



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**EXPANSÃO URBANA E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA REGIÃO SUL DE
JOÃO PESSOA-PB**

Linha de Pesquisa 1/A – Cidade e Campo: Espaço e Trabalho

MATHEUS HENRIQUE DE SOUZA GENUINO OLIVEIRA

João Pessoa

2021

MATHEUS HENRIQUE DE SOUZA GENUINO OLIVEIRA

EXPANSÃO URBANA E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA REGIÃO SUL DE JOÃO
PESSOA-PB

Apresentação da Dissertação do curso de Mestrado em Geografia no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, como parte dos requisitos para obtenção do grau de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr.: Rafael Faleiros de Padua.

JOÃO PESSOA

2021

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

O48e Oliveira, Matheus Henrique de Souza Genuino. Expansão urbana e produção imobiliária na região sul de João Pessoa-PB / Matheus Henrique de Souza Genuino Oliveira. - João Pessoa, 2021.
159 f. : il.

Orientação: Rafael Faleiros de Padua.
Dissertação (Mestrado) - UFPB/CCEN.

1. Geografia urbana. 2. Valorização do espaço. 3. Mercado imobiliário. 4. Zona sul. 5. João Pessoa-PB. I. Padua, Rafael Faleiros de. II. Título.

UFPB/BC CDU 911.375(043)

Elaborado por WALQUELINE DA SILVA ARAUJO - CRB-15/514



Universidade Federal da Paraíba
Centro de Ciências Exatas e da Natureza
Programa de Pós-Graduação em Geografia

ATA DA SESSÃO PÚBLICA DA DEFESA DE
DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DO ALUNO

MATHEUS HENRIQUE DE SOUZA GENUINO
OLIVEIRA,

CANDIDATO AO TÍTULO DE MESTRE
EM GEOGRAFIA, NA ÁREA DE TERRITÓRIO,
TRABALHO E AMBIENTE.

Aos 14 (quatorze) dias do mês de Dezembro de 2021 (dois mil e vinte e um), às 13:00 (treze) horas, na plataforma Google Meet, reuniram-se, em caráter de solenidade pública, os membros da comissão designada para avaliar Matheus Henrique de Souza Genuino Oliveira, candidato ao grau de mestre em Geografia, na área de Território, Trabalho e Ambiente. Foram componentes da banca examinadora os professores Rafael Faleiros de Padua (orientador) ² Doutor em Geografia; Doralice Sátyro Maia (examinadora interna) ² Doutora em Geografia; Paula Dieb Martins (examinadora externa) ² Doutora em Arquitetura e Urbanismo; e Regina Celly Nogueira Da Silva

(examinadora externa) ² Doutora em Geografia Humana; sendo os dois primeiros integrantes do corpo docente da UFPB, a terceira, do IFPB, e a quarta, da UEPB. Dando início aos trabalhos, o Presidente da banca, Prof. Rafael Faleiros De Pádua, após declarar os objetivos da reunião, apresentou o candidato Matheus Henrique de Souza Genuino Oliveira, a quem concedeu a palavra para que defendesse, oral e sucintamente, sobre o tema apresentado, intitulado: **Expansão Urbana e Produção Imobiliária na Região Sul de João Pessoa-Pb**. Após discorrer sobre o referido tema, o candidato foi arguido pelos examinadores, na forma regimental. Ato contínuo, passou a comissão em caráter secreto, a proceder à avaliação e julgamento do trabalho, concluindo por atribuir-lhe o conceito **Aprovado**. Face à aprovação, declarou o Presidente achar-se o avaliado legalmente habilitado a receber o Grau de mestre em Geografia, cabendo à Universidade Federal da Paraíba, providências, como de direito, à expedição do Diploma a que o mesmo fez jus. Nada mais havendo a tratar, eu, Jéssica Lais dos Santos Alves, na qualidade de secretária, lavrei a Ata, que submeto à aprovação da Comissão Examinadora.

Jéssica Lais dos Santos Alves
Secretária

Prof. Dr. Rafael Faleiros De Pádua
Orientador



Profª. Drª. Doralice Satyro Maia
Examinadora interna



Profª. Drª. Paula Dieb Martins
Examinadora externa



Profª. Drª. Regina Celly Nogueira Da Silva
Examinadora externa

AGRADECIMENTOS

Ao bom Deus, que como um tapeceiro teceu minha vida até aqui e me deu essa imensa oportunidade, à Ti, toda honra e glória.

Aos meus pais, Sandro e Franci, meus heróis da vida real, obrigado, obrigado de verdade, por cada detalhe, por cada esforço, por cada ensinamento, vocês são incríveis, vencemos, vencemos juntos!

À minha noiva, futura esposa, Rayssa Gabriela Dantas, por sempre me ouvir, me compreender e acreditar em mim. Bibi, a você, minha eterna gratidão, dentro de poucos dias seremos um, mas, para chegar até aqui devo muito a você, minha Doutora! Vamos juntos até o fim!

À minha família inteira, meu Deus! Conseguimos! Temos mais um mestre na família, quem sabe, um outro doutor?! Um beijo imenso aos meus avós (Edinalda e Chagas), aos todos os meus tios, em especial ao meu tio Lula e minha tia Josy e também a minha tia Shirley, uma das minhas inspirações na vida acadêmica!

Ao meu querido professor orientador, Rafael Padua, exemplo de humildade. Professor, obrigado por tudo, por cada correção, sugestão, conversas descontraídas, por ter estado comigo durante esses anos.

À CAPES e a UFPB, por ter fomentado esta pesquisa financeira e intelectualmente, mesmo em meio a esta realidade caótica que estamos vivenciando.

Às professoras Doralice Maia, Regina Nogueira e Paula Dieb, por terem aceito o convite, pela leitura e pela discussão, agradeço especialmente por terem acompanhado minha trajetória acadêmica, desde a época da graduação.

Aos meus professores durante o curso de mestrado em Geografia no Programa de Pós-Graduação em Geografia, em especial, a Doralice Maia, Dirce Suertegaray, Arlete Rodrigues e Pedro Vianna.

Aos meus colegas de turma do mestrado, especialmente a Davidson Matheus, Stéphanie Lima, Igor Carlos, Diego Dantas, Renata Barros, Joannes Moura e Thiago Farias.

Aos colegas da graduação que acompanharam minha trajetória, Matheus Araújo, Sandro Silva, Harisson Benício e em especial, ao meu grande amigo e primo (irmão) Vinícius Genuíno.

Aos meus primos e ao grupo 'Chama na Bota' (Gabriel, Millena, Giselle, João Victor, Áurea e Bia) e a minha comunidade eclesial, 'tamo junto' sempre!

Aos demais amigos, importantíssimos, Pedro Benevides, Larianne Moisés, Flávio Henrique, entre outros.

Aos meus pais, à minha noiva e a minha família e a todos os moradores da região do Valentina.

RESUMO

O espaço urbano é extremamente diverso, mas homogeneiza-se a partir da intervenção do capital, sobretudo dos interesses daqueles que detém os meios de produção. A absorção do excedente do capital atualmente se dá especialmente no espaço urbano através da intervenção do imobiliário. Pretendemos neste trabalho, trazer uma discussão sobre os investimentos do setor imobiliário na periferia de João Pessoa, especialmente no que denominamos Região do Valentina que abrange o bairro do Valentina Figueiredo e suas adjacências, localizados em uma área de expansão da cidade, a atual Zona Sul. O capital é como uma teia e em seu processo acelerado de acumulação tem no espaço urbano sua principal forma de materialização, a expansão urbana então está diretamente ligada aos interesses do capital. Os caminhos pelos quais passa a urbanização são necessariamente ladrilhados (planejados) pelo capitalismo, destacamos neste texto o processo de urbanização contemporânea de João Pessoa. O eixo central da pesquisa é pensar a transformação socioespacial na Região do Valentina Figueiredo, localizada na periferia da mancha urbana de João Pessoa. Analisar o deslocamento dos investimentos na questão habitacional voltada a uma população de classe média baixa em áreas periféricas da cidade. Esse movimento é dado especialmente pelo preço do solo urbano movimentado pelo mercado imobiliário e valorizado também pelas políticas e investimentos públicos. Colocando em evidência a contradição entre centro e periferia, nossa questão então é entender por que e a partir de que momento os investimentos imobiliários passam a se realizar também nas regiões periféricas da cidade. Refletiremos então, sobre a ‘inclusão’ da periferia no circuito produtivo do capital, especialmente, ligada ao imobiliário. E, além disso, mudanças nas perspectivas sociais, transformações estritamente ligadas à primeira tendência, isto é, aos novos padrões estabelecidos por essa estrutura imobiliária.

Palavras-Chave: Valorização do Espaço; Mercado Imobiliário; Zona Sul; João Pessoa-PB

ABSTRACT

The urban space is extremely diverse, but it becomes homogenized through the intervention of capital, especially the interests of those who own the means of production. The absorption of capital surplus currently takes place especially in urban space through the intervention of real estate. In this work, we intend to bring a discussion about investments in the real estate sector in the outskirts of João Pessoa, especially in what we call Region of Valentina which covers the neighborhood of Valentina Figueiredo and its surroundings, located in an expanding area of the city, the current South Zone Capital is like a web and in its accelerated process of accumulation has in the urban space its main form of materialization, urban expansion is then directly linked to the interests of capital. The paths through which urbanization passes are necessarily tiled (planned) by capitalism. In this text, we highlight João Pessoa's contemporary urbanization process. The central axis of the research is to think about the socio-spatial transformation in the Region of Valentina Figueiredo located on the outskirts of the urban area of João Pessoa. To analyze the displacement of investments in the housing issue aimed at a lower middle class population in peripheral areas of the city. This movement is given especially by the price of urban land moved by the real estate market and also valued by public policies and investments. Highlighting the contradiction between the center and the periphery, our question then is to understand why and from what moment real estate investments start to take place in the outskirts of the city as well. We will then reflect on the 'inclusion' of the periphery in the productive circuit of capital, especially linked to real estate. And, beyond that, changes in social perspectives, transformations strictly linked to the first trend, that is, to the new standards established by this real estate structure.

Keywords: Enhancement of Space; Real estate market; South Zone; João Pessoa-PB

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Mapa de Localização da Região do Bairro Valentina Figueiredo	15
Figura 2 - Mapa de Crescimento da Mancha Urbana da Cidade de João Pessoa entre 1979- 2016.	24
Figura 3 - Distribuição Espacial dos Conjuntos Habitacionais criados nas atuais Zonas Sul e Oeste de João Pessoa-PB.	26
Figura 4 – Mapa da Mancha Urbana de João Pessoa com Delimitação da Zona Sul	30
Figura 5 – Panorama aéreo do Conjunto Habitacional Valentina de Figueiredo após a inauguração.	39
Figura 6a/6b – Imagens dos Jornais da Época, destacando a Placa Inaugural. Destacando Também a Vinda do Presidente da República.	40
Figura 7 – Unidade Geminada Duplex entregue na inauguração do Conjunto Valentina Figueiredo (1984)	42
Figura 8 - Mapa da Expansão dos Bairros da Região do Valentina de 1985 à 2020	56
Figura 9 – Alguns prédios residenciais e áreas loteadas na Região do Bairro do Valentina	58
Figura 10 – Exemplos de Prédios Caixotes no Loteamento Novo Milênio, Região do Valentina	60
Figura 11 – Área de Vazio Urbano na Região do Valentina (às margens da Avenida Perimetral Sul)	62
Figura 12 – Imóveis em fase final de construção no Loteamento Parque do Sol, Região do Valentina	63
Figura 13 – Edifício de Pequeno Porte entre duas casas de padrão antigo	64
Figura 14 – Edifício de Pequeno Porte com maior gabarito	65
Figura 15 – Supermercado Bemais instalado na região do Valentina em 2012	66
Figura 16 – Faculdade Nova Esperança instalada na Região do Valentina em 2005	66
Figura 17 – Foto Aérea de Parte da Região do Valentina (Em destaque: Terreno do Parque Cowboy; Hachurado Loteamento Parque do Sol)	68
Figura 18 – Imagem de Satélite do Loteamento Parque do Sol em 2005. Área próxima ao antigo Parque Cowboy	69
Figura 19 – Imagem de Satélite do Loteamento Parque do Sol em 2017. Área próxima ao antigo Parque Cowboy	69
Figura 20 – Espacialização dos Alvarás Liberados na Região do Valentina entre 2005 e 2015.	81
Figura 21 – Dois pequenos condomínios horizontais (pequenas casas) na Região do Valentina	89
Figura 22 – Planta de um apartamento de 50m ² a ser vendido na Região do Valentina	91
Figura 23 - Espacialização da Atuação das Construtoras na Região do Valentina	96
Figura 24 – Localização dos Conjuntos do PMCMV na Região do Valentina	107
Figura 25 – Mapa da Expansão da Malha Urbana em João Pessoa-PB	117
Figura 26 – Prédios em Construção e Terrenos Vazios às margens da Avenida Perimetral Sul	121
Figura 27 – Entrada da Subsede do DETRAN-PB na Região do Valentina	123

Figura 28 – Propaganda de Distribuição dos lotes dos terrenos no Condomínio Park Cowboy	125
Figura 29 – Propaganda da parte da Área de Lazer no Condomínio Park Cowboy	125
Figura 30 – Terrenos a serem alugados e ao fundo prédios residenciais	127
Figura 31 – Imagem de Satélite da Área do Condomínio Park Cowboy entre 2019 e 2020	128
Figura 32 - Prédio Empresarial na Avenida Perimetral Sul	129
Figura 33 – Prédios residenciais na região do Valentina	131
Figura 34 – Imagem aérea da área do Condomínio	133
Figura 35 – Fachada da guarita central de entrada do Condomínio	133
Figura 36 – Comércio e Imobiliárias na imediação do condomínio	135
Figura 37 – Trator a ser alugado na imediação do condomínio	136

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 –Número de Estabelecimentos da Construção Civil na Paraíba e em João Pessoa (2000-2016)	76
Gráfico 2 – Número de Empregados na Construção Civil (Brasil)	78
Gráfico 3 – Alvarás Liberados na Região do Valentina entre 2005 e 2017.	79
Gráfico 4 – Habite-se Liberados na Região do Valentina entre 2005 e 2017	81
Gráfico 5 – Gráfico do Aumento no Custo Médio do Metro Quadrado na Paraíba	89
Gráfico 6 – Quantitativo de imóveis por construtora	92
Gráfico 7– Distribuição Anual das Construções	93
Gráfico 8 - Quantidade de imóveis disponíveis por imobiliária	97

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Evolução na População da cidade de João Pessoa.	30
Tabela 2 – Tabela da Quantidade Populacional da Região do Valentina em 2000 e 2010 e a projeção para 2020	46
Tabela 3 – Disposição dos Imóveis na Região do Valentina	94
Tabela 4 - Quantidade de Imóveis Disponíveis por Imobiliária	97
Tabela 5 – Concessão dos Subsídios Concedidos no PMCMV	100
Tabela 6 – Encargos a Serem Cobrados	103
Tabela 7 – Valores de Encargos Anuais Cobrados em um Apartamento de 48m ²	104
Tabela 8 – Conjuntos Habitacionais Construídos na Região do Valentina	105

LISTA DE SIGLAS

BNH – Banco Nacional de Habitação;
CEF – Caixa Econômica Federal;
CEHAP – Companhia Estadual de Habitação Popular;
COHAB – Companhia de Habitação Popular;
DGEOC/UFPB – Departamento de Geociências da Universidade Federal da Paraíba;
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;
GeUrb/UFPB – Grupo de Estudos Urbanos da Universidade Federal da Paraíba;
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais;
IPEP - Instituto de Previdência do Estado da Paraíba;
LEU/UFPB – Laboratório de Estudos Urbanos da Universidade Federal da Paraíba;
MTE – Ministério do Trabalho e Emprego;
PDU – Plano de Desenvolvimento Urbano;
UFPB – Universidade Federal da Paraíba;
USP – Universidade de São Paulo;
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
SFH – Sistema de Financiamento da Habitação;
SINDUSCON/JP – Sindicato da Indústria da Construção Civil em João Pessoa;

SUMÁRIO

1.	13
1.1	21
CAPÍTULO 1 – A HISTÓRIA DO ESPAÇO NA REGIÃO DO VALENTINA FIGUEIREDO	20
1.1. UMA ‘NOVA’ CIDADE: O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA PARA O EIXO SUL-SUDOESTE	21
1.2	35
1.3. A Produção do Espaço na Região do Valentina	34
CAPÍTULO 2 – A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO: A TRANSFORMAÇÃO URBANA CONTEMPORÂNEA NA REGIÃO DO VALENTINA	43
2.1. O ESTADO CAPITALISTA COMO PRINCIPAL APOIADOR DO SETOR IMOBILIÁRIO	47
2.2. PEQUENOS PRÉDIOS, GRANDES TRANSFORMAÇÕES	56
CAPÍTULO 3 – OS PEQUENOS PRODUTORES IMOBILIÁRIOS E SUA ATUAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA PERIFERIA DE JOÃO PESSOA-PB	75
3.1. O TRABALHO E O TRABALHADOR NA CONSTRUÇÃO DE UM ‘NOVO’ VALENTINA	82
3.2 O CUSTO DO METRO QUADRADO E O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.	87
3.3 O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA	98
3.3.1 Para Além do Minha Casa, Minha Vida: O Programa Casa Verde e Amarela	108
CAPÍTULO 4: AS TENDÊNCIAS DA URBANIZAÇÃO NA PERIFERIA DE JOÃO PESSOA	110
4.1. A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA REGIÃO DO VALENTINA	113
4.2. NOVAS DINÂMICAS URBANAS: A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA PERIFERIA	116
CONSIDERAÇÕES FINAIS	136

1. INTRODUÇÃO

A dinâmica urbana, em especial, as transformações na paisagem e no uso do solo cada vez mais são objetos de análise, dada sua importância social. Para se analisar o espaço é necessário fazer uma articulação entre as escalas (do local ao global e vice-versa). Nessa perspectiva, a Geografia, que nos ajuda a compreender a espacialidade dos fenômenos, se coloca como elo para estudos espaciais, sendo o espaço geográfico a materialização entre a configuração territorial, o trabalho e as relações sociais, mediados pelo capital. O entendimento do urbano está diretamente ligado à compreensão e à crítica feita à economia política, isto é, a análise da produção e das condições nas quais se realiza a produção do espaço.

Pretendemos nesta dissertação, trazer uma discussão sobre os investimentos do setor imobiliário na periferia de João Pessoa, especialmente no que denominamos Região do Valentina que abrange o bairro do Valentina Figueiredo e suas adjacências, localizados em uma área de expansão da cidade, a atual Zona Sul. O capital é como uma teia e em seu processo acelerado de acumulação tem no espaço urbano sua principal forma de materialização, a expansão urbana então está diretamente ligada aos interesses do capital. Os caminhos pelos quais passa a urbanização são anteriormente ladrilhados (planejados) pelo capitalismo.

O eixo central da pesquisa é dado na compreensão das transformações socioespaciais na Região do Valentina localizada na periferia da mancha urbana de João Pessoa. Analisar o direcionamento dos investimentos na questão habitacional para uma região periférica da capital paraibana voltada a uma população de classe média baixa. Esse movimento é dado especialmente pelo preço do solo urbano movimentado pelo mercado imobiliário e valorizado também pelas políticas e investimentos públicos, sobretudo a partir dos anos 2010.

Ao colocar em evidência a contradição entre centro e periferia, nossa questão então é entender por quê e a partir de que momento os investimentos imobiliários passam a se realizar também nas regiões periféricas da cidade, em resumo, é pensar como esses investimentos se materializam no espaço e quais as transformações que eles provocam?

Nossa hipótese é a de que o valor da terra na qual os valores mais baixos em relação às regiões mais centrais da cidade, permite que pequenos empresários, pequenas

incorporadoras, comprem vários lotes na periferia. A partir da compra passa a fazer parte de um jogo político com os governos públicos que representam o Estado capitalista, esse jogo funciona da seguinte forma: há uma pressão dos empresários no governo com relação aos investimentos públicos a serem realizados em determinadas regiões com o objetivo de valorizar a terra e obter maiores lucros em futuras transações. Os empresários ao construírem, sobretudo prédios residenciais em diferentes estilos (tamanhos e padrões), mas na periferia de João Pessoa, a grande maioria se estabelece em um mesmo padrão, alvenaria de um a três andares, forçam os governos a fazer investimentos de infraestrutura: esgotamento sanitário, água encanada, asfalto e iluminação nas ruas, bem como outros serviços, valorizando regiões desvalorizadas anteriormente.

O espaço urbano é mediado por relações sociais notadamente capitalistas que continuamente se reproduzem e produzem o espaço através do trabalho humano. A ação e interação do homem sobre o meio a partir do seu trabalho produz o espaço geográfico. “O trabalho morto, sobre o qual se exerce o trabalho vivo, é a configuração geográfica, e os dois, juntos, constituem, exatamente, o espaço geográfico” (SANTOS, 1978, p. 111). Ainda segundo o geógrafo Milton Santos, em outra passagem,

Não há produção que não seja produção do espaço, não há produção do espaço que se dê sem o trabalho. Viver, para o homem, é produzir espaço. Como o homem não vive sem trabalho, o processo de vida é um processo de criação do espaço geográfico. A forma de vida do homem é o processo de criação do espaço (SANTOS, 1996, p. 88).

A cidade é complexa, intensa e através de processos sociais organiza a exploração de toda a sociedade. Isso não a situa como algo mecânico ou passivo da produção e de concentração dos capitais, mas a coloca como um todo dinâmico, sendo importante entendê-la para além da aparência. Um fragmento citadino revela as contradições socioespaciais e a complexidade de um todo urbano, no entanto, não é possível dissociar o fragmento do todo, de modo que o processo de produção do espaço é então mediado por interações sociais que refletem no local alguns processos globais.

O espaço urbano de João Pessoa passou e segue passando por profundas modificações a partir da intensificação (e consolidação) do processo de urbanização tal como ocorreu em várias cidades brasileiras. Nesse sentido, surge a relevância de compreender a lógica geográfica de crescimento e expansão do espaço, bem como estudar

áreas urbanas que vêm sendo transformadas de forma intensa, tal como a porção Sul do território de João Pessoa. Tais mudanças são resultado da manipulação do espaço por interesses poderosos representados pela ação estatal e de outros agentes da produção do espaço e provocou uma expansão e por consequência, alterações em seu tecido urbano nos últimos trinta anos.

Nesse processo, além das transformações sociais, há também um processo de transformações espaciais na cidade, pois a partir da década de 1970, especialmente ligado ao deslocamento das classes de mais alta renda em direção ao litoral, João Pessoa passa por um pequeno processo de modernização dado através de relações sociais estabelecidas e alavancadas entre os governos federal, estadual e municipal, assim como pelo poder privado. Não que esta ‘modernização’¹ tenha representado transformações, isto é, mudanças qualitativas na vida da população, no sentido do desenvolvimento social concreto, na realidade há um processo de amplificação das contradições na vida urbana. Este momento de modernização é representado pela pavimentação de ruas e avenidas, construções de conjuntos habitacionais, e a instalação de um pequeno parque industrial, essa infraestrutura facilitou o deslocamento de pessoas e produtos na cidade. Houve nesse período um aumento populacional, com pessoas vindas de outras regiões da Paraíba e até de outros estados em busca de trabalho e melhores condições de vida. Sobre esse período, Maia (1994) ressaltou:

A partir de 1964, quando a acumulação capitalista industrial alcançou níveis elevados em associação com o capital estrangeiro, é que no Brasil “as cidades (...) tornaram-se crescentemente mais importantes como centros dinâmicos da produção e como símbolos ideológicos de desenvolvimento.” (MAIA, 1994, p.24).

A região da cidade que abarcou parte dessas alterações foi o eixo de expansão sul-sudoeste, atualmente, as Zonas Sul e Oeste da cidade, região na qual está situada grande parte dos conjuntos habitacionais e das indústrias da cidade, produtos de uma ação governamental de promover habitação social mediante a atuação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) através do Banco Nacional de Habitação (BNH) com a *oferta de moradias populares* a partir do lançamento de conjuntos habitacionais que, localizados

¹ Conforme aponta Maia (2000): ao denominar a João Pessoa do Século XX como: ‘Cidade Modernizada’, visto que a cidade passa a ter equipamentos de modernidade, mas não se torna moderna, uma vez que essa ‘modernidade’ não chega a toda população da mesma forma.

em áreas *anteriormente* rurais e descontínuas ao tecido urbano, estimularam processos de especulação imobiliária, periferização e espraiamento urbano (MAIA, 2000, p.94, grifos nossos).

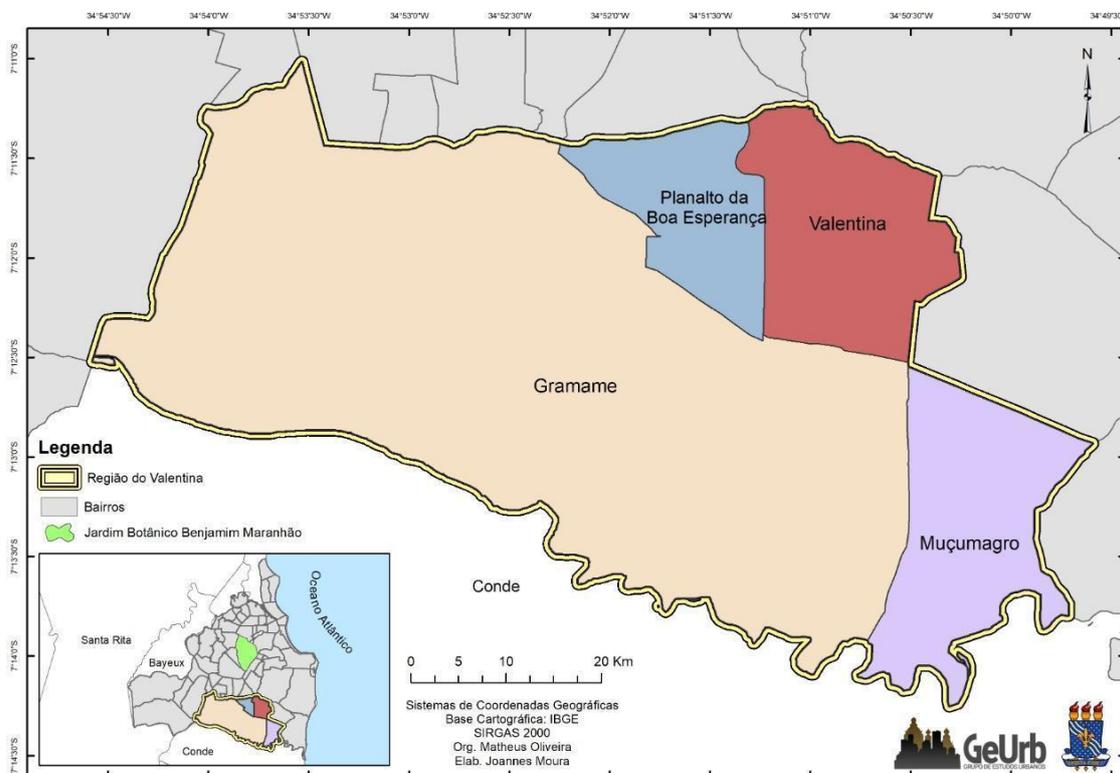
As relações sociais envolvidas no processo de produção do espaço urbano contemporâneo de João Pessoa se configuram como sendo o objetivo central de nossa pesquisa, sobretudo, entender como o bairro do Valentina e sua região são inseridos no circuito produtivo do capital nesse processo de urbanização recente. A pesquisa em curso então emerge a partir dos estudos realizados durante o período de bolsa (2017-2018) no Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC). Os estudos sobre a Geografia urbana nos revelaram detalhes do espaço e do processo de urbanização e nos instigaram a tentar compreender como ocorreram as mudanças nessa região que durante muito tempo foi nosso ambiente de vida. Essa pesquisa propõe-se objetivamente, portanto, a compreender de que modo se deu o processo de produção (transformação) do espaço na região do bairro Valentina Figueiredo, especialmente as modificações no uso do solo e da paisagem nessa região impulsionadas pela dinâmica imobiliária.

Convém ressaltar que o que denominamos região² do bairro Valentina Figueiredo envolve os bairros de Gramame (especialmente os loteamentos Novo Milênio, Novo Horizonte e Parque do Sol), Planalto da Boa Esperança e Muçumagro, além do próprio Valentina Figueiredo (Figura 1). O bairro do Valentina leva consigo o nome da região mesmo não sendo o bairro mais antigo³ entre todos os que a compõem e possui uma urbanização mais consolidada. Além disso, no processo de transformação da região, muitos empreendimentos imobiliários e muitas áreas loteadas que estão localizados nos outros bairros da região, por uma questão de *marketing* (negócios) “dizem estar” no Valentina Figueiredo ou mesmo tentam negociar seus produtos por causa da proximidade geográfica como: “more próximo ao Valentina”.

² Não consideraremos aqui o bairro de Paratibe, nem tampouco o Loteamento Nova Mangabeira que muito embora possuam certa ligação com a região do Valentina, estão, por uma questão de proximidade geográfica mais ligados ao bairro de Mangabeira.

³ O Planalto da Boa Esperança é a área mais antiga a ser urbanizada da região, no ano de 1979.

Figura 1 – Mapa de Localização da Região do Bairro Valentina Figueiredo



Fonte: IBGE (2010). Org.: Matheus Oliveira (2020) Elab.: Joannes Moura (2020)

No curso da pesquisa, nos propomos a compreender o processo da produção do espaço e pensar sobre a transformação do espaço na região do bairro Valentina Figueiredo e na expansão da cidade para a atual Zona Sul, especialmente a modificação das moradias e do uso do solo nesta região. Nossa preocupação central é a de refletir sobre os conteúdos da dinâmica imobiliária que acabaram por transformar a dinâmica urbana como um todo na região do Valentina Figueiredo articulada à urbanização mais recente de João Pessoa.

A ideia central na pesquisa é de problematizar as contradições do desenvolvimento imobiliário e o avanço do capital na região do Valentina na última década, suas dinâmicas e as perspectivas que se configuram em seu tecido urbano. Nosso trabalho então estará balizado na compreensão dos processos sociais que produziram o espaço nesse lugar, refletindo sobre o que está posto e nos debruçando sobre as (novas)

perspectivas para este espaço, pensar então o que esse processo traz de novo e o que ele reproduz à/na urbanização de João Pessoa, ou seja, pensar rupturas e continuidades nesse processo de urbanização.

É necessário então pensar a questão da moradia, uma vez que esse bairro é eminentemente residencial, mas, além disso, procuraremos refletir também os fluxos e fixos da região, conforme Santos (2006). Isto é, o aumento nas movimentações de pessoas, mercadorias para os comércios e serviços que abrangem esse lugar, refletindo os processos que se realizam em Valentina na dinâmica da cidade como um todo, ou no movimento de expansão de João Pessoa. No entanto, é na periferia onde o espaço urbano revela, evidencia suas contradições. De acordo com Carlos (2008) “o espaço não se (re)produz sem conflitos e sem contradições inerentes a uma sociedade de classes”. Nesse sentido, as contradições na cidade se apresentam na paisagem, mas também estão nas diferenciações entre os modos de morar (bem como na obtenção de moradias), o tempo de locomoção, o acesso à infraestrutura, entre outros.

A dinâmica de produção espacial da cidade e especialmente o movimento da realidade revelada por essa materialidade é o ponto de partida, na concretude dessa movimentação está o nosso objetivo principal. Propomo-nos a pensar uma urbanização que até meados dos anos 1980 tinha como agente hegemônico principal o Estado Capitalista (através da atuação dos governos). No entanto, na atualidade, o que se vê pela cidade é um processo de aceleração da dinamização da produção do espaço em João Pessoa, impulsionado pelo capital que avança e se apropria inclusive da periferia, caso da região Sul pessoense.

Ainda nesse sentido, buscar alternativas de entendimento do âmago da urbanização contemporânea de João Pessoa para além da descrição da paisagem. Como objetivos específicos, pretendemos: verificar o real papel do Estado e dos promotores imobiliários e como eles atuam dentro dessas novas dinâmicas no Valentina. Compreender o processo de urbanização/ocupação da região do Valentina, reconstituindo assim, a história de produção deste espaço. Além de apontar as possíveis tendências da produção e reprodução do espaço urbano de João Pessoa, perspectivas sobre quais as lógicas espaciais que explicam essa expansão para o Eixo Sul da cidade;

No que se refere aos caminhos metodológicos que guiam de modo geral o processo de construção desta pesquisa buscamos fazer uma pesquisa qualitativa. No

entanto, também consideramos os dados quantitativos desenvolvimento da pesquisa, essa construção se deu com base em idas ao campo e a produção de dados quantitativos e nas leituras e análises da bibliografia descrita ao final do texto, buscada em livros físicos, disponibilizados em acervos como os das Bibliotecas Setorial do Centro de Ciências Exatas e da Natureza da Universidade Federal da Paraíba (CCEN-UFPB) e da Biblioteca Central da UFPB. Além de alguns livros disponibilizados no acervo do Laboratório de Estudos Urbanos da Universidade Federal da Paraíba. Deve ser ressaltado ainda que foram realizadas pesquisas virtuais, por intermédio de portais especializados como o *Scielo*, *Redalyc*, Portal de Periódicos CAPES/MEC, Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da USP e Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG-UFPB). Também foram consultadas revistas de pesquisa, matérias e reportagens que contribuíram para a obtenção de informações a respeito do objeto de estudo. Buscamos nestas pesquisas, trabalhos que nos ajudassem, por isso, seguimos algumas palavras-chave, como: Produção do Espaço, Valentina Figueiredo, Mercado Imobiliário, Estado Capitalista, entre outras.

Os dados quantitativos utilizados na pesquisa foram coletados através do *site* do Sindicato das Indústrias da Construção Civil de João Pessoa (SINDUSCON-JP), cujos dados foram de suma importância para a construção da pesquisa e do texto final. Além disso, outros dados quantitativos foram coletados através dos *sites* oficiais das construtoras e imobiliárias pesquisadas, assim como foi de fundamental relevância dados indicados através das redes sociais desses agentes.

Ainda nessa direção nos auxiliaram de forma efetiva os dados disponibilizados pelos *sites* do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e através da Prefeitura Municipal de João Pessoa, para a utilização de técnicas de análise espacial (geoprocessamento), com o objetivo interpretar o espaço e a sua morfologia, isto é, como são promovidos seus usos e seus fluxos, através dos mapeamentos. Para tanto, a base cartográfica do mapa foi gerada no Sistema de Informação Geográfica, o *ArcGIS*, versão 2.18.23. As imagens de satélite apresentadas neste trabalho foram 21 obtidas através do *Software Google Earth*, para o reconhecimento da região. Além disso, buscaremos a obtenção de dados para operacionalização de mapas, gráficos e tabelas por meio do IBGE, ao utilizar a Base de Informações dos últimos Censos Demográficos.

Inicialmente, em momentos anteriores ao início da pandemia de COVID-19 em João Pessoa, foram realizados, alguns trabalhos de campo, para uma observação mais ampla do lugar, e, o que pretendíamos fazer em outros trabalhos em campo de forma mais verticalizada, com entrevistas semiestruturadas com moradores, comerciantes, trabalhadores e transeuntes, para interpretarmos como se realizou a transformação do espaço ali, acabou sendo interrompido abruptamente por causa da pandemia⁴ de COVID-19. No entanto, antes da explosão e do surto do Coronavírus, tivemos a oportunidade de visitar a região e observar e abstrair elementos importantes para a produção da pesquisa fazendo alguns registros fotográficos. As entrevistas, colocadas no corpo do texto, foram todas realizadas de maneira virtual, durante os momentos em que estivemos em casa, durante a pandemia.

Consideramos, no entanto, como fundamental o momento dos trabalhos de campo, uma vez que conseguimos ou ao menos tentamos apreender o movimento do fenômeno estudado. O trabalho de campo é uma importante fase da pesquisa, visto que é nesse momento que o pesquisador investiga e se depara com a realidade e com a dinâmica da vida social, objetos de sua pesquisa. É na prática proporcionada pelo campo que temos a oportunidade de verificar as características do lugar, encontrar moradores, transeuntes, com seus costumes, seu cotidiano e visualizar as contradições dessa realidade. É o momento de verificar as dúvidas e teorias vistas ao longo da formação acadêmica, pois somente a teoria não conduz à transformação da realidade e tampouco somente a prática, sendo assim teoria e prática caminham lado a lado na construção da pesquisa (LACOSTE, 2006). Escutar os moradores é uma necessidade concreta, pois as pessoas fazem parte da realidade urbana.

Com a aplicação da primeira dose da vacina *Pfizer*, tomada em 15/05/2021, realizamos novos momentos em campo para visualizar de fato nosso objeto de pesquisa, no entanto, durante todos os momentos em que estivemos em campo, não tivemos nenhum contato com outras pessoas e estivemos de máscara durante todo o tempo.

Durante a construção dessa pesquisa é importante considerar como elemento metodológico basilar foram (são) as reuniões semanais do grupo de estudo sobre teoria e

⁴ Além disso, pretendíamos fazer visitas a Secretaria de Planejamento Urbano do município de João Pessoa-PB (SEPLAN-PMJP) e também a Companhia de Habitação Popular da Paraíba (CEHAP), com o objetivo de termos acesso a dados referentes à moradia e a morfologia da região estudada, no entanto não foi possível as fazer por causa da Pandemia de COVID-19.

método, sob a coordenação do Prof. Dr. Rafael Padua (UFPB). As reuniões do grupo de estudo são muito importantes para a compreensão do método, por meio de autores como Lefebvre, sendo este autor essencial para a compreensão do espaço urbano. No grupo buscamos compreender a produção do espaço urbano, como as relações de produção e de poder determinadas historicamente contribuíram e ainda contribuem para a produção do espaço e como a vida concreta ainda se realiza no espaço urbano, entre outros assuntos.

1.1 APONTAMENTOS TEXTUAIS

Após discorrermos durante estas considerações introdutórias sobre as questões que justificam a escolha do tema, apresentaremos algumas notas metodológicas e discutiremos algumas questões que justificam a escolha do tema trabalhado. Apontaremos, então, as noções que seguiremos colocando dentro do texto, a dissertação está dividida em quatro capítulos, nos quais tentamos seguir o fio condutor da produção do espaço na região do Valentina. A partir disso, seguimos reconstituindo a história de produção deste espaço, ações dos agentes hegemônicos, ações de novos agentes e novas tendências da urbanização em João Pessoa, faremos, portanto, um pequeno resumo daquilo que o leitor encontrará nos capítulos construídos no curso da pesquisa.

No Capítulo 1, intitulado “A História do Espaço na Região do Valentina”, apoiado em autores da Geografia e da Arquitetura e Urbanismo que analisaram o espaço urbano em João Pessoa tais como Lavieri e Lavieri (1999), Maia (1994; 2000; 2010), Martins (2014; 2019), Araújo (2006), entre outros, discorreremos sobre o processo de urbanização de João Pessoa. Tendo como foco temporal os processos urbanos ocorridos entre 1960 e 1980, em especial, a expansão do tecido urbano da capital paraibana em direção às regiões Sul e Oeste da cidade até a constituição do Bairro Valentina Figueiredo (eixo central da pesquisa) e dos demais bairros que compõem a região no final dos anos 1990. Nosso objetivo é então (re)construir a história desse espaço, recompondo os elementos e refletir sobre a organização espacial, seguiremos, portanto, tendo como fio condutor a inquietação de como esta região foi a de pensar a dinâmica social de sua produção.

No Capítulo 2, intitulado “A Produção Capitalista do Espaço: A Transformação Urbana Contemporânea na Região do Valentina”, também apoiados em

autores da Geografia como Rodrigues (1989), Corrêa (2005), Carlos (1987; 2005; 2008), Santos (1993), assim como em autores de outras áreas das ciências sociais como a Sociologia e a Filosofia, vide Kosik (2005) e Lefebvre (1999), apontamos as condições socioespaciais da região, no sentido do urbano. Contextualizando-a, dentro do processo de urbanização contemporânea de João Pessoa, apontando quais fatores e processos imbricados dentro do processo de produção da cidade como um todo distinguem essa região de outras áreas urbanas. Discutiremos ainda sobre a ação do Estado capitalista como promotor das ações do setor imobiliário, questões relacionadas aos pequenos produtores imobiliários, suas ações, limites e possibilidades referentes aos custos dos imóveis, a questão da renda da terra, além de outros aspectos fundantes.

