local, sempre que uma boa oportunidade de investimento aparece. Resta agora entender como o setor imobiliário se reestrutura e de que modo ele se articula com o poder público na promoção da nova periferia urbana.

CAPÍTULO 3

AGENTES DIVERSOS, AÇÕES COORDENADAS: O setor imobiliário, o Estado e as coalizões de crescimento em João Pessoa

A reestruturação capitalista - abordada no primeiro capítulo desta tese –, cujo início remete às últimas décadas do século XX, desencadeou uma série de transformações e ajustes não apenas no âmbito econômico, mas no político, no social e no espacial. Essas intensas mudanças têm alterado desde as relações entre cidades, regiões e países, isto é, a rede urbana, até as configurações do espaço intraurbano, como afirmou Sposito (2004), ao definir os processos de reestruturação urbana e da cidade, respectivamente.

Tais processos, que abrangem relações entre escalas geográficas amplas e diversificadas, por sua vez, implicam em mudanças diretas no conteúdo e na forma do espaço urbano e, conseqüentemente, em seu processo de produção, de modo que, segundo Soja (1993), a cidade contemporânea, desde então, vive em meio a um processo marcado pela composição de novas configurações de situações políticas, sociais e econômicas que geram “uma intensificação das lutas competitivas pelo controle das forças que configuram a vida material” (p. 194).

Diante das intensas e estruturais transformações na sociedade e na cidade que têm provocado o processo de reestruturação do modo capitalista de produção, se faz necessário apreender a urbe contemporânea em sua totalidade, envolvendo e unificando os processos sociais e espaciais e, ao mesmo tempo, relacionando a globalização às questões e elementos locais. Assim, a investigação deve abranger desde o universal ao particular, em ordem diversas, sem esquecer as especificidades.

Pereira (2004) afirma que a reestruturação imobiliária se mostra como noção adequada para a compreensão da produção do espaço urbano contemporâneo em toda sua diversidade, visto que ela

[...] abrange, de um lado, com a noção de reestruturação produtiva, entendida como mudanças dizendo respeito à produção imobiliária, introdução de elementos novos e reorganização da incorporação imobiliária determinante da indústria da construção civil e, de outro lado, estaria se afinando com os produtos arquitetônicos e urbanos, como artefatos novos e determinantes da reestruturação urbana introduzindo, por exemplo, mudanças na habitação (p. 4).

Desde a última década do século XX, o esgotamento do padrão de crescimento urbano periférico brasileiro e a emergência de uma produção imobiliária marcada pela

heterogeneidade têm provocado mudanças espaciais e sociais na cidade. Os novos produtos ofertados no mercado imobiliário, os quais têm apresentado uma tendência de polarização e/ou segmentação, ao mesmo tempo expressam uma nova lógica produtiva, compõem um novo quadro de segregação socioespacial e de novas localizações na cidade, cada vez mais excludente. Desse modo, como foi demonstrado no segundo capítulo desta tese, a estrutura urbana baseada no modelo centro-periferia tornou-se insuficiente para se compreender as hodiernas transformações socioespaciais na cidade.

Esse recente padrão de aglomeração decorre de novos interesses e agentes relativos à urbanização. Os interesses fordistas que, com o objetivo de criar condições adequadas para a reprodução do capital industrial, prevaleceram no processo de urbanização e se voltaram para o desenvolvimento/dotação dos meios coletivos e equipamentos urbanos produzidos pelo Estado, perderam sua hegemonia nas últimas décadas do século XX, com a reestruturação do modo de produção capitalista (PEREIRA, 2011b).

Desde então, predominam a ação e as alianças de novos agentes – promotores imobiliários e financeiros com empresas construtoras - cujos interesses se baseiam na valorização dos imóveis, da propriedade da terra e, sobretudo, do capital (PEREIRA, 2011a), sob o discurso/ideologia de crescimento local que, segundo Capel (2013), decorre da ascensão, na década de 1970, da doutrina neoliberal que afirmava, dentre outros aspectos, que a atuação em favor dos interesses privados era capaz de promover benefícios públicos para a sociedade, de uma maneira geral.

Deste modo, diante de toda a sua complexidade, no atual contexto de reestruturação produtiva, o estudo dos agentes urbanos se faz necessário, tendo em vista que o questionamento e a identificação dos seus interesses, dos seus conflitos e alianças muito têm a revelar sobre as contradições existentes na produção do espaço urbano.

Vale ressaltar, portanto, que o estudo dos agentes envolvidos em tal processo não deve se limitar a identificá-los e sim analisá-los de forma crítica, desvendando conflitos e contradições e observando que os mesmos são os responsáveis pelas profundas alterações que têm ocorrido no espaço urbano, fazendo emergir um novo padrão de cidade, cujo espaço é subordinado ao capital. Como explicitou Pereira (2011a),

[...], os elementos dessa análise devem atentar para o essencial do desenvolvimento das contradições e dos conflitos na produção e distribuição do valor e do espaço, e destacar, sobretudo, o papel de “ocultamento” das relações de espoliação e de exploração entre os agentes da produção (e do consumo) do espaço, que é realizado pelo Estado e pelo capital. Esse papel não é novo, mas ganhou relevância e sutileza atualmente sendo exercido por meio de organismos que planejam, fiscalizam e constroem o espaço urbano, com discursos e ilusões urbanísticas que “explicam” equivocadamente a desigualdade e temperam a injustiça no uso e apropriação do espaço urbano (p. 27).

Ao caracterizar a gestão da cidade no Brasil, Rolnik (2015) ressaltou a participação dos agentes privados nas decisões relativas à legislação e ao planejamento urbano, principalmente no tocante aos promotores imobiliários:

De fato, no modelo de gestão urbanística da cidade brasileira, o setor imobiliário – *real estate* – tem, historicamente, enorme poder. Ele não só está presente na construção da legislação urbanística – feita por e para setores restritos das cidades, frente à maioria regular e ilegal -, como também exerce influência nas câmaras municipais e conselhos em que participam representantes da sociedade civil (p. 329-330).

É, portanto, necessário refletir sobre as práticas sociais e as condições de existência desses agentes hegemônicos e, desse modo, analisar as contradições existentes em meio às ações e posições assumidas no interesse pela propriedade privada da terra e na produção da cidade contemporânea (PEREIRA, 2011a).

Deste modo, este capítulo investigou as recentes transformações no setor imobiliário de João Pessoa, destacando, sobretudo, aspectos referentes às empresas construtoras e incorporadoras – dado o seu protagonismo assumido na produção imobiliária -, assim como a atuação do poder público como agente urbano, a fim de identificar possíveis coalizões e principais intervenções realizadas na produção do espaço urbano da cidade neste início do século XXI, mais especificamente entre os anos 2005 e 2015.

A análise da configuração do setor imobiliário foi desenvolvida com base na consulta aos dados da RAIS⁴⁷, em que foi realizado um levantamento da quantidade

⁴⁷ Instituída pelo Decreto nº 76.900/75, a RAIS consiste num registro administrativo anual obrigatório para os estabelecimentos brasileiros, com ou sem vínculos empregatícios, para fins administrativos e estatísticos, acompanhando assim o mercado de trabalho formal. A partir da década de 1990, ela se consolidou como um censo do mercado de trabalho formal devido à ampliação decorrente da utilização do meio eletrônico para a realização das declarações, na qual houve uma cobertura de aproximadamente 97% do setor organizado da economia. Seus dados, disponibilizados pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) do Brasil, abrangem todos os municípios do país e classifica as atividades de acordo com a convenção da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), estabelecida pela

de estabelecimentos formais relacionados ao setor imobiliário de João Pessoa, assim como do número de pessoas empregadas nos mesmos.

Em seguida, foi realizada a análise de dados da “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários” no período compreendido entre os anos 2006⁴⁸ e 2015, contratada pelo SINDUSCON/JP e elaborada mensalmente pelo tecnólogo em negócios imobiliários e corretor de imóveis Fábio Henriques. Ademais, verificou-se também os dados quantitativos de Alvarás de Construção emitidos pela PMJP entre 2005 e 2017. Com isso, foram identificadas as principais tipologias e localizações de imóveis lançados e foram levantados dados quantitativos referentes ao Valor Geral de Vendas (VGV) e aos números de imóveis e empreendimentos lançados.

Há que se ressaltar que a produção habitacional e o mercado imobiliário da cidade não se limita a tais dados quantitativos – do mercado formal -, tendo em vista que, como afirmou Abramo (2010), nos países latino-americanos existe também um relevante mercado informal da habitação que funciona sob a “lógica de terceiros”, isto é, daqueles grupos excluídos do mercado formal e da produção estatal da moradia que, por necessidade, têm acesso à terra localizada em urbanizações clandestinas ou à moradia em assentamentos populares. Contudo, tal segmento não foi considerado na pesquisa ora apresentada dada a dificuldade de coleta e ausência de dados referentes ao mesmos.

Posteriormente, foi realizado o levantamento e análise das obras públicas empreendidas em João Pessoa entre os anos de 2005 e 2015, assim como as recentes mudanças na legislação urbanística municipal referente ao uso e ocupação do solo.

Com isso, foi constatada a concentração de relevantes investimentos na Zona Sul em relação às demais áreas da cidade, tanto por parte dos agentes públicos quanto dos privados, a partir da construção de grandes equipamentos e infraestruturas e, também, das alterações nos índices e taxas de ocupação, através das mudanças na legislação urbana, o que possibilitou a intensificação e expansão da produção imobiliária na área.

Comissão Nacional de Classificação (CONCLA), a qual permite uma desagregação setorial a um nível específico, o que permite uma análise mais detalhada dos setores e subsetores.

⁴⁸ Não foram encontrados os relatórios mensais da pesquisa referentes a períodos anteriores no acervo do SINDUSCON/JP.

Deste modo, apesar de não ter havido nenhum acordo legal, por meio de uma Parceria Público-Privada, por exemplo, foi possível constatar que houve de fato uma convergência na ação dos agentes públicos e privados em direção à promoção imobiliária da Zona Sul, desencadeando assim um processo de reestruturação do urbano e da cidade em João Pessoa.

3.1 Mudanças recentes no setor imobiliário

O setor imobiliário, diferentemente dos demais setores produtivos, caracteriza-se pela alta quantidade de capital variável – força de trabalho - em relação ao capital constante – matéria prima e meios de produção -, o que resulta em lucros acima da média. De acordo com Botelho (2007, p. 25), o setor imobiliário compreende

[...] o conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial.

Deste modo, observa-se que a formação do mercado imobiliário e do seu setor não se explica apenas a partir do processo de urbanização, mas dos avanços do processo de produção capitalista. De acordo com Capel (2013), da especialização das atividades construtivas, ocorrida no século XIX, emergiram os construtores e promotores imobiliários como agentes urbanos que, no século XX, se tornaram peças essenciais no processo de “construção” da cidade. À ascensão dos mencionados profissionais, se junta uma tendência à concentração e centralização do capital em empresas – de construção e incorporação - de porte cada vez maior e que atuam em diversos e amplos locais, em detrimento dos menores estabelecimentos, que não sobrevivem à competição e desvantagens financeiras em relação àquelas.

A partir de então, o espaço passa a ser utilizado na construção e especulação e se forma o mercado imobiliário de elementos individuais que interagem no espaço com outros diversos elementos - de uso privado e coletivo - e, com eles, compõem o ambiente construído e entram na esfera da circulação do capital.

Os limites entre as definições de setor imobiliário e indústria da construção são difusos. Botelho (2007) afirma que o setor imobiliário possui um significado mais amplo e abrange todas as etapas que envolvem a produção do imóvel, compreendendo o que acontece antes – aquisição/produção de material -, durante – a construção - e depois da obra – transações de compra, venda, aluguel, gestão e

manutenção do imóvel. Deste modo, dada a grande variedade de atividades que compõem o setor, nele está envolvida a atuação de diversos agentes especializados, que nem sempre atuam exclusivamente no mesmo.

Além disso, pelo complexo quadro de agentes que participam do setor, é possível observar as diversas formas de participação e investimento em que, independentemente da classe ou do nível de renda, para se inserir nele, basta que o interessado tenha uma reserva de dinheiro para participar. Tal fato, torna ainda mais heterogêneo o grupo de agentes, como ressaltou Gottdiener (1993),

Há, pelo menos, cinco categorias amplas de usuários envolvidos da transferência da terra por lucro: proprietários rurais de terra não-desenvolvida, especuladores de terras, empreendedores, construtores e proprietários de terra desenvolvida. [...]

Finalmente, além desses atores espaciais diretos, há uma admirável infra-estrutura organizada em torno das atividades de circuito secundário, especialmente agentes financeiros como banqueiros, empregados de companhias fiduciárias de empréstimos independentes e companhias de seguros, agentes do setor imobiliário, funcionários públicos locais, planificadores, etc. (p. 190).

Diante de tal complexidade, a fim de desenvolver uma análise das recentes transformações no setor imobiliário de João Pessoa, foi realizado um levantamento quantitativo na base de dados RAIS a respeito das empresas atuantes de maneira direta e exclusiva no setor em João Pessoa. Para tanto, a análise considerou as empresas da construção e atividades imobiliárias, bem como empresas relacionadas à produção e comercialização de alguns dos principais materiais para construção civil. Ademais, foram também levantados dados referentes ao número de vínculos empregatícios existentes em tais estabelecimentos.

Apesar do recorte temporal da tese abranger o período compreendido entre os anos 2005 e 2015, para se analisar as transformações recentes no setor imobiliário, considerou-se importante verificar os dados referentes à década antecedente, desde o ano de 1995, a fim de compreender como se caracterizava o setor até 2005 e identificar as principais mudanças ocorridas em relação a ele durante década seguinte.

Para tanto, foram utilizadas como referência as atividades definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), nas versões 95 e 2.0, visto que a primeira envolve os dados pertinentes ao período compreendido entre os anos de 1995 e 2005, já a segunda compreende os dados disponibilizados a partir de 2006 na base RAIS. As versões apresentam, entre si, diferenças em relação à

estruturação/subdivisão na classificação das atividades, as quais estão diretamente relacionadas às mudanças no sistema produtivo e funcional do setor ao longo dos anos. Contudo, buscou-se analisar atividades semelhantes nas mencionadas classificações que, apesar de terem sido realocadas para novos grupos ou divisões, possuem a mesma definição.

Como foi visto no segundo capítulo, da década de 1990 até meados da década de 2000, de modo geral, o setor imobiliário nacional não recebeu relevantes incentivos do Estado, tendo a sua produção imobiliária reduzida em relação às décadas anteriores e voltada majoritariamente para grupos sociais de alta renda.

No CNAE 95, as atividades do setor imobiliário inserem-se em quatro grandes seções que são: i) “Indústrias extrativas” e ii) “Comércio, reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos”, as quais envolvem a produção e comercialização dos materiais utilizados na construção civil; iii) “Construção” e iv) “Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas”, que abrangem o processo construtivo e de comercialização e gestão de imóveis finalizados. Todas as seções, podem ser desagregadas em divisões, grupos e classes abrangendo, nessa ordem, atividades cada vez mais específicas.

Cumprе ressaltar, que as seções “Indústria extrativa” e “Comércio, reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos”, possuem divisões diversas que não se relacionam exclusivamente com o setor imobiliário, sendo apenas a “Fabricação de produtos minerais não-metálicos”, a “Fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos”, “Comércio atacadista” e “Comércio Varejista”, aquelas que envolvem parcialmente atividades ligadas ao setor em questão. Da mesma maneira, ocorre com as mencionadas divisões, todas elas englobam atividades diversas que se relacionam a diferentes setores da economia. Deste modo, foram selecionados, no âmbito das referidas divisões, os grupos e classes de atividades específicas que estão vinculados de fato ao setor imobiliário.

Para a análise realizada, foram considerados os percentuais de crescimento do número de empresas tanto das divisões e grupos, que abrangem determinadas tipologias de atividades que perpassam setores econômicos e produtivos diversos, quanto das classes de atividades específicas relacionadas às atividades de fabricação e comercialização de materiais e produtos para o setor imobiliário. Logo, foi possível comparar as dinâmicas de crescimento ou retração da quantidade de empresas cujas

atividades estavam ligadas ao setor imobiliário em relação a grupos mais amplos em que as mesmas se inserem.

Ao analisar os percentuais de crescimento de 1995 a 2005 (Tab. 10), foi constatado que as divisões “Fabricação de Produtos de Metal Exceto Máquinas e Equipamentos”, “Comércio por Atacado e Representantes Comerciais e Agentes do Comércio” e “Comércio Varejista e Reparação de Objetos Pessoais e Domésticos” apresentaram intenso aumento do número de empresas, chegando a ultrapassar o percentual de 200%, porém, ao observar os percentuais referentes aos grupos e classes de atividades que deles fazem parte e que se inserem no setor imobiliário, notou-se que os mesmos não apresentaram semelhante dinâmica e, pelo contrário, sofreram aumentos poucos significativos ou até retração. Pode-se inferir, portanto, que as atividades que desencadearam os altos percentuais apresentados pelas divisões foram outras que não aquelas relativas ao setor imobiliário.

Tabela 10 - Estrutura da CNAE 95 e crescimento percentual da quantidade de empresas do setor imobiliário de João Pessoa/PB (1995-2005)

(continua)

Tabela 10 - Estrutura da CNAE 95 e crescimento percentual da quantidade de empresas do setor imobiliário de João Pessoa/PB (1995-2005)

CNAE Divisão	CNAE 95 Grupo	CNAE 95 Classe	Cresc. % (1995-2005)
Fabricação de Produtos de Minerais Não-metálicos			60%
	Fabric.de Vidro e de Prod. do Vidro		400%
		Fabric. de Artigos de Vidro	200%
	Fabric.de Cimento		-50%
		Fabric. de Cimento	-50%
	Fabric. de Artefatos de Concreto, Cimento, Fibrocimento, Gesso e Estuque		-42%
		Fabric. de Artefatos de Concreto, Cimento, Fibrocimento, Gesso e Estuque	-42%
Fabricação de Produtos de Metal Exceto Máquinas e Equipamentos			291%
	Fabric. de Estrut. Metálicas e Obras de Caldeiraria Pesada		45%
		Fabric. de Estrut. Metálicas para Edifícios, Pontes, Torres de Transmissão, Andaimos e Outros Fins	25%
Comércio por Atacado e Representantes Comerciais e Agentes do Comércio			395%
	Represent. Com. e Agentes do Comércio		33%
		Represent. Com. e Agentes do Comércio de Madeira, Material de Construção e Ferragens	0%
	Com. Atac. de Prod. Intermediários Nãoagropecuários, Resíduos e Sucatas		25%
		Comércio Atac. de Madeira, Material de Construção, Ferragens e Ferramentas	23%

Comércio Varejista e Reparação de Objetos Pessoais e Domésticos		207%
	Com. Varej. de Outros Produtos	69%
	Com. Varej. de Material de Construção, Ferragens e Ferramentas Manuais	57%
Construção		41%
	Preparação do Terreno	20%
	Demolição e Preparação do Terreno	25%
	Sondagens e Fundações Destinadas À Construção	17%
	Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil	46%
	Edificações (Residenciais, Industriais, Comerciais e de Serviços)	47%
	Obras Viárias	140%
	Obras de Arte Especiais	-50%
	Obras de Montagem	-50%
	Obras de Outros Tipos	37%
	Obras de Infraestrutura para Energia Elétrica e para Telecomunicações	0%
	Construção de Estações e Redes de Distr de Energia Elétrica (Desativado)	-33%
	Obras para Telecomunicações	500%
	Obras de Instalações	16%
	Instalações Elétricas	50%
	Instalações de Sistemas de Ar Condicionado, de Ventilação e Refrigeração	25%
	Instalações Hidráulicas, Sanitárias, de Gás e de Sistema de Prevenção Contra Incêndio	-67%
	Outras Obras de Instalações	0%
	Obras de Acabamento	-36%
Atividades Imobiliárias		174%
	Incorporação e Compra e Venda de Imóveis	260%
	Incorporação e Compra e Venda de Imóveis	260%
	Aluguel de Imóveis	-12%
	Aluguel de Imóveis	-12%
	Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros	34%
	Corretagem e Avaliação de Imóveis	60%
	Administração de Imóveis por Conta de Terceiros	29%
	Condomínios Prediais	192%
	Condomínios Prediais	192%

Fonte: Base de dados RAIS (1995; 2005). Elaboração da autora (2018).

No que se refere às seções “Construção” e “Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas”, cumpre ressaltar que as mesmas contêm atividades que estão diretamente e indiretamente – como as obras de infraestrutura - inseridas no setor imobiliário. Elas possuem respectivamente as seguintes divisões:

“Construção” e “Atividades Imobiliárias”. A primeira engloba de uma maneira geral os grupos de atividades relacionados às obras de edifícios e infraestruturas, assim como serviços específicos de acabamentos e instalações diversas envolvidos em tais processos produtivos. Já a segunda compreende os serviços ligados à incorporação, comercialização, aluguel e gestão de imóveis.

Ao examinar os dados quantitativos vinculados às empresas da seção e divisão “Construção”, assim como os seus respectivos grupos, entre o período de 1995 a 2005, foi verificado houve discreto aumento na quantidade de empresas existentes, no qual se destacou o grupo de atividades concernentes à construção de edifícios e obras de engenharia civil; os demais grupos relativos a atividades mais específicas da construção, como acabamentos e instalações, apresentaram estabilidade e/ou retração, o que pode apontar para uma possível concentração de funções nas construtoras e um menor desenvolvimento da terceirização de atividades do setor imobiliário naquele momento.

A quantidade de empresas pertencentes à seção e divisão de atividades imobiliárias apresentou, por sua vez, um crescimento percentual mais intenso, abrangendo parte dos seus grupos de atividades, dentre os quais destacaram-se os de “Incorporação, Compra e Venda de Imóveis” e, também, os “Condomínios Prediais”, o que indica que nesse período houve um aumento considerável da quantidade de empresas que realizou incorporação e, conseqüentemente, a reprodução do espaço urbano, com o lançamento de condomínios verticais e horizontais.

De acordo com a base RAIS, as atividades referentes ao setor imobiliário, a partir de 2006, seguem a estrutura de classificação CNAE 2.0 e se organizam particularmente em três seções, que são: “Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas”, “Construção” e “Atividades Imobiliárias”.

Em relação à seção “Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas”, a CNAE 2.0 apresentou uma desagregação das classes de atividades de maneira mais detalhada e específica, principalmente no tocante às divisões relativas ao comércio varejista e atacadista. A seção “Construção” foi aquela que apresentou mais mudanças entre a CNAE 95 e a CNAE 2.0: ela passou a envolver três divisões, as quais se referem à construção de edifícios, às obras de infraestrutura e aos serviços especializados para a construção, não abrangendo aquelas relacionadas à produção de materiais ou elementos específicos utilizados nas obras,

assim como serviços especializados, como instalação e manutenção de equipamentos, demolições e recolhimento dos entulhos e resíduos.

Ao desagregar as mencionadas divisões que conformam a seção “Construção” em grupos e, posteriormente, classe e subclasse, tem-se uma visualização mais nítida das atividades que as caracterizam. Dentre os grupos que compõem a divisão “Construção de Edifícios”, vale ressaltar a inclusão da atividade de “Incorporação de Empreendimentos Imobiliários”, que na CNAE 95 inseria-se na seção de “Atividades Imobiliárias”. A incorporação imobiliária compreende o processo de realização do empreendimento, seja ele de uso residencial ou comercial e de serviço. Ela envolve a promoção de recursos materiais, técnicos e financeiros para a sua execução e venda, atuando desde a idealização até a comercialização do empreendimento.

A divisão referente às obras de infraestrutura compreende três grupos: “Construção de Rodovias, Ferrovias, Obras Urbanas e Obras de Arte Especiais”, “Obras de infra-estrutura para energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto e transporte por dutos” e “Construção de outras obras de infra-estrutura”. De uma maneira geral, tal divisão envolve as obras de infraestrutura, de energia e transporte e de construção de estruturas sem fins edilícios.

A terceira e última divisão da seção, intitulada “Serviços Especializados para Construção”, como o próprio nome define, abrange serviços especializados executados com mão-de-obra e/ou técnicas e instrumentos específicos, os quais intervêm parcialmente em edifícios ou em infraestruturas e são, na maioria das vezes, subcontratados pela empresa responsável pela obra. Tais tipos de atividades são subdivididos nos seguintes grupos: “Demolição e preparação do terreno”, “Instalações elétricas, hidráulicas e outras instalações em construções”, “Obras de acabamento” e “Outros serviços especializados para construção”.

A seção “Atividades Imobiliárias” abrange as atividades relacionadas à gestão de propriedade imobiliária - como compra, venda, aluguel, avaliação, administração de condomínios - e envolve desde proprietários de imóveis a corretores imobiliários, por exemplo. Ela subdivide-se em dois grupos denominados “Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios” e “Atividades Imobiliárias por Contrato ou Comissão” - que compreendem ações de intermediação no aluguel, na compra e na venda de imóveis e gestão de propriedades imobiliárias.

De uma maneira geral, de acordo com as definições da CNAE 2.0, as atividades da seção “Construção” envolvem o processo de produção do imóvel - incluindo a

incorporação, a construção propriamente dita e os serviços especializados – e as obras de infraestrutura, sejam elas públicas ou privadas. Já a seção “Atividades Imobiliárias” abrange transações e gestão de imóveis. Portanto, apesar de estarem relacionadas, grosso modo, à edificação, as seções envolvem variadas ações, que ocorrem em diferentes momentos através de diversos agentes.

Com o levantamento de dados a respeito da quantidade das empresas atuantes no setor imobiliário em João Pessoa entre os anos 2006 e 2015, foram identificadas relevantes e intensas mudanças no setor (Tab. 11).

Analisando-se os percentuais de crescimento do número de empresas referentes às principais atividades de fabricação e comercialização de produtos e materiais do setor imobiliário, constatou-se que, diferentemente da década anterior, todas as divisões de atividades apresentaram um discreto aumento, não ultrapassando o índice de 100%, entre os anos de 2006 e 2015.

Tabela 11 - Estrutura da CNAE 2.0 e crescimento percentual da quantidade de empresas atuantes no setor imobiliário de João Pessoa/PB

(continua)

Tabela 11 - Estrutura da CNAE 2.0 e crescimento percentual da quantidade de empresas atuantes no setor imobiliário de João Pessoa/PB			
CNAE 2.0 Divisão	CNAE 2.0 Grupo	CNAE 2.0 Classe	Cresc. %
Fabricação de Produtos de Minerais Não-Metálicos			81%
	Fabric. de Vidro e de Produtos do Vidro	Fabric. de Artigos de Vidro	-67%
	Fabric. de Cimento	Fabric. de Cimento	-50%
			-50%
	Fabric. de Artefatos de Concreto, Cimento, Fibrocimento, Gesso e Materiais Semelhantes	Fabric. de Artefatos de Concreto, Cimento, Fibrocimento, Gesso e Materiais Semelhantes	150%
Fabricação de Produtos de Metal, Exceto Máquinas e Equipamentos			41%
	Fabric. de Estruturas Metálicas e Obras de Caldeiraria Pesada	Fabric. de Estruturas Metálicas	13%
Comércio por Atacado, Exceto Veículos Automotores e Motocicletas			36%
	Representantes Comerciais e Agentes do Comércio, Exceto de Veículos Automotores e Motocicletas	Representantes Comerciais e Agentes do Comércio de Madeira, Material de Construção e Ferragens	64%
			250%
	Com. Atacadista de Madeira, Ferragens, Ferramentas, Material Elétrico e Material de Construção	Comércio Atacadista de Madeira e Produtos Derivados	106%
		Comércio Atacadista de Ferragens e Ferramentas	0%
		Comércio Atacadista de Material Elétrico	100%
			125%

		Comércio Atacadista de Cimento	200%
		Com. Atacadista Especializado de Materiais de Construção não Especificados Anteriormente e de Materiais de Construção em Geral	111%
Comércio Varejista			41%
		Comércio Varejista de Material de Construção	32%
		Comércio Varejista de Tintas e Materiais para Pintura	56%
		Comércio Varejista de Material Elétrico	47%
		Comércio Varejista de Vidros	48%
		Comércio Varejista de Ferragens, Madeira e Materiais de Construção	27%
Construção de Edifícios			206%
		Incorporação de Empreendimentos Imobiliários	1253%
		Incorporação de Empreendimentos Imobiliários	1253%
		Construção de Edifícios	143%
		Construção de Edifícios	143%
Obras de Infra-Estrutura			32%
		Construção de Rodovias, Ferrovias, Obras Urbanas e Obras de Arte Especiais	-11%
		Construção de Rodovias e Ferrovias	-7%
		Construção de Obras de Arte Especiais	100%
		Obras de Urbanização - Ruas, Praças e Calçadas	-19%
		Obras de Infra-Estrutura para Energia Elétrica, Telecomunicações, água, Esgoto e Transporte por Dutos	167%
		Obras para Geração e Distribuição de Energia Elétrica e para Telecomunicações	130%
		Construção de Redes de Abastecimento de água, Coleta de Esgoto e Construções Correlatas	240%
		Construção de Outras Obras de Infra-Estrutura	26%
		Obras Portuárias, Marítimas e Fluviais	100%
		Montagem de Instalações Industriais e de Estruturas Metálicas	233%
		Obras de Engenharia Civil não Especificadas Anteriormente	17%
Serviços Especializados para Construção			166%
		Demolição e Preparação do Terreno	73%
		Demolição e Preparação de Canteiros de Obras	100%
		Perfurações e Sondagens	-50%
		Obras de Terraplenagem	67%
		Serviços de Preparação do Terreno não Especificados Anteriormente	200%
			254%
		Instalações Elétricas	530%

	Instalações Elétricas, Hidráulicas e Outras Instalações em Construções	Instalações Hidráulicas, de Sistemas de Ventilação e Refrigeração	820%
		Obras de Instalações em Construções não Especificadas Anteriormente	21%
	Obras de Acabamento		221%
		Obras de Acabamento	221%
	Outros Serviços Especializados para Construção		76%
		Obras de Fundações	-40%
		Serviços Especializados para Construção não Especificados Anteriormente	92%
	Atividades Imobiliárias		231%
	Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios		329%
		Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios	329%
	Atividades Imobiliárias por Contrato ou Comissão		198%
		Intermediação na Compra, Venda e Aluguel de Imóveis	211%
		Gestão e Administração da Propriedade Imobiliária	171%

Fonte: Base de dados RAIS (2006; 2015). Elaboração da autora (2018)

No entanto, observou-se um relevante aumento na quantidade de empresas na classe “Representantes comerciais e Agentes do Comércio de Madeira, Material de Construção e Ferragens” e no comércio atacadista de materiais de construção, o que permite afirmar que, apesar de não ter havido grande aumento de empresas nas divisões em que elas se inserem, tais atividades - relativas ao setor imobiliário - apresentaram uma dinâmica de crescimento mais intensa, ressaltando assim o crescimento do mencionado setor em relação a outros da economia, o que aponta para uma inversão na tendência das dinâmicas apresentadas na década passada, investigada anteriormente.

No tocante às empresas de construção, houve um aumento considerável na quantidade de empresas cujas atividades correspondem à construção de edifícios e, sobretudo, à incorporação de empreendimentos imobiliários. Em relação às obras de infraestrutura, destacou-se o aumento na quantidade de empresas voltadas para a construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas. Sobre os estabelecimentos de serviços especializados, de uma maneira geral, observou-se um crescimento percentual considerável na quantidade das empresas, principalmente daquelas com atividades voltadas para realização de serviços de acabamento e de instalações elétricas, hidráulicas e outras.

A emergência e consolidação da política nacional de cunho neoliberal e as medidas de estabilização de preços da economia, provocaram mudanças no setor da construção. De acordo com Botelho (2007), as transformações na economia brasileira atingiram o setor da construção principalmente em relação ao processo produtivo – com a utilização de novas tecnologias – e às novas formas de gestão da força de trabalho – com a intensificação da terceirização e alteração das relações entre capital e trabalho.

Segundo Capel (2013), nas últimas décadas, vêm ocorrendo mudanças na divisão do trabalho na produção imobiliária, onde as diversas etapas do processo passaram a ser realizadas por empresas diferentes, com funções específicas. Como explicou o autor,

La subcontratación en la construcción es muy antigua; pero con el dominio de las ideas neoliberales, la preocupación por ahorrar costes, por la especialización y por la flexibilidad laboral hizo que desde los años 1980 y 90 las subcontrataciones se hayan hecho numerosas en dicho sector (p. 130).

De uma maneira geral, em relação à seção “Construção”, pode-se concluir que em João Pessoa houve um aumento considerável no número de empresas cujas atividades que estão, sobretudo, relacionadas à construção de edifícios, em suas diversas etapas. Ademais, a abertura de novas empresas voltadas para serviços especializados aponta tanto para um processo de terceirização no setor quanto para a complexificação da divisão do trabalho e especialização das atividades que o compõe.

Além disso, vale destacar e analisar de forma mais cuidadosa a abertura de novas empresas de incorporação de empreendimentos imobiliários, cujo grupo apresentou um latente crescimento percentual de 1253%.

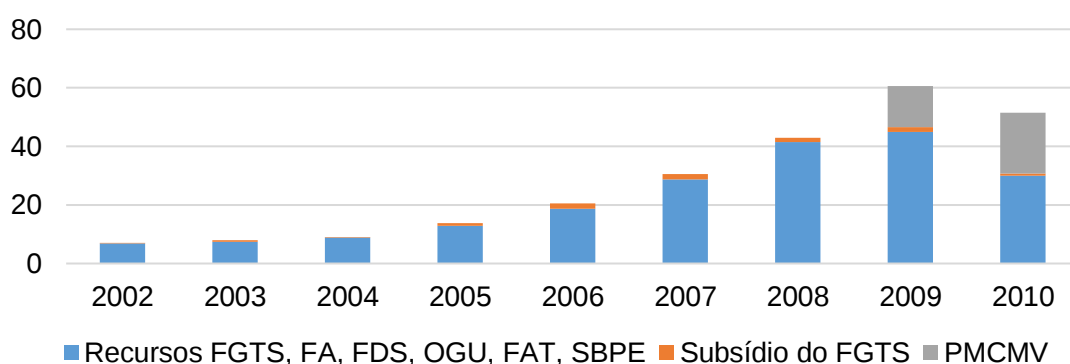
O surgimento da incorporação imobiliária no Brasil ocorreu na década de 1950, antes mesmo de sua institucionalização em 1964, e esteve relacionado à produção imobiliária que ocorreu em bairros do Rio de Janeiro - como Copacabana, Ipanema, Leme -, na qual os novos agentes – os incorporadores - criaram novos produtos imobiliários, os apartamentos, que foram destinados às classes médias altas, gerando relevante diferenciação nas condições habitacionais da época. Em tal período, a incorporação de empreendimentos imobiliários ocorreu de forma limitada em áreas restritas, caracterizadas como áreas urbanas de grande valorização (RIBEIRO, 2015).

Após a institucionalização da incorporação⁴⁹, em 1964, houve um fortalecimento dos agentes nela envolvidos e, posteriormente, com a criação do SFH, os mesmos assumiram um papel central na produção imobiliária nacional, unindo o mercado de terra, de construção e de crédito (RIBEIRO, 2015). Segundo Rufino (2016b),

A incorporação desempenhou um papel definitivo na formação e na diferenciação das principais metrópoles brasileiras, difundindo novos padrões de moradia e se apropriando de novas áreas, consagrando a obtenção de sobrelucros de localização, como importante mecanismo de ampliação dos ganhos no setor. Apoiado no SFH, a forma incorporação ganhou destaque em vários grandes centros urbanos brasileiros, em grande parte dos casos, estando fortemente articulada à construção (p. 36).

Na década de 1980, com a desestruturação do SFH, a atuação da incorporação imobiliária no Brasil diminuiu sua capacidade de atuação e sua relevância, visto que a restrição de financiamentos fez com que os próprios agentes passassem a se responsabilizar pelo financiamento de seus empreendimentos. Como bem afirmou Rufino (2016b), esse contexto permaneceu até o final da década de 1990, quando mudanças nas condições de financiamento imobiliário no Brasil e a aproximação do capital financeiro com a produção imobiliária (Gráf. 02), provocaram a expansão do setor e possibilitaram novamente a ascensão da incorporação.

Gráfico 02 - Evolução dos Investimentos em Habitação: Total de recursos (Valores em R\$ Bilhões)



Fonte: CEF (Quadro-presi. De 20/08/2010 e Relatório Semanal PMCMV de 31/08/2010); MCidades (OGU 31/8/2010); Abecip (SBPE Jun/2010) apud Maricato (2014). Elaboração da autora (2018).

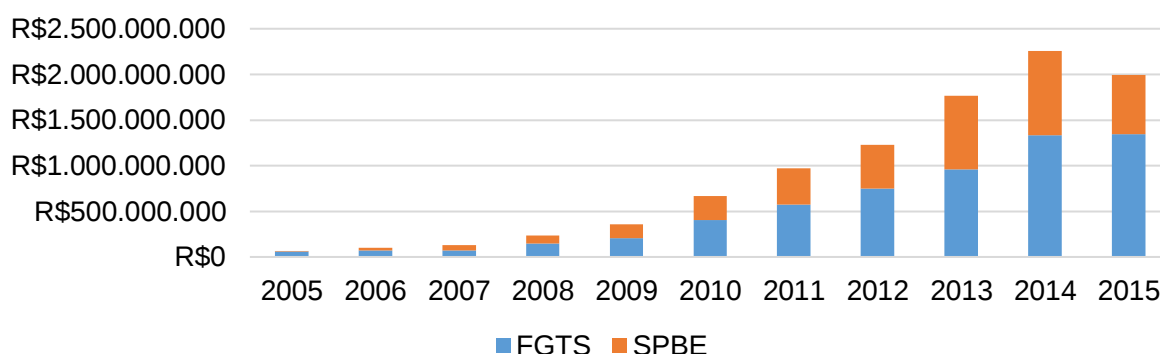
⁴⁹ A lei nº 4.951, de 16 de dezembro de 1964, instituiu os condomínios em edificação e as incorporações imobiliária. Sobre a mesma, ver Botelho (2007).

Tais mudanças se tornaram mais intensas a partir de meados da primeira década do século XXI com a abertura de capitais das grandes incorporadoras nacionais na bolsa de valores e, sobretudo, pela ampla recuperação dos financiamentos através dos recursos do SFH. Tal sistema,

[...], além de suportar a compra dos imóveis, consolidou-se como um meio “mais barato” de financiar a construção dos imóveis, inclusive para as incorporadoras de capital aberto. Aqui, mais uma vez, o capital desvalorizado, direcionado pelo Estado à produção imobiliária, assume um papel decisivo na ampliação dos ganhos no setor, viabilizando a aliança entre o capital financeiro e o setor imobiliário (RUFINO, 2016b, p. 54).

Nesse período, verificou-se o considerável aumento no preço total dos financiamentos habitacionais realizados com recursos do FGTS - que aumentou cerca de vinte e duas vezes entre os anos de 2005 e 2015 - e do SBPE – que apresentou aumento de cerca de trezentas e vinte e duas vezes no mesmo período – no Estado da Paraíba (Graf. 03).

Gráfico 03 - Financiamentos imobiliários (em R\$) com recursos do SPBE e FGTS na Paraíba (2005-2015)



Fonte: FGTS – Caixa Econômica Federal. SPBE – CBIC/Banco Central. Elaboração da autora (2018).

Tendo em vista que boa parte das atividades imobiliárias da Paraíba se concentra em João Pessoa, é possível constatar que tal período foi marcado por intensa produção imobiliária na cidade que, por sua vez, alterou a configuração do setor imobiliário local.

Como afirmou Capel (2013), à medida que ocorre o aumento de capital voltado para a promoção imobiliária, há uma (re)organização mais complexa das operações e estratégias a ela relacionadas. Nesse processo, o papel desempenhado pelos incorporadores é de fundamental importância visto que os mesmos possuem tanto a

capacidade de se adaptar à demanda como de criar uma. Segundo Capel (2013, p. 145),

las demandas y percepciones de los consumidores, con sus ideales de diferenciación social, el sentimiento de inseguridad que a veces existe en la ciudad, el ideal de calidad de vida exclusiva, de proximidad al medio natural o al mundo rural, todo ello es tenido en cuenta por los promotores en la oferta de sus productos.

Em meio a esse processo de transformação das relações de produção, a incorporação, que até então se submetia ou era dependente da construção, tornou-se uma atividade independente. Ao explorar maneiras de expandir e diferenciar seus produtos e empreendimentos, bem como suas promoções e formas de comercialização, a ação das incorporadoras provocou a ampliação do volume produzido e, assim uma forma de produção imobiliária nova, na qual é explorado cada vez mais o aspecto capitalista da produção do espaço (RUFINO, 2016b).

Diferente de diversas realidades urbanas brasileiras em que empresas de capital aberto ou de atuação em escala nacional alteram profundamente a produção imobiliária local, quase todas as empresas de construção e incorporação que atuam em João Pessoa têm origem e atuação local. Apesar disso, constatou-se nesta pesquisa que, mesmo não havendo uma participação intensa e direta de agentes externos, o setor imobiliário local se transformou intensamente no mencionado período, em função da política nacional de habitação e de provimento de crédito ao imobiliário.

Tal transformação compreende um intenso processo de reestruturação do setor imobiliário que abrangeu não apenas o relevante aumento de quantidade de empresas, mas também mudanças nas relações de produção em seu interior e, também, na expansão geográfica da sua produção.

De acordo com os dados da base RAIS que especificam a quantidade de estabelecimentos de acordo com o número de pessoas empregadas e com a classificação elaborada pelo Sebrae (Quad. 01), na qual o porte do estabelecimento é definido em função da quantidade de pessoas ocupadas e do setor da atividade econômica⁵⁰, foram identificadas mudanças na participação percentual das micro, pequenas, médias e grandes empresas no setor imobiliário nos anos de 2006 e 2015

⁵⁰ Tal classificação teve seus critérios definidos através do texto “Nota Metodológica para Definição dos Números Básicos de MPE” elaborado pelo Sebrae, no qual o porte dos estabelecimentos foi definido em função do número de pessoas ocupadas e de acordo com o setor em que a atividade econômica se insere (SEBRAE, 2006).

em João Pessoa, assim como nas configurações das empresas e suas respectivas atividades desempenhadas no setor.

Quadro 01 - Classificação do porte das empresas segundo número de pessoas empregadas/ocupadas

Porte	Setores	
	Indústria	Comércio e Serviços
Microempresa	Até 19 pessoas ocupadas	Até 9 pessoas ocupadas
Pequena Empresa	De 20 a 99 pessoas ocupadas	De 10 a 49 pessoas ocupadas
Média Empresa	De 100 a 499 pessoas ocupadas	De 50 a 99 pessoas ocupadas
Grande Empresa	500 pessoas ocupadas ou mais	100 pessoas ocupadas ou mais

Fonte: Sebrae. Elaboração DIEESE (2013).

Para a classificação do porte dos estabelecimentos inseridos no setor imobiliário, foram consideradas como referência tanto a classificação alusiva à indústria – para as empresas que compõem o grupo de construção de edifícios e produção de materiais de construção – quanto aquela relativa às atividades de comércio e serviços – para as empresas que pertencem àqueles grupos caracterizados por realizar serviços especializados e demais atividades no setor (Tab. 12).