No terceiro capítulo, intitulado “Os Pequenos Produtores Imobiliários e Sua Atuação na Periferia de João Pessoa”, iremos nos dedicar a refletir sobre como esses novos agentes tem atuado na região Sul de João Pessoa, mas, além disso, iremos ver que começam a surgir alguns promotores imobiliários maiores dentro da cidade, interessados em obter lucro nessa nova fronteira de expansão capitalista no urbano pessoense. Seguiremos pensando as ações estatais (fundamentais) neste processo.

No quarto capítulo, intitulado “Tendências da Urbanização na Periferia de João Pessoa”, nesta parte do texto, foi discutido as contemporâneas tendências do processo de urbanização na periferia de João Pessoa, em especial, relacionada a borda Sul da cidade e a região do Valentina. Baseando-nos também em autores da Geografia e de outras áreas das ciências sociais como Maricato (2003), Martins (1990), Souza (2003), Singer (1978), identificamos as tendências de constituição de novos eixos. Além disso, analisamos discursos de negócios, especulação imobiliária, entre outros temas relevantes.

CAPÍTULO 1 – A HISTÓRIA DO ESPAÇO NA REGIÃO DO VALENTINA FIGUEIREDO

“Tudo parece mais formoso quando visto à distância, e as coisas apresentam relevo especial quando observadas na câmara escura da recordação.” Essa afirmação foi dita por Théophile Gautier (1811-1872), escritor francês e, de fato, quando estamos distantes de algo ou alguém, por qualquer que seja a circunstância, temos uma diferente percepção sobre o que realmente aquilo ou aquele alguém representa e isso pode nos fazer observar uma melhor representação sobre. No entanto, são impressões, mesmo que nas recordações se apresentem formosas não consideram um dos pontos centrais que é a sua formação histórica. As pessoas, as edificações, os lugares são formados e reconfigurados historicamente, é preciso então projetar tais formações de acordo com as relações sociais que o formaram, entendendo assim seu conteúdo, elemento que está além de sua aparência, seja visto à distância, seja visto com certa proximidade. A cidade é um objeto social moldado historicamente, no bojo dessas relações que a modificam constantemente existem evidências que permanecem. Permanece como sendo o lugar da troca, da centralidade, da reunião, do encontro.

As cidades são produtos históricos, materialização de formas, cores, sentimentos e sentidos, idealizados política, social e economicamente. Seus conteúdos não estão necessariamente dados à primeira vista, faz-se necessário então, debruçarmos sobre suas idealizações e sentidos, a fim de compreender suas dinâmicas. Os estudos e as tentativas de explicações sobre a organização da cidade, envolvem necessariamente a distribuição populacional, a situação físico-natural, os planos urbanísticos, entre outros. Aqui, objetivamos, discorrer aqui sobre como a sociedade produziu o espaço em uma área periférica de João Pessoa. Isto é, discorreremos sobre como historicamente foi produzido esse espaço, refletindo criticamente sobre essa construção que é produto e condição da história.

Enfocamos aqui o urbano, seu conteúdo (as relações humanas) e as determinações históricas e sociais produtos do trabalho humano que o formam. Para Lefebvre (1999), a noção de espaço aparece inicialmente a partir da discussão do conceito de modo de produção (produção como reprodução das relações sociais), da necessidade do modo de produção capitalista em sua fase de realização. Na teoria da produção do espaço, pensada por Henri Lefebvre, há uma análise das relações que produzem o espaço e que tais relações do urbano e da vida cotidiana. Apontando nesta direção, a professora Ana Fani Alessandri Carlos no livro “A (Re)produção do espaço urbano” afirma que o espaço está baseado em uma tríade de produção e reprodução, o espaço é ao mesmo tempo, condição, produto e meio para a (re)produção da sociedade. Nesse sentido, o espaço é a condição essencial da reprodução da vida social, resultado de acumulações históricas de sua produção e reprodução.

Dito isso, orientados por essa perspectiva pensamos a produção do espaço urbano na Região do Valentina tendo como eixo central que a cidade é um objeto histórico e que cada momento ao longo da história nos traz elementos que nos ajudam a reconstituir este espaço. O que se observa então é a produção de um novo espaço, de uma expansão urbana, a fim de abarcar uma maior quantidade de pessoas e a necessidade de ampliação da produtividade capitalista.

1.1. UMA ‘NOVA’ CIDADE: O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA PARA O EIXO SUL-SUDOESTE

A produção do espaço é um processo contínuo, nela estão imbricadas relações sociais, desiguais e combinadas que refletem em si as ações da própria sociedade. Esta dinâmica tem sido cada vez mais subsumida pela produção econômica e o imobiliário tem sido o principal meio de avanço do capital sobre áreas periféricas, dadas como rurais, distantes do núcleo central da cidade. É possível então observar no desenvolvimento da urbanização de João Pessoa que a Zona Sul vive um intenso processo de valorização do solo urbano e um movimento de dinamização do mercado de espaço nessa região, o que poderia configurar essa constituição de uma nova fronteira para exploração do capital. Esse movimento de valorização do solo urbano é mediado (agilizado) pelo Estado capitalista, a partir de operações/intervenções no urbano operacionalizado. Por

intermédio das instâncias governamentais onde conforme Adriano Botelho (2007) umas das funções do Estado é facilitar a ação do setor imobiliário no urbano.

O espaço urbano é nesta perspectiva uma base central para os investimentos do setor imobiliário, transformando continuamente a paisagem, a partir de ações que visam a lucratividade cada vez maior. No caso da região do Valentina, mesmo com a transformação da paisagem se revelam algumas rugosidades, como casas mais antigas, construídas em outro tempo, em outro padrão, contrastando com novos prédios e novas residências, além de um aparato em comércios e serviços. Em resumo, a cidade permanece como sendo o *locus* da produção, da reprodução da força de trabalho, da concentração de capitais e da sociedade, os articulando através de relações sociais.

Segundo Silva (2000, p. 109), “Como resultado do trabalho da sociedade em cada momento de sua história, a construção da cidade está associada ao modo de produção”. O bairro, nesse sentido, como ‘pedaço’ da cidade, aparece dentro da fragmentação do espaço-tempo da vida cotidiana, como mediação entre a cidade, o morador e o mundo ou como coloca Seabra (2009) enquanto “ambiência de vida” (p. 409). Neste capítulo, portanto, apontaremos como aconteceram as principais transformações do espaço no local estudado.

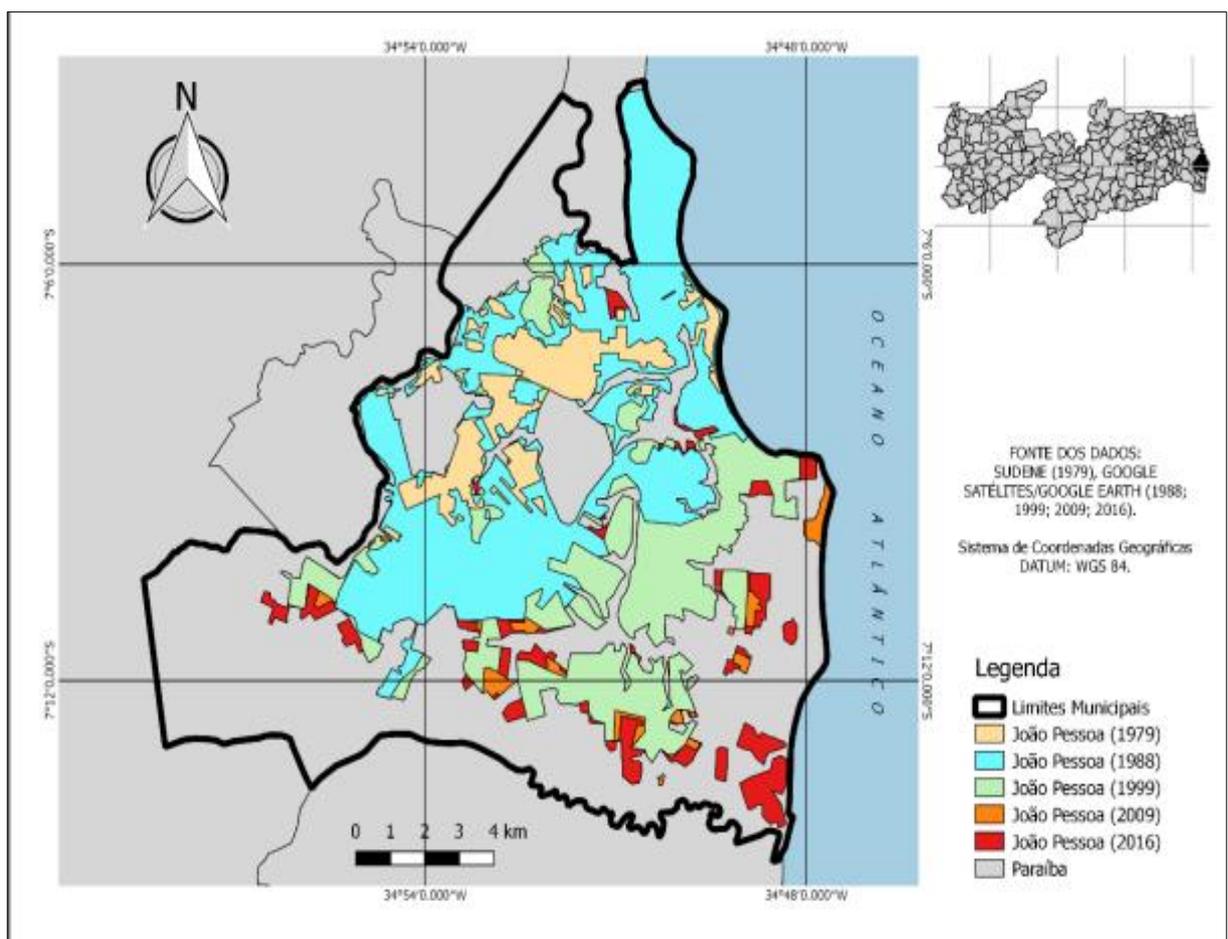
O processo de urbanização no Brasil até o final do Século XIX era um tanto incipiente. No entanto, a partir do século XX intensifica-se, principalmente devido a industrialização e a migração campo-cidade. A industrialização representa um grande marco na história, a partir deste processo grandes transformações ocorreram na sociedade e no espaço, visto que a induz ao processo de urbanização e seus desdobramentos tiveram influência em nível mundial. A velocidade das dinâmicas industriais ao longo do século XX reverberam em mudanças significativas no urbano, assim aconteceu no Brasil e em escala local em João Pessoa. Muito embora, não apenas ligada a industrialização, mas, a um movimento de urbanização, especialmente, impulsionado no final da segunda metade do referido século.

Chamamos atenção em nosso movimento de pesquisa para este recente processo de urbanização na capital paraibana⁵ e para os rumos nos quais a urbanização

⁵ Martins & Maia (2015) colocam que houve uma transição do rural para o urbano, seguindo a tendência mundial de urbanização iniciada ainda na Revolução Industrial Inglesa. Isso acontece entre o final do Século XIX e o início do Século XX, parte da população do campo passou a residir nas cidades que

toma os alargamentos urbanos para Sul e Oeste, ainda que tenha sido de forma tardia e lenta. Realçamos, em especial, a Zona Sul, que atualmente é a região mais populosa da cidade, onde cerca de 40% da população pessoense reside de acordo com dados do último censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010). Esse crescimento demográfico na Zona Sul está ligado às mudanças na legislação urbana da cidade, sobretudo no Plano Diretor, somado à construção dos conjuntos habitacionais e a implantação de loteamentos privados, corroborando com a especulação imobiliária. A urbanização de João Pessoa se expandiu de forma mais acelerada nas direções Sul-Sudoeste, atendendo especialmente as camadas mais pobres da população. Observe a figura 2.

Figura 2 - Mapa de Crescimento da Mancha Urbana da Cidade de João Pessoa entre 1979- 2016.



assumem um novo papel no cenário político e econômico. A elite agrária, forma nesse período uma elite urbana e que, aos poucos, insere na sociedade novos valores, isto é, novos olhares sobre a cidade, transformando e produzindo de uma nova forma o espaço da cidade de João Pessoa.

Ademais, esta é também a região para onde tendencialmente a urbanização pessoense deve continuar seguindo, visto que, embora já esteja ocupada, configura-se como uma nova fronteira urbana para o avanço e fixação do capital. Isso acontece uma vez que têm mais terrenos vazios e com o menor custo em relação a outras regiões. Representa um eixo para o avanço da urbanização e do capital, de maneira mais ampla que contrasta com outras áreas já urbanizadas. Esse movimento de espraiamento da cidade empurrando por consequência a população mais pobre para as periferias é um processo mediado (planejado) pelo Estado para o avanço do capital. Rodrigues (1992, p.29) aponta que “o preço da terra se define originalmente como uma forma de impedir, no momento histórico da ascensão do capitalismo no Brasil, o acesso do trabalhador sem recursos à terra”. Nos dias atuais isso ainda se reflete através da grande parte da população que, principalmente nas últimas décadas, vêm sendo induzida pelo processo de social de produção a inserção de periferização, segregação, degradação ambiental, má qualidade de vida e violência nas cidades.

Padua (2015) coloca o Estado como sendo fundamental ao ter o papel de produzir as condições necessárias para expansão das fronteiras econômicas no urbano. Acerca disso, aponta Barbosa (2005):

Nesse sentido, ao incentivar a criação de imensos terrenos vazios entre conjuntos habitacionais, o Estado promove o espraiamento exagerado da cidade e, dessa forma, também acaba estimulando as práticas especulativas no mercado de terras, com o consequente aumento dos preços, empurrando os pobres para as periferias. (BARBOSA, 2005, p. 39).

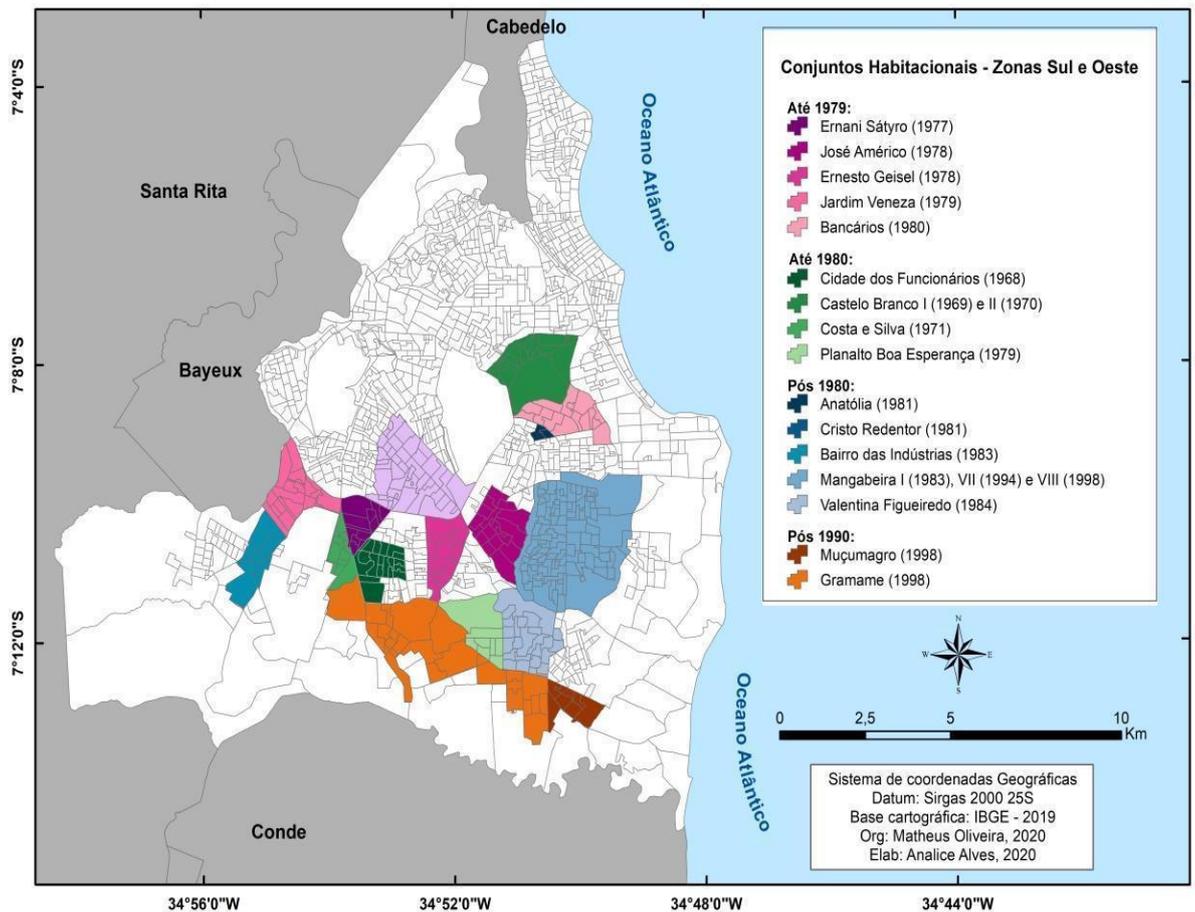
Para tanto devemos pensar que a expansão do tecido urbano em João Pessoa, é produto de uma morfologia social e seguiu geograficamente para Leste em direção às praias, contemplando o deslocamento em grande medida da elite da área central da cidade em direção a orla marítima com a da ocupação da Av. Epitácio Pessoa. Esses acontecimentos e inovações urbanas se dão na década de 1950, com a construção de residências e estabelecimento de novos bairros. E, especialmente para Oeste e para Sul tendo como eixo central a Av. Cruz das Armas (caminho para Recife-PE), com esta

dinâmica, ocorreram também abertura de avenidas, implantação de indústrias e construção de novos conjuntos habitacionais. Todo esse aparato de infraestrutura contemplava as classes mais pobres, funcionários públicos, que se fixam nas atuais Zonas Oeste e Sul⁶.

Lima (2017) corrobora conosco a partir desta afirmação ao dizer que a década de 1960 marca, portanto, a intensificação do processo de apropriação capitalista do solo urbano na capital paraibana. Ele coloca ainda que esse fato ampliou o caráter seletivo e perverso da produção do espaço na cidade e induziu, por conseguinte, o surgimento de toda sorte de conflitos socioespaciais, notadamente aqueles relacionados às condições de reprodução da vida das classes populares. O que se sucedeu nas décadas seguintes (1970, 1980) é um processo que Araújo (2006) chama de ‘periferização planejada’, conforme se dilui de forma especializada na Figura 3.

Figura 3 - Distribuição Espacial dos Conjuntos Habitacionais criados nas atuais Zonas Sul e Oeste de João Pessoa-PB.

⁶ O Art. 7º. do Plano Diretor de João Pessoa-PB (2009), define as Zonas como:
I - Zonas: divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial.



Fonte: IBGE (2019); PMJP (2008). Elab.: Analice Alves (2020). Org.: Matheus Oliveira (2020)

Nesse sentido, no ano de 1974, foi elaborado o Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) em João Pessoa, em linhas gerais, o projeto estabeleceu dentre outras diretrizes, a expansão da cidade em direção ao eixo sul, a Cidade Universitária que fica na região sudeste e a orla marítima na região leste. A pavimentação e o asfaltamento de ruas foram fundamentais nessa perspectiva, no ano de 1977, dois corredores viários estavam em formação: a Avenida Dom Pedro II que iniciava no centro da cidade até o Conjunto dos Bancários e a Avenida Alberto de Brito, começando em Jaguaribe até o Cristo Redentor passando pela Ceasa e terminando no Estádio José Américo de Almeida, o Almeidão. Ainda de acordo com Lavieri e Lavieri (1999) após a abertura dessas vias, a região sul entre os anos de 1978 e 1983 teve um crescimento de 86%. Os bairros com maiores crescimentos foram Bancários e Jardim Cidade Universitária, poucos anos depois Mangabeira e José Américo também cresceram, fazendo a região sul se destacar na procura por um novo local para morar. No ano seguinte, aconteceu a inauguração do

bairro Valentina Figueiredo, avançando ainda mais o espaço urbano em direção às regiões ao sul.

Este movimento transforma o espaço da cidade e produz em sua essência uma nova cidade resultante especialmente do apoio do Estado capitalista balizado sob os interesses dos grandes empresários e proprietários de terra que induzem as políticas urbanas estruturais, para acumulação do capital. Os governos (federal, municipal e estadual) que na época estavam no poder (1975-1985) promoveram um conjunto de instrumentos fundamentais para organização da cidade e contribuíram com a produção da cidade através dos conjuntos habitacionais construídos com o financiamento do BNH – Banco Nacional de Habitação.

Lavieri e Lavieri (1999) evidenciam que:

“A partir de 1963 começaram a ser operadas intervenções públicas de órgãos federais em João Pessoa, marcando um momento importante de reestruturação urbana da cidade. Fruto de uma política mais ampla de „Integração Nacional“, em particular a conformação de um sistema rodoviário que facilitasse a articulação de todas as localidades do país a um mercado nacional, foi implantado o anel viário da cidade.” (LAVIERI e LAVIERI, 1999, p. 42).

Os autores supracitados subdividem esse processo de intervenções públicas urbanas (notadamente, construções de novos bairros) em João Pessoa em cinco⁷ períodos, nos ateremos aqui aos dois últimos momentos, pelo fato de nesses momentos acontecerem os principais investimentos no eixo Sul-Sudoeste da cidade. O que equivaleria ao quarto momento acontece entre 1975 e 1979⁸, o SFH volta a investir na construção dessas moradias. Os principais bairros contemplados foram: Castelo Branco, Ernani Sátyro, Cristo Redentor, José Américo, Ernesto Geisel, Distrito Industrial. Ainda nesse sentido, o que equivaleria ao quinto período, o último momento de grande intervenção pública na periferia de João Pessoa, anterior ao Programa Minha Casa, Minha Vida. Acontece entre 1980 e 1983, marcado pela construção dos grandes conjuntos habitacionais, os quais

⁷ No primeiro momento entre os anos de 1963 e 1968 foram criados os bairros de Tambiá, Torre, Centro, Jaguaribe e Expedicionários. Num segundo momento entre 1968 e 1969, Jardim 13 de Maio (1968); Redenção (1968), Boa Vista (1968), Ipês; Pedro Gondim (1968), Cidade dos Funcionários (1968) e Castelo Branco (1969). No terceiro, entre 1970 e 1974, nesse momento há um decréscimo do número de unidades habitacionais construídas em relação ao período anterior, muito embora tenham sido construídos o Costa e Silva (1971) e o João Agripino (1974), além de ampliado o conjunto do Castelo Branco (1970/1974).

⁸ Além desses bairros, Brisamar, Altiplano e Jardim Luna são construídos nessa época.

expandiram consideravelmente o tecido urbano para o eixo sudeste, intensificando o processo de periferização da cidade. Para o sul-sudeste foram erguidos os Bancários, Anatólia e Mangabeira; para o sul-sudoeste, o Alto do Mateus, Cristo, Esplanada, dentre outros. Ainda nesse sentido, Martins (2014) discorre que:

“Nas duas últimas décadas do século XX, deu-se a continuidade do processo de expansão da malha urbana de João Pessoa, bem como do crescimento demográfico: a população de baixa renda foi direcionada para a zona sul da cidade, com o incentivo de políticas habitacionais e da valorização do solo urbano na zona norte e leste adquirida com o caminhar das classes de alta e média renda em direção à orla marítima.” (MARTINS, 2014, p. 62).

Entre as décadas de 1950 e 1970 foram construídos o atual *campus* I da Universidade Federal da Paraíba e criado o Distrito Industrial, intensificando a expansão da malha urbana para sudoeste e sul. Com a fixação do Distrito Industrial, o setor secundário adquire mais relevância na cidade de João Pessoa. Esse processo de industrialização é restrito, diferente de outras capitais nordestinas, como Recife e Fortaleza, que possuem um campo industrial mais amplo. Esse processo, embora restrito, foi apoiado pela Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), produz novos conteúdos na cidade, isto é, há uma incorporação de trabalho e uma maior movimentação de capital. Essa dinâmica se configura como um movimento de indução a uma urbanização e de uma modernização urbana, no sentido de trazer elementos de urbanidade, tais como incremento asfáltico, área industrial, abertura de novas vias, entre outros, considerados como modernos para a cidade.

Com a possibilidade de trabalho nas indústrias e no comércio e a inserção do capitalismo no campo, modificando as relações de trabalho e produção, bem como aumentando a concentração fundiária, as cidades tornaram-se condição *sine qua non* à sobrevivência, especialmente, dos expropriados do campo. Dessa forma, o fluxo campo-cidade intensificou os processos de urbanização e de expansão urbana das médias e grandes cidades brasileiras (ARAÚJO, 2006). A paisagem desses bairros se transformou devido às novas dinâmicas urbanas de João Pessoa, resultado do aumento populacional da cidade e do surgimento de novos bairros, que favoreceu o aparecimento de equipamentos urbanos diversificados, principalmente, aqueles ligados ao setor comercial e de serviços, e, sobretudo, à ocupação populacional.

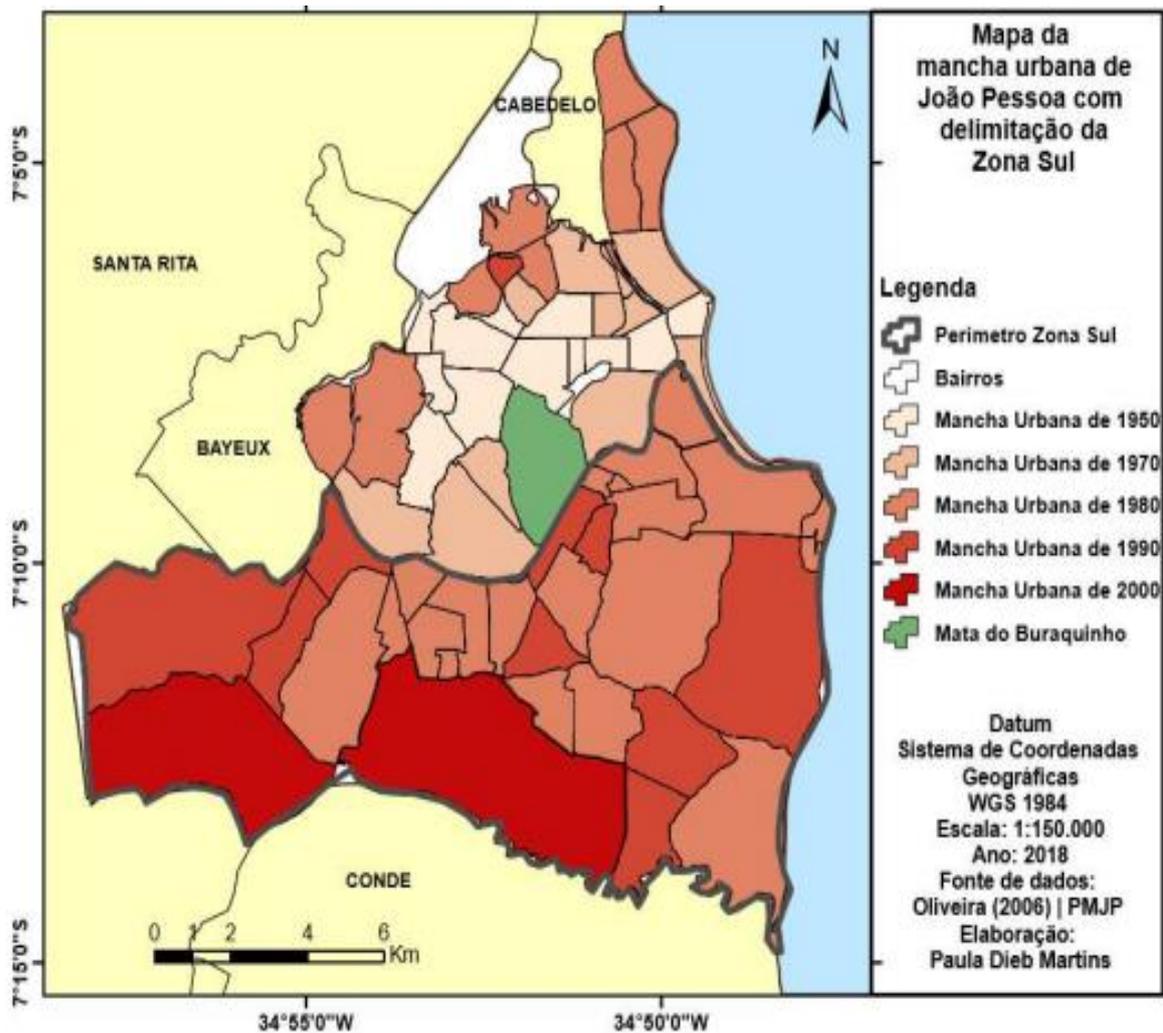
Há, nesse ínterim, um efetivo crescimento urbano, com um incremento populacional, a construção de novas vias, novos equipamentos públicos de saúde e equipamentos de infraestrutura geral. Este processo é comprovado através das ações políticas voltadas para a expansão da cidade para o eixo sudoeste, acontece a partir das décadas de 1960 ('marco inicial' da expansão urbana em João Pessoa) e 1970, até os anos 1980.

Nesse sentido, Araújo (2006) nos ajuda ao explicar que:

Nesse contexto, ante a grande demanda por moradia e as condições socioeconômicas da classe trabalhadora, impossibilitada de adquirir sua casa no mesmo espaço daqueles que podem pagar pelo lugar que desejam morar, o Estado, juntamente com o setor imobiliário, por via de ações planejadas, promove uma oferta de moradia e terrenos baratos nas áreas mais periféricas da cidade. Daí, então, afirmarmos que o processo de periferização de João Pessoa e de outras cidades brasileiras também está atrelado a políticas de implantação dos conjuntos habitacionais, destinados à provisão da casa própria para esse segmento da sociedade. (ARAÚJO, 2006, p. 74).

As significativas mudanças são percebidas, a partir das transformações nas dinâmicas socioespaciais na cidade, em sua essência, a mudança da dinâmica da vida social na cidade, uma vez que regiões da cidade mais afastadas do núcleo central que anteriormente eram totalmente rurais passam aos poucos por uma dinâmica de transformação para se tornar urbanas, embora ainda guardando em si, alguns resquícios rurais, seja nos costumes, seja na aparência da paisagem. No Brasil, essa é uma das tendências da urbanização, o fluxo contínuo campo-cidade intensifica a urbanização das médias e grandes cidades que expandem e se espraiam cada vez mais suas malhas (manchas) urbanas sobre os espaços rurais. Observemos a Figura 4.

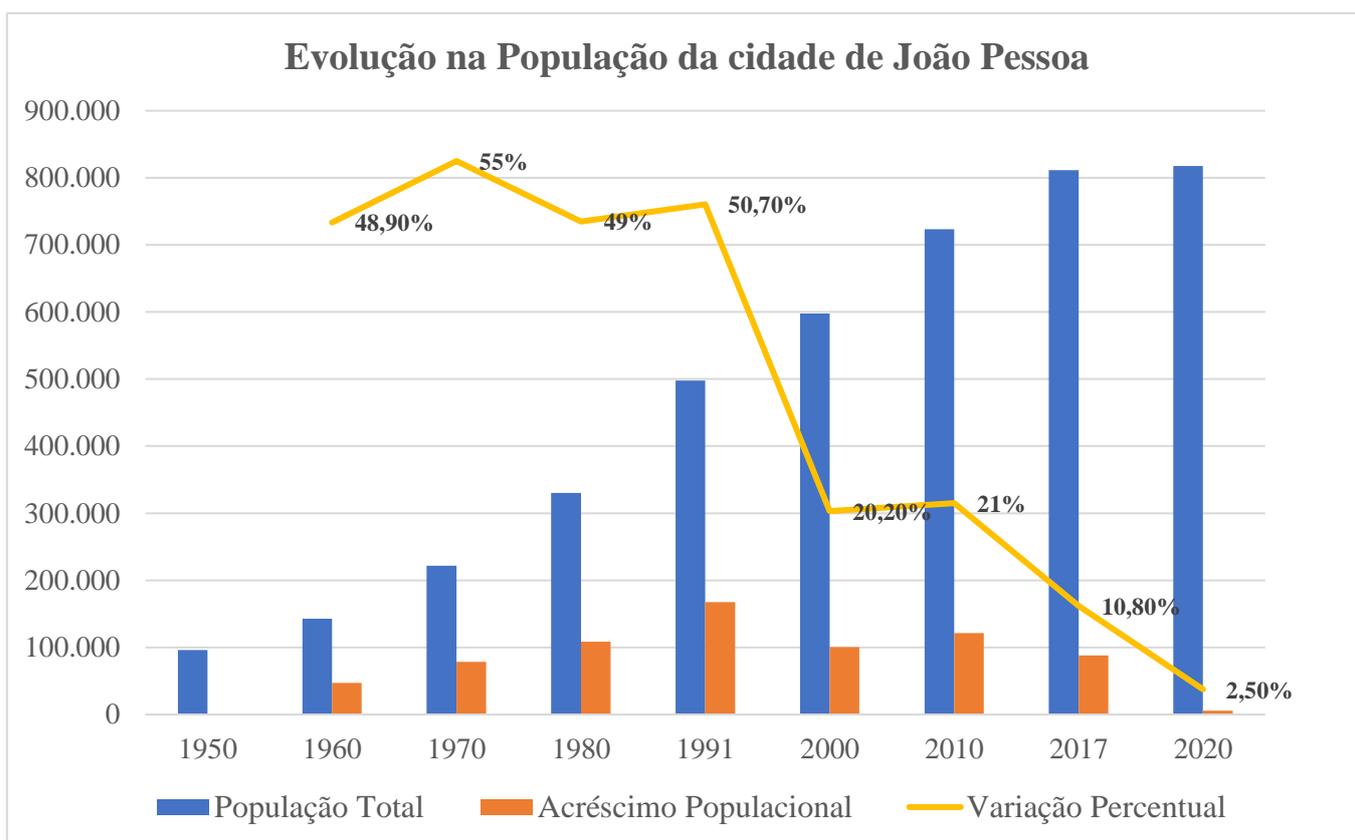
Figura 4 – Mapa da Mancha Urbana de João Pessoa com Delimitação da Zona Sul



Elab. Fonte: Martins (2018)

Ainda nesse sentido, a expansão da cidade é promovida na direção sul-sudeste, bem como na sul-sudoeste, (Zonas Sul e Oeste da cidade) contornando a Reserva Florestal da Mata do Buraquinho, tendo como ligação principal ao Centro da cidade, as Avenidas Dom Pedro II e Cruz das Armas. Esse espraiamento urbano acontece através de modificações na legislação urbana, áreas visualmente rurais passam a ser consideradas urbanas, desde o início dos anos 1990, de acordo com o IBGE, em João Pessoa já não havia mais áreas consideradas rurais, sendo desde 1991, “100% urbana”. Muito embora, o perímetro urbano da cidade tenha sido alterado algumas vezes durante os anos 2000 e as áreas rurais tenham voltado a aparecer posteriormente. Observe a Gráfico 1.

Gráfico 1 – Evolução na População da cidade de João Pessoa.



Os dados listados acima consideram a população total da cidade, além disso, indicam ainda a cidade como totalmente urbana, embora Maia (1994; 2010) nos chama atenção para isto dizendo que ainda é possível encontrar vacarias, granjas, pocilgas dentro do tecido urbano de João Pessoa, isto é, há uma imposição do urbano e sua indumentária e seu modo de vida, no entanto, existem ainda permanências de práticas do campo, ou seja, outras espacialidades e outras temporalidades. Corroborando com esse fato Lefebvre (2002, p.17) coloca que “a concentração da população acompanha a dos meios de produção. O *tecido urbano* prolifera, estende-se, corroendo os tecidos de vida agrária” (grifo do autor).

De acordo com Lavieri e Lavieri (1992), entre 1960 e 1980 a área urbana de João Pessoa teve um aumento de 91 km². Maia (2001) aponta que a João Pessoa dos anos 1970, mostra-se principalmente com um crescimento urbano desordenado, extrapolando os limites do PDU (1983-1986) e das grandes construções dos conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda. Ainda nesse sentido, as alterações nas leis urbanas

também são significativas nesse processo, visto que o Plano Diretor só pode legislar na área urbana, por essa razão se amplia a área urbana da cidade, com o objetivo de arrecadar ainda mais impostos.

Essas alterações principalmente impulsionadas por políticas públicas estatais no espaço desencadearam um crescimento do tecido urbano. No momento atual isso acontece, com o avanço do imobiliário sobre áreas longínquas da cidade, como em parte da região do Valentina, não apenas com o Estado atuando, mas também com promotores imobiliários, proprietários de terra, entre outros. Como se observa nessa transformação nas leis urbanas e mesmo no crescimento da cidade, as dinâmicas são espaciais, no entanto, as dimensões são geopolíticas, ou seja, há uma intervenção fundamental do Estado Capitalista neste processo. Vejamos a seguir como aconteceram essas interferências em parte da periferia de João Pessoa.

1.2 O ESTADO CAPITALISTA E A PROMOÇÃO DO IMOBILIÁRIO NA PERIFERIA URBANIZADA

O Estado é um promotor de desigualdades, por esse meio, favorece concentrações e marginalizações. Mascaro (2013) aponta que a separação do Estado dos indivíduos e das classes, ou seja, essa aparente neutralidade ou mesmo superioridade do Estado capitalista constitui a chave da possibilidade da própria reprodução do capital, o aparato estatal, garante a mercadoria e a propriedade privada, isto é, necessário para manutenção da estrutura capitalista. O Estado capitalista, além de ser produtor direto do espaço em obras, investimentos estruturais que permitem a expansão, é também mediador fundamental para a realização da produção capitalista do espaço.

A produção do Valentina e dos demais conjuntos na Zona Sul é a produção da periferia urbanizada (planejada de acordo com interesses do capital), ou seja, bairros promovidos pelos governos da época, dotados de certa infraestrutura, no entanto, sendo colocados em áreas distantes do núcleo central da cidade. A construção desses bairros é resultado do processo de adequação da produção capitalista materializado através do avanço do tecido urbano em João Pessoa, entre o final da década de 1970 e o início da década de 1980. Entre 1970 e 1980, há um processo de reestruturação

produtiva, atividade que altera qualitativamente a dinâmica urbana na cidade. No entanto, as dinâmicas socioespaciais se alteraram na cidade e produziu um novo processo de urbanização, ainda no eixo Sul da cidade, ocupando agora áreas anteriormente rurais no urbano⁹.

A existência do Estado no contexto do estabelecimento da cidade se apresenta como força criadora de marcos legais que mantém a ordem entre os diversos grupos que compõem a mesma. Segundo Harvey (2006, p. 80):

Necessariamente o Estado se origina da contradição entre os interesses particulares e os da comunidade. No entanto, como o Estado tende a assumir uma existência “independente” para garantir o interesse comum, torna-se o lugar de um “poder alienígena” por meio do qual pode dominar os indivíduos e os grupos [...] Esses diversos instrumentos de dominação – em particular a lei, o poder de tributação e o poder de coação – podem ser transformados pela luta política em instrumento para dominação de classe.

Com a expansão e consolidação urbana na cidade, a reboque desses processos, aconteceram melhorias na área de infraestrutura, por conseguinte um aumento nos comércios e serviços, a partir de uma produção estatal no sentido Sul. O crescimento da cidade seguiu o padrão centro-periferia, os governos da época (Federal e Estadual) criaram uma malha viária cruzando e interligando os novos conjuntos habitacionais ao núcleo central da cidade. O que então possibilitou a apropriação de áreas distantes do centro, sobretudo no eixo Sul-Sudoeste.

Essa região é então, inserida dentro da lógica da reprodução capitalista, a partir de certo processo de modernização (desenvolvimento da lógica da mercadoria na produção do urbano) da cidade que se traduz na urbanização da Zona Sul, transformando intensamente a paisagem e o uso do solo, em um curto período de tempo. A tradução deste fato é a aplicação de capital sendo valorizado através da produção do espaço e por consequência será multiplicado.

Diante disso, Barbosa (2005) afirma:

Considerado como uma mercadoria valiosa, o solo urbano é tanto enxergado na perspectiva de valor de uso, para grande parcela dos que o compram, ao menos aqueles que adquirem o terreno ou a casa para

⁹ Sobre este tema, consulte-se Maia (2000); (2010).

fins de residência; quanto valor de troca, em especial aqueles que adquirem a terra para fins especulativos. [...] Ademais, é preciso considerar que, ao se adquirir um determinado terreno na cidade, não se paga só pelo terreno em si, mas pelo conjunto das virtualidades apresentadas por sua localização. (BARBOSA, 2005, p. 55-57).

O valor de uso então está vinculado a quem adquiriu ou pretende adquirir e usufruir de um imóvel, na lógica do capitalismo toda mercadoria tem um valor de uso e valor de troca. No capitalismo o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, toma mais importância que o valor de uso. Nesse caso específico, cuja mercadoria é um imóvel não necessariamente são consideradas as distâncias de áreas centrais, o capital necessita se reproduzir, logicamente conforme o processo histórico de produção. David Harvey (2006, p. 118) nos mostra que para o capitalismo se desenvolver ele precisa constantemente de novas regiões para se multiplicar mais facilmente:

O desenvolvimento desimpedido do capitalismo em novas regiões é uma necessidade absoluta para a sobrevivência do capitalismo. Essas novas regiões são os lugares onde o excesso de capitais superacumulados podem mais facilmente ser absorvidos, criando novos mercados e novas oportunidades de investimentos rentáveis.

O Estado Capitalista então é uma base fundamental para a promoção e o desenvolvimento do setor imobiliário. Seus investimentos, ramificações, carregam consigo uma gama de interesses que umbilicalmente se ligam aos desejos dos grandes investidores do mercado imobiliário, destacamos, entretanto que este processo na zona sul é diferente dos processos atuais em áreas mais valorizadas, embora sejam movimentos de valorização que favorecem os capitais do setor imobiliário. Na Região Sul de João Pessoa, essa lógica também se apresenta de forma ampliada, com novas estratégias de mercado providas pelo Estado capitalista, fomentando e potencializando os lucros dos agentes da produção do espaço urbano. Nosso contínuo movimento de reconstituição espacial segue agora em específico para a Região do Valentina, seguimos então, observando as ações estatais e de outros agentes nesta porção do espaço.

1.3 A Produção do Espaço na Região do Valentina

Dentro do contexto histórico, o bairro do Valentina foi produzido na expansão da cidade para a porção Sul, junto com outros conjuntos habitacionais¹⁰ construídos na atual Zona Sul, financiados por incentivos do Estado através do Banco Nacional de Habitação (BNH). De acordo com Martins (2019) 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. Ainda nessa perspectiva a autora aponta que “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” (MARTINS, 2019, p.91).

Ampliando o debate nessa direção, Leite (2011) afirma que entre 1964 e 1986, 25% do total de habitações construídas no país foram financiados pelo BNH, intermediados pelo Sistema de Financiamento da Habitação (SFH). Contudo, o principal problema durante a vigência do BNH no Brasil resulta do fato de apenas 33% das unidades construídas terem sido designadas às habitações de interesse social. Além disso, o BNH financiou 4,3 milhões de unidades habitacionais, com o objetivo de tentar suprir um déficit calculado em oito milhões de unidades habitacionais em todo o país.

Santos (2015) aponta que o BNH entre (1964-1986) com seu sistema enfocado numa política habitacional baseada na casa própria, foi um dos primeiros programas a se preocupar de fato, com uma política a nível nacional voltada para a questão da habitação. Nesse contexto, Lucena (2014) ressalta que:

Um aspecto importante a ser destacado quanto ao SFH/BNH é o fato de esse ter sido o primeiro momento em que o país teve de fato uma Política Nacional de Habitação, cujo sistema SFH, estruturava-se através dos recursos arrecadados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS, criado em 1967), obtido através de poupança compulsória, dos trabalhadores, inseridos formalmente no mercado de trabalho, e da poupança voluntária, que constitui o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Dessa forma definiu-se uma estratégia de intervir no problema habitacional do Brasil, nos anos 1960, baseada numa estrutura institucional de abrangência nacional, com administração direta de um banco – o BNH – e de sua rede de agentes promotores e financeiros (privados/ou estatais), como as companhias de Habitação Popular – as COHABS – e os Institutos de

¹⁰ Os atuais bairros de Ernesto Geisel (1979); Bancários (1980); Anatólia (1981); Mangabeira (1983-1994) foram alguns dos conjuntos habitacionais criados entre os anos 1970 e 1980 na atual Zona Sul de João Pessoa. Na Zona Oeste também foram criados alguns conjuntos nesta época do regime militar: Costa e Silva (1971); Vieira Diniz (1979); Cristo Redentor (1981), entre outros. Sobre este assunto veja-se Lavieri e Lavieri (1999).

Orientação às Cooperativas habitacionais – os INOOCOPS – entre outros. (LUCENA, 2014. p. 63).

Ainda nessa perspectiva, conforme apontamos acima a construção do bairro foi promovida pelo Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP), com recursos do sistema Financeiro de Habitação (SFH), segundo Maia (2001):

Quando o governo federal vivia a fase áurea do BNH (Banco Nacional de Habitação) e o milagre econômico brasileiro com ambiciosa política habitacional – que se registra o grande índice de construções, onde verdadeiras cidades foram criadas em torno de uma outra já existente, cabendo ao processo de crescimento uni-las (p.71)

Em 22 anos de atuação, o Banco Nacional de Habitação financiou a construção de 4,3 milhões de habitações no Brasil. A esse respeito Rodrigues (1991) destaca que:

De 1964 a 1984, segundo o relatório do BNH, foram financiadas 4 milhões e 369 mil unidades e 557 mil na faixa de interesse social, o que representa 58,5% do total de unidades financiadas. Na faixa do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), foram financiadas um milhão e 812 unidades. Predomina, em termos de unidades, um maior número para a faixa de interesse social. No entanto, quando se considera os valores de financiamentos, verifica-se que a maior porcentagem de recursos foi canalizada para a faixa do SBPE (RODRIGUES, 1991. p.59)

Em 21 de Novembro de 1986 o BNH foi extinto através da Lei nº 2.291 e foi incorporado pela Caixa Econômica Federal (CEF), que se tornou o órgão público responsável pelo financiamento da produção da habitação social. Conforme Botega (2008), o motivo para o fechamento do BNH foi em decorrência dos altos índices de desemprego e diminuição do poder de compra da população devido às altas inflacionárias da década de 1980, o que acabou gerando grande inadimplência em relação ao programa.

De acordo com Maricato (2001, p. 16) *apud* Araújo (2006), o processo de urbanização brasileira constituiu um “gigantesco movimento de construção de cidade, necessário para o assentamento residencial da população, bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água”. Ainda nesse aspecto sobre a construção de praticamente uma cidade ‘nova’ no eixo Sul-sudoeste Lavieri & Lavieri (1999), apontam que os processos de crescimento urbano e de urbanização redefiniram

novos ritmos de produção e estruturação da cidade, modificando a dinâmica socioeconômica urbana. As novas dinâmicas econômicas tornam a cidade mais moderna, buscando atender ao maior fluxo de mercadorias, capitais e mão-de-obra, bem como as demandas de consumo da produção industrial e dos serviços.

O processo de expansão da cidade se inicia nos anos 1960, encaminha-se para o eixo sul-sudoeste nos anos 1970, e chega à região do Valentina mais precisamente no ano de 1979, através das ações de Cícero Leite, proprietário de terras da época. Ele era dono das terras da antiga Fazenda Cuiá, nas proximidades do que viria a ser o bairro do Valentina, e loteou parte do que seria atualmente o Planalto da Boa Esperança, que já existia, mas apenas enquanto área rural, com poucos moradores e mais tarde viria a ser urbanizado e habitado.

O bairro do Valentina, parte central da região¹¹, foi idealizado pelo então governador do estado indicado pelo regime militar Tarcísio de Miranda Burity (1979-1982) e concluído apenas no governo de Wilson Braga (1983-1986) em 1984. Construído inicialmente com apenas residências populares, o projeto buscava minimizar os problemas habitacionais na cidade, a partir do crescimento populacional. Visando então tornar mínima a demanda por unidades residenciais na área da grande João Pessoa, beneficiando prioritariamente os funcionários públicos, na primeira metade da década de 1980, final do período do regime militar.

A implantação do conjunto na região Sul, seguiu a tendência de expansão da cidade na época. Além disso, o assentamento de conjuntos habitacionais deste porte em áreas mais centrais, integradas à malha urbana da cidade (porção central), tornara-se inviável. Isso ocorreu tendo em vista o fato destas áreas já (na década de 1980) serem bastante valorizadas, não havia porções de terra com extensão suficiente para comportar conjuntos com as características do Valentina Figueiredo, além disso, o objetivo era também de expandir a cidade para o eixo Sul-Sudoeste. Há de se ressaltar que a política habitacional popular das décadas de 1960 e 1970 e a dinâmica de modernização do espaço urbano de João Pessoa, a partir da execução de várias obras públicas, impulsionaram a expansão da malha urbana, a seletividade do espaço e a valorização do solo, o que resultou em enormes ônus sociais. Visto que, desta forma favoreceu a aparição dos conflitos

¹¹ Os demais bairros que compõem a região do Valentina, Muçumagro e Gramame, foram criados apenas no final da década de 1990 em Junho de 1998.

urbanos, provocando carências de serviços urbanos em geral, como serviços de transportes e infraestrutura básica. As áreas periféricas da cidade eram desprovidas de equipamentos de consumo coletivo, para além das moradias construídas.

O decreto que indicava a construção do bairro de nº 1.202/82, de 16 de setembro de 1982, foi assinado pelo então prefeito Damásio Franca aprovando assim o plano de arruamento e loteamento do Valentina, novo bairro da capital paraibana. O conjunto foi executado em uma parceria entre o Governo da Paraíba através do Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP), e o Governo Federal com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), para atender as demandas de moradia na cidade, destinado inicialmente a funcionários públicos.

O início das obras de construção se deu em meados de Outubro do ano 1982, sendo este concluído e entregue à população entre Outubro e Dezembro de 1984. De acordo com antigos moradores e com dados da TV Câmara (Câmara Municipal de João Pessoa), em sua carta de lançamento, o Parque Residencial Valentina de Figueiredo foi construído com toda a infraestrutura básica, incluindo sistema de drenagem, 160 mil metros quadrados de área pavimentada, sistema de abastecimento de água integral e uma rede de distribuição de energia elétrica.

Durante o processo de construção do bairro, quatro construtoras¹² ficaram responsáveis pela execução das obras, fragmentadas em setores. A empresa *Plancol* fez as casas do início do conjunto, nas proximidades do Planalto da Boa Esperança, até onde hoje se localiza o Mercado Público. A *Construtora Marquise* deu sequência, construindo as unidades deste ponto (mercado público) até o campo de futebol, que mais tarde ficaria conhecido como Campo da Marquise. Já a empresa *ENARQ* ficou responsável por fazer as casas desde o campo até as proximidades da (antiga) delegacia do bairro. E, por fim, a *Santa Bárbara Engenharia* construiu as residências da parte final do bairro, a partir da (antiga) delegacia até próximo ao limite com o bairro de Mangabeira.

A primeira etapa do conjunto tinha 4.401 unidades habitacionais, constituindo-se como o maior conjunto habitacional da Paraíba e inclusive do Norte e Nordeste construído na época, posteriormente perdeu esse posto ficando atrás

¹² As construtoras que foram responsáveis pela construção do Bairro Valentina Figueiredo e de parte do Planalto da Boa Esperança não existem mais.

apenas do vizinho bairro de Mangabeira, com suas outras etapas de construção (de I ao VIII). Foram investidos pelo governo do estado cerca de Cr\$ 20.993.232.983 (vinte bilhões, novecentos e noventa e três milhões, duzentos e trinta e dois mil novecentos e oitenta e três cruzeiros), esses investimentos seriam, ao menos, em tese, capaz de receber cerca de 30 mil habitantes. Esse montante que nos dias atuais seria o equivalente a R\$ 7.633.902,90 (sete milhões, seiscentos e trinta e três mil, novecentos e dois reais e noventa centavos), financiados pelo então Banco Nacional de Habitação (BNH)¹³. As unidades habitacionais no Bairro Valentina Figueiredo que foram entregues a população se apresentaram em três tipologias

- 1 - Unidade Isolada de 02 quartos (Apenas Térreo);
- 2 - Unidade Isolada de 03 quartos (Apenas Térreo);
- 3 - Unidade Geminada Duplex de 03 quartos (1º andar);

Observe a Figura 5, na qual são apresentadas as unidades isoladas térreas de 2 e 3 quartos.

Figura 5 – Panorama aéreo do Conjunto Habitacional Valentina de Figueiredo após a inauguração.

¹³ Esse financiamento foi realizado pelo BNH e de sua rede de agentes promotores e financeiros (privados e/ou estatais), como as Companhias de Habitação Popular - as COHABS - e os Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais – os INOCOOPs - entre outros, foram responsáveis por tentar diminuir o déficit habitacional entre os anos 1960 e 1980. O Banco Nacional de Habitação foi extinto em 1986.



Fonte: Disponível em: < <http://portalvalentina.com.br/> > Acesso em: 27/08/2020

Ao final das obras, houve uma grande repercussão, visto que era uma obra de grandes dimensões. Conforme apontam os dados do Portal Valentina, a cerimônia de inauguração do conjunto foi marcada pelas presenças do então Presidente da República, João Batista Figueiredo; acompanhado do governador Wilson Braga; do prefeito de João Pessoa, Oswaldo Trigueiro; do secretário da Administração do Estado, Carlos Manguiera; do secretário-chefe da Casa Civil, Adailton Coelho Costa; do superintendente do IPEP, Jader Soares. Cabe a ressalva de que todos esses nomes supracitados foram apenas nomeados e não eleitos, visto que, essa inauguração aconteceu no momento em que o Brasil vivia sob o jugo da Ditadura Militar. Observe-se as imagens abaixo (Figuras 6a e 6b).

Figura 6a/6b – Imagens dos Jornais da Época, destacando a Placa Inaugural. Destacando Também a Vinda do Presidente da República.



Fonte: TV Câmara (Câmara Municipal de João Pessoa) (2016).

Observamos nas imagens a importância dada a essa nova área residencial em João Pessoa. As palavras do então governador do estado na cerimônia de inauguração mostram a dimensão que teve a finalização desse projeto habitacional, de acordo com o *site* “Portal Valentina”, Wilson Braga declarou:

“Por tudo isso é que o Governo do Estado, junto com o Banco Nacional da Habitação, rejubila-se; pela concretização dessa obra gigantesca e de grande alcance social. Principalmente pelo fato de vê-la como uma esperança a mais para milhões de famílias paraibanas até hoje despojadas de um teto para morar”.

Ainda segundo o *site* Portal Valentina, toda a comitiva governamental desfilou em carro aberto pela principal avenida do conjunto recém-inaugurado, registre-se, a única que possuía calçamento, as demais foram entregues apenas na terra batida. Realçamos ainda que no dia da inauguração, o governador realizou a entrega simbólica das chaves das casas a dez novos moradores. Passados os primeiros doze meses de inauguração, pouco mais de 6 (seis) mil pessoas moravam no Valentina Figueiredo, esses eram, em sua maioria, funcionários públicos, militares, mas também havia comerciantes e profissionais liberais, estes últimos, em menor número.

Destaque-se, portanto, que o objetivo central dessa expansão urbana para a periferia, em especial na produção habitacional do Bairro Valentina não estava necessariamente ligado a suprir possíveis carências habitacionais, mas, tinha o intuito de ser um projeto eleitoral. Tais objetivos também podem ser observados nos dias atuais com grandes projetos habitacionais que entregam moradia a uma população mais pobre, mas, que essencialmente não visa a inserção de tais famílias ao direito à cidade, visam principalmente colher frutos em épocas eleitorais.

Os demais bairros que compõem a região (Muçumagro e Gramame) começaram a serem loteados apenas no final dos anos 1990, alguns até no início dos anos 2000 e 2010, só passaram a ter a denominação de bairro, no ano de 1998, a partir da Lei 1574/98. Essa lei foi responsável pela nomeação e delimitação de 60 (sessenta) bairros do município de João Pessoa, na época, eram apenas estes, atualmente esta conta já chega a quase setenta bairros. Mesmo com a denominação de bairro, durante muito tempo permaneceram apenas mantendo características rurais, com muitas fazendas, granjas, vacarias, entre outros. O conjunto Valentina Figueiredo foi inaugurado com *status* de bairro realmente, muito embora sem calçamento asfáltico, com casas duplex, iluminação pública, entre outros. Observe na Figura 7 como eram as unidades isoladas com três quartos e na figura 9, como eram as unidades residenciais do tipo Duplex.

Figura 7 – Unidade Geminada Duplex entregue na inauguração do Conjunto Valentina Figueiredo (1984)



Fonte: Disponível em: < <http://portalvalentina.com.br/>> Acesso em: 27/08/2020

Conforme pode-se notar na imagem acima, as casas seguiam um padrão de construção promovido na época das obras. Durante o curso da pesquisa através de trabalhos de campo e de diálogos (respeitando os protocolos da COVID-19) conseguimos ter acesso a algumas informações que foram nos passadas por moradores locais, que compuseram o primeiro contingente populacional a ocupar esta região. No que tange, a população que foi morar nessa nova área da cidade a maior parte dos habitantes sequer moravam na atual Zona Sul, como é o caso dos Moradores A, B e C:

Eu aguardei bastante até ficar pronto todo esse conjunto. Meu marido é funcionário público, então tivemos o acesso a essa casa. Nós morávamos anteriormente no bairro de Cruz das Armas, no começo achei ruim porque os ônibus só iam até ‘a principal’¹⁴, não vinham até aqui e também porque demorava em ir ao centro. Mas depois melhorou, aumentaram os ônibus, os comércios... Só a rua que dizem que vão calçar desde que a gente chegou, mas até agora nada, já fazem mais de 30 anos. Mas, a única coisa que piorou foi a violência, aumentou muito, principalmente de uns anos pra cá.

Moradora A (Entrevistada em Julho de 2020)

¹⁴ A terminologia ‘principal’ é muito utilizada pela população (especialmente, pela população pessoense) para caracterizar ruas e/ou avenidas importantes, que surgem como novas centralidades no espaço urbano de João Pessoa. As avenidas ditas principais, possivelmente foram as primeiras a serem construídas em determinados bairros, sendo ‘abertas’ e ligando o bairro à cidade.

Eu achei muito bom vir morar aqui, pois a casa onde eu morava não era minha. Eu e minha família morávamos no bairro de Miramar, próximo ao mercado público de lá. Fui a primeira moradora a chegar na minha rua em Dezembro de 1984, rua Antônio Firmino Macêdo. No início do ano de 1985 chegaram os demais moradores. Sempre gostei de morar aqui, no começo era muito tranquilo, não existiam nem muros entre as casas, mas depois com a violência, tivemos que colocar muros e grades. O ruim era só pra fazer compras e pegar o ônibus, tínhamos que ir até Oitizeiro ou às vezes ir ao centro, aí tinha que ir até o ponto final¹⁵ para pegar o ônibus.

Moradora B (Entrevistada em Junho de 2020)

Quando cheguei na minha rua, já tinham dois moradores, isso foi em Janeiro de 1985, rua Gutemberg Mendonça Albuquerque. Foi uma bênção vir morar aqui, como na época eu era funcionário do estado, consegui essa casa, com a ajuda da mulher de Wilson Braga. É muito ruim ter que pagar aluguel, morei muito tempo de aluguel. Eu e minha esposa, antes de vir pra cá, morávamos em Bayeux. Mudou muito isso aqui, antes era tudo barro, quase não tinha ônibus, agora já tem até uns prédios, antes era mais tranquilo. Mas, eu gosto muito de morar aqui.

Morador C (Entrevistado em Setembro de 2020)

A história de um lugar é constituída por dinâmicas sociais, como vimos nas entrevistas acima, pessoas de distintos bairros e até de municípios vizinhos foram chegando para ocupar a região a partir de estratégias governamentais de expansão urbana. Na medida em que o poder público a partir de sistemas de financiamento ofertou moradias populares para o acesso facilitado das camadas de renda baixa e média-baixa, a partir de uma produção da habitação em série. Nota-se um esforço do Estado capitalista, por intermédio dos governos locais, para alocar essas camadas sociais em uma dada porção do espaço, notadamente nas bordas das cidades.

Esse alojamento populacional aconteceu mesmo não havendo necessariamente uma infraestrutura totalmente adequada à época, como relataram os moradores acima, pelo fato de não haver calçamento nas ruas, do enfrentamento de certas distâncias para realização de compras ou mesmo para buscar o transporte coletivo. Em João Pessoa, não foi diferente das demais regiões do país, muito embora com contextos sociais, espaciais

¹⁵ O chamado 'ponto final' dos ônibus corresponde ao atual terminal de integração de passageiros, na Rua Flodoaldo Peixoto, uma das principais artérias da região. A distância da Rua Antônio Firmino de Macêdo até o terminal de integração é de 1,5km.

e políticos distintos de outras capitais, a produção do espaço na periferia com esses grandes conjuntos habitacionais, como no caso do Valentina e dos bairros que compõem sua região, seguiu o padrão habitacional da urbanização brasileira.

CAPÍTULO 2 – A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO: A TRANSFORMAÇÃO URBANA CONTEMPORÂNEA NA REGIÃO DO VALENTINA

O processo de mundialização dos objetos e globalização das mercadorias reflete indubitavelmente no urbano e ao passo em que as cidades se espraiam e por conseguinte, se expandem territorialmente, elas se modernizam. A modernização urbana é seletiva, isto é, para àqueles que podem pagar e usufruir das benesses dos prédios enormes,

condomínios clubes, grandes avenidas (*boulevards*), bairros arborizados, e tantas outras obras que embelezam e nos chamam atenção para o avanço das cidades. Muitas dessas grandes intervenções urbanísticas que são produzidas nas cidades no sentido da renovação urbana buscam essencialmente a agilidade nas relações econômicas e de trabalho.

Essas transformações no espaço e no ritmo de vida na cidade também implicam necessariamente na redução da vida concreta das pessoas, isto é, o cotidiano das pessoas está ligado ao ritmo de produção da cidade. Todo esse processo demonstrado na cotidianidade mascara as contradições do capital e as condições de exploração dessa população. Para Lefebvre (1991), o cotidiano não é mais um setor colonizado e explorado, o cotidiano tornou-se um objeto de domínio, desse modo, a cotidianidade se tornou o principal produto da “Sociedade Burocrática de Consumo Dirigido”. O autor indica ainda que o cotidiano está no centro das discussões sobre a cidade, pois é no mesmo onde ocorre a produção e a reprodução das relações sociais (LEFEBVRE, 1991).

Nesse sentido, o espaço onde as pessoas estão inseridas passa a ser apenas o lugar da reprodução das relações de produção, entretanto, é necessariamente o lugar da reprodução da vida, sendo assim um lugar de conflitos. Ou seja, a cidade deixa de ser necessariamente o lugar do encontro, embora ainda o seja, mas, tais encontros são mediados pela circulação do capital e essas relações são produto da modernidade e a vida progressivamente torna-se mais agitada e rápida. A natureza, por sua vez, aparece somente como um elemento da própria construção humana artificializada, ‘sem vida’, nessa perspectiva, destaca-se a reprodução econômica hegemônica nas cidades.

A dinâmica do moderno induz a uma sociedade que cria necessidades, necessidades essas que retroalimentam o capital e estimulam o frenesi pelo consumo. A dinâmica das relações sociais nas cidades é intermediada pelo dinheiro, onde tudo é mercadoria e então pode ser comprado e vendido, ajustando-se e sendo determinado pelos interesses daqueles que detém os meios de produção e o capital. Nesse sentido, Padua (2018) afirma que:

a cidade nesse processo da reprodução é vivida como crise, perpassada pela lógica reguladora do mercado, transformada em negócio, mas também vivida, mesmo que residualmente, como uso, como realização do desejo, como direito de uma vida boa com conteúdos abertos, ainda sequer nomeados e nem mesmo descobertos. A potência criadora de obras se coloca no meio da reprodução do espaço e da cidade como

negócio, revelando que a prática socioespacial não é somente reprodução repetitiva da exterioridade constrangedora, mas também capacidade criativa, ação, trabalho concreto, que pode apontar para uma prática revolucionária, emancipatória. (p.40)

No processo de produção capitalista da cidade devem ser levados em consideração três elementos fundamentais, nos apoiamos em Marx (2008) que o Capital – Lucro (lucro do empresário somado ao juro); Renda Fundiária; Trabalho-Salário, segundo o autor essa é a fórmula trinitária em que se encerram todos os mistérios do processo social de produção. Nesse sentido, tais elementos são incorporados ao espaço urbano pela relação capital-trabalho.

A relação supracitada indica, entre outras coisas, a incorporação do trabalho na estrutura produtiva do capital, isto é, o trabalho é uma mercadoria. Nessa perspectiva é possível perceber o território sendo utilizado economicamente, isto é, o espaço sendo utilizado como força produtiva do capital. De semelhante modo, varia o preço da terra e/ou dos imóveis na cidade, as regiões centrais da cidade determinam os maiores preços e isso varia em relação a quanto maior for a infraestrutura disponível nas proximidades de determinado imóvel ou terreno há uma valorização do espaço, ligada a presença tanto da infraestrutura, quanto do imóvel. Da mesma forma, nas áreas mais longínquas, onde o preço dos terrenos é menos elevado e os construtores podem vir a ter um maior lucro, visto que, pagam menos na compra do terreno e lucram na venda dos imóveis, a mais-valia então, transforma-se em renda fundiária.

A produção do espaço é produto de relações sociais ao longo da história, é em si, dinâmica, é regida, sobretudo de acordo com os interesses do capital e daqueles que detém os meios de produção, os agentes hegemônicos da produção do espaço urbano. As diversas ações de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, trazem consigo e produzem contradições e geram conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. Como sustentação para o fato de que o espaço na cidade é reproduzido propositalmente de forma desigual, Seabra (2004, p.185) aponta que “a urbanização capitalista é também um processo de acumulação (homens, produtos e coisas), sendo esse processo capaz de hierarquizar os espaços da cidade, o que ocasiona a segregação dos espaços segundo sua importância

econômica”. O acesso a esse bem especial é desigual e combinado na cidade, nesse aspecto, Corrêa, 2011, p. 62, nos mostra que:

A terra urbana trata-se de uma mercadoria especial, possuindo valor de uso e valor de troca, o que faz dela mercadoria sujeita aos mecanismos de mercado. Seu caráter aparece na medida que depende da mercadoria especial: A terra urbana cuja produção é lenta, artesanal e cara, excluindo parcela ponderável, senão a maior parte da população de seu acesso, atendendo apenas a uma parcela solvável.

Nesse aspecto, a produção capitalista do espaço, passa a partir da última década a estar inserida de forma mais contundente na estrutura produtiva e de circulação do capital em João Pessoa. Conforme visto no tópico anterior, a região do Valentina é formada por bairros residenciais, que, a partir de políticas públicas de incentivo, especialmente o Programa Minha Casa, Minha Vida, expandiu a cidade em direção a esta região, trazendo consigo um aumento populacional em toda a área. Nosso objetivo neste capítulo é pensar as dinâmicas de transformação do espaço nessa região, especialmente no que se refere à atuação do capital imobiliário. Dentro desse processo, muitos empreendimentos imobiliários e muitas áreas loteadas que, por vezes, estão geograficamente nos outros bairros da região, para agregar mais valor aos produtos imobiliários “dizem estar” no Valentina Figueiredo, ou mesmo estarem próximos ao bairro. Nesse período de expansão aconteceu também um incremento populacional na região, conforme se vê na tabela abaixo. (Ver Tabela 2).

Tabela 2 – Tabela da Quantidade Populacional da Região do Valentina em 2000 e 2010 e a projeção para 2020

Bairros	População em 2000	População em 2010	Projeção em 2020
Valentina Figueiredo	22.306	22.453	22.600
Planalto da Boa Esperança	3.318	6.213	9.108
Muçumagro	4.882	6.276	7.670

Gramame	6.288	24.829	43.370
População Total	36.974	59.312	82.748

Fonte: Censos Demográficos IBGE (2000; 2010)

Para esta projeção, fizemos uma média do crescimento do contingente populacional entre 2000 e 2010, consideramos, o mesmo avanço entre 2000 e 2010, para 2010 e 2020, no entanto, esses dados serão confirmados, a partir de um censo demográfico, que deveria ser prioridade para o conhecimento e uma real análise das necessidades da população, mas, que infelizmente, neste atual cenário político e social é deixado a esmo. Conforme pôde se observar acima, a população da região do Valentina quase duplicou, embora, o próprio bairro do Valentina não tenha recebido um incremento populacional muito grande e o mesmo tenha acontecido em Muçumagro. Houve um aumento populacional grande no Planalto da Boa Esperança que praticamente duplicou a taxa de população. E, além disso, o que mais chama atenção é o aumento populacional do bairro de Gramame, vizinho ao Valentina, segundo dados do IBGE (2000; 2010) o contingente populacional em 2000 girava em torno de 6 mil habitantes que quadruplicou saltando para cerca de 25.000 habitantes em 2010. A população da Região do Valentina em 2010, de acordo com os dados do IBGE girava em torno das 60.000 pessoas, em dez anos (chegando ao recente ano de 2020) essa população certamente aumentou ainda mais.

Observa-se então uma expansão urbana ligada diretamente a um crescimento populacional na região, em uma área que não foi ‘preparada’ para receber esse contingente de pessoas. A partir disso se avolumam problemas estruturais dentro da região, como engarrafamentos, transportes coletivos cheios, buracos no asfalto, ruas sem calçamento, entre outros. Ou seja, essa produção urbana se preocupou apenas em expandir a cidade visando a geração de dividendos aos cofres, desconsiderando a vida das pessoas.

2.1. O ESTADO CAPITALISTA COMO PRINCIPAL APOIADOR DO SETOR IMOBILIÁRIO

Ao observarmos o espaço de uma cidade e suas diferenças (contradições), é possível ver então a materialização da existência de classes sociais. As distinções entre

essas classes são estabelecidas por diversos interesses. O Estado capitalista¹⁶ é a instituição que garante os interesses da classe dominante sobre o conjunto da sociedade, consolidando o capitalismo no urbano, especialmente. Configura-se então como sendo um mediador de conflitos de interesses, é, portanto, heterogêneo, contraditório e desigual.

É também um tradicional promotor de segregação espacial (junto com o capital imobiliário, ou tendo este por trás), ao investir diferencialmente nas áreas residenciais da cidade e estabelecer estímulos e zoneamento e outras normas de ocupação do espaço que consolidam a segregação. Além disso, atua, também, como agente repressor, via de regra na tentativa de fazer com que as pessoas mais pobres não tenham de fato direito às necessidades concretas que são nominais, mas que não se efetivam na prática. O Estado capitalista eventualmente atende as reivindicações e interesses das classes mais pobres, desde que os interesses e cobranças das classes dominantes não sejam atingidos ou colocados à prova.

Nesse aspecto, os dados ilustrados no tópico anterior colocam de maneira clara, a expansão da cidade para a porção Sul, com o objetivo de abarcar a população mais pobre. O capitalismo não existe sem o Estado, que provém as condições ideais de reprodução, isto é, se articula e favorece o mercado, no nosso caso o mercado imobiliário. Para além disso, conforme aponta Harvey (2006) que o Estado capitalista não pode ser outra coisa que não seja o principal instrumento de dominação de classe, uma vez que se organiza para sustentar a relação básica entre capital e trabalho. Caso isso fosse diferente, o capitalismo não se sustentaria por muito tempo.

Muito embora, na legislação urbana, o “Estatuto da Cidade” (Lei 10.257/01) regulamenta o Capítulo da Política Urbana da Constituição, definindo as diretrizes e os instrumentos que podem ser utilizados pelas prefeituras para a organização das cidades. Segundo Dantas (2018, p. 56) regularização fundiária, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso são instrumentos definidos no Estatuto da Cidade. O Plano Diretor Municipal de João Pessoa (2009) se coloca como sendo um

¹⁶ Para Marx e Engels (1970) *apud* Harvey (2006) o estado capitalista se torna a forma de organização que o burguês necessariamente adota propósitos internos e externos, isto é, se adequa para garantia mútua de suas propriedades e de seus interesses.

instrumento que serve entre outras coisas para orientar o estabelecimento de imóveis na cidade, vejamos o Artº1 do Plano Diretor¹⁷ de João Pessoa:

Art. 1º. A política de desenvolvimento urbano do Município de João Pessoa seguirá as normas estabelecidas em seu Plano Diretor, considerado instrumento estratégico para orientar o desempenho dos agentes públicos e privados na produção e gestão do espaço urbano.

É importante destacar que houve um atraso na adequação do Plano Diretor de João Pessoa ao Estatuto das Cidades, uma vez que deveria ser elaborado em 2002, este veio a ser instituído apenas em 20 de março de 2009 através do Decreto N° 6.499, durante a gestão do Prefeito Ricardo Coutinho (2005-2010) e a partir do Estatuto das Cidades trouxe a adequação aos artigos 182 e 183 da constituição federal. Além disso, trouxe algumas mudanças no zoneamento da cidade, podemos aqui exemplificar com a Lei 6.450 de 2007 trazendo mudanças na permissão de uso do solo no bairro do Altiplano Cabo Branco que removeu algumas restrições de construção, aumentando o índice de aproveitamento para construções, com permissões para edificações de alto padrão e com muitos andares.

O que se observa nas cidades, no entanto, é que as legislações como o Plano Diretor, somadas às obras de infraestrutura produzida pelos governos que representam o Estado capitalista se colocam mais com o objetivo do escoamento acelerado da produção visando à acumulação intensa do capital do que necessariamente para benefício da população. O Estado capitalista com suas medidas assegura que os interesses da classe dominante prevaleçam, colocando-se a serviço do capital, usando de estratégias que facilitem a reprodução do capital, tais como: disponibilização de recurso, isenção de impostos, doação de terrenos, facilitação de créditos, receptividade, parcerias em programas e projetos, etc (SHIMBO, 2010). O Estado capitalista é essencialmente classista, e, muito embora possa parecer imparcial em suas decisões no espaço, não se coloca de forma ingênua, estando na maioria das vezes em consonância com as forças hegemônicas do sistema capitalista. Segundo Harvey (2006):

¹⁷ Por intermédio do instrumento da política de desenvolvimento urbano Lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). O Estatuto da Cidade é a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, no qual se estabelece e regulamenta o Plano Diretor das cidades. O Plano Diretor é obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes. No entanto, também é obrigatório para cidades com potencial turístico mesmo com populações inferiores a 20 mil habitantes e também em cidades que estão em regiões metropolitanas. Esse plano servirá para planejar a cidade e dar estrutura à gestão da cidade.

Necessariamente o Estado se origina da contradição entre os interesses particulares e os da comunidade. No entanto, como o Estado tende a assumir uma existência “independente” para garantir o interesse comum, torna-se o lugar de um “poder alienígena” por meio do qual pode dominar os indivíduos e os grupos [...] Esses diversos instrumentos de dominação – em particular a lei, o poder de tributação e o poder de coação – podem ser transformados pela luta política em instrumento para dominação de classe. (p.80)

O Estado capitalista está conectado ao espaço no seu nascimento, a partir do processo de soberania sobre um território, seja no âmbito nacional, seja no âmbito local (municipal), para, além disso, fazer entrar o espaço nas relações das forças produtivas, relações de produção e propriedade, na ideologia. O Estado capitalista é então, uma produção política, sempre em elaboração; se torna, portanto, produtor de consensos, de valores, tendo em vista seus próprios objetivos a acumulação ampliada do capital. Mas, para além da materialização econômica, o Estado capitalista se conecta à sociedade na dominação de classe, isto é, se articula para manter-se como uma força hegemônica e colocar as demais forças dominantes no poder, conforme nos coloca Hirsch (2005):

“Esto significa por cierto, que la relación entre “sociedad” y “Estado” no solo es determinada por el proceso capitalista de revaloración, sino que también estrechamente ligada a él, por las relaciones sexuales, étnicas, nacionalistas y racistas de opresión y explotación. El Estado burgués es entonces siempre y simultáneamente un Estado capitalista, racista y patriarcal y las relaciones sociales que él expresa y “regula”, mediante su aparato, comprenden todas estas contradicciones, (p. 171)

O avanço do capital sobre a periferia nos mostra essa articulação entre Estado e mercado imobiliário, visto que permite a extração da renda da terra. Em outras palavras, permite a extração da mais-valia a partir do processo de produção social da cidade, uma “espécie” do chamado *rent gap*¹⁸, a valorização da terra, a partir do título de propriedade. Para Rodrigues (2019) a renda da terra corresponde a um pagamento que toda a sociedade faz pelo fato de que uma classe preserva o monopólio da terra. A periferia no Brasil e como é padrão na América Latina atende a população mais pobre e é produzida pela lógica do capital, sobretudo para acolher os interesses da efetivação da renda da terra.

¹⁸ O *rent gap* é uma lucratividade a mais por certas condições favoráveis aos produtores. Por exemplo, Neil Smith (2007) mostra esse *rent gap* nos processos de gentrificação em centralidades, quando há um processo de áreas degradadas e, pelo preço da terra ter um preço menor inicialmente, esses produtores podem auferir um lucro maior.

A cidade é então uma força produtiva porque redimensiona as dinâmicas de produção a partir do trabalho social. Ao longo da história, a reprodução das relações de produção se modifica de acordo com as determinações do capital, impostas pelos agentes hegemônicos. Ressalte-se que o Estado capitalista, uma arena de conflitos, acaba por viabilizar tais práticas (especulação imobiliária e obtenção da renda da terra). Dentro das leis urbanas existem mecanismos para possivelmente taxar áreas ou terrenos parados, improdutivos, vejamos esse trecho do Plano Diretor de João Pessoa:

Capítulo IV - Do Imposto Territorial Progressivo e do Parcelamento ou Edificação Compulsórios

Seção I - Do Imposto Predial e Territorial Progressivo

Art. 48. O Poder Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva, dos seguintes institutos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsório;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

A taxação, na maior parte das vezes, não acontece, porque os agentes hegemônicos atuam também nos marcos jurídicos. Esses, por sua vez, não possuem neutralidade, antes, pelo contrário, são estabelecidos por estruturas (arcaicas) de poder e os favorecem. Isto significa então que encontram formas para driblar o sistema, gerando novos significados, sempre que necessário. Isso se dá para que as classes dominantes, com o auxílio estatal, permaneçam no poder e, por conseguinte, podem continuar determinando os rumos da cidade. As formas jurídicas são também formas políticas, a jurisdição que regula o uso da propriedade privada parte de um interesse político.

O Estado é classista, embora aparente certa neutralidade e é aliado das classes dominantes e nessa dinâmica de forças revela as contradições de classe. Ainda nessa perspectiva, Rodrigues (2018) coloca que: “a forma jurídica deriva da mercantil, de tal sorte que é mediante mecanismos de equivalência entre sujeitos, ou seja, de igualdade perante a lei, vinculado pela vontade dita livre e igual que opera a exploração capitalista”. Em outras palavras, o que isso significa é que “a lei é igual para todos”, no entanto, sempre acaba concedendo vantagens aos grandes agentes do capital. Conforme coloca Botelho (2007), o Estado capitalista é um “aliado necessário” para a reprodução do capital, o que

vai de encontro a população possuir o direito à cidade. Nesse sentido, Maia *et. al.* (2013, p.117) diz que:

“Parte-se do pressuposto de que o espaço urbano é uma construção coletiva, portanto, o conjunto da sociedade tem ‘direito à cidade’. Os defensores dessa ideia apoiam e defendem a reforma urbana como uma maneira de assegurar o acesso aos bens materiais e imateriais produzidos coletivamente, a exemplo de Rodrigues (1989, p.23), que a considera ‘necessária, porque apenas uma parte da população tem acesso à infraestrutura, aos equipamentos urbanos e aos serviços públicos urbanos. A negação do direito à cidade é condição e expressão das desigualdades socioespaciais.”

O capitalismo nasce com a sociedade moderna na Europa e passa a modificar o sentido da propriedade. O que em outrora era tido como valor de uso, apenas, com o nascimento das trocas capitalistas, assume o chamado valor de troca, mediando a terra como uma mercadoria, a partir de então. Nesse sentido, a propriedade privada da terra que se consolida no capitalismo e produz desigualdades, como a produção diferencial dos lugares, os valores são diferenciados pela localização e infraestrutura urbana, isso é potencializado pelas legislações urbanas facilitando tal dinâmica.