Tabela 12 - Crescimento percentual da quantidade de empresas localizadas em João Pessoa relacionadas à construção civil classificadas de acordo com o número de pessoas empregadas (2006-2015)

(continua)

Tabela 12 - Crescimento percentual da quantidade de empresas localizadas em João Pessoa relacionadas à construção civil classificadas de acordo com o número de pessoas empregadas (2006-2015)

CNAE 2.0 Grupo	Tamanho Estabelecimento	Ano		Cresc. % (2006-2015)	Porte da Empresa
		2006	2015		
Incorporação de Empreendimentos Imobiliários	Total	38	514	1253%	
	0 Empregado	8	204	2450%	
	De 1 a 4	17	146	759%	Microempresa
	De 5 a 9	2	74	3600%	
	De 10 a 19	4	45	1025%	
	De 20 a 49	4	33	725%	Pequena Empresa
	De 50 a 99	2	7	250%	Média Empresa
	De 100 a 249	1	4	300%	
	De 250 a 499	0	1	100%	Grande Empresa
Construção de Edifícios	Total	632	1.533	143%	
	0 Empregado	161	517	221%	
	De 1 a 4	232	492	112%	
	De 5 a 9	84	206	145%	Microempresa
	De 10 a 19	75	158	111%	
	De 20 a 49	50	99	98%	
	De 50 a 99	21	41	95%	Pequena Empresa
	De 100 a 249	7	16	129%	
	De 250 a 499	2	2	0%	Média Empresa

Demolição e Preparação do Terreno	De 500 a 999	0	2	200%	Grande Empresa
	1000 ou Mais	0	0	0%	
	Total	11	19	73%	
	0 Empregado	0	3	300%	Microempresa
	De 1 a 4	4	12	200%	
	De 5 a 9	2	2	0%	
	De 10 a 19	1	1	0%	Pequena Empresa
	De 20 a 49	2	0	-100%	
	De 50 a 99	1	0	-100%	Média Empresa
	De 100 a 249	0	1	100%	Grande Empresa
	De 500 a 999	1	0	-100%	
Instalações Elétricas, Hidráulicas e Outras Instalações em Construções	Total	39	138	254%	
	0 Empregado	7	16	129%	Microempresa
	De 1 a 4	16	78	388%	
	De 5 a 9	6	25	317%	
	De 10 a 19	3	13	333%	Pequena Empresa
	De 20 a 49	5	4	-20%	
	De 50 a 99	0	0	0%	Média Empresa
	De 100 a 249	1	1	0%	Grande Empresa
	De 250 a 499	1	0	-100%	
	1000 ou Mais	0	1	100%	
Obras de Acabamento	Total	24	77	221%	
	0 Empregado	5	11	120%	Microempresa
	De 1 a 4	13	37	185%	
	De 5 a 9	5	12	140%	
	De 10 a 19	1	10	900%	Pequena Empresa
	De 20 a 49	0	7	700%	
Outros Serviços Especializados para Construção	Total	42	74	76%	
	0 Empregado	13	30	131%	Microempresa
	De 1 a 4	18	25	39%	
	De 5 a 9	4	14	250%	
	De 10 a 19	2	3	50%	Pequena Empresa
	De 20 a 49	3	2	-33%	
	De 50 a 99	1	0	-100%	Média Empresa
	De 100 a 249	1	0	-100%	Grande Empresa

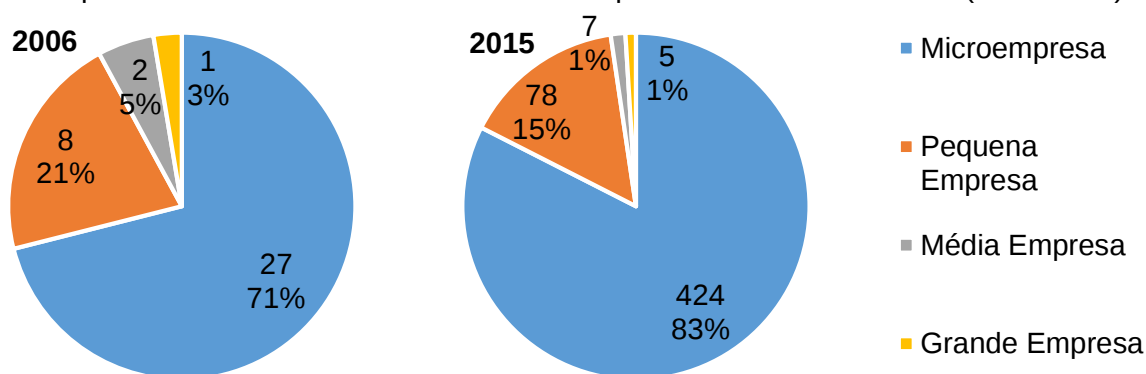
Fonte: Base de dados RAIS (2006; 2015). Classificação do Porte (DIEESE, 2013).
Elaboração da autora (2018).

A partir da análise dos percentuais relativos aos portes das empresas entre 2006 e 2015 (Graf. 04, 05 e 06), foram identificadas algumas dinâmicas relevantes em determinados grupos de atividades que compõem o setor.

No grupo “Incorporação de Empreendimentos Imobiliários”, o maior aumento e concentração deu-se na quantidade de microempresas, apesar de ter havido a abertura de novas empresas de todos os portes.

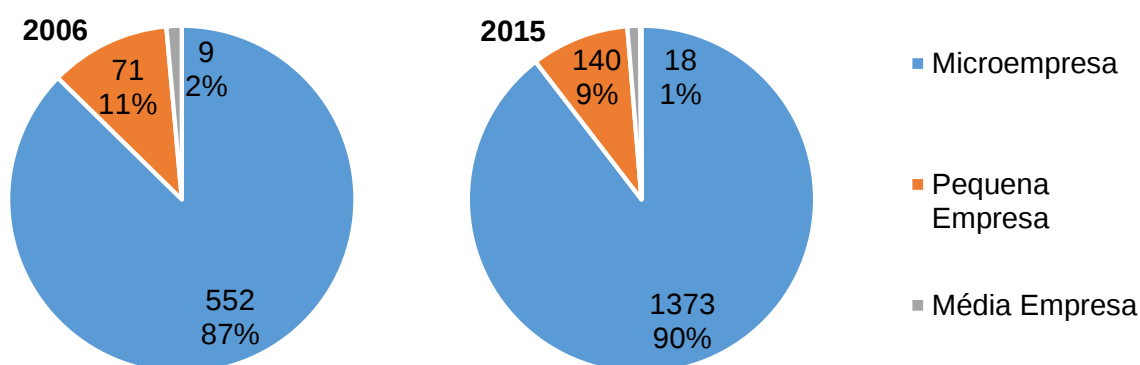
No grupo “Construção de Edifícios”, o quadro percentual em relação ao porte das empresas pouco se alterou diante do considerável aumento do número de estabelecimentos, que ocorreu de forma aproximadamente proporcional entre as empresas de diferentes portes.

Gráfico 04 - Percentual e quantitativo de empresas do grupo de Incorporação de Empreendimentos Imobiliários com base no porte em João Pessoa/PB (2006-2015)



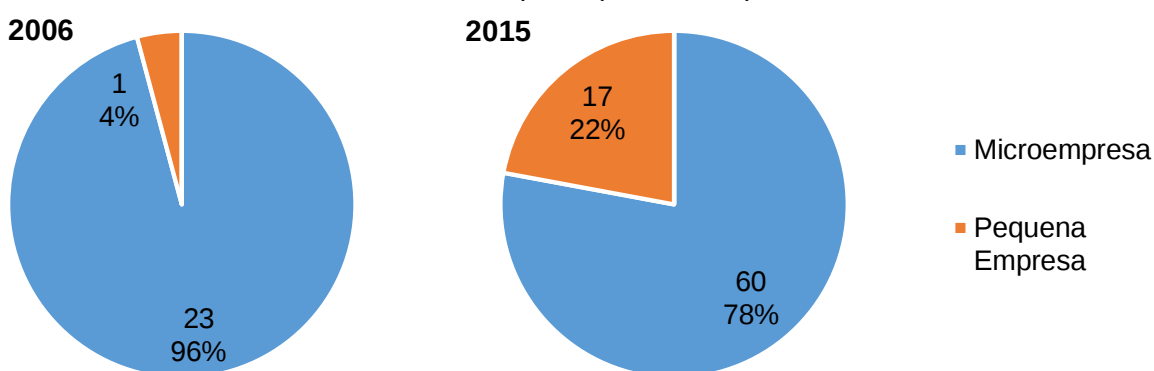
Fonte: Base RAIS (2006; 2015). Elaboração da autora (2018).

Gráfico 05 - Percentual e quantitativo de empresas do grupo de Construção de Edifícios com base no porte em João Pessoa/PB (2006-2015)



Fonte: Base RAIS (2006; 2015). Elaboração da autora (2018).

Gráfico 06 - Percentual e quantitativo de empresas do grupo de Obras de Acabamento com base no porte (2006-2015)



Fonte: Base RAIS (2006; 2015). Elaboração da autora (2018).

O grupo de atividades “Obras De Acabamento”, apesar do aumento apresentado na quantidade de novos estabelecimentos, exibiu mudanças inversas em relação àquelas da atividade “Incorporação de Empreendimentos Imobiliários”, isto é,

apresentou diminuição do percentual de microempresas e aumento proporcional das empresas de pequeno porte.

Em relação à quantidade total de vínculos empregatícios no setor imobiliário, houve um aumento médio de 137% na quantidade de pessoas empregadas⁵¹. Dentre os grupos pertencentes à seção “Construção”, ou seja, os que se inserem diretamente no processo de produção imobiliária, poucos foram aqueles que apresentaram redução de vínculos entre os anos 2006 e 2015. Foram eles o grupo de “Demolição e Preparação de Terreno” (-77%) e de “Outros Serviços Especializados para Construção” (-41%), que compreende serviços especializados que necessitam de equipamentos e habilidades específicas.

Os demais grupos exibiram aumentos consideráveis, sobretudo, as “Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios” com aumento de 1013% do número de pessoas empregadas, a “Incorporação de Empreendimentos Imobiliários”, com aumento de 718%, e as atividades de “Obras de Acabamento”, com aumento de 657%.

Além dos aspectos e alterações verificados até então, outro relevante ponto para a investigação acerca da reestruturação do setor imobiliário foi a identificação das mudanças vinculadas à sua produção de acordo com os dados quantitativos de Alvarás de Construção emitidos pela PMJP e da “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários”, a qual levanta mensalmente as informações relativas aos lançamentos imobiliários realizados em João Pessoa.

Com a análise do quantitativo de alvarás de construção emitidos pela PMJP entre 2005 e 2017, os quais foram classificados por bairro e por tipo de uso da edificação, constatou-se que, de fato, a intensa produção imobiliária ocorreu em boa parte do território da cidade: cerca de 30, dos 59 bairros listados, tiveram mais de 100 alvarás emitidos no mencionado recorte temporal. Aqueles aonde foram realizadas poucas construções geralmente são os que apresentam reduzidas zonas passíveis de ocupação urbana, seja pela existência de áreas de preservação ou pelas reduzidas dimensões de seu território.

Além disso, foram constatadas algumas relevantes especificidades relativas aos bairros inseridos na Zona Sul. Dos 57 bairros contemplados no levantamento da PMJP, 29 se inserem na delimitação da Zona Sul especificada nesta tese. Os outros

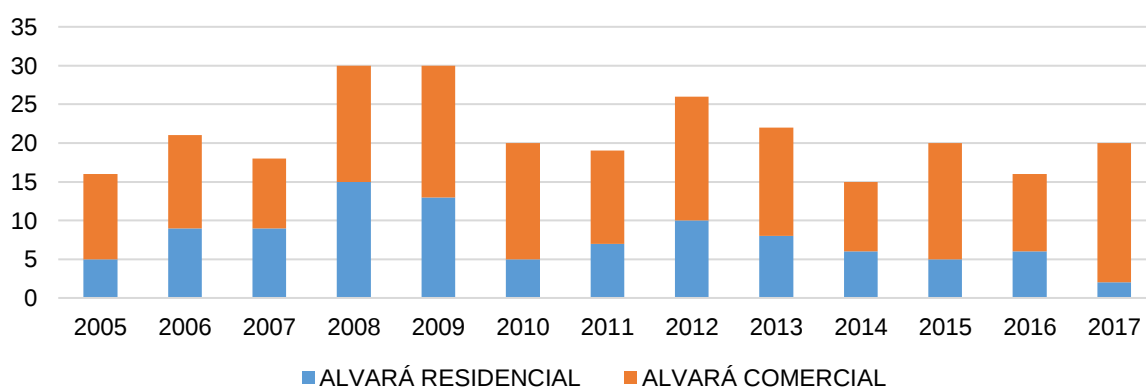
⁵¹ Os quantitativos de vínculos empregatícios anuais levantados pela base RAIS têm o dia 31/12 como referência.

28 bairros, compõem a Zona Norte da cidade. Ao se comparar os quantitativos totais de alvarás emitidos entre as duas mencionadas zonas, observou-se que de um total de 14.002 alvarás emitidos, aproximadamente 10.570 correspondiam a construções localizadas na Zona Sul – cerca de 75,5% - e apenas 3.420 na Zona Norte.

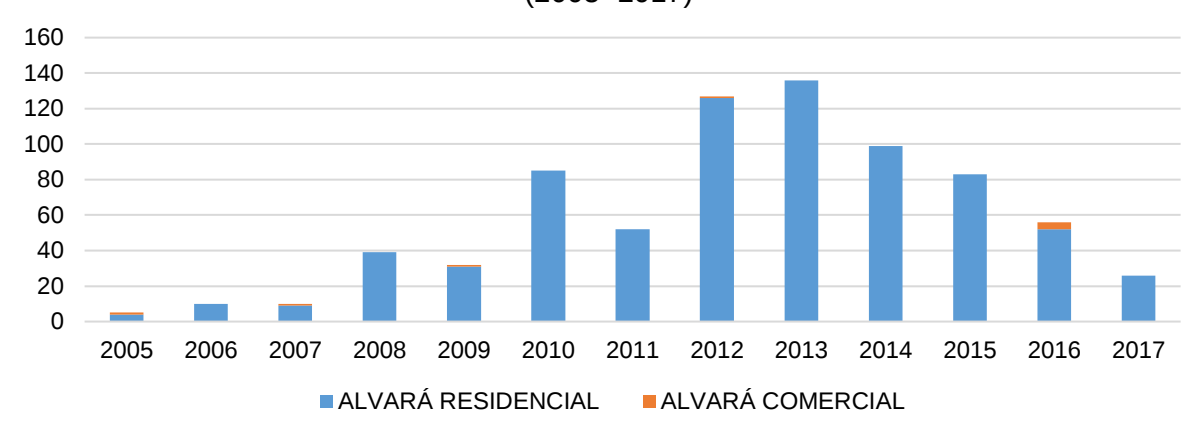
Ao se analisar como se caracterizou a produção nos bairros de cada zona, constatou-se que a maioria das construções na Zona Sul se concentrou intensamente em poucos bairros – 2.000 alvarás foram emitidos apenas para o bairro Gramame, por exemplo - enquanto na Zona Norte, a produção não apresentou diferenças tão marcantes entre os diversos bairros.

Em relação aos usos para os quais se destinaram as novas construções, destacou-se, de modo geral, o uso residencial que abrangeu 90,7% dos alvarás emitidos. Porém, tais percentuais variaram entre as duas zonas analisadas: os alvarás de construção destinados ao uso residencial e comercial na Zona Norte, corresponderam a 73,37% e 24,7%, respectivamente, e, na Zona Sul, a 95,4% e 3,74%. Ao mesmo tempo que, nos bairros da Zona Norte, os alvarás para uso comercial foram emitidos ao longo de boa parte dos anos analisados, nos da Zona Sul, de ocupação recente, tais tipos de alvará passaram a ser emitidos com mais frequência apenas nos últimos anos do recorte temporal da pesquisa. Tais dinâmicas podem ser visualizadas em bairros como Manaíra (Gráf. 07), localizado na Zona Norte, e Paratibe (Gráf. 08), localizado na Zona Sul.

Gráfico 07 - Quantidade de alvarás residenciais e comerciais para construções em Manaíra (2005- 2017)



Fonte: PMJP (2005-2017). Elaboração da autora (2018).

Gráfico 08 - Quantidade de alvarás residenciais e comerciais para construções em Paratibe (2005- 2017)

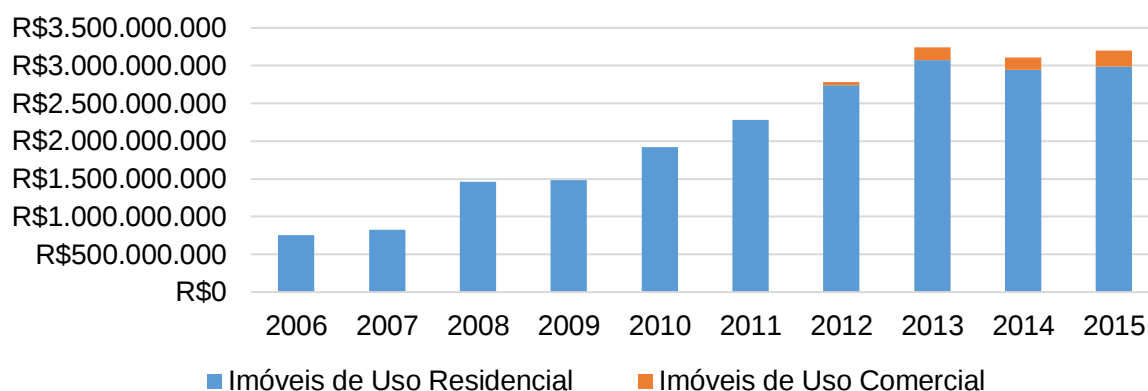
Fonte: PMJP (2005-2017). Elaboração da autora (2018).

Apesar disso, observou-se que, mesmo havendo uma grande concentração e volume de construções voltadas para o uso residencial na Zona Sul, cerca de 33% do total de alvarás para construções de uso comercial e 47% do total de alvarás para construções de uso institucional emitidos pela PMJP se referiam a edifícios nela localizados, o que nos faz constatar que a consolidação da ocupação urbana da Zona Sul envolve não apenas a construção de residências, mas um processo mais amplo de diversificação e expansão de usos do solo destinados ao comércio e aos serviços no espaço intraurbano que aponta para uma mudança da divisão concreta do uso do solo na cidade, isto é, em sua estrutura.

A expansão e valorização que ocorreu na produção imobiliária ao longo do período estudado pode ser visualizada através do VGV⁵² dos empreendimentos imobiliários lançados em João Pessoa (Gráf. 09), isto é, do resultado da soma do valor de venda potencial dos imóveis pertencentes aos lançamentos imobiliários na cidade. O significativo aumento apresentado resulta do aumento do volume construído e, também, do preço dos imóveis ofertados.

Verificou-se também que a produção imobiliária em João Pessoa, durante do período estudado, caracterizou-se quase que completamente como uma produção voltada para o uso residencial. Os lançamentos de unidades comerciais, apesar de só terem sido levantados a partir de 2012, possuíam já naquele ano um VGV muito inferior àquele relativo aos imóveis residenciais.

⁵² Os VGVs indicados no Gráfico foram deflacionados/ajustados com base no Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGM-M/FGV) para dezembro de 2015.

Gráfico 09 - Valor Geral de Vendas em João Pessoa (de dezembro de 2006 a 2015)

Fonte: Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários do Sinduscon/JP, realizada por Fábio Henriques (dez/2006-dez/2015). Elaboração da autora (2018).

No entanto, cumpre ressaltar certas particularidades em relação a tais valores: o VGV dos imóveis residenciais apresentou intenso crescimento entre os anos de 2009 a 2013 (de cerca de 307%), nos anos seguintes o valor sofreu uma discreta alteração, quando, ao mesmo tempo, observou-se que o VGV dos imóveis comerciais apresentou um crescimento de 366%, o que pode inclusive apontar para uma nova tendência de diversificação da produção imobiliária local. A produção de imóveis comerciais apresentou um aumento considerável de 328% de unidades lançadas entre 2012 e 2015, contudo sua quantidade total em 2015 equivalia a apenas 6,8% do total de imóveis residenciais lançados no mesmo ano.

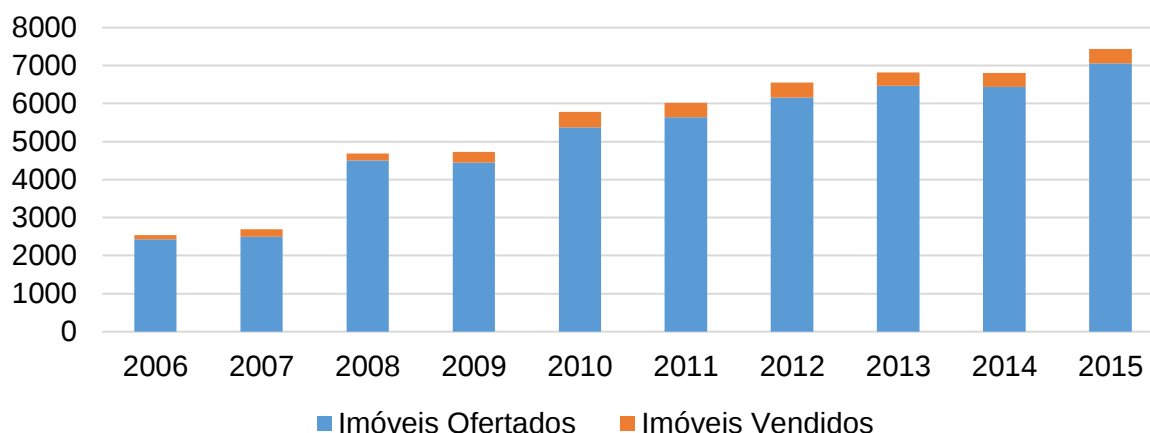
Segundo Capel (2013), a partir do século XXI, sobretudo devido à articulação maior com o capital financeiro, as estruturas das empresas do setor imobiliário sofreram alterações que abrangem desde fusões e aquisições, que apontam para uma maior centralização do capital, até diversificação da sua atividade, como a promoção de novos tipos de produtos imobiliários, o investimento na formação de bancos de terra e na execução de obras de infraestrutura urbana.

Em João Pessoa, de acordo com a pesquisa realizada, apesar de não terem sido identificados processos de fusões e aquisições de empresas, foi constatada a diversificação dos produtos imobiliários tanto em relação à inserção de empreendimentos com novos usos – de comércio e serviços – quanto à mudança das tipologias de imóveis residenciais construídos.

Entre dezembro de 2006 e dezembro de 2015 foi detectado o aumento de aproximadamente 136% do número de empreendimentos lançados (Gráf. 10). Contudo, o percentual maior foi apresentado em relação à quantidade de unidades

habitacionais inseridas em tais empreendimentos que atingiu crescimento de 193% no mencionado recorte temporal.

Gráfico 10 - Número de imóveis residenciais lançados (referência: mês de dezembro dos anos 2006 a 2015)



Fonte: Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários do Sinduscon/JP, realizada por Fábio Henriques (dez/2006-dez/2015). Elaboração da autora (2018).

Tal fato tem relação direta com as modificações nos tipos e tamanhos dos empreendimentos que passaram a ser ofertados: houve aumento na quantidade de apartamentos ofertados por empreendimento, assim como, uma diminuição nas suas áreas privativas. A partir de 2009, os apartamentos com dois quartos foram aqueles lançados/construídos em maior quantidade, enquanto que anteriormente, prevaleciam na produção imobiliária local aqueles com três quartos ou mais.

Além da diminuição do número de cômodos nos apartamentos, observou-se também a diminuição da sua área privativa: anteriormente, a maioria dos apartamentos de dois quartos ocupava em média uma área de 70m², porém, nos anos mais recentes, passou a ser construída com aproximadamente 50m².

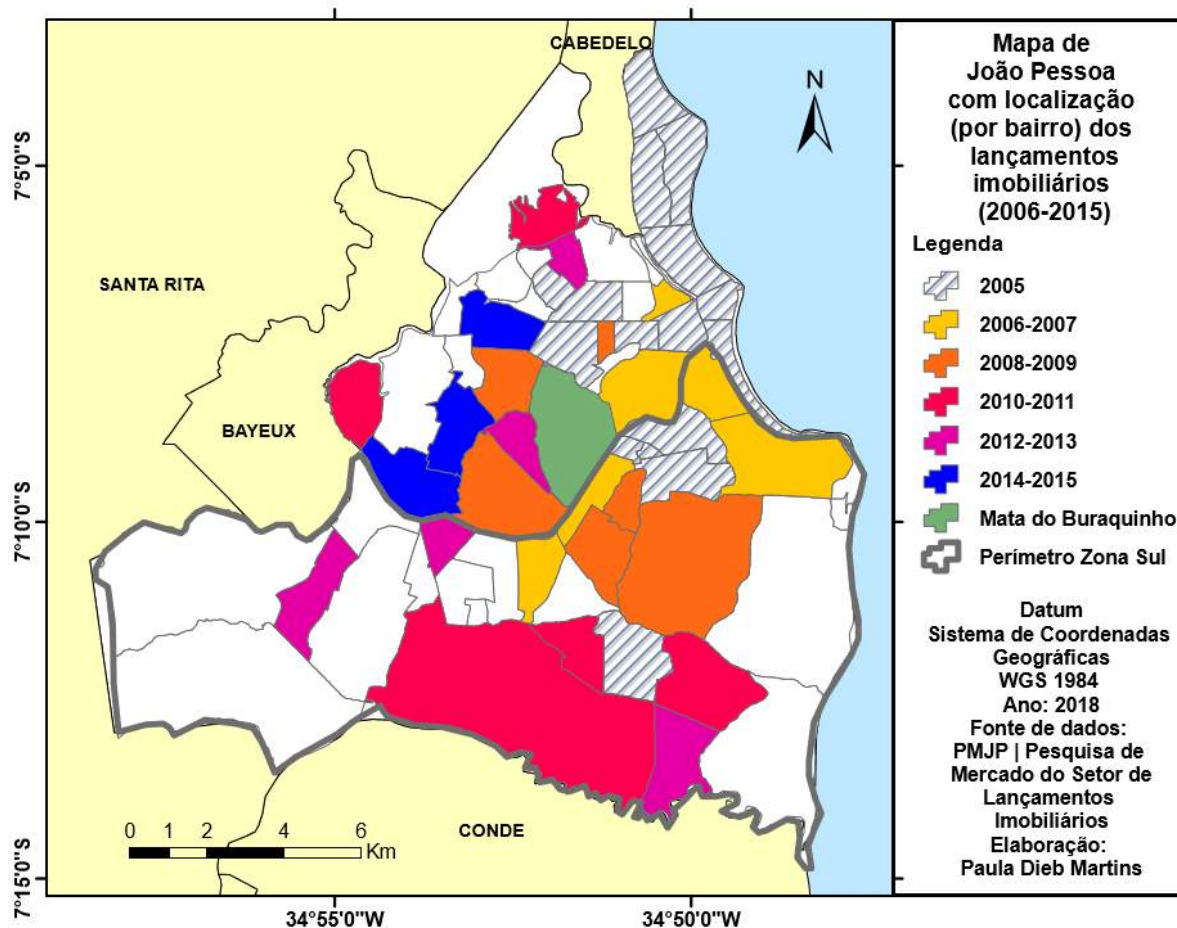
Deste modo, como afirmou Capel (2013), os incorporadores conseguem aumentar a quantidade de imóveis por empreendimento, aumentando assim os seus ganhos, visto que o preço do metro quadrado aumenta devido ao aumento do número de ambientes e equipamentos de uso comum oferecidos.

Nesse período, foram lançados produtos imobiliários inéditos no mercado imobiliário de João Pessoa denominados como “condomínio-clubes”, “condomínio-resorts”, entre outros. Tais empreendimentos caracterizaram-se pela oferta de novos

equipamentos de lazer e segurança, assim como pelo alto padrão construtivo alinhado às novas tecnologias da construção civil.

Para além das mudanças no quadro de produtos ofertados no mercado imobiliário local, vale destacar ainda a considerável expansão geográfica de sua produção na cidade. Os lançamentos imobiliários da cidade que, em 2006, localizavam-se em apenas 11 dos 60 bairros da cidade, passaram a ocorrer, no ano de 2015, em 36 deles, expandindo-se para áreas, até então, caracterizadas como espacialmente periféricas, ocupadas por conjuntos habitacionais populares - compostos em sua maioria por edificações unifamiliares -, autoconstrução, ocupações irregulares e grandes lotes e glebas desocupados (Fig. 18).

Figura 18 - Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos lançamentos imobiliários entre os anos 2006 e 2015 (referência: mês de dezembro de cada ano)



Fonte: Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários do Sinduscon/JP, realizada por Fábio Henriques (dez/2006-dez/2015). Elaboração da autora (2018).

Contudo, ao mesmo tempo em que houve tal expansão, observou-se também a intensificação da produção imobiliária nos bairros que em 2006 já recebiam novos

empreendimentos, de modo que alguns deles continuaram concentrando maior quantidade de lançamentos em relação aos demais, mesmo em 2015, quando a produção já havia se expandido bastante sobre o tecido urbano de João Pessoa.

Tais processos e dinâmicas identificados corroboram Rufino (2016b) quando a mesma afirma que a articulação do capital financeiro à produção imobiliária de fato provocou tanto mudanças na lógica da produção imobiliária da cidade, a qual ocorreu com base em novos padrões espaciais, assim como uma reestruturação no setor imobiliário, o que abrangeu também a reorganização das suas relações de produção, bem como a lógica de reprodução do capital que nele ocorre.

Tais transformações abrangem mudanças que ultrapassam o processo de construção ou de produção do imóvel, propriamente dito, atingindo de uma maneira geral toda a diversidade de agentes e atividades que compõem o setor imobiliário. Com base nas análises realizadas, é possível afirmar que, apesar do *boom* imobiliário que se deu em João Pessoa, a partir de meados da primeira década do século XXI, atividades outras, que não a construção de edifícios propriamente dita, ganharam destaque e relevância.

O crescimento relativo aos estabelecimentos de atividades de transações comerciais de imóveis e de incorporação imobiliária corrobora tal processo ao mostrar o protagonismo assumido pelo imobiliário como setor voltado não apenas para a produção de moradias, mas sobretudo para o consumo, o investimento e a reprodução do capital.

A ascensão de serviços específicos, como aqueles de acabamento e instalações elétricas e hidro sanitárias, assinalaram também uma complexificação e especialização no âmbito das relações de produção, em que passa a haver descentralização das atividades, através da terceirização de serviços, no processo de construção do edifício.

Deste modo, por meio da investigação acerca das recentes transformações no setor imobiliário local, constatou-se que, de fato, as mudanças apresentadas a partir de meados dos anos 2000 consistem numa ruptura em relação à sua configuração passada, à medida que o mesmo apresentou mudanças quantitativas relevantes concernentes às suas empresas – número e porte de estabelecimentos e pessoal empregado –, assim como à espacialização e volume da sua produção, que se intensificou e se expandiu consideravelmente sobre grande parte do espaço intraurbano de João Pessoa, principalmente, sobre a Zona Sul.

3.2 A atuação do poder público local na (re)produção do espaço intraurbano de João Pessoa (2005-2015)

Os agentes envolvidos na produção do espaço nas cidades - os agentes urbanos -, suas relações e suas formas de atuação ocorreram de modo diverso ao longo do tempo. De acordo com Capel (2013), tomando como referência principal o contexto europeu, tais aspectos caracterizaram-se, de uma maneira geral, em três grandes fases: a pré-capitalista e pré-industrial, a capitalista (e industrial, em alguns países) e a de ascensão do conglomerado financeiro.

A primeira, cujo predomínio se deu até o início do século XIX, foi marcada pelas relações sociais de tipo feudal. A segunda, cuja hegemonia perdurou ao longo dos séculos XIX e XX (até 1975), caracterizou-se, inicialmente, pela relevância adquirida pelos construtores e pela da propriedade da terra na “construção da cidade” e, posteriormente, pela emergência dos promotores imobiliários. Na terceira fase, formada através do processo de reestruturação capitalista, na década de 1970, ascende como relevante agente o conglomerado financeiro, o qual passa a intervir diretamente na produção imobiliária.

Os agentes urbanos podem ser públicos ou privados. Este último compõe um diversificado grupo que atua segundo seus próprios interesses – sejam eles econômicos, políticos ou sociais - e é formado pelos proprietários de terra, os proprietários dos meios de produção, os incorporadores, as empresas construtoras e os demais profissionais envolvidos com a promoção, construção e comercialização imobiliária. Já os agentes públicos são aqueles que devem agir segundo o interesse e bem-estar da sociedade de uma maneira geral e conformam um grupo que atua em nome do Estado (CAPEL, 2013).

Contudo, como afirmou Lefebvre (2007), a produção do espaço é definida em grande parte pela atuação do Estado que, apesar da sua aparência imparcial, age segundo os interesses dos capitalistas sendo, portanto, “[...] um aliado necessário para a sua reprodução [do capital] frente à propriedade imobiliária” (BOTELHO, 2007, p. 83).

O Estado age sobre o mercado de terras de diversas formas, obtendo variados resultados, misturando-se na prática com a ação de outros agentes, o que pode causar uma confusão em sua análise e compreensão. Segundo Jaramillo (2009), sua atuação sobre o mercado de terras pode ocorrer sobre quatro linhas distintas e

fundamentais: na tributação da terra, no meio fiscal, dos impostos, os quais afetam as condições práticas dos agentes e os preços do solo; na regulação urbana decorrente do planejamento urbano, com normas de usos do solo e definição de densidades construtivas; no provimento da infraestrutura urbana pelo Estado; como agente imobiliário, podendo assumir o papel de proprietário de terras e de produtor do espaço construído.

Deste modo, a fim de caracterizar e analisar a atuação do Estado na Zona Sul de João Pessoa foi realizada, inicialmente, a análise das obras empreendidas em João Pessoa pela PMJP e pelo Governo do Estado da Paraíba. De modo geral, foram identificadas aquelas que compreenderam intervenções diretas no espaço urbano, como as relativas à pavimentação e drenagem, à construção de equipamentos sociais, de educação e saúde, à urbanização⁵³ e à produção da habitação social. Posteriormente, efetuou-se uma análise acerca das recentes mudanças na legislação urbana que incide sobre a mencionada área, destacando as possíveis implicações para futuros usos e ocupações do solo.

A pesquisa documental realizada na PMJP deu-se com a consulta aos relatórios anuais da Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA) - que fiscaliza o andamento das obras da PMJP relativas às áreas sociais, de saúde, de educação, de urbanização, de pavimentação e de drenagem – e à lista dos conjuntos, condomínios ou residenciais de habitação popular empreendidos pela Secretaria Municipal de Habitação Social (SEM HAB).

Em relação à pavimentação e drenagem de vias, foram identificadas obras de pavimentação de ruas – em paralelepípedo e em asfalto -, instalação de sistema de drenagem e recuperação de pavimentação e drenagem. A partir do ano de 2007, constatou-se a predominância das mencionadas obras na Zona Sul, principalmente no que se refere à instalação de pavimentação em paralelepípedos que, nos anos de 2008, 2011, 2012 e 2015, ocorreu exclusivamente em bairros localizados na mencionada área.

No que diz respeito à instalação de equipamentos sociais, foram verificadas obras de reformas de Centros de Referência, de Centros de Juventude e de Mercados Públicos; foram construídas Unidade de Confeção, Restaurante Popular e Cozinha

⁵³ De acordo com os dados da Secretaria de Infraestrutura da PMJP, as obras de urbanização compreendem a construção de praças, parques, passeios e calçadas.

Comunitária, Central de Comercialização de Agricultura Familiar e Vila Olímpica. A maioria dos investimentos em equipamentos sociais se concentrou nos bairros da Zona Sul, principalmente nos anos de 2005, 2007, 2009, 2012, 2013 e 2014, quando cerca de 90% ou mais das obras realizadas na cidade ocorreram nos mesmos.

Além deles, vale ressaltar o alto investimento na instalação do Complexo da Estação Ciência Cultura e Artes (Fig. 19), cuja obra custou aos cofres públicos, em 2011, R\$ 33.057.810,04 e, no ano seguinte, mais R\$ 20.645.109,58, que foi destinado à ampliação de sua infraestrutura. Tal montante de investimento mostra-se assim desproporcional quando comparado aos gastos totais referentes às demais obras sociais empreendidas pelo poder público local.

Figura 19 - Complexo Estação Ciência Cultural e Artes



Disponível em: <<https://contatoabol.wixsite.com/cbol2018>>. Acesso em: 13 mar. 2018.

As intervenções referentes aos equipamentos de saúde nos bairros da Zona Sul de João Pessoa abrangeram construção e reforma de Unidades de Saúde Familiar, Programa de Saúde da Família e Unidade de Pronto Atendimento, hospitais, centros de práticas integrativas, centros de zoonoses, entre outras. Dentre elas, destacaram-se pelo custo e pela relevância do equipamento, a construção do Centro de Ortopneumatologia, em Mangabeira, e a reforma do Hospital do Valentina. De uma maneira geral, os investimentos públicos em tal setor concentraram-se na mencionada zona, principalmente, nos anos de 2008, 2013 e 2015, quando todas as obras realizadas na cidade se localizaram em bairros situados nessa área.

As obras de equipamentos de educação realizadas nos bairros da Zona Sul compreenderam construção e reforma de escolas municipais, Centros de Referência

em Educação Infantil e, dentre elas, destaca-se o Complexo Educacional construído no Bairro das Indústrias. Diferentemente das demais áreas de investimentos abordadas até então, em relação aos demais bairros da cidade, as obras relativas aos equipamentos de educação predominaram nos bairros da Zona Sul apenas nos anos 2014 e 2015.

Ao contrário do que foi analisado a respeito das obras realizadas pela PMJP, entre 2005 e 2015, sobre as intervenções vinculadas à urbanização, observou-se uma distribuição mais equilibrada dos investimentos ao longo dos bairros e zonas da cidade. No recorte temporal analisado, foram identificadas obras de praças, canteiros, passeios e construção de passarelas metálicas na Zona Sul.

Em relação à produção de habitação, a PMJP, entre os anos de 2005 e 2017⁵⁴, entregou um total de 11.468 unidades habitacionais com recursos provenientes de diversos programas federais, tais como Programa de Arrendamento Residencial, Programa Crédito Solidário, Programa Habitar Brasil e PMCMV. Dentre eles, destaca-se a construção do Conjunto Gervásio Maia, inaugurado em 2007, com 1.036 unidades habitacionais, localizado no mencionado bairro (Fig. 20).

Figura 20 - Conjunto Gervásio Maia



Fonte: Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/pmjp-entrega-escritura-definitiva-a-familias-no-gervasio-maia/>>. Acesso em: 13 mar. 2018.

⁵⁴ Apesar do recorte temporal da pesquisa ora apresentada compreender o período de 2005 a 2015, ao longo do levantamento das obras de habitação de interesse social promovidas pela PMJP, observou-se que todos os empreendimentos entregues nos anos 2016 e 2017, foram contratados em anos anteriores, sendo a maioria de 2013. Deste modo, os mesmos foram incluídos, a fim de se obter um quadro mais completo dos investimentos e ações no setor de habitação social por parte da mencionada instituição.

No mencionado período, foi investido o total de R\$ 409.212.889,96, no qual se destacou a utilização dos recursos do Fundo de Arrecadação Residencial, através do PMCMV, o qual equivaleu a 70% de tal montante (R\$ 296.814.792,39) e a 5.926 unidades habitacionais entregues.

No tocante à localização de tais empreendimentos, vale ressaltar a predominância dos mesmos na Zona Sul de João Pessoa: nela foram construídas 10.277 unidades, das quais 4.224 foram implantadas no bairro de Gramame, o qual localiza-se próximo ao limite sul da cidade.

Para investigar as obras empreendidas pelo Governo do Estado, foram consultadas as listas com contratos firmados entre os anos de 2005 e 2015⁵⁵ referentes às obras de infraestrutura, equipamentos e habitação realizadas no espaço intraurbano de João Pessoa. Com isso, foram investigadas as listas dos seguintes órgãos: Superintendência de Obras do Plano de Desenvolvimento do Estado (SUPLAN), Departamento de Estradas e Rodagens (DER) e Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP).

A SUPLAN que, dentre outras funções, é responsável pela fiscalização da execução de obras públicas do Estado, firmou contratos com empresas privadas para execução de relevantes intervenções que ocorreram no espaço intraurbano de João Pessoa entre os anos de 2005 e 2015, principalmente, aquelas localizadas nos bairros da Zona Sul, com obras de reforma e de construção de equipamentos sociais e educacionais e de drenagem e pavimentação de vias.

Dentre elas, destacou-se pelo porte e pelo custo em relação a todas as demais obras empreendidas em João Pessoa, a contratação do projeto de arquitetura do Centro de Convenções de João Pessoa (Fig. 21), orçado em 2006 por R\$ 555.000,00, e do serviço de execução de tal obra, cujo custo, orçado em 2009, foi de R\$ 106.849.548,45.

Ademais, também se destacou a contratação do projeto de engenharia e de execução da adequação das interseções para transposição da BR 230 e seus respectivos sistemas viários de acesso, ou seja, do Viaduto do Geisel (Fig. 22), os quais foram orçados em R\$ 696.399,99 (2013) e R\$ 31.147.018,07 (2014), respectivamente. Tal obra de infraestrutura solucionou diversos problemas de tráfego viário na área decorrentes dos constantes conflitos na BR 230 entre o fluxo

⁵⁵ Disponíveis no Portal da Transparência do Governo do Estado da Paraíba.

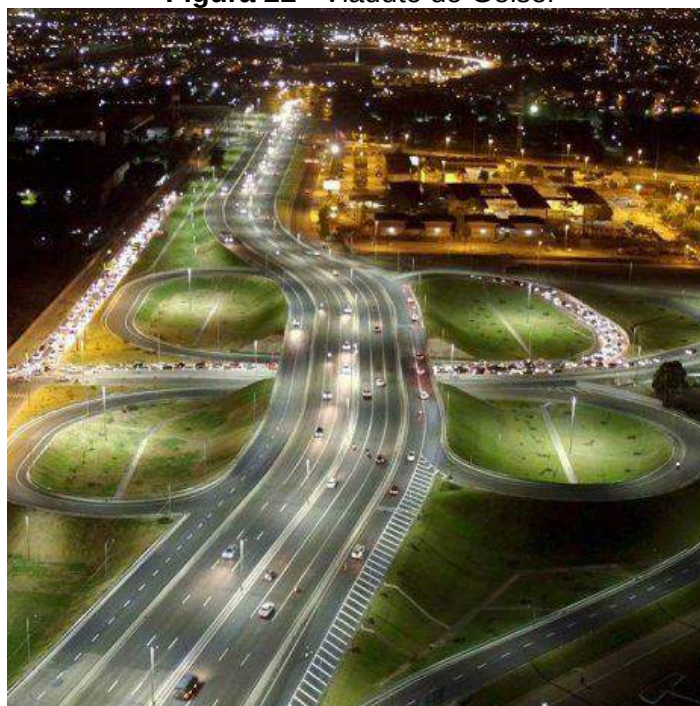
intermunicipal de ônibus, caminhões e automóveis com o fluxo local de veículos, que utilizavam as vias da BR para acessar diversos bairros da Zona Sul.

Figura 21 - Centro de Convenções de João Pessoa



Fonte: Disponível em: <<http://www.senabom2017.com.br/site/senabom2017/local-do-evento>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

Figura 22 - Viaduto do Geisel



Fonte: Disponível em: <<http://www.portaldolitoralpb.com.br/>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

O DER, autarquia responsável, de modo geral, pelo planejamento, gerenciamento, execução e operação de questões relativas ao sistema de transporte – rodoviário e coletivo - no âmbito estadual, teve importantes contratos firmados no recorte temporal estudado referentes à área da Zona Sul de João Pessoa. Dentre eles,

destacaram-se pelo porte e pelos custos da obra, aqueles contratos relativos à elaboração do estudo ambiental e projeto executivo de engenharia para a passagem subterrânea viária – túnel - do Trevo das Mangabeiras, orçados em R\$ 461.308,59, no ano de 2012, e a Construção do Trevo das Mangabeiras (Fig. 23), orçado em 2013, por R\$ 18.618.968,18.

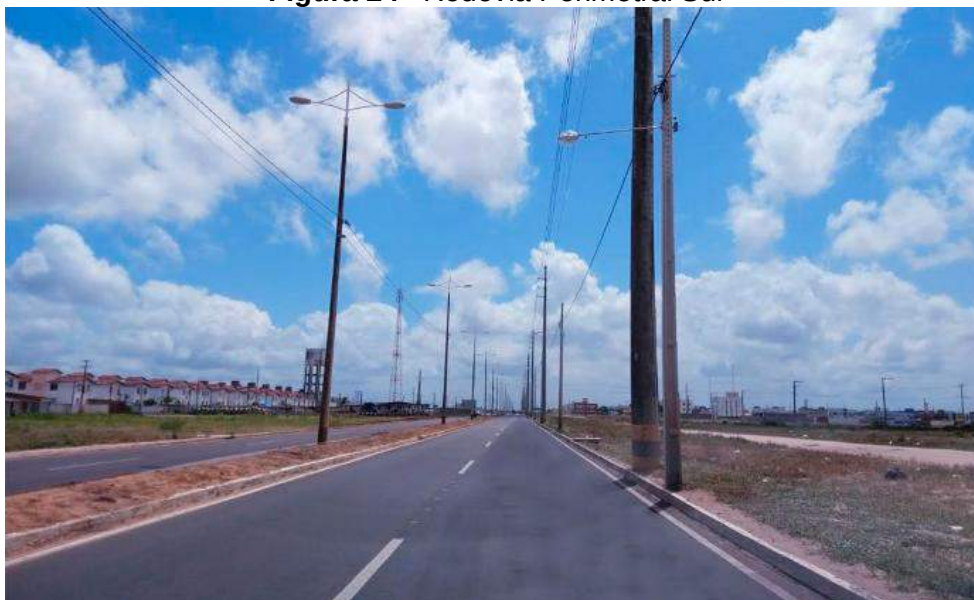
Figura 23 - Trevo das Mangabeiras



Fonte: Disponível em: <<http://www.senabom2017.com.br/site/senabom2017/local-do-evento>>. Acesso em: 15 mar. 2018

Além disso, destacou-se também a obra de construção da Rodovia Perimetral Sul (Fig. 24), que foi orçada em R\$ 6.523.992,11, no ano de 2013. A abertura de tal via, com 12,8km de extensão, correspondeu a uma importante obra de mobilidade urbana em João Pessoa, pois compreende a criação de um novo acesso aos bairros mais periféricos da Zona Sul da cidade, ligando a BR 101 à rodovia PB 008. Por fim, as obras de pavimentação, urbanização, construção de calçadas e instalação de paisagismo e iluminação panorâmica custaram cerca de R\$ 21.000.000.

Vale ressaltar que, no conjunto das obras contratadas no âmbito do DER, aquela que teve o custo mais alto foi a de pavimentação da via marginal do Rio Jaguaribe conectando a Avenida José Américo de Almeida à Avenida Epitácio Pessoa e à Avenida Ruy Carneiro em 2010 (R\$ 35.913.992,98). Tal intervenção, apesar de estar localizada na Zona Norte de João Pessoa, decorreu, entre outros fatores, da intensificação da ocupação da Zona Sul da cidade e da necessidade de ampliação dos acessos e da melhoria da mobilidade urbana na Avenida José Américo de Almeida, via que limita as mencionadas zonas.

Figura 24 - Rodovia Perimetral Sul

Fonte: Disponível em: <<https://diariopb.com.br/governo-inaugura-a-pavimentacao-da-via-perimetral-sul-nesta-sexta-feira/>>. Acesso em: 15 mar. 2018

Em relação à CEHAP, órgão responsável pela fiscalização e execução das obras de habitação social empreendidas pelo Governo do Estado, sua produção concentrou-se na Zona Sul de João Pessoa, majoritariamente, no Bairro de Mangabeira, no qual o governo dispunha de lotes para implantar tais empreendimentos. Nos documentos pesquisados não foi possível identificar o montante de investimento feito pelo Governo, nem precisar exatamente a quantidade de unidades produzidas pela mencionada companhia entre 2005 e 2015, contudo, de acordo com Dantas (2018), entre 2006 e 2017, foram construídas 3.609 unidades habitacionais pela CEHAP.

Com o levantamento e análise das principais obras empreendidas tanto pelo poder público municipal quanto estadual em João Pessoa, pode-se corroborar, portanto, o relevante interesse na melhoria da qualidade do espaço urbano e da integração da Zona Sul a partir, sobretudo, da implantação de elementos infraestruturais - como o Trevo das Mangabeiras e o Viaduto do Geisel - e de grandes equipamentos - como o Centro de Convenções e o Estação Ciência Cultura e Arte -, cujos custos de implantação se sobressaíram em relação às demais obras empreendidas e cujo porte de intervenção alcança a escala intraurbana e, assim, projeta à Zona Sul novas funções e atrai novos investimentos e atenção dos agentes e atores locais.

Tal foi o caso da implantação do *Mangabeira Shopping* (Fig. 25), empreendimento privado de escala inédita na Zona Sul que foi inaugurado em 2014. Foi localizado estrategicamente no entorno do Trevo das Mangabeiras, ponto nodal do sistema de transporte viário da Zona Sul, próximo a bairros populares e a bairros de ocupação recente habitados predominantemente por grupos de alta renda - com a implantação de condomínios horizontais e verticais fechados.

A localização privilegiada de tal equipamento resultou de um acordo entre o seu empresário e o Governo do Estado, em 2011, no qual foi firmado um Termo de Ajuste de Conduta junto ao Ministério Público que resultou na permuta do lote de patrimônio público, onde até então funcionava a Academia de Polícia do Estado, em troca de outro, de propriedade do empresário, localizado também na Zona Sul, porém em uma área mais distante de tais bairros, na margem da BR 230, no entorno do Viaduto do Geisel.

Figura 25 - Mangabeira Shopping



Fonte: Disponível em: <<http://www.senabom2017.com.br/site/senabom2017/local-do-evento>>. Acesso em: 15 mar. 2018

Além disso, foi acordado também um crédito de R\$ 11.800.000,00 a ser pago pelo empresário por meio da construção das novas sedes da Central de Polícia, da Academia de Polícia do Estado e do Instituto de Polícia Científica, os quais, na ocasião, ainda não possuíam suas novas localizações definidas.

Posteriormente, foi definido que a Central de Polícia seria instalada no terreno no Bairro do Geisel – ofertado na permuta – e os demais equipamentos seriam construídos em terrenos públicos do Governo do Estado. De acordo com matéria

publicada no *website* do Governo do Estado da Paraíba, o discurso do governador justificando tal negociação, enfatizou a importância da geração de empregos e o investimento milionário na segurança pública local, quando disse, em 2011,

“Qual foi o ano nas últimas décadas que a segurança recebeu um investimento de R\$ 10 milhões? Ninguém sabe. Mas esse governo vai atrás de investimentos para gerar empregos para o povo, mesmo com o trabalho contra de alguns que preferem sabotar os interesses do povo simplesmente por serem contra o governador. O interesse do povo precisa ser respeitado e a única coisa que quero é que os deputados votem e digam ao povo se são a favor ou contra os três mil empregos diretos e os R\$ 10 milhões em investimento da segurança”, completou, “garantindo que o Estado só sai ganhando e o processo está dentro da legalidade” (Disponível em: <<http://paraiba.pb.gov.br/delegados-aprovam-permuta-de-terreno-para-construcao-da-acadepol-e-central-de-policia/>>. Acesso em: 13 jan. 2018).

Como afirmou Gottdiener (1993), pelo fato da propriedade privada da terra assumir protagonismo no recente processo de reestruturação capitalista no/do espaço, sua manipulação passa a ser alvo da atuação conjunta e convergente dos setores público e privado, através da formação de “redes de crescimento”⁵⁶, as quais manipulam o espaço de acordo com seus interesses particulares sob a ideologia e discurso de crescimento e desenvolvimento local, sempre que uma boa oportunidade de investimento aparece, a fim de legitimar suas ações. Em meio a essas estratégias, participam geralmente grupos sociais específicos devido aos altos custos ou requisitos financeiros exigidos.

Nesse processo, a terra passa a ser utilizada pelos proprietários fundiários e pelos promotores imobiliários como meio direto de adquirir riqueza, ou seja, conferindo o que nos esclarece Gottdiener (1993), ela será alvo da manipulação dos capitalistas “através de poderes monopolistas, a fim de criar as condições para realização de renda e a produção de um meio ambiente de valores [...]” (p. 178).

Com base nas leituras de Lefebvre (2007), Gottdiener (1993) afirmou que, na sociedade contemporânea, o mercado imobiliário desempenha o papel de mediador entre o processo de acumulação de capital e o bem imóvel, utilizando o seu potencial de transformação e sua baixa composição orgânica, para comercializá-lo. Cabe ressaltar que, para que a atuação do mercado imobiliário se concretize, é necessária

⁵⁶ Gottdiener (1993) utiliza o termo “rede”, pois acredita que o mesmo, como uma trama, descreve melhor a convergência da ação e da estrutura associadas ao setor da propriedade enquanto linha de frente da reestruturação espacial.

a participação de outros agentes tais como as instituições, através de regulamentações, taxações e subsídios.

Deste modo, se forma a coalização ou rede de crescimento, que segundo Gottdiener (1993), consiste num grupo seleto composto por agentes dos setores públicos e privados que possuem interesses convergentes e se organizam em torno da ideologia do crescimento local.

Segundo Logan e Molotch (2015), enquanto a maioria da população da cidade a considera como um local de moradia e trabalho (valor de uso), para as elites locais a cidade consiste em uma “máquina de crescimento”, isto é, um meio de aumentar ou adquirir riqueza (valor de troca), de modo que,

Aunque puedan diferir acerca de cuál es la estrategia concreta capaz de alcanzar éxito, las élites emplean el consenso sobre el crecimiento a fin de eliminar cualquier visión alternativa sobre los objetivos del gobierno local o el sentido de la comunidad (p. 158).

Desta maneira, a ideologia do “desenvolvimento econômico”, que favorece o enriquecimento e interesse das elites, é apoiada pelo setor público e colocada acima de valores morais e políticos, ao ponto de que o orgulho cívico passe a se relacionar diretamente com os possíveis ou falsos benefícios decorrentes do crescimento local.

Com base no estudo histórico sobre a formação de cidades americanas, Logan e Molotch (2015) corroboraram que, na gestão da cidade, os interesses relativos ao valor de troca, na maioria dos casos, se sobrepõem àqueles relativos ao valor de uso através das coalizões do poder público com o privado, este geralmente representado pelos grandes capitalistas. Nelas, as políticas urbanas são elaboradas com base na ideologia do desenvolvimento, objetivando “modernização”, “progresso” e “sucesso” e, desse modo, as cidades se transformam em “máquinas de crescimento urbano”.

De acordo com Gottdiener (1993), tal aliança ocorre sempre que uma boa oportunidade de investimento no setor secundário aparece e, “é precisamente a manipulação do espaço por esses interesses poderosos, como as redes de crescimento, que produz os aspectos singulares do ambiente construído” (p. 221).

Mais especificamente, as redes de crescimento se tratam de coalizões público privadas acordadas entre os agentes envolvidos que compreendem o trabalho formal e organizado, e se sustentam através da burocracia local. Elas podem apresentar variações de acordo com os agentes que as compõem, com o local onde ocorrem e, também, na sua estrutura funcional, isto é, seus integrantes podem apresentar funções variadas dentro das mesmas (GOTTDIENER, 1993). As mencionadas

características denotam a ampla variedade de especificidades que as coalizões podem apresentar, o que implica que para a sua compreensão a identificação da relação entre os agentes que a compõem é fundamental.

Cumprе ainda destacar que as coalizões podem agir de forma corrupta para explorar e contemplar seus interesses e, de acordo com o lugar e com o contexto envolvido, podem atuar sobre eles várias coalizões, as quais concorrerão pela manipulação dos processos interessados.

Apesar de não ter sido encontrado a existência de Parcerias Público-Privadas em João Pessoa na pesquisa documental, acredita-se que o recente governo local tem assumido uma postura empreendedora, nos termos de Harvey (2005), visto que o mesmo focou mais em uma “economia política do lugar”, do que em uma “economia política do território”, muito embora as intervenções pontuais realizadas, tenham repercutido em todo o seu espaço intraurbano.

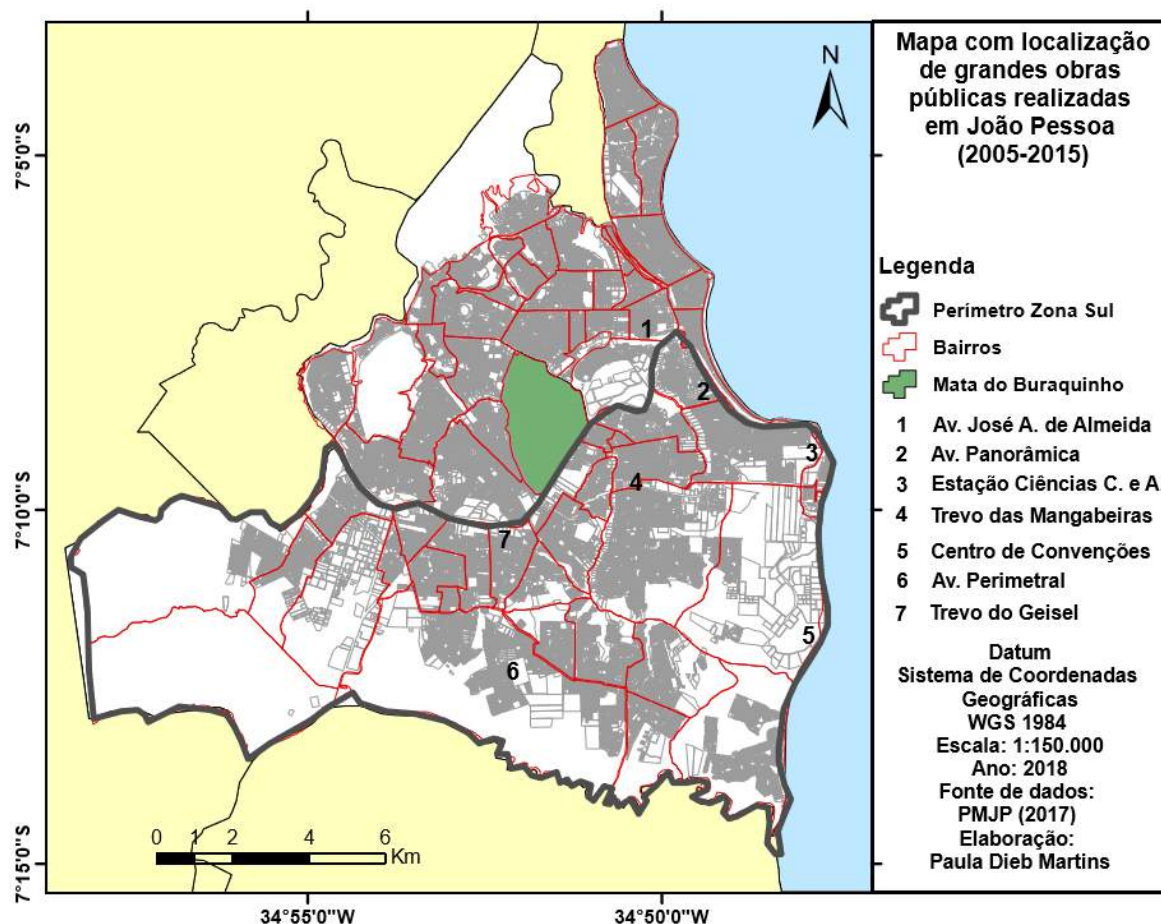
A concentração de vultosos investimentos públicos na construção de equipamentos voltados para a arte, o lazer, a cultura e o consumo, com custos desproporcionais em relação aos das demais obras realizadas, apontam para uma modificação de postura que tem ocorrido nas últimas décadas nos governos locais em diversas cidades.

De acordo com Harvey (2005), nesse contexto, o espaço urbano passa por um processo de transição, no qual o rígido urbanismo modernista perde protagonismo na produção do espaço urbano e abre lugar para ideias pós-modernas, onde o design, o estilo de vida e a cultura ganham voz, o que repercute em benefícios para os grupos sociais pertencentes às classes de alta renda e ao capital privado e em prejuízo do consumo coletivo local, do poder de classe e do empobrecimento daqueles que possuem baixa renda. Tal processo se caracteriza pela execução de ações empreendedoras em detrimento de uma abordagem administrativa com base em um consenso de que, ao aumentar a atratividade da cidade, esta torna-se mais suscetível a receber maiores benefícios e despertar o interesse de investimento de novos agentes e capitais.

Tal alteração, observada nas governanças urbanas em países capitalistas avançados, decorreu das transformações econômicas da década de 1970, as quais repercutiram diretamente na diminuição da capacidade de controle dos fluxos financeiros dos Estados-nação e na consequente ascensão do poder local para a negociação dos investimentos financeiros (HARVEY, 2005).

Além disso, cabe ressaltar ainda que a ação do Estado na promoção da Zona Sul de João Pessoa não se limitou à realização das mencionadas obras (Fig. 26). Sua atuação se deu também por meio da alteração da legislação urbana incidente sobre a mesma ao modificar o zoneamento e macrozoneamento urbano e, assim, permitir uma maior ocupação dos lotes, maior índice de aproveitamento e novos tipos de uso do solo.

Figura 26: Mapa com localização de grandes obras públicas realizadas em João Pessoa (2005-2015)



Fonte: PMJP (2017). Elaboração da autora (2018).

A atualização do Plano Diretor em 2008, conforme abordado no capítulo 2 desta tese, alterou os perímetros das macrozonas existentes e aumentou os limites de ultrapassagem do índice de aproveitamento básico nas zonas de Adensamento Não Prioritário e Não Adensáveis. Tais modificações, por sua vez, foram mais intensas na Zona Sul da cidade, tendo em vista que boa parte da área não havia até então sido classificada/zoneada como área urbana.

Deste modo, pode-se afirmar que, em relação à legislação que incide sobre a Zona Sul, houve não apenas o aumento da área zoneada e diminuição das áreas de preservação ambiental, mas também a complexificação do zoneamento de uso e ocupação do solo, visto que a área passou a ser constituída por novas zonas que abrangem tipologias diversas daquelas até então determinadas para o local.

As mudanças realizadas na década de 2000 no Plano Diretor e no Código de Urbanismo pelo poder público municipal, de uma maneira geral, não apenas atualizaram as delimitações do perímetro urbano da cidade, mas possibilitaram e acarretaram a intensificação da ocupação do solo com usos urbanos, que se materializou na implantação de grandes edificações, no aumento do fluxo de veículos, na necessidade de criação de novas vias, no desmatamento das áreas de proteção ambiental e na extinção das áreas de produção agrícola, sobrepondo a reprodução do espaço urbano aos recursos naturais da área e os interesses particulares da iniciativa privada aos interesses da sociedade, principalmente na Zona Sul.

Além dessas modificações, há que se destacar alterações realizadas no marco regulatório urbano em um setor específico da mencionada zona, as quais transformaram definições restritivas em relação ao uso e ocupação do solo de uma área localizada até então em uma Zona de Restrição Adicional (ZRA) no bairro Altiplano Cabo Branco.

Em 8 de janeiro de 2007, o Decreto nº 5.844 da PMJP delimitou uma área dentro da ZRA e a definiu como Zona de Adensamento Prioritário (ZAP), com índice de aproveitamento chegando a 4 em determinado setor do bairro, permitindo assim a construção de edifícios altos, com a condição de acordo prévio com a PMJP, no tocante à instalação de infraestrutura viária e de drenagem.

Posteriormente, em 29 de novembro de 2010, foi publicado o Decreto nº 7.073, que modificou a classificação da zona da Quadra 1, do referido bairro, de Zona Especial de Preservação para Zona Axial 3 e, ainda, delimitou na mencionada quadra uma área específica, a qual foi definida como Setor Residencial Especial.

Tais mudanças no zoneamento da quadra repercutiram diretamente no futuro uso e ocupação do seu solo à medida que aumentaram os índices máximos de ocupação, diversificaram os usos do solo permitidos e consentiram a construção de edifícios com mais de cinco pavimentos, com índice de aproveitamento 3 e apenas 30% de área permeável mínima (FERNANDES, 2013).

Esse último decreto não poderia ser realizado, visto que, de acordo com o Artigo 170 do Código de Urbanismo de João Pessoa, a alteração das zonas e setores estabelecidos só pode ser realizada a partir de uma revisão sistemática do Plano Diretor Físico da cidade, o que não foi realizado.

Os dois recentes decretos realizados pelo poder público municipal, que alteraram as definições de uso e ocupação de 15% da área do bairro Altiplano Cabo Branco, ocorreram em um importante período, no qual a produção imobiliária assumiu um papel relevante na economia e política nacionais, provocando intensas transformações no espaço urbano das cidades brasileiras. Nesse contexto, como afirma Rolnik (2015),

A derrogação de um dos elementos essenciais do planejamento urbano modernista, o zoneamento, através da sua flexibilização seletiva, também faz parte do ideário neoliberal. Assim como nas relações de trabalho, trata-se da criação de um ambiente menos regulado e com mais liberdade de ação para o mercado. Entretanto, não se trata de suspender ou substituir o zoneamento, instrumento construído à imagem e semelhança do mercado, mas de abrir as possibilidades de exceção, [...] (p. 329).

Deste modo, o ideário neoliberal se mostra presente não apenas nas mudanças no setor econômico/produtivo, como foi analisado na primeira parte deste capítulo, mas também atinge a regulação e legislação urbana, flexibilizando-a em função de interesses do mercado.

Ao se ampliar a permissão para a edificação de forma densa, inclusive com a verticalização, em parte da área em estudo, a terra passou a ser utilizada pelos proprietários fundiários e pelos promotores imobiliários como meio direto de adquirir riqueza, ou seja, conferindo o que nos esclarece Gottdiener (1993), ela se tornou alvo da manipulação dos capitalistas “através de poderes monopolistas, a fim de criar as condições para realização de renda e a produção de um meio ambiente de valores [...]” (p. 178).

De acordo com entrevista realizada por Fernandes (2013) com o Secretário de Planejamento da PMJP foi confirmado que, na época da publicação do Decreto 5844/2007, houve um diálogo entre o Estado e os promotores imobiliários locais acerca da utilização de um setor do Altiplano Cabo Branco para a criação de uma novo lugar da cidade que se destinasse ao desenvolvimento do setor imobiliário local. Segundo o ex-secretário, naquele momento, a área do Altiplano Cabo Branco era vista pelos planejadores municipais como um estoque de área edificável dentro da cidade

enquanto, do outro lado, os agentes privados afirmavam que havia uma saturação dos espaços passíveis de construção na cidade.

Nota-se assim discursos inconsistentes dos dois lados para justificar tal deliberação. Se houvesse realmente uma saturação de terrenos disponíveis nos outros bairros da cidade, as construtoras e incorporadoras locais não teriam construído neles ao longo dos anos seguintes. De acordo com os quantitativos de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se, foram emitidos pela PMJP 816 alvarás e 14.691 habite-ses referentes a edificações localizadas nos bairros litorâneos entre 2007 e 2017. A desproporção entre tais números relativos às construções e às unidades imobiliárias produzidas, para as quais foram emitidas as Cartas de Habite-se, aponta para a existência de um intenso processo de verticalização na área.

O discurso do poder público, por sua vez, contradisse os valores paisagísticos, culturais e ambientais da área reconhecidos pela própria instituição desde a publicação do Código de Urbanismo da cidade, na década de 1970. Além disso, até o ano de 2007, como afirmou Fernandes (2013), o bairro não apresentava pavimentação em boa parte de suas ruas e possuía sistema de drenagem e esgotamento instalados, o que significa dizer que, mesmo que fosse considerada pelos técnicos e secretários da PMJP como estoque de área edificável, o espaço do bairro Altiplano não foi adequadamente planejado e preparado pelos mesmos para tanto, de modo que a mudança no zoneamento da área acarretou uma série de obras de infraestrutura e de mobilidade urbana que ocorreu simultaneamente ou, até mesmo, posteriormente à construção dos edifícios altos.

Até o início deste século, o bairro possuía uma infraestrutura mínima e poucos equipamentos, os quais foram instalados na década de 1970 como pré-requisito para a implantação do Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco. No entanto, com a delimitação da ZAP no interior da sua área, houve uma intensificação da atuação tanto do poder público quanto dos agentes privados para a instalação de infraestrutura urbana adequada diante da demanda criada pelo adensamento da sua ocupação. Dentre as obras empreendidas, destacaram-se: a duplicação das duas principais avenidas de acesso ao bairro, realizadas pela PMJP (Fig. 27); a instalação da rede de esgotamento sanitário pela Companhia de Água e Esgoto do Estado da Paraíba (CAGEPA); a implantação da rede de gás pela empresa PBGás – empresa de economia mista; e a pavimentação de vias internas do bairro efetuada pelas construtoras como contrapartida social (FERNANDES, 2013).

Figura 27: Avenida panorâmica duplicada pela PMJP e inaugurada em 2014



Fonte: Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/prefeito-inaugura-obra-de-duplicacao-e-urbanizacao-da-avenida-panoramica/>>. Acesso em: 30 mar. 2019.

A participação dos agentes privados neste processo se deu através da prática da operação interligada que foi implantada pelo Decreto Municipal nº 5.844/2007 e que condicionou a aprovação dos projetos de edifícios altos à realização de uma contrapartida social, a qual se materializou em obras de drenagem e pavimentação de vias de acesso, a serem definidas pela PMJP quando da aprovação do projeto.

No período que antecedeu a publicação dos mencionados decretos, a área do bairro era ocupada, predominantemente, por residências unifamiliares de classes de alta de renda. Após a publicação deles, houve uma radical transformação do seu ambiente construído sobre a área de proteção e preservação ambiental e paisagística do Estado da Paraíba que compõe a Falésia do Cabo Branco.

Com as mencionadas mudanças na regulação do uso e ocupação do solo de João Pessoa, sobretudo na Zona Sul da cidade, novas fronteiras de valorização imobiliária foram abertas para a expansão e intensificação da produção do setor.

Além disso, deve-se ressaltar que com o fornecimento de infraestrutura – implantação de vias, de redes de serviços, de equipamentos, etc – o Estado atua também na elevação dos preços do solo. Transformar áreas rústicas em urbanizadas, ou dotar de melhor infraestrutura uma área já urbanizada são ações que provocam, de modo geral, o aumento do preço dos terrenos inseridos nas áreas contempladas. Contudo, como bem ressaltou Jaramillo (2009):

En general, las inversiones estatales pueden alterar, bien sea condiciones técnicas de producción o de consumo del espacio

construido o incidir en las prácticas sociales de su uso. En cada caso hay que examinar las características de sus efectos, tanto en magnitud como en alcance espacial en los precios de los terrenos. Sería muy conveniente que existiera una regla general y sencilla para estimar estos efectos, pero infortunadamente no la hay. Ciertamente, el costo de la obra no es un referente apropiado para hacer esta estimación (p. 320).

Ao produzir espaço construído, seja para o uso da própria instituição, seja para o uso público ou para o uso privado – como no caso da moradia social -, o Estado modifica a estrutura urbana e os preços dos terrenos localizados nas áreas das obras ou a elas relacionados. Desta forma, o Estado se difere do agente imobiliário privado, caracterizando-se como agente social e possuindo uma atuação mais ampla (JARAMILLO, 2009).

A análise da atuação do poder público como agente transformador do espaço intraurbano de João Pessoa, a partir das investigações acerca das obras empreendidas pelo mesmo e das mudanças recentes na legislação urbana, demonstrou a existência de um interesse na promoção da Zona Sul que vai além da instalação de infraestruturas e equipamentos que proporcionem a melhoria da qualidade de vida daqueles que ali habitam. Tal interesse abrange a promoção de uma nova área, com terras comercializadas a preços menores que as da Zona Norte, para a produção e consumo do espaço construído por agentes privados.

CAPÍTULO 4

A (RE)PRODUÇÃO DA LOCALIZAÇÃO: Dinâmicas e estratégias na promoção e valorização imobiliária em João Pessoa

No modo de produção capitalista, os agentes privados se utilizam de elementos estratégicos a fim de aumentar a demanda pelo produto e, também, de desenvolver novas possibilidades de acumulação. Dentre eles, Harvey (2005) cita a inserção do capital em outros setores de atividades, a criação de desejos e necessidades relacionados ao consumo, o estímulo ao aumento populacional e a expansão geográfica da atuação para novas áreas.

Esses artifícios consistem em processos específicos de intensificação e expansão da atividade social que ocorrem no espaço em diferentes escalas e atividades econômicas. No caso da produção de objetos imobiliários, o espaço pode ser transformado através da exploração de novas áreas, da alteração da morfologia urbana de uma localidade, do direcionamento da produção imobiliária exclusivamente para determinado grupo social e da criação de novas relações referentes aos espaços públicos e privados.

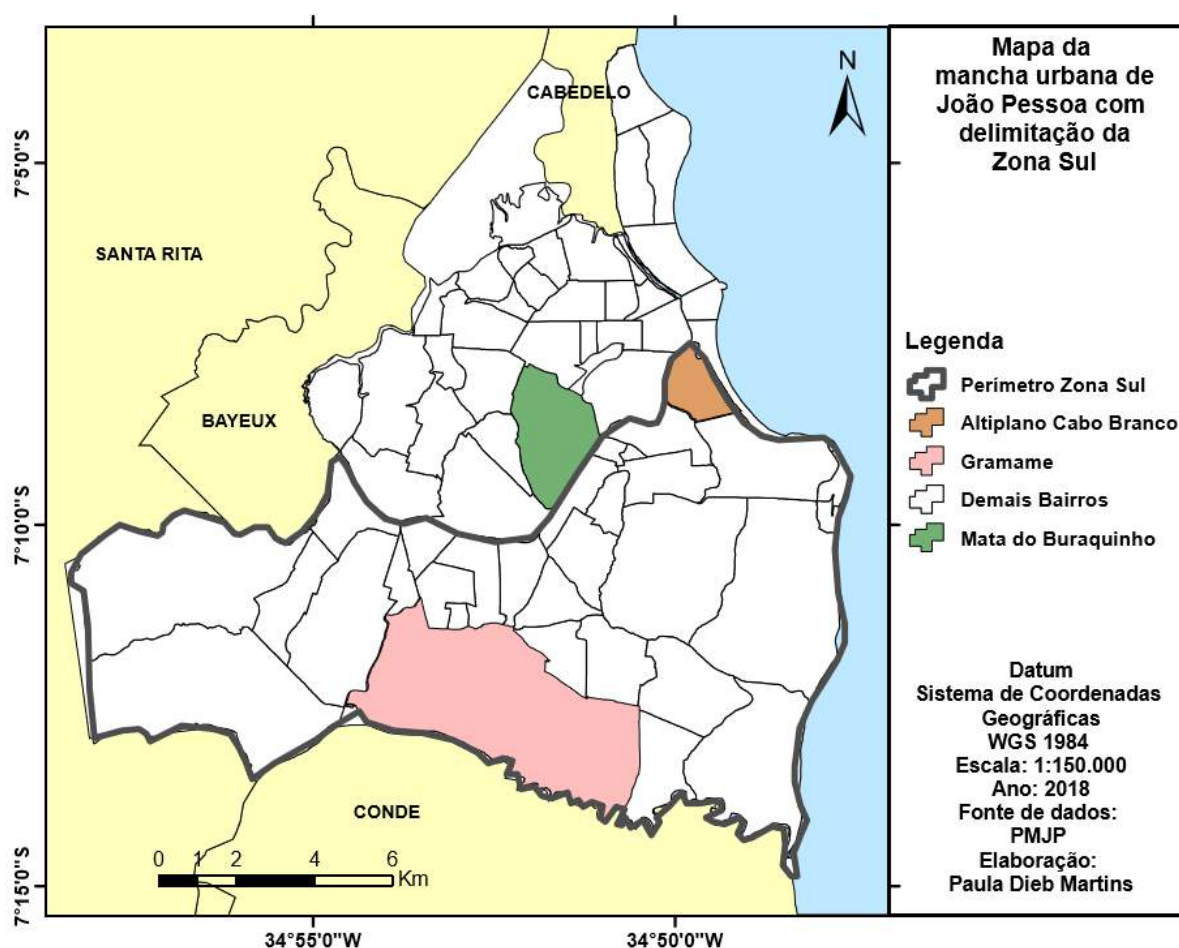
As estratégias utilizadas pelos agentes urbanos podem provocar mudanças nos usos do solo de forma pontual, específica, ou, até mesmo, transformações mais radicais que modifiquem a articulação coletiva existente, isto é, a divisão concreta do uso do solo na cidade (JARAMILLO, 2009).

Tendo em vista as mencionadas estratégias e as consequentes mudanças nas configurações espaciais, o presente capítulo dá continuidade à discussão acerca das recentes e intensas transformações na estrutura urbana de João Pessoa, através da análise da atuação de agentes urbanos na produção do espaço da Zona Sul de João Pessoa, com o objetivo de compreender como se caracterizou a produção imobiliária local e sua expansão territorial, assim como discutir as consequentes mudanças no preço do solo urbano e na configuração do espaço edificado da cidade.

Nesse âmbito, para investigar as mudanças nas configurações urbanas, foram abordados especificamente três agentes urbanos cuja atuação têm relação direta com os referidos dispositivos e efeitos deles decorrentes: os proprietários de terra, os incorporadores imobiliários e o Estado.

Para analisar a atuação dos três supracitados agentes, suas estratégias na manipulação da renda do solo urbano, as consequentes dinâmicas de valorização, a produção de localizações e as mudanças da articulação coletiva de usos do solo em João Pessoa, optou-se por abordar dois recortes espaciais, mais especificamente dois bairros da cidade, localizados na Zona Sul, que apresentaram ao longo das primeiras décadas do século XXI expressivas transformações relativas ao espaço edificado resultantes do *boom* imobiliário vivenciado no período. São eles: o Altiplano Cabo Branco e o Gramame (Fig. 28).

Figura 28 - Mapa de João Pessoa com localização dos bairros de Gramame e Altiplano Cabo Branco



Fonte: Elaboração da autora (2018).

A abordagem de tais áreas específicas reside no fato de que as mudanças em seus espaços edificados, desde a primeira década do século XXI, têm se caracterizado não apenas pela intensidade da produção imobiliária e do grande volume construído, mas também pelas mudanças que os novos empreendimentos

têm provocado na forma e no conteúdo socioespacial dos mesmos e pela diversidade de agentes urbanos envolvidos e das tipologias de empreendimentos lançados.

Além disso, destaca-se também o fato de que as duas áreas apresentaram produções imobiliárias diferentes, o que de acordo com Smolka (1979), torna mais completa a análise da relação dos incorporadores com a estrutura urbana:

Para se entender como o capital incorporador se impõe à matriz de estruturação urbana há que se ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciais onde elas não existiam anteriormente ou ampliando sua incidência) como na maior homogeneização do espaço (quando atua nas chamadas áreas marginais ou periféricas, reduzindo as diferenças entre lotes urbanos) (p. 23-24).

A área do Altiplano Cabo Branco tem apresentado intensas mudanças desde meados da década de 2000, após a aprovação de modificações na legislação urbana municipal, as quais transformaram uma área de proteção e preservação ambiental do bairro – situada na Falésia do Cabo Branco - em uma zona de adensamento prioritário. Com os novos usos, taxas e índices de ocupações do solo permitidos, as antigas residências unifamiliares de alto padrão, que consistiam na ocupação urbana original de parte do bairro, passaram a ser substituídas por empreendimentos imobiliários inéditos no mercado local que, inseridos numa estratégia de expansão das fronteiras da produção imobiliária, transformaram profundamente o local em questão.

Em Gramame, diferentemente do que ocorreu no Altiplano Cabo Branco, cuja área já apresentava ocupação caracteristicamente urbana e já estava integrada ao tecido urbano da cidade, houve um célere processo de transformação do espaço rural em urbano, marcado pelo loteamento de propriedades rurais e pela intensa e diversificada produção imobiliária, tanto em relação ao conjunto edificado quanto em relação aos agentes envolvidos. Composta por residências unifamiliares, multifamiliares – com, no máximo, quatro pavimentos - e condomínios horizontais fechados, voltados para grupos sociais com baixa e/ou média renda, a produção imobiliária foi realizada por pequenas e grandes empresas e pelo poder público, e comercializadas a partir, principalmente, dos financiamentos do PMCMV.

Para a análise da atuação dos agentes, foi realizada pesquisa em duas etapas. A primeira, pesquisa bibliográfica, compreendeu o levantamento de informações e de dados em trabalhos científicos já realizados sobre a recente ocupação e transformação do espaço urbano da Zona Sul de João Pessoa, tais como as dissertações de Barbosa (2005) e Fernandes (2013). A etapa seguinte, pesquisa

documental, foi realizada nos Cartórios de Registros de Imóveis⁵⁷ do município - onde foram consultados os Registros Imobiliários dos loteamentos do bairro Gramame e os Registros de Incorporação dos condomínios do bairro Altiplano Cabo Branco – e, também, na PMJP – onde foram coletados dados de ITBI e quantitativos de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se emitidas pela instituição.

A exposição e análise dos dados obtidos foram construídas com base em um referencial teórico que aprofundou a abordagem da atuação dos agentes na produção do espaço (CAPEL, 2013; TOPALOV, 1979; RIBEIRO, 2015) através da discussão da formação da renda fundiária urbana (JARAMILLO, 2009; BOTELHO, 2007, 2008; HARVEY, 2013a), sua capitalização e sua relação com as estratégias de promoção e com o ambiente construído nas novas localizações do espaço intraurbano (SPOSITO, 1993, 2016; HARVEY, 2013b).

Assim, foi realizada uma discussão a respeito da atuação dos promotores imobiliários, dos proprietários de terra e do Estado no processo de produção do espaço urbano, levando em consideração o fato de que as transformações nos usos do solo têm como principal definidor a renda da terra urbana.

O presente capítulo, deste modo, divide-se em quatro partes. A primeira, aborda de forma concisa a categoria da renda da terra, seu conceito e suas principais características quando vinculada ao solo urbano. Posteriormente, nos dois itens seguintes, são analisadas as atuações e estratégias dos agentes urbanos envolvidos na produção imobiliária dos bairros Gramame e Altiplano Cabo Branco, à luz do referencial teórico mencionado. E, por fim, a partir das dinâmicas de valorização imobiliária⁵⁸ em João Pessoa entre 2005 e 2015, discutiu-se as repercussões da recente e intensa produção imobiliária na estrutura da cidade.

⁵⁷ A pesquisa documental referente ao bairro Gramame foi realizada no Cartório Carlos Ulysses e a pesquisa referente ao bairro Altiplano Cabo Branco foi efetuada no Cartório Eunápio Torres.

⁵⁸ Para que as variações registradas nos preços dos terrenos e imóveis retratassem aumentos reais, foi abstraído o índice de inflação/deflação do preço anunciado, com a utilização do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), para os últimos meses pesquisados, isto é, março de 2015 para os dados do ITBI. Em seguida, foram calculados os preços médios anuais referentes aos metros quadrados dos terrenos, das casas e dos apartamentos de cada bairro inserido no banco de dados das guias de ITBI.

4.1 A Renda da Terra Urbana e a produção e consumo do espaço construído

Por ser recurso natural, e não o produto do trabalho privado, a terra não possui valor. Sua não reprodutibilidade, juntamente com a instituição da propriedade privada fundiária, torna-a um bem monopolizável, possibilitando ao seu proprietário a obtenção de uma renda referente à parcela de solo que possui. Como definiu Marx (2017), a renda fundiária no capitalismo não é uma propriedade intrínseca ao solo, mas mais-valia, ou seja, o produto de um excedente de trabalho não pago, que é apropriado pelo proprietário fundiário a partir da condição de monopólio que possui sobre a sua parcela de terra ou, de acordo com Topalov (1979), as rendas “*son ganancias extraordinarias localizadas, producidas por un proceso de valorización del capital, donde una parte de las condiciones para esta [valorización] no se pueden reproducir y son monopolizables*” (p. 135).

No espaço urbano, a renda é capitalizada e expressa através do preço de venda e de aluguel de imóveis e terrenos, assim como nas taxas pagas pelos serviços públicos cobradas pelo Estado (BOTELHO, 2008). Contudo, apesar da forma monetária que assume, entender como a renda se forma e é manipulada pelos agentes urbanos envolve uma análise mais profunda, tendo em vista que o solo urbano, ou o bem imóvel, consiste num valor de uso complexo, articulado a diversos elementos.

Segundo Jaramillo (2009), a categoria Renda da Terra consiste no elemento determinante do uso e ocupação do lote, visto que, geralmente, nele se estabelece aquele tipo que gera a maior renda ao seu proprietário. Deste modo, a abordagem da renda fundiária no estudo do espaço urbano:

[...] oferece uma possibilidade de abordagem do urbano que permite a análise de fenômenos importantes, como a hierarquização dos usos do solo, o papel do setor imobiliário para a acumulação do capital e para a reprodução das relações de produção capitalistas, além de ser um importante instrumento para o entendimento do processo de segregação sócio-espacial e fragmentação do espaço no urbano (BOTELHO, 2008, p. 25).

O conceito da Renda Fundiária, de acordo com Smolka (1979), consiste num importante referencial para o estudo de dinâmicas de valorização imobiliária em realidades urbanas brasileiras ao ser utilizado para a análise de processos efetuados pelo capital, de criação e ampliação dos alicerces sobre os quais ocorre a apropriação da renda.

Mesmo que sua origem remeta a modos de produção anteriores ao capitalismo, a renda da terra compreende o mecanismo que define o papel central da propriedade da terra no sistema capitalista (JARAMILLO, 2009).