Para Rodrigues (2018) a propriedade da terra funciona como um elemento da desigualdade socioespacial, remonta ao processo de colonização, relaciona-se diretamente ao poder de controle social e territorial. É um elemento desigual, porque fragmenta a sociedade, no mínimo, em dois grandes grupos, os que possuem condições financeiras para morar em determinados lugares ou mesmo de ter dinheiro para adquirir um imóvel. E, aqueles que por serem despossuídos dos meios de produção não reúnem condições para comprar imóveis. Portanto, a luta pela ocupação em terras/imóveis ‘parados’ são formas de resistência, caracterizam então o direito a ter direitos. Ainda nesse sentido, a propriedade privada e a fragmentação da cidade contribuem para que o acesso à habitação e aos meios de consumo coletivo ocorra de forma desigual nas diferentes classes sociais (CARLOS, 2007).

Na realidade, é o fluxo de capitais e sua dimensão que vai definir o tamanho e os rumos da expansão urbana, tendo como um mecanismo chave a questão da propriedade fundiária estando sempre sob o domínio das forças hegemônicas. Harvey (2014) afirma que o capital é ao mesmo tempo processo (fluxo) e forma material (fixo), ou seja, tanto

atua na promoção de condições para se realizar, quanto na sua própria materialização, os terrenos loteados na região do Valentina exemplificam isso.

Silva (2019) indica que na lógica do capitalismo a distribuição de bens e serviços são elementos essenciais para a diferenciação espacial e para a estratificação social realizada no espaço urbano. Estas relações sofrem diversas modificações através da relação espaço – tempo, mas todas estão materializadas de forma explícita na paisagem (morfologia urbana), nas características impostas por esse sistema que tem na desigualdade seu motor de desenvolvimento. Nessa direção, é importante pensarmos que “a paisagem de hoje guarda momentos diversos do processo de produção espacial, que permite-nos vislumbrar para discussão da evolução da produção espacial, remete-nos ao modo pelo qual foi produzida” (CARLOS, 2008, p. 43).

A propriedade privada, produto do capital, configura-se tendo como base a exploração do trabalho e do trabalhador, este, despossuído, afastado das condições (meios) de produção, nesse caso, da terra. O que resta então são as terras menos valorizadas, mal servidas dos meios de consumo coletivo, possuindo altos índices de precarização nas condições de vida e mais distantes do centro, o que afasta a população de viver a cidade em sua totalidade.

Os proprietários fundiários urbanos buscam se aproveitar da renda da terra, e não do seu uso, uma vez que o interesse desses agentes está ligado ao valor de mercado e ao *status* que a terra proporciona ao seu proprietário. Já nas áreas periféricas da cidade, o uso da terra possui maior importância, uma vez que a reprodução do espaço urbano na sociedade capitalista faz com que a população que detém menor poder econômico seja deslocada para longe das áreas centrais, sendo obrigada a ocupar locais que sejam compatíveis com sua renda, o que na maioria das vezes ocasiona a ocupação de espaços como vertentes e margens de rios.

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. Isso se dá, a partir de investimentos que precedem novas configurações espaciais, e, esses novos arranjos espaciais precedem novos investimentos, acontece então, esse *looping* de manipulação do espaço mediado pela propriedade privada da terra.

O espaço produzido contém em si, valor, a sua apropriação deveria privilegiar o valor de uso, a utilização pelas pessoas que ali irão viver. O que acontece, no entanto, é a apropriação pelo valor de troca, pelo que se paga, permanecendo nas mãos dos agentes hegemônicos da produção espacial. O aparelho estatal contribui de forma efetiva para consolidar a função mercadológica da habitação. A “nova” expansão urbana de João Pessoa que vêm ocorrendo na última década, sobretudo, na região do Valentina, é prova disso. É a prova também de que o movimento de descentralização está diretamente ligado a uma série de condições que possam atrair os investimentos. Algumas dessas condições são: uma infraestrutura adequada e lotes desocupados com baixo valor no mercado. Esse processo então provocou o surgimento de pequenas áreas residenciais entre os bairros de Valentina e Gramame, tais como: Loteamento Novo Milênio; Loteamento Parque do Sol¹⁹.

Ambos estão situados no bairro de Gramame²⁰, que embora sejam longe quase 20 km do núcleo central da cidade e mesmo não tendo a infraestrutura adequada para receber as pessoas, é o lugar onde a maioria da população pode pagar para morar. E, nesse mundo onde a moradia, condição fundamental da vida, se torna mercadoria, ou seja, cada vez mais mediada pela questão da propriedade privada, a casa é o ‘refúgio’, pois “é preciso morar, independentemente de como ou aonde é preciso morar” (RODRIGUES, 1988, p.54).

O sonho da casa própria é latente e atinge principalmente a população mais pobre, no entanto, é o valor de troca quem determina a conquista ou não desse sonho. A paisagem urbana então revela suas contradições e conflitos, visto que apesar de estar na Constituição que o Estado deve prover as moradias para a população, isso só acontece quando há um interesse por parte da iniciativa privada nesse processo, o que mostra que os interesses do capital estão acima das necessidades da população em geral. O controle da propriedade privada desperta então, vontades e conflitos. “O conflito pelo uso do solo

¹⁹ Sobre a formação do Loteamento Parque do Sol, a construção do bairro aconteceu através da Construtora CIAGRO, construtora essa que foi responsável pela venda dos lotes iniciais no Parque do Sol, que se constituiu a partir de 1998.

²⁰ O Bairro de Gramame é o maior bairro em extensão territorial da cidade, são quase 20 km² (19,52km²) De acordo com Lima (2014) anteriormente era local de funcionamento de uma fazenda, que pertencia à família Falcone, conhecida como Fazenda Ponta de Gramame, funcionou ainda um engenho até meados dos anos 1960.

estaria a revelar a essência do processo social: a propriedade lutando contra a apropriação concreta de um tempo e de um espaço” (SEABRA, 1996, p. 16)

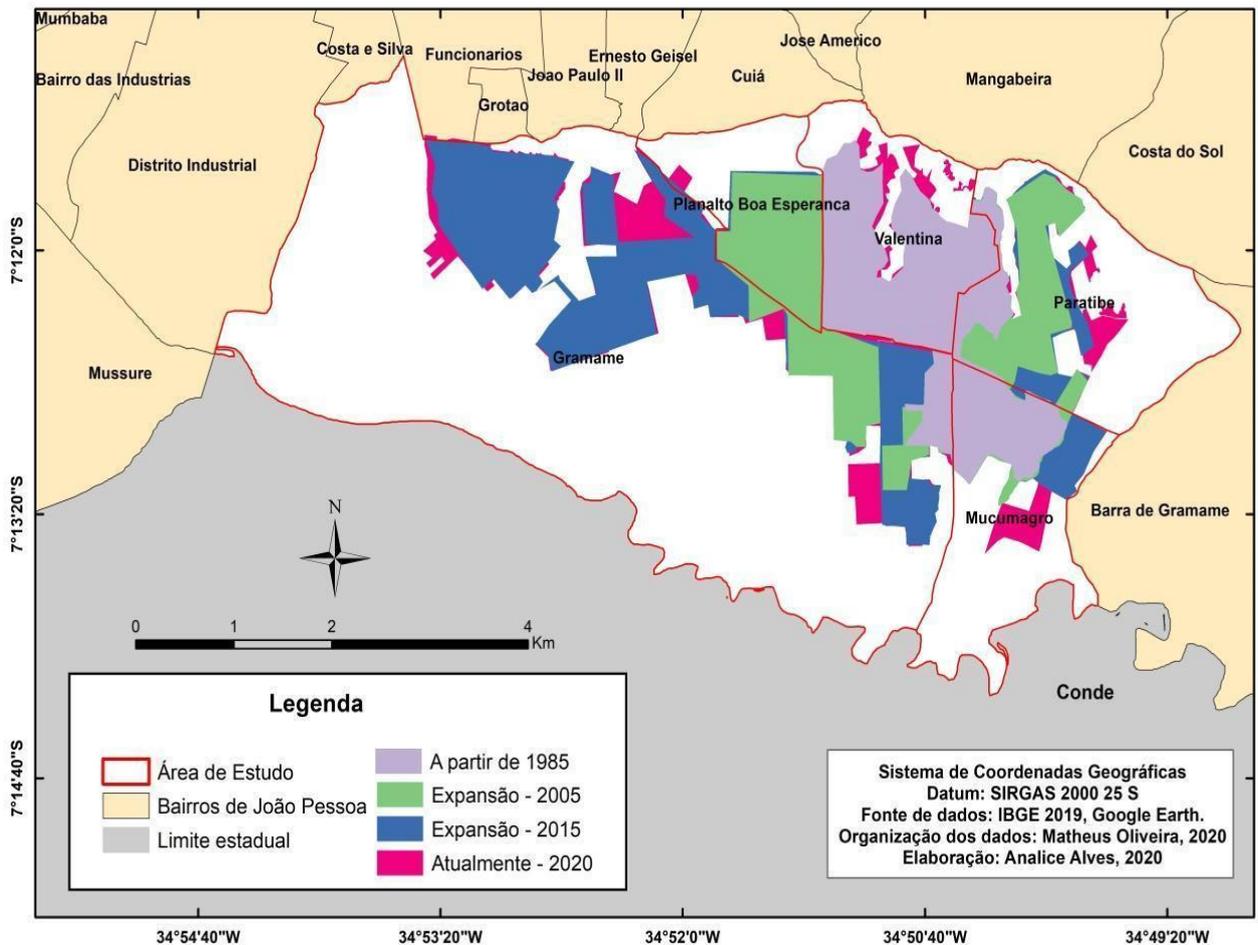
Nesses lugares a atividade urbana também é intensa, mas é fortemente influenciada pelo Bairro do Valentina, que surge como uma nova centralidade na Zona Sul da cidade. Essa centralidade é estabelecida pelo capital, uma vez que as demandas de circulação das mercadorias que muito embora sejam produzidas separadamente, todas corroboram com a produção do espaço e do capital. Essas demandas acabam por intitular determinadas áreas na cidade como centrais, comerciais, turísticas e outras áreas como periféricas. A centralidade conforme expressa Lefebvre (1999) é a essência do fenômeno urbano, ou seja, é a cidade e seu processo, o urbano, como o lugar do encontro, das trocas, a centralidade pode ser considerada como o movimento dialético que a constitui ou a destrói, que cria ou a estilhaça. Seria então a centralidade igual ao que ela reúne, pois esta exige um conteúdo e não importa qual seja este conteúdo, objetos, pessoas, mercados etc.

Seguindo essa perspectiva Padua (2007) afirma que “com a expansão da mercadoria sobre o espaço urbano, o centro histórico se esvazia de seu sentido simbólico, é implodido. Constituem-se, no tecido urbano, outras centralidades produzidas de acordo com a lógica e a linguagem da mercadoria, como produto” (p. 107). Há, portanto, a partir dessa lógica uma reestruturação espacial na cidade, esse movimento envolve aspectos sociais que reverberam no espaço. O bairro do Valentina passa a exercer certa influência sobre os demais bairros da região, um exemplo dessa influência é o fato de que não haver bancos, áreas de lazer ou até mesmo supermercados no Loteamento Parque do Sol, no entanto, a população residente nesse lugar se desloca para as áreas vizinhas, especialmente ao bairro do Valentina Figueiredo, onde existem tais equipamentos. Vejamos as Figuras 8 e 9 que mostram a expansão da região e novas áreas loteadas e prédios em construção.

Souza (2005) afirma que ao se expandir a cidade também sofre modificações em sua estrutura, graças ao aumento da densidade demográfica, sobretudo nas periferias, devido também às distâncias físicas em relação ao centro principal. Nesse contexto, formam-se subcentros que concentram comércios e serviços. Essas novas subcentralidades, acabam diminuindo os deslocamentos de determinados grupos que anteriormente precisavam ir ao centro. Por exemplo no caso da região do Valentina, nas

avenidas principais se concentram essas características de uma nova centralidade. (Ver Figura 8)

Figura 8 - Mapa da Expansão dos Bairros da Região do Valentina de 1985 à 2020



Fonte: IBGE (2019); *Google Earth* (2020). Elab.: Analice Alves (2020). Org.: Matheus Oliveira (2020)

Como pôde ser observado no mapa acima, a Região espalhou-se ao longo de pouco mais de trinta anos e novas dinâmicas urbanas têm trazido novos significados a esse lugar, o processo produtivo acelera o tempo da produção do espaço. Nessa direção, novas relações sociais têm se articulado e estão sendo vistas nesta região. Martins (2019) afirma que 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. O avanço do capital com a intervenção de novos investimentos estatais e de pequenos grupos empresariais se dá especialmente na produção de habitação popular, transformando o espaço nesse lugar.

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 GONZALEZ, 2009, *apud* MARTINS, 2019). Ademais, o Estado Capitalista possui a seu favor todo um aparato jurídico que lhe oferece a possibilidade de controle e de mediação de interesses e conflitos socioespaciais.

O Estado capitalista é uma produção política em constante modificação buscando conciliar interesses e que se estabelece na produção do espaço em nível global. Nesse movimento, captura, as mais diversas particularidades do cotidiano vivido, no entanto, não alcançam as concepções emocionais, os desejos, as vontades, as esperanças, resíduos de humanidade exaladas no lugar, nas simples dinâmicas do cotidiano.

2.2. PEQUENOS PRÉDIOS, GRANDES TRANSFORMAÇÕES

O capital neoliberal ‘mercadoriza’ e consome as mais diversas áreas da vida cotidiana, funciona como uma teia que se estende e agarra a vida urbana, especialmente. A moradia e a habitação são parte importante nesse processo de produção da cidade e circulação capitalista. O que ocorre na dinâmica da urbanização contemporânea é a adequação de determinadas áreas (periféricas, tal como esta que estudamos) ou readequação e/ou requalificação como os agentes hegemônicos chamam, de outras áreas, como no caso dos centros históricos, à circulação produtiva das cidades.

Na região do Valentina essa adequação ao processo produtivo se dá através da modificação da paisagem e do uso do solo impulsionados pelo setor imobiliário. Exemplificado esse processo: casas ‘duplex’ ou normais da entrega do conjunto onde anteriormente viviam apenas uma família, atualmente passam a viver quatro ou seis

famílias, em pequenos prédios com quatro ou seis apartamentos. É justamente aí que se encontra a grande transformação socioespacial, agora são de quatro à seis famílias, que graças ao crédito concedido pelo governo tiveram acesso a casa própria ou mesmo pagam aluguéis, que vieram de lugares distintos da cidade e fora dela, famílias que passam a viver e precisar usufruir dos elementos da região.

Além disso, o capital imobiliário, segundo diretrizes determinadas atribui valor à terra urbana, que é o produto urbano do trabalho social. Botelho (2007) aponta as diversas participações nesse processo de produção:

De qualquer maneira que analise o setor imobiliário, trata-se de um setor complexo, que envolve como participantes, consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construções, comerciantes de materiais, empresários, proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e equipe de projeto. (BOTELHO 2007, p. 46).

Há uma complexidade de agentes, serviços e interesses dentro do setor imobiliário que atuam no espaço urbano, o que acontece então é a imposição capitalista sobre a terra urbana. As mais diversas atividades situadas sobre a terra urbana indicam que a partir de então, há uma imposição do valor de troca sobre o valor de uso, se torna mais importante, loteando grandes porções de terra, especialmente em áreas mais longínquas do urbano, onde mesmo apresentando traços rurais, a implementação avançada do modo de vida urbano é implacável, como se vê na figura 9.

Figura 9 – Alguns prédios residenciais e áreas loteadas na Região do Bairro do Valentina



Fonte: Imagem do Autor, 2018.

Algo que nos chama bastante a atenção é a transformação intensa do espaço e a forma de produção das moradias nesta região. São bairros eminentemente residenciais, formados inicialmente apenas com casas, mas que, articulados a estratégias capitalistas, têm sua paisagem transformada verticalmente, com prédios de um a três andares (‘prédios caixotes’), construídos, especulados e vendidos em sua maioria por produtores imobiliários locais. Os prédios construídos não são tão altos visto que edifícios residenciais construídos acima de quatro andares devem por obrigação ter elevadores. Então, como a maior parte dessas edificações é construída por pequenos produtores imobiliários, estes não possuem capital suficiente para tal incremento, como se vê na Figura 10.

Os promotores imobiliários, por sua vez, atuam a partir de certa infraestrutura produzida pelo Estado para promover a incorporação da região dentro do processo produtivo do capital, inserindo essa região no mercado imobiliário de João Pessoa. Esses agentes se aproveitam de toda uma estrutura produzida através do Estado e lucrar ainda mais nestes novos empreendimentos imobiliários. Nesse sentido, Lefebvre (2011) faz uma crítica ao urbanismo tendo em vista que sua atuação acontece em função de um poder dominante, visando apenas o lucro:

O urbanismo dos promotores de vendas. Eles o concebem e realizam, sem nada ocultar, para o mercado, visando o lucro. O fato novo, recente, é que eles não vendem mais uma moradia ou um imóvel, mas sim urbanismo, *ou seja, não está imbricado o valor de uso da casa como lugar da vida*. Com ou sem ideologia, o urbanismo torna-se valor de troca *fundamental nas relações sociais de produção* (p.32) (grifos nossos).

Figura 10 – Exemplos de Prédios Caixotes no Loteamento Novo Milênio, Região do Valentina



Fonte: Imagem do Autor, 2019.

Estes novos prédios residenciais são em sua grande maioria produzidos por promotores imobiliários locais (empresários, pequenas incorporadoras e pequenos proprietários de terra), impulsionados a partir do programa governamental Minha Casa, Minha Vida, e seguem o mesmo padrão, com semelhanças de formas, tamanhos, alguns até de cores. A chamada habitação popular de mercado, de acordo com Volochko (2015) é marcada por conjuntos massificados (horizontalizados e verticalizados) de moradias

com reduzida metragem, ocupando geralmente terrenos longínquos com pouca infraestrutura e poucos equipamentos urbanos no entorno imediato.

No que se refere ao ‘padrão’ das edificações, estas são resumidas a apartamentos ou mesmo algumas casas de 45m² a 60m² que atendem a famílias pobres que auxiliadas por subsídios concedidos pela Caixa Econômica Federal e principalmente impulsionadas pelo “sonho da casa própria”, financia suas casas em média em trezentos e sessenta meses (trinta anos). Esses pequenos prédios são construídos a partir de padrões estabelecidos pela legislação urbana e acabam quase que homogeneizando a paisagem e o espaço na região, muito embora o espaço urbano e o processo de urbanização a partir do embate de forças de interesses nas relações sociais que produzem o espaço sejam heterogêneos, o que fragmenta cada vez mais a vida na cidade. Nesse sentido, concordamos com Carlos (2007), quando a autora afirma que:

Assim a produção do espaço deve ser entendida sob uma dupla perspectiva, ao mesmo tempo em que se processa um movimento que constitui o processo de mundialização da sociedade urbana produzindo, como decorrência, um processo de homogeneização do espaço, produz-se e acentua-se o processo de fragmentação tanto do espaço quanto do indivíduo. Este processo se manifesta no plano do vivido, no lugar onde se desenrola a vida humana (p.37).

Ao andar pela região é possível perceber que ainda existem algumas casas de habitação popular, que foram construídas na época de fundação do bairro (Valentina). Entretanto, observa-se que a produção do espaço se realiza pela mediação do capital, fonte de privação da vida pelo desenvolvimento desenfreado do mundo da mercadoria. Nesse caminho, é possível visualizar na região a aceleração do processo de especulação imobiliária por parte dos promotores imobiliários com várias áreas loteadas, vários novos prédios residenciais construídos e outros vários em vias de conclusão com o objetivo da valorização do solo urbano.

Bonduki (2004, p. 50) nos indica um outro momento histórico, quando a produção imobiliária não se colocava como um setor prioritário da reprodução capitalista:

“A moradia (...) Transformou-se num sistema de reprodução doméstica, em um mercado de locação em que não atuavam os mecanismos de regulação capitalista, embora plenamente integrado, enquanto componente básico da reprodução da força de trabalho, ao processo de acumulação capitalista”.

De acordo com Araújo (2006, p. 48), ao “longo do processo de expansão urbana, tanto o setor imobiliário como o poder público, imprimem uma permanente dinâmica de valorização e desvalorização de algumas áreas ou bairros da cidade, conforme as diferentes demandas sociais.” Nesse jogo de forças, novos equipamentos de infraestrutura vão sendo incorporados ao espaço, a partir de operações urbanísticas de instalação de iluminação, calçamento e recapeamento asfáltico de ruas e avenidas principais, entre outros. Na instalação desses produtos vai sendo incorporada à força de trabalho que se transforma em mercadoria, materializando-se no espaço, instaurando-se o valor de troca, valorizando áreas que futuramente serão incorporadas à dinâmica imobiliária, como se vê na figura 11.

Figura 11 – Área de Vazio Urbano na Região do Valentina (às margens da Avenida Perimetral Sul)



Fonte: Imagem do Autor, 2019.

A produção do espaço é um processo histórico, contínuo, produto de relações sociais e indutor de novas dinâmicas sociais e espaciais, tais relações de produção em cada momento histórico determinam a configuração do processo de produção do espaço, envolvendo constantes mudanças ao longo do tempo. A Região do Valentina nesse sentido tem seu espaço transformado a partir de uma nova dinâmica imobiliária, na qual engenheiros e promotores imobiliários são sujeitos que entram no processo e modificam as relações sociais no lugar. Essas relações não são simples, uma vez que carregam consigo movimentações e representações daqueles que produzem hegemonicamente o espaço.

Uma questão que nos toca é compreender o porquê se torna interessante financeiramente investir na periferia. Essa questão então está relacionada ao fato de que o processo de especulação imobiliária que consiste na formação de estoques de bens imóveis (lotes de terra) com o objetivo de que seu valor de mercado aumente futuramente, gerando lucros, é a dinâmica da renda da terra. Isto é, dentro da lógica do mercado há uma dinâmica que aposta na obtenção de maiores lucros no futuro, a partir da valorização do espaço tendo em vista a inserção de trabalho incorporado ao solo, isso então faz com que haja uma elevação dos preços dos imóveis. (Ver Figura 12)

Figura 12 – Imóveis em fase final de construção no Loteamento Parque do Sol, Região do Valentina



Fonte: Harisson Benício (2019)

Nessa imagem, podemos ver o mesmo padrão dos edifícios residenciais, assim se colocam por toda região, nesta área em específico, modificam radicalmente a paisagem, visto que até o início das últimas décadas (2000, 2010) eram áreas quase que estritamente rurais. Realçamos, no entanto, que este padrão de construções, em certos momentos acaba contrastando com edificações construídas em outros momentos, como se observa nas Figuras 13 e 14.

Chamamos a atenção para o processo de transformação do espaço e o seu movimento de constituição. Existem então ações, reações, atividades nas relações sociais que produzem e transformam o espaço. Isto é, o espaço enquanto *locus* da reprodução das relações sociais de produção se modificam constantemente, de acordo com os interesses dos agentes hegemônicos na produção do espaço, que possuem sempre os mesmos objetivos. Embora aconteçam conflitos em alguns momentos, os ideais são os de dar continuidade ao processo de acumulação do capital e minimizar (invisibilizar) os conflitos sociais. Como nos lembra Lojkine (1981, p. 227), referindo-se à localização da habitação e à segregação social na cidade, “seria esconder a realidade e deixar de constatar a segregação espacial cada dia mais forte entre locais de residência dos executivos e locais de residência dos operários e empregados”.

Figura 13 – Edifício de Pequeno Porte entre duas casas de padrão antigo



Fonte: Matheus Oliveira (2020)

Figura 14 – Edifício de Pequeno Porte com maior gabarito



Fonte: Matheus Oliveira (2020)

Conforme se vê, especialmente na figura 13, mas, também de certa forma na figura 14, os edifícios residenciais estão próximos às casas residenciais, e, essas residências já não seguem as mesmas formas e contornos originais, como vimos no capítulo anterior. As formas de acumulação do capital, assim como os modos de reprodução social e as condições de produção se destacam no espaço urbano da cidade capitalista, criando e transformando funções e formas espaciais. Essas alterações atingem as localizações de atividades e dos grupos sociais e refazem, deste modo, a espacialidade da cidade (CORRÊA, 2005).

Essa reorganização espacial no sentido da dinâmica comercial local coloca a região como um novo centro de comércio e serviços, isso atrai outros empreendimentos e melhorias urbanas para esse local. No entanto, com isso também se valoriza o lugar, levando ao encarecimento do preço dos imóveis e potencialmente expulsando os moradores em situação de maior pobreza (VOLOCHKO, 2015). Conforme se vê na instalação de uma faculdade particular de medicina e de supermercado de grande porte em uma das avenidas principais da região do Valentina (Ver figuras 15 e 16).

Figura 15 – Supermercado Bemais instalado na região do Valentina em 2012



Fonte: Matheus Oliveira (2020)

Figura 16 – Faculdade Nova Esperança instalada na Região do Valentina em 2005



Fonte: Disponível em: < <https://www.clickpb.com.br/educacao/facenefamene-promovem-vestibular-concorrido-neste-domingo-137954.html> > Acesso em 07/09/2020.

Nesse contexto, no que tange ao aumento nos preços, especialmente da terra urbana, impulsionados por certa especulação imobiliária sobre a região, os agentes

produtores desse espaço “demonstram seu interesse na expansão do espaço da cidade, na medida já que os agentes produtores valorizam mais a terra urbana do que a rural” (BRUM, 2004, *apud* CAMPOS, 2009, p. 73). No caso da região do Valentina, há alguns comércios e serviços de nível local, com alguns serviços de nível nacional, geralmente nas avenidas principais, o que acaba por encarecer o metro quadrado na área.

Lefebvre (2001) aponta que a cidade então se torna um objeto constantemente moldado e reconfigurado, tendo sua formação influenciada pela demanda de mão de obra dos diversos setores que nela existem e passa a seguir um modelo de formação que venha atender as demandas existentes num espaço capitalista. Embora o capital e as práticas neoliberais já tenham avançado para as mais diversas áreas da sociedade, as atuações nos lugares acontecem de forma distinta, conforme aponta Santos (1978) “O espaço é um verdadeiro campo de forças cuja formação é desigual. Eis a razão pela qual a evolução espacial não se apresenta de igual forma em todos os lugares”.

Ainda nesse sentido, as alterações em João Pessoa e mais especificamente na Zona Sul são notadas e sentidas ao se observar os novos usos dados a determinados espaços atendendo aos interesses do capital. A cidade, então sob uma lógica mercadológica, se coloca nesse processo de urbanização e modernização. No que se refere ao uso do solo Capel (2002) aponta que essas utilizações correspondem às atividades que nele se estabelecem, seja comercial, seja residencial ou de outro gênero. Como existem variações, os usos do solo não são estáveis, fazendo modificar-se simultaneamente as alterações no crescimento físico, no aspecto político-econômico e em mudanças no cotidiano da cidade. O uso do solo na cidade capitalista se torna mercadoria, é um produto vendável e qualitativo, a qualificação acontece com a implementação do trabalho vivo sobre ele. “Com tal generalização [...] o solo tornou-se mercadoria; o espaço, indispensável para a vida cotidiana, se vende e se compra. Tudo o que constituiu a vitalidade da cidade como obra desapareceu frente à generalização do produto” (LEFEBVRE, 2001. p. 79).

No período entre 2010-2019, inúmeras alterações foram vistas no uso do solo em João Pessoa e especialmente no caso estudado na Região do Valentina. Muitas casas antigas que se transformaram em pequenos prédios, comércios de médio porte que passaram a se estabelecer na região, dada a transformação na dinâmica urbana, provocando uma reestruturação urbana. Edward Soja (1993) aponta que o processo de

reestruturação traz profundas transformações para o tecido urbano. Essas mudanças refletem na estrutura da cidade como também nas relações sociais. Observe a sequência de figuras abaixo. (17, 18 e 19)

Figura 17 – Foto Aérea de Parte da Região do Valentina (Em destaque: Terreno do Parque Cowboy; Hachurado Loteamento Parque do Sol)



Fonte: PMJP (1998), adaptações: Sandro Silva, Matheus Oliveira (2021)

Figura 18 – Imagem de Satélite do Loteamento Parque do Sol em 2005. Área próxima ao antigo Parque Cowboy



Fonte: *GoogleEarth* (2018). Org.: Matheus Oliveira; Harisson Benício (2020)

Figura 19 – Imagem de Satélite do Loteamento Parque do Sol em 2017. Área próxima ao antigo Parque Cowboy



Fonte: *GoogleEarth* (2018). Org.: Matheus Oliveira; Harisson Benício (2020).

Conforme se observa nas imagens acima a morfologia urbana se modificou, aqueles espaços anteriormente vazios agora deram lugar a novas construções. Notadamente a lógica do capital avança sobre a periferia das cidades. Fato é também que os lotes que ainda permanecem já foram quase todos adquiridos por pessoas Físicas ou Jurídicas. Podemos então afirmar que esses lotes vazios são frutos da especulação imobiliária. Resultado do capital imobiliário que “aguarda” seu momento ideal, para obter lucros maiores com a venda dos lotes adquiridos. Nessa direção, o economista Paul Singer afirma:

“A posse dos meios de produção é condição necessária e suficiente para exploração do trabalho produtivo, ao passo que ocupação do solo é apenas uma contingência que o estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem o detém. [...] O ‘capital’ imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade”. (SINGER, 1978, pp. 77 e 78)

Ainda nesse sentido, o próprio autor corrobora:

[...] a cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas, o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. Antes pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente da população não tem meios para pagar pelo direito de ocupar um pedaço do solo urbano. Esta parte da população acaba morando em lugares em que, por alguma razão, os direitos da propriedade privada não vigoram: áreas de propriedade pública, terrenos em inventário, glebas mantidas vazias com fins especulativos etc., formando as famosas invasões, favelas, mocambos etc. Quando os direitos da propriedade privada se fazem valer de novo, os moradores das áreas em questão são despejados, dramatizando a contradição entre a marginalidade econômica e a organização capitalista do uso do solo. (SINGER, 1978, p. 87-88)

A partir disso, prova-se então que há uma monopolização da terra pelas forças hegemônicas e que os agentes deixam os terrenos vazios apenas para obtenção da renda da terra, isto é, do lucro obtido apenas com a valorização daquele terreno e com a

valorização da área em seu entorno. A terra em si não possui trabalho, muito embora, tenha todo o trabalho historicamente acumulado na cidade como um todo e na formação do lote, por exemplo, no caso de um loteamento, no entanto, para além disso, se qualifica, isto é, a valorização acontece a partir do trabalho social produtivo sobre ela, visto que o preço, ou seja, está associado às condições diferenciadas da produção do terreno. Como nos diz Gonzalez (2009) *apud* Rodrigues (2016) (p.79) “*si la tierra urbana tiene la capacidad de generar espacio, debemos distinguir rigurosamente que ella no es si misma tal espacio necesita de los hombres para poder desarrollar las actividades (...) deben edificar la tierra*”.

Nessas áreas na cidade que estão vazias e não cumprem sua função social²¹ movimentos sociais e famílias na luta por moradia ocupam esses terrenos. No entanto, muitas vezes são expulsas²² (com a intervenção estatal, no sentido jurídico e de força policial, atuando violentamente em nome da propriedade) e não permanecem por muito tempo, visto que para o setor imobiliário, aquela pode ser considerada como uma área de reserva para o capital no futuro, porque como cada vez mais há uma inserção do capital financeiro no espaço, a propriedade torna-se uma reserva de valor.

No entanto, cabe a ressalva de que essas terras não são tidas como ilegais, uma vez que no Brasil, desde 1850²³, quem possui o título de posse da terra, registrado (oficializado) em cartório tem o direito de propriedade legalizado e mesmo que ao longo dos anos esses direitos de função social, bem como o direito à moradia têm sido subsumidos através de marcos jurídicos que favorecem a classe dominante. A partir de 1850, foi promovido um processo de urbanização desigual e excludente, a negação de direitos, concentração de terras (riquezas), imóveis com altos preços, entre outros. Esse foi o marco inicial da transformação da terra em mercadoria e da privatização da terra no Brasil, contribuindo assim para um acesso desigual à terra. Nesse sentido e sob a perspectiva que estamos vivendo em um país onde os avanços no campo dos direitos que aconteceram anteriormente estão sendo destruídos cada vez mais, aprofundando ainda

²¹ A Constituição Brasileira afirma que: Todos detém o direito a moradia digna e propriedades devem cumprir sua função social, é o que assegura o Art. 6º e o Art. 170 da Constituição Federal de 1988.

²² Em Março de 2019, mais de 100 (cem) famílias foram obrigadas a se retirar de uma ocupação no Muçumagro (Região do Valentina). Disponível em: < <https://portalcorreio.com.br/reintegracao-de-posse-mais-de-100-familias-sao-retiradas-de-terreno-em-jp/>> Acesso em: 21/08/2020.

²³ Dia 18 de Setembro de 1850 (Lei nº601) marcou o estabelecimento da Lei de Terras no Brasil (1850). Garante que só possui a terra quem tem o título de posse, ou seja, só quem possui dinheiro pode comprá-la, afastando (despossuindo) os pobres e os trabalhadores dos meios de produção.

mais as desigualdades sociais. No que se refere, às raízes da desigualdade no acesso à terra, Garcia (2003) aponta:

O destino não estava traçado e o caminho não era único, ainda que o passado tenha o seu peso no presente. O Brasil foi fundado sobre o signo da desigualdade, da injustiça, da exclusão: capitânicas hereditárias, sesmarias, latifúndio, Lei de Terras de 1850 (proibia o acesso à terra por aqueles que não detinham grandes quantias de dinheiro), escravidão, genocídio de índios, importação subsidiada de trabalhadores europeus miseráveis, autoritarismo e ideologia antipopular e racista das elites nacionais. Nenhuma preocupação com a democracia social, econômica e política. Toda resistência ao reconhecimento de direitos individuais e coletivos (p. 9).

É importante ressaltar que naquele mesmo ano, antes da aprovação da Lei de Terras, o então governo brasileiro aboliu o tráfico negreiro no Brasil através da Lei Euzébio de Queiroz (Lei nº 581, de 4 de setembro de 1850). Essas duas leis estavam diretamente ligadas, visto que com a proibição da chegada de pessoas pretas africanas a serem escravizadas, a alternativa encontrada para suprir a mão de obra ‘perdida’ se traduziria em ações que incentivam a utilização da mão de obra assalariada dos imigrantes europeus em maior parte e em menor número, imigrantes asiáticos.

Destacamos ainda que os interesses por trás dessa lei de terras vão também na direção de formar compulsoriamente uma massa de trabalhadores para as fazendas, tanto pelos escravos que iam se tornando libertos e também pelos imigrantes pobres e pelos pobres em geral, que não teriam dinheiro para comprar terras. É a partir deste momento que se inicia grande parte dos problemas pelo acesso à terra e conseqüentemente à moradia, uma vez que não foram oferecidas condições para que os ex-escravizados pudessem obter a posse da terra. Tais condições, de certa maneira, permanecem até os dias atuais, pois o acesso à propriedade privada da terra permanece desigual.

Ainda no que tange ao valor da terra, e da terra sendo vista como mercadoria, a Professora Arlete Moysés Rodrigues (1989) aponta a diferença dessa mercadoria para outros produtos. Ela afirma que:

Esta mercadoria ‘sui generis’²⁴, a terra, tem um preço que é definido pela propriedade, pela capacidade de pagar dos seus compradores e não pela sua produção. Desta mercadoria se obtém a renda. Para determinar-se o preço da habitação acrescenta-se a renda da terra-absoluta e diferencial, os lucros dos investimentos de incorporação, da construção da casa, e os juros do capital financeiro – o que atingirá um número extremamente elevado e inacessível para a maioria dos trabalhadores. (p. 23)

A partir dessa citação percebe-se que a renda não se confunde com o preço. Alguns outros autores, como a professora Ana Fani Alessandri Carlos, a natureza da terra urbana seria diferente da da terra rural, e teria somente preço e não renda, pois sua mercantilização não está ligada à suas qualidades naturais intrínsecas, mas a todo um contexto de produção social do espaço. Avançando nesta direção, elementos jurídicos são importantes para refletirmos sobre o espaço urbano, segundo o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que deveria garantir o direito à cidade para todos e objetiva estabelecer diretrizes gerais da política urbana no Brasil e assuntos relacionados a esta, em seu Art. 39 dispõe que:

“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no Art. 2º desta Lei.”

Há de se ressaltar, no entanto, que o Estatuto da Cidade não se efetiva na realidade conforme está escrito, visto que é uma lei de um Estado burguês. Mesmo com avanços no sentido de dispor de direitos para uma maior democratização da produção e uso da cidade, está distante da efetivação do direito à cidade que é uma utopia, é uma orientação para as lutas por direitos. Seria uma apropriação plena do espaço da cidade que, para se realizar de fato necessitaria uma transformação radical da sociedade e, conseqüentemente, do espaço.

²⁴ Rodrigues (2019) considera a terra urbana uma mercadoria de características específicas, pelo fato da questão de a propriedade atribuir valor a esta mercadoria e que se torna mais valorizada a partir do trabalho humano sobre ela exercido.

A função social da propriedade é estabelecida por lei (Constituição Federal de 1988). É o estabelecimento da propriedade capitalista da terra. Um loteamento vazio posto à venda não tem tanto uso, mas do ponto de vista do capital (e do Estado), cumpre uma função social. Tal registro está firmado no Estatuto da Cidade, sobre a função social da terra urbana e é também estabelecida no Plano Diretor Municipal (2009), que ao mesmo tempo que se coloca no sentido de garantir as funções sociais da cidade, garante também a propriedade:

Art. 2º - O Plano Diretor tem por objetivo assegurar o desenvolvimento integrado das funções sociais da cidade, garantir o uso socialmente justo da propriedade e do solo urbano, e, preservar, em todo o seu território, os bens culturais, o meio ambiente e promover o bem estar da população.

Ainda nesse sentido, Carlos (2010) afirma que há contradições nas construções dos Planos Diretores para as cidades que, não raro, identificam cidade com paisagem urbana, o que traz, como decorrência, a proposta da busca de um “direito à paisagem” como substituto de um possível “direito à cidade”. Além desses dois mecanismos, em 2004, foi aprovada a Política Nacional de Habitação pelo Conselho Nacional das Cidades, de acordo com o *site* oficial do Ministério da Integração Regional, podem ser observadas abaixo alguns dos pontos principais desta política:

“A criação de conselhos das cidades, planos, fundos e seus conselhos gestores nos níveis federal, estadual e municipal”; “A aplicação do Estatuto da Cidade, dos planos diretores e a efetivação da função social da propriedade do solo urbano”; “A integração da política urbana no território – política fundiária, mobilidade e acessibilidade urbana, habitação e saneamento; e - Relação entre os programas governamentais e a política de desenvolvimento urbano”.

Percebe-se então que há um aparelhamento estatal importante, com elementos como o Estatuto das Cidades, Política Nacional de Habitação, Planos Diretores, entre outros, cujos objetivos são claros e se bem aplicados beneficiariam a população urbana de maneira geral, em especial aos mais pobres, fato que não representaria uma revolução nem a garantia do direito à cidade, mas a afirmação de uma sociedade mais moderna, com mais direitos concretos. O que acontece na prática, no entanto, é um certo desprezo ao cumprimento da legislação urbana, há de se ressaltar que o Estado, contraditoriamente ao

que está disposto na Constituição e no Estatuto da Cidade, atua na violação de direitos das classes mais pobres, e que, portanto, necessitaria mais da aplicação dessas leis, visto que, quando existe a possibilidade de vinculação aos interesses do capital privado e dos agentes hegemônicos do espaço, o cumprimento é facilitado e acelerado.

O espaço de uma cidade se constitui a partir de troca sociais, todavia, estas relações envolvem interesses distintos, o que provoca a restrição do uso de determinados espaços segundo a renda familiar. Isso se evidencia quando algumas áreas da cidade voltadas para as elites locais são mais beneficiadas em infraestrutura e equipamentos urbanos do que as áreas voltadas para a população mais pobres, ressalte-se, porém que há um planejamento nesse sentido, o da fragmentação do espaço. Assim, compreende-se que, dentre os muitos agentes hegemônicos que atuam no espaço urbano, o Estado Capitalista com seu aparelhamento jurídico e o setor privado (sobretudo, os proprietários de terra e os promotores imobiliários) são os principais responsáveis pela formação de imóveis na periferia pessoense.

CAPÍTULO 3 – OS PEQUENOS PRODUTORES IMOBILIÁRIOS E SUA ATUAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA PERIFERIA DE JOÃO PESSOA-PB

“A forma da cidade muda mais depressa do que o coração de um mortal”, essa belíssima afirmação foi feita pelo escritor francês, Jean Paul Baudelaire, que quando afirmou isto, estava impressionado com as mudanças, com as transformações que estavam acontecendo ao seu redor. Esta também é a nossa inquietação, pensar como o espaço na Zona Sul de João Pessoa tem se modificado com tamanha velocidade, refletir sobre quem está ‘patrocinando’ tais mudanças? Quem está atuando nesse processo? Perceba então que não estamos focados apenas na mudança da forma, mas, principalmente em seu conteúdo, nas direções que essas transformações seguem. Nos capítulos anteriores, nos dedicamos a construir uma análise do processo histórico de produção da região, assim como, a pensar a ação do Estado capitalista nesta região.

Neste capítulo, procuraremos refletir e inferir sobre as ações dos produtores imobiliários, em especial, os pequenos produtores e como estão participando desta reorganização espacial na região do Valentina. Nesse sentido, a produção social do espaço é voltada a atender as demandas dos principais agentes hegemônicos que o produzem, envolvendo assim uma gama de profissionais, empresas e o poder público em um processo de formação das cidades que deixa marcas na paisagem de acordo com as finalidades, objetivos, desejos e articulações. Produzem nos lugares a partir de velhas e novas formas, nesse sistema que concebe a cidade como uma mercadoria.

A propriedade fundiária dentro do capitalismo, mesmo que com diferentes formas, conforme o processo histórico de produção se constitui, vai se reconfigurando visando uma maior produção e concentração de lucro. A cidade, força produtiva, e as relações sociais que a produzem, vão dando novos significados aos espaços anteriormente “esquecidos”. No movimento competitivo do mundo neoliberal, de produção e consumo acelerados dos mais diversos tipos de mercadoria, mesmo os recursos e produtos mais fundamentais, como a água, essencial à vida humana, até a terra para produção agrícola e moradia, no caso do urbano. A cidade então, se coloca como um elo fundamental para o avanço do capital e o espaço na cidade, por intermédio da força de trabalho, se valoriza

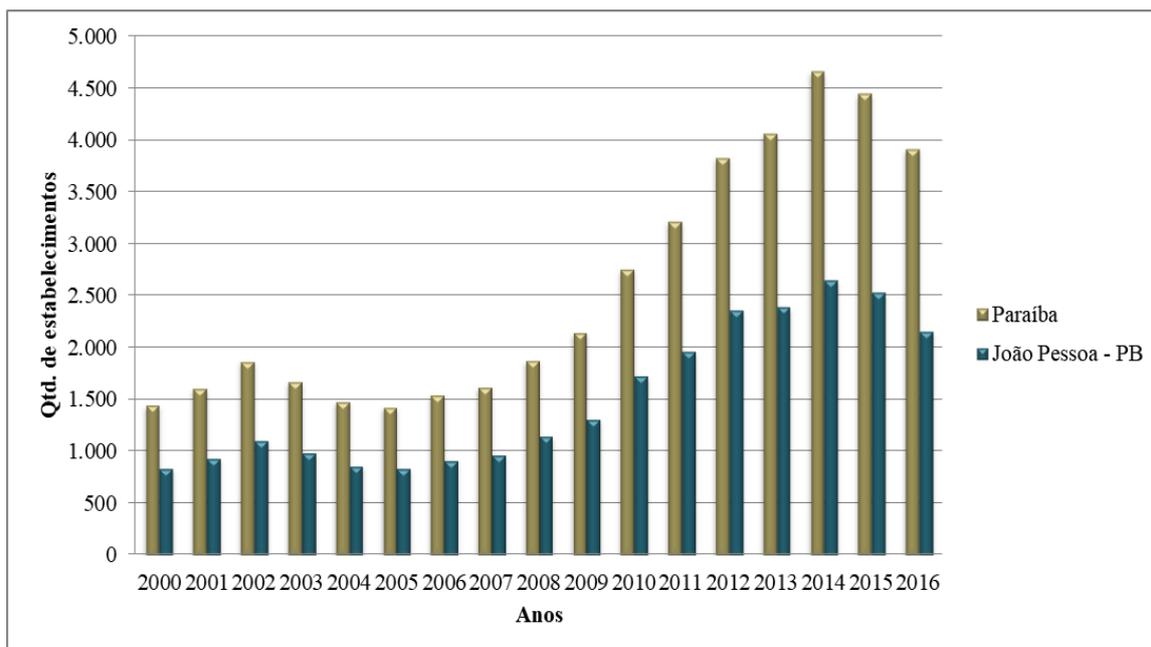
e é vendido aos pedaços que são parte do processo de fragmentação do espaço. Nesse sentido, aponta Topalov (1974) apud Santos (2009):

[...] a cidade constitui uma forma de socialização capitalista das forças produtivas. Ela é o resultado da divisão social do trabalho e é uma forma desenvolvida de cooperação entre as unidades de produção. Em outras palavras, para o capital, o valor de uso da cidade reside no fato de que é uma força produtiva, porque concentra as condições gerais da produção capitalista. Essas condições gerais, por sua vez, são condições da produção e da circulação do capital e da produção da força de trabalho. (p.54)

“A política do capitalismo é dirigida pela necessidade de encontrar terrenos lucrativos para a absorção de capital excedente (...) A urbanização proporciona um caminho para resolver o problema do capital excedente” (HARVEY, 2009, p. 10). Ou seja, a ‘resolução’ deste problema está na expansão urbana, isto é, as dinâmicas do capital incidem diretamente nas dinâmicas urbanas.

A construção de novos prédios residenciais, por toda a região, inclusive dentro do próprio bairro do Valentina, realizados com o intermédio de vantagens (no ato da compra - subsídios, principalmente) concedidas aos compradores e modificam o uso do solo. Essas edificações são o fruto do excedente do capital que passa a ser aplicado inclusive em áreas periféricas da cidade. Geram dividendos maiores aos pequenos construtores e reflete a expansão das cidades, com o avanço do capital sobre a periferia e a articulação do capital financeiro com o setor imobiliário como sendo uma tendência nacional, vejamos o gráfico 1.

Gráfico 1 –Número de Estabelecimentos da Construção Civil na Paraíba e em João Pessoa (2000-2016)



Fonte: RAIS – MTE (2019) Org.: Matheus Oliveira. Elab.: Maressa Araújo (2020)

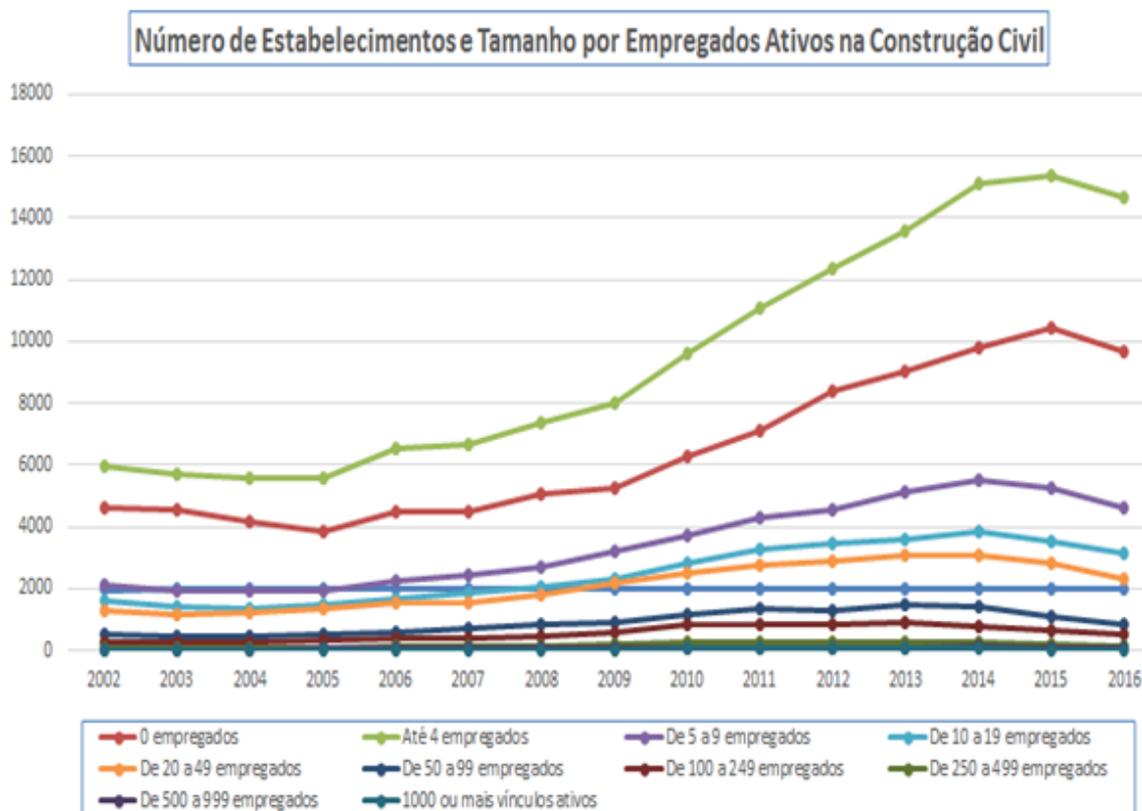
Conforme se observa na tabela acima, tanto no estado da Paraíba quanto em João Pessoa, há um expressivo aumento nas empresas de construção civil, sobretudo de 2009 até 2012, com leve queda em 2013. Entretanto, há um novo aumento em 2014, chegando a mais de 2.500 (duas mil e quinhentas empresas de construção civil) em João Pessoa e mais de 4.500 (quatro mil e quinhentas no estado da Paraíba) e recentes quedas entre os anos de 2015 e 2016.

O período de alta no número de estabelecimentos imobiliários tanto no estado da Paraíba quanto na cidade de João Pessoa coincide com o período de maior avanço do Programa Minha Casa, Minha Vida no Brasil, entre os anos de 2009 e 2019 com fortes incentivos aos investimentos no ramo imobiliário. Isso então nos mostra o avanço do capital sobre a cidade, intensificando a produção do espaço e impulsionando a especulação imobiliária, com a mediação estatal.

Ainda nesse sentido, de acordo com o número de Estabelecimentos e Tamanho por Empregados Ativos da construção civil (RAIS-MTE), as pequenas empresas com até quatro empregados se sobressaem sobre as demais, chegando a pouco mais de quinze mil empregados. Ou seja, as pequenas empresas participam ativamente da produção da cidade, gerando renda e produzindo constantemente a cidade, são agentes reais com participação direta no circuito do capital produzindo imóveis. Essas empresas se dedicam

principalmente à construção de prédios de pequeno porte, por intermédio da massa de trabalhadores que vende sua força de trabalho, contribui tanto para a valorização do espaço quanto para sua fragmentação. (Ver Gráfico 2).

Gráfico 2 – Número de Empregados na Construção Civil (Brasil)



Fonte: MTE-RAIS (2019). Org. e Elab.: RESENDE (2019, p. 43)

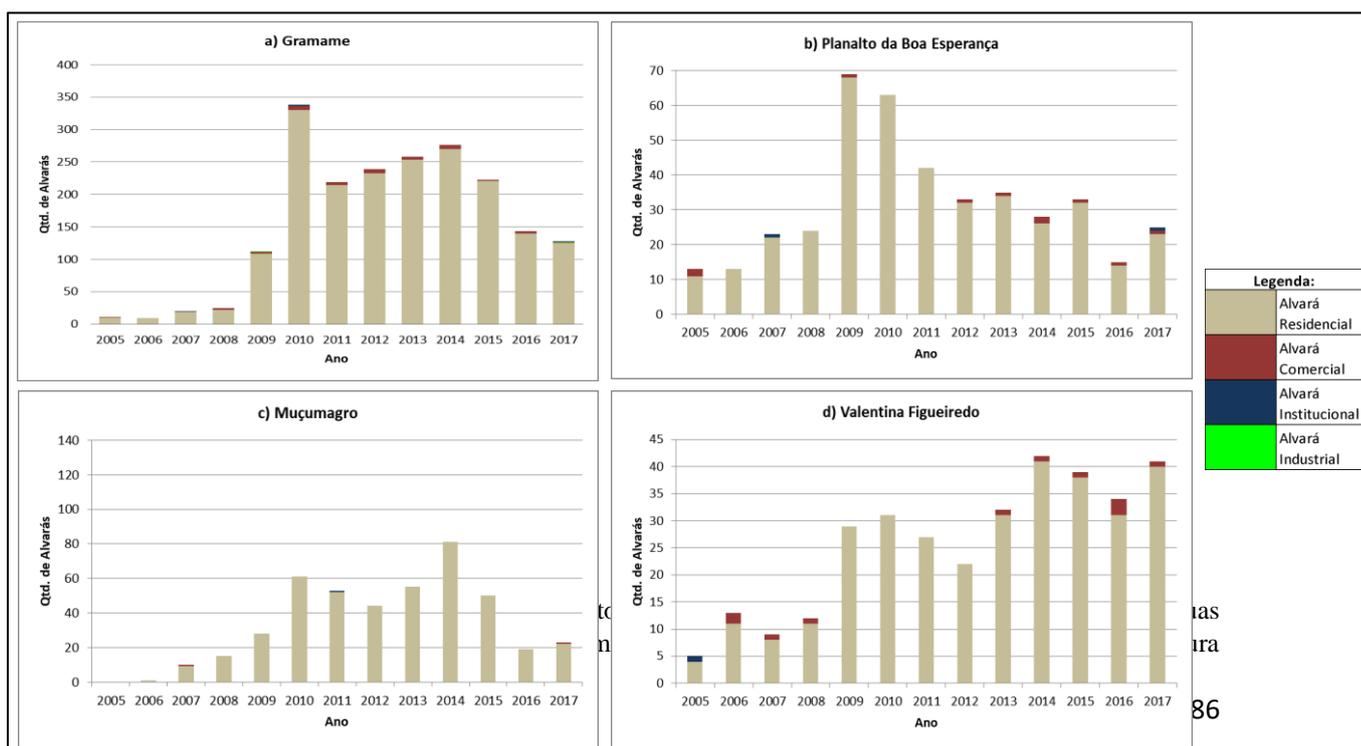
A partir desse gráfico então, se observa que os pequenos produtores imobiliários locais têm sido os principais agentes atuantes em nível nacional, mas também são parte importante dessa ‘nova’ urbanização do Valentina. As pequenas empresas imobiliárias participam ativamente da construção da cidade, gerando renda e produzindo constantemente a cidade, são agentes reais com participação direta no circuito do capital produzindo imóveis conforme apresentado nesta pesquisa. Essas pequenas empresas, de até quatro empregados, geralmente são fundadas por antigos trabalhadores da construção civil compostas de trabalhadores que já trabalhavam com a construção civil, alguns são comerciantes e ou pequenos industriais que investem seus lucros nas construções. Além

desses, existem outros ‘tipos’ de donos de empresas como estas, pessoas que já atuam no ramo da construção civil: como alguns engenheiros e arquitetos, além de um mestre de obras e mais dois auxiliares de pedreiro, foram encontrados alguns exemplos de empresas deste tipo na região do Valentina, durante o curso da pesquisa.

Ainda nesse aspecto, é importante observarmos as atribuições gerais desses construtores, há de se ressaltar, portanto que é o incorporador (pequeno construtor) que adquire o terreno através de negociações com antigos donos de terrenos, áreas rurais ou casas. O setor administrativo dessas pequenas empresas, por vezes, com a administração do próprio construtor, é quem se responsabiliza pelo financiamento para a construção e comercialização do imóvel.

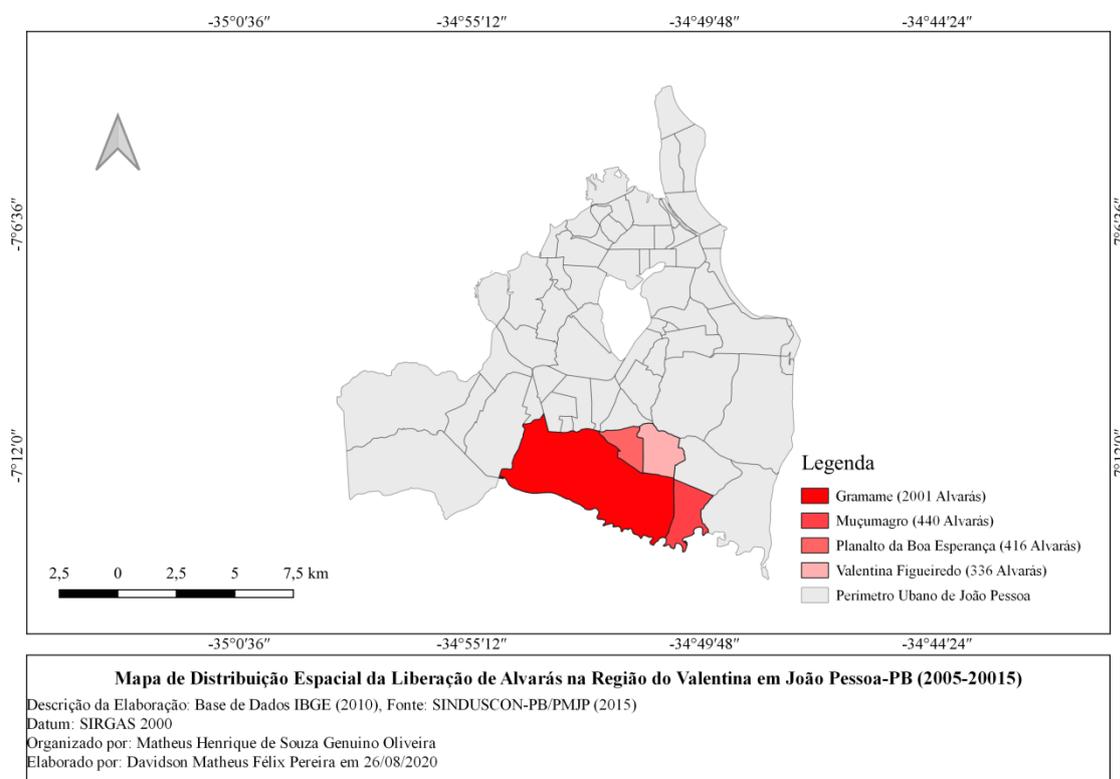
Além disso, outra atribuição desses pequenos construtores é o de decidir o processo de produção relacionado com o aspecto arquitetônico e econômico-financeiro da edificação. Definem, inclusive, como será o uso do solo e negócio que vai viabilizar o empreendimento naquele terreno e para qual camada da sociedade o imóvel será destinado. Logicamente todas essas atribuições e decisões visam um lucro em médio e longo prazo. A seguir, vejamos os dados do SINDUSCON-PB e da Prefeitura Municipal de João Pessoa sobre o número de liberação de alvarás²⁵ na Região do Valentina em um gráfico e logo em seguida de forma espacializada (Observemos o Gráfico 3 e as Figura 20 e 21).

Gráfico 3 – Alvarás Liberados na Região do Valentina entre 2005 e 2017.



Fonte: SINDUSCON-PB; PMJP. Org.: Paula Dieb Martins (2019). Elab.: Matheus Oliveira; Maressa Araújo (2020)

Figura 20 – Espacialização dos Alvarás Liberados na Região do Valentina entre 2005 e 2015.



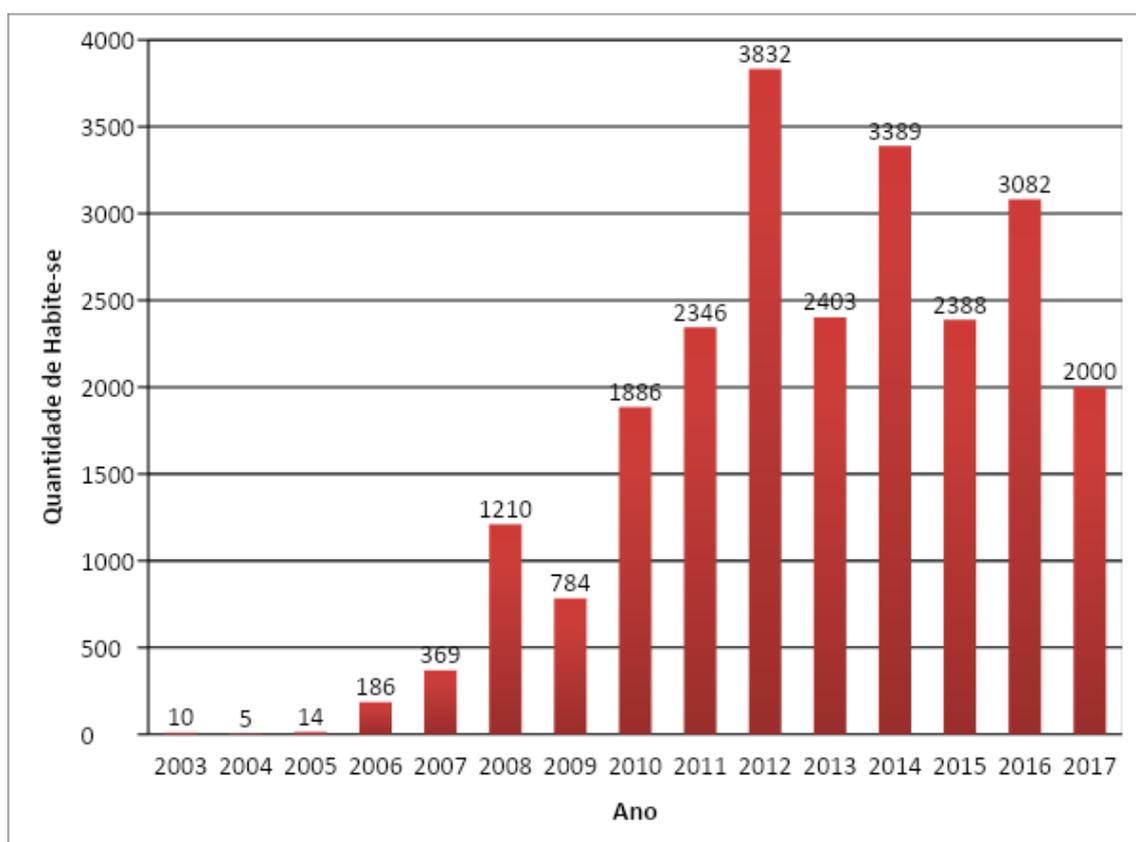
Fonte: SINDUSCON-PB; PMJP. Org.: Paula Dieb (2019); Matheus Oliveira (2020). Elab.: Davidson Pereira (2020)

As duas figuras acima (o gráfico e o mapa, respectivamente) evidenciam a expansão do setor imobiliário na região do Valentina, visto que, embora tenham acontecido algumas poucas liberações de alvarás comerciais, institucionais e menos ainda de alvarás industriais, acontecem várias liberações de alvarás residenciais. Essas documentações são concedidas principalmente entre os anos de 2010 e 2015, período

‘áureo’ do Programa Minha Casa, Minha Vida no Brasil. Ou seja, é então o momento em que mais se expande o mercado imobiliário na periferia de João Pessoa.

Na região do Valentina, as autorizações para construção acontecem especialmente nos bairros de Gramame e Planalto da Boa Esperança. Nos chama atenção ainda a quantidade de documentos de Habite-se, que são atos administrativos autorizados por órgãos competentes (nesse caso, a prefeitura municipal) autorizando o início de determinada obra de edificação. Em outras palavras, o Habite-se autentica uma obra, isto é, significa dizer que seguiu os padrões exigidos pela legislação do município e conforme o próprio nome indica é possível habitar determinada construção/edificação ao final da obra. Vejamos então, no gráfico abaixo, o registro quantitativo de documentos de Habite-se liberados em toda região somada. (Observemos o Gráfico 4).

Gráfico 4 – Habite-se Liberados na Região do Valentina entre 2005 e 2017



Fonte: SINDUSCON-PB; PMJP. Org.: Paula Dieb Martins (2019). Elab.: Matheus Oliveira; Maressa Araújo (2020)

Em vários casos essas construções são decorrentes de boas vendas de empreendimentos anteriores de uma mesma construtora (pequena construtora ou maior, mas, com atuação mais ampla na Zona Sul), e a partir disso mais residenciais multifamiliares são construídos, o que vai desempenhando mudanças na paisagem do bairro e da região como um todo. Na medida em que seus investimentos vão dando o retorno financeiro desejado, a construção de mais unidades vai acontecer continuamente, além, claro, de mudanças nas relações sociais, nos hábitos, isto é, nas preocupações com a segurança e iluminação, com o consumo de bens não duráveis, entre outros.

Fato é que, essa nova urbanização na Região do Valentina é capitaneada por empreendimentos residenciais, protagonizados pelos agentes imobiliários de pequeno porte, muito embora, também existam agentes de maior relevância, sobretudo em termos financeiros atuando nesta dinâmica. No entanto, àqueles que de fato tem aberto novos caminhos e novas casas nessa Região, acabam sendo, um tanto quanto invisibilizados, pensamos então, no papel do trabalhador, em especial, o da construção civil, nesta nova produção do espaço.

3.1. O TRABALHO E O TRABALHADOR NA CONSTRUÇÃO DE UM ‘NOVO’ VALENTINA

O espaço é produzido por relações sociais determinadas e está na raiz do processo de produção da sociedade moderna, se configurando como objeto de estratégias de poder. Tal constituição como aponta Carlos (1987) indica-nos que a análise da relação homem-natureza pode ser colocada em outro patamar, a partir da consideração do processo de trabalho como mediação necessária; o que implicaria a discussão do seu conteúdo social. As estratégias que incidem no espaço urbano estão bem definidas e são refinadas no sentido de beneficiar o próprio mercado e seus produtores, através de instrumentos jurídicos, ferramentas de planejamento urbano, entre outros.

Para o funcionamento da produção hegemônica do espaço o elo fundamental é o trabalho humano. A força de trabalho passou a ser uma mera mercadoria, onde o excedente é expropriado e apropriado pelo capital. Para Seabra (1988) o trabalho passa a ser parte do sistema capitalista, a autora indica que a propriedade levou o

trabalho social a realizar-se como capital na medida em que esse trabalho foi sendo apropriado individualmente e cumulativamente e que esse processo começava e até hoje ainda é regido pelas leis abstratas do valor.

No caso estudado nos referimos ao trabalho da construção civil. Para a maioria dos que fazem parte desse tipo de ocupação estão voltados ao trabalho braçal. Esse tipo de trabalho é, em sua essência, maçante, é uma massa de trabalhadores que constrói o ‘novo Valentina’, diariamente produzem novos prédios, novos empreendimentos comerciais, etc. As características centrais desses trabalhadores expressam a realidade desigual no acesso à educação, saúde e moradia no Brasil.

Conforme pudemos observar em alguns prédios ainda em construção no Planalto da Boa Esperança, no Gramame e no próprio bairro do Valentina, o quadro de trabalhadores é composto por homens (gênero masculino), negros, de classe baixa, analfabetos, semianalfabetos e/ou analfabetos funcionais. Alguns deles são contratados de algumas construtoras maiores e com isso possuem certa estabilidade, no entanto, outros, são contratados apenas para eventuais construções de edifícios e ao término dos serviços são dispensados e tornam-se desempregados. O trabalho produzido no urbano, realiza-se a atender a demandas mercadológicas definidas, sem o conhecimento das nuances do lugar. A realização desse trabalho é voltado ao atendimento de interesses no processo de mundialização produtiva, que envolve relações sociais que vão do local ao global e vice-versa.

Há ainda os contratos do ‘boca a boca’ com trabalhadores da construção civil, cujos compromissos são firmados entre os empregadores (promotores imobiliários) e os empregados. Fato é que boa parte desses trabalhadores tem por objetivo melhores condições de vida, como é o caso daqueles com os quais conversamos²⁶. Vêm do interior do Estado em busca de melhores condições de trabalho e de vida de maneira geral e são obrigados a vender sua força de trabalho e se submeter a fortes pressões das construtoras para uma rápida finalização do empreendimento. Engels (2010) mostra que a população inglesa no século XIX vivia um intenso processo de exploração, uma realidade desumanizante, onde o proletariado é explorado de diversas formas no trabalho e, ainda é submetido a condições extremamente

²⁶ Foram conversas informais, realizadas de maneira virtual com questionamentos mais abertos, sobre condições de trabalho, relações de trabalho, entre outros.

degradantes e insalubres de moradia. E, ao observarmos a fala do Trabalhador A, vemos que o sistema funciona do mesmo jeito :

“Eu sou de Sousa [PB], vim para João Pessoa para trabalhar, estou aqui desde 2014. Não conheço muito a cidade, mas sei chegar no trabalho. Lá eu já era pedreiro, mas, fazia tudo o que ‘botassem’ para fazer. Aqui eu sou assalariado, tenho contrato firmado com carteira assinada pela incorporadora contratante. Quando termino uma obra, a empresa já me manda para outra obra. Mas, conheço gente, que às vezes termina a obra e fica desempregado. Estou firme e consegui comprar o meu próprio apartamento, graças a Deus! Era muito ruim, a gente morava longe, tinha que ficar no aluguel”

Trabalhador A (entrevistado)

Como foi relatado pelo trabalhador A, ele veio para João Pessoa, em busca de trabalho (vender sua força de trabalho) e de possíveis melhores condições de vida. Ele chega para trabalhar em um período de certa estagnação das empresas da construção civil (2014), mas, que é superado nos anos posteriores. As construções destes pequenos edifícios (de 1 ou 2 pavimentos) duram em média seis meses, alguns passam dessa média por serem de 3 pavimentos.

Um edifício com 2 andares, construído por uma pequena construtora, observado durante a pesquisa teve suas obras aceleradas, no mês de setembro de 2019, quando tivemos o primeiro contato. Com apenas dois meses do início da construção, toda a fundação, o térreo e o primeiro andar já estavam erguidos e a previsão de término de toda obra era para o final de dezembro de 2019. Este ritmo veloz nas obras destes prédios é bem comum em diversas construções dentro da região, o que beneficia os compradores do imóvel e claro os construtores, pois vão ganhar, diminuir o tempo de entrega e impulsionar as vendas, obtendo assim lucros e podendo continuar seus investimentos.

É também durante o período comentado pelo entrevistado acima em que se estabelecem mais lançamentos imobiliários na região, entre 2011 e 2013 e entre 2016 e 2018. Tais produtos imobiliários seguem o padrão da habitação popular de mercado, com apartamentos entre 45m² e 60m², especialmente nos bairros de Gramame, Planalto da Boa Esperança e Muçumagro. Como afirma o Corretor de Imóveis A:

Em meados de 2011 foi o período de maior aumento nas construções e aumento nos valores dos imóveis na região do Valentina, até mais ou

menos 2013, 2014, ‘aí’, depois voltou em 2016, e acelerou em 2017 e 2018. Passamos a vender muito mais apartamentos do que casas, sem dúvida. Nessa região em geral, os apartamentos são vendidos na média entre 120 a 135 mil reais. Os imóveis que eu trabalho, são geralmente apartamentos que variam de 50m² à 60m² podendo ser alguns metros a mais ou a menos. No momento atual, os locais em ascensão para venda de apartamentos são Planalto da Boa Esperança e Novo Geisel²⁷. Já para venda de terrenos novos a média varia de 70 a 150 mil, depende muito do tamanho, os terrenos são de 10x20, 10x25, 12x30 A tendência atual para venda de terrenos é o Novo Geisel, pois tem loteamento novo. Eu trabalho com foco em prédios residenciais, pois a procura é maior e a facilidade de financiamento pela Caixa Econômica Federal. Já os imóveis comerciais precisam de bancos privados ou até mesmo parcelar direto com a construtora e não ganham subsídio do governo federal.

Corretor de Imóveis A (entrevistado)

Ainda nesse sentido, o corretor de imóveis A foi questionado ainda sobre o fato de poder comprar imóveis direto na planta, direto com o construtor e com a intervenção do corretor, além disso, quais os fatores poderiam interferir para que houvesse possíveis variações nos valores dos imóveis, além dos tamanhos das metragens, o Corretor de Imóveis A respondeu:

O ‘chamado comprar na planta’ é com o corretor que pode ou não trabalhar para uma imobiliária específica. Quanto a comprar com o corretor terá uma assistência e consultoria gratuita. Os valores são os mesmos, mas o corretor resolve toda documentação e auxilia a construtora. Os fatores que mais determinam os valores dos imóveis são: se a rua é calçada, se possui esgotamento sanitário e especialmente, se aquele imóvel está próximo a rua ‘principal’. Quanto mais próximo da ‘principal’ mais caro é o imóvel. Isso serve para os terrenos também, por isso, muitos terrenos na perimetral ainda estão vazios.

Corretor de Imóveis A (entrevistado)

Ou seja, pelo que o corretor A afirmou pode se inferir que os preços dos imóveis, definidos pelo mercado imobiliário, estão diretamente ligados às condições de infraestrutura do local e também pela localização, isto é, a indústria imobiliária, remodela

²⁷ O chamado “Novo Geisel”, assim como o “Novo Horizonte”, são loteamentos que estão situados no Bairro de Gramame, próximos ao conjunto habitacional Gervásio Maia, o maior conjunto habitacional do Brasil, quando entregue (2010), próximo ao loteamento Colinas do Sul. Margeiam a Avenida Perimetral Sul que foi inaugurada no ano de 2018 e possui 14km de extensão, se inicia na BR-101, no bairro Engenho Velho, nas imediações do Distrito Industrial, corta o bairro de Gramame, parte do bairro do Valentina Figueiredo e se finda nas imediações do Muçumagro.

e impõe valores no espaço urbano. Quanto mais próximos os imóveis forem das avenidas ‘principais’, mais se valorizam e encarecem os preços dos empreendimentos imobiliários. Essas artérias concentram em si o maior fluxo de pessoas, carros, dos transportes públicos, mercadorias e, por conseguinte, uma melhor infraestrutura. De acordo com Villaça (2001), a localização:

“[...] se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.” (VILLAÇA, 2001, p.72).

Dentro do processo de urbanização os terrenos com melhores localizações são destinados para os empreendimentos de alto padrão, que em geral atendem as classes mais ricas, enquanto as áreas mais distantes e carentes de infraestrutura e equipamentos estão voltadas para a população mais pobre. São nas áreas periféricas onde estão os terrenos com preços mais baratos. As diferenças de renda da população estão representadas no espaço urbano a partir do acesso desigual às infraestruturas e equipamentos urbanos da cidade. Nesse sentido, o maior problema do acesso à moradia no Brasil consiste na questão fundiária, ou seja, na propriedade privada da terra fomentada sob a lógica do sistema capitalista. Essa dinâmica é mediada pela lógica do capital, produzindo cidades cada vez mais fragmentadas e desiguais.

No que se refere a questão do trabalho, tanto o trabalhador da construção civil, quanto o corretor de imóveis e os construtores estão envolvidos na produção social do espaço. No entanto, a forma na qual o trabalho é mediado aos três é diferente, desigual e combinada pelo capital, na qual, o empregado braçal da construção civil compõe a base desta pirâmide, pode ser contratado por uma incorporadora ou não e se submete a condições, por vezes, precárias (em termos contratuais, financeiros ou mesmo de trabalho), mas, necessita vender sua força de trabalho para sobreviver.

O construtor é um pequeno capitalista, muitas vezes não é necessariamente um engenheiro ou arquiteto, ou de alguma profissão ligada ao ramo da construção civil, mas, são médicos, pequenos empresários que possuem um capital mínimo e investem no mercado imobiliário. Esses construtores, em sua essência, objetivam o lucro com a venda

de seus imóveis construídos ou mesmo dos seus terrenos, visto que sabem o potencial de valorização de seu produto, a partir de intervenções urbanísticas no entorno de onde investiu. O corretor de imóveis, por sua vez, compreende a legislação urbana e precisa vender sua força de trabalho, mas, de uma forma diferente, ‘apenas para ele mesmo’, ‘faz seus próprios horários’, vende, especula, negocia com o comprador e de certa maneira se articula/negocia ao incorporador, buscando obter sua renda também.

No entanto, esses três atores da produção do espaço urbano na periferia dependem das demandas sociais e estão (deveriam estar²⁸) balizados por regras estabelecidas pelo Estado capitalista, algumas indicadas pela Caixa Econômica Federal, financiadora, outras, pelas legislações municipais, como Habite-se, entre outros. Ainda nessa perspectiva, Martins (2019) contribui apontando uma espécie de perfil das construções nessa região:

No caso das construções em Gramame, *assim como em boa parte da região do Valentina*, 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 conseqüente 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, *por serem pequenos produtores imobiliários*, 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 e mesmo quando ocupam mais de um lote seguem este padrão (MARTINS, 2019, p. 208, grifos nossos).

Nesse sentido, é comum se observar ao caminhar pela região do Valentina, especialmente nas áreas dos loteamentos mais recentes, ruas compostas apenas por pequenos prédios, por vezes, prédios idênticos, com apenas um andar, dois ou no máximo três andares. E, para além disso, por serem construídos de forma padronizada mesmo tendo sido construídos por diferentes incorporadoras. Muitas dessas pequenas construtoras investem em diferentes áreas dentro da própria região, com edificações de diferentes configurações a fim de que possa lucrar tanto com a venda de apartamentos ou

²⁸ Destacamos esse ponto de que essas empresas deveriam estar alinhadas com as indicações da Caixa Econômica Federal, bem como com as leis municipais/estaduais de construção urbana, por que há possibilidade disto não acontecer, isto é, acontecerem movimentos de corrupção durante o processo. Como acontece, por exemplo, na periferia do Rio de Janeiro-RJ, especialmente na Zona Oeste da capital fluminense, onde milicianos são donos de pequenas incorporadoras e vendem apartamentos residenciais sem Habite-se, em alguns casos.

casas menores e, portanto, mais baratas, quanto com a venda ou mesmo a especulação de apartamentos/casas maiores e mais caras.

O trabalho é o elo fundamental da produção capitalista, a incorporação da força de trabalho por parte das pequenas empresas imobiliárias é parte importante nesta dinâmica, isto é, algo que só se tinha em grandes empresas, agora também se encontra nessas pequenas construtoras. A realidade que compõe que estas incorporadoras é que se coloca de maneira completamente distinta, muitos dos trabalhadores que ali atuam, também são do interior do Estado, alguns possuem veículos próprios, sobretudo, motocicletas, outros utilizam o transporte público. Ainda nesse sentido, em obras de prédios maiores, existem estruturas que os abriga nas obras, em outras, eles ficam nos próprios edifícios e passam a semana lá e só aos fins de semana vão pra casa. Enquanto, àqueles que exploram a força de trabalho possuem casa própria, veículo próprio e vivem em realidades completamente diferentes daqueles trabalhadores braçais.

Destacamos ainda que com o aumento da incorporação de força de trabalho, ligado diretamente ao Programa Minha Casa, Minha Vida, aconteceu a maior participação destas novas incorporadoras e os custos nas obras e nos produtos finais passaram a aumentar na Paraíba.

3.2 O CUSTO DO METRO QUADRADO E O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.

A terra urbana é uma mercadoria singular que se torna mais cara à medida que o trabalho humano é incorporado fazendo com que novos imóveis surjam. Nesse contexto, novos serviços e infraestrutura são necessários e fazem com que a terra se valorize mais e que seu preço aumente. Em João Pessoa algumas áreas já se encontram bem edificadas dificultando a compra de terrenos em determinadas regiões, ao capital que necessita se reproduzir ‘restam’ as áreas mais periféricas, mas que também são significativas do ponto de vista econômico, uma vez que são mais baratas (menos valorizadas) no mercado imobiliário.

Essas novas terras a serem incorporadas ao sistema produtivo do capital passam a surgir com mais intensidade após as décadas de 1970 e 1980, graças aos programas de expansão urbana e de programas habitacionais realizados nestas décadas e mais recentemente ligados ao Programa Minha Casa, Minha Vida. Essa mudança de observação sobre a terra no urbano está diretamente relacionada com a prevalência dos interesses mercantis sobre o processo de produção urbano. Nesse sentido, a terra urbana mesmo na periferia se transforma em um bom investimento para o capital, pois é uma reserva de valor que tende a se valorizar ainda mais.

A construção desses pequenos empreendimentos, a venda de habitação popular de mercado ou mesmo a compra de terrenos a fim de valorizá-los tem ganhado cada vez mais expressividade e tem sido a alternativa de lucro concreto dentro do mercado imobiliário. Logo, desse modo se torna mais rentável a construção de grandes edifícios que têm a capacidade de comportar diversas famílias. Diferentemente, a exemplo da casa pode apenas ser destinada para uma única família. Atualmente na Região do Valentina é possível observar a construção de pequenos edifícios, pois estes proporcionam um maior quantitativo de unidades habitacionais, logo, os empresários conseguem obter um maior lucro com a venda dos imóveis, essa é uma estratégia para se lucrar mais. Além dos pequenos prédios, existe ainda outra modalidade de moradia nova, na região do Valentina, que é a das pequenas casas, que na realidade são antigas casas (padrão inicial) da região e que acabam por serem subdivididas em quatro novas casas de pequeno porte, conforme se vê na imagem abaixo. (Ver Figura 21).