Apesar da relevante contribuição de Marx na elaboração da Teoria da Renda da Terra, o estudo da mesma foi abordado ainda no século XIX por David Ricardo⁵⁹, para o qual a renda consistia num excedente apropriado pelo seu proprietário em decorrência da alta produtividade do solo, e por economistas neoclássicos, para quem a renda correspondia ao pagamento pela “colaboração” da terra no processo produtivo. Marx, diferentemente dos pioneiros estudiosos, constatou que a terra, sendo uma mercadoria, envolvia relações sociais diversas e, desse modo, a renda não poderia se limitar apenas ao aspecto da produtividade inerente à terra (FARRET, 1985).

O corpo teórico da Renda da Terra, desenvolvido por Marx (2017), por apresentar princípios gerais relativos à propriedade da terra no sistema capitalista, possui certos limites tendo em vista que foi elaborado com base na terra rural relacionada ao uso agrícola (JARAMILLO, 2009). Segundo ele, a categoria da renda da terra no capitalismo pode assumir três formas diferentes, denominadas Renda Diferencial, Renda Absoluta e Renda de Monopólio.

A Renda Diferencial manifesta-se por meio das diversas características relativas à produtividade de um determinado terreno. Ela divide-se em Renda Diferencial I - relacionada com a localização e especificidades físicas do solo – e em Renda Diferencial II – relativa à quantidade de capital investido sobre o mesmo. Na Renda Diferencial I, terras com diferentes características geram rendimentos diferentes, mesmo com semelhante quantidade de capital investido. Já na Renda Diferencial II, a quantidade de capital investido na terra gera produtividade e rendimento diferenciado.

A Renda Absoluta é resultante da instituição da propriedade privada da terra e consiste no pagamento de um tributo ao seu proprietário, o qual concede o direito de acesso/uso do terreno.

⁵⁹ Vale ressaltar que, além das abordagens de Marx e Ricardo, houve ainda contribuições anteriores relativas ao estudo da renda da terra no âmbito das ciências econômicas no período compreendido entre o final do século XVII e início do século XIX, a partir da obra de fisiocratas - como William Petty, Richard Cantillon, François Quesnay e Anne Robert Jacques Turgot -, além de clássicos como Adam Smith e Robert Malthus (ALMEIDA e MONTE-MÓR, 2017).

A Renda de Monopólio tem sua origem em determinadas características escassas e/ou irreprodutíveis e em demandas especiais de grupos consumidores específicos com alto poder de compra, pelas quais são cobrados pelos seus proprietários preços de mercado mais elevados pela mercadoria nele produzida ou pelo próprio terreno.

Ao abordar a terra urbana, Jaramillo (2009) explicou que a mesma, diferentemente da terra rural, está vinculada não apenas ao processo produtivo que ela suporta, mas também aos processos de circulação e consumo do produto. Deste modo, o autor justifica uma análise da renda voltada exclusivamente para tais especificidades da terra urbana, as quais não foram consideradas por Marx quando da elaboração da sua Teoria da Renda da Terra.

A relação da terra urbana com o espaço construído, se dá tanto passivamente, por ser seu suporte/base, como ativamente, pois as suas características físicas e de localização na cidade determinam as possibilidades de uso e ocupação, isto é, de produção e consumo do espaço construído (JARAMILLO, 2009).

Tal entendimento corrobora a afirmação de Ribeiro (2015) de que o surgimento de renda da terra na cidade pode se dar através de dois mecanismos que remetem a diferentes relações entre capital e espaço: por meio da utilização do espaço construído para os processos capitalistas de produção e circulação de mercadorias, ou a partir da produção de valores de uso no espaço construído. Além disso, como ressaltou Botelho (2008), no espaço urbano,

[...] a renda da terra perde sua forma concreta que tinha sob a agricultura (renda em trabalho, em espécie ou dinheiro); ela assume uma forma abstrata: a renda não se apresenta mais como um produto do solo, ela aparece como nada mais do que o juro de um capital investido (p. 26).

Diante de tais características, Jaramillo (2009) classificou e dividiu a renda da terra urbana em dois tipos: as Rendas Urbanas Primárias (RUP) e as Rendas Urbanas Secundárias (RUS). As RUP, referentes ao processo produtivo, isto é, de construção, apresentam similaridades com as respectivas rendas na terra rural, porém com diferenças resultantes de especificidades dos processos de produção no meio urbano e no rural. As RUS correspondem às rendas obtidas através do processo de consumo da mercadoria espaço construído e possuem relação com a Renda de Monopólio definida por Marx, porém possuem mais especificidades e complexidade devido ao meio em que se inserem e aos diversos usos e respectivas articulações que envolvem.

As RUP compreendem: a) a Renda Diferencial Tipo 1, relativa ao potencial de construtibilidade do terreno, ou seja, à influência de suas características morfológicas e de localização na criação de um produto; b) a Renda Diferencial Tipo 2, vinculada à quantidade de capital investido na produção do espaço construído; e c) a Renda Absoluta Urbana cuja existência é inerente à escassez e à propriedade privada de terra, constituindo o componente básico sobre o qual são sobrepostas outras rendas (JARAMILLO, 2009).

As RUS compreendem: a) a Renda Diferencial de Comércio que, relativa ao uso comercial e ligada ao processo de circulação de mercadorias, servirá como base para a seleção de terrenos destinados a tal uso, de acordo com uma margem comercial de velocidade de rotação do capital que garanta lucro médio ao comerciante – os terrenos articulados a uma área que proporcione alta velocidade de rotação de capital podem gerar maior renda diferencial de comércio para o proprietário; b) a Renda Diferencial e de Monopólio Industrial, que decorre da existência de áreas na cidade com condições distintas para a produção industrial e tem mostrado uma intensidade cada vez mais enfraquecida diante dos recentes avanços nas tecnológicas produtivas e de transporte; c) a Renda Diferencial de Moradia resulta da heterogeneidade das localizações das moradias na cidade, as quais geram diferentes custos relativos ao consumo da moradia, ao uso do espaço construído como moradia, e, conseqüentemente, ao custo da reprodução da força de trabalho; d) a Renda de Monopólio de Segregação é um tipo de renda originada a partir do espaço destinado à moradia e dos diferentes significados que o mesmo possui diante de diferentes grupos sociais, correspondendo ao pagamento de um preço mais alto como meio de acesso a uma área privilegiada da cidade, servindo como forma de expor pertencimento a determinada classe social (JARAMILLO, 2009).

A combinação existente sobre as diferentes rendas obtidas por cada terreno urbano – que possuem diferentes periodicidades - resulta no que Jaramillo (2009) denomina como Renda Total, que consiste na categoria base para a formação dos preços do solo urbano. Como ressaltou Topalov (1979),

[...] el elemento determinante de la formación del precio del suelo, es su precio de demanda capitalista. Este es fijado por la sobreganancia localizada que el capital crea gracias a la valorización de la propiedad del suelo: en otros términos, ese precio máximo de demanda es la renta del suelo (p. 134).

Distinguir as formas de renda que incidem em determinada área é uma tarefa difícil e complexa tendo em vista que sobre ela incidem fatores temporais diversos tais como mudanças técnicas na produção e mudanças que ocorrem no espaço urbano como um todo.

Porém, como bem ressaltou Botelho (2007), a relevância do seu estudo está vinculada sobretudo à análise do preço da terra e sua relação com os processos de reprodução das relações de produção e de valorização do preço do solo na cidade. Constata-se assim que a importância do estudo da renda de terra urbana reside no fato que tal categoria que está na base do papel social da propriedade da terra na cidade capitalista e sua capitalização consiste no preço do solo. E, ainda, como bem destacou Ribeiro (2015):

[...] é necessário colocar como premissa de análise que os preços fundiários são formados a partir da hierarquia de preços gerada pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e transformação do solo urbano. Isto significa dizer que a compreensão dos mecanismos de formação de preço da terra, bem como os efeitos desta sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo (p. 40).

Segundo Farret (1985), diferentemente do preço de uma mercadoria, no qual está inserido o processo de formação de valor produzido através do trabalho, no preço de um terreno está incorporada uma redistribuição de valores (mais-valias) produzidos em outros lugares por agentes externos, tais como melhorias em serviços e infraestruturas urbanas, de forma que “[...], o valor dos terrenos se deve, em grande parte, a um excedente (mais-valia) criado pelo trabalho da sociedade em geral, via ação do Setor Público” (p. 85).

A formação do preço dos imóveis, diferentemente dos demais bens materiais, cujo preço é composto pelo capital (custo de produção) e pelo lucro normal, além envolver os elementos citados, inclui ainda o preço do terreno. Deste modo, o excedente referente ao preço dos imóveis é composto pelos ganhos capitalistas vinculados à construção da edificação, pelo preço do solo e pela renda periódica, a qual é relativa ao tempo que o terreno foi utilizado durante o processo de produção. A determinação desse preço é realizada pelo mercado, os custos das obras são definidos de acordo com aspectos técnicos e econômicos e a taxa de lucro é uma variável fixada de forma geral (JARAMILLO, 2009).

Na complexa relação entre o espaço e o capital, destaca-se também o fato de que, para cada tipo de capital que utiliza o solo urbano, a terra possui um significado diferente: para o capital construtor, ela é suporte dos seus produtos imobiliários; para o capital industrial, é suporte para a produção e distribuição das mercadorias; para o capital financeiro, é um ativo. Além disso, para cada tipo há diferentes demandas e desenvolvem-se variados processos de valorização, de modo que há uma configuração de localização ideal para cada um deles, o que resulta na tendência de formação de mercados fundiários hierarquizados de acordo com seus produtos ofertados e, portanto, de hierarquização do uso do solo urbano (RIBEIRO, 2015).

Segundo Jaramillo (2009), os usos do solo urbano são definidos de acordo com um contexto coletivo de estruturação do espaço urbano e não com os seus preços. Em tal contexto, atuam um determinante básico que corresponde às diretrizes de comportamento que especificam diferentes atividades possíveis para setores da cidade, mas principalmente a estrutura de renda e o mercado de terras, onde os usos relativos às rendas secundárias mais elevadas prevalecem, de modo que:

Generalizando podemos decir que el resultado de esta interacción arroja en cada ciudad una jerarquía de usos con rentas máximas superiores a las otras. Aunque esto no es una regla absoluta, podría decirse que en las ciudades contemporáneas esta escala se da en los siguientes términos: en el punto más alto, las actividades terciarias superiores y el comercio de lujo; luego, la vivienda de las clases de mayores ingresos (con un subconjunto superior de actividades de aprovisionamiento de estos grupos); luego se va descendiendo en la escala de ingresos para el comercio y la vivienda hasta llegar a la actividad industrial que es la que tiene precios más bajos conjuntamente con la vivienda de los grupos de menores ingresos. A esto habría que agregar los terrenos por fuera de los confines de la ciudad, que soportarían las rentas rurales, con los niveles de precios del suelo inferiores a los urbanos (p. 178).

Contudo, como bem ressaltou Harvey (2013a), pelo fato da terra urbana não consistir apenas em um meio de produção e ser também um suporte de atividades, “[...] a renda proporciona uma base para várias formas de controle social sobre a organização social e o desenvolvimento do capitalismo” (p. 496). Deste modo, as vantagens vinculadas às rendas apropriadas com base na localização estão em constante transformação, visto que as mesmas estão relacionadas a diversos fatores externos ao lote, tais como: tendências ou preferências de consumo da sociedade, custos de transporte, avanços tecnológicos nas indústrias de transporte e de comunicação, as necessidades de relações espaciais entre valores de uso diversos. Sendo assim,

[...] as vantagens de localização para determinados lotes de terra podem ser alteradas pela ação humana. Isso significa que a ação do próprio capital (particularmente mediante o investimento em transportes e comunicações) pode criar relações espaciais. Os atributos espaciais dos valores de uso podem então ser levados de volta ao reino da análise como qualidades socialmente criadas e, por isso, como um tema ajustado e apropriado para uma investigação em relação à operação da lei do valor (p. 500).

De acordo com Jaramillo (2009), a divisão social do espaço urbano é controlada e definida pela posição que seus membros ocupam na estrutura capitalista de produção. O nível de rendimentos e/ou salário que possui um indivíduo determina o espaço construído que ele – e outras pessoas, indiretamente - pode consumir/residir na cidade: ao pagar altos preços para morar em regiões privilegiadas, as classes de alta renda, excluem as possibilidades daquelas de renda mais baixa habitarem tais locais.

De modo geral, de acordo com a classe social e extratos de renda dos habitantes envolvidos, assim como com o seu papel no funcionamento do sistema econômico, a moradia pode ser o suporte da reprodução da força de trabalho, quando vinculada ao proletariado, ou pode estar relacionada ao consumo da mais-valia, quando realizada pelos extratos de mais alta renda (JARAMILLO, 2009).

Nesse âmbito, ascende a relevância do estudo acerca da moradia na cidade, visto que a mesma é produto, condicionante e reflexo da divisão social do espaço urbano, além de ocupar a maior parte do espaço físico da cidade. Como afirmou Topalov (1979),

Un objeto inmobiliario urbano, como la vivienda, comporta dos aspectos contradictorios desde el momento que se ha transformado en una mercancía capitalista: tiene un valor de uso y un valor de cambio. Como valor de cambio, es producido por el capital y circula como capital. Es el soporte de la valorización de los capitales especializados en su producción y su circulación: capitales de la industria de la construcción, capitales inmobiliarios, y capitales bancarios. Pero la mercancía inmobiliaria es también un valor de uso. En el caso de los equipamientos colectivos de consumo, en el caso igualmente de la vivienda de los trabajadores, este valor de uso es un elemento socialmente necesario para la reproducción de la fuerza de trabajo (p. 59).

Segundo Farret (1985), a abordagem de estudos acerca da estrutura residencial urbana vem sendo realizada a partir de diferentes escolas de pensamento desde o século XX e reflete a relevância e especificidade do objeto moradia para a análise dos problemas urbanos, tanto por sua vinculação direta a aspectos socioeconômicos, como pela sua importância para o estudo da configuração do

espaço urbano. Dentre os enfoques existentes, o autor ressalta a importante contribuição da abordagem marxista que se deu sob o paradigma do conflito, pelo fato de, entre outros aspectos, entender a estruturação do espaço urbano como uma condicionante e um reflexo para a expansão do capital e, com isso, suscitar questionamentos acerca dos conceitos, metodologias e análise utilizadas para a compreensão de tal processo.

Nesse contexto, a localização se coloca como um elemento relevante, visto que funciona como mecanismo de diferenciação dos valores de uso dos produtos que, por sua vez, pode ser intensificada tanto por meio da construção de imóveis diferenciados fisicamente, quanto através do desenvolvimento de questões simbólicas e de conteúdo referentes ao espaço urbano (RIBEIRO, 2015). Desse modo, como afirmou Farret (1985), “em todas as fases da configuração espacial urbana, portanto, são os interesses específicos dos diferentes setores do capital que deverão ser analisados para o entendimento do processo de localização residencial na cidade” (p. 87).

Segundo Harvey (2013a), além de ser uma particularidade material essencial da atividade humana, a localização é um produto social, se inserindo como um “momento ativo” no processo temporal da reprodução social e da acumulação.

A lógica da diferenciação residencial na cidade está vinculada à necessidade de distinção interna da oferta da força de trabalho, de modo que as condições para a reprodução da classe de profissionais sejam divergentes daquelas referentes aos operários braçais. Além disso, tal lógica é intensificada através de outras diferenças relativas à cultura, religião, raças e história de cada grupo social.

A intensidade de tal diferenciação, contudo, deve ser controlada pelos capitalistas, de modo que elas não constituam barreiras que limitem a própria expansão do capital:

A mobilidade individual livre do trabalhador é um atributo a ser promovido. Mas os capitalistas também necessitam firmar no lugar as reservas de mão de obra, manter os mercados de trabalho segmentados como um meio de controle social e apoiar os processos de reprodução adequados para as forças de trabalho com determinadas qualidades (HARVEY, 2013a, p. 559).

Já a produção de habitações, assim como de outros tipos de empreendimentos imobiliários, ocorre descontinuamente no tempo e no espaço, devido a uma série de barreiras que são impostas ao setor imobiliário, tais como: as dificuldades de industrialização do processo construtivo e de concentração do capital empregado nesse processo; a existência da propriedade imobiliária e consequente escassez ou

limitação de terra disponível para construção com preços acessíveis; a necessidade de crédito para o financiamento da construção – devido ao longo período de rotação inerente ao processo - e, posteriormente, da compra dos imóveis produzidos – cujo alto preço praticamente impossibilita sua comercialização sem a intermediação do capital financeiro. Tais obstáculos geram dificuldade na reprodução contínua e ampliada do capital aplicado no setor da construção e, por sua vez, conferem altos preços aos produtos ofertados pelo setor imobiliário (BOTELHO, 2007; JARAMILLO, 2009).

De acordo com Ribeiro (2015), o problema fundiário abrange a constante necessidade e dificuldade em encontrar um novo terreno - posto que cada empreendimento suscita um novo lote -, que tenha “características de construtibilidade” (p. 87) e que esteja disponível para ser comercializado.

O problema da demanda-solvável está vinculado ao alto preço da mercadoria, pelo qual apenas pequena parcela da população pode pagar. Só poderão adquirir imóveis, “[...] aquelas camadas sociais que, vivendo da distribuição da mais-valia, não têm seus rendimentos determinados pelo custo de reprodução de força de trabalho, e estão com condições de acumular um patrimônio monetário” (RIBEIRO, 2015, p. 90).

Sendo assim, devido às peculiaridades e dificuldades relativas à circulação do capital no ambiente construído, se desenvolveu ao longo do tempo um sistema composto por diversos agentes e funções a fim de otimizar e/ou possibilitar a sua realização. Segundo Harvey (2013a), tal sistema é constituído pelos proprietários de terras, que recebem a renda da terra; pelos empresários que, através das melhorias que realizam na terra, recebem os aumentos gerados na renda; pelos construtores, que lucram com a construção do empreendimento; pelos bancos, que recebem os juros em decorrência dos empréstimos e financiamentos concedidos; e pelo Estado, com a cobrança de impostos e regulação do uso e ocupação do solo. Contudo, deve-se ressaltar que um único agente pode também exercer vários papéis, de modo que a existência dos papéis independe do tipo de agente que os executa.

Segundo Capel (2013), as relações e as formas de atuação dos agentes envolvidos na produção do espaço nas cidades, os agentes urbanos, ocorreram de modo diverso ao longo do tempo, caracterizando-se, de uma maneira geral, em três grandes fases: a pré-capitalista e pré-industrial, a capitalista (e industrial, em alguns países) e a de ascensão do conglomerado financeiro.

A primeira, cujo predomínio se deu até o início do século XIX, foi marcada pelas relações sociais de tipo feudal. A segunda cuja hegemonia perdurou ao longo dos séculos XIX e XX (até 1975), distinguiu-se pela relevância adquirida pelos construtores e pela propriedade da terra na “construção da cidade” e, posteriormente, pela emergência dos promotores imobiliários. A terceira fase, que se constituiu através do processo de reestruturação capitalista, na década de 1970, foi marcada pela importante presença do agente financeiro, o qual passou a intervir diretamente na produção imobiliária.

A classe capitalista dos proprietários de terra é composta por diversos grupos, dentre os quais destacam-se as instituições - políticas, religiosas, financeiras -, proprietários corporativos relacionados a variados tipos de atividades econômicas e proprietários individuais. Mesmo diante de uma composição tão heterogênea, pode-se afirmar que a mesma compõe de fato uma relevante classe capitalista tendo em vista o fato de que seus agentes tratam seu bem imóvel como um bem financeiro, no qual a renda é considerada como um juro sobre o investimento realizado na aquisição da terra (HARVEY, 2013a). Além disso, há que se destacar o fato de que

O mercado fundiário molda a alocação do capital à terra e, desse modo, molda a estrutura geográfica da produção, da troca e do consumo, a divisão técnica do trabalho no espaço, os espaços socioeconômicos da reprodução e assim por diante. Os preços da terra criam sinais aos quais os vários agentes econômicos podem responder. O mercado fundiário é uma força poderosa que contribui para a racionalização das estruturas geográficas em relação à competição (HARVEY, 2013a, p. 535).

Contudo, de acordo com Botelho (2007), diante da heterogeneidade da classe dos proprietários fundiários é possível ainda discriminar aqueles que de sua propriedade auferem renda e os que não o fazem, assim como, também, identificar os pequenos e grandes proprietários. Diante de tais características, o autor constata que, no capitalismo atual, a renda fundiária acaba assumindo diversas formas, de acordo com o tipo de proprietário do imóvel. Nessa conformidade, a propriedade fundiária

[...], não é a renda de uma classe particular, nem mesmo de uma fração distinta da burguesia. A renda pode assumir a forma de preço ou aluguel para o proprietário fundiário que cede o terreno; de aluguel do imóvel se vai para as mãos de um rentista imobiliário; e de sobrelucro de promoção se for apropriada por um promotor. Hoje a renda pode também aparecer como um rendimento individual consumível, ou como um lucro pertencente diretamente a uma empresa, ou mesmo como um recurso do Estado [...] (p. 73-74).

O incorporador⁶⁰, conforme foi abordado no terceiro capítulo, é o agente social com a função específica de coordenar e/ou criar as condições para a reprodução do capital no setor imobiliário, através do comando do processo de produção e circulação da mercadoria, isto é, na solução/diminuição dos problemas relativos à propriedade fundiária e demanda solvável.

No contexto de tais ações, o incorporador destaca-se, entre outros aspectos, pela obtenção da terra e do capital financeiro necessário à produção do espaço construído. De acordo com Topalov (1979), sua atuação transformou o processo produtivo no setor da construção ao assumir o controle do capital produtivo no lugar da produção, agindo como capital de circulação e conduzindo assim a acumulação no setor da construção.

O Estado também desempenha relevante papel na tentativa de superar os obstáculos existentes no setor da construção ao oferecer condições para a acumulação no setor, à medida que se torna comprador de bens imobiliários, fornece dinheiro como capital de circulação, cria subsídios a fim de aumentar a demanda por produtos, modifica estruturas jurídicas relativas à terra urbana, produzindo espaço construído capitalista, porém desvalorizado. Deste modo, como bem conclui Jaramillo (2009),

Sabemos que las acciones del Estado, tanto en lo que se refiere a inversión pública como a la reglamentación, y también las operaciones del gran capital constructor, tienen una incidencia importante en las transformaciones del texto urbano, y por lo tanto, en los precios del suelo: conocer de antemano estas acciones es una herramienta muy útil para guiar las prácticas de la gente especulador (p. 208).

Ademais, para solucionar problemas relativos ao ambiente construído e às limitações inerentes ao setor imobiliário que são recorrentes no cotidiano e estão vinculados ao controle da produção e à transformação, ao uso e abandono de áreas no ambiente construído, foi desenvolvida por tal agente público uma série de dispositivos institucionais, como as mudanças na regulação urbana, as alterações no sistema de crédito, a implementação de renovações urbanas, etc..

As formas de intervenção dos supracitados agentes alteram diretamente a dinâmica do mercado fundiário e imobiliário existente e, conseqüentemente, a

⁶⁰ A Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, define e especifica as responsabilidades jurídicas do incorporador como, sucintamente, o profissional responsável para a escolha e aquisição do terreno, definição do empreendimento imobiliário e do seu respectivo processo produtivo e detenção do financiamento para viabilizar a construção e comercialização do empreendimento.

configuração espacial do ambiente construído em virtude das imposições do capital, de modo que “a criação de configurações espaciais e da circulação do capital no ambiente construído é, podemos concluir, com segurança, um momento extremamente ativo nos processos gerais da formação e resolução da crise” (HARVEY, 2013a, p. 576-577).

Tendo em vista as considerações relativas às particularidades da terra urbana, sua relação com a estruturação dos usos do solo na cidade e as possibilidades de obtenção de sobreganhos baseados na manipulação e/ou apropriação de rendas fundiárias através da atuação dos diversos agentes urbanos envolvidos na produção e consumo do espaço construído, apresenta-se a seguir uma análise da ocupação recente de duas áreas específicas de João Pessoa – os bairros Gramame e Altiplano Cabo Branco -, identificando os papéis desempenhados e as estratégias dos proprietários fundiários, dos promotores imobiliários e do Estado, a fim de verificar de que forma a manipulação da renda fundiária promoveu a produção imobiliária e gerou sobreganhos em áreas que, até o início do século XX, não eram alvos de tais agentes.

4.2 A expansão da localização: a transformação da terra rural em urbana e a formação do bairro Gramame

Localizado no limite sul de João Pessoa, em uma área compreendida entre o Conjunto Habitacional Valentina de Figueiredo⁶¹ e o Rio Gramame – divisa sul do município – o bairro Gramame é uma área de ocupação urbana recente que, até o final do século XX, era composto por grandes glebas ocupadas, majoritariamente, por sítios e fazendas. Sua ocupação urbana ocorreu de forma lenta até o final da década de 2000, tendo início a partir do processo de loteamento de parte de suas glebas no final da década de 1990.

Dada a sua recente transformação em área urbana, a referida área não se insere na Lei Municipal nº 1574, de 4 de setembro de 1998, que nomeou e delimitou 60 bairros de João Pessoa. Muito embora tal legislação tenha sido elaborada no final da década de 1990, algumas áreas do território político administrativo da cidade não

⁶¹ Construído na década de 1980 como um marco na ocupação do setor extremo sul de João Pessoa, o conjunto habitacional consistiu, até o final do século XX no limite/fronteira sul da zona urbana da cidade, visto que a área compreendida entre o mesmo e o limite territorial administrativo da cidade – o bairro Gramame - passou a ser urbanizado apenas a partir do século XXI.

receberam a denominação de bairro. Esse foi o caso de Gramame, juntamente com outros cinco bairros atualmente existentes.

Na referida legislação, o local referente ao bairro Gramame foi caracterizado apenas como área de preservação e não foi inserido na demarcação de nenhum bairro do seu entorno⁶². De fato, no final da década de 1990, estava apenas se iniciando um processo de transformação da terra rural em urbana, não havendo ainda uma efetiva ocupação urbana do solo. Essa mudança foi retratada por Maia (2000), ao analisar um parque de vaquejada localizado na área hoje ocupada pelo bairro:

Com a construção do Conjunto Habitacional nas suas imediações [...] e a consequente expansão da cidade nessa direção, essas terras passaram pelo processo de valorização. Desse modo, o seu proprietário destinou uma fração de suas terras para a instalação do parque de *vaquejada* e uma outra parcela foi, mais recentemente (1999), loteada. Tal processo representa a clássica passagem da terra rural para a terra urbana nas periferias das cidades, no sentido dos proprietários fundiários extraírem uma maior renda fundiária de sua propriedade (p. 262).

Apesar de não ter sido definido oficialmente através da legislação como bairro, o Gramame vem sendo assim classificado em mapas oficiais da PMJP desde meados dos anos 2000 e consiste em um setor censitário do IBGE.

Com uma área de aproximadamente 2.070 ha, o Gramame é o maior bairro do município em termos territoriais e tem apresentado célere aumento populacional nos últimos anos: sua população residente, de acordo com dados do censo do IBGE, passou de 6.288 habitantes, em 2000, para 24.829, o que representou um aumento percentual de 300% em um intervalo de tempo de apenas 10 anos, o que aponta para um intenso processo de ocupação do solo no bairro.

No período compreendido entre os anos de 1991 e 2015, foram realizados 29 loteamentos de glebas localizadas no bairro, os quais foram objetos de levantamento documental em Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa, a fim de se analisar a transformação do solo rural em urbano e a atuação dos agentes envolvidos em tal processo. No âmbito da pesquisa documental, foram consultados os registros de cada loteamento efetuado no bairro, os quais continham um conjunto de documentos relativos ao empreendimento e à propriedade parcelada, de acordo com as seguintes

⁶² As demais áreas da cidade que não foram classificadas como bairros pela Lei No. 1.574/98 não foram inseridas nos perímetros dos bairros ora delimitados e foram caracterizadas pela legislação como áreas de preservação em alguns casos e em outros foram simplesmente desconsideradas.

exigências expressas no Artigo 18, do Capítulo VI, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento (BRASIL, 1979, p. 5-6).

Além disso, efetuou-se também investigação nos Livros de Notas cartoriais, que permitiu identificar os primeiros registros de imóveis das propriedades rurais existentes na área em estudo, os quais datam das primeiras décadas do século XX.

A identificação de cada propriedade, assim como a demarcação dos seus antigos limites espaciais se deram, inicialmente, por meio do levantamento e análise de informações específicas contidas em dois documentos que integram os registros dos loteamentos: a planta de localização do empreendimento, a qual demarcava os limites da gleba/terreno onde o mesmo seria implantado e, algumas vezes, especificava as propriedades existentes no seu entorno; e a Certidão Vintenária que, além de dados referentes aos imóveis (identificação, localização, filiação de domínio

dos últimos vinte anos e aquisição), continha as localizações dos seus registros anteriores (i.e. a indicação do Livro de Notas em que se encontrava, assim como a página e a matrícula ou número de ordem do imóvel), possibilitando assim realizar investigação histórica acerca de cada propriedade existente no bairro.

Segundo Araújo (2017), a Certidão Vintenária⁶³ é um documento que contém relevantes informações para se reconstituir os processos de desmembramentos e/ou remembramentos que se deram em determinada gleba, tendo em vista que a mesma

[...] contém o histórico do imóvel registrado nos últimos vinte anos, computado a partir da abertura da matrícula da propriedade ou do imóvel no cartório. A informação principal é a relação dos proprietários anteriores – filiações de domínio – a última aquisição da propriedade e os limites territoriais da área desmembrada, objeto de compra e/ou venda (p. 107-108).

Sendo assim, de acordo com os dados obtidos, investigou-se, posteriormente, nos Livros de Notas, os primeiros registros de compra e venda dos imóveis, documentados de forma manuscrita. A consulta a tais fontes de informações consistiu muitas vezes num desafio ou, em outros casos, não pôde ser efetuada, devido ao péssimo estado de conservação dos livros (que chegavam a apresentar páginas incompletas), à inexistência do livro ou do registro referenciado na Certidão Vintenária, à caligrafia ilegível, às informações relevantes com unidades de medidas agrárias diversas (braças), às descrições subjetivas acerca dos limites das propriedades, utilizando como referência nomes de outros proprietários ou marcos físicos de figuras religiosas ou marcos arquitetônicos que não existem mais. Contudo, a fim de se comparar informações, dirimir algumas dúvidas e se chegar a possíveis conclusões, buscou-se auxílio da cartografia produzida no período estudado, a qual possibilitou a reconstituição das antigas propriedades rurais.

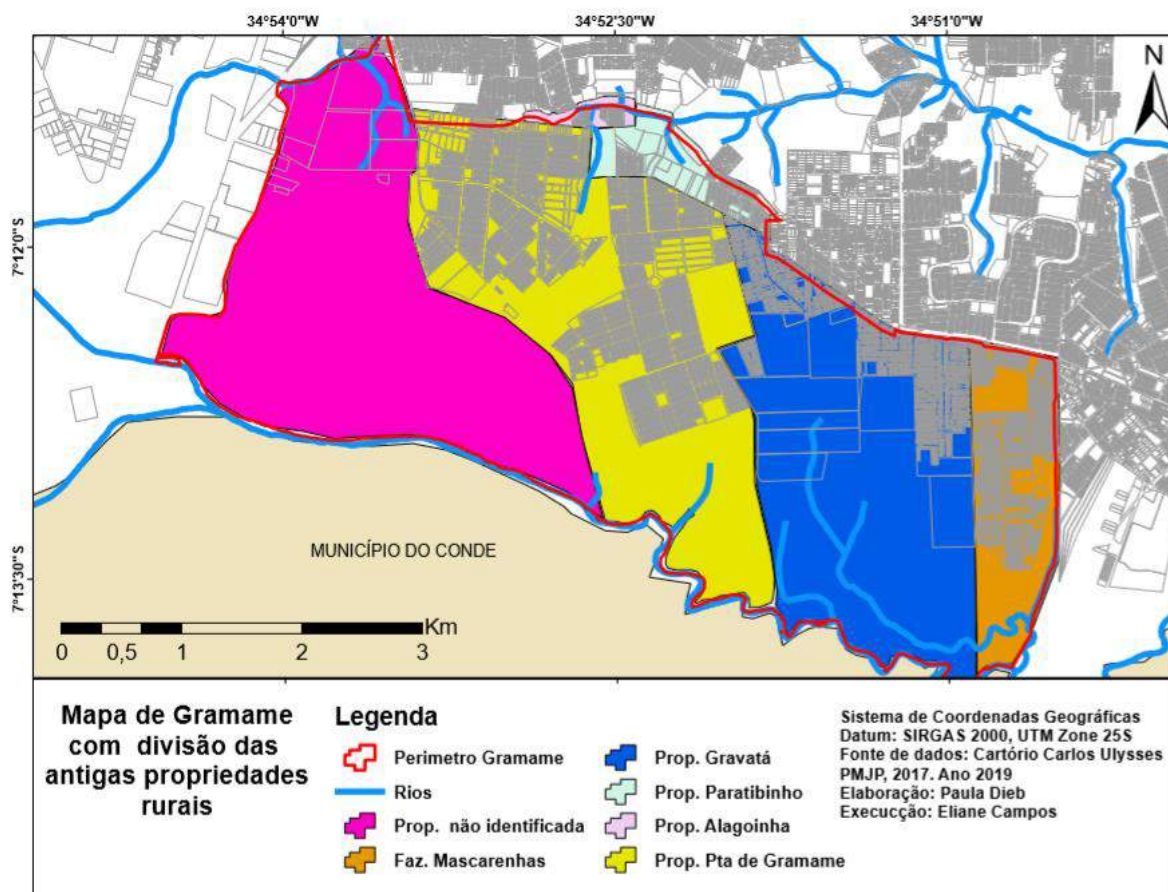
Os registros de imóveis mais antigos que foram encontrados datam da década 1930 e, de uma maneira geral, correspondem às primeiras averbações das propriedades que, na maior parte dos casos, se tratavam de notas relativas às suas transações de compra e venda.

Nesse âmbito, foram detectadas cinco propriedades rurais compondo boa parte da área do bairro, são elas: a Propriedade Alagoinha, a Propriedade Ponta de

⁶³ Ainda de acordo com Araújo (2017), tal documento é relevante também pelo fato de consistir num comprovante, não apenas da situação de legalidade da propriedade, mas de sua origem. Sua obrigatoriedade nos registros de incorporação de loteamentos foi estabelecida pela Lei nº 9.758/99, no Art. 18º, inciso II.

Gramame, a Propriedade Paratibinho, a Propriedade Gravatá e a Fazenda Mascarenhas (Fig. 29). Sobre elas, foi possível identificar os limites territoriais aproximados, os respectivos proprietários e algumas informações específicas sobre as atividades que eram desenvolvidas nas mesmas, as quais foram descritas sucintamente a seguir.

Figura 29 - Mapa de Gramame com divisão das antigas propriedades rurais



Fonte: Arquivo dos Registros Imobiliários do Cartório Carlos Ulysses. Elaboração da autora (2019). Execução Eliane Campos (2019).

A Propriedade Ponta de Gramame, com área de 542,85ha, pertencia a importante político local⁶⁴ até 1931, quando foi adquirida por Roque Falcone. Nesse período, o mencionado imóvel caracterizava-se como uma propriedade agrícola e de criação. De acordo com Cruz (2015), na década de 1940, a propriedade se destacou com a produção de duas aguardentes que eram comercializadas na região, funcionando até meados da década de 1960.

⁶⁴ Sabiniano Alves do Rêgo Maia que, na carreira política, foi prefeito das cidades paraibanas de Mamanguape, de Guarabira e de Campina Grande.

Em 1982, foi constituída pelos seus proprietários a sociedade Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo objetivo consistia em efetuar loteamento de imóveis rurais e urbanos, incorporação imobiliária e construção. Alguns anos depois, em 1985, foi realizado o desmembramento da gleba em propriedades menores através da partilha de herança e, posteriormente, a partir da década de 1990, foram lançados separadamente diversos loteamentos correspondentes a partes desmembradas da antiga propriedade rural.

Vale ressaltar que, até a década de 1990, com parte das terras improdutivas, a propriedade Ponta de Gramame passou a ser alvo de uma série de conflitos ao ser ocupada em determinadas áreas por produtores rurais, desencadeando sucessivos processos de desapropriação e ocupação da área (CRUZ, 2015).

Nesse período, a aproximação do tecido urbano com a implantação recente do Conjunto Habitacional Valentina Figueiredo impulsionou a transformação da área rural localizada em seu entorno, fazendo com que alguns proprietários de terras se tornassem loteadores e optassem por transformar tais espaços em urbanos, o que alterou por sua vez, o papel da propriedade da terra em relação aos seus donos.

Como bem ressaltou Jaramillo (2009), diferentemente da terra rural, a terra urbana possui uma existência social essencialmente diferente, na qual características relativas à sua capacidade de desenvolver espaços ligados a atividades urbanas se sobrepõem aos seus aspectos orgânicos relativos a determinado ciclo vegetal. Assim, a propriedade da terra urbana implica relações diversas de acordo com os seus proprietários: para o seu proprietário original ela é a base de sua definição como classe; para o capitalista construtor que a adquire, um requisito para a realização de sua atividade; e para o usuário final, a base para seu consumo final, o direito de uso.

Como foi abordado anteriormente, a propriedade privada, instituída em período anterior à formação da sociedade capitalista, consiste numa herança histórica que, por sua vez, compreende relações estranhas ao seu modo de produção, as quais representam o monopólio sobre uma condição que não pode ser reproduzida. Contudo,

O desenvolvimento do modo de produção capitalista, porém, leva a uma subordinação desta relação social às leis que regem a produção e distribuição de mais-valia [...]. Isto significa que o capital tende a superar este obstáculo, fazendo com que o lucro passe a determinar a renda e não o contrário (RIBEIRO, 2015, p. 87).

Além do caso de Ponta de Gramame, outras propriedades situadas na área do bairro Gramame, passaram por transformações à medida que seus proprietários originais, antes voltados para atividades agrícolas e/ou criação de animais, assumiram o papel de loteadores. Foram elas: a Propriedade Alagoinha e a Fazenda Mascarenhas.

O primeiro registro da Propriedade Alagoinha no Livro de Notas do cartório corresponde à sua comercialização feita em 1971 a empresários proprietários da empresa CIAN – Companhia Industrial de Alimentos do Nordeste Ltda., cuja abertura data do mesmo ano. A propriedade, com 41,42ha, se insere parcialmente no bairro de Gramame, em uma área de, aproximadamente, 9,5ha. A empresa CIAN destacou-se no comércio local ao longo das últimas décadas, desenvolvendo atividades de criação de bovinos para corte e de comercialização dos mesmos. Porém, em 2010, a sua denominação e atividade principal foram redefinidos, passando a empresa a denominar-se CIAN – Construção Imobiliária e Pecuária Ltda⁶⁵. e destinar-se à construção de edifícios, realizando também o loteamento da gleba de sua propriedade, o qual marcou de vez a transformação da propriedade rural em urbana.

A Fazenda Mascarenhas, que possuía cerca de 300ha, foi propriedade de José Américo de Almeida Filho⁶⁶ até o ano de 1965, quando foi vendida e, anos mais tarde, incorporada parcialmente – especificamente 164,10ha de sua área - ao capital social da empresa CIAGRO - Companhia Agrícola Nordestina de Leite Ltda., em decorrência da exigência da SUDENE para viabilização de uma colaboração financeira para a instalação do projeto de produção de leite *in natura* e criação de bovinos para reprodução.

Ao se analisar as informações atuais da referida empresa, disponibilizadas no *website* da Receita Federal, constatou-se que, em 1987, foi aberta em João Pessoa uma nova empresa cuja razão social é denominada Ciagro Incorporações, Construções, Imobiliária e Agropecuária Ltda., sendo um de seus sócios o mesmo proprietário que adquiriu a fazenda na década de 1960. Dentre as atividades

⁶⁵ Apesar da mudança de atividade principal, vale ressaltar que a empresa ainda possui como atividade secundária a criação de bovinos para corte e seus sócios possuem empresas no Estado do Tocantins voltada para essa mesma atividade.

⁶⁶ Filho de José Américo de Almeida (1887-1980), importante romancista, ensaísta, poeta, cronista, político, advogado, professor universitário, folclorista e sociólogo brasileiro. Na política, ocupou cargos diversos, dentre os quais se destacam o de Ministro dos Transportes (1930-1934 e 1953-1954) e Governador da Paraíba (1951-1956).

desenvolvidas pela empresa, foi destacada como principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e, como secundárias, atividades da construção de edifícios e imobiliárias e, ainda, a criação de bovinos para corte e atividades de apoio à agricultura não especificadas.

Da mesma maneira que ocorreu com a CIAN, a CIAGRO modificou as suas atividades principais, contudo não se afastou completamente daquelas realizadas anteriormente, continuando a realizar criação bovina e atividades ligadas à agricultura. Vale ressaltar que, apesar da transformação da empresa, o registro imobiliário de seu primeiro loteamento no cartório só ocorreu 10 anos depois.

Diferentemente das propriedades mencionadas, no bairro de Gramame, em meados do século XX, havia ainda duas glebas, as quais apresentaram processos diferentes de parcelamento e loteamento. Eram elas: a Propriedade Gravatá e a Propriedade Paratibinho.

A Propriedade Gravatá, com cerca de 547ha, resultou da junção de dois sítios antigos existentes no local: o Sítio Velho e o Sítio Gravatá. Sobre a atividade econômica realizada na propriedade, apenas foi possível identificar que era agrícola, sem maiores especificações do produto cultivado ou se havia também atividades pecuárias. Tal constatação foi realizada por meio da descrição de suas benfeitorias:

[...] uma casa de campo, de alvenaria de tijolos e coberta de telhas, um armazém de alvenaria de tijolos, coberta de telhas, um estábulo, uma casa rudimentar de farinha com aviamentos completo à tração animal, vinte casas de moradores de taipa e coberta de telhas e 1000 coqueiros, sendo 400 pés em plena frutificação (LIVRO 3N, fls. 188, n. de ordem 21.807, 27 jul. 1955).

O primeiro registro da propriedade foi realizado em 1955, quando a mesma foi vendida pelo seu então proprietário para a CEF que, no ano seguinte, averbou no cartório o seu parcelamento denominado “Loteamento Granjas Reunidas”, um empreendimento que desmembrou a propriedade em 38 granjas menores com, em média, 15ha de área. As parcelas resultantes foram comercializadas ao longo dos anos seguintes e destinadas a diversos usos, tais como produção agrícola, criação de animais, espaço de lazer, entre outros. Apenas a partir da década de 1990, tal divisão de propriedades passou a ser transformada através da realização de remembramentos, desmembramentos ou loteamentos efetuados por diversos agentes, os quais serão descritos mais adiante.

O primeiro registro da Propriedade Paratibinho data da década de 1940, quando a mesma foi vendida para Cícero Leite⁶⁷, então proprietário da Fazenda Cuiá⁶⁸. De acordo com a descrição dos marcos e limites da propriedade no Livro de Notas, acredita-se que Paratibinho possuía cerca de 103,9ha de área. Ao longo dos anos seguintes, a mesma passou por sucessivos desmembramentos em pequenas propriedades com poucos hectares, que foram comercializadas para diferentes pessoas. Sobre as atividades nela realizadas, não foram encontrados registros ou descrições. Na década de 1990, teve início o processo de transformação das granjas em terrenos urbanos através da realização de loteamentos.