Figura 21 – Dois pequenos condomínios horizontais (pequenas casas) na Região do Valentina



Fonte: Imagem do Autor, 2020.

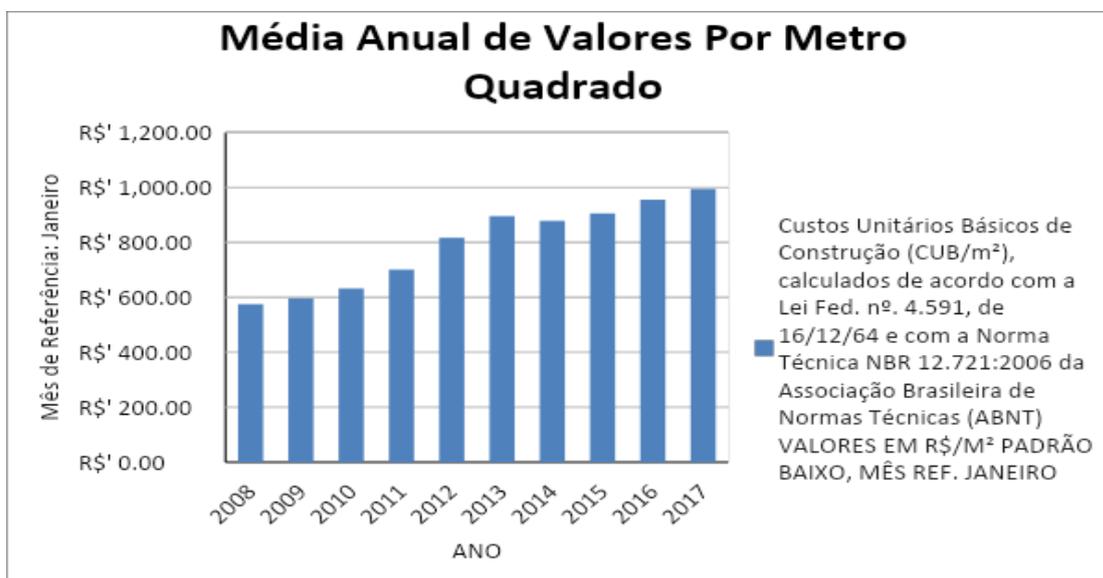
Observa-se então outra prática imobiliária de habitação popular de mercado, o setor imobiliário investe em outros nichos, não apenas nos pequenos edifícios, mas também em pequenas casas, as caracterizando com uma nova roupagem, com vistas a capitalização daquela área. Dentro do modo de produção capitalista o princípio básico com o qual se importa é a geração de renda e lucro, e não importa o que é necessário ser feito para se obter esse lucro. Não são levados em consideração os danos ambientais e sociais, não importam os meios, a finalidade maior é lucrar. Ainda nesse sentido, Carlos (1987) assegura:

O processo de produção do espaço é desigual, isto aparece claramente na paisagem através do uso do solo decorrente o acesso diferenciado da sociedade à propriedade privada da terra, e as estratégias de ocupação do espaço urbano passam de um lado pela estratégia das empresas que produzem sobre o solo – uma estratégia que busca realizar o super lucro, mas de outro, pela estratégia dos movimentos sociais que emergem como decorrência do processo de reprodução do espaço capitalista (apropriação privada), que gera a segregação espacial. (p. 121)

Nesse contexto, impulsionado, especialmente, pelos incentivos estatais, o aumento na quantidade de empresas imobiliárias reverberou também na valorização do solo urbano e, por consequência, um aumento dos preços do metro quadrado na Paraíba

e no custo médio de construção, segundo dados do IBGE, observe o gráfico 5, gerado com base em uma residência unifamiliar de padrão baixo.

Gráfico 5 – Gráfico do Aumento no Custo Médio do Metro Quadrado na Paraíba



Fonte: SINDUSCON-PB (2019), adaptado pelo autor.

Como se vê no gráfico²⁹ acima aumentou consideravelmente os valores do metro quadrado na Paraíba, com exceção de uma pequena estagnação entre os anos de 2013 e 2014, mas, voltou a subir a partir de janeiro do ano de 2015. Essa elevação nos custos acontece, de forma mais intensa, a partir de 2010, pois o PMCMV, aumentou o consumo dos insumos e da mão de obra, ou seja, impulsionou os valores, que são cotados pelas demandas do mercado através da oferta e procura, fazendo assim com que haja uma elevação nos preços. Observe a seguir, a planta de um apartamento de 50m² com poucas áreas de ventilação circulante. (Figura 22)

Figura 22 – Planta de um apartamento de 50m² a ser vendido na Região do Valentina

²⁹ Uma residência unifamiliar de padrão baixo, com um pavimento e área real de 58,64m² e com área equivalente de 51,94m², contendo dois dormitórios, uma sala, um banheiro, uma cozinha e área para tanque (área de serviço).



Fonte: Disponível em: < <https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/leao-de-juda-residence-647283861> > Acesso em: 16/07/2021.

Em João Pessoa, segundo dados do Caged – MTE, os investimentos na área da construção têm aumentado e com isso movimentado o trabalho neste ramo, entre janeiro e maio deste ano (2021), o saldo positivo na Construção Civil foi de 1.481 postos de trabalho, entre as capitais do Norte e do Nordeste do Brasil, a capital paraibana, ficou atrás de Fortaleza-CE (1.863) e Salvador-BA (1.859). Tais dados não indicam necessariamente, um aumento das construções apenas na periferia, mas mostram que também há um incremento da construção civil na região Sul da cidade.

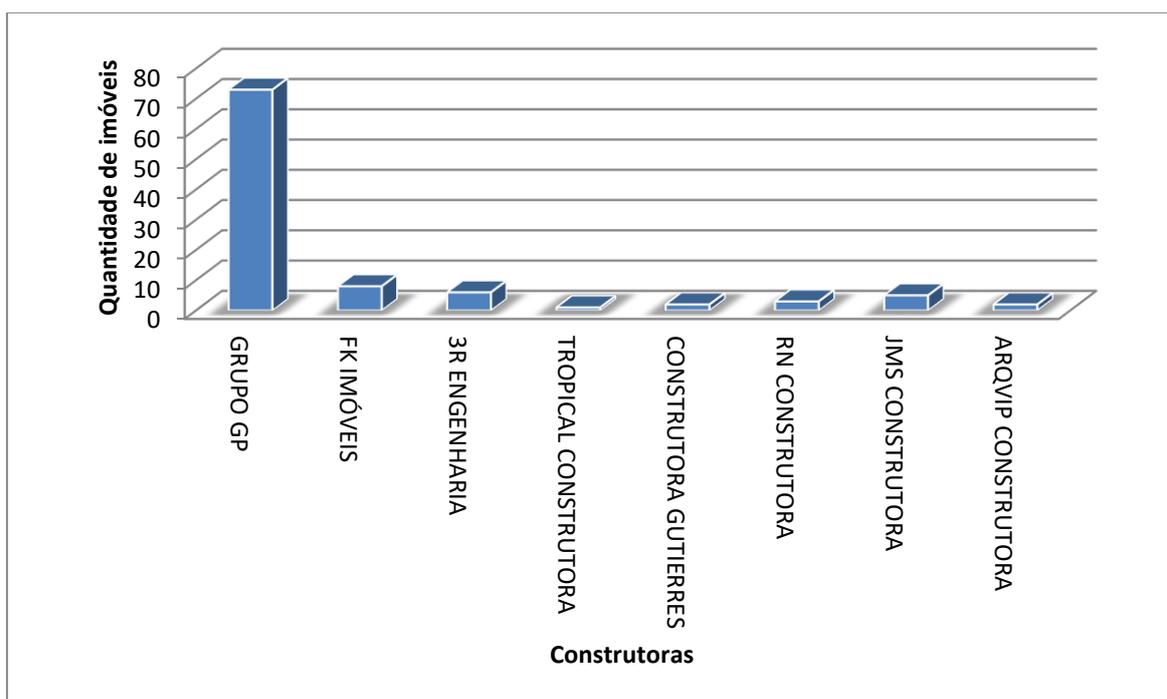
Segundo Carlos (2007, p. 294) "a produção do espaço urbano é pensada a partir de duas dimensões, mas em ambas o espaço produzido torna-se mercadoria assentado na expansão da propriedade privada". Assim, a cidade surge como mercadoria a ser explorada e consumida no mercado imobiliário. Já na segunda dimensão, o capital redefine o sentido do espaço que assume também a condição de produto imobiliário. O espaço urbano passa a ser comercializado, o aumento nos valores do metro quadrado na Paraíba significa dizer que houve uma alta incorporação de trabalho e serviços sobre a terra urbana, transformando qualitativamente essa mercadoria tão importante. De acordo com Corrêa, 2011, p. 28.

“O processo de produção da cidade tem por característica fundamental produzir um produto que é fruto do processo social de trabalho, enquanto processo de valorização, que aparece sob a forma de

mercadoria, que se realiza através do mercado; isto é, a terra urbana é comprada e vendida no mercado imobiliário enquanto mercadoria”.

No curso da pesquisa foram realizadas algumas pesquisas sobre a atuação dessas pequenas construtoras e pequenas incorporadoras na região do Valentina, os dados nos quais nos baseamos para produção do mapa e dos gráficos que aparecerão a seguir, foram coletados através dos sites e das redes sociais das próprias construtoras. Listamos cem imóveis de oito incorporadoras construídos entre os anos de 2010 e 2021 na região do Valentina, destacamos então, a quantidade de imóveis feitos por cada construtora e a quantidade de imóveis por ano. Observe inicialmente, o gráfico referente ao quantitativo de imóveis por construtora. (Ver Gráfico 6)

Gráfico 6 – Quantitativo de imóveis por construtora

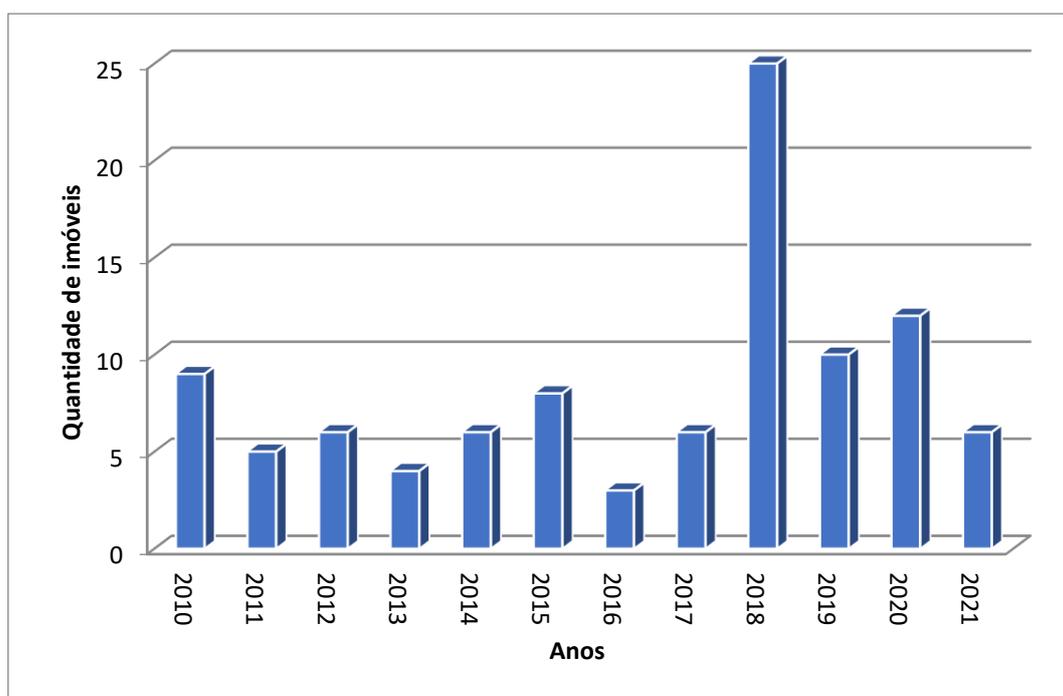


Elab.: Maressa Araújo (2021). Org.: Matheus Oliveira (2021).

Ao analisarmos o gráfico é possível ver uma expressiva aparição do Grupo GP (Grupo Guedes Pereira), construtora com certa tradição no mercado imobiliário pessoense, iniciado ainda na década de 1980 como construtora SOENCO. O grupo diversificou os investimentos, possuindo um *site* exclusivo para imóveis em regiões centrais da cidade e outro para a região Sul. A construtora tem edificações espalhadas

pela cidade, mas notadamente com atuação forte na Zona Sul, se colocando como uma grande construtora, mesmo em uma região de outras pequenas construtoras. Dos cem imóveis listados, setenta e três foram construídos pelo Grupo GP, ou seja, mais 70% dos imóveis da nossa amostragem tiveram a intervenção deste grupo. Os vinte e sete imóveis restantes são divididos entre as outras sete construtoras, a FK imóveis teve a construção de oito imóveis, 3R engenharia teve seis imóveis e a JMS construtora cinco imóveis concluídos. E as construtoras RN, Gutierres, Arqip e Tropical, tiveram três, dois, dois e um imóvel, respectivamente. Observe abaixo a distribuição anual das construções de prédios de um a três andares. (Ver Gráfico 7).

Gráfico 7– Distribuição Anual das Construções



Elab.: Maressa Araújo (2021). Org.: Matheus Oliveira (2021)

A análise do gráfico acima evidencia um número significativo de construções de pequenos prédios no ano de 2018, com vinte e cinco construções, número seguido pelas doze edificações no ano de 2020. As construções no ano de 2020 nos chamam atenção pelo fato que possivelmente se aproximariam ou talvez chegassem ao mesmo número de 2018. No entanto, face à pandemia de COVID-19, durante algum tempo a construção civil permaneceu impossibilitada de dar prosseguimento às obras iniciadas anteriormente ou mesmo de iniciar novos projetos.

Destacamos ainda as construções realizadas entre os anos de 2010 à 2015, somando quase quarenta prédios caixotes levantados nesta região, número expressivo. Note-se também, o baixo número de edificações listadas no ano de 2016, não por coincidência, o ano do golpe político sofrido pela então presidenta eleita em 2014, Dilma Rousseff (PT). O *impeachment* imposto pelo ‘centrão’³⁰ ligado à reacionária direita provocou uma instabilidade política, provocando certa queda no setor imobiliário. Entretanto, após certa estabilização em nível político nacional e com alta do dólar e por conseguinte nos valores dos materiais, além de aumento nos valores dos imóveis, seguiu a oferta de negociações de imóveis na região. Observe abaixo que durante o tempo pesquisado há uma concentração dos imóveis no bairro do Gramame (Ver Tabela 3).

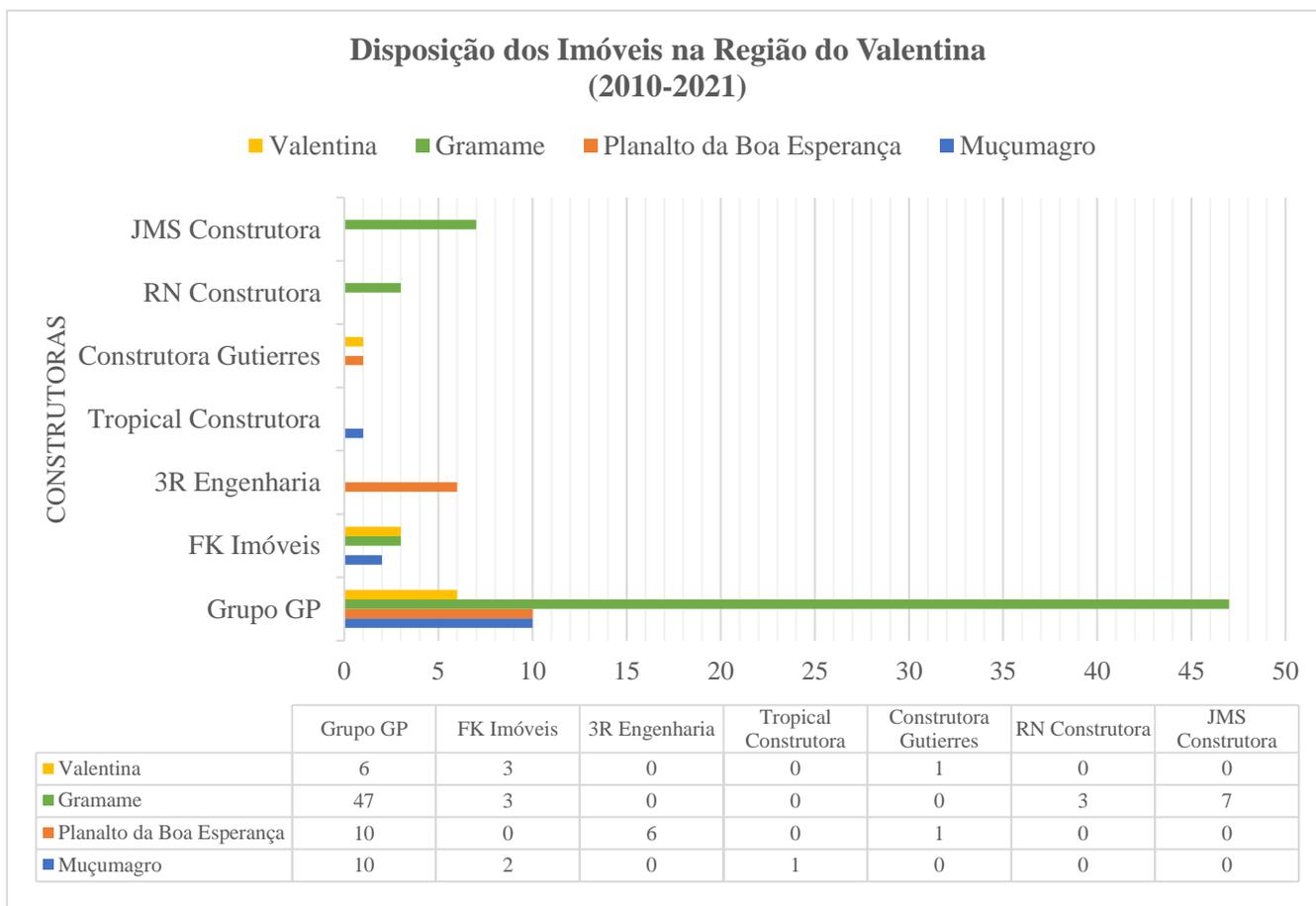
Tabela 3 – Disposição dos Imóveis na Região do Valentina

CONSTRUTORAS	DISPOSIÇÃO DOS IMÓVEIS
GRUPO GP	10 no Muçumagro (entre 2010 e 2019); 10 no Planalto da Boa Esperança (entre 2018 e 2020); 47 no Gramame (entre 2010 e 2020); 6 no Valentina (entre 2010 e 2021)
FK IMÓVEIS	2 no Muçumagro (entre 2010 e 2020); 3 no Gramame (entre 2010 e 2019); 3 no Valentina (entre 2010 e 2020)
3R ENGENHARIA	6 no Planalto da Boa Esperança (2020)
TROPICAL CONSTRUTORA	1 no Muçumagro (2020)
CONSTRUTORA GUTIERRES	1 no Planalto da Boa Esperança (2020); 1 no Valentina (2019)
RN CONSTRUTORA	3 no Gramame (entre 2010 e 2018)
JMS CONSTRUTORA	7 no Gramame (entre 2016 e 2021)
ARQVIP CONSTRUTORA	2 no Gramame (entre 2010 e 2020)

Elab.: Matheus Oliveira
(2021)

³⁰ Esse termo é calhado a partidos políticos que não possuem ideologia política definida, ou seja, não são nem de direita, nem de esquerda, em tese. A bem da verdade, estão associados a seus próprios interesses e de certa forma ligados a partidos de direita.

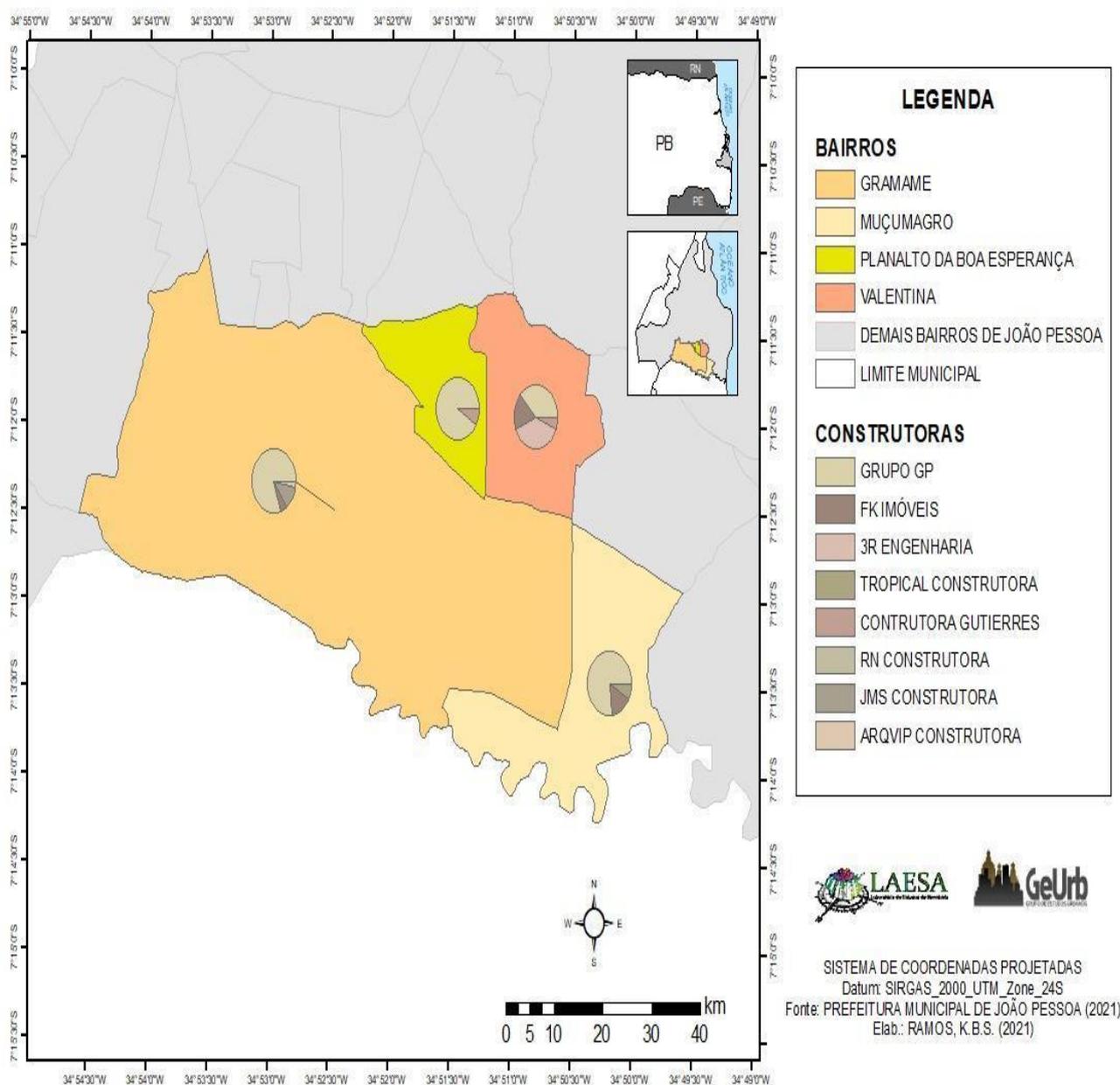
Gráfico 8 – Disposição dos Imóveis por Bairro e por construtora



Org.: Próprio Autor; Igor Carlos (2021)

Observe que a distribuição dos imóveis, concentra-se em mais 60% no bairro do Gramame, área onde inclusive estão situados alguns dos conjuntos do Programa Minha Casa, Minha Vida na região. Vê-se então uma intensa ação estatal nesse ‘projeto’ de expansão urbana, impulsionada pelas pequenas construtoras, mas também com a ação de construtoras maiores dentro da cidade. Em seguida, estão os bairros do Planalto da Boa Esperança (onde muitos dos imóveis são vendidos como se estivessem no Valentina), com dezessete imóveis e o bairro de Muçumagro com onze imóveis e por fim, o bairro do Valentina com dez imóveis. Veja-se também a espacialização de alguns desses dados na figura 23.

Figura 23 - Especialização da Atuação das Construtoras na Região do Valentina



Ao conversarmos com uma moradora de um edifício residencial com seis apartamentos e dois pavimentos, feito pela construtora Gutierrez, situado no Planalto da Boa Esperança e um morador de um edifício residencial da construtora RN, situado no Loteamento Novo Milênio, no bairro do Gramame, percebemos, em suas falas a facilidade para finalização da obra e da compra e um tom de reclamação com relação ao acabamento das obras. Observe abaixo, as duas falas:

Foi muito rápido pra terminar esse prédio, nós viemos aqui em setembro (2019), ainda estavam construindo, fechamos negócio no final de janeiro (2020). O construtor e o corretor ajudaram muito, demos um sinal, negociamos a entrada e inicialmente não pagamos as prestações do apartamento por causa da pandemia. Nos primeiros seis meses não pagamos a prestação. Mas, agora já estamos pagando. Só deu um ano pagando e já começaram a surgir os problemas, minha varanda está com a parede toda 'fofa', por causa das chuvas e agora estão aparecendo goteiras também. Tentamos contato com o construtor, ele pediu para falarmos com o mestre de obras, mas até agora nada.

Moradora D, Junho de 2021.

A gente começou a procurar apartamento no início de 2016, aí visitamos alguns e gostamos deste. Começamos a negociar junto com o corretor e o construtor no meio de 2016 e já no natal nos instalamos por aqui. Seguimos as instruções do corretor, ele nos ajudou bastante, negociou direto com o construtor e facilitou os trâmites. O avaliador da Caixa disse que o apartamento seria 118 mil reais, mas, no contrato que firmamos com o construtor a venda teria sido fixada em 115 mil reais, o corretor entrevistou por nós e saiu por 115 mil, mesmo. Tanto o corretor, quanto o construtor nos garantiram que teríamos cinco anos de garantia do apartamento, então qualquer coisa que acontecesse eles seriam responsáveis e só íamos poder mexer no apartamento depois desse tempo. Nos dois primeiros anos, não tivemos problemas, mas, depois, começaram as goteiras na época da chuva. Cansei de falar com o mestre de obras para ajeitar. No fim, eu e mais dois vizinhos subimos na laje e resolvemos, mas, era pra ter sido eles.

Morador E, Maio de 2021.

Baseando-nos nesses depoimentos é possível observar, a velocidade na qual se negocia e se vende os imóveis nessa região. As tramitações duram em média, dois, três meses e mesmo antes das negociações burocráticas ocorrerem, já acontecem as visitas e vendas dos imóveis, mesmo ainda em obras. Há nos dois depoimentos também, uma

atuação forte do corretor de imóveis que trabalha em conjunto em alguns casos com o próprio construtor.

Ressalte-se ainda que, após a finalização das negociações de venda do imóvel, não há mais a participação do construtor (incorporador), mas há a participação da incorporadora, através das intervenções do mestre de obras do edifício e que durante cinco anos ao menos os compradores dos imóveis possuem por direito firmado em contrato a garantia de possíveis reparos nos apartamentos ou casas. Geralmente, os reparos devem ser feitos por causa de possíveis intempéries, como a ação das chuvas, do vento, do sol, entre outros.

Destaca-se ainda o pouco tempo que os imóveis construídos por essas pequenas construtoras resistem às ações climáticas, especialmente. Um, dois anos e os problemas de ordem estrutural começam a surgir. Tais problemas surgem por causa da aplicação de materiais de baixa qualidade ou mesmo pela pressa na finalização das obras, o que acaba ocasionando transtornos para os moradores.

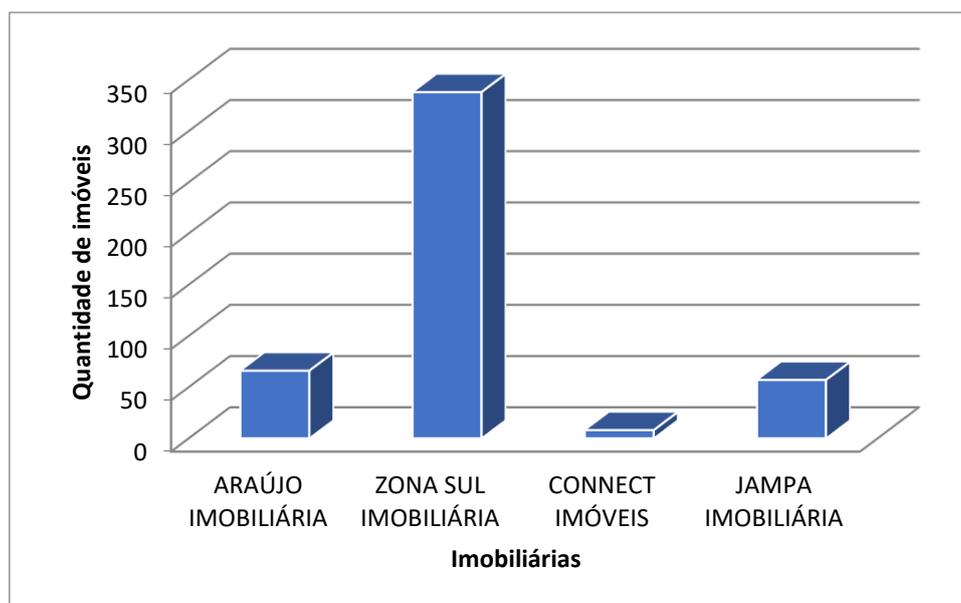
Consideremos também a participação das imobiliárias nesse processo de crescente urbanização e expansão urbana na borda Sul da cidade. Listamos 469 imóveis, entre casas, apartamentos e terrenos negociáveis, isto é, para venda, aluguel ou permuta, disponíveis em algumas das imobiliárias mais atuantes nesta região da cidade. Observe a tabela e em seguida o gráfico abaixo. (Tabela 4 e Gráfico 8)

Tabela 4 - Quantidade de Imóveis Disponíveis por Imobiliária

IMOBILIÁRIA	QTD. DE IMÓVEIS	%
ARAÚJO IMOBILIÁRIA	66	14,1
ZONA SUL IMOBILIÁRIA	338	72,1
CONNECT IMÓVEIS	8	1,7
JAMPA IMOBILIÁRIA	57	12,1
TOTAL	469	100,0

Org. e Elab.: Próprio Autor, 2021. Fonte: *Sites* e Redes Sociais das Imobiliárias

Gráfico 8 - Quantidade de imóveis disponíveis por imobiliária



Elab.: Matheus Oliveira (2021)

Nota-se, portanto, uma vasta dominação por parte da Zona Sul Imobiliária, que conforme aponta seu próprio nome, atua fortemente na Zona Sul da cidade, com escritórios nas avenidas principais dos bairros do Ernesto Geisel e dos Bancários. Essa imobiliária, entretanto, tem expandido negócios também para áreas mais centrais da cidade, inclusive em bairros litorâneos, possuindo inclusive uma rede social “exclusiva” para negociações em tais áreas, com um perfil na rede social *Instagram* “Zona Sul Imobiliária Praia”. Neste perfil, é possível encontrar venda de imóveis em bairros como Bairros dos Ipês, Bairro dos Estados e no Bessa, por exemplo, com prédios em padrões relativamente semelhantes aos da região Sul da cidade.

Há também uma aparição importante das imobiliárias Araújo e Jampa, sendo que nesta última seu dono é atuante nas redes sociais da empresa, tentando utilizar-se das vendas e negociações de imóveis feitas para ingressar na carreira política. Com um discurso de “realizar sonhos”, Eder da Jampa, como é conhecido, candidatou-se a vereador em João Pessoa pelo Patriota, na última eleição municipal (2020), mas não teve uma quantidade expressiva de votos e não foi eleito.

3.3 O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: Moradia e Dignidade?

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi um programa do governo federal brasileiro, instituído pela Lei 11.977 no dia 7 de julho de 2009, elaborado pela Casa Civil da Presidência da República. Esse programa habitacional já havia sido anteriormente aprovado como Medida Provisória em março do mesmo ano e surgiu tendo como um dos seus objetivos reaquecer a indústria da construção civil que havia sido muito prejudicada pela crise econômica mundial de 2008. De acordo com Costa (2019) a aprovação do PMCMV acontece anos após grandes empresas regionais entrarem com mais afinco no mercado financeiro. Essa entrada utiliza-se de garantias jurídicas como a aprovação da lei nº 9.514/97 que criou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e seus diversos instrumentos para aceleração da produção do capital, como letras de crédito imobiliário (LCIs), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRIs) e, anterior a isso, os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), além da alienação fiduciária³¹.

O aparelhamento jurídico deu garantias e condições para a ampliação do mercado imobiliário, facilitou e potencializou a ação das grandes e também das pequenas empresas do setor em todo o Brasil, nas quatro faixas que o programa abrange. Em nosso caso específico analisaremos as ações do programa habitacional voltados às faixas 1,5 e 2. Espalhado pelo Brasil inteiro, o PMCMV é um dos maiores programas governamentais para habitação, destacamos então que os programas se diferem das políticas públicas e dos planos políticos³², visto que são mais específicos, sendo basicamente um aprofundamento do plano, com objetivos concretos e um planejamento de curto para médio prazo. Os programas são conjuntos de projetos – menor unidade do processo de planejamento – no qual seus resultados procuram alcançar a meta maior de uma política pública.

As Políticas públicas são mais abrangentes e abarcam os conjuntos de programas, planos, ações e decisões tomadas pelos governos, sejam nas instâncias federal, estadual ou municipal. A construção dessas políticas públicas conta com a participação de entes

³¹ De acordo com Costa (2019) é um instrumento econômico que deu garantias aos investidores de que possíveis riscos ou uma desaceleração da economia com ampliação do desemprego, recairiam sobre o consumidor final inadimplente, por mais de três meses, podendo a instituição credora retomar o imóvel e revendê-lo em leilões.

³² Os Planos públicos se configuram por serem diretrizes mais abrangentes compondo objetivos gerais e planejamentos de longo prazo, cujos estudos e análises identificaram estratégias e metas a serem desenvolvidas, de modo que encaminham a ideologia que sustentará programas e projetos, sendo estes elaborados de acordo com suas premissas.

públicos e/ou privados com o objetivo de possibilitar direitos de cidadania (social, cultural, étnico, econômico) para os diversos grupos da sociedade, visando dessa forma solucionar situações socialmente problemáticas. Com isso, uma política pública pode ser uma política pública de governo – alternância de poder – ou de Estado – independente do governo e do governante, sendo válido pela Constituição Federal de 1988.

O financiamento dessas políticas públicas de habitação acontece através da utilização de bancos públicos, de acordo com Leite (2011) a Caixa Econômica Federal, desde 1986, passou a atuar em várias frentes de ação, principalmente através da concessão de financiamentos para a construção de moradias pelos agentes públicos e pelos agentes privados. Além disso, também concede crédito direto aos cidadãos que visam adquirir um imóvel, isto é, a CEF intervém tanto na oferta, quanto na demanda.

O PMCMV tem como objetivo facilitar a aquisição da casa própria – principalmente às famílias de baixa renda – em municípios de todo Brasil. As famílias precisam ter renda mensal até dez salários mínimos (considerando os valores da época da criação do programa) para se adequarem aos parâmetros exigidos do programa, no qual é oferecido subsídio para o financiamento dos novos empreendimentos de habitação, reduzindo dessa forma o valor das prestações a serem pagas. Por mais que tenham acontecido alguns erros, algumas contradições, não se pode negar que o PMCMV foi o maior programa habitacional do Brasil em 30 anos e que houveram avanços com relação ao BNH finalizado em 1986. Segundo Guimarães (2013) *apud* Santos (2019):

Se na época do BHN (1964 -1986) a população de baixa renda não conseguiu, de fato, ter acesso ao financiamento sendo expulsa para regiões periféricas da cidade, sem serviços, infraestrutura equipamentos e empregos, com o PMCMV a população de baixa renda de novo é encaminhada para as regiões periféricas e sem infraestrutura, entretanto, numa nova modalidade, com a casa regularizada, e portadora do direito de posse sobre a mesma até que se conclua o pagamento do financiamento (10 anos). Não há dúvidas que tanto em relação à regularização da casa, como ao subsídio repassado aos beneficiários, há um avanço, entretanto, o formato do PMCMV, ainda esbarra na localização e demarca o espaço na cidade em que a população de baixa renda deve ocupar (2013, p. 202). (Ver Figura 17).

O Programa Minha Casa, Minha Vida, concedia subsídios, isto é, um aporte financeiro às famílias que desejavam obter residências (casas ou apartamentos em

determinadas áreas da cidade), tal concessão por parte do governo federal acontecia de acordo com a renda mensal de determinada família, veja na tabela a seguir como aconteciam as distribuições de subsídios. (Tabela 5)

Tabela 5 – Concessão dos Subsídios Concedidos no PMCMV

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO PMCMV	TIPO DE SUBSÍDIO CONCEDIDO
Até R\$ 1.800,00	Faixa 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros. 8,16% de juros ao ano.
Até R\$ 2.350,00	Faixa 1,5	Até R\$ 45.000,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 3.600,00	Faixa 2	Até R\$ 27.500,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano.
Até R\$ 6.500,00	Faixa 3	Sem concessão de subsídios, mas, com 8,16% de juros ao ano.

Fonte: Ministério das Cidades; PMCMV. Org.: Matheus Oliveira

No que se refere à concessão de subsídios e ao financiamento dos imóveis produzidos por pequenos produtores imobiliário, na maioria das vezes é feito pela Caixa Econômica Federal ou eventualmente pelo Banco do Brasil, há ainda a possibilidade de ser feito por um banco privado (Itaú, Bradesco, Santander, entre outros), mas nesse caso

o subsídio³³ é menor. No caso de um apartamento de quarenta e sete metros quadrados, na região pesquisada, são geralmente 360 prestações, ou seja, 30 anos pagando, caso deixe de pagar na data certa, na próxima parcela serão acrescidos juros, multas e correções. Caso o morador não efetue o pagamento da prestação durante três meses, o morador será levado ao cartório. Se o morador não tiver condições de pagar terá de deixar o imóvel sem receber nada do que já pagou para que o mesmo retorne ao ciclo do capital, através dos leilões ou outro tipo de negociação de imóveis.

Segundo a cartilha do PMCMV, (p.1)

“Você pode perder o imóvel adquirido no programa Minha Casa, Minha Vida isso pode acontecer quando você atrasa o pagamento de duas ou mais prestações. nesse caso, a dívida é cobrada toda de uma vez e você não pode comprar outro imóvel com os descontos e vantagens do programa minha casa minha vida. por isso, quando tiver qualquer problema para pagar as prestações, procure a CAIXA imediatamente” Caixa.” (BRASIL, 2019)

Realçamos ainda que no processo da compra de um imóvel, especialmente, os de faixa 1,5 e 2 existem negociações cambiáveis, por exemplo, a maioria dos apartamentos nessas faixas, já são vendidos com taxas de ITBI³⁴ e taxas de cartório, o que de acordo com a cláusula sexta do contrato de compra e venda de um apartamento financiado pela CEF: “As despesas decorrentes de ITBI e Cartório sob o imóvel ora transacionado, ficarão por conta do *Promitente Vendedor* e as despesas originadas pela retirada da Carta de Crédito habitacional, junto à instituição financeira por conta dos *Promissários Compradores*”. Isto é, taxas de regulamentação do imóvel, são pagas pela construtora e as taxas bancárias são pagas pelos compradores, cujo custo para os consumidores é na média de R\$ 1.300,00.

Além disso, há também taxa de entrada que varia de acordo com o tamanho, a localização do imóvel e as negociações com a construtora, visto que essa taxa de entrada é paga diretamente aos seus representantes. As taxas de entrada dos imóveis abaixo foi de: R\$ 9.500; R\$ 10.800; R\$ 13.500 e R\$ 16.500, para imóveis de 47m²; 51m²; 55m² e

³³ Auxílio (crédito) concedido pelo governo federal (que banca parte do imóvel) às famílias que estão na iminência de adquirir imóveis.

³⁴ O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo devido quando há transição de um imóvel “inter vivos”, ou seja, quando há venda. Ele deve ser pago para o município por quem compra uma moradia e é uma etapa que deve ser realizada para oficializar a aquisição da propriedade.

63m², respectivamente. Esses valores normalmente são pagos em boletos ou carnês, a partir de negociações com as incorporadoras, durante o período de um ou dois anos.

Ou seja, enquanto o comprador deve pagar à Caixa Econômica Federal valor das prestações do imóvel, paga também à construtora o valor da entrada, a qual a depender do tempo a ser paga, varia entre quinhentos e seiscentos reais. Outra taxa variável, a ser quitada pelo comprador do imóvel é o chamado “sinal de entrada”, seu valor também é negociado diretamente com os construtores, é o valor pago pela garantia da compra do imóvel. Negociações feitas por imobiliárias indicam a possibilidade da compra do imóvel sem o pagamento do sinal e com “*zero de entrada e toda documentação inclusa*”, no entanto, esses valores são acrescidos no valor da prestação da casa/apartamento.

A seguir, vejamos um exemplo de comparação de quatro imóveis de diferentes dimensões na Região do Valentina. Essa Tabela foi construída a partir da soma dos valores dos juros, e aos valores da amortização e do seguro³⁵, isto é, dos encargos cobrados mensalmente. (Tabela 6).

Tabela 6 – Encargos a Serem Cobrados

Tamanho dos Imóveis	Taxa de Amortização + Taxa de Juros	Seguro/FGHAB	Valores a serem pagos em um ano;
47m²	R\$ 483,28	R\$ 10,95	R\$ 5.799,36
51m²	R\$ 513,34	R\$ 12,65	R\$ 6.160,08
55m²	R\$ 540,11	R\$ 16,85	R\$ 6.481,32
63m²	R\$ 571,18	R\$ 20,15	R\$ 6.854,16

Fonte: Caixa.gov.br. Elab.: Matheus Oliveira (2020).

Conforme se observa na tabela acima os valores das taxas de amortização e de juros, além dos valores dos seguros passam a serem maiores, conforme a dimensão do

³⁵ No ato da compra/financiamento do imóvel um seguro é feito para caso aconteça um possível falecimento do proprietário sua família continue o pagamento do financiamento e ao final receberá o imóvel completamente quitado. Observe as questões deste seguro de forma mais detalhada no Anexo I

imóvel (casa/apartamento). O que nos chama atenção são os valores, quase todos acima de quinhentos reais, o que corresponderia a quase metade de um salário mínimo atualmente (R\$ 1.110,00). E, fatalmente o pagamento desses valores compromete bastante o orçamento dessas famílias, para viverem em moradias pequenas, sem apresentar tanto conforto. Isso sem considerarmos outros custos de uma casa como taxa de água, taxa de energia elétrica, assim como outros custos básicos, como alimentação, saúde, entre outros. Observe abaixo uma nova tabela (Tabela 10), desta feita levando em consideração todos os custos durante um ano para um apartamento de 48m² na região do Valentina. (Tabela 7)

Tabela 7 – Valores de Encargos Anuais Cobrados em um Apartamento de 48m²

Pagamento no Mês	Valores de encargos cobrados por período no ano base										Valores pagos no período	DIF de pagamento no período
	A - Componentes do encargo mensal			B - Desconto/ FGTS - ppp				C - Encargos por atraso			D	E
	Amorti_zação	Juros contratuais	Prêmio de seguro/comissão pecuniária	Taxa mensais	Subvenção/ Subsídio/ Abatimento/ FGTS	Juros remunera_ tórios	Atual. mone_ tária	Juros de mora	Multa	IOF Comple_ mentar	Encargos + DIF *	DIF apurada no mês [(A-B)+C-D]
Janeiro	122,78	349,55	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Fevereiro	123,29	349,04	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Março	123,81	348,52	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Abril	124,32	348,01	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Mai	124,84	347,49	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Junho	125,36	346,97	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Julho	125,88	346,45	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Agosto	126,41	345,92	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Setembro	126,94	345,39	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Outubro	127,46	344,87	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Novembro	128,00	344,33	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Dezembro	128,53	343,80	10,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483,28	0,00
Totais Cobrados/ Pagos	1.507,62	4.160,34	131,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.799,36	

Fonte: Caixa.gov.br (2019) Elab.: RESENDE (2019, p.46), adaptado pelo autor

Ao analisarmos a tabela acima se observa claramente que os maiores custos de um apartamento (imóvel) financiado pela Caixa Econômica Federal pelo PMCMV estão nas taxas de juros contratuais. Essas taxas durante o ano giram em torno de R\$ 350,00, sendo esses valores mais do que o dobro da taxa de amortização, que gira em torno dos R\$120, 130,00. Fica claro ainda que vários elementos que estão na tabela não possuem custos, tais como: Subsídios de FGTS; Atualização monetária; Juros Remuneratórios, entre outros.

É importante lembrar que os custos listados acima podem variar de acordo com o tamanho do imóvel, com a faixa de beneficiamento dentro do PMCMV e especialmente, de acordo com a localização do imóvel. O programa transformou consideravelmente o urbano de todo o país, expandiu cidades, modificou e em alguns casos criou núcleos urbanos afastados do centro da cidade, sem necessariamente ter a urbanidade necessária. Evidenciou, portanto, uma reprodução de segregação socioespacial como resultado da política de habitação, que respondeu ao déficit habitacional de forma quantitativa, e com isso, deixando muitas vezes de lado as questões qualitativas.

Em João Pessoa, na última década, inúmeros novos empreendimentos, sobretudo vinculados ao PMCMV surgiram, a região do Valentina é uma das áreas na cidade que mais recebeu intervenções do programa entre 2009 e 2015, só em Gramame foram construídas 910 habitações (Colinas do Sul I, II e III) dentre os anos de 2008 a 2012, além do Conjunto Gervásio Maia também em Gramame com 1.336 unidades habitacionais. Assim como o Residencial Irmã Dulce, com 1240 unidades habitacionais, dividido em quatro grandes blocos (A, B, C e D). Esses conjuntos passaram a abrigar populações que viviam necessitando de um direito fundamental que é a moradia em outras áreas da cidade ou mesmo em outras cidades e alguns até de fora do Estado da Paraíba.

A urbanização dessa região foi impulsionada especialmente na última década, nas áreas mais afastadas, principalmente por causa dos empreendimentos financiados pelo PMCMV nas faixas 1, 1,5 e 2. Esse modo de produção habitacional muda completamente a dinâmica urbana desse lugar. Conforme Martins (2019), os empreendimentos do PMCMV foram construídos geralmente em lotes novos, onde próximo a esses lotes existiam poucas áreas ocupadas, desse modo, a construção dos Residenciais do PMCMV contribuíram para impulsionar a ocupação do entorno. (Ver Tabela 8).

Tabela 8 – Conjuntos Habitacionais Construídos na Região do Valentina³⁶

Nome do Conjunto Habitacional	Número de Unidades Habitacionais	Ano da Entrega	Construtora Responsável	Custos
Conjunto Gervásio Maia³⁷	1.336	2007	MV Construtora	R\$ 24.070.130
Residencial Irmã Dulce	1.240	2012	C3 Empreendimentos	R\$ 51.589.390
Residencial Jardim das Colinas	288	2014	JMS Construções	R\$ 12.037.603
Residencial Colinas de Gramame	432	2017	Construtora Litoral	R\$ 63.439.998
Residencial Vista Alegre – VI, VII, VIII, XIX, X, XI	1.152	2017/2018	Construtora JGA	R\$ 122.973.499
Residencial Alvorada do Sul	256	2019	Construtora Litoral	R\$ 23.300.000

Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa. Elab.: Matheus Oliveira (2021)

³⁶ Destaque-se ainda outras obras habitacionais como os Residenciais Valentina e Parque do Sol, com pouco mais de 170 unidades habitacionais entregues, mas não pertencentes ao PMCMV.

³⁷ O Conjunto habitacional Gervásio Maia não integra o PMCMV, no entanto, é uma importante obra de habitação e moradia em João Pessoa, especialmente na Zona Sul da cidade. Quando entregue, além das 1.336 casas contava com escola municipal, quadra coberta, Unidade de Saúde da Família, creche e praças.

Com base na tabela acima é possível observar que quase 5.000 unidades habitacionais foram construídas na Região do Valentina (em especial, no bairro de Gramame) em pouco mais de dez anos. Tal fato se acentua, especialmente a partir de 2012, momento no qual já há a interferência do PMCMV (Faixa 1), na construção dos residenciais Irmã Dulce, Jardim das Colinas, Colinas de Gramame, Vista Alegre. Esses conjuntos formam o que popularmente se conhece como Colinas do Sul, nome esse dado a outros três conjuntos habitacionais que também estão situados em Gramame e promoveram significativas transformações no espaço, mais precisamente no que diz respeito à expansão da malha urbana. Observe a figura 24 abaixo.

Figura 24 – Localização dos Conjuntos do PMCMV na Região do Valentina



Fonte: *Google Earth* (2021). Org.: Matheus Oliveira; Anny Simão (2021).

Com base na imagem de satélite acima pode-se visualizar a localização dos residenciais, evidenciando a proximidade entre eles. Com a construção desses residenciais ocorre um crescimento significativo da população do bairro entre os anos

de 2012 e 2019, considerando ainda a produção do Gervásio Maia que acontece em um momento anterior ao programa, mas é parte de uma política habitacional que induziu e ainda induz a urbanização da periferia da cidade.

Existem inúmeros questionamentos sobre a forma como este programa foi executado, especialmente pelo fato de em muitos momentos ter sido deixado de lado o viés social e privilegiado os aspectos mercadológicos do setor imobiliário. O Estado firmou grandes parcerias com o setor privado, esvaindo-se de sua aparente neutralidade, desse modo temos que um determinado grupo lucrou bastante com essa intervenção estatal. O que se percebe então é que há uma intencionalidade econômica do Estado capitalista, mesmo na promoção de programas sociais, a instalação do PMCMV na periferia indica a formação de uma nova fronteira econômica de expansão capitalista.

3.3.1 Para Além do Minha Casa, Minha Vida: O Programa Casa Verde e Amarela

Em agosto de 2020, o atual presidente da república lançou um novo programa habitacional em nível nacional, o Programa Casa Verde e Amarela, a partir da Lei 14.118/21, que cria o Programa Casa Verde e Amarela para financiar a construção e pequenas reformas de residências para famílias com até R\$ 7 mil de renda mensal na área urbana e com até R\$ 84 mil de renda ao ano na área rural. A lei é originada da Medida Provisória 996/20. Com isso, houve a finalização coercitiva das atividades do PMCMV. Em linhas gerais, existem algumas semelhanças e algumas diferenças entre o atual programa e o Minha Casa, Minha Vida, como, por exemplo, o fato de que não há mais a distinção entre faixas (1, 1,5, 2 e 3) por rendimento familiar. Listamos abaixo alguns dos requisitos básicos para que uma pessoa consiga o benefício habitacional:

- Renda familiar mensal de até R\$ 7.000 para aqueles que vivem (nas áreas urbanas) e de até R\$84.000 por ano para a população das áreas rurais;
- Não serão considerados pela Caixa Econômica Federal, os valores recebidos por auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego para a soma da renda familiar.

- Também não serão contabilizados os recursos do BPC (Benefício de Prestação Continuada) e do programa bolsa família;
- O candidato/A candidata ao benefício não pode ter financiamentos obtidos com recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço). Financiamento em condições iguais às do fundo em qualquer lugar do país também são vetados.
- População que nos últimos 10 anos recebeu algum benefício habitacional similar³⁸ não poderão se beneficiar dos recursos do Casa Verde e Amarela. As exceções previstas são para quem recebeu recursos ou descontos para a compra de material de construção ou o Crédito de Instalação do Incra (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

O que se apresenta é que este novo programa habitacional se propõe a atender a camadas de classe média baixa, mas que possuam mais recursos, o que seria o equivalente às faixas 2/3 do PMCMV, dificultando ainda mais o acesso à casa própria. Na entrevista com o Corretor de Imóveis A, perguntamos quais as principais distinções entre os programas habitacionais e sobre possíveis melhoras nas vendas a partir do novo programa, a resposta que obtivemos está abaixo:

Os dois programas são praticamente iguais, a principal diferença do Minha Casa, Minha Vida é que a taxa de juros do Casa Verde e Amarela é menor³⁹. Sobre as vendas, antes, vendíamos mais, mas, veio a pandemia e atrapalhou muito, mas, ainda conseguimos fazer vários negócios tanto aqui no Valentina, quanto em outros bairros e aos pouquinhos estamos voltando ao normal.

Corretor de Imóveis A (Junho de 2021)

O PMCMV trouxe consigo uma aceleração no crescimento de investimentos imobiliários e da expansão das malhas urbanas nas cidades brasileiras. E assim também aconteceu em João Pessoa, atingindo camadas mais pobres da sociedade. O programa Casa Verde e Amarela tem potencializado o processo de periferização na cidade, porém

³⁸ Como por exemplo, os beneficiários do PMCMV, nos últimos dez anos não poderão receber este benefício.

³⁹ Nesse programa a classe visada não são os que ganham entre 0 e 3 salários, ou seja, os mais pobres, o programa então, busca atender necessidades de classes mais ricas, excluindo a maior parte da população.

seguindo a lógica do mercado imobiliário a partir do surgimento de novos loteamentos, novos edifícios residenciais que seguem o padrão das construções feitas no período anterior. Tentando realizar a obra com materiais mais econômicos, produção rápida e contínua, apartamentos de dois e três quartos, uma suíte, sala, cozinha, pequena área de serviço (conectada a cozinha) e um banheiro social, com as metragens que chegam a pouco mais de 50m².

Tais construções são geralmente voltadas para trabalhadores formais, que com os incentivos governamentais, subsídios concedidos a partir de uma taxa de juros e longo período de financiamento. Esses imóveis e também alguns empreendimentos comerciais e de serviços que, por sua vez se aproveitam da dinamização econômica/espacial ocorrida após a instalação dos conjuntos habitacionais do PMCMV e no momento atual, utilizando-se de outras estratégias, mas que também aproveitam do trabalho já realizado, sobretudo em ações estatais.

CAPÍTULO 4: AS TENDÊNCIAS DA URBANIZAÇÃO NA PERIFERIA DE JOÃO PESSOA

À Geografia cabe a interpretação do espaço, ou seja, as causas e as consequências de determinados fenômenos espaciais, ligados especialmente à sua produção e aos seus usos. Nesta pesquisa, analisamos as modificações espaciais na porção Sul do território pessoense e suas implicações desde o local ao global. Tais mudanças apontam para algumas tendências do processo de urbanização em João Pessoa; iremos destacar aqui apenas duas, em primeiro lugar: a ‘inclusão’ da periferia no circuito produtivo do capital, especialmente o ligado ao mercado imobiliário. E, em segundo lugar, as mudanças nas perspectivas sociais, nas relações sociais, transformações estritamente ligadas à primeira tendência, isto é, aos novos padrões estabelecidos por essa estrutura imobiliária.

No que se refere ao processo de urbanização, tendência global acelerada nos últimos anos, mas que já acontece desde o início do Século XX e se relaciona a um aumento populacional nas cidades e as modificações na estrutura urbana. No continente europeu, esse processo vincula-se às transformações provocadas pela Revolução Industrial na Inglaterra (Séc. XVII/XVIII) e se espalha pelo mundo com diferentes configurações. Nesse sentido, Seabra (1996) aponta que a industrialização ia redefinindo espaços, na medida em que circunscrevia o tempo como tempo de trabalho, e, subvertia as relações pré-existentes, realizando-se no espaço.

A partir dessas constatações, faz-se necessário então observarmos algumas distinções da urbanização das cidades nos países desenvolvidos com relação aos países subdesenvolvidos, como o Brasil, onde, por exemplo, se dá pela relação entre as áreas centrais e áreas periféricas. A primeira delas está no período histórico, visto que nos países do Norte, essa urbanização acontece antes do que nos países do Sul, ligado especialmente a uma industrialização e alguns aparatos de tecnologia (urbana).

No Brasil, o grande ‘boom’ urbano acontece na segunda metade do Século XX, com o aparato industrial em São Paulo (região do ABC Paulista) e no Rio de Janeiro (com a implantação da Companhia Siderúrgica Nacional), atraindo um grande contingente populacional e potencializando a urbanização. De maneira mais específica, na Região Nordeste esse processo é marcado pela ida da elite agrária para as cidades, estabelecendo uma elite urbana, visto que a base econômica da região era a agricultura. Tal movimento

traz consigo certa infraestrutura (abastecimento de água, energia elétrica, calçamento de ruas, etc), entretanto, sem a composição de uma sociabilidade urbana, apenas seguindo ‘modelos’ internacionais.

No movimento de urbanização dos países desenvolvidos as áreas mais periféricas são onde normalmente se encontra a parte mais rica da população, como nos Estados Unidos, em pequenas cidades no subúrbio. No entanto, o processo de urbanização nos países subdesenvolvidos, acontece de forma contrária, nas regiões centrais dotadas de infraestrutura são ocupadas pelos ricos e as regiões periféricas são ocupadas pelos mais pobres, por vezes sem este aparato estrutural. Essa população se concentra nas periferias das cidades após um processo migratório (campo-cidade) provocado pela mecanização do trabalho no campo, ocupando a borda urbana, a partir do espraiamento das cidades.

Ainda nesse sentido, Santos (1993) nos ajuda a partir do momento em que consegue definir algumas tendências da urbanização brasileira, a primeira cujo início aconteceu no século XIX, ligada especialmente ao papel das funções administrativas e da evolução demográfica das capitais em que a base econômica estava fundada na agricultura, além de uma indústria de bens de consumo e a segunda referente ao forte movimento de urbanização (global) a partir da Segunda Guerra Mundial. A partir da década de 1950, momento no qual se estabelecem às empresas transnacionais, que são empresas implantadas em outros países, há uma ampliação dos conteúdos das cidades. É o momento em que a técnica, “domina tudo”, o que Milton Santos vai intitular de “Meio Técnico-Científico Informacional” e onde a concentração de capital passa a estar nas áreas urbanas.

Cabe aqui a ressalva de que no Brasil esse processo estaria ligado aos movimentos (deslocamentos internos) da burguesia urbana, isto é, a ida e a permanência da elite nos centros urbanos. Uma vez que, a população mais pobre já durante esses dois períodos históricos estava situada nas áreas no entorno do centro e, portanto já se constituíam como áreas periféricas, essa distinção espacial concatena-se diretamente ao valor a ser pago pelas terras/moradias. As pessoas ocupam os lugares nas quais podem pagar, fato é, que se a classe dominante passasse a avançar sobre áreas mais periféricas, possivelmente os pobres iriam ser afastados (expulsos) para regiões ainda mais distantes do centro.

Conforme apontado por Souza (2003) os baixos preços das terras periurbanas se veem como uma alternativa a urbanização, dessa forma tem-se a especulação imobiliária das áreas até então não ocupadas anteriormente, através da mudança no parcelamento do solo, as grandes glebas não ocupadas tidas como parcelamento rural e que agora passam a ser considerados solo urbano, imensos “vazios urbanos” na cidade à espera de valorização.

Maricato (2003) chama a atenção para o fato de que as periferias cresceram mais que as áreas centrais das metrópoles. Esse grande crescimento das periferias é provocado por essa iminência de urbanização global fazendo com que haja um aumento populacional e por causa dos altos preços dos terrenos e dos imóveis nas regiões bem localizadas e centrais da cidade essa população se desloca e se insere nas periferias, as áreas menos valorizadas para aqueles que são os mais pobres. No entanto, esse deslocamento da população mais pobre para as periferias com a intervenção do setor imobiliário também aponta para um avanço do capital sobre essas áreas. Isso não significa que eram áreas inalcançáveis, mas que para as relações de produção capitalistas *ainda* não eram tão importantes. Nesse sentido, Carlos (2011) indica um processo de reorganização espacial a partir da movimentação crescente do capitalismo:

Há dois aspectos interdependentes do crescimento capitalista que estão na base da análise da aglomeração espacial: a necessidade de reprodução ampliada do capital e a crescente especialização decorrente do aprofundamento da divisão social, técnica e espacial do trabalho, que exige novas condições espaciais para sua realização. Esse nível ocupa também a ação dos promotores imobiliários, das estratégias do sistema financeiro e as da gestão pública. Às vezes, isso ocorre de modo conflitante, e em outros momentos de forma convergente, de modo a orientar e reorganizar o processo de reprodução espacial através da realização da visão sócio-espacial do trabalho, promovendo especializações de áreas, hierarquizando lugares e fragmentando, como mediação necessária, os espaços vendidos e comprados no mercado. (CARLOS, 2011, p. 76).

O modelo de urbanização de centro-periferia, que muitas vezes praticamente dividia uma urbanização promovida pelo Estado produzida em áreas distantes do núcleo central e uma outra promovida pelo capital privado associado às melhorias públicas, está nas proximidades das áreas centrais. O que se observa na Região do Valentina, região Sul de João Pessoa (periferia) é que mesmo sendo uma área ocupada por uma população mais pobre tem atraído grandes investimentos, especialmente do capital imobiliário, ou seja,

do capital privado, tais investimentos não necessariamente estão ligados a melhorias urbanas, mas, sim a especulação imobiliária. Sobre isto Milton Santos (1993) indica que:

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 infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferação da população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia. Cada qual dessas realidades sustenta e alimenta as demais e o crescimento urbano, é, também, o crescimento sistêmico dessas características. As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes. (p. 95-96)

4.1. A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA REGIÃO DO VALENTINA

O termo especulação imobiliária é definido pelo Dicionário Financeiro como “o ato de investir em bens imóveis [...] esperando obter lucros acima da média dos demais investimentos com sua venda ou aluguel em um momento futuro.” Em linhas gerais, a abordagem sobre o que é a especulação imobiliária está relacionada à compra de bens imobiliários na busca de vendê-los ou alugá-los posteriormente, com o intuito de que seu preço de mercado aumente em um período futuro, a partir de investimentos públicos, especialmente, provendo intervenções estruturais em seu entorno. A mediação estatal na óptica do proprietário de terra é fundamental, a fim de obter uma renda produzida por outros setores produtivos da economia.

Nessa perspectiva, a lógica capitalista induz, aponta o processo de expansão espraiada da cidade cujo principal atributo está na grande expansão horizontal da malha urbana, partindo das áreas já consolidadas para as periferias e deixando em seu percurso grandes vazios urbanos com fins voltados à especulação imobiliária, potencializando os lucros sobre a terra urbana. Esses grandes terrenos vazios e “aparentemente” ociosos passam a ser produzidos intencionalmente no urbano, como estratégia de impulsionar os negócios sobre a terra urbana. O advérbio aparentemente aparece entre aspas, visto que essas áreas são propriedades de alguém, sejam propriedades privadas, como em sua

maioria, sejam propriedades públicas, pertencentes ao Estado. Muito embora não cumpram sua função social conforme está previsto no Estatuto das Cidades (2001), cumprem muito bem sua função estratégica e econômica, por conseguinte.

Lefebvre, (2008, p.125) traz um entendimento importante para entender o processo de fragmentação da terra. Ao mesmo tempo, o espaço é artificialmente rarefeito para “valer” mais caro; ele é fragmentado, pulverizado, para a venda no atacado e varejo. Ele é o meio das segregações. O capitalismo incide das mais diversas formas sobre a produção do espaço geográfico, no entanto, uma das principais nuances desta dinâmica é a transformação da terra em mercadoria. Nesse sentido, observe-se as considerações de Martins (1990) ao dizer que:

A apropriação da terra não se dá num processo de trabalho, de exploração do trabalho pelo capital. (...) A terra é, pois, um instrumento de trabalho qualitativamente diferente dos outros meios de produção. Quando alguém trabalha na terra, não é para produzir a terra, mas para produzir o fruto da terra. O fruto da terra pode ser produto do trabalho, mas a própria terra não o é. (p. 159-160)

É possível então refletir que a terra não possui valor em si mesma, como outros produtos, vide os automóveis, por exemplo. A terra não é produzida pelo trabalho humano, mas o trabalho humano atribui a terra determinado valor, fazendo com que haja nela um preço. A apropriação privada desta mercadoria, a partir das demandas estabelecidas pelo mercado imobiliário indica a possibilidade de valorizar seu produto (a terra) sem possíveis investimentos adicionais por parte do proprietário. No caso específico da terra urbana, os investimentos que contribuem para a valorização da terra, estão quase que diretamente relacionados às contribuições estatais. Vale destacar ainda as considerações de Kandir (1983. p. 116) o qual nos traz as seguintes reflexões:

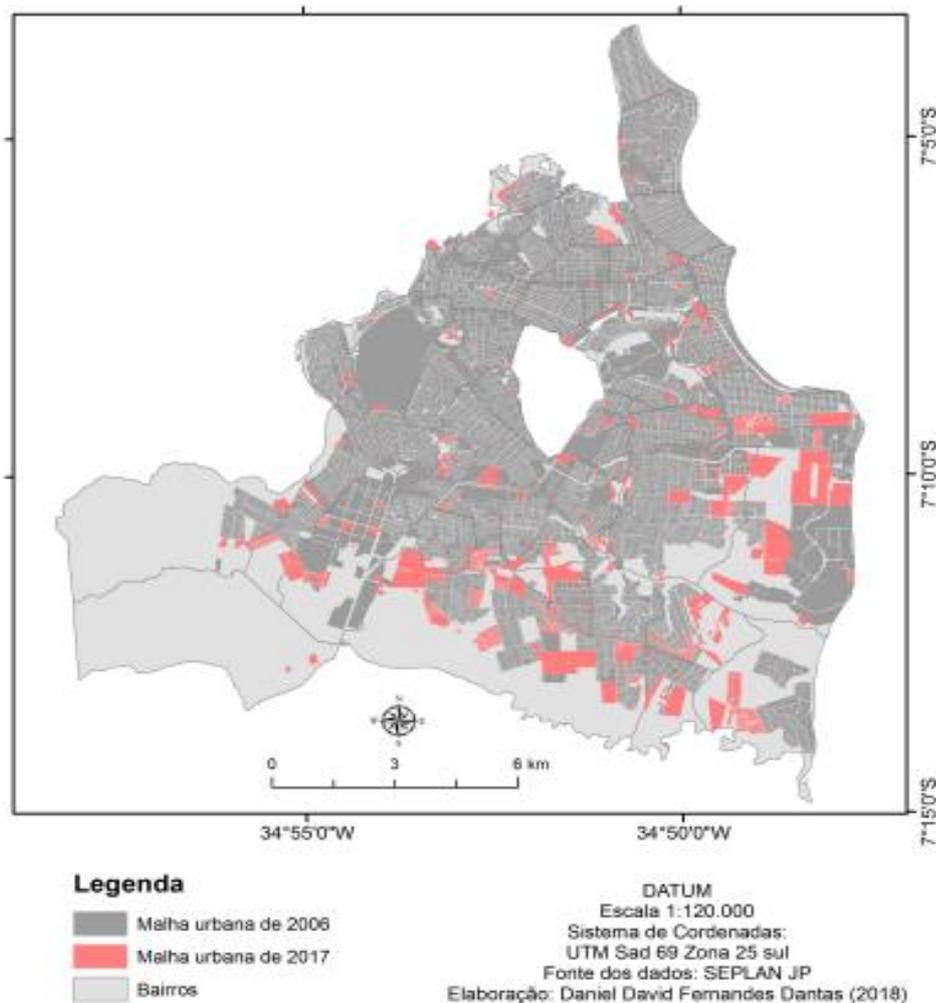
“A especulação imobiliária tem sido também a ‘parteira’ da corrupção nos órgãos públicos. Esta tem-se desenvolvido não só em função do ‘valor’ das informações referidas acima, mas também, e o que é pior, com o objetivo de influenciar as próprias decisões governamentais no sentido de investir nas regiões de interesse dos especuladores, aniquilando qualquer iniciativa na direção de realizar um planejamento racional dos investimentos públicos, devidamente ancorado nas necessidades sociais.” (apud Gonçalves, 2002. p. 44 e 45)

Nesse sentido, é possível afirmar que o capitalismo produz lucros sobre a terra na medida em que avança e domina todo o processo de produção, em especial, a exploração do trabalho e da mais-valia e da espoliação dos direitos e não necessariamente através dos frutos do trabalho. Os proprietários fundiários na cidade buscam se aproveitar da renda da terra, e não necessariamente do seu uso, uma vez que o interesse desses agentes está ligado ao valor comercial e ao *status* que a terra proporciona ao seu proprietário. É fato que existem elementos legislativos que funcionam ou deveriam funcionar a fim de coibir o não cumprimento da função social da terra na cidade, exemplificado pelo IPTU progressivo, conforme já apontado no capítulo 2, no entanto, Dantas (2018) indica que na prática não há um pleno funcionamento desse elemento:

Imagine por exemplo um lote que custe 200.000 reais no valor de mercado, e que tenha valor venal de 15.000 reais; o imposto vai ser abatido na base dos 15.000, totalizando 1.500 reais e não pelo valor de mercado do terreno, que seria 20.000 reais. Sendo assim, um especulador pode muito bem manter a terra ociosa por vários anos mesmo com o IPTU Progressivo na sua alíquota máxima, pois este será cobrado sobre o valor venal do terreno. A valorização do terreno por si só, frente a dinâmica de mercado consegue cobrir muito facilmente tais custos. Além do mais o teto da alíquota previsto pelo Estatuto da Cidade para o IPTU Progressivo era de 15%, em João Pessoa este teto é de 10%. (p. 62)

Há na região do Valentina, assim como em boa parte da Zona Sul pessoense, região na qual avança a urbanização contemporânea de João Pessoa, no sentido de transformar a paisagem e o espaço de maneira qualitativa. Há de se ressaltar que muito embora, aconteçam dinâmicas de urbanização nos bairros do Bessa, Jardim Oceania e Aeroclube Zona Norte da cidade e na Zona Leste, em especial nos bairros de Altiplano Cabo Branco, Cabo Branco, Quadramares e Portal do Sol, a região cuja urbanização tende a avançar em João Pessoa é a Zona Sul, inclusive, como visto no capítulo anterior com certa verticalização. Observe a figura 25 a seguir:

Figura 25 – Mapa da Expansão da Malha Urbana em João Pessoa-PB



A partir da observação do mapa é possível identificar os eixos de expansão da cidade no sentido Sul nos bairros de Mumbaba, Bairro das Indústrias, Gramame, Valentina, Geisel, Muçumagro, Paratibe e Barra de Gramame, impulsionados por programas sociais e baixo preço das moradias quando comparado a áreas mais centrais dentro da própria Zona Sul. E no sentido Leste com a especulação nos Portal do Sol e Costa do Sol e a expansão do bairro de Mangabeira.

4.2. NOVAS DINÂMICAS URBANAS: A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA PERIFERIA

A bem da verdade é que o Valentina e sua região de entorno embora tivessem alguns elementos mais consolidados como hospital, batalhão de polícia militar, passaram algum período de tempo quase que estagnados sendo por anos considerado como bairro dormitório. No entanto, com a expansão de alguns equipamentos e serviços, este lugar (especialmente na última década) vem despertando um visível interesse do setor imobiliário, este, por sua vez, vem crescentemente transformando verticalmente algumas casas em edifícios de poucos apartamentos que se destacam na paisagem de ruas antes inteiramente dominadas por habitações unifamiliares. Em sua essência, permanece sendo uma região residencial, mas com outras características dessas residências e com a paisagem completamente modificada, a partir dos interesses do capital sobre a periferia, isto é, há uma modificação no uso do solo, há também transformações nos fixos (agora não apenas residências, mas, com comércios e serviços) e nos fluxos (nos deslocamentos facilitados, de pessoas e mercadorias).

O processo de verticalização de moradias multifamiliares apontado por Souza (1994) é um processo de caráter tipicamente brasileiro, ocorrendo aqui de maneira veloz e destinou-se principalmente para o uso residencial. Em João Pessoa aconteceu em três grandes momentos: o primeiro, do final da década de 1950 a meados de 1970, quando a introdução de edifícios altos fez parte da estratégia de modernização da cidade, especialmente no núcleo central da cidade. O segundo momento acontece entre o fim da década de 1970 até 2005, momento no qual as habitações multifamiliares verticalizadas se propagaram, com mais de dez pavimentos, para moradia das classes média e alta, especialmente nos bairros da orla, Zona Leste. E, em um momento mais recente, a partir de 2005, após o Decreto Municipal Nº 5.454/2005 que regulamentou a outorga onerosa, o que contribuiu para aumentar o gabarito dos edifícios e do tamanho do terreno ocupados por estes condomínios, e corroborando com sua expansão em novos bairros, incluindo áreas periféricas e mais populares da cidade.

Até o início dos anos 2000, a verticalização se concentrava nos bairros da orla leste, mas a partir de sinais de modificação nas políticas de legislação, foi sendo direcionada para outros bairros, provocando sua reestruturação morfológica, paisagística e espacial. Desta forma, para Souza (1994), a resultante do espaço verticalizado é parte

de um processo estratégico entre múltiplas facetas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro – que poderá definir os limites de multiplicação do solo de forma mais econômica.

Essa tendência de urbanização modifica a paisagem através da produção social do espaço, mas, além disso, traz consigo uma modificação nas relações sociais. Isto é, uma mudança nos padrões de vida estabelecidos anteriormente, a partir da transformação da paisagem, com novos prédios, novos estabelecimentos comerciais, promove-se uma concentração de serviços e elementos urbanos, que em outros momentos eram característicos de regiões centrais. Além disso, elementos como segurança privada, espaços de lazer privados, redes de supermercados, serviços especializados passam a surgir e mudar qualitativamente regiões periféricas. A morfologia das cidades transforma-se com rapidez, e assim transforma também a prática socioespacial; observa-se ainda uma transformação nos usos dos espaços e nas relações cotidianas (CARLOS, 2017)

Dada sua apropriação pela lógica capitalista, o espaço da cidade é transformado em mercadoria, ou seja, carrega consigo o valor de troca como condição determinante para o valor de uso, o mercado, por sua vez, medeia, define e redefine estratégias de acordo com os interesses dos que dominam os meios de produção no urbano. Nesse sentido, a periferia então passa a ser alvo da circulação do capital, antes desprovida, passa agora a se estabelecer como uma centralidade (subcentro) na cidade. Essa centralidade da região do Valentina e da periferia de um modo geral está ligada aos investimentos do mercado imobiliário que passam a atrair novos comércios e serviços para a região. Há aqui uma mudança nos ritmos da expansão urbana de João Pessoa, antes havia uma mediação direta do Estado capitalista através das ações governamentais, agora novos agentes surgem e modificam as relações sociais nesses lugares.

Na obra “Espaço Intra-Urbano no Brasil”, Villaça (2005) define subcentro como:

“Réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar. [...] A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos (aglomerações diversificadas e equilibradas de comércio e serviços) apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade.” (VILLAÇA, 2005, p. 293).

As novas dinâmicas existentes na região, no âmbito imobiliário também provoca alterações no comércio e nos serviços ofertados. É possível então se observar

que ao longo dos últimos anos surgiram vários empreendimentos como restaurantes, supermercados, farmácias, sobretudo no período do *boom* imobiliário observado principalmente durante a existência do PMCMV. Algo que nos chama atenção também é que várias lojas de materiais de construções ou serviços relacionados como madeireiras, por exemplo, também surgiram na região, resultado deste processo de maior dinamização econômica e de valorização nos últimos anos.

No caso da região do Valentina, os pequenos construtores/promotores imobiliários, se colocam como importantes atores nesta produção e transformação da paisagem e do espaço urbano. A atuação desses pequenos construtores não significa o afastamento parcial ou total do Estado capitalista da produção do espaço, em especial da habitação, na periferia, antes, pelo contrário, significa uma inflexão de políticas públicas para que o mercado imobiliário possa atuar em diferentes áreas da cidade.

O espaço urbano a partir da expansão do modo de produção capitalista se coloca então como sendo objeto de diferentes estratégias de poder por parte do Estado capitalista (produtor de coesões/equivalências) ou mesmo de grupos empresariais, as distintas intenções podem ser funcionais com alguns instrumentos jurídicos ou ser refinadas através do planejamento urbano. Nesse sentido, o espaço é político e é produzido de acordo com imperativos de uma lógica abstrata, a realidade vivida é mediada por uma lógica mercadológica, ou seja, “o espaço e a vida cotidiana são tomados como esferas a serem dominadas, controladas, produzidas estrategicamente para a acumulação” (PADUA, 2018, p.39).

Deve ser ressaltado ainda que a chegada de novos prédios ou mesmo casas residenciais em outro padrão e mesmo a atração de novos comércios, novas avenidas, entre outros, modificam as relações sociais e o padrão urbano dessa periferia urbanizada, valorizando-a e criando certa homogeneização mercadológica. No entanto, isso não representa mudança de qualidade de vida, que, muito embora seja algo abstrato, idealizado e acaba por ocultar as contradições da realidade, é de certa forma comercializada também, especialmente em anúncios publicitários. Essa idealização se coloca também para a casa própria, que embora seja fundamental para a reprodução da vida, onde se estabeleceria o valor de uso, é dentro do mundo do capital, pela mediação da mercadoria. Conforme indica Fridman (1991), estas mudanças na paisagem são processos não homogêneos, que é ao mesmo tempo fragmentados e articulados de acordo

com as necessidades de reprodução do capital e com o modo de produção, gerando espaços complexos e desiguais.

Nesse movimento de valorização do espaço, surgem artérias urbanas que facilitam o processo de distribuição e circulação de mercadorias, as vias contribuem consideravelmente para o crescimento de determinada área ou região, principalmente quando são asfaltadas pelo fato de darem rapidez aos fluxos. Desta forma, os condutores optam passar por estas vias e com o aumento no fluxo de veículos passando constantemente há uma maior visibilidade de todos que passam por aquele lugar, conseqüentemente havendo um maior reconhecimento e apreciação da área. Com isso, os promotores imobiliários, por sua vez, aplicam a especulação. Conforme indicamos anteriormente, o grande eixo de expansão do capital nessa região é a Avenida Perimetral Sul. Inaugurada pelo então governador do Estado, Ricardo Coutinho, com o objetivo, segundo ele, de incrementar a economia local com a valorização dos imóveis e do comércio na região, com passagem diária de cerca de 5 mil veículos. De acordo com o Jornal A União (2017) “Com a conclusão de mais esta obra rodoviária do Programa Caminhos da Paraíba, serão beneficiadas diretamente 300 mil pessoas da Grande João Pessoa”. Observe a figura 26.

Figura 26 – Prédios em Construção e Terrenos Vazios às margens da Avenida Perimetral Sul



Fonte: SIMÃO (2019)

A via possui cerca de 13km de extensão e vai desde a BR-101, nas proximidades do Distrito Industrial e na saída da cidade sentido Recife-PE e vai até próximo a PB-008 (Muçumagro), cortando boa parte do bairro de Gramame e do Valentina Figueiredo. A avenida foi construída com o objetivo de conectar a Zona Sul à BR-101, facilitando assim o trajeto de mercadorias, de pessoas e de turistas ao litoral Sul do Estado, além disso, viabilizou a construção de novos empreendimentos em seu entorno. Mesmo antes de sua inauguração em 2018, ainda em obras, a avenida já transformava a paisagem nesta região e o mercado imobiliário na Zona Sul da cidade. Pequenos prédios residenciais (inúmeros), algumas instalações industriais⁴⁰ e grandes conjuntos habitacionais⁴¹ se estabeleciam ao longo da avenida. Campos (2020) aponta que programas como “Ação Asfalto”, “LED nas Ruas” e o “Mais Pavimentação” vêm modificando o perfil das vias urbanas de João Pessoa, dotando-as de mais infraestrutura e as preparando para receber novos investimentos da iniciativa privada, mas, principalmente, para melhorar as condições de moradia da população.

“A construção de pontes, a abertura de caminhos, a regularização de propriedades, o deslocamento para o trabalho urbano fosse, nas fábricas ou no comércio correspondem a momentos e níveis da integração do bairro à cidade” (SEABRA, 2009, p. 412). Nesse sentido, as grandes avenidas e/ou outras estruturas físicas garantem em sua essência a fluidez da circulação do capital, seja agilizando a chegada ou saída de mercadorias ou mesmo dos trabalhadores.