Vale ressaltar ainda a existência de outra propriedade na área do bairro, denominada Gramame do Rangel, localizada nas margens da antiga estrada para Recife e próxima à propriedade Ponta de Gramame, porém nenhum registro a respeito da mesma foi encontrado na pesquisa documental efetuada no cartório.

Assim sendo, dentre as propriedades mencionadas acima, aquelas que foram desmembradas e comercializadas no período compreendido entre as décadas de 1950 e 1990 foram Paratibinho e Gravatá. Tais transações resultaram na criação de propriedades menores, classificadas geralmente como Granjas, sendo algumas delas utilizadas para produção agrícola e/ou avícola, constituindo empresas, tais como a CIAVE - Companhia Avícola do Nordeste S/A, aberta em João Pessoa em 1967 – e a Granja São Joaquim S/A⁶⁹. As propriedades Mascarenhas e Ponta de Gramame só foram desmembradas no final da década de 1980 em propriedades menores, para serem loteadas pelos seus proprietários. A propriedade Alagoinha foi a última a ser parcelada, apenas em 2010, para a instalação do loteamento “Alvorada Tropical”.

Deste modo, a década de 1990 pode ser considerada de fato um marco temporal no processo de mudança espacial do bairro Gramame, processo este que vem ocorrendo de forma diversa e descontínua até os dias atuais, tendo como

⁶⁷ Foi vereador de João Pessoa (1956-1968).

⁶⁸ Propriedade rural com cerca de 2.000ha, a Fazenda Cuiá, corresponde a uma das construções mais antigas da área periférica sul de João Pessoa, construída em 1938. Foi parcialmente loteada e ocupada pelo Conjunto Habitacional Valentina de Figueiredo e pelo Loteamento Planalto da Boa Esperança na década de 1980.

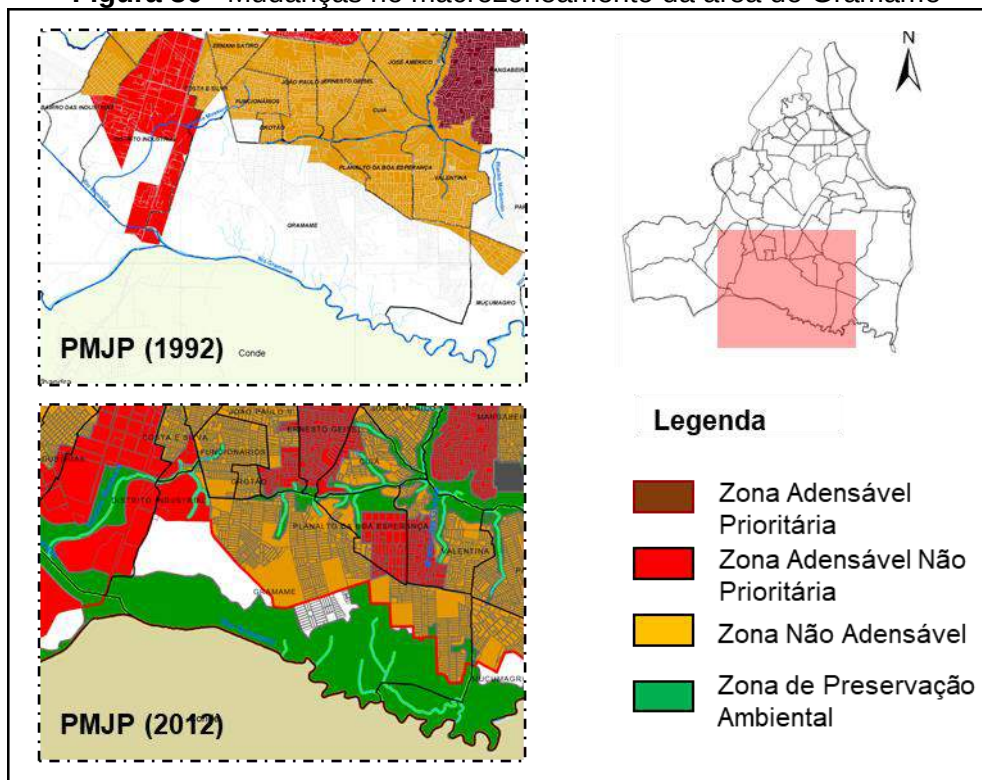
⁶⁹ Devido à imprecisão de informações na base de Cadastro de Imóveis Rurais do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), assim como nas certidões e registros encontrados em cartórios, não foi possível quantificar as empresas e classificar as granjas existentes de acordo com as atividades nelas realizadas – produção agrícola, avícola ou pecuária, usos recreativos etc. - no referido recorte temporal.

principais balizadores o planejamento urbano e a implantação dos loteamentos urbanos.

Até o início da década de 1990, a área referente ao bairro de Gramame era considerada pela legislação urbana de João Pessoa como rural até que, com a publicação do Macrozoneamento do Plano Diretor de 1992 (PMJP, 1992), apenas uma pequena parte do referido local foi inserida na Zona Urbana do município e subdividida em Zona Adensável Não Prioritária (ZANP) e Zona Não Adensável (ZNA). A maior parte da área do bairro ficou sem zoneamento, o que pode ser associado ao fato de que tal espaço ainda se caracterizava naquele período pelo uso e ocupação essencialmente rurais.

Posteriormente, em 2012, a nova versão do Mapa de Macrozoneamento de João Pessoa, publicada pela PMJP, apresentou mudança na caracterização de grande parte do território do bairro de área rural para área urbana o que, conseqüentemente, expandiu os setores zoneados e classificou-os em três macrozonas diferentes: ZANP, ZNA e Zona de Preservação Ambiental (ZPA) (Fig. 30).

Figura 30 - Mudanças no macrozoneamento da área do Gramame



Fonte: PMJP (1992; 2012). Elaboração da autora (2019).

Boa parte da área urbana do bairro foi classificada como ZNA que, segundo o Artigo 13 da Lei Complementar nº 054, de 23 de dezembro de 2008, do Plano Diretor de João Pessoa, “[...] é aquela onde a carência da infra-estrutura básica, da rede viária e o meio ambiente restringem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o limite máximo de construção é o índice de aproveitamento básico” (p. 8). Ou seja, apesar de ter sido definida como área urbana, boa parte do bairro, ainda em 2008, não apresentava infraestrutura adequada para uma ocupação urbana mais densa.

Cumprе destacar que, como coloca o Plano Diretor de João Pessoa (PMJP, 2008), a Área Rural é aquela atribuída para o desenvolvimento de atividades primárias, para a expansão do tecido urbano e, também, para a proteção de mananciais. Já a ZPA tem como finalidade preservar, manter e recuperar com a imposição de normas diferenciadas para uso e ocupação do solo em áreas com relevantes características paisagísticas, ambientais, históricas e culturais.

A publicação de uma versão atualizada do Código de Urbanismo de João Pessoa (PMJP, 2005) no ano de 2005, propôu um novo Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para diversas áreas da cidade, dentre elas a do bairro Gramame⁷⁰, o qual passou a ser subdividido nas seguintes zonas: Zona Residencial 2 (ZR2), Zona Especial de Preservação 2 (ZEP2), Zona de Especial de Preservação Natural, Zona Industrial 1 (ZI1), além de uma área sem zoneamento.

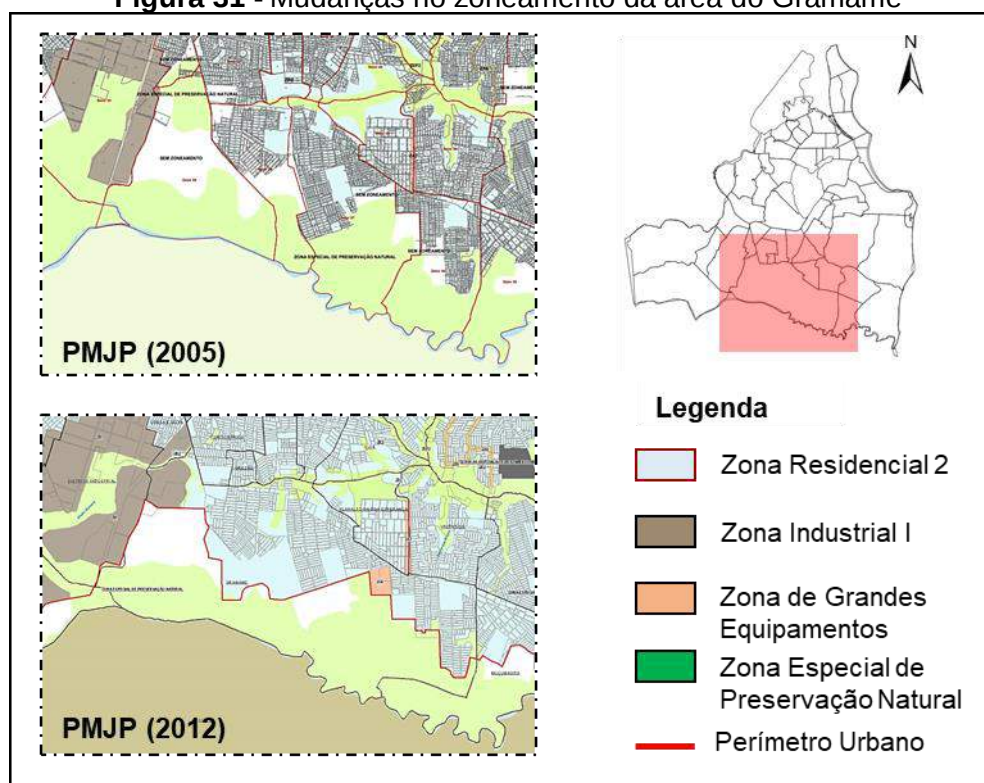
Posteriormente, em 2012, foi publicada outra versão do mencionado instrumento, na qual foram detectadas algumas mudanças no zoneamento de uso e ocupação da área referente ao bairro em questão, tais como: a diminuição da área sem zoneamento e a da Zona Especial de Preservação Natural, devido ao aumento do perímetro da ZR2 e à inserção de uma Zona de Grandes Equipamentos (ZGE); além disso, parte da área inserida ZEP2, passou a ser classificada como ZI1 (Fig. 31).

Acredita-se que a mudança de grande parte da área do bairro classificada em 1992 como Área Rural para Zona Não Adensável, em 2008, se deu em decorrência do processo de implantação dos loteamentos no bairro, tendo em vista que, de acordo

⁷⁰ Conforme foi abordado no segundo capítulo desta tese, as versões anteriores do Código de Urbanismo de João Pessoa, publicadas na década de 1970, não apresentaram zoneamento de uso e ocupação do solo urbano para a área do Gramame, tendo em vista que a mesma era classificada na época como Zona Rural do município.

com o Plano Diretor de João Pessoa⁷¹ (PMJP, 1992), os responsáveis pela transformação das glebas rurais em loteamentos urbanos deveriam: implantar infraestrutura básica na área, interligada aos sistemas da cidade; pavimentar a via de acesso à gleba, assim como as vias principais do empreendimento; e respeitar os índices urbanísticos determinados pelo Poder Executivo, expressos na lei que autoriza a transformação da gleba rural em urbana.

Figura 31 - Mudanças no zoneamento da área do Gramame



Fonte: PMJP (2005; 2012). Elaboração da autora (2019).

Deste modo, a devida aprovação da transformação da gleba rural em loteamento urbano e, conseqüentemente, em área urbana, foi realizada a partir da publicação de Decretos Municipais, os quais estabeleceram os parâmetros urbanísticos que deveriam ser respeitados já que sobre tal área, até então rural, não incidia nenhuma normativa que os especificasse.

⁷¹ De acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os parcelamentos urbanos deveriam obrigatoriamente ser servidos por infraestrutura básica composta por vias de circulação, instalações iluminação pública, esgotamento sanitário, escoamento das águas pluviais, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Porém, tais determinações não são aplicáveis ao caso dos loteamentos de Gramame, pois os mesmos não foram realizados em glebas urbanas inseridas em área urbana do município e sim em área rural.

Contudo, apesar das determinações legais acerca dos parâmetros urbanísticos a serem seguidos nos empreendimentos, constatou-se que, no caso dos loteamentos realizados em Gramame e aprovados pela PMJP, alguns deles não respeitaram os percentuais mínimos exigidos pelo Código de Urbanismo da PMJP desde a sua primeira publicação na Lei nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975⁷², reservando menos de 10% de sua área total para áreas verdes e/ou menos de 5% para equipamentos comunitários. O que nos faz questionar a efetividade do papel desempenhado pela PMJP na análise e fiscalização de tais projetos.

O loteamento das glebas em Gramame, além da expansão do tecido urbano, envolveu também a transformação das relações sociais relacionadas ao solo urbano e o aparecimento de novos agentes que passaram a atuar sob novas lógicas, produzindo espaço urbano.

Como afirmou Jaramillo (2009), com a aproximação do tecido urbano e/ou a expansão dos perímetros urbanos, os terrenos periurbanos são inseridos no espaço urbano e, desse modo, passam a suportar as rendas urbanas, as quais são superiores às rendas relativas à terra rural.

Ao se tornar essencialmente urbana, a terra muda seu papel em relação à demanda capitalista: ela deixa de estar relacionada ao processo de produção (agrícola) e circulação de mercadorias e ser considerado o “marco do lucro”, para vincular-se à produção de bens e objetos imobiliários, tornando-se “objeto do lucro”, tal como define Ribeiro (2015).

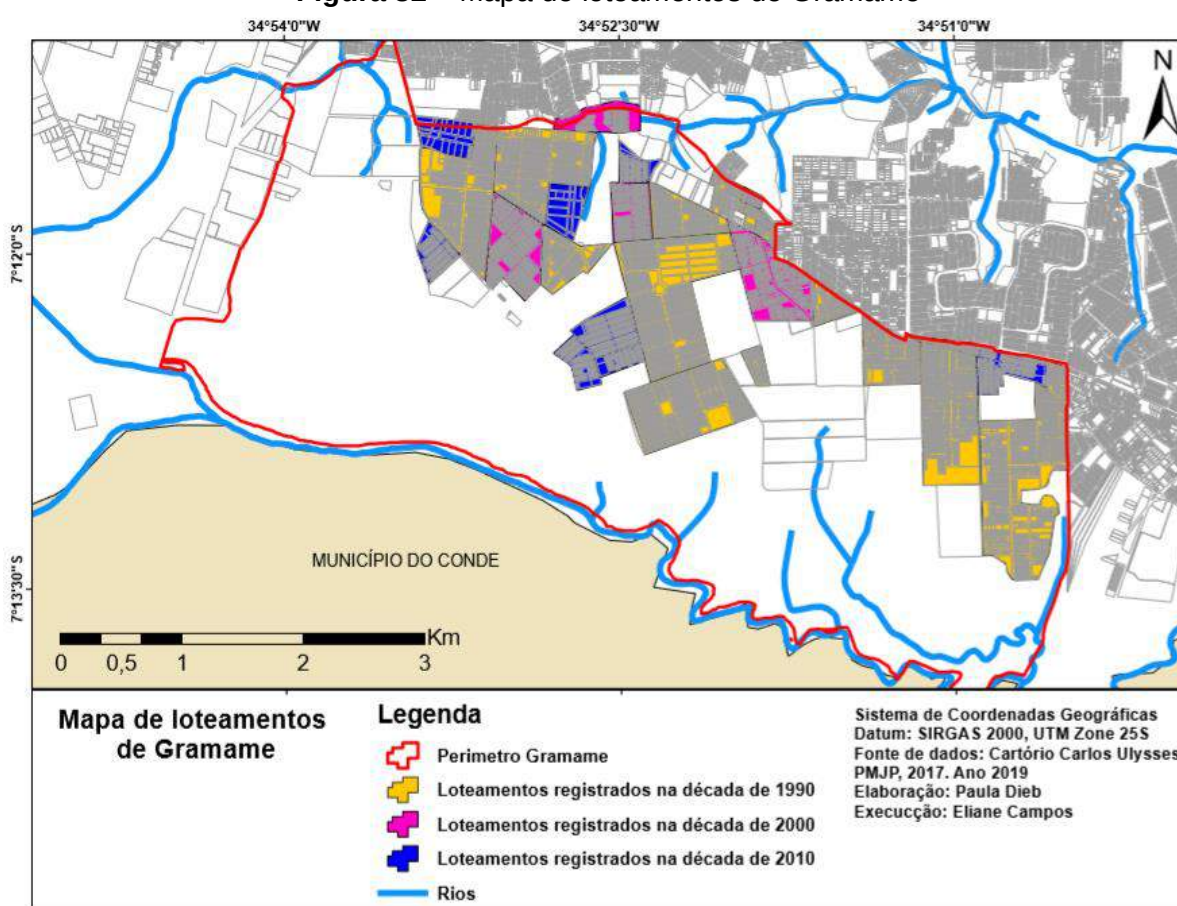
A transformação das propriedades rurais em loteamentos urbanos, como foi dito anteriormente, assumiu formas diversas ao longo do tempo e do espaço. Com o levantamento das datas de aprovação dos projetos pela PMJP nos registros dos loteamentos, foi possível identificar aproximadamente os anos em que tais empreendimentos foram realizados (Tab. 13; Fig. 32).

⁷² De acordo com o artigo 89, da Seção I, do Capítulo III: “Os planos de parcelamento serão executados de maneira a se obter a mais conveniente disposição para os logradouros públicos ficando estabelecidos que da superfície a ser loteada o mínimo de 10% serão destinados a praças e jardins públicos e 5% para equipamentos comunitários”.

Tabela 13 - Quantitativos referentes aos loteamentos imobiliários lançados em Gramame

Tabela 13 - Quantitativos referentes aos loteamentos imobiliários lançados em Gramame				
Período	Quantidade de Loteamentos	Área loteada (ha)	Quantidade de Lotes	Quantidade de Quadras
Década de 1990	16	444,52	10.414	405
Década de 2000	4	76,41	3.072	129
Década de 2010 (até 2015)	8	87,65	1.608	76
Total	28	608,58	15.094	610

Fonte: Arquivo dos Registros Imobiliários do Cartório Carlos Ulysses. Elaboração da autora (2018).

Figura 32 - Mapa de loteamentos de Gramame

Fonte: Arquivo dos Registros Imobiliários do Cartório Carlos Ulysses Elaboração da autora (2019). Execução Eliane Campos (2019).

Através da sistematização das informações, observou-se que a década de 1990 foi aquela em que foi aprovada a maior quantidade de loteamentos, porém o processo de urbanização do bairro só teve início de fato a partir de meados da década de 2000.

Com exceção das propriedades Alagoinha e Gramame de Rangel, todas as glebas situadas em Gramame foram inicialmente desmembradas gerando parcelas menores e, posteriormente, loteadas isoladamente. Os novos loteamentos lançados apresentaram tamanhos diversos, de acordo com a configuração espacial e localização da propriedade parcelada e com os interesses e estratégias dos promotores imobiliários envolvidos (Quad. 02)

Quadro 02 - Dados das antigas propriedades rurais existentes em Gramame e seus respectivos loteamentos imobiliários

(continua)

	Loteamento	Loteador	Registro Imobiliário (ano)	Aprovação na PMJP (ano)	Área Total (ha)	Lotes (unid)
Prop. Ponta de Gramame	Colinas do Sul	Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1998	1998	50,28	1097
	Portal do Colinas I	Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1999	1999	18,6	474
	Portal do Colinas II	Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1999	1999	73,08	2.078
	Parque das Palmeiras	Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2000	1999	52,75	1.358
	Prolongamento Colinas do Sul	Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2000	1999	56,68	1.485
	Parque Sul I	Marés Incorporações de Imóveis Ltda.	2004	1999	30	1.345
	Parque Sul II	Marés Incorporações de Imóveis Ltda.	2004	1999	15	463
	Cidade Sul III	Particulares	2012	2012	6,94	204
	Cidade Sul II	Particulares	2013	2012	14,91	447
	Cidade Sul I	Particulares	2012	2012	8,71	239
	Vista Alegre	JGA Engenharia Ltda.	2014	2014	11,5	20
	Colinas de Gramame	Arimatéia Imóveis e Construções Ltda.	2014	2014	11,56	17
Fazenda Mascarenhas	Parque do Sol	Companhia Agropecuária Nordestina de Leite Ltda.	1997	1996	4,1	96
	Parque Sol I	N.B.C. Comércio e Construção e Incorporação Ltda.	2002	1998	44,93	1.060
	Parque Sol II	Companhia Agropecuária	2002	1999	36,46	1.033

		Nordestina de Leite Ltda.				
	Condomínio Park Cowboy	Park Cowboy Construção e Incorporação Ltda.	--	2015	14,43	426
Prop. Gravatá	Girassol	Construtora Polo Ltda.	1997	1991	7,7	127
	Monte das Oliveiras	Marés Incorporações de Imóveis Ltda.	1998	1997	11,8	359
	Caminho do Mar	Particulares	1999	1998	10	274
	Cidade Maravilhosa	Companhia Avícola do Nordeste S/A	2000	1999	52	1.389
	Novo Milênio	Construtora Água Azul Ltda.	2003	2003	34,88	862
	Gravatá	Gondim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2013	1998	4,15	124
Prop. Paratibinho	Planície Dourada	Gondim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	--	1998	3,16	72
	Planalto do Sul	Particular	2004	1999	5,98	175
	Planície Dourada II	Particular	2003	1999	2	43
	Paratibinho	Magmatec Engenharia Ltda.	2005	2004	2	64
	Loteamento Fechado Geisel Privê	JPA Investimentos Imobiliários Ltda.	2011	2011	6,06	167
Prop. Alagoinha	Alvorada Tropical	CIAN – Construção Imobiliária e Pecuária Ltda.	2010	2009	35,20	801
Prop. Gramam e do Rangel	Cidade Sul IV	Particulares e A3 Construções Cíveis Ltda.	--	2014	9,39	271

Fonte: Arquivo dos Registros Imobiliários do Cartório Carlos Ulysses. Elaboração da autora (2018).

O desmembramento das propriedades originais em glebas menores, seja para comercialização ou divisão de bens herdados, provocou uma nova e diversificada distribuição da propriedade do solo o que, por sua vez, passou a ser utilizada de diversas formas sob a ação de um grupo heterogêneo de agentes. Deste modo, apesar dos loteamentos apresentarem características comuns relativas ao uso e

ocupação, os mesmos não foram implantados simultaneamente e apontam para diversas estratégias por parte de seus promotores.

Ao se analisar os responsáveis pelo empreendimento de cada loteamento, constatou-se a presença de diferentes agentes na transformação da terra rural em urbana, entre as quais se destacam as empresas que consistiam em sociedades compostas pelos proprietários dos terrenos que desenvolviam atividades agrícolas e/ou de criação, conforme mencionado anteriormente; as empresas de construção e incorporação de origem e atuação local; e, também, pessoas físicas, proprietárias das glebas, que as utilizavam para fins diversos.

Os proprietários, que antes realizavam atividades agrícolas ou de criação, se tornaram loteadores, desmembraram inicialmente as glebas em parcelas menores e, posteriormente, lotearam-nas individualmente ao longo dos anos e/ou venderam-nas para outras empresas ou pessoas físicas, as quais também realizaram as mesmas operações, transformando-as em lotes urbanos. Esse foi o caso das empresas Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Companhia Agropecuária Nordestina de Leite Ltda.

Sobre esta última, após o lançamento dos loteamentos em Gramame, os seus sócios abriram outras empresas com atividades voltadas para o setor imobiliário e de construção, diversificando e intensificando a atuação no setor em João Pessoa. Já na Falcone Empreendimentos Imobiliários Ltda. apenas alguns de seus sócios passaram a participar de empresas construtoras, permanecendo a maioria vinculada apenas à realização de loteamento de glebas.

Tal constatação nos mostra que os proprietários fundiários, apesar da transformação da sua terra rural em urbana, continuam com a posse e controle sobre o uso e ocupação da mesma. Tal fato está diretamente relacionado e/ou consiste em uma das causas dos problemas urbanos que persistem nas cidades brasileiras mesmo diante dos investimentos realizados pelas políticas urbanas a partir de meados do século XX. Como afirmou Maricato (2014):

A situação das cidades piorou muito nos últimos 30 anos e continuará a piorar, ainda que os investimentos em habitação e saneamento tenham sido retomados pelo governo federal a partir de 2003. Não houve mudança de rota no rumo que orientou a construção das cidades, especialmente das metrópoles. [...] As conquistas institucionais não lograram mudar as principais forças que conduzem as cidades brasileiras para a condição de tragédia social e ambiental: a forma desigual e especialmente a forma ambientalmente predatória do mercado fundiário e imobiliário cuja atitude especulativa foi

potencializada pela introdução de investimentos maciços dos programas federais (MARICATO, 2014, p. 84).

Além das mencionadas empresas, no processo de produção do espaço urbano de Gramame destacou-se ainda a atuação de outros agentes privados: as empresas de construção e incorporação local. Dentre elas, destacaram-se a Construtora Água Azul e a Arimatéia Imóveis e Construções Ltda. por possuírem relações com o poder público municipal.

A Construtora Água Azul, aberta em João Pessoa em 1995, constitui uma sociedade composta por empresários que atuam no setor da incorporação e construção civil na referida cidade desde a década de 1970, com produção voltada principalmente para edifícios altos e de alto padrão construtivo. Nos documentos que constavam no Registro Imobiliário do loteamento empreendido pela referida empresa em Gramame, observou-se que o terreno, que pertencia a uma empresa avicultora, foi adquirido por representante de um cartório de registro de imóveis em conjunto com a mencionada empresa de construção e incorporação, cujo um dos sócios ocupava, na ocasião, o cargo de Secretário do Planejamento da cidade. Além do fato de tais compradores se tratarem de agentes que desempenhavam atividades de serviço público e que tinham acesso à informações privilegiadas relativas à questões fundiárias e de planejamento urbano, há que se destacar que a empresa avicultora, vendedora da propriedade, averbou no cartório uma baixa de hipoteca no mesmo mês em que foi realizado o registro de compra e venda da propriedade⁷³.

A empresa Arimatéia Imóveis e Construções Ltda. foi aberta no final da década de 1980 em João Pessoa. Em 2011, a desapropriação de sua propriedade fundiária, denominada Fazenda Cuiá⁷⁴ pela PMJP resultou em uma Ação Civil Pública a partir do Ministério Público da Paraíba⁷⁵ contra o Município de João Pessoa, o prefeito Luciano Agra, a referida empresa e o seu proprietário por suspeita de superfaturamento do imóvel de acordo com o preço pago pela PMJP ao proprietário.

⁷³ Informações encontradas nos documentos inseridos na pasta do Registro do Loteamento Novo Milênio.

⁷⁴ A PMJP, através do Decreto No. 6.973, de 20 de agosto de 2010, para fim de desapropriação, declarou de utilidade pública o imóvel. E, posteriormente, em 17 de abril de 2012, por meio do Decreto No. 7.517, criou no local uma unidade de conservação municipal, o Parque Natural Municipal do Cuiá.

⁷⁵ Disponível em: <<https://mp-pb.jusbrasil.com.br/noticias/2841473/mp-pb-entra-com-acao-civil-publica-para-anular-o-laudo-de-avaliacao-e-da-indenizacao-da-fazenda-cuia>>. Acesso em: 1 mai. 2019.

Apesar de não se poder afirmar que tenha havido participação ou influência do poder público na realização dos loteamentos das referidas empresas, o que se ressalta nas duas situações descritas é que o fato do processo de loteamento ter sido empreendido por agentes privados não exclui a possibilidade de participação (in)direta do poder público, tendo em vista que ambos podem ter vínculos independentes dos empreendimentos/loteamentos que, de alguma forma, beneficiem tais agentes promotores. Com isso, é possível identificar algumas formas de coalizão entre o Estado e os agentes privados que resultam na expansão do tecido urbano e da produção imobiliária⁷⁶.

Em relação aos tipos de loteamentos empreendidos, o Condomínio Park Cowboy, juntamente com o Condomínio Geisel Privê, foram os únicos loteamentos caracterizados como condomínios fechados lançados no bairro Gramame até o ano 2015. Os demais loteamentos caracterizam-se como empreendimentos voltados predominantemente para o uso residencial destinado a grupos sociais pertencentes a classes de menores rendas.

Diferentemente deles, os incorporadores dos condomínios fechados propuseram um novo tipo de moradia até então inédita naquele bairro. Utilizando-se de serviços de segurança e dos equipamentos de lazer oferecidos pelo condomínio, tais agentes buscaram promover seu produto para um público de maior poder aquisitivo que pudesse arcar com os custos de uma moradia “exclusiva” e “privilegiada” em relação às demais situadas no bairro (Fig. 33).

Tais estratégias relativas à diferenciação do produto ofertado proporciona ao incorporador, além dos ganhos relativos à transformação da Renda da Terra Rural em Renda da Terra Urbana, a maximização da Renda de Monopólio de Segregação que resulta em sobreganhos quando capitalizadas no preço do solo em relação aos demais terrenos localizados em outros loteamentos abertos do bairro.

A empresa Park Cowboy Ltda., até o lançamento do Condomínio Park Cowboy, possuía razão social vinculada à sua atividade anterior que era a produção de eventos⁷⁷. Contudo, após o lançamento e aprovação do condomínio, a empresa modificou a sua razão social, sua atividade principal e seu administrador.

⁷⁶ No capítulo 3, foram abordadas as coalizões relativas à contratação de obras públicas, implantação de grandes equipamentos urbanos na cidade e alterações na legislação de uso e ocupação do solo do município.

Figura 33 - Outdoor do Condomínio Geisel Privê

Fonte: Disponível em <<<http://fabricademacacos.blogspot.com/2011/05/geisel-privê-outdoor.html>>>. Acesso em 7 fev. 2019.

Além disso, outra estratégia para diferenciação dos lotes inseridos nos condomínios fechados em relação àqueles localizados nos demais loteamentos vincula-se à manipulação da sua localização a partir da divulgação publicitária: apesar de situarem em Gramame, os dois condomínios fechados foram vinculados - seja através do próprio nome, seja por meio da sua campanha publicitária - a outros bairros próximos, porém menos periféricos, com ocupação consolidada e com melhor infraestrutura urbana, tais como Geisel e Valentina.

A denominação do condomínio como “Geisel Privê” associa-o diretamente ao Ernesto Geisel, bairro localizado em área menos periférica que Gramame, cuja ocupação é marcada pelo uso residencial unifamiliar e pelo comércio e serviço mais diversificado⁷⁸.

O Condomínio Park Cowboy, por sua vez, através de suas peças publicitárias, vincula sua localização ao bairro Valentina, apesar de se situar de fato no Gramame (Fig. 34). Ademais, há que se destacar, que a vinculação dos empreendimentos aos bairros próximos ao Gramame é algo recorrente também nos discursos de construtores e agentes imobiliários que atuam em tal área da cidade, fato este que pode ser corroborado por meio da consulta aos endereços de alguns empreendimentos listados na “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos

⁷⁸ Apesar de apresentar ocupação urbana consolidada, um setor específico do mesmo, que tem apresentado intensa produção imobiliária nos últimos anos, vindo sendo denominado pelos agentes envolvidos como “Geisel Nobre”, buscando assim diferenciar-se do padrão de ocupação original do bairro decorrente da produção do BNH, implantado na década de 1970.

Imobiliários” atribuídos ao bairro Valentina, quando na verdade situam-se no bairro ora tratado.

Figura 34 - Anúncio do Condomínio Park Cowboy



Fonte: Disponível em << <https://zonasulimobiliaria.com.br/imoveis/terreno-venda-valentina-joao-pessoa-pb-47>>>. Acesso em 7 fev. 2019.

Como bem afirmou Topalov (1979), [...] *es el capital de promoción el que conduce el proceso de formación de las sobreganancias localizadas, es decir, de la renta del suelo. La renta será entonces, un segundo componente, el decisivo, de la ganancia de promoción* (p. 80).

Tais constatações corroboram claramente a afirmação de Ribeiro (2015) de que “a localização será decisiva para a fixação dos preços e condições diferenciais de comercialização da moradia” (p. 72). No caso dos mencionados bairros em João Pessoa – Valentina, Ernesto Geisel e Gramame -, apesar dos preços médios do m² quadrado construído e do m² dos terrenos⁷⁹ serem aproximados, acredita-se que a vinculação a tais bairros torna mais atrativa a oferta para os consumidores, que tendem a optar geralmente por bairros mais bem servidos de comércio e serviço e com ocupação consolidada.

A ocupação dos lotes urbanos criados a partir das décadas de 1990 em Gramame foi impulsionada de fato por meio da realização de políticas e programas

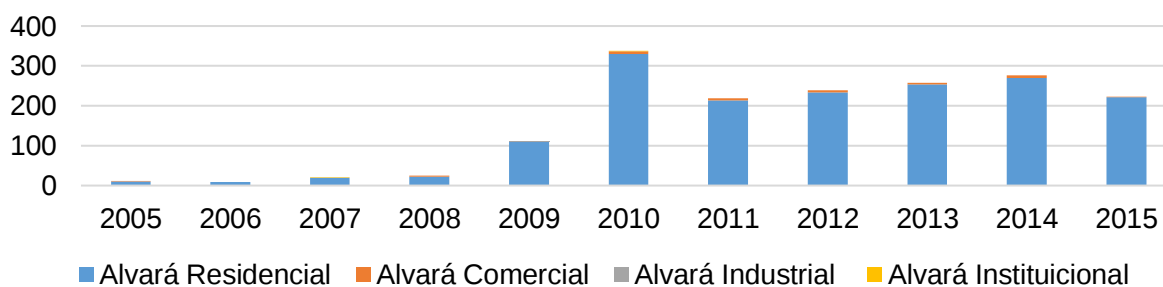
⁷⁹ De acordo com dados do ITBI (PMJP, 2005, 2010 e 2015) e da “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários” contratada pelo Sinduscon/JP e elaborada mensalmente pelo tecnólogo em negócios imobiliários e corretor de imóveis Fábio Henriques.

nacionais referentes ao financiamento imobiliário e à habitação de interesse social, iniciadas em tal período. Nesse contexto, destaca-se o PMCV que, como foi visto no segundo capítulo desta tese, além de estimular a produção estatal da moradia de interesse social, disponibilizou crédito para o financiamento da construção e compra da casa próprio por indivíduos que, até então, não possuíam condições financeiras de adquiri-las. O programa provocou assim a expansão tanto da oferta de imóveis quanto da demanda solvente.

Inicialmente, a ocupação dos lotes se deu, predominantemente, através da construção de alguns conjuntos de habitação de interesse social e da autoconstrução, caracterizada como produção não tipicamente capitalista da moradia. Nos termos de Topalov (1979), essa forma de produzir moradia como valor de uso, e não como mercadoria, tem sua realização vinculada à satisfação de uma necessidade, não objetivando, a princípio, a comercialização.

A produção imobiliária em Gramame intensificou-se de fato a partir de 2009, ano de início do PMCMV, conforme se pode observar no levantamento quantitativo de alvarás emitidos pela PMJP para a construção de edificações no referido bairro entre 2005 e 2015 (Gráf. 11). Em 2010, o número de documentos emitidos aumentou cerca de 300%, mantendo-se alto nos anos seguintes, de modo que, ao longo do recorte temporal analisado, foram emitidos 1.730 alvarás, o que nos permite afirmar que Gramame foi o bairro que apresentou maior número de novas construções em João Pessoa, seguido por outros bairros da Zona Sul.

Gráfico 11 - Quantidade de alvarás emitido pela PMJP por ano para construções de edificações em Gramame (2005-2015)



Fonte: PMJP, 2018. Elaboração da autora (2018).

A intensa produção imobiliária no bairro entre os anos de 2010 e 2015, impulsionada pelo PMCMV, resultou na construção de diversos produtos imobiliários voltados quase que exclusivamente para o uso residencial - cerca de 97% dos alvarás

de construção emitidos foi destinado a tal uso. As habitações construídas nesse período foram empreendidas tanto pela iniciativa privada quanto pelo poder público, através da construção de habitação de interesse social. O *boom* imobiliário que houve no bairro entre os anos estudados, inseriu em tal área uma nova dinâmica de produção habitacional sob a lógica mercantil.

De acordo com Topalov (1979), a política habitacional atua, principalmente, na mudança das condições de valorização de capitais no setor imobiliário, na forma de reprodução da força de trabalho e na reprodução da hegemonia dos grupos dominantes sobre a sociedade em geral. Deste modo, ela modifica o processo de consumo da moradia:

Ante todo, transforma el valor de uso de la vivienda de los trabajadores: sus características concretas como producto, y su localización en el espacio urbano. En seguida, actúa sobre el costo de consumo de la vivienda para su ocupante: el nivel del alquiler o el del costo de acceso a la propiedad. Modifica también las formas de ocupación de la vivienda, por ejemplo estableciendo normas de ocupación en función del tamaño de la familia (TOPALOV, 1979, p. 61).

Ademais, acredita-se que outro aspecto determinante na forma de ocupação do solo no bairro vincula-se diretamente aos tipos de agentes nela envolvidos. O aumento da demanda solvável possibilitado pela política de financiamento do PMCMV, além de estimular a atuação de construtores e incorporadores locais, atraiu também o investimento e a participação de novos agentes no setor, os quais abriram construtoras de pequeno porte e com produção em reduzida escala, o que deu maior expressividade à classe⁸⁰ de pequenos construtores e incorporadores.

Através das especificidades relativas à produção do espaço urbano no bairro de Gramame, iniciada no final do século XX, é possível constatar não apenas a relevância dos agentes financeiros, os quais tornaram possível a celeridade e intensidade do processo, mas também a importância dos agentes locais – poder público municipal, proprietários de terra, incorporadores e construtores – cujo papel na liberação e transformação do solo proporcionou a expansão da fronteira de investimentos no setor de construção e imobiliário da cidade.

⁸⁰ Em 2017, empresas de construção de civil do Estado da Paraíba de pequeno e médio porte criaram o Associação dos Construtores Leves (ACL) a fim de se organizar para obter maior representatividade relativa aos seus interesses e desenvolver parcerias junto a determinadas instituições públicas e aos fornecedores de materiais.

Conforme foi discutido no terceiro capítulo desta tese, a análise dos dados da base RAIS/CAGED constatou um aumento significativo das micro e pequenas empresas relacionadas às atividades de construção e incorporação em João Pessoa entre meados das décadas de 2000 e 2010. Os novos agentes caracterizam-se como uma classe diversificada composta por advogados, médicos, aposentados, entre outros profissionais, que encontraram no setor imobiliário um novo espaço para investimento de capital.

De acordo com os dados dos lotes do Gramame que constam nas bases cadastrais da PMJP referentes aos anos 2006 e 2017, observou-se que, ao longo de tais anos, houve intensas mudanças relativas à propriedade de terras no bairro. No intervalo de 11 anos, foram criados cerca de 2.300 lotes por meio da realização dos loteamentos. Além disso, constatou-se uma desconcentração da posse de terras e, ao mesmo tempo, o aumento da quantidade de construtoras e incorporadoras atuando na área: em 2006, 10 empresas do setor imobiliário possuíam 54% dos lotes do bairro; em 2017, 228 empresas do mencionado setor detinham apenas 37,7% deles.

No entanto, do total dos lotes pertencentes às empresas, 70% concentravam-se ainda nos antigos proprietários loteadores das glebas, o que implica afirmar que, apesar de ter havido o aumento e a diversificação das empresas atuantes em Gramame, os antigos proprietários fundiários permanecem sendo os maiores possuidores de terras urbanas do bairro e, até mesmo, da cidade. Apesar das mudanças no quadro geral de distribuição da propriedade fundiária, é nítida a permanência e representatividade dos proprietários fundiários mesmo diante de um novo momento marcado por intensa e diversificada produção capitalista da habitação.

Dentre as características desse novo quadro de empresas – construtoras e incorporadoras - proprietárias de lotes urbanos em Gramame destacam-se, principalmente, as seguintes: a maioria delas tinha sede em João Pessoa - das 228 empresas, apenas 16 localizavam-se em cidades próximas como Campina Grande e Recife -, constituía sociedade recente - cerca de 85% delas foi aberta a partir de 2005 - e possuía capital social reduzido – menor que R\$ 500.000.

De acordo com Jaramillo (2009), no mercado capitalista, existe um dispositivo mercantil que articula o custo da produção das técnicas de verticalização e os variados preços do espaço construído de acordo com sua localização na cidade. A interação dessas duas variáveis modula simultaneamente tanto o preço dos terrenos como a altura ou a densidade predominante nas diversas áreas da cidade, na qual os

promotores optam geralmente pelo nível de edificabilidade que maximize a renda da terra urbana.

No caso das construções em Gramame, a interação dos custos de produção com os preços dos imóveis, resultou numa ocupação com menor densidade, tendo em vista que o investimento na verticalização, e o consequente aumento no custo da obra, não seriam compensados através da venda do imóvel. Além disso, a capacidade limitada de investimento da maioria das empresas incorporadoras fez com que seus empreendimentos se caracterizassem, predominantemente, como edificações com áreas construídas reduzidas, com poucos pavimentos, construídas em alvenaria estrutural, raramente com equipamentos de lazer, ocupando geralmente apenas um lote (Fig. 35).

Figura 35 - Edifícios construídos no Gramame comercializados a partir do PMCMV Faixa 2



Fonte: Fotografia Paula Dieb (2017)

Além dos referidos agentes, há que se destacar ainda a atuação das construtoras de maior porte e do próprio Estado, a partir da construção da habitação de interesse social. As edificações construídas pelas empresas de maior porte, apesar de apresentar padrão construtivo semelhante àquele das empresas de menor porte, diferenciaram-se das mesmas através da inserção de equipamentos de lazer, da maior escala do empreendimento que, geralmente, ocupa diversos lotes, ou quadras completas, apresentando assim uma implantação diversificada com vários blocos de edifícios.

A construção da habitação de interesse social promovida pelo Estado através do PMCMV Faixa 1 resultou em uma tipologia edificada diferente das demais. Foram construídos conjuntos habitacionais de apartamentos e casas geminadas. A produção

referente ao PMCMV Faixa 1 foi intensa no bairro Gramame, concentrando cerca de 51% das unidades habitacionais construídas no município entre 2009 e 2016. Ao todo, foram 22 empreendimentos contratados, somando 5.000 unidades habitacionais, geralmente implantados em loteamentos novos com pouca ocupação no entorno. Acredita-se que, dessa forma, a implantação dos edifícios residenciais do PMCMV Faixa 1 impulsionou a ocupação do Gramame (Fig. 36).

Figura 36 - Construção do Residencial Irmã Dulce (PMCMV 1) com grande parte da área de entorno desocupada



Fonte: Disponível em: << <http://www.ribeirosousa.eng.br/residencial-irma-dulce/>>>. Acesso em: 12 abr. 2019.

Além do célere e intenso processo de produção imobiliária em Gramame neste início do século XXI, vale ressaltar ainda que foi identificada nas bases cadastrais da PMJP (2006, 2017) a presença constante de vazios urbanos⁸¹ entre empreendimentos imobiliários diversos (Fig. 37).

Tal fato pode estar associado diretamente às características de sua recente ocupação “urbana”, mas também ao uso especulativo do solo por parte dos proprietários de terra da área. Apesar do parcelamento e comercialização do solo, o bairro Gramame apresenta ainda intensa concentração fundiária dos seus vazios urbanos, de modo que os proprietários que detêm maior quantidade de lotes desocupados e ociosos em João Pessoa têm seu patrimônio reunido em tal bairro.

⁸¹ Cf. página 106, no Capítulo 2 desta tese.

Figura 37 - Edifícios e vazios urbanos em Gramame.

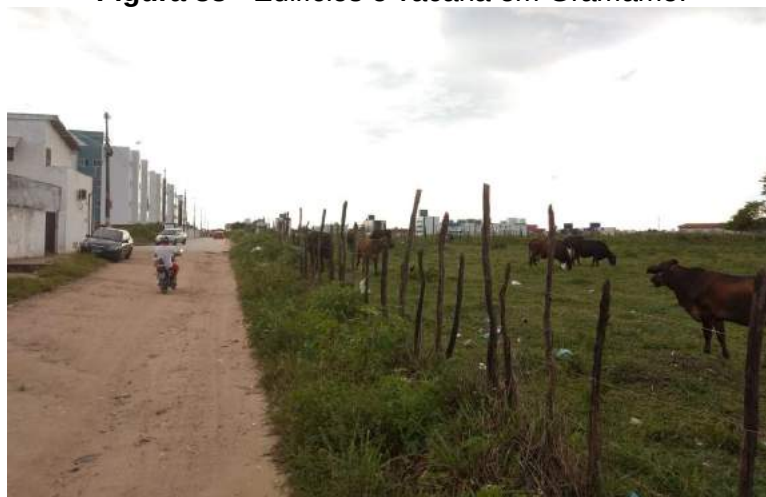


Fonte: Fotografia Paula Dieb (2017).

A prática da especulação urbana, segundo Jaramillo (2009), caracteriza-se por um beneficiamento do aumento do preço do solo não gerado pelo seu proprietário. No caso do mencionado bairro, é possível observar, em meio à intensa transformação imobiliária que vem ocorrendo nas últimas décadas, a presença de glebas remanescentes, algumas desocupadas e outras ocupadas por pequenas atividades agrícolas ou de criação, as quais, dado o seu caráter, podem ser caracterizadas mais como práticas de uma especulação passiva, do que como resistências do rural no urbano (Fig. 38). Elas resultam no fato de que seus proprietários e/ou promotores imobiliários, ao detectarem o célere e intenso processo de valorização existente sobre suas propriedades, optaram temporariamente por não modificar produtivamente todas as suas terras, buscando se beneficiar direta ou indiretamente dos investimentos de terceiros (agentes públicos e outros promotores) realizados no seu entorno.

O processo de ocupação urbana no bairro Gramame aumentou consideravelmente o preço do solo e, conseqüentemente, do m² construído na área, dificultando o acesso à propriedade fundiária por certos grupos sociais. De acordo com levantamento dos dados dos ITBIs emitidos pela PMJP, entre 2005 e 2010, o preço do m² de terreno e apartamento em Gramame sofreu um aumento médio de 600% e de 1300%, respectivamente.

Figura 38 - Edifícios e vacaria em Gramame.



Fonte: Fotografia Paula Dieb (2019).

De modo geral, observa-se uma célere ocupação que, apesar de ter como condicionante essencial a política nacional de aumento do crédito disponível e da demanda solvável, apresenta especificidades locais relativas à produção imobiliária que, por sua vez, influem diretamente no espaço socialmente produzido na área e, de forma mais ampla, na cidade.

A transformação da área rural remanescente em urbana, a partir da construção de habitações para grupos de baixa renda ocorre através da atuação de novos agentes locais – dentre os quais se destacam as empresas de pequeno porte - com a construção de empreendimentos que materializam os interesses capitalistas na obtenção de sobreganhos, por meio da racionalização da construção, da manipulação da Renda Diferencial Residencial (JARAMILLO, 2009) – ao vincular a localização do imóvel a um bairro próximo mais “valorizado” – e da Renda de Monopólio de Segregação – ao lançar condomínios horizontais fechados como produtos diferenciados e de uso exclusivo.

Ao mesmo tempo, diante de tantas mudanças, observou-se a existência nítida de práticas de especulação fundiária e permanência da concentração fundiária dos lotes – agora urbanos – no patrimônio de proprietários das antigas glebas rurais. Assim, nota-se que a ocupação urbana da área do bairro Gramame, consiste não apenas em um processo de expansão da produção imobiliária no território de João Pessoa, mas na ampliação – e não transformação - das formas de atuação de um heterogêneo grupo de agentes privados na produção do espaço sob a lógica mercantil.

4.3 A criação da localização: o Altiplano Cabo Branco “Nobre”

Como vimos no item anterior, o bairro Gramame representou a expansão da produção imobiliária na Zona Sul de João Pessoa voltada para grupos sociais de baixa renda no período de intensa produção imobiliária que se deu entre meados das décadas de 2000 e 2010. Simultaneamente, outro setor da Zona Sul da cidade, o bairro Altiplano Cabo Branco, também representou a expansão da produção imobiliária na Zona Sul da cidade, porém, nesse caso, voltada para grupos de alta renda, a partir do processo de verticalização.

A zona litorânea de João Pessoa pode ser dividida em duas partes - o Litoral Norte e o Litoral Sul - que correspondem a dinâmicas socioespaciais urbanas diferentes, conforme analisaram Vasconcelos Filho (2003) e Barbosa (2005).

O Litoral Norte⁸² foi a primeira parte loteada e densamente ocupada. Inicialmente habitada por uma comunidade de pescadores, a partir do início do século XX, a mencionada área passou a ser ocupada por residências de veraneio. Algumas décadas depois, à medida que foram instalados serviços de infraestrutura e de transporte na área, tais casas se tornaram residências permanentes, assim como, outras foram construídas. A ocupação urbana do Litoral Norte foi marcada também pela significativa quantidade de terrenos vazios até as décadas de 1980 e 1990 quando nos mesmos foram construídas edificações através de um acelerado processo de verticalização, o qual também ocasionou a substituição de muitas residências existentes por edifícios multifamiliares. O estabelecimento e densificação da ocupação urbana na área foi acompanhado também por um processo de mudança de usos do solo com a instalação de estabelecimentos de comércio e serviços nos lotes localizados próximos à beira-mar e nas principais avenidas dos bairros (MARTINS, 2014).

Nessas mencionadas transformações, atuaram sobretudo agentes pertencentes às classes de maior renda, tanto na produção como no consumo do espaço construído. Contudo, há que se destacar, no final do século XX, a formação de aglomerados subnormais em vales de rio e encostas de falésias existentes no local (VASCONCELOS FILHO, 2003).

⁸² Composto pelos bairros Cabo Branco, Tambaú, Manaíra, Jardim Oceania, Aeroclube, Bessa e Intermares, sendo este último localizado fora dos limites municipais de João Pessoa (VASCONCELOS FILHO, 2003).

Composto pelos bairros Altiplano Cabo Branco, Portal do Sol, Penha, Ponta do Seixas, Costa do Sol e Barra de Gramame, o Litoral Sul de João Pessoa, desde o início do século XXI, tem sido alvo de investimentos públicos⁸³ - através de mudanças na regulação do solo e implantação de infraestruturas e equipamentos - e privados – por meio do lançamento de novos produtos imobiliários.

De acordo com Barbosa (2005), os interesses dos agentes urbanos se voltaram para a área em decorrência do estoque de terras não edificadas que a mesma apresentava e, também, da sua proximidade e facilidade de acesso à área urbana consolidada da cidade. Para o autor, a recente valorização das terras do Litoral Sul consiste na expansão do processo de consolidação do setor de residência das camadas de alta renda que ocorreu no Litoral Norte na década de 1980. Contudo, diferentemente do momento anterior que foi marcado pela verticalização das edificações, no início do século XXI, a ocupação do Litoral Sul se caracterizou pela implantação dos condomínios fechados horizontais que, ao se somar a determinados aspectos existentes no local - tais como as amenidades ambientais e as mudanças no uso e ocupação do solo -, provocou transformações no conteúdo social do espaço, intensificando a segregação e os conflitos socioespaciais e produzindo um espaço cada vez mais complexo.

Localizado na parte norte do Litoral Sul, o Bairro Altiplano Cabo Branco está assentado em uma área de 225,6 hectares sob o Tabuleiro Costeiro da Formação Barreiras,

[...] onde se apresentam falésias ativas que sofrem pressão, tanto dos processos erosivos naturais provindos da energia das ondas que retiram sedimentos e instabilizam a falésia, quanto da construção de elementos urbanos sobre ela (BARBOSA, 2015, p. 18).

Desde o início do século XXI, o referido bairro tem apresentado intensas transformações decorrentes de alterações na legislação urbana, que até então protegia a área e caracterizava-a como patrimônio ambiental e paisagístico do Estado da Paraíba – conforme foi mencionado no capítulo 3.

De acordo com Barbosa (2005) e Fernandes (2013), a área onde está localizado o referido bairro correspondia às propriedades Oiteiro, Enseada Cabo Branco e Timbó e foi loteada parcialmente pela primeira vez em 1938, com o Loteamento Jardim Bela Vista.

⁸³ Cf. terceiro capítulo desta tese.

No entanto, por se situar em uma região considerada periférica e com acessibilidade difícil ao tecido urbano consolidado, sua ocupação se iniciou apenas a partir do final da década de 1970, com a implantação do Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco, financiado com recursos do SFH e empreendido pelo Instituto Nacional de Orientação das Cooperativas Nacionais da Paraíba (INOCOOP-PB). O mencionado conjunto resultou do desmembramento – e posterior remanejamento dos lotes - de parte da área do Loteamento Jardim Bela Vista para a construção de 529 unidades habitacionais, as quais foram destinadas principalmente a funcionários públicos (BARBOSA, 2005; FERNANDES, 2013).

Vale ressaltar ainda que, no mesmo período - em 1977 - foi inaugurada a Avenida José Américo de Almeida, que conectava a orla da Praia do Cabo Branco com o Centro e tangenciava o acesso ao Altiplano Cabo Branco, sendo assim um elemento relevante para o processo de ocupação do bairro, tendo em vista que proporcionou maior integração do mesmo com a malha urbana da cidade.

Na década de 1980, foram instalados equipamentos comunitários no bairro e teve início a formação de duas comunidades irregulares - a Vila São Domingos e a Comunidade Rabo do Galo – que conformaram um traçado urbano e ocupação do solo próprios através da ocupação de lotes privados, ruas e vielas. Posteriormente, por volta dos anos 2000, outra comunidade, denominada Vila Nova, se instalou no bairro (FERNANDES, 2013).

Após a implantação do Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco e até a década de 1990, foram realizados mais três novos loteamentos no bairro pela empresa local Visão Empreendimentos Imobiliários Ltda, aberta no ano de aprovação do primeiro loteamento e cujos sócios eram os proprietários das glebas.

No início da década de 2000, mais duas áreas do bairro foram loteadas para a implantação de dois condomínios horizontais fechados – o Alphavillage, em 2001, e o Altavista, em 2010. Vale ressaltar que, anos mais tarde, o primeiro deles sofreu um desmembramento, originando um novo loteamento, denominado Colina dos Bancários (FERNANDES, 2013). Os agentes responsáveis por tais empreendimentos foram empresas privadas de sede local cujas datas de abertura estão compreendidas entre os anos de 1999 e 2005 (Quad. 03).

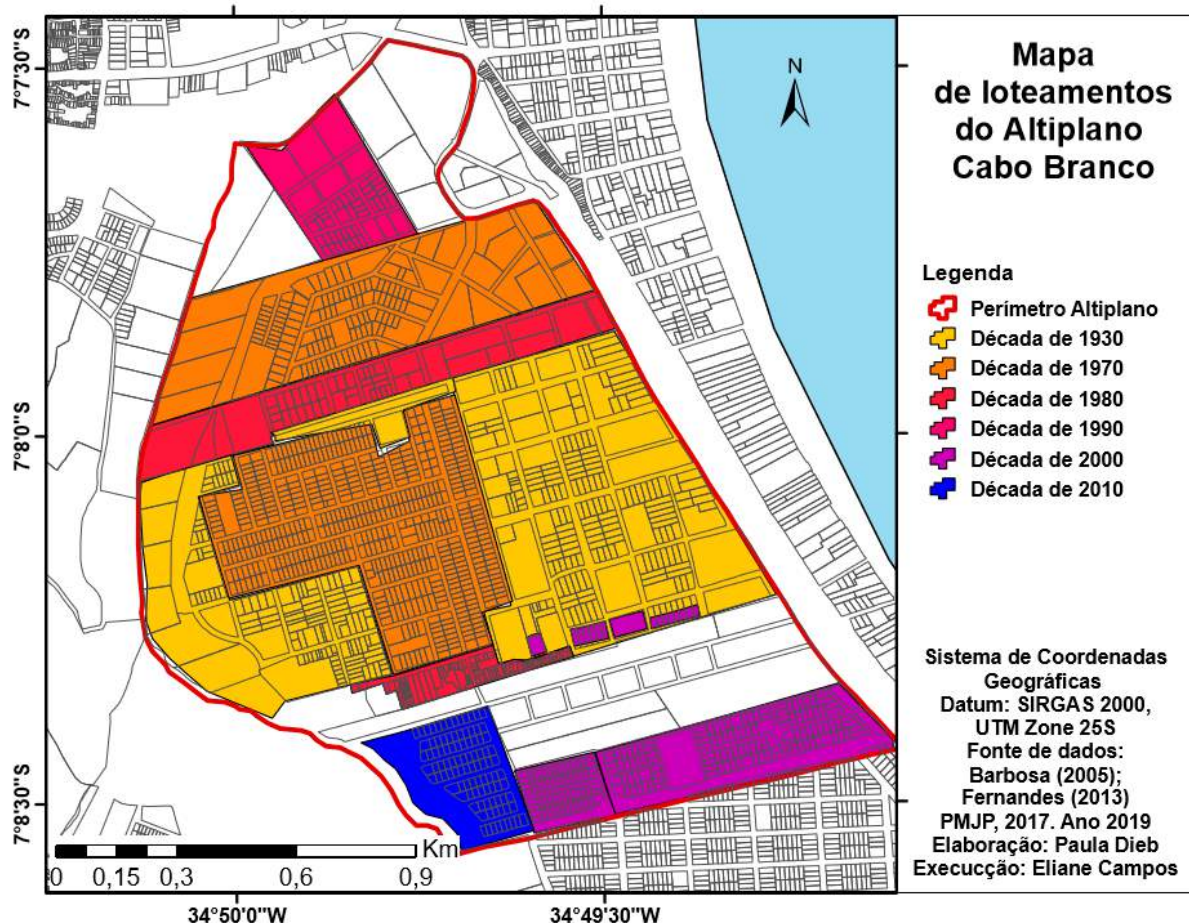
Quadro 03 - Base fundiária do Bairro Altiplano Cabo Branco

	Loteamento	Loteador	Aprovação na PMJP (ano)	Área Total (ha)	Lotes
Prop. Oiteiro	Jardim Bela Vista	Durval Marinho da Silva	1938	120	783
	Conjunto Altiplano Cabo Branco	INOCOOP-PB	1977	--	529
	Visão Panorâmica I	Visão Investimentos Imobiliários Ltda.	1979	31,46	154
	Visão Panorâmica II	Visão Investimentos Imobiliários Ltda.	1985	10,95	48
	Visão Panorâmica III	Visão Investimentos Imobiliários Ltda.	1990	9,30	--
Prop. Timbó e Enseada Cabo Branco	Residencial Alphavillage (Condomínio Residencial Villa Real)	Incorplan Incorporações Ltda.	2001	16,58	96
Prop. Enseada Cabo Branco	Colinas dos Bancários	Incorplan Incorporações Ltda.	2003	4,89	61
	Condomínio Alta Vista	Bougainville Urbanismo Ltda.	2010	7,07	98

Fonte: Barbosa (2005) e Fernandes (2013). Elaboração da autora (2017).

O parcelamento da antiga Propriedade Oiteiro, entre as décadas de 1930 e 2010, realizado por diferentes agentes, resultou portanto, em um tecido urbano diversificado, com lotes com dimensões e ocupações variadas, de modo que ao percorrer as ruas do bairro é possível encontrar setores bem definidos, ora marcado pelas residências de alto padrão - localizadas geralmente nos loteamentos Visão Panorâmica I, II e III -, residências de padrão médio - como as do Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco -, e também as ocupações irregulares, das comunidades existentes (Fig. 39).

Nos últimos anos, porém, tal configuração tem se modificado profundamente, em decorrência da ação das construtoras e incorporadoras locais por meio da mudança na legislação que regula o uso e ocupação do bairro.

Figura 39 - Mapa de loteamentos do Altiplano Cabo Branco

Fonte: Barbosa (2005) e Fernandes (2013). Elaboração da autora (2019). Execução Eliane Campos (2019).

O Código de Urbanismo de João Pessoa, quando originalmente publicado, em 1975, ao definir o zoneamento de uso e ocupação do solo da cidade, subdividiu o Bairro Altiplano Cabo Branco em setores, os quais possuíam restrições específicas para os lotes situados próximos à Falésia do Cabo Branco a fim de garantir a preservação da área através de ocupações de baixa densidade.

Posteriormente, o Plano Diretor da Cidade de João Pessoa (PMJP, 1994) definiu a área do bairro como uma Zona de Restrição Adicional (ZRA), isto é, com limitações específicas em relação ao uso e à ocupação do solo, devido ao interesse pela sua preservação ambiental, paisagística, histórica ou cultural.

Em decorrência de ações populares em defesa da proteção da área onde a Falésia do Cabo Branco se insere e na tentativa de se constituir um parque, a PMJP, a partir do Decreto Municipal nº 5.363, de 28 de junho de 2005, impôs mais restrições à ocupação do solo do bairro, permitiu novos usos e criou um Setor de Amenização Ambiental (SAA) – compreendendo os lotes mais próximos à Falésia do Cabo Branco

– e, dentre outros aspectos, definiu a construção de cinco pavimentos como limite máximo para as edificações multifamiliares verticais localizadas nos setores B, C e Zona Residencial 3 (ZR3) e de três pavimentos para aquelas localizadas no SAA.

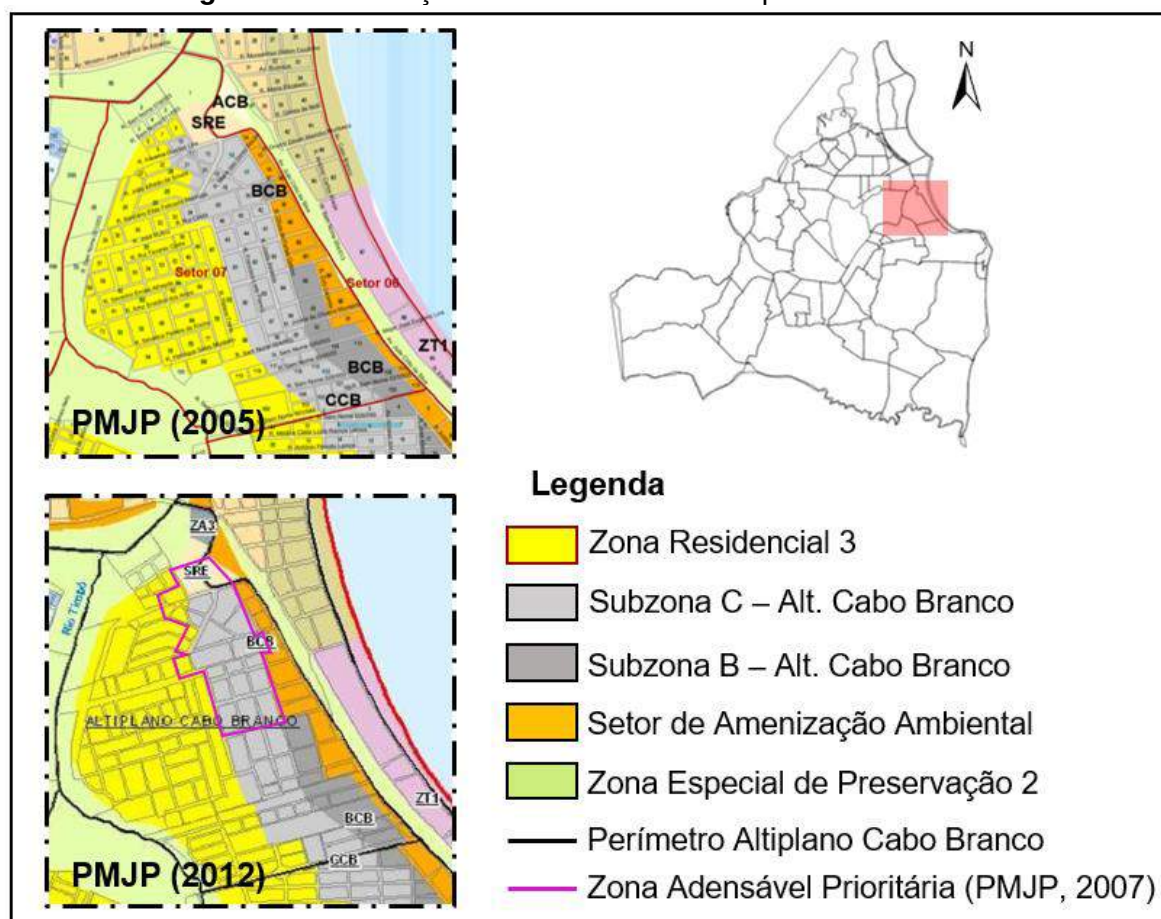
No entanto, após menos de dois anos, as mencionadas definições restritivas foram completamente alteradas: em 8 de janeiro de 2007, o Decreto nº 5.844 da PMJP, delimitou uma área dentro da ZRA e a definiu como Zona Adensável Prioritária (ZAP), para a qual foi estabelecido novo índice de aproveitamento do solo – chegando a 4 na ZR3 -, e permitiu a construção de edifícios altos na área, com a condição de acordo prévio com a PMJP no tocante à instalação de infraestrutura viária e de drenagem, determinada da seguinte forma:

Art. 4º A aprovação de empreendimentos imobiliários classificados como H6 e H7 na ZAP fica condicionada à solução de implantação de obras de drenagem e pavimentação das vias de acesso bem como de outras obras e serviços complementares, a critério da PMJP, podendo ser objeto de investimentos privados mediante assinatura de termo de compromisso (PMJP, 2007, p. 1).

Posteriormente, em 29 de novembro de 2010, foi publicado o Decreto nº 7.073, que modificou a classificação da zona referente à Quadra 1 do Altiplano Cabo Branco - localizada próxima à Avenida Beira-Rio e ao vale do Rio Jaguaribe - de Zona Especial de Preservação (ZEP) para Zona Axial 3 (ZA3) e ainda delimitou na mencionada quadra uma área específica, a qual definiu como Setor Residencial Especial (SRE) (Fig. 40).

Anteriormente à publicação do Decreto, em 2007, a ocupação do Altiplano Cabo Branco caracterizava-se essencialmente como horizontal, com poucos edifícios residenciais multifamiliares localizados na ZR3. Dois deles foram construídos na década de 1990: o Renoir e o Cezanne, com 18 e 19 pavimentos, respectivamente. Na época da construção dos empreendimentos, apesar da legislação vigente permitir a verticalização no mencionado setor, a construção de tais imóveis foi questionada por lideranças políticas e organizações voltadas para a preservação do meio ambiente, tal como foi expresso em notícia publicada em jornal local:

A construção do prédio Renoir, no conjunto Altiplano, em João Pessoa, às margens dos rios Jaguaribe e Timbó, está movimentando os bastidores da Câmara de Vereadores do Município e ecologistas paraibanos que se posicionam contra o uso indevido de espaço urbano por se tratar de uma área de especial interesse de preservação do meio ambiente (A UNIÃO, 23 mai. 1993).

Figura 40 - Mudanças no zoneamento do Altiplano Cabo Branco

Fonte: PMJP (2005;2012). Elaboração da autora (2019).

Em meados dos anos 2000, foram construídos os edifícios Villa Fiori (9 pavimentos), Netanyahu (27 pavimentos), Vila do Alto (7 pavimentos) e Residencial Georgina Rocha (2 pavimentos). Conforme mencionado anteriormente, com o Decreto Municipal n. 5.363/05 foi estabelecido que na ZR3 do bairro só seria permitido construir edificações com até 5 pavimentos, o que significa que os edifícios Vila Fiori e Netanyahu não seguiram a legislação em todos os seus termos ao ultrapassar o gabarito permitido⁸⁴.

O estabelecimento da ZAP no Altiplano Cabo Branco suscita questionamentos acerca dos parâmetros considerados para definir o seu perímetro. De acordo com a investigação realizada por Fernandes (2013) com técnicos da PMJP, a delimitação do perímetro da ZAP tomou como referência o tamanho dos lotes existentes, tendo em vista que as ocupações dos mesmos teriam que destinar, no mínimo, 30% do terreno

⁸⁴ Não se pode afirmar que o Edifício Vila do Alto se insere nessa condição tendo em vista que não foi identificado o ano de sua construção.

à área permeável. Contudo, tais parâmetros não impedem futuras negociações para ampliação da ZAP, tendo em vista que o remembramento de terrenos poderia viabilizar a construção de novos empreendimentos. Como bem explicou a autora:

[...], se a maior justificativa é o tamanho da gleba, nada impediria que houvesse negociações entre os proprietários das terras e os empreendimentos imobiliários, para remembrar determinados lotes e viabilizar a construção desses empreendimentos. Desse modo, construtores e representantes de corretoras imobiliárias atuantes na área compartilham a opinião de é [sic] que se libere futuramente o adensamento de outras áreas do Bairro (FERNANDES, 2013, p. 114).

Contudo, ao observar o parcelamento da ZAP do Altiplano Cabo Branco, nota-se que foram inseridas em tal zona algumas quadras com lotes de tamanho padrão (15mx30m), o que contradiz a justificativa da PMJP em relação aos critérios utilizados para o estabelecimento dos limites da área.

Vale ressaltar que, de acordo com o cadastro imobiliário da PMJP, em 2006, um ano antes do Decreto entrar em vigor, as incorporadoras que mais possuíam lotes no Altiplano Cabo Branco eram a Visão Investimentos Imobiliários Ltda., empresa responsável por três loteamentos realizados entre as décadas de 1970 e 1990 no bairro, e a HM Construções e Incorporações Ltda., empresa aberta em João Pessoa, no ano 2000.

De acordo com o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, disponível no *website* da Receita Federal, o atual nome empresarial referente ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica da HM Construções e Incorporações Ltda. é Andrade Marinho Empreendimentos Imobiliários Ltda.. Esta empresa, desde 2008, participa da sociedade empresarial que compõe o grupo Alliance, cuja produção teve protagonismo no Altiplano Cabo Branco após a publicação do referido Decreto Municipal em 2007.

De acordo com os dados da base cadastral de imóveis da PMJP de 2006, os lotes que a HM Construções e Incorporações Ltda. possuía correspondiam àqueles de dimensões menores que foram incluídos na ZAP e que, consequentemente, não se inseriam na justificativa da PMJP para a delimitação da área. Diante de tais fatos e das contradições nas explicações dadas pelo poder público, é plausível cogitar que pode ter havido a participação de empresas na delimitação do perímetro da zona adensável e verticalizável do bairro.

O fato das referidas empresas possuírem tal quantidade de terrenos no bairro já no ano de 2006 aponta, assim como ocorreu no bairro Gramame, para possíveis

práticas de especulação urbana passiva - manutenção do terreno sem ocupação ou modificação durante longo período, aguardando valorização futura – e/ou indutiva. Caso tenha ocorrido algum tipo de participação das empresas na definição do perímetro da ZAP, pode-se afirmar que houve especulação urbana indutiva, a qual, segundo Jaramillo (2009), influencia as mudanças no preço da terra através de altos investimentos para a manipulação do tecido e do código urbano a fim de obter sobrepreços ou rendas superiores. Sobre os especuladores indutivos, o autor ainda afirma:

[...] el impacto de la acción del especulador inductivo no se limita a las tierras edificadas por él directamente: de hecho, dada esa continuidad de las realidades socioespaciales [...], el influjo de estas operaciones a menudo involucra un área circundante mayor a la que se desarrolla rigurosamente. Esto lleva a que el agente que examinamos por lo general combine la especulación inductiva con una cierta versión de especulación pasiva (JARAMILLO, 2009, p. 212).

As modificações realizadas pelos referidos decretos no zoneamento atingiram apenas 15% da área do bairro, no entanto provocaram intensas mudanças no mesmo. De acordo com os dados das bases cadastrais da PMJP (2006, 2017), entre 2006 e 2017, foram criados 145 novos lotes no bairro, o qual passou a ter 1.544 parcelas de terra. Além disso, há que se ressaltar o aumento do interesse do setor imobiliário pela área: em 2006, apenas 11 empresas possuíam 41 lotes no bairro, dos quais 50% pertenciam à HM Construções e Incorporações Ltda. e à Visão Empreendimentos Imobiliários Ltda.; em 2017, os dados quantitativos saltaram para 56 empresas proprietárias de 166 lotes no bairro, dos quais 43% pertenciam a três empresas incorporadoras - Andrade Marinho Empreendimentos Imobiliários Ltda., Alliance e Bougainville. Os lotes de propriedade desta última, situavam-se no interior de um condomínio fechado empreendido por ela em 2010, já os da Alliance e da Andrade Marinho, localizavam-se dentro do perímetro da ZAP ou próximo a ele.

Conforme consta na base cadastral de imóveis da PMJP referente ao ano 2017, dentre as propriedades das empresas Alliance e Andrade Marinho no Altiplano Cabo Branco, 29 lotes eram classificados como vazios urbanos e, dentre aquelas da Bougainville Urbanismo Ltda., 29 lotes também possuíam a mesma classificação.

Com isso, o percentual de lotes do bairro pertencentes a empresas do setor imobiliário subiu de 2,9% em 2006, para 10,7% em 2007, ou seja, durante intervalo de 11 anos, houve o aumento do interesse do setor imobiliário na área, o qual se

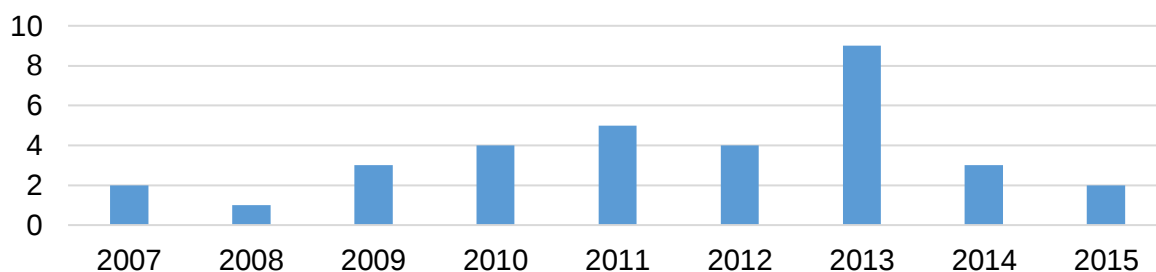
concretizou com a compra de diversos lotes e com a intensificação da produção imobiliária no bairro.

Apesar do aumento do número de empresas proprietárias de lotes no bairro, observou-se que o grupo Alliance e a empresa Andrade Marinho Empreendimentos Imobiliários Ltda. expandiram sua atuação, aumentando a quantidade de propriedades no bairro.

Constatou-se também, de uma maneira geral, relevante mudança no quadro de proprietários de terra do bairro: as incorporadoras locais passam a ser as proprietárias com maior quantidade de lotes do bairro, posto anteriormente ocupado pela empresa que promoveu o loteamento de boa parte da área do bairro. Diferente do que ocorreu no bairro Gramame, no Altiplano, a concentração fundiária permanece, porém nas mãos de novos proprietários, os incorporadores imobiliários.

Em pesquisa realizada no Cartório de Registro de Imóveis foi possível obter a data de compra de 33 terrenos sobre os quais foram realizadas incorporações imobiliárias⁸⁵ entre 2005 e 2015 no Altiplano Cabo Branco, a maioria deles situados fora da ZAP e da ZA3. De modo geral, todas as transações identificadas entre proprietários – geralmente pessoas físicas – e as incorporadoras foram efetuadas após a publicação do Decreto n°. 5.844/2007 (Gráf. 12).

Gráfico 12 - Quantidade de terrenos adquiridos pelas incorporadoras no Altiplano Cabo Branco (2005-2015)



Fonte: Cartório de Registro de Imóveis Eunápio Torres. Elaboração da autora (2018).

Deste modo, pode-se afirmar que as modificações realizadas no zoneamento, resultantes de uma decisão tomada pelo Estado em diálogo com promotores imobiliários, abriram uma nova fronteira de produção imobiliária na cidade, baseada em interesses capitalistas voltados não só para a expansão e intensificação da produção, mas também para o aumento de sobreganhos a partir da produção e do

⁸⁵ Ao todo, foram realizadas 57 incorporações imobiliárias.

consumo do espaço construído voltado para um público consumidor com alto poder aquisitivo.

O interesse em promover a expansão geográfica da produção imobiliária, de acordo com Botelho (2007), pode ser entendido como uma forma de enfrentar os altos preços do solo localizado nos bairros que possuem uma ocupação urbana bem servida por infraestrutura e ocupada por grupos de alta renda.

Quando houve a modificação do zoneamento em parte do bairro Altiplano Cabo Branco, a área não possuía – como foi mencionado anteriormente – infraestrutura urbana adequada para o porte das edificações e para a população que viria a residir no local e, até então, a mesma não havia sido alvo de disputa por empresas atuantes no mercado de edifícios altos e de alto padrão construtivo, até porque a legislação vigente não permitia. Assim, os empresários locais puderam adquirir imóveis na área a preços menores em relação a outros bairros já verticalizados e habitados por grupos sociais de alta renda, mesmo que naquele local pretendessem construir edifícios luxuosos com um padrão inédito na cidade.

De acordo com dados obtidos em pesquisas nos ITBIs emitidos pela PMJP, o m² de um terreno no Altiplano Cabo Branco era avaliado em média por R\$ 60,00, enquanto que em 2010 tal média atingia cerca de R\$ 305,00. Em Manaíra, em 2005, o preço médio do m² do terreno já era avaliado em aproximadamente R\$ 400,00.

Os preços do solo são influenciados de forma permanente pela legislação urbana, fato que se torna visível quando se modifica a regulação existente, a qual pode gerar efeitos diretos nas áreas sobre as quais incide e, também, efeitos indiretos em outros locais externos às suas determinações, visto que sua incidência se dá em uma estrutura interconectada de usos do solo. Porém, vale ressaltar que:

Aunque les cambie la norma a esos terrenos, su precio no crece. En otras palabras: no es suficiente que las normas autoricen una actividad en un lugar para que ella aparezca. Para que eso ocurra es necesario que la estructura del mercado lo haga posible (JARAMILLO, 2009, p. 311).

A valorização da área do Altiplano Cabo Branco, resultante da atuação do Estado e dos promotores imobiliários com participação direta dos proprietários fundiários, tem como base a manipulação das rendas fundiárias que ocorre tanto na produção quanto no consumo do espaço urbano. As rendas primárias diferenciais – vinculadas ao processo produtivo do bem imóvel - são aumentadas à medida que passa a ser instalada infraestrutura urbana no bairro, seus acessos são melhorados e

é realizada a construção em altura, ou seja, a multiplicação de área passível de construção. Nota-se assim que, no que se refere a esses tipos de renda, o Estado possui influência direta nos aumentos e ganhos gerados, seja a partir realização de obras públicas, seja através das mudanças efetuadas na legislação de uso e ocupação do solo.

Em relação ao processo de consumo do imóvel, no caso do Altiplano Cabo Branco, pode-se dizer que as rendas urbanas secundárias residencial e, sobretudo, a de monopólio de segregação foram manejadas através de estratégias de: a) criação de “novas necessidades”, cuja “satisfação” estaria atrelada ao consumo dos “novos produtos imobiliários”; b) de diferenciação social, ao propor um espaço de uso exclusivo que, sobretudo, explicitasse a condição econômica e social dos seus moradores através do *design*, da escala e da estrutura do empreendimento (Fig. 41); c) de apropriação de forma material e simbólica das amenidades ambientais da área - proximidade às áreas verdes de preservação e à orla marítima, vista “eterna” para o mar, entre outros - como elementos escassos e, portanto, exclusivos no espaço urbano, constituindo as raridades do espaço conceituadas por Lefebvre (2007) (Fig. 42 e 43); d) de desqualificação de outras áreas da cidade, ao definir uma nova opção de moradia, localizada em uma área mais “tranquila”, diferente das áreas do Litoral Norte, cuja integração com o tecido urbano, diversificação de atividades terciárias e alta densidade construtiva eram tidos como características desfavoráveis aos moradores, visto que eram associadas à altos níveis de ruído, violência urbana, tráfego intenso, entre outros, aspectos negativos.

Como afirmou Sposito (1993), a divisão social e econômica do território da cidade produz um espaço diferenciado e desigual que reforça a possibilidade de obtenção de rendas de monopólio, as quais são relativas aos “lugares de monopólio”. A obtenção da renda de monopólio, especificamente, se torna possível a partir de características determinadas historicamente e não devido às características naturais ou locacionais de um terreno. Estas últimas, para serem consideradas como únicas e especiais, dependem do processo histórico de produção do espaço da cidade. Deste modo, o “lugar de monopólio”, por retratar um momento histórico e social pode ser manipulado, (re)criado e (re)locado em outras áreas da cidade pelos agentes urbanos a fim de (re)produzir as qualidades de determinados lugares especiais e, assim, ampliar as possibilidades de obtenção das rendas de monopólio.

Figura 41 - Publicidade do empreendimento localizado no Altiplano Cabo Branco.

✦ PROJETISTAS ✦

Feito por quem entende, para quem sabe o que é viver.



✦ Carlos Ribeiro Dantas
Fundador Arquiteto

Trabalha com novos métodos construtivos, procurando sempre aliar a experiência profissional à modernidade que o mercado exige. Desde 1988, o seu escritório vem desenvolvendo empreendimentos de condomínios, edifícios, flats, hotéis, espaços para eventos, shopping e outros projetos empresariais.



✦ Sandra Moura
Projeto de Interiores

Sandra Moura, arquiteta formada pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, com especialização em design de interiores, trabalha com projetos de interiores e arquitetura de interiores, com foco em projetos de interiores e arquitetura de interiores, com foco em projetos de interiores e arquitetura de interiores.



✦ Benedito Abud
Projeto de Interiores

Um dos maiores nomes do panorama brasileiro. Em 25 anos de trabalho, seu escritório desenvolveu, aproximadamente, 3.500 projetos para empreendimentos residenciais, comerciais, hotéis, shopping centers, parques e projetos especiais.

✦ MANSÕES HERON MARINHO ✦

Fonte: Disponível em: <<<https://alliance.com.br/imovel/mansoes-heron-marinho/book>>>.
Acesso em 21 mar. 2019).

Figura 42 - Publicidade de empreendimento localizado no Altiplano Cabo Branco

GREENMARE
club residence

ENTRE O VERDE E O MAR UM LUGAR PARA VIVER.

Este é um dos melhores lugares para viver em João Pessoa. O Greenmare Club Residence é um dos melhores lugares para viver em João Pessoa. O Greenmare Club Residence é um dos melhores lugares para viver em João Pessoa. O Greenmare Club Residence é um dos melhores lugares para viver em João Pessoa.

Fonte: Disponível em: <<<https://alliance.com.br/imovel/greenmare-club-residence/book>>>.
Acesso em 21 mar. 2019).

Figura 43 - Publicidade do empreendimento localizado no Altiplano Cabo Branco.

Fonte: Disponível em: << <https://alliance.com.br/imovel/altiplex-jose-olimpio/book>>>. Acesso em 21 mar. 2019).

Tendo em vista a relevante atuação dos agentes imobiliários na cidade, acredita-se que os “lugares de monopólio” consistem atualmente em espaços criados ideológica e contextualmente a partir de uma lógica da produção imobiliária baseada, sobretudo, na diferenciação socioespacial, na distinção social e *status* para aqueles que consomem tais espaços.

É possível identificar tais estratégias por meio, principalmente, do *marketing* utilizado no lançamento e na divulgação dos empreendimentos imobiliários em *outdoors*, propagandas e programas de TV, em jornais e revistas locais. Como bem explicou Botelho (2007),

Como uma unidade imobiliária é um valor de uso complexo, articulado no espaço com diversos valores de uso simples (equipamentos coletivos, meios de transporte, etc.), a reprodutibilidade de uma determinada localização privilegiada no espaço urbano é muito difícil para o capital imobiliário, sendo praticamente impossível para um capitalista isolado reproduzir as melhores condições existentes na cidade para um empreendimento que não conta com uma localização privilegiada. Dessa forma, algumas parcelas do solo urbano tornam-se não-reprodutíveis numa escala comparável aos solos agrícolas especiais geradores de rendas de monopólio. Trata-se, nesse caso, de uma segunda natureza, que no meio urbano, dada a sua complexidade, cria áreas exclusivas, pelas quais seus consumidores estão dispostos a pagar uma renda de monopólio para poderem aí se localizar, seja em função do status que tal localização pode conferir ao seu usuário, seja em função de um acesso privilegiado às centralidades do urbano, etc (p. 76).

No caso do bairro Altiplano Cabo Branco, as campanhas publicitárias das incorporadoras diferenciaram e promoveram a área verticalizável do bairro utilizando

uma nova denominação para ela: “Altiplano Cabo Branco Nobre”. Ao acrescentar o adjetivo “nobre” ao nome do bairro para caracterizar e distinguir o local de implantação dos empreendimentos de luxo que estavam sendo construídos, os agentes imobiliários criaram subjetivamente uma nova localização, um novo setor ou, até mesmo, um novo bairro dentro daquele existente, diferenciando-o e dotando-o de um *status* superior às demais áreas.

Ao criar uma localização “exclusiva”, que proporciona “qualidade de vida” e se propõe como uma nova forma de morar na cidade, os agentes imobiliários, além de diferenciar seus produtos em relação aos demais ofertados pelo mercado, buscam transformá-lo em um relevante elemento para a explicitação da condição econômica do grupo social capaz de arcar com os altos preços cobrados para ali residir. Desta forma, o imóvel passa a definir o estilo de vida do seu proprietário. A seguir, foram transcritas algumas passagens de textos das peças publicitárias dos empreendimentos, retratando bem tais estratégias:

O Ultramare – Class Club Residence traz um novo conceito de moradia para João Pessoa – o residencial club – um conjunto de itens que privilegia o lazer, o bem estar e qualidade de vida de seus condôminos, com o objetivo de elevar a segurança e a privacidade do grupo social (Texto retirado do book do empreendimento. Disponível em: <<pt.slideshare.net/AllianceEmpreendimentos/ultramare>>. Acesso em 21 mar. 2019).

O bairro mais elegante de João Pessoa é o ambiente perfeito para um empreendimento como você nunca viu igual. Localizado no melhor do Altiplano, o Mansões Wellington Barreto, da Alliance, oferece luxo, exclusividade e conforto para quem já sabe o que é melhor (Texto retirado do book do empreendimento. Disponível em: <<https://alliance.com.br/imovel/mansoes-wellington-barreto/book>>. Acesso em 21 mar. 2019).