Os investimentos feitos pelo poder público proporcionam novos olhares, novos conteúdos para esse espaço. Aos poucos, mas, de forma contínua, a região torna-se um espaço propício para os investimentos do capital privado. Onde os terrenos adjacentes passam a ser loteados e várias novas construções de pequenos edifícios e casas passam a surgir próximos a esses equipamentos de infraestrutura.

Aqui claramente se vê que a periferia passa a se tornar um espaço estratégico para os investimentos do setor privado. No período em que vivemos os carros têm um

⁴⁰ O Centro de Distribuição da rede de hipermercados francesa *Carrefour* em João Pessoa-PB, está situada na Avenida Perimetral Sul, nas proximidades da BR-101, o que agiliza a distribuição e a logística dos produtos.

⁴¹ Jardim das Colinas; Gervásio Maia; Irmã Dulce, são alguns dos conjuntos habitacionais construídos ao longo da avenida.

papel fundamental, as distâncias são encurtadas e não representam mais um empecilho para aqueles que podem pagar e usufruir de tais benesses. Já para as pessoas mais pobres que dependem do transporte público a distância é um fator crucial, pois aumenta-se o deslocamento de casa para o trabalho, onde muitas vezes o sistema de transporte não é nada eficiente, e por causa da grande distância despende-se de grandes quantidades de tempo para chegar-se ao trabalho e para realizar as atividades do cotidiano. A distância e a precariedade do transporte público atrapalham e muito a vida dos moradores, pois os forçam a despender mais tempo e dinheiro para realizarem tarefas do cotidiano. Ressaltamos, todavia, alguns serviços mais amplos que existiam na região, como uma escola financiada pelo Banco Bradesco, a Fundação Bradesco⁴², além de um hospital público infantil e um ginásio público poliesportivo (Odilon Ribeiro Coutinho, construído em 2010), que de certa forma facilitam as questões mais gerais no cotidiano da população, evitando possíveis deslocamentos até regiões centrais da cidade.

Mais recentemente foram instalados nessa região serviços como, por exemplo, a Vila Olímpica Ivan Tomaz, inaugurada em 2012, com o objetivo de tornar João Pessoa uma subsede da Copa do Mundo de 2014, algo que acabou não acontecendo. Este espaço tem como foco os esportes Olímpicos, com espaço para a prática de futebol e de atletismo nas modalidades de corrida, salto e lançamento, com uma estrutura para a realização de competições nacionais e internacionais, com área total de 12 mil metros quadrados. Outro elemento importante, inaugurado em 2015 é a subsede do Departamento Estadual de Trânsito da Paraíba (DETRAN-PB), situado próximo à avenida Perimetral Sul, observe a figura 27.

Figura 27 – Entrada da Subsede do DETRAN-PB na Região do Valentina

⁴² O objetivo da escola, quando instalada em 1989 foi o de proporcionar educação básica (ensino fundamental e médio) para as crianças e jovens em idade escolar e ainda a educação profissional através das aulas de Telecurso e alguns cursos técnicos (década de 1990). Posteriormente foram ofertadas: aulas de informática; “educação para o lar”; técnicas comerciais; corte e costura. Atualmente são ofertados cursos de educação financeira, gastronomia, etc.



Fonte: Matheus Oliveira (2021)

A partir da instalação desses serviços é possível observar a representação de centralidade exercida pelo Valentina no que se refere à oferta de serviços para os bairros da zona Sul⁴³. O processo de urbanização é altamente dinâmico e mais recentemente, as novas instalações de serviços na região⁴⁴ estão ligadas a redes de postos de combustíveis e dentro desses postos, outros serviços mais especializados como caixas eletrônicos, farmácias, clínicas odontológicas, entre outros.

Nessas regiões da periferia urbanizada onde são construídas grandes avenidas, grandes conjuntos habitacionais populares ou mesmo esses prédios caixotes ocorrem inevitavelmente uma potencialização de valor desses espaços. Tal valorização se dá principalmente devido a infraestrutura e serviços que chegam a reboque das intervenções estatais ao passar dos anos. Como consequência dessa lógica de produção, essas regiões passam a ser também espaços estratégicos para o capital especulativo se reproduzir, além do capital produtivo, visto que está produzindo um espaço. O processo de reprodução do

⁴³ O posto de atendimento do DETRAN-PB, beneficia mais de 60 mil pessoas que vivem na região. Os usuários encontram no local serviços relacionados aos registros de veículos, além de atendimentos da divisão de habilitação, inclusive vistorias, evitando o deslocamento até a sede no bairro de Mangabeira.

⁴⁴ Tanto o posto de atendimento do DETRAN-PB, quanto a Vila Olímpica Ivan Tomás estão situados no Planalto da Boa Esperança, mas, popularmente, são associados ao bairro do Valentina.

espaço se dá a partir do processo de reprodução da sociedade e de suas relações sociais, se realiza produzindo novas contradições suscitadas pela extensão do capitalismo.

Nessa perspectiva, um grande exemplo de valorização espacial na região é o Condomínio *Park Cowboy*, antigo parque de vaquejadas na região do Valentina, cujo lançamento indicava a construção de um empreendimento de ‘alto padrão’. No momento do lançamento (2016), “o condomínio dizia possuir ampla infraestrutura: ruas pavimentadas, com blocos intertravados, meio fio extrusado e linha de água integrada em concreto; as calçadas uniformizadas e acessíveis; rede de drenagem e sistema de esgotamento sanitário ecologicamente correto, além de áreas verdes e de lazer internas”. (*Facebook Condomínio Park Cowboy*, 2016)

Ainda de acordo com o *site* que o comercializa na internet, o Condomínio *Park Cowboy* é formado por 21.772 m², com lotes residenciais a partir de 200 m² (a partir de R\$ 120 mil reais em 2016) até 443 m², possui ainda alguns lotes comerciais para lojas, farmácias e bancos, com até 3.647 m², há de se destacar que algumas dessas áreas comerciais já estão sendo ocupados. A área de lazer possui cerca de 7.200 m², é composta por alguns equipamentos como: piscina, academia, espaço kids, quadra poliesportiva, campo de futebol *society*, salão de jogos, salão de festas e cozinha gourmet. Ou seja, esse empreendimento se propunha (propõe) a oferecer elementos presentes em grandes condomínios clube, situados, especialmente nas áreas centrais, no caso de João Pessoa, em áreas litorâneas, observe as figuras 28 e 29, relacionadas ao terreno, mostrando o projeto de como ficaria o condomínio ao final das obras.

Figura 28 – Propaganda de Distribuição dos lotes dos terrenos no Condomínio Park Cowboy



Fonte: Disponível em: < <https://www.facebook.com/parkcowboy/videos/585874804933812/>>
Acesso em 11/06/2021.

Figura 29 – Propaganda da parte da Área de Lazer no Condomínio Park Cowboy



Fonte: Disponível em: < <https://portalvalentina.com.br/valentina-ganha-condominio-fechado-de-alto-padrao/#gallery>> Acesso em: 11/06/2021.

Nessas duas imagens acima é possível visualizar a divisão dos lotes de um grande terreno do condomínio, tal fragmentação maximiza os lucros sobre a terra, inclusive na divisão com espaços para lazer acerca do parcelamento de terras, Martins (2014) acrescenta que:

“Os lotes são unidades do solo urbano, elementos básicos de construção da cidade. São porções cadastrais que constituem a base da edificação. Tais elementos possuem uma relação de dependência visto que seus tamanhos e formatos influenciam nas plantas das edificações, assim como estas influenciam na definição dos espaços livres e ocupados dos lotes.” (MARTINS, 2014, p. 76).

Ressalte-se que os investimentos imobiliários não são soberanos, isto é, não se valorizam por si só, há, no entanto, um processo histórico de produção que são utilizados para interesses econômicos. Na dinâmica de produção imobiliária, algumas estratégias de negócios são utilizadas para potencializar os produtos imobiliários, como o ‘sonho da casa própria’, ‘estar próximo a um determinado lugar’. Ao analisar as imagens acima, conseguimos visualizar um discurso estratégico dos agentes imobiliários para venda, tentando justificar que as edificações em áreas não urbanizadas, mais distantes do centro,

podem atender àquilo que os consumidores buscam ao morar e fixar residência em um imóvel novo. Mesmo que em alguns casos não se tenha uma infraestrutura adequada, a partir dessas escolhas os agentes vão definindo o rumo da construção civil em determinada região. No caso da região do Valentina, há o uso de um discurso que se utiliza das proximidades da Avenida Perimetral Sul, isto é, há um aproveitamento de um trabalho já realizado com o objetivo de comercializar os imóveis na região. (Ver Figura 30).

Figura 30 – Terrenos a serem alugados e ao fundo prédios residenciais



Fonte: Imagem do Autor, 2021.

Note-se que a avenida que corta a imagem é a Perimetral Sul, observe que as placas de ‘aluga-se’ não são intermediadas por nenhuma imobiliária ou construtora, ou seja, em alguns casos, há a participação apenas dos próprios compradores, que podem negociar inclusive, junto a imobiliárias. É importante ressaltar a quantidade de prédios construídos sob um mesmo padrão, numa homogeneização arquitetônica, ao lado desses

existe a construção de mais oito prédios, o *Villa Cowboy* (de I à VIII), todos esses últimos erguidos pela mesma construtora. É na prática a configuração de um condomínio dentro de outro condomínio, isto é, a construtora compra ou paga o aluguel de um grande terreno e levanta vários prédios, nos quais os compradores podem usufruir das benesses do condomínio maior, como entrada privativa, área de lazer, entre outros.

Por fim, destacamos ainda nessa imagem a presença de um cavalo, atrás da placa de aluguel, dentro do terreno cercado, representando um resquício do que fora este lugar em outros momentos, um parque de vaquejadas, notabilizando-se, por antigos torneios de vaquejadas, *shows* musicais e por ser em essência uma área rural. Percebe-se então que o processo produtivo acelera o tempo da produção do espaço, valorizando e tornando vendável lugares que antes já haviam sido transformados pelo trabalho social no âmbito rural, mas que vão sendo incorporados ao movimento de reprodução capitalista no urbano. A urbanização condicionada pelo capital é naturalizada como “boa” por parte do Estado e do próprio setor imobiliário e de serviços e comércios, naturalizando assim a cidade como um negócio.

Durante o curso da pesquisa realizamos uma entrevista com uma compradora de um terreno no condomínio supracitado, quando perguntada sobre quando, por quanto e o que pretendia ao adquirir um imóvel na região, respondeu, em seguida, observe a figura 31:

Nós moramos no Cuiá, compramos esse terreno com o objetivo de construir, a nossa intenção era ter uma casa. Compramos há 5 anos atrás por 120 mil. Estamos vendendo por 140 mil, meus vizinhos daqui, também compraram junto conosco e também estão vendendo pelo mesmo preço. Mas compramos para pagar, não foi à vista 5 anos atrás. Fomos pagando nesses 5 anos. A gente mudou de planos porque vamos fazer o intercâmbio e não fazia sentido continuar pagando o condomínio sem intenção de construir.

Entrevistada D (Maio/Junho de 2021)

Figura 31 – Imagem de Satélite da Área do Condomínio Park Cowboy entre 2019 e 2020



Fonte: *Google Earth* (2021)

Com base na imagem acima é possível ter a dimensão do tamanho do condomínio e que por esta razão os lotes estariam variando entre 200 e 440 metros quadrados. Ao seguirmos a entrevista, questionamos a compradora por quais razões estaria vendendo o imóvel por um valor mais elevado, assim como, se já haviam aparecido ofertas pelo terreno. Respondeu:

Porque agora têm mais coisas no entorno, novos prédios, essa nova avenida (Perimetral Sul), valorizaram o nosso terreno. Mas, antes iam ser só casas, depois que eles abriram para construções de prédios. Vai ter um empresarial também. Na mesma semana em que colocamos a placa de 'vende-se' com o nosso contato, dois rapazes de construtoras ligaram para o meu esposo.

Entrevistada D (Maio/Junho de 2021)

Figura 32 - Prédio Empresarial na Avenida Perimetral Sul



Fonte: Matheus Oliveira (2021)

Verifique na figura 32 que na região, de maneira mais específica, às margens das avenidas principais, como é o caso desta imagem acima, salas comerciais/empresariais também se utilizam dessa estratégia econômica. Ainda nessa mesma entrevista, perguntamos onde ela estaria morando atualmente e também como foi o processo da compra deste imóvel e de como estaria acontecendo um possível financiamento do terreno, questionamos ainda sobre as taxas de condomínio, entre outras coisas, observe abaixo, as respostas:

Eu tenho um apartamento, moro no mesmo lugar de 5 anos atrás, aqui no Cuiá. Esse apartamento foi comprado e financiado pela Caixa Econômica Federal e ainda não está quitado. (Não queremos perder a liquidez do dinheiro que temos no banco quitando-o pois pretendemos vender também nosso apartamento). Sobre o terreno, nós compramos o terreno no lançamento, então na época não precisamos pagar condomínio porque a estrutura de piscina, salão de festa, etc, só ficaram prontas esse ano. Por causa da finalização dessa estrutura, começamos a pagar taxa de condomínio lá esse ano. O terreno compramos direto com o *Parque Cowboy* em 5 anos. Os boletos eram com eles mesmos. Não foi financiado por nenhum banco.

A partir desse relato é possível observar uma intensa agilização capitalista no sentido de valorizar o espaço, uma antiga área rural, “afastada” da cidade, agora é rapidamente modificada e incorporada ao urbano e ao circuito produtivo do capital. Conforme visto, o terreno comprado, cinco anos depois está sendo vendido por 20 mil reais a mais e essa valorização, segundo a compradora estaria relacionado a melhorias urbanísticas promovidas tanto pelo setor público, quanto pelo setor privado.

A produção desse lugar se conecta com a lógica de reprodução do capital, que visa sempre os seus interesses particulares e o lucro. Observe que a moradora relata que a área se valorizou a partir da pavimentação da avenida Perimetral Sul. Sobre a pavimentação de avenidas para facilitar o fluxo de capitais, a professora Amélia Damiani (2009) aponta que as grandes vias de circulação se realizam como espaços produtivos, apresentando-se ao mesmo tempo como condutos e estratégias de conjunto da territorialização dessa economia urbana. Nesse contexto é possível perceber o território sendo economizado, isto é, o espaço sendo utilizado como força produtiva do capital.

A valorização desse espaço é fruto da realização da propriedade privada, ou seja, da realização do capital imobiliário que se estabelece na região, essencialmente, através das ações dos pequenos produtores do espaço. É notório que o crescimento do mercado imobiliário, acompanhado da especulação imobiliária se impõe e promove mudanças no uso do solo e nas estratégias desses usos, redefinindo assim a dinâmica socioespacial do lugar. Observe a figura abaixo (figura 33).

Figura 33 – Prédios residenciais na região do Valentina



Fonte: Disponível em: < <https://www.araujoimobiliaria.com/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-54-m-por-122000-valentina-de-figueiredo-joao-pessoa-pb/AP2735-ARK>>
Acesso em: 11/06/2021.

Observe-se nesta imagem que no canto inferior direito da imagem há um prédio residencial que ainda está em processo de construção e não necessariamente segue os padrões encontrados na região do Valentina, isto é, prédios caixotes, com até três pavimentos. Trata-se do residencial Leão de Judá, construído pela Marcolino Construtora e comercializado pela Zona Sul Imobiliária. Esse edifício conta com área de lazer, elevador, guarita eletrônica, entre outros, elementos incomuns aos prédios residenciais nesta região.

O sistema (modelo) de construção verticalizado potencializa o adensamento populacional na medida em que multiplica a área útil a ser edificada dos terrenos, por meio da sobreposição de pavimentos. O uso do solo na produção capitalista vincula-se fortemente à reprodução do capital, o imóvel é uma mercadoria e quanto maior for o trabalho sobre ele, maior a possibilidade de lucros. No processo de verticalização há um ganho no potencial construtivo do lote, isso beneficia o proprietário e abre a possibilidade de venda do solo criado em unidades fracionadas, via incorporação, multiplicando os ganhos do setor imobiliário.

Algo que também se observa como tendência na região é a instalação de grandes construtoras locais, entretanto com outros nomes, ou seja, são diferentes nomes, mas as

mesmas razões sociais para poderem comercializar com outros valores e utilizando-se dos programas sociais públicos para tal. Destacamos aqui duas construtoras locais que possuem investimentos na região do Valentina, no entanto, os objetivos de cada uma, ao menos por enquanto, nos parecem distintos.

A primeira delas é a Construtora Tropical, com sede no Bairro do Jardim Oceania, orla da cidade e que tem vários imóveis, sobretudo grandes prédios, na região do Aeroclube, Bessa e Jardim Oceania. Na região do Valentina, em toda Zona Sul da cidade, possui uma área específica da empresa para assuntos relacionados à produção de moradias populares, a “*Tropical Conquista*”, indicando o movimento de alcançar o sonho de se obter (conquistar) seu próprio imóvel. A construtora Tropical, através do Tropical Conquista, inaugurou entre o final de 2019 e o início de 2020, um residencial com quatro grandes blocos no Muçumagro e tem mais dois residenciais em construção na Zona Sul. O residencial Bosque Tropical está situado próximo a PB-008, na avenida principal do bairro e pretende atender a população do que seria a faixa 2 do PMCMV.

A outra grande construtora que possui um empreendimento na região é a Construtora Alliance, com vários prédios de alto padrão no Altiplano Cabo Branco e com investimentos também em Natal-RN, além de outros imóveis em áreas nobres. Na região do Valentina atua com outra nomenclatura, intitulada Construtora Unne e inaugurou também entre o final de 2019 e o início de 2020, o *Sunville Residence*, situado no entroncamento da PB-008 com as proximidades da Avenida Perimetral Sul. No entanto, a construção deste empreendimento nos chama a atenção pelo fato de ser um condomínio horizontal fechado, destinando-se à classe média da cidade.

Nesta perspectiva nos cabe inferir que esses condomínios estão se estabelecendo nesta região da cidade, especialmente, pela proximidade das praias do Sol e da Barra de Gramame (3,8 km de distância) e também das demais praias do litoral Sul (em municípios vizinhos, como Conde e Pitimbu), indica-nos ser a construção de uma segunda residência na cidade, a chamada ‘casa de praia’, o que aponta então para o fato de que a urbanização em João Pessoa vai alcançando a borda Sul da cidade em diferentes formas e que a reprodução do capital tem sido acelerada mesmo em áreas periféricas, veja nas figuras a seguir a dimensão do imóvel e a fachada central do condomínio. (Ver Figuras 34 e 35)

Figura 34 – Imagem aérea da área do Condomínio



Fonte: Disponível em: <<https://unne.com.br/empreendimentos/sunville/>> Acesso em: 16/06/2021.

Figura 35 – Fachada da guarita central de entrada do Condomínio



Fonte: Matheus Oliveira (2021)

Ainda sobre esses dois residenciais e o fato de algumas construtoras também locais, mas, com maior capital estarem investindo na periferia, um dos principais

argumentos utilizados por essas construtoras e também por corretores na tentativa de vender tais imóveis é a segurança e a qualidade de vida. A segurança que um condomínio fechado pode possivelmente proporcionar aos moradores e por conseguinte, essa segurança traria consigo uma maior qualidade de vida, ligada aos elementos de lazer desses imóveis. Conforme já dito anteriormente, há a utilização de todo um discurso comercial fazendo uso de aparatos/arranjos estruturais patrocinados pelo Estado capitalista, provocando assim uma intensa valorização do espaço.

Além disso, no discurso da especulação, a localização geográfica é bastante usada, com o objetivo de incentivar o comprador a fechar negócio, mesmo quando outras prioridades são deixadas de lado, como calçamento e pavimentação das ruas, escoamento das águas pluviais, adequações e melhorias para o futuro morador. A indicação de que o imóvel está situado próximo a avenidas principais, especialmente, naquelas onde há a passagem de ônibus e há supermercados e/ou farmácias próximas. Na prática acontece a promessa do promotor imobiliário, alegando que aquela rua ou o bairro poderão ser beneficiados em breve por alguma ação futura do Estado, fazendo assim com que o preço do imóvel aumente, gerando um ganho em uma futura negociação do candidato com aquele imóvel.

A divulgação do empreendimento é parte fundamental nesse processo, há então a incorporação da tecnologia, potencializada pelo avanço das redes sociais no Brasil e em nível mundial que modificam as formas de comunicação praticada pela população, o setor econômico, por sua vez, se utiliza desses elementos a fim de obter expressivo crescimento em seus lucros. Nessa direção também, propagandas comerciais diariamente são veiculadas nas rádios, na programação televisiva, nos jornais impressos ou virtuais e principalmente na internet através dos *sites* oficiais e redes sociais são meios muito utilizados pelos promotores.

Em propagandas veiculadas na televisão e no rádio, o consumidor apreende parte das informações sobre o imóvel, fazendo com que aconteça a procura da incorporadora para maiores informações, por intermédio dos telefones ou mesmo um redirecionamento para os *sites* e redes sociais. Nestas plataformas, é possível que um futuro comprador veja o produto, estando ele ainda na planta, em construção ou mesmo já pronto. Há uma maior divulgação sobre o imóvel, com fotografias sobre o andamento da obra, tamanho de área construída e localização. Há inclusive um possível novo

redirecionamento para um contato direto com um ‘corretor de plantão’ ou com outro funcionário da construtora para a busca de informações mais específicas sobre o financiamento, sobre possíveis visitas ao empreendimento, entre outros. Observe as figuras 36 e 37.

Figura 36 – Comércio e Imobiliárias na imediação do condomínio



Fonte: Matheus Oliveira (2021)

Como havíamos indicado anteriormente a imagem acima retrata um posto de combustíveis vizinho ao condomínio apontado acima, situado no entroncamento da PB-008 em direção às praias do litoral Sul (algumas das praias já no município do Conde), às praias da Penha e Jacarapé, à leste, às praias do Sol e da Barra do Rio Gramame, além do retorno ao Valentina passando pelo Muçumagro. No entanto, o que queremos chamar atenção nesta imagem é o fato de ao lado da loja de conveniências do posto, haver um pequeno escritório de uma imobiliária, a Bemorar Imobiliária, cuja sede fica no bairro do Aeroclube, a quase 25km de distância do imóvel, mas, por ser uma das responsáveis pela

venda dos lotes/terrenos no condomínio, possui representantes (corretores) praticamente no próprio empreendimento.

Figura 37 – Trator a ser alugado na imediação do condomínio



Fonte: Matheus Oliveira (2021)

A expansão econômica não ocorre pela expansão geográfica absoluta, mas pela diferenciação interna do espaço geográfico, ou seja, as empresas passam a obter lucro em diferentes áreas de uma mesma cidade e por isso então passam a não apenas atuar, mas, a se instalar de fato nessas regiões. O que então nos chamou atenção, a instalação de uma sala de uma imobiliária em um posto de combustíveis na região do Valentina, mas, também próxima a saída para a cidade do Conde. Assim como o escritório imobiliário ao lado do condomínio nos chamou atenção também o fato de na área de saída do posto, ao lado da placa de publicidade que apelava para o conforto e o lazer, além das prestações a partir de R\$ 200,00 por mês para se obter um terreno, haver um trator para alugar. Isso indica então uma especialização do trabalho, um refinamento dos serviços para a aceleração das obras e da circulação do capital. A partir da locação de máquinas pesadas

para possíveis carregamentos de materiais de construção, para possíveis serviços de terraplanagem, entre outros. Ressaltamos ainda, a chegada de lojas de instalações de piscinas nesta região, sobretudo voltada a áreas de condomínios.

O espaço urbano assim revela a sociedade da mercadoria, onde tudo é passível de ser comercializado, desde a própria força de trabalho, a moradia, passando por possíveis lazeres e ao que se consome, ou mesmo a terra para uma possível construção de casas. Em João Pessoa, o movimento da urbanização também tem assim se revelado, com discursos de sustentabilidade, planejamento urbano e cidade inteligente, as inspirações mercadológicas são tendências já estabelecidas. O processo de urbanização da periferia acompanha a totalidade, isto é, a contemporânea expansão urbana pessoense, é evidente que as dinâmicas da orla e da periferia são distintas. Mas, com o crescimento da cidade, especialmente em nível populacional, a tendência de expansão é para regiões onde há terrenos disponíveis e com custos mais acessíveis, vide a Zona Sul pessoense, isso indica o motivo de pequenas empresas de imóveis e atualmente empresas com maior poder aquisitivo estarem estabelecendo seus empreendimentos nesta região.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

“Ao vencedor, as batatas”, Machado de Assis, grande escritor brasileiro, em 1881, escreveu esta frase no livro “Memórias Póstumas de Brás Cubas”, frase dita pelo personagem Joaquim Borba, que depois viria a ter ‘seu’ próprio livro, intitulado “Quincas Borba”. Esta frase ficou famosa e virou títulos de livros, a partir do que se permite refletir, não significa que vencemos e que, portanto, ganharemos batatas aqui, significa, em nosso contexto que o processo, a trajetória de pesquisa, de campo, de Geografia vivida e transformação espacial valem mais do que possíveis vitórias, ou talvez sejam a mesma coisa. Nosso objetivo foi refletir sobre uma transformação na periferia que era percebida diariamente no: “Eita, ali agora é um prédio!” ou no “Antes, aqui não tinha nada”. Para além disso, notar que os prédios ‘são iguais’ e pensar quem estaria construindo ali.

Nossa intenção era de ampliar nossas observações, registrar, analisar e pensar sobre modificações nas formas de morar e sobretudo nas relações sociais ao se morar, isto é, o bairro do Valentina segue sendo notadamente residencial, muito embora, comércios e serviços especializados tenham surgido. No entanto, há uma distinção muito clara em como se vive o bairro, não mais com vizinhos de lado apenas, mas, também com vizinhos de cima, aliás, agora são mais vizinhos, que trabalham distante e ‘passam o dia fora’, estas então são rupturas existentes neste movimento urbano-social.

Notamos, então, que a política de Estado voltada para a habitação popular ocorre de modo subordinado à lógica capitalista, privilegia-se os interesses do setor imobiliário visando a reprodução do capital. A intervenção do Estado gera novas contradições, sendo a segregação socioespacial, um dos maiores problemas. As iniciativas governamentais estão majoritariamente relacionadas com os interesses privados, que buscam a renovação urbana e a ampliação de seus rendimentos por meio da especulação imobiliária. O poder público atua de modo a desenvolver, dinamizar as atividades econômicas, dando às empresas privadas o direito de construir e gerir as habitações da população de baixa renda. A urbanização acelerada e mediada pelo capital, fez com que um direito garantido na Constituição Federal de 1988, a moradia digna, se tornasse uma realidade muito distante para um grande número de famílias brasileiras.

Em concordância com Leite (2011 p. 54 e 55) a partir desta pesquisa foi possível constatar que o Estado capitalista é parte fundamental nesta dinâmica social pelo fato da produção habitacional continua se expandindo para a área periférica, em direção sudoeste, tanto pela ação do Governo Estadual, quanto Municipal e também pela iniciativa privada, gerando um padrão de crescimento urbanístico nesta área, responsável por uma “urbanização de baixos salários.

É notória a ligação mesmo na periferia da cidade, entre o capital financeiro, o setor imobiliário e o Estado capitalista juntos formam a base que domina a produção da cidade, visto que devemos considerar a autoconstrução, parte importante na produção urbana. A dominação por parte do capital financeiro, do setor imobiliário e o Estado capitalista acontece sob a ótica da dominação e segregação socioespacial. A dominação supracitada tem por objetivo a reprodução ampliada do capital e não necessariamente a produção de espaços nos quais a população realmente possa usufruir de possíveis benesses da urbanização, produzindo assim, uma desigualdade espacial.

Conforme Santos (1985, p. 40) todos os espaços nesta fase atual passam a ser espaços de produção e consumo, isto é, há um claro avanço do capital sobre os mais diversos espaços nos mais diversos níveis. No entanto, é importante pensar que nem todos têm acesso a tais espaços de consumo e nem tampouco o poder de consumir, a reprodução do capital precisa da desigualdade e da meritocracia, engendrada pelo próprio capitalismo, o capitalismo reforça essas distâncias, segregando a sociedade.

Ao analisarmos o processo de produção do espaço urbano é possível perceber que os agentes que participam dessa dinâmica possuem inclinações próprias, em muitos dos casos esses interesses acabam por ser conflituosos e contraditórios na produção e apropriação da cidade. Cabe então, ao Estado capitalista, tomar notoriedade como sendo o agente que realiza a mediação entre os demais agentes da sociedade urbana.

Ainda nesse ponto, de acordo com Lefebvre (2001), com relação ao conceito de reprodução das relações sociais em seu sentido amplo, revelou-se que nos dias atuais, o espaço inteiro se transforma em lugar da reprodução das relações sociais de produção, tudo passa a ser mediado pelo viés mercadológico. Com isso, identifica-se o Estado capitalista, o mercado imobiliário se colocando enquanto forças

transformadoras da sociedade e do espaço o que configura um sistema que assegura a produção e a reprodução de espaços com raízes profundamente desiguais, contraditórias e alienadas.

O valor de uma cidade é construído socialmente, a partir do modo de produção vigente naquele momento histórico. Entretanto, sua apropriação se dá de maneira desigual. Logo, com os processos de fragmentação e segregação socioespacial em João Pessoa se acentuando cada vez mais, inclusive na periferia, verifica-se também, um aumento na reprodução de conflitos entre grupos, sujeitos e agentes produtores do espaço em suas diferentes formas de apropriação da habitação.

Entretanto, mesmo considerando a existência dos mais diferentes interesses refletindo sobre o espaço, sua dimensão não pode ser reduzida ou subsumida à lógica da mercadoria ou mesmo como um objeto de controle estatal. Muito embora a reprodução da vida na cidade esteja, por vezes, subjugada a decisões tecnocráticas que são tomadas nos escritórios das empresas (seja aqui ou seja em outros lugares, até outros países), nos gabinetes políticos, nas pranchetas dos arquitetos ou nos cálculos dos engenheiros. O espaço pode até ser ‘pensado’ tecnicamente, entretanto, ultrapassa tais concepções e deve ser considerado principalmente como o lugar de realização da vida concreta, lugar de existências e resistências, o que por si só ultrapassa a lógica da mercadoria e da normatização estatal.

Nesse sentido, sabe-se que as questões levantadas neste trabalho não se esgotam aqui, sabemos que ainda há um longo caminho a percorrer, caminho de pesquisa, investigação e análises, no entanto, estamos dispostos a tentar refletir sobre o processo de urbanização de João Pessoa e as modalidades nas quais a produção imobiliária tem se desenvolvido. Nosso trabalho se coloca no sentido de tentar contribuir com a compreensão das articulações políticas e sociais, e, claramente, com a compreensão espacial/geográfica que emerge no processo de urbanização contemporânea de João Pessoa. Nesse sentido, pensamos que este tipo de reflexão é fundamental nesse processo, para de fato entendermos os rumos e os nexos da expansão urbana de João Pessoa para Zona Sul e na região do Valentina.

REFERÊNCIAS

ANTUNES, Ricardo Luiz Coltro. **O Caracol e sua Concha**. Editora Boitempo, 136p. São Paulo. 2005

ARAÚJO, Luciana Medeiros de. **A produção do espaço intra-urbano e as ocupações irregulares no Conjunto Mangabeira, João Pessoa – PB**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba - UFPB, João Pessoa, 2006.

BARBOSA, Aduino Gomes. **Produção do Espaço e Transformações Urbanas no Litoral Sul de João Pessoa – PB**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN, Natal, 2005.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo-SP. Editora Anablume, 1. Ed., 2007.

CAPEL, Horácio. **La Morfologia de las ciudades**. Barcelona-ESP. Ediciones del Serbal, 2002.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo, Editora Contexto, 1987.

_____. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.

_____. **Sobre a gestão democrática da cidade: questões para o debate**. *GeoTextos*, 6(1). < <https://doi.org/10.9771/1984-5537geo.v6i1.431> > , Salvador, 2010.

_____. **A condição espacial**. São Paulo, ed. contexto, 2011

_____. **Espaço-Tempo da Vida Cotidiana na MetrÓpole**. 2ª ed. rev. São Paulo: Labur Edições, 2017.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4ª Edição, Editora Ática, São Paulo-SP, 2005.

DAMIANI, Amélia Luisa. **Urbanização Crítica e Produção do Espaço**. In: Cidades, Presidente Prudente. v.6. nº10, 2009.

DANTAS, Daniel David Fernandes. **OS VAZIOS URBANOS NA CIDADE DE JOÃO PESSOA: TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS**. 71p. TCC (Monografia), Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2019.

FRIDMAN, F.; Rio de Janeiro: Habitação e terra. In: Piquet. R; Ribeiro, A. C. T. Brasil, **TerritÓrio da desigualdade: descaminhos da modernização**. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1991.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção do Espaço Urbano**. Trad. Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Economia, UNICAMP, Campinas, Dezembro de 2002.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. 2ª edição. São Paulo-SP. Editora Annablume, 2006.

_____. **A Liberdade da Cidade**. In.: GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, N° 26, pp. 09-17, 2009.

HIRSCH, Joachin. **¿QUÉ SIGNIFICA ESTADO?** In.: REVISTA DE SOCIOLOGIA E POLÍTICA DA UFPR N° 24: 165-175 JUN. 2005, Curitiba-PR

JOÃO PESSOA. Prefeitura Municipal. **Plano Diretor da Cidade de João Pessoa**. Lei Complementar, n. 3, João Pessoa-PB, 2009.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. 5ª edição. São Paulo-SP. Editora Centauro, 2001. 143p.

_____. **A Vida Cotidiana no Mundo Moderno**. São Paulo: Editora Ática, 1991.

LEITE, Amanda Pessoa de Araújo. **A produção de habitações populares no espaço periurbano da cidade de João Pessoa-PB (2006-2011): O Conjunto Habitacional Gervásio Maia**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba (PPGAU-UFPB), João Pessoa, 2011.

LIMA, Thiago Almeida de. **O hiperpreariado em movimento: a territorialização contraditória da luta por moradia em João Pessoa-PB**. 555 p. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba (PPGG-UFPB), João Pessoa-PB, 2017.

_____. João Pessoa: Percursos, Impasses e Desafios da Política Habitacional Municipal entre 1960 e 1980. In.: SILVA, Anieres Barbosa. GUTIERRES, Henrique Elias Pessoa. GALVÃO, Josias de Castro. **Paraíba 2: Pluralidade e Representações Geográficas**. pp. 317-335, Campina Grande-PB, Editora da Universidade Federal de Campina Grande (EdUFCG), 2017.

MAIA, Doralice Sátyro. **O CAMPO NA CIDADE: NECESSIDADE E DESEJO (Um estudo sobre os subespaços rurais em João Pessoa- PB)**. Dissertação (Mestrado). Departamento de Geociências do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis-SC, 1994.

_____. **Tempos lentos na cidade: Permanências e Transformações dos costumes rurais em João Pessoa – PB.** Tese. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo-SP, 2000.

_____. **Notas sobre a urbanização de João Pessoa: do processo e do seu reverso.** In. Revista Paraibana de Geografia. Vol. 3, n. 1, pp. 59-78, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa-PB, Julho de 2001.

_____. **Desvendando o campo na cidade: Notas Metodológicas.** In: GeoTextos, vol. 6, n. 2, pp. 35-57. Universidade Federal da Bahia, Salvador-BA, Dezembro, 2010.

MAIA, Doralice Sátyro; CARDOSO, Carlos Augusto de A.; ALONSO, Sérgio F.; BEZERRA, Rogério S. Campina Grande: dinâmica econômica e reestruturação urbana – permanências e transformações. ELIAS, Denise; SPOSITO, Maria E. B.; SOARES, Beatriz R. (orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional – Campina Grande e Londrina.** São Paulo: Outras expressões, 2013 (Geografia em Movimento).

MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade.** Estudos Avançados, 17 (48), São Paulo-SP, 2003

MARTINS, José de Souza. **Os camponeses e a política no Brasil: As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político.** Editora Vozes: Petrópolis-RJ, 1990.

MARTINS, Paula Dieb. **Paisagem em Movimento: As Transformações na Avenida Presidente Epitácio Pessoa de 1980 a 2001.** 183p. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal da Paraíba. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, João Pessoa-PB, 2014.

_____. **O IMOBILIÁRIO E A REESTRUTURAÇÃO URBANA: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI.** 268p. Tese (Doutorado). Universidade Federal da Paraíba. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, João Pessoa-PB, 2019.

MASCARO, Alysson Leandro. **Estado e Forma Política.** Boitempo, São Paulo-SP, 2013.

PADUA, Rafael Faleiros de. **Implicações sócioespaciais da desindustrialização e da reestruturação do espaço em um fragmento da metrópole de São Paulo.** 159p. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia, São Paulo-SP, 2007.

_____. **Produção Hegemônica do Espaço: Avanço do Setor Imobiliário e Novas Contradições do Espaço em João Pessoa.** In. XII ENANPEGE. Geografia, Ciência e Política: do pensamento à ação, da ação ao pensamento. Porto Alegre-RS, 2017.

PADUA, Rafael Faleiros de. Pensando a Noção de Prática Socioespacial. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SANTOS, César Simoni; ALVAREZ, Isabel Pinto. **Geografia Urbana Crítica: teoria e método**. São Paulo: Contexto, 2018. p. 35-52.

PEREIRA, Sydney dos Santos Júnior. **Estudo de Caso do Potencial de Influência do Mangabeira Shopping na Estrutura Urbana de João Pessoa, PB**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal da Paraíba - UFPB, João Pessoa, 2016.

RESENDE, Hugo Caetano de. **A URBANIZAÇÃO E O PAPEL DAS PEQUENAS CONSTRUTORAS: O BAIRRO DE PARATIBE EM JOÃO PESSOA-PB**. 66p. TCC (Monografia). Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2019.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A terra como mercadoria. In: _____ “**Moradia nas cidades brasileiras**”. São Paulo: Contexto, 1989; p. 16-27.

_____. **A Regularização Fundiária de Interesse Social Como Possibilidade de Realização do Direito à Cidade**. In.: Anais do XIV Colóquio Internacional de Geocrítica: Las utopias y la construcción de la sociedade del futuro. Barcelona-ESP, 2016.

RODRIGUEZ, Janete Lins.; DROULERS, Martine. **João Pessoa: Crescimento de uma Capital**. Fundação Casa de José Américo. Secretaria de Educação do Estado da Paraíba, João Pessoa, 1981.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova**. São Paulo: Hucitec, Edusp, 1978

_____. **Espaço e Método**. Editora Nobel. São Paulo, 1985.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Por uma Economia Política da Cidade**. São Paulo, EdUSP, 2 ed, 2009.

SANTOS, Anny Karoline Simão dos. **PRODUÇÃO DA MORADIA POPULAR E A REALIDADE URBANA: UMA ANÁLISE A PARTIR DO RESIDENCIAL IRMÃ DULCE- JOÃO PESSOA/PB**. 97p. TCC (Monografia), Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2019.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Pensando o Processo de Valorização e a Geografia**. In: Boletim Paulista de Geografia, São Paulo-SP, nº 66, pp. 97-104, Jan-Jun. 1988.

_____. **O Pensamento de Henri Lefebvre e a Geografia**. In: Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, nº74, pp.7-22, Jul-Dez. 1996.

_____. **Territórios do Uso: Cotidiano e Modo de vida**. In: Cidades, Presidente Prudente, v.1, p. 181-206, 2004.

_____. **Metropolização: A Reprodução do Urbano na Crise da Sociedade do Trabalho.** In: Cidades, pp. 415-433 v.6. n°10, São Paulo-SP, 2009.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1978.

SILVA, Regina Celly Nogueira da. **As Singularidades do Bairro na Realização da Cidade: as transformações na paisagem urbana do bairro da Torre em João Pessoa – PB.** Dissertação (Mestrado), 143p. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

SILVA, Nelcilene Lima da. **COALIZÕES DE CRESCIMENTO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: O CASO DO MANGABEIRA SHOPPING E DO TREVO DAS MANGABEIRAS EM JOÃO PESSOA/PB.** In. Anais do XVI SIMPURB – Simpósio Brasileiro de Geografia Urbana, Vitória-ES, 2019.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro.** 361 p. Tese (Doutorado) Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo, São Carlos/SP, 2010.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica.** Rio de Janeiro-RJ. Zahar Editores, 1993, 223 p.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994.

VOLOCHKO, Danilo. Nova Produção das Periferias Urbanas e Reprodução do Cotidiano. In.: **Crise Urbana.** 1 ed., 1ª reimpressão, São Paulo-SP, Editora Contexto, 2018.

ANEXO I
SOLICITAÇÃO DO SEGURO DE