Lazer para todos, ou melhor, para poucos como você.
O ambiente em si, já é motivo para celebrar.
Esta vai ser sua nova vida. Saboreie cada momento.
Luxuoso e imponente: o estilo que você escolheu para viver.
Sala de estar virou sala de bem-estar.
Sabe aquelas mansões que a gente só vê nos filmes? É onde você vai morar.
A casa dos seus sonhos cabe num apartamento. (Disponível em: <<https://alliance.com.br/imovel/mansoes-heron-marinho/book>> Acesso em 21 mar. 2019).

Segundo Sposito (2004), no contexto da sociedade de consumo, é fundamental provocar o desejo, a partir de uma – falsa - ideia de necessidade, de modo cada vez mais convincente e intensa através do *marketing*. De acordo com a autora, tal estratégia torna ainda mais complexo o processo de estruturação da cidade,

provocando uma contínua e instável transformação dos desejos, valores, usos, preços, entre outros aspectos.

Para promover essa “nova” área privilegiada da cidade, os incorporadores locais lançaram condomínios residenciais e de uso misto, caracterizados como “novos produtos imobiliários”, inéditos na cidade, apesar de já se fazerem presentes nos processos de produção imobiliária de outras realidades urbanas brasileiras.

Segundo Pádua (2015), os “novos produtos imobiliários” são empreendimentos com novos padrões construtivos que resultam do refinamento dos projetos, utilizando as novidades oferecidas pelo setor da construção relacionados às tecnologias construtivas e materiais, assim como do apelo publicitário, diferenciando-os do que já foi produzido ou do que é ofertado no mercado para os valorizarem.

Voltados para um público consumidor composto por classes de alta e média rendas, os edifícios construídos no Altiplano Cabo Branco “Nobre” apresentaram aprimoramento tanto nos projetos arquitetônicos quanto no processo de construção: foram utilizadas novas técnicas construtivas e materiais de alto padrão – vedações em blocos pré-moldados de concreto, divisórias em *drywall*, fachadas revestidas com *structural glazing* e placas de ACM, entre outros; e foram inseridos novos serviços – automação residencial e sistema de segurança biométrico -, novos ambientes e equipamentos – cinema, brinquedoteca, redário, spa, academia, salão *gourmet*, piscina aquecida, quadra de tênis, entre outros –, assim como novos ambientes no interior dos apartamentos – varanda *gourmet* e adega.

Os empreendimentos imobiliários lançados no Altiplano Cabo Branco “Nobre” compreenderam tipologias inéditas no mercado local, transformando inclusive a paisagem urbana da área (Fig. 44 e 45).

Figura 44 - Imagem aérea do bairro efetuada anteriormente à construção dos edifícios altos



Fonte: Disponível em: <www.clasf.com.br/ultramare-class-club-residence-altiplano-cabo-branco>. Acesso em: 1 ago. 2017

Figura 45 - Edifícios construídos no Altiplano Cabo Branco entre 2007 e 2016



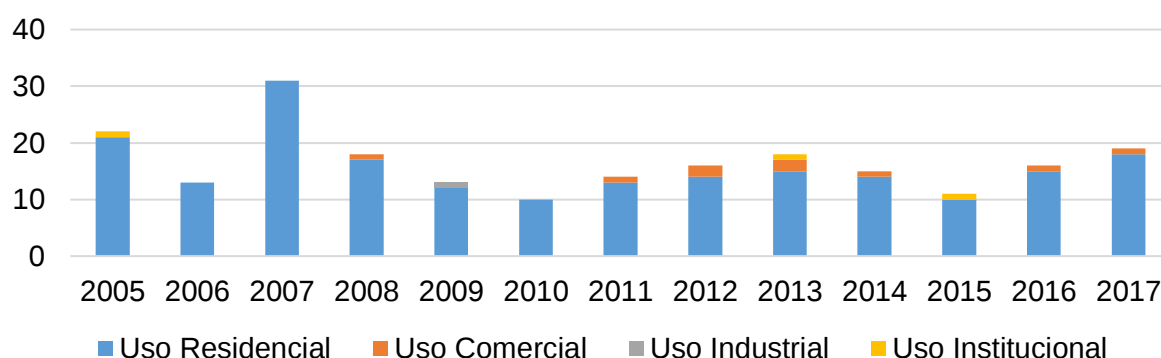
Fonte: Disponível em: <<http://skyscrapercity.com.br>>. Acesso em: 1 ago. 2017.

Vale ressaltar ainda que outro fator subjetivo trabalhado pelos incorporadores na promoção de um empreendimento consiste na transformação do valor de troca do imóvel em objeto de negociação, o que faz com que possa ser adicionado sobre o preço cobrado uma taxa referente aos futuros aumentos que serão apropriados pelo

então proprietário. Segundo Smolka (1979), tal estratégia vai além da venda de um novo estilo de morar ou novo produto, “desviando-se, assim, a atenção sobre o nível do preço em favor da valorização esperada, isto é, a variação futura de seu preço” (p. 16).

Ao se observar o quantitativo de alvarás de construção - discriminados por uso da edificação - emitidos pela PMJP ao longo dos anos, constatou-se que a produção imobiliária no bairro se voltou principalmente para o uso residencial. Outro aspecto relevante da produção imobiliária é que não houve um aumento significativo em relação à quantidade de alvarás de construção emitidos entre 2005 e 2017 (Gráf. 13).

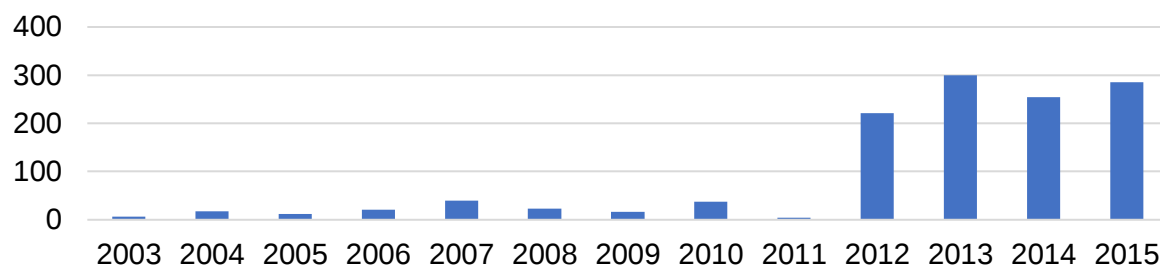
Gráfico 13 - Quantidade de Alvarás de Construção emitidos pela PMJP referentes ao bairro Altiplano Cabo Branco



Fonte: PMJP (2018). Elaboração da autora (2018).

Contudo, diante da mudança das tipologias construídas e verticalização do bairro, é possível afirmar que houve um *boom* imobiliário na área a partir de 2007, após a publicação do Decreto Municipal nº 5.844. A dinâmica da intensificação da produção imobiliária no Altiplano Cabo Branco pôde ser visualizada com o levantamento quantitativo de Cartas de Habite-se emitidas pela SEPLAN/PMJP para imóveis construídos no bairro entre os anos de 2003 a 2016 (Gráf. 14). Observa-se que, a partir de 2012, quando as construções dos edifícios começaram a ser finalizadas, houve um considerável aumento na quantidade de Cartas de Habite-se emitidas.

Gráfico 14 - Quantidade de Cartas de Habite-se emitidas pela PMJP por ano para o bairro Altiplano Cabo Branco



Fonte: PMJP (2018). Elaboração da autora (2018).

A intensa e rápida verticalização que vem ocorrendo no Altiplano Cabo Branco, portanto, não resulta de um processo de adensamento populacional em resposta à uma necessidade de racionalização do espaço construído para atender a uma demanda habitacional existente. A produção imobiliária em tal setor decorre do interesse dos incorporadores em potencializar a realização da renda fundiária, operação que se materializa no espaço através da verticalização, com a multiplicação da área construída em um dado terreno – isto é, da base fundiária - e sua posterior subdivisão em diversos imóveis, cujos preços altos consistem na capitalização de uma renda total da terra urbana que, além de aspectos relativos às características físicas do solo e do edifício, contém uma renda de monopólio, decorrente da criação do “lugar de monopólio”.

Ao adquirir o terreno para realizar o seu empreendimento, o incorporador paga ao vendedor-proprietário um preço que compreende o “patamar de formação do monopólio”. Após a construção e venda do imóvel, o preço pago pelo adquirente ao incorporador consiste no “patamar de realização do monopólio”, através do qual se obtém sobreganhos, tanto por meio do aumento da renda fundiária – referente à renda de monopólio – quanto do lucro relativo ao imóvel construído – sobre o qual se cobra um preço mais elevado (SPOSITO, 1993).

A fim de se investigar como se conformaram os produtos acima mencionados, foi realizada pesquisa documental no Cartório de Registros Imobiliários sobre os empreendimentos que efetuaram o Registro de Incorporação (RI) entre os anos de 2007 e 2015. A realização do RI, estabelecida pela Lei Federal nº. 4591, de 16 de dezembro de 1964, se faz obrigatória para a comercialização do bem imóvel. Nele, são descritas todas as características construtivas do imóvel, são definidas áreas de

uso comuns e privativo das unidades habitacionais e são arquivados no cartório com um conjunto de documentos exigidos pela mencionada lei.

O RI assegura ao adquirente do imóvel que as características construtivas da edificação serão contempladas na sua construção, assim como garantem que as documentações e demais requisitos estão de acordo com as exigências legais.

Para a realização desta pesquisa, foram disponibilizados pelo Cartório os termos de formalização dos RIs, os quais continham informações sobre os incorporadores, a descrição do empreendimento imobiliário e das respectivas unidades habitacionais e áreas de uso comuns e, por fim, o custo global da obra calculado de acordo com a NBR 12.721.

Um dado relevante constatado na pesquisa foi que, apesar da intensa produção de nos setores verticalizáveis do bairro - definidos como ZAP e ZA3 -, houve também no Altiplano Cabo Branco uma acentuada construção de edifícios de menor porte – com gabarito compreendido entre 2 e 5 pavimentos -, localizados nos setores do bairro cuja regulação do uso e ocupação não sofreram alterações. Entre 2005 e 2015, foram incorporados e construídos ao todo 57 empreendimentos no bairro, dos quais 32 caracterizavam-se como empreendimentos multifamiliares de uso exclusivamente residencial com até 5 pavimentos, com quantidade reduzida de unidades habitacionais – variando entre 6 e 22 apartamentos –, com áreas privativas entre 50m² e 80m² e poucas áreas de uso comum, tais como, *hall* social, escadas e garagens descobertas (Fig. 46).

Figura 46 - Edifícios baixos construídos fora da ZAP do Altiplano Cabo Branco



Fonte: Fotografia Paula Dieb (2016).

Nas ZAP e ZA3, foram construídos 25 edifícios altos - com mais de 4 pavimentos (SOUZA, 1994) – e de elevado padrão construtivo (Fig. 47). Os mesmos apresentaram muitas diferenças em relação ao que estava sendo produzido nos demais setores do bairro. Seus gabaritos chegaram a até 51 pavimentos, com áreas privativas de até 1.000m². Para a sua viabilidade, muitos empreendimentos realizaram remembramentos de lotes, a fim de expandir a área passível de construção e as áreas comuns dos condomínios passaram a ser compostas por novos ambientes, conforme explicitado anteriormente.

Figura 47 - Edifícios altos construídos na ZAP do Altiplano Cabo Branco



Fonte: Fotografia Paula Dieb (2016).

Outra diferença importante constatada a partir da pesquisa documental foi em relação aos custos das construções registrados nos RIs, calculados de acordo com a NBR 12.721⁸⁶. Ao se comparar os custos de uma incorporação de um edifício localizado fora da ZAP e da ZA3 - com 8 unidades habitacionais e custo da construção declarado de R\$ 459.753,70 - com outro construído nos setores adensáveis - com 35 unidades habitacionais e custo da construção declarado de R\$ 36.026.735,98 - no ano de 2015, verificou-se que o segundo apresenta um metro quadrado construído 160% mais caro que o primeiro.

⁸⁶ Dentre as finalidades para as quais se destina essa norma, destaca-se aquela que define critérios para avaliação dos custos das incorporações imobiliárias.

Deste modo, observa-se que, dentro do mesmo bairro - às vezes, em lotes separados por apenas uma rua -, é possível se produzir espaços homogeneizados destinados a grupos sociais distintos, com morfologias, usos, apropriações e estratégias diversos. Tal processo, permitido pela alteração na legislação urbana, tem aprofundado o quadro de segregação socioespacial na cidade e dentro do próprio bairro.

Outro aspecto importante levantado na pesquisa foi relativo aos promotores envolvidos na produção imobiliária no Altiplano Cabo Branco. Entre 2007 e 2015, foram lançados 25 empreendimentos nas zonas verticalizáveis do bairro, dos quais 9 foram empreendidos apenas por um grupo de empresas de construção e incorporação, a Alliance.

Aberta em 2008, ela resulta da associação de algumas empresas atuantes no setor imobiliário de cidades como Natal, Campina Grande e João Pessoa, dentre elas destaca-se a HM Construções e Incorporações Ltda. (atual Andrade Marinho Empreendimentos Imobiliários Ltda.)⁸⁷ que, como foi dito anteriormente, em 2006, já era a incorporadora com mais propriedade de lotes do bairro, juntamente com a empresa que realizou o loteamento das antigas glebas entre 1970 e 1990.

Além da Alliance, os demais edifícios construídos na área apresentaram semelhante padrão construtivo e foram realizados por 12 incorporadoras com sede em João Pessoa, com atuação majoritariamente restrita ao município. Das 12 empresas, seis delas foram abertas na década de 2000 e quatro na década de 1990 (Fig. 48).

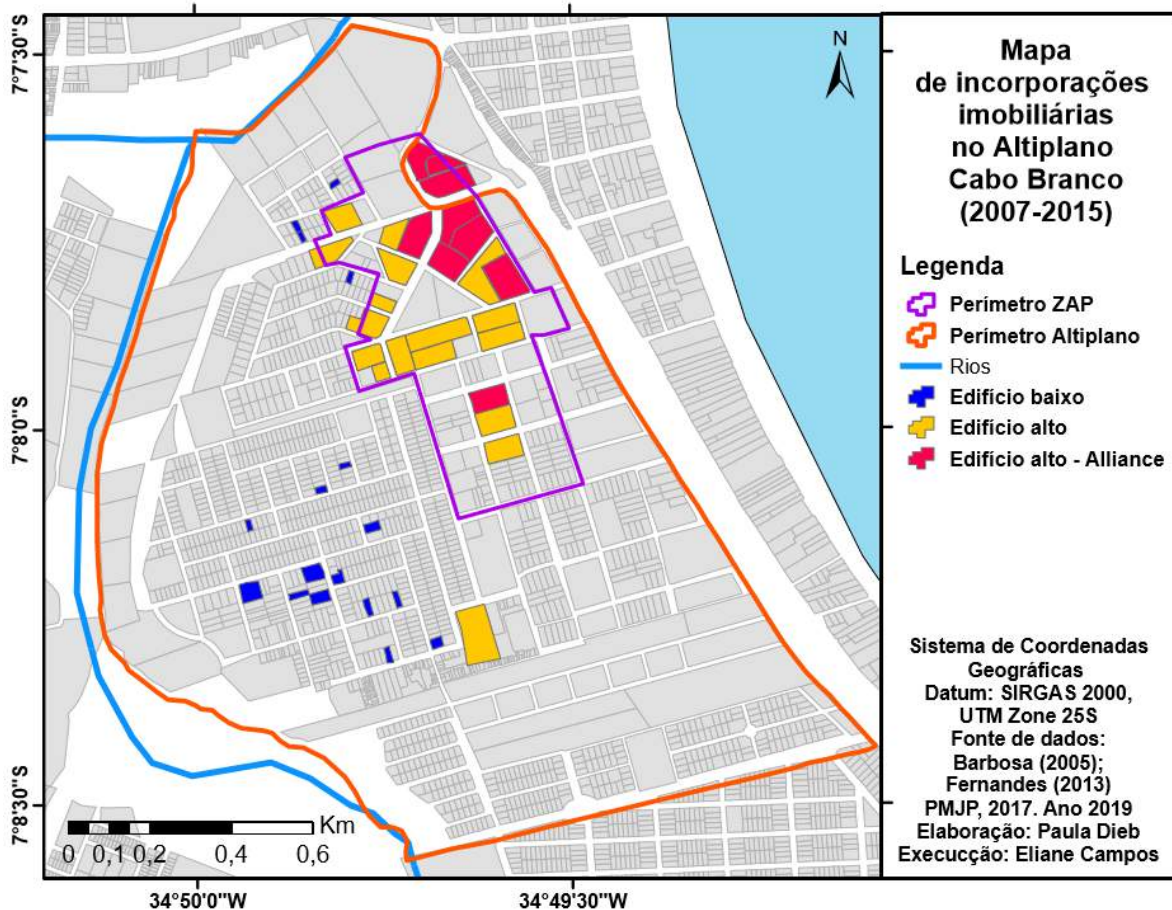
Os empreendimentos da Alliance⁸⁸ foram realizados por meio da criação de Sociedades de Propósitos Específicos (SPE): uma modalidade de associação entre pessoas físicas e/ou jurídicas utilizada para a realização de um objetivo específico, de modo que sua duração está diretamente relacionada ao alcance do mesmo. A origem da SPE tem como referência o instituto caracteristicamente norte-americano de *joint venture*. Esse modelo de associação tem sido recorrentemente utilizado para

⁸⁷ Como mencionado anteriormente neste capítulo, de acordo com dados da Receita Federal, o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica da HM Construções e Incorporações Ltda. tem, atualmente, como nome empresarial Andrade Marinho Empreendimentos Imobiliários Ltda.

⁸⁸ O alto investimento da Alliance na produção imobiliária não foi exclusivamente direcionado ao Altiplano Cabo Branco, apesar de ter ocorrido majoritariamente nele. A empresa lançou ainda outros empreendimentos de padrão semelhante em outros bairros de João Pessoa e em mais três cidades: Cabedelo, Campina Grande e Natal.

incorporações de empreendimentos imobiliários por conferir personalidade jurídica e independência patrimonial em relação aos demais negócios e atividades dos seus sócios, isto é, por isolar os ativos dos envolvidos e os riscos da operação.

Figura 48 - Mapa de incorporações imobiliárias no Altiplano Cabo Branco (2007-2015)



Fonte: PMJP (2017). Elaboração da autora (2019). Execução Eliane Campos (2019).

De acordo com Shimbo (2010), a Lei das Sociedade de Propósito Específico, assim como a Lei do Patrimônio de Afetação, correspondeu a uma estratégia dos bancos e agentes financeiros com a finalidade de estimular a financeirização do setor imobiliário, assegurar a rentabilidade e diminuir os riscos do capital por eles concedido.

Tais legislações consistem em mecanismos de proteção ao financiamento por exigirem uma contabilidade específica para cada empreendimento. Desse modo, evita-se a realização de antigas práticas de transferências de recursos financeiros entre diferentes obras de uma empresa (VOLOCHKO, 2007).

Acredita-se que a criação de SPEs para a realização das incorporações da Alliance consistiu na estratégia encontrada pelos promotores para a viabilização e

execução de variados empreendimentos de alto padrão simultaneamente. Ao abrir SPEs, a empresa encerra os riscos, custos e capital em cada empreendimento, de modo que fatores como desaceleração do processo construtivo e dificuldade de comercialização dos imóveis, que podem ocorrer em um lançamento específico, não interfiram no andamento dos demais.

Deste modo, para além das mencionadas estratégias, essa nova forma de atuação na área deve ser investigada, visto que a construção de diversos empreendimentos de semelhante padrão construtivo concentrados em uma determinada área, apontam para a existência de interesses relativos à obtenção de sobreganhos por meio da maximização das rendas da terra urbana, as quais se fundamentam nas vantagens de localização socialmente produzidas.

De acordo com pesquisa realizada por Medeiros (2018), apesar das aquisições dos terrenos no Altiplano Cabo Branco pelo grupo Alliance terem ocorrido, na maioria dos casos, de uma só vez, a ocupação dos mesmos se deu de forma planejada. De acordo com um de seus empresários entrevistados pela mencionada autora, a escolha dos terrenos para a realização de cada empreendimento ocorreu a partir de uma lógica “sertão-mar” (p. 68) em que se optou por ocupar inicialmente os terrenos mais distantes da orla e, ao mesmo tempo, se buscou a melhor forma de aproveitar ao máximo a vista privilegiada para o mar.

Com as análises acima realizadas, é possível afirmar que a concentração de empreendimentos de alto padrão da construtora da Alliance na ZAP e na ZA3 do Altiplano Cabo Branco estabelece assim a (re)criação do “lugar de monopólio” na escala do bairro e o deslocamento do “lugar de monopólio” na escala intraurbana.

Além disso, os ganhos da empresa não se limitam apenas às rendas de monopólio realizadas em cada lote: à medida que constrói novos empreendimentos na área e é proprietária de diversos terrenos no entorno, a Alliance maximiza também as rendas primárias referentes a estes, tendo em vista que as rendas primárias são aumentadas pela infraestrutura instalada e pelo aumento da escassez de lotes que possuem vista privilegiada para o mar.

Observa-se assim uma contradição em tal forma de atuação: ao mesmo tempo que a empresa obtém sobreganhos a partir da renda de monopólio, maximiza as rendas primárias dos lotes que possui e assume protagonismo na (re)produção do lugar de monopólio do bairro e na produção imobiliária em João Pessoa, ela atua juridicamente de forma fragmentada, individualizando a produção de cada

empreendimento e, assim, isolando os riscos inerentes a cada empreendimento imobiliário.

De acordo com Harvey (2013b), a renda de monopólio pode ser auferida por agentes que possuem a posse ou monopólio de um bem com características únicas e irreprodutíveis em duas situações principais que, apesar de distintas, geralmente se sobrepõem: quando tais agentes possuem o controle de algum bem que, relacionado a uma atividade específica, pode gerar rendas de monopólio através de um preço de monopólio pago por aqueles que se interessam em utilizá-los; e, também, quando a renda é gerada diretamente em decorrência da escassez de um bem.

No caso do Altiplano Cabo Branco, tais situações se sobrepõem: tanto as características naturais de amenidades dos terrenos consistem em áreas escassas no espaço intraurbano da cidade, gerando assim diretamente uma renda de monopólio, como é cobrado um preço de monopólio para se morar em uma área com construções que são apresentadas como inovadoras, de alto padrão e voltadas para um público consumidor exclusivo. Como afirmou Almeida e Monte-Mór (2017),

[...] a Renda de Monopólio pode ser instrumental teórico útil para compreender elevados preços da terra em áreas remotas, porém provedoras de status para seus moradores. Este pode ser interpretado como o caso de condomínios e alguns bairros de elite dentro do espaço intraurbano (p. 431).

Contudo, a renda de monopólio é uma categoria que apresenta duas contradições relativas à sua unicidade e sua reprodutibilidade, isto é, um determinado bem deve ser especial, porém deve ser comercializável, mas ao mesmo tempo, quanto mais comercializável for, menos renda de monopólio dele será auferida. Com isso, os agentes capitalistas buscam por meio do *marketing* e da qualidade do produto prolongar os sobreganhos através de tal categoria de renda. Deste modo,

[...], todas esas proclamaciones, por muy enraizadas que estén en la realidad material, son también resultado de construcciones y pugnas discursivas, basadas en narraciones históricas, interpretaciones de memorias colectivas, significados atribuidos a determinadas practicas culturales y cosas parecidas; existe siempre un fuerte componente social y discursivo en la elaboración de tales causas para extraer rentas de monopolio, [...] (HARVEY, 2013b, p. 155-156).

Ao analisar o processo de competição entre cidades no contexto da globalização, Harvey (2013b) afirma que, pelo fato dos avanços nos sistemas de transportes e comunicações terem desencadeado perdas significativas de fontes de monopólio, tem sido cada vez mais recorrente a utilização do capital simbólico como meio de distinção socioespacial dos locais para se auferir rendas de monopólio.

Acredita-se aqui que tal afirmação pode ser utilizada também para a escala intraurbana, no processo de reestruturação da configuração urbana, das divisões sociais e econômicas na cidade, diante da atuação dos agentes urbanos no processo de produção e consumo da habitação na cidade.

De acordo com Jaramillo (2009), a Renda de Monopólio de Segregação é induzida através da segregação espacial, a qual serve como um mecanismo de explicitação do alcance social do seu consumidor que se dispõe a pagar altos preços para habitar em uma área considerada diferenciada e/ou privilegiada e, ao mesmo tempo, de exclusão de grupos sociais que não podem pagar para ter acesso a tais espaços. Como bem explica o autor,

El consumo de vivienda no escapa a estas pautas de gasto conspicuo, encaminado a hacer explícita la diferencia social y, por el contrario, es uno de los elementos de mayor relevancia a este proceso. Pero no solo se limita al consumo del espacio construido en sí mismo, es decir, edificaciones más o menos costosas, sino a la localización de ellas en el espacio urbano: los grupos de mayores ingresos se reservan para su implantación habitacional ciertos sectores precisos de la ciudad, con exclusión de las otras categorías sociales. De esta manera, habitar en estos lugares específicos se convierte en una muestra de la pertenencia a las capas más elevadas. Estos espacios urbanos adquieren de esta manera esta carga de significación (p. 164).

Com isso, ao identificar e analisar algumas das recentes mudanças que ocorreram no Altiplano Cabo Branco é possível constatar que as mesmas vão além da alteração do seu espaço construído. A partir desse período, uma série de equipamentos e infraestruturas foram instalados no bairro, o seu sistema viário foi melhor integrado ao da cidade, o tráfego se tornou mais intenso, novos moradores com diferentes níveis de renda passaram a habitar no local, o setor terciário passou a se instalar em sua área ou próximo a ela, entre outros aspectos.

Antes do início do processo de verticalização e adensamento no Altiplano Cabo Branco, grande parte das relações capitalistas de produção dos imóveis residenciais ocorria por encomenda, isto é, por uma demanda específica através de contratos firmados entre os construtores e os proprietários dos lotes, para a construção de suas residências. Após as alterações na legislação urbana referente a um setor do bairro, as relações que passaram a predominar foram aquelas caracterizadas como produção de mercado que, segundo Rufino (2016b, p. 121), ocorre “quando a produção da habitação se organiza em sua totalidade por relações estritamente capitalistas e se objetiva o mercado”.

Por conseguinte, alteraram-se não apenas as relações capitalistas na produção de imóveis do bairro, mas também os agentes envolvidos no processo. O Estado, juntamente com os promotores imobiliários e proprietários dos lotes, conformam uma rede de crescimento, voltada para a promoção e valorização da área, diferenciando-a materialmente e simbolicamente dos demais da cidade, atraindo novos moradores e novas dinâmicas. Além disso, atuaram ativamente nesse processo instituições financeiras, empresas de arquitetura e engenharia, empresas de publicidade e empresas de advocacia.

Tais constatações corroboram a afirmação de Smolka (1979) de que a capacidade de criação e obtenção das rendas fundiárias pelo incorporador depende não apenas de sua atuação, mas da existência de um suporte financeiro e de articulações com o Estado e com outras instituições ligadas ao setor imobiliário.

De acordo com os dados e análises apresentados, é possível constatar que dadas as ações empreendidas, principalmente, pelo Estado (poder público) e pelos promotores e incorporadores imobiliários (privado local), relacionadas às transformações recentes na produção do espaço urbano, desencadeou-se um recente processo de reestruturação do bairro, que se tornou lócus da produção imobiliária voltada para as classes de alta renda, a partir da criação de novas necessidades e novos produtos imobiliários em um novo lugar de monopólio.

4.4 A reestruturação da cidade a partir da produção imobiliária

Pelas análises realizadas no itens anteriores, pode-se observar que em Gramame a produção e o consumo da habitação ocorreu, sobretudo, sob as necessidades de reprodução da força de trabalho da população de renda mais baixa, enquanto que no Altiplano Cabo Branco tal processo se deu a partir da criação de “necessidades” de consumo para as de alta renda explicitarem sua posição social no contexto urbano.

Em Gramame, foi constatada uma produção que se baseou na homogeneização do espaço, isto é, associou-se predominantemente aos bairros situados em seu entorno que, ao contrário dele, possuíam uma ocupação urbana já estabelecida, reproduzindo ou expandindo a localização existente. No Altiplano Cabo Branco, por sua vez, verificou-se a estratégia de diferenciação socioespacial em

relação aos bairros próximos, por meio da criação de uma nova localização privilegiada no espaço intraurbano de João Pessoa.

Ao analisar os empreendimentos produzidos nos dois bairros mencionados, identificou-se uma tendência de diferenciação entre os empreendimentos lançados no Gramame – condomínios horizontais, edifícios multifamiliares, habitação de interesse social produzida pelo Estado – e, ao mesmo tempo, uma tendência de homogeneização relacionada aos empreendimentos lançados no Altiplano Cabo Branco “Nobre” – condomínios-clubes, com diversos equipamentos e serviços, construídos com alto-padrão construtivo e semelhantes soluções projetuais, o que reafirma por sua vez a segregação socioespacial ao serem produzidas para um grupo social específico.

Contudo, apesar de serem processos essencialmente diferentes e separados espacialmente, ambos fazem parte de um único mercado e estão articulados coletivamente no espaço intraurbano de João Pessoa.

Jaramillo (2009), com base na Semiologia, afirma que a cidade, tal como a linguagem, consiste em uma articulação coletiva composta por articulações individuais. Deste modo, para se entender o espaço urbano deve-se considerar a existência de uma ordem coletiva estruturada – um código - relativa aos usos nos diversos setores/zonas do espaço construído:

De esta manera, cada lugar concreto en una ciudad, y por lo tanto cada lote de terreno, tiene potencialidades diversas de sostener procesos de consumo de espacio construido. Estas diferencias no dependen en principio ni del constructor del espacio construido tomado individualmente, ni de su usuario, ni del propietario del terreno: esto está determinado por un proceso global que escapa al control de cada uno de estos agentes particulares (p. 117).

Para além das divisões que estruturam o espaço urbano, deve-se ressaltar o fato de que na produção do ambiente construído, neste início de século, estão envolvidas, também, mudanças nos papéis desempenhados e nas interações existentes entre os agentes urbanos, reorganizações no processo produtivo e alterações nos produtos ofertados, que envolvem desde aspectos materiais a questões simbólicas. Tais alterações influem diretamente na produção e no consumo do espaço.

Nesse contexto, observou-se não apenas o relevante protagonismo do incorporador na criação e promoção dos produtos ofertados, mas a atuação de novos

empresários, advindos de outras atividades econômicas, que visualizaram no setor imobiliário uma boa oportunidade de acumulação de capital.

Tão importante quanto esses novos agentes, são as permanências e o fortalecimento dos antigos proprietários fundiários que, mesmo diante de tantas mudanças no setor imobiliário, ainda concentram a propriedade da terra urbana e, também, se envolvem cada vez mais com a produção e com o consumo do espaço urbano.

A produção imobiliária em João Pessoa, neste início de século, estabelece assim um quadro que vai além da expansão e da intensificação na atuação do setor imobiliário local, abrangendo também um processo de diversificação de agentes envolvidos e das estratégias de atuação utilizadas. Nele, a habitação tem se afirmado cada vez mais como valor de troca – o valor de uso se dirime quase que completamente -, como mercadoria cuja valorização envolve desde o processo de idealização do empreendimento até o momento de sua comercialização.

Como afirmou Sposito (1993), a ação de ocupar ou construir em um terreno, ao estabelecer determinado uso, anula outras possibilidades de utilização e de ocupação do solo, tanto do ponto de vista econômico, quanto social. Esse processo - inerente à produção do espaço na cidade – pode ocorrer de forma mais intensa e radical diante de determinadas conjunturas, de modo que provoque mudanças intensas na divisão social e econômica na cidade, reestruturando-a.

Assim, pode-se afirmar que a intensa produção imobiliária que tem ocorrido em áreas específicas da cidade, situadas na Zona Sul de João Pessoa – onde se localizam os bairros Altiplano Cabo Branco e Gramame -, vem se desdobrando, nos últimos anos, em um processo de reestruturação do espaço urbano, visto que tem alterado profundamente a estrutura, a morfologia e a dinâmica do espaço intraurbano da cidade.

Com base nas análises realizadas, acredita-se que as alterações estruturais em João Pessoa se dão, sobretudo, através da abertura de novas frentes de valorização e de produção do ambiente construído realizada pela atuação pactuada – muitas vezes velada – entre o Estado e os agentes imobiliários locais de forma direcionada à promoção e produção de novos “lugares de monopólio” e à reprodução de espaços residenciais periféricos na Zona Sul da cidade.

Tal fato, corrobora a afirmação de Lefebvre (2007) de que a produção do espaço é influenciada em grande parte pela atuação do Estado que, apesar da sua

aparência imparcial, age segundo os interesses dos capitalistas, sendo portanto “[...] um aliado necessário para a sua reprodução [do capital] frente à propriedade imobiliária”, como complementa Botelho (2007, p. 83).

Com a análise dos preços do metro quadrado de terrenos, apartamentos e casas comercializados ao longo dos três primeiros meses dos anos 2005, 2010 e 2015 em João Pessoa com base nos dados obtidos nas guias de ITBIs emitidas pela PMJP foi possível visualizar os movimentos de valorização referentes a tais bens imóveis localizados por bairros.

De modo geral, houve aumento dos preços dos imóveis em praticamente todos os bairros da cidade, contudo, algumas especificidades devem ser ressaltadas. Na Zona Sul, apesar do preço do solo ser mais barato, os imóveis apresentaram em média um percentual de aumento de preço consideravelmente maior que os bairros da Zona Norte, área onde se localizam os terrenos mais caros da cidade (Tab. 14).

Tabela 14 - Percentual de aumento do preço do m²

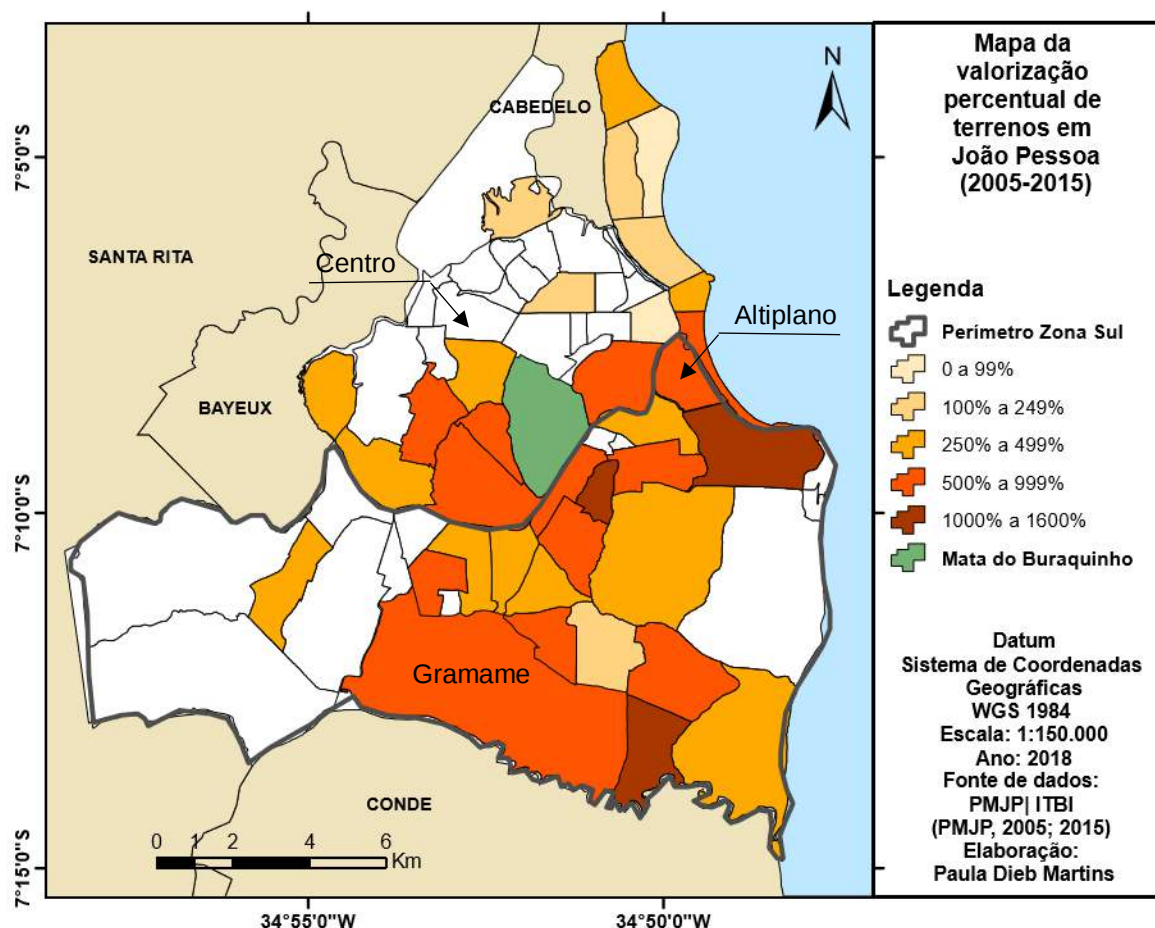
Tabela 14 - Percentual de aumento do preço do m ²			
Área	Terreno	Apartamento	Casa
Bairros da Zona Sul	537%	288%	500%
Demais Bairros	314%	182%	246%
João Pessoa	441%	232%	369%

Fonte: Dados do ITBI (PMJP, 2005, 2010, 2015). Elaboração da autora (2018).

Espacializando-se os percentuais médios de valorização do m² dos terrenos por bairros de João Pessoa (Fig. 49)⁸⁹, constatou-se que aqueles situados próximos ao Gramame e ao Altiplano Cabo Branco foram aqueles que apresentaram os maiores percentuais. Observa-se assim que a intensa valorização não se limitou aos bairros que foram alvos de intensas transformações, mas se estendeu pela sua área de entorno, atingindo os bairros adjacentes que, apesar de terem se modificado em menor amplitude, também foram alvo de interesses de agentes públicos e privados.

⁸⁹ Não foram atribuídos percentuais médios de valorização para alguns bairros, pois não houve transações comerciais suficientes referentes aos imóveis neles situados, durante o recorte temporal utilizado na coleta de dados de ITBIs, para a realização dos cálculos dos percentuais. Alguns desses bairros, também, não apresentaram novas construções por se tratarem de áreas de preservação ambiental.

Figura 49 - Mapa de João Pessoa com valorização percentual do m² de terrenos por bairro (2005-2015)

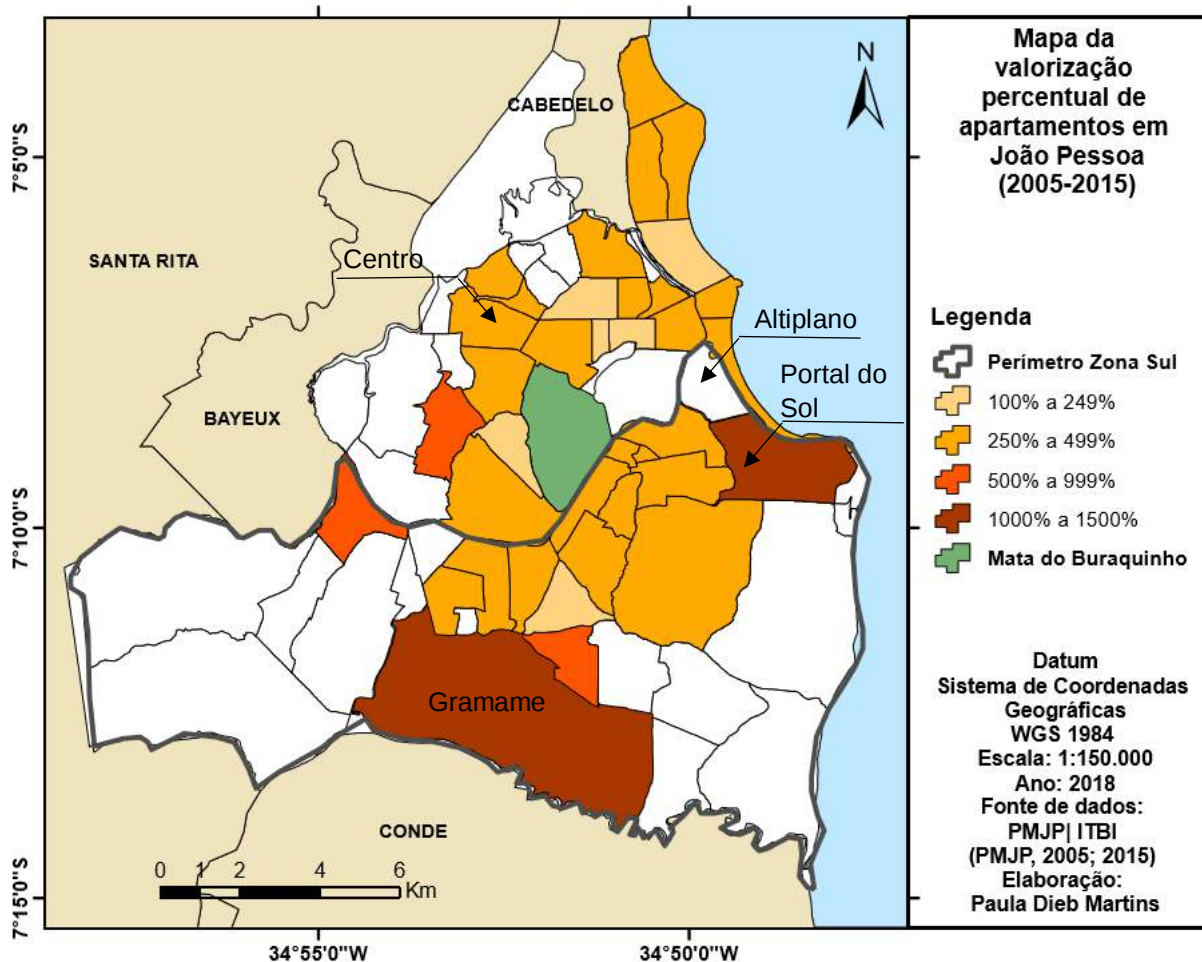


Fonte: Guias de ITBI (PMJP, 2005; 2015). Elaboração da autora (2018).

Em relação ao m² construído de apartamentos, observa-se que Gramame, juntamente com o bairro Portal do Sol, adjacente ao Altiplano Cabo Branco, foram aqueles que apresentaram os maiores percentuais de valorização (Fig. 50)⁹⁰. O relevante aumento do preço dos imóveis que ocorreu em tais bairros pode ser associado às mudanças que tais áreas sofreram no período estudado, as quais vão além da intensificação da produção habitacional, abrangendo também a (re)produção de novas localizações na cidade. Tal constatação expressa claramente os efeitos da ação dos incorporadores no espaço urbano, cuja atuação abrange desde a sua produção até o seu consumo.

⁹⁰ Não foi possível obter o percentual médio de valorização do bairro Altiplano Cabo Branco, pois não houve transações comerciais de apartamentos localizados no bairro entre os meses pesquisados de 2005.

Figura 50 - Mapa de João Pessoa com valorização percentual do m² de apartamentos por bairro (2005-2015)



Fonte: Guias de ITBI (PMJP, 2005, 2015). Elaboração da autora (2018).

Esses “saltos”, localizados e descontínuos ao Centro da cidade, relativos à valorização percentual apresentada tanto pelos preços dos m² de terrenos quanto pelos preços dos m² dos apartamentos comercializados podem ser entendidos claramente a partir das estratégias de controle e de transformação do uso e ocupação do solo nos bairros Gramame e Altiplano Cabo Branco, analisados nos itens anteriores deste capítulo. Tais constatações, como bem ressaltaram Almeida e Monte-Mór (2017), reforçam a relevância e a necessidade da abordagem da renda da terra urbana para compreensão de processos de valorização do solo e das dinâmicas urbanas nas cidades contemporâneas.

No espaço articulado, a localização de um terreno na cidade, fruto de uma construção coletiva/social, corresponde a um relevante condicionante para a sua valorização e precificação. A criação e (re)produções de localizações intraurbanas

afetam diretamente os preços do solo e dos imóveis e, conseqüentemente, a forma como eles serão ocupados e apropriados pelos seus proprietários.

De acordo com Smolka (1979), o preço de um terreno urbano é definido, sobretudo, segundo as condições do ambiente construído em que se insere e, especificamente, é determinado pelos preços dos imóveis. Através do investimento de capital na mudança de uso do solo, as características do ambiente construído podem ser alteradas e/ou controladas a fim de se criar “vantagens locacionais”, as quais, por sua vez, provocam a valorização fundiária. Sendo assim, a valorização pela incorporação provoca a possibilidade de alterações contínuas na ocupação do solo na cidade e, conseqüentemente, no preço dos terrenos.

Ao longo das duas últimas décadas, na Zona Sul, foram instalados não só edifícios residenciais, mas também uma grande variedade de estabelecimentos comerciais, instituições privadas e públicas, provocando alterações em todo o espaço urbano consolidado da cidade. Tal processo se deu, sobretudo, a partir da atuação de um Estado – federal, estadual e municipal - que criou as condições - infraestruturais, regulamentares e financeiras - para a realização de grandes investimentos na produção imobiliária que, em João Pessoa, tem se caracterizado pelo protagonismo assumido por empresas locais abertas, em sua maioria, em meados da década de 2000.

Pode-se assegurar, portanto, que a valorização dos terrenos e imóveis localizados na Zona Sul, nos últimos anos, tem sido resultado do investimento na ampliação de rendas fundiárias, através de uma ação articulada do Estado, incorporadoras e agentes financeiros, sendo apropriada na forma de lucro pelos incorporadores, tal como afirmou Smolka (1979) ao abordar o processo de valorização imobiliária no espaço urbano brasileiro.

Essas ações têm provocado uma mudança relativa à configuração da centralidade em João Pessoa, a qual deixa de se caracterizar como multicentral, isto é, de possuir apenas um centro principal - que exerce a centralidade e revela a cidade -, subcentros e eixos comerciais. Nas primeiras décadas do século XXI, em tal realidade urbana, observa-se cada vez mais a tendência à policentralidade, ou seja, à existência de centros diversos que exercem centralidades não mais inferiores em relação ao centro principal (e histórico, no caso de João Pessoa).

Segundo Sposito (2016), a policentralidade resulta de iniciativas de grandes empresários capitalistas que, ao modificarem as escolhas locacionais de seus

empreendimentos comerciais e de serviços – baseadas em terrenos desocupados com extensas áreas e baixos preços - redefinem a estrutura urbana à medida que alteram a lógica de expansão centro-periferia e se instalam em áreas “fora” da cidade, seguindo a tendência dos empreendimentos imobiliários. Como bem descreveu a autora,

[...]: as escolhas locacionais não são orientadas pela cidade que já existe, embora ela não seja totalmente negada, ao contrário, seja considerada, uma vez que as infraestruturas e os sistemas que garantem mobilidade são parte das condições para as novas opções de implantação. Assim, se anteriormente os fatores de localização eram próprios do setor comercial e de serviços (mais gente circulando, acessibilidade alta, prestígio social historicamente construído etc.) agora eles são muito mais atinentes ao imobiliário (terras com preços baixos que serão substancialmente elevados, potencial de agregação de outros valores ao preço do metro quadrado etc.) (SPOSITO, 2016, p. 77).

Nesses casos, o processo de redefinição da estrutura urbana ocorre em curtos espaços de tempo, pelo fato de sua ação gerar grandes impactos, causando seletividade e segmentação socioespaciais, ao propor empreendimentos voltados para determinados padrões de consumo (SPOSITO, 2016).

A realização desta pesquisa de fato corrobora a formação da centralidade da Zona Sul de João Pessoa nos últimos anos e, conseqüentemente, da cidade policentral, porém tal processo tem ocorrido de forma distinta daquele descrito por Sposito (2016), devido ao fato de ter ocorrido dentro do espaço intraurbano, não podendo ser caracterizado como resultado ou causa de uma urbanização difusa ou dispersa.

Além disso, nas constatações obtidas observou-se o relevante papel do poder público local no estímulo, condução e intensificação de tal processo, de modo que o mesmo não seria possível sem o respaldo do Estado e, também, da atuação de um grupo diversificado de empresários locais que viram na incorporação imobiliária a oportunidade para investimento e reprodução do capital.

Acredita-se também, que a formação da centralidade da Zona Sul de João Pessoa, está atrelada não apenas aos grandes equipamentos comerciais e de serviços, como grandes hipermercados, shoppings centers e centros de eventos e de negócios, como elencou Sposito (2016), mas também à instalação de pequenos centros comerciais e serviços de bairros, de instituições públicas e privadas – Centro Administrativo da Prefeitura, hospitais, universidades, supermercados, entre outros

estabelecimentos que, de diversas formas, redefinem e reduzem os trajetos diários dos habitantes da Zona Sul e atraem a população da Zona Norte.

Os efeitos de tais ações no uso e ocupação do solo da cidade são dos mais complexos. Em João Pessoa, ao mesmo tempo que se observa uma diversificação dos usos e se constata uma tendência à diferenciação das ocupações na Zona Sul, na Zona Norte se verifica uma continuidade no processo de verticalização e valorização do espaço construído iniciado entre as décadas 1980/1990.

Tendo em vista que tais mudanças se dão cada vez mais sob uma lógica essencialmente mercantil que visa ao sobreganho, essa conjuntura de produção do espaço que se forma na cidade, apesar de apresentar novas características, intensifica fenômenos de segregação socioespacial – autosegregação, segregação imposta e induzida - em direção a um processo mais amplo de fragmentação socioespacial que, segundo Sposito (2016), é um processo mais recente e mais abrangente e envolve tanto o uso como a apropriação do espaço.

Como ressaltou Smolka (1979), a diferenciação socioespacial ou a criação de condições mais vantajosas relativas principalmente à promoção imobiliária residencial se dá no espaço urbano de forma excludente, no qual “certas vantagens criadas não são generalizáveis, em razão do elemento monopolista envolvido sempre que a acessibilidade no espaço é restrita àqueles que adquirem direitos exclusivos de ocupação como proprietários” (p. 19).

Diante desse contexto, observa-se que o protagonismo assumido pelo setor imobiliário, a partir da ascensão do capital financeiro, tem impulsionado dinâmicas urbanas preexistentes e, também, modificado estruturas urbanas em função da reprodução do capital através da manipulação da renda da terra - ou seja, da transformação do uso e ocupação do solo - e da monopolização das suas características não reproduzíveis.

Nesse processo, as localizações são (re)produzidas e as necessidades e os desejos criados de forma que o espaço urbano é cada vez mais produzido a partir de interesses e estratégias dele desvinculados.

A capacidade criativa e a atuação dos incorporadores imobiliários, respaldadas pela atuação do Estado neoliberal e pelos agentes financeiros, têm se mostrado paulatinamente capazes de manipular e transformar a estrutura urbana, de modo que a imobilidade inerente à terra urbana, em parte superada pela articulação com capital

fictício, passa a ser cada vez mais suplantada e impulsionada também através da atuação de tais agentes, que se beneficiam com os sobreganhos de localização.

CONCLUSÕES

Nesta parte final, foram expostas as principais reflexões e constatações obtidas ao longo do desenvolvimento da pesquisa, relacionando-as de modo a apresentar as principais conclusões e ideias da tese em tela. Embora seja realizada aqui a síntese dos resultados, que formaliza o término de um trabalho, acredito que o ciclo da pesquisa não se encerra: à medida que se conhece os pormenores de determinado processo, a análise atinge novas escalas, abrange novos aspectos e, assim, surgem mais questões e o sentimento de que ainda há muito o que apreender.

Estudar a produção do espaço urbano na cidade contemporânea é uma dessas tarefas “sem fim”, a começar pelo método. Apesar de tratar de processos concretos em um espaço-tempo preciso, os dados e as análises levam a pesquisa para outros planos, tempos e escalas, levam à abstração, num movimento constante de distanciamento e aproximação em relação aos objetos trabalhados.

Além disso, nos apresenta lógicas, dinâmicas e agentes que, muitas vezes, se fazem invisíveis, imperceptíveis, inacessíveis. Aspectos estes frequentemente enfrentados ao longo das pesquisas documentais realizadas em prefeitura, cartórios e instituições privadas. A variedade e a riqueza dos dados coletados, por vezes, tiveram que ser minuciosamente investigados e analisados para se constatar algumas especificidades ou aspectos dos assuntos abordados.

Propor a investigação da “produção” imobiliária formal significou impor à pesquisa a tarefa de analisar todos os aspectos que envolvem as atividades de construção e incorporação, assim como aqueles indiretamente relacionados a elas, em busca de uma totalidade inerente ao próprio termo “produção”. Deste modo, a pesquisa abrangeu processos e elementos diversos: agentes, escalas, relações, produtos e dinâmicas.

Nesse caminho, a reestruturação do modo capitalista foi tomada como um marco histórico e processo a ser considerado em todas as análises. As produções teóricas, desde as últimas décadas do século XX, afirmam e reiteram que as novas lógicas e ritmos inerentes à ascensão e à atuação do capital financeiro reverberam no espaço e transformam profundamente as redes urbanas e o espaço urbano propriamente dito, redefinindo não apenas suas estruturas, mas as formas como estas são produzidas.

A articulação do capital financeiro com o imobiliário, a transformação do bem imóvel em ativo financeiro, em capital fictício, aliados a um Estado neoliberal, empreendedor, coalizado com o grande empresariado urbano, de fato, demanda novas perspectivas e perguntas acerca do espaço que, mais do que nunca, é colocado no centro dos interesses, intervenções e ações de agentes capitalistas.

As consequências dessas recentes e intensas mudanças são diversas e latentes nas mais distintas escalas urbanas. Muitas pesquisas têm atentado para suas consequências e resultados em distintas cidades do mundo ocidental, ressaltando sobretudo os efeitos da “difusão da financeirização” e da “expansão dos financiamentos” na atuação do setor imobiliário e no espaço urbano.

Diante desta realidade em transformação, marcada pela atuação de grandes incorporadoras - que têm seu capital aberto na Bolsa de Valores e passam a operar massivamente em diversas cidades brasileiras, sobretudo nas metrópoles, transformando seus espaços e limites a partir de uma urbanização difusa, da formação de bancos de terra e da realização grandes obras de intervenção e de infraestruturas urbanas em parcerias com o Estado -, a presente pesquisa questionou quais seriam as transformações e as relações existentes entre uma produção imobiliária - especificamente de origem local - e a atuação do poder público no processo de produção do espaço intraurbano de uma realidade não-metropolitana e, também, sobre de que modo as alterações repercutiriam na reestruturação de tal espaço urbano.

Com isso, João Pessoa se revelou como objeto de estudo ideal para tal investigação, tendo em vista que as empresas responsáveis pela produção imobiliária na cidade possuem, predominantemente, origem e atuação local, assim como tal realidade urbana se caracteriza como não-metropolitana e não-metropolizada, ou seja, a cidade não se insere no grande circuito nacional de produção imobiliária, não está diretamente ligada às grandes empresas de capital aberto e de atuação nacional, nem apresenta parcerias-público-privadas.

A pesquisa partiu, portanto, desse complexo quadro - de reestruturações, de mudanças no estudo do espaço urbano, de questionamentos acerca das transformações na rede e na estrutura urbana, de crítica a um Estado cada vez mais conivente com interesses privados – com o objetivo de investigar e identificar as repercussões das transformações recentes da produção imobiliária e da atuação do poder público na reestruturação do espaço urbano de João Pessoa/PB.

Inicialmente, a fim de se aproximar dos objetos teóricos e empíricos da pesquisa foi realizada uma investigação acerca do processo de urbanização brasileira e da formação de complexa rede urbana nacional que, nos últimos anos, têm apresentado mudanças em decorrência da reestruturação produtiva. Observou-se que, nas últimas décadas, algumas cidades brasileiras - realidades não-metropolitanas - apresentaram dinâmicas de descentralização econômica, na qual, passaram a expor relevantes taxas de crescimento econômico em relação a outras áreas consideradas mais dinâmicas e desenvolvidas economicamente. Nesta pesquisa, há que se ressaltar que foi identificado em João Pessoa elevado crescimento percentual de empresas do setor imobiliário em relação a outras cidades da rede em que se insere.

Para se entender as recentes mudanças na estrutura urbana de João Pessoa, ou seja, na localização e articulação dos usos do solo no espaço da cidade (SPOSITO, 2004), realizou-se uma análise do processo histórico de formação e estruturação da cidade, enfatizando sobretudo a produção da cidade espraiada a partir da atuação da política habitacional do BNH e da legislação urbana elaborada no mesmo período.

Constatou-se assim que, na primeira década do século XXI, houve uma profunda mudança na tendência de expansão e espraiamento do tecido urbano. Deu-se início a um período marcado pela célere ocupação de áreas intersticiais na periferia sul de João Pessoa, ocupada originalmente e parcialmente pelos conjuntos habitacionais do BNH. Nelas, os agentes privados passaram a atuar intensamente, lançando empreendimentos imobiliários das mais variadas escalas e tipos – edifícios multifamiliares, residências unifamiliares, casas geminadas, condomínios-clubes, condomínios horizontais, *shopping centers*, supermercados, centros comerciais e de serviços, etc. –, respaldados pelo poder público.

Muito embora as empresas de construção e incorporação que atuam em João Pessoa sejam quase todas de origem e atuação local, como já foi dito anteriormente, de acordo com os dados levantados e análises realizadas, foi possível constatar que o setor imobiliário se transformou intensamente a partir de meados da década de 2000, devido principalmente ao significativo aumento do crédito disponibilizado para o financiamento da produção e consumo de bens imobiliários, às políticas de habitação e às obras de infraestrutura lançadas/efetuadas no mesmo período pelo Governo Federal.

Nesse contexto, emergiu na cidade um intenso processo de reestruturação do setor imobiliário que consistiu em uma ruptura em relação à sua configuração passada, à medida em que esse apresentou relevante aumento de quantidade de empresas, mudanças nas relações de produção e nos produtos imobiliários ofertados, assim como na espacialização e no volume da sua produção, que se expandiu consideravelmente sobre grande parte do espaço intraurbano de João Pessoa.

A análise realizada nos levou então a afirmar que a expansão da produção imobiliária no espaço intraurbano de João Pessoa no século XXI manifestou continuidades, no tocante à expansão em direção à Zona Sul, seguindo as tendências iniciadas no âmbito da produção habitacional do BNH, porém apresentou sobretudo descontinuidades, marcadas pela intensificação da atuação do setor imobiliário na reprodução do espaço urbano, atuando também sobre a malha urbana consolidada, através de uma produção que se propõe diferenciada, mas que de fato reproduz mais do mesmo: a moradia sob uma lógica exclusivamente mercantil.

Nesse mesmo período, a atuação do Estado se mostrou de grande relevância tendo em vista que muitas das obras empreendidas na cidade, assim como as alterações na legislação urbana a partir de meados da década de 2000, favoreceram a atuação dos agentes privados do setor imobiliário na Zona Sul de João Pessoa. Entre os anos de 2005 e 2015, observou-se não apenas altos investimentos relativos à acessibilidade e mobilidade urbana na área, mas também a instalação de instituições públicas, de grandes equipamentos - como centro de convenções e centro de cultura e artes – e um acordo para a instalação de um *shopping center* na área.

Ademais, foram identificadas mudanças realizadas na legislação referente ao uso e ocupação do solo na cidade, as quais ocorreram, principalmente, na área da Zona Sul. Observou-se nas análises que, além da expansão do perímetro urbano, houve também o aumento dos índices de aproveitamento e das taxas de ocupação em diversas áreas da cidade, assim como a liberação da verticalização em determinadas zonas de proteção ambiental. Deste modo, verificou-se que houve de fato interesse do Estado em promover a Zona Sul de João Pessoa, cujas terras foram comercializadas a preços inferiores aos da Zona Norte e concentrou 75% das construções realizadas no município entre os anos de 2005 e 2017.

Ao expandir-se para áreas periféricas, até então ocupadas por conjuntos habitacionais populares, compostos em sua maioria por edificações unifamiliares, por

ocupações irregulares e grandes lotes e glebas desocupadas, a produção imobiliária provocou mudanças socioespaciais intensas em tais setores.

Diante dessas mudanças, analisou-se de que forma ocorreu tal produção, quais os agentes envolvidos e as repercussões no espaço urbano em dois bairros da cidade que apresentaram diferentes e intensas transformações nos últimos anos - o Gramame e o Altiplano Cabo Branco.

Na análise, a Renda da Terra Urbana foi utilizada como categoria central visto que consiste em elemento determinante do uso e ocupação do solo, servindo como referência para estudos de dinâmicas de valorização do mesmo na cidade. Ela embasou a discussão das ações relativas à criação e à manipulação de localizações no espaço intraurbano, as quais vincularam-se diretamente à obtenção de sobreganhos por parte dos incorporadores.

Nesse âmbito, foram identificadas duas estratégias: a de reprodução e expansão da localização existente, no caso da produção imobiliária no bairro Gramame, e a de delimitação e produção de uma nova localização ou “lugar de monopólio”, no caso do Altiplano Cabo Branco. Ambas trouxeram à tona diferentes formas de manipulação e monopólio que os incorporadores utilizaram para maximizar ganhos por meio da produção e consumo dos seus empreendimentos.

Em Gramame - bairro de ocupação urbana recente e marcado pela construção de edifícios multifamiliares voltados para a população de menores rendimentos - identificou-se a estratégia de associação de tal espaço aos bairros vizinhos, de ocupação consolidada, obtendo-se sobreganhos através da transformação da renda da terra rural em renda da terra urbana e da manipulação da Renda Diferencial Residencial e de Segregação.

Já no Altiplano Cabo Branco, verificou-se a criação de uma nova localização para a residência da população de alta renda na cidade a partir da atuação dos incorporadores na promoção de novos produtos imobiliários e de um novo lugar privilegiado de morar na cidade, respaldados pelo Estado, neste caso a Prefeitura Municipal, que alterou a legislação de uso e ocupação do solo, possibilitando a implantação de grandes empreendimentos imobiliários em um setor específico do bairro.

Nos dois casos investigados, observou-se também as mudanças referentes à propriedade privada da terra. Houve considerável aumento de quantidade de lotes de propriedade de diversas empresas construtoras e incorporadoras e, ao mesmo tempo,

a permanência e o fortalecimento de determinados agentes que mantiveram a concentração e o monopólio da propriedade em tais áreas. Foram eles os antigos proprietários das glebas rurais de Gramame e um grupo de empresas incorporadoras no Altiplano Cabo Branco, advindos da indústria de confecção e do comércio.

A intensa produção imobiliária que houve nos dois bairros resultou em ambientes construídos com distintas características morfológicas e socioespaciais, as quais, dentre outros fatores, possuem relação direta com a atuação de diferentes incorporadores locais. Enquanto no Gramame se destacou a atuação pontual de diversas pequenas incorporadoras com capital social reduzido, no Altiplano Cabo Branco se sobressaiu um grupo de incorporadoras que monopolizou parte dos terrenos da área e construiu diversos empreendimentos de maior porte. Essas constatações apontam para uma delimitação dos espaços de atuação de cada tipo de agentes, que atuam da forma mais lucrativa e no lugar mais rentável com os meios que possuem, através da transformação do uso e ocupação do solo e da monopolização da Renda da Terra Urbana.

Identificou-se a atuação de diversificado grupo de incorporadores na criação e promoção dos produtos ofertados: antigos agentes urbanos e imobiliários; novos empresários - advindos de outras atividades econômicas -, que visualizaram no setor imobiliário uma boa oportunidade de reprodução de capital; antigos proprietários fundiários rurais que, mesmo diante de tantas mudanças no setor imobiliário, ainda concentram a posse da terra urbana e, também, se envolvem cada vez mais com a produção e consumo do espaço urbano, atuando também na incorporação e construção de imóveis.

As estratégias adotadas promoveram novos espaços de produção imobiliária que apresentaram saltos de valorização no preço do m² de terrenos e de apartamentos em áreas específicas do espaço intraurbano de João Pessoa e, assim, corroboraram o protagonismo exercido pelos incorporadores imobiliários – respaldados em diversos aspectos pela ação do Estado – na reestruturação do espaço urbano, alterando os usos do solo e, conseqüentemente, sua articulação.

Para além das divisões que estruturam o espaço urbano, deve-se ressaltar o fato de que na produção do ambiente construído, neste início do século XXI, estão envolvidas, também, mudanças nos papéis desempenhados e nas interações existentes entre os agentes urbanos, reorganizações no processo produtivo e alterações nos produtos ofertados, que envolvem desde aspectos materiais a

questões simbólicas. Tais alterações influem diretamente na produção e no consumo do espaço.

Apesar de resultar da atuação de empresas originalmente locais, a produção imobiliária em João Pessoa, neste início de século XXI, estabelece um quadro de mudanças que vão além da sua expansão geográfica e intensificação, abrangendo um processo de diversificação de agentes envolvidos e das estratégias de atuação utilizadas, no qual a habitação tem se afirmado cada vez mais como mercadoria e locus de investimento e realização do capital.

A partir da pesquisa e das análises realizadas, verificou-se que, no período estudado, com a expansão do crédito e o com lançamento de políticas públicas que estimularam a (re)produção do espaço urbano, houve uma profunda mudança no processo de estruturação no espaço intraurbano de João Pessoa. Muito embora os investimentos no espaço construído e nos serviços e equipamentos urbanos tenham se concentrado na Zona Sul, área que vem sendo ocupada desde a produção habitacional do BNH nas últimas décadas do século XX, os mesmos não se deram por meio de uma lógica de expansão centro-periférica e de dispersão urbana.

Todo esse elenco de considerações explicitadas ao longo dos capítulos substanciam que defendamos a tese de que a estrutura do aglomerado não-metropolitano sofre intensas transformações através da pactuação dos agentes imobiliários locais com o poder público para a valorização e a consolidação de novas áreas residenciais na cidade, as quais se complexificam, modificando a estrutura urbana baseada no modelo centro-periferia. Nesse contexto, a localização se transforma em uma mercadoria cada vez mais mobilizada e se caracteriza cada vez mais por aspectos abstratos, criados a partir de interesses, discursos e ações de determinados agentes urbanos.

Tais ações recentes provocaram, portanto, a formação de novos e diversos conteúdos socioespaciais na periferia urbana, por meio de estratégias de incorporadores imobiliários na (re)produção de novas localizações, os quais colocaram a periferia no centro do planejamento urbano, do investimento público e privado, deixando assim de ser o lugar apartado dos serviços, do comércio e da vida urbana, assumindo centralidade na cidade.

Acredita-se que esse novo espaço, geograficamente periférico, porém socialmente central, é aqui identificado não como um subcentro, mas como um local que exerce centralidade no espaço intraurbano não inferior ao seu centro principal e

histórico, porém essencialmente diferente dele, nos mais variados aspectos: desde o seu processo histórico de formação e consolidação, até a sua morfologia, seu conteúdo e suas funções urbanas.

Por se tratar de um processo recente, ainda em formação, muitas são as questões e os aspectos a serem levantados e analisados a seu respeito: quais tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços que se instalam nesses espaços periféricos e por que o fazem? Existe um padrão de ocupação e localização utilizado neles? Quais os agentes privados responsáveis pela implantação de tais edificações? Quem são os proprietários dos estabelecimentos? Quais os grupos sociais que frequentam ou utilizam tais estabelecimentos?

Além disso, cabe também questionar as recentes mudanças e permanências relativas ao centro principal e histórico, abrangendo também os agentes que nele atuam, os usos do solo que perduram e/ou resistem, as políticas e os programas voltados para a sua manutenção e ocupação, suas funções urbanas e sua ocupação.

Deste modo, apesar da confirmação da tese ora proposta, a constatação de uma redefinição da centralidade no espaço intraurbano, produzida sob uma nova lógica, com nova forma e conteúdo, em um curto intervalo de tempo, expande as possibilidades de investigação acerca das repercussões do intenso processo de produção imobiliária e sua capacidade de controle dos usos do solo e de monopólio das localizações.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. O mercado informal e a produção da segregação espacial na América: a cidade COM-FUSA informal. In: LEAL, S.; LACERDA, N. (Org.). **Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat**: olhares cruzados Brasil-França. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010. p. 211-240.
- ALMEIDA, C. M. de. O sensoriamento remoto como instrumental para o mapeamento da urbanização dispersa. In: REIS, N. G. (Org.). **Sobre Dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009. p. 20-37.
- ALMEIDA, R. P.; MONTE-MOR, R. L. de M. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, São Paulo, v. 37, n. 2 (147), p. 417-436, abril-junho/2017. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rep/v37n2/1809-4538-rep-37-02-00417.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2019.
- AMORIM, W. V. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias**: Londrina e Maringá/PR. 2015. 413f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015.
- ARAÚJO, L. M. de. **Produção Imobiliária e Novas Dinâmicas de Expansão Urbana em Patos e Cajazeiras (PB)**. 2017. 410f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2017.
- BARBOSA, A. G. **Produção do Espaço e transformações urbanas no Litoral Sul de João Pessoa/PB**. 2005. 192f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.
- BARBOSA, T. S. **Geomorfologia urbana e mapeamento geomorfológico do município de João Pessoa – PB, Brasil**. 2015. 115f. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2015.
- BITOUN, J.; MIRANDA, L. I. B. de. A Região Metropolitana do Recife: Principais características da sua região de influência e da integração dos municípios na aglomeração recifense. In: Souza, M. A. de A. e BITOUN, J. (Org.); RIBEIRO, L. C. de Q. (Coord.). **Recife**: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 45-69.
- BODDY, M. Reestruturação industrial, pós-fordismo e novos espaços industriais: uma crítica. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. (Coord.). **Reestruturação Urbana**: tendências e desafios. São Paulo: Nobel, 1990. p. 44-58.
- BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo, Alfa-omega, 1979. p. 37-70.

BONATES, M. F. **Ideologia da casa própria... sem casa própria**: O programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB. 2007. 290f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

_____. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, Niterói, v. 10, n. 19, 2008, p. 24-45. Disponível em: <<http://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13551>>. Acesso: 2 abr. 2019.

_____. A cidade dispersa – uma nova escala da urbanização contemporânea. In: REIS, N. G. (Org). **Sobre Dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009. p. 275-294.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 15 abr. 2016.

BRENNER, N. O que é teoria crítica urbana? **Revista Eletrônica E-Metropolis**, Rio de Janeiro, n. 3, ano 1, dez. 2010, p. 20-28. Traduzido por Marianna Olinger. Disponível em: <http://emetropolis.net/system/edicoes/arquivo_pdfs/000/000/003/original/emetropolis_n03.pdf?1447896278>. Acesso em: 16 jan. 2018.

_____. Reestruturação, Reescalamento e a Questão Urbana. **GEOUSP – espaço e tempo**, São Paulo, n. 33, 2013, p. 198-220.

_____. Teses sobre urbanização. **Revista Eletrônica E-Metropolis**, Rio de Janeiro, n. 19, ano 5, dez. 2014, p. 6-26. Traduzido por Daphne Costa Besen. Disponível em: <http://emetropolis.net/system/edicoes/arquivo_pdfs/000/000/019/original/emetropolis_n19.pdf?1447896381>. Acesso em: 16 jan. 2018.

CAMAGNI, R. **Economía Urbana**. Barcelona: Antoni Bosch, 2005.

CAMARA, L. A. **Incorporações Imobiliárias**: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. 2012. 270f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA/PB. Lei n. 1.574, de 4 de setembro de 1998. Dispõe sobre a nomeação e delimitação dos 60 bairros do município de João Pessoa e dá outras providências. João Pessoa, 1998.

CAMPOS, T. M. da C. M. **Urbanização Imobiliária Residencial**: Uma leitura da configuração espacial da Região Metropolitana de Natal/Brasil. 2015. 279f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

CANO, W. **Desequilíbrios Regionais e Concentração Industrial no Brasil 1930-1970**. Campinas: Ed. da Universidade Estadual de Campinas, 1985.

_____. **Desconcentração produtiva regional do Brasil 1970-2005**. São Paulo: Editora UNESP, 2008.

CAPEL, H. **La morfologia de las ciudades**. Vol. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Serbal, 2013.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: FFLCH, 2007.

_____. A privação do urbano e o “direito à cidade” em Henri Lefebvre. In: CARLOS, A. F.; ALVES, G.; PÁDUA, R. F. de (Org.). **Justiça Espacial e o Direito à Cidade**. São Paulo: Editora Contexto, 2017. p. 33-62.

CATELAN, M. J. **Heterarquia Urbana**: interações espaciais interescalares e cidades médias. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2013.

CAVALCANTI, J. B. **A política habitacional do BNH no Brasil pós-64 e seus reflexos na expansão urbana de João Pessoa**. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 1999.

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

_____. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2005.

CRUZ, J. J. da S. **A questão da moradia na cidade de João Pessoa**: processo de ocupação na Fazenda Ponta de Gramame. 2015. 46f. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2015.

DANTAS, D. D. F. **Os vazios urbanos na cidade de João Pessoa**. 2018. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Federal do Paraíba, João Pessoa, 2018.

FARRET, R. L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: GONZÁLES, S. F. N. et al. (Orgs.). **O espaço da cidade**. Contribuições à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985. p. 73-90.

FERNANDES, M. A. M. **A (re)produção do espaço urbano no bairro Altiplano, João Pessoa/PB**: estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade. 2013. 285f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

FERREIRA, A. Caminhando em direção à metropolização do espaço. **Geosp – Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 20, n. 3, 2016, p. 441-450.

FIX, M. de A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263f. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

GONÇALVES, R. C. Questão Urbana na História da Paraíba. In: GONÇALVES, R. C.; LAVIERI, M. B. F.; LAVIERI, J. R.; RABAY, G. (Org.). **A questão urbana na Paraíba**. João Pessoa: Ed. Universitária/UFPB, 1999. p. 17-38.

GOTTDIENER, M. A teoria da crise e a reestruturação sócio-espacial: o caso dos Estados Unidos. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. (Coord.). **Reestruturação Urbana: tendências e desafios**. São Paulo: Nobel, 1990, p. 59-78.

_____. **A Produção Social do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **Os enigmas do capital**. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013a.

_____. **Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana**. Madri: Ediciones Akal, 2013b.

_____. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

_____. **Paris capital da modernidade**. São Paulo: Boitempo, 2015.

IBGE. **Censo Demográfico**: 2000. Rio de Janeiro: IBGE, 2000. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2000/inicial>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

_____. **Regiões de influência das cidades**: 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2007. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf>>. Acesso em: 05 dez. 2017.

_____. **Censo Demográfico**: 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

_____. Contas Regionais do Brasil 2005-2009. **Contas Nacionais**, n. 35. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

_____. Contas Regionais do Brasil 2010. **Contas Nacionais**, n. 38. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

_____. **Divisão urbano regional**: 2013. Rio de Janeiro: IBGE, 2013. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15777-divisao-urbano-regional.html>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

_____. Sistema de Contas Regionais: Brasil 2015. **Contas Nacionais**, n. 57. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

_____. **Tipologia intraurbana**: espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas do Brasil: 2017. Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/apps/tipologia_intraurbana/>. Acesso: 3 abr. 2019.

JARAMILLO, S.; CUERVO, L. M. Tendências recentes e principais mudanças na estrutura espacial dos países latino-americanos. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. (Coord.). **Reestruturação Urbana**: tendências e desafios. São Paulo: Nobel, 1990. p. 103-119.

JARAMILLO, S. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano**. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

KOWARICK, L. **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LAVIERI, J. R.; LAVIERI, M. B. F. Evolução urbana de João Pessoa – pós 60. In: GONÇALVES, R. C.; LAVIERI, M. B. F.; LAVIERI, J. R.; RABAY, G. (Org.). **A questão urbana na Paraíba**. João Pessoa: Ed. Universitária/UFPB, 1999. p. 39-66.

LEBORGNE, D.; LIPIETZ, A. Flexibilidade defensiva ou flexibilidade ofensiva: os desafios das novas tecnologias e da competição mundial. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. (Coord.). **Reestruturação Urbana**: tendências e desafios. São Paulo: Nobel, 1990. p. 17-43.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 1999.

_____. **The production of space**. Oxford: Blackwell Publishing, 2007.

_____. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 2008.

LENCIONI, S. A emergência de um novo fato urbano de caráter metropolitano em São Paulo. A particularidade de seu conteúdo sócio-espacial, seus limites regionais e sua interpretação teórica. In: **X ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR**. Anais... Belo Horizonte: ANPUR, 2003, CD-ROM.

_____. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. **GEOUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 24, 2008, p. 109-123.

_____. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **EURE**, Santiago, v. 40, n. 120, 2014, p. 29-47. Disponível em: <<http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/402>>. Acesso em: 10 de out. de 2016.

LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. *La ciudad como maquina de crecimiento*. In: *Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.)*. **El mercado contra la ciudad: Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas**. Madrid: Traficantes de sueños, 2015, p. 157-210.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MAIA, D. S. **O Campo na Cidade**: Necessidade e Desejo. 1994. 208f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Mestrado em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1994.

_____. **Tempos lentos na cidade**: Permanências e Transformações dos costumes rurais em João Pessoa – PB. 2000. 364f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

_____. A periferização e a fragmentação da cidade: loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande-PB, Brasil. **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. [En línea], Barcelona, v. XIV, n. 331 (80), 2010. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-80.htm>>. Acesso em: 1 jan. 2018.

_____. A habitação popular e o processo de periferização e fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. **Geosul**, Florianópolis, v. 29, n. 58, jul./dez. 2014, p 89-113.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2014.

_____. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARTINS, P. D. **Paisagem em movimento**: As transformações na Avenida Presidente Epitácio Pessoa de 1980 a 2001. 2014. 181f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2014.

MARX, K. **O capital** - Livro III. São Paulo: Boitempo, 2017.

MEDEIROS, T. G. **Nos bastidores da cidade**: a relação entre atores na fabricação do Altiplano “Nobre”, em João Pessoa-PB. 2018. 159f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2018.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: **Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos: Crise, práxis e autonomia**: espaços de resistência e de esperanças - Espaço de Socialização de Coletivos. Porto Alegre, 2010. p. 1-11.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no brasil (*landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate*). **Mercator**, Fortaleza, v. 12, n. 2, sep. 2013, p. 29 a 40.

MONCLÚS, F. J. *Suburbanización y Nuevas Periferias – Perspectivas Geográfico-urbanísticas*. In: _____. (Org.) **La Ciudad Dispersa**. Barcelona: Centre de Cultura

Contemporânea de Barcelona, 1998. Disponível em:
<arquivouel.tripod.com/dispersa.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2017

MOURA, R. **Arranjos Urbano-Regionais no Brasil: uma análise com foco em Curitiba**. 2009. 242f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2009.

OLIVEIRA, F. de. A economia brasileira: Crítica à razão dualista. **Estudos CEBRAP**, São Paulo, n. 2, 1972, p.4-40.

_____. **Crítica à razão dualista/O Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2003.

OLIVEIRA, L. A. de O. **Uma contribuição aos estudos sobre a relação de transportes e crescimento urbano: O caso de João Pessoa – PB**. 2006. 195f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2006.

PADUA, R. F. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Orgs). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p. 145-164.

PAIVA, C. C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua Dinâmica de Valorização e a cidade no Capitalismo Contemporâneo: a irracionalidade em processo**. 2007. 206f. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2007.

PANIZZA, A. de C.; FONSECA, F. P. Técnicas de interpretação visual de imagens. **GEOUSP - espaço e tempo**, São Paulo, n. 30, 2011, p. 30-43.

PEREIRA, P. C. X. Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação. In.: **Anais do IV Encontro da LARES – Seminário Internacional da Latin American Real Estate**, São Paulo, 2004. Disponível em:
<<http://www.lares.org.br/2004/B1/Paulo%20C%20X%20Pereira.pdf>>. Acesso em: 7 de set. de 2016.

_____. Reestruturação imobiliária em São Paulo – especificidades e tendências. In: **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**, “Por uma Geografia Latino-Americana. Do Labirinto da Solidão ao Espaço da Solidariedade”. São Paulo, 2005. Disponível em:
<<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiadelapoblacion/47.pdf>>. Acesso em 7 de set. de 2016.

_____. Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011a, p. 7-22.

_____. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Negócios**

imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011b, p. 23-32.

_____. Moinho satânico globalizado: imobiliário e ubiquidade financeira. In: Anais do XIII Seminário Internacional da RII VI Taller de Editores RIER. **XII Seminário de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (RII).** Salvador/BA, 2014. Disponível em: <http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt4/gt4_paulo.pdf>. Acesso em: 7 de set. de 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Lei nº 1.347, de 27 de abril de 1971. Institui o Código de Obras do município de João Pessoa e dá outras providências. João Pessoa: PMJP, 1971. Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/03/codobras.pdf>>. Acesso em: 20 jun. 2016.

_____. Lei nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975. Institui o Código de Urbanismo integrante do Plano Diretor Físico do município de João Pessoa, suas normas ordenadoras e disciplinadoras e dá outras providências. João Pessoa: PMJP, 1975. Disponível em: <www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/03/codi_urba.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2016.

_____. Lei nº 2.699, de 7 de novembro de 1979. Modifica o Código de Urbanismo, aprovado pela lei nº 92.102, de 31 de dezembro de 1975. João Pessoa: PMJP, 1979. Disponível em: <www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/03/codi_urba.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2016.

_____. Plano de Desenvolvimento Urbano e Comunitário – 1983-1986. João Pessoa: Coplan/SEPLAN, jul. 1983

_____. Lei Complementar nº 3, de 30 de dezembro de 1992. Institui o Plano Diretor da cidade de João Pessoa. João Pessoa: PMJP, 1992. Disponível em: <www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>. Acesso em: 20 jun. 2016.

_____. Mapa do Macrozoneamento da cidade de João Pessoa - 1992. João Pessoa: PMJP, 1992. Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>>. Acesso em: 12 de jun. de 2015.

_____. Decreto nº 5363 de 28 de junho de 2005. **Semanário Oficial nº 963.** João Pessoa: PMJP, 15 de junho a 01 de julho de 2005.

_____. Decreto nº 5844 de 08 de janeiro de 2007. **Semanário Oficial nº 1043.** João Pessoa: PMJP, 07 a 13 de janeiro de 2007.

_____. Lei Complementar nº 54, de 23 de dezembro de 2008. Dispõe sobre a adequação do Plano Diretor da cidade de João Pessoa. João Pessoa: PMJP, 2008.

Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>>. Acesso em: 20 jun. 2016.

_____. Topografia Social de João Pessoa. João Pessoa: PMJP, 2009. Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/perfil-joao-pessoa/>>. Acesso em: 16 de mar. de 2015.

_____. Decreto nº 7073 de 29 de novembro de 2010. **Semanário Oficial nº 1247**. João Pessoa: PMJP, 05 a 11 de dezembro de 2010.

_____. Mapa do Macrozoneamento da cidade de João Pessoa - 2012. João Pessoa: PMJP, 2012. Disponível em: <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>>. Acesso em: 12 de jun. de 2015.

REIS, N. G. **Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro [recurso eletrônico]. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

RUFINO, M. B. C. Transformação da periferia e novas formas de desigualdade nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 18, n. 35, abr. 2016a, p. 217-236.

RUFINO, B. **Incorporação da metrópole**: transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI. São Paulo: Annablume, 2016b.

SANFELICI, D. de M. **A metrópole sob o ritmo das finanças**: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. 307f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTOS, M. **Manual de Geografia Urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada**: o caso de São Paulo. São Paulo: Nobel; Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

_____. **Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, C. R. S. **A nova centralidade da metrópole**: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana. 2013. 279f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

_____. **A Fronteira Urbana: Urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil.** São Paulo: PPGH-USP/FAPESP/Annablume, 2015.

SCHUMPETER, J. A. **Capitalismo, socialismo e democracia.** São Paulo: Editora Unesp, 2017.

SEBRAE. **Nota metodológica para definição dos números básicos de MPE.** Brasília, DF, 2006. p.13

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, Habitação de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 361f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

SIERRA, P. A. **Periferias y nuevas ciudades: el problema del paisaje em los procesos de dispersión urbana.** Sevilla: Universidad de Sevilla, 2004.

SILVA, L. M. T. da. Características da Urbanização na Paraíba. **Revista Cadernos do Logepa – Série Texto Didático**, João Pessoa, ano 3, n. 5, jul/dez de 2004, p. 34-39.

SILVA, M. G. A praia e o imaginário social: discurso médico e mudança de significados na cidade. In: CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z. (Org.). **Paisagem, Imaginário e Espaço.** Rio de Janeiro: EdUERJ, 2001. p. 183-206.

SINGER, P. **Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana:** análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife. São Paulo: Editora Nacional, 1977.

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP**, São Paulo, n. 21, 2007, p. 15-31.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ano II, n.1, jan/abr. 1987, p. 41-78.

_____. O. Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão". **Ipea**, dez. de 1979. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=2054>. Acesso em: 16 mai. 2019.

SOJA, E. W. **Geografias Pós-Modernas:** A reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole:** a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

SOUZA, M. L. **ABC do Desenvolvimento Urbano.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SPINELLI, J. **O mercado imobiliário e a reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo/RS**. 2015. 315f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015.

SPOSITO, M. E. B. Propriedade fundiária e capital imobiliário: reestruturando a cidade. In: **Encuentro de Geógrafos de América Latina**, 4, 1993. ANAIS. MÉRIDA. v. 1. p. 23-36.

_____. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Editora Contexto, 2000.

_____. **O chão em pedaços**: Urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. 2004. 508p. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M (Org.). **A cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2016. p. 39-60.

SPOSITO, M. E. B; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

TOPALOV, C. **Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement em France**. Paris: Mouton, 1974.

_____. **La Urbanización Capitalista**. México, DF: Edicol, 1979.

VASCONCELOS FILHO, J. M. de. **A produção e reprodução do espaço urbano no Litoral Norte de João Pessoa**. 2003. 169f. Dissertação (Mestrado) -Pós-Graduação em Ciências Geográficas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2003.

VEIGA, D. A. M. **Domicílios sem Moradores, Moradores sem Domicílios**: Um estudo sobre domicílios vagos em Salvador como subsídio para políticas habitacionais. Salvador: Edições Universidade Estadual da Bahia, 2009.

VIDAL, W. C. L. **Transformações Urbanas**: a Modernização da Capital Paraibana e o Desenho da Cidade, 1910 – 1940. 2004. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2004.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VOLOCHKO, D. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital**: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. 2007. 182f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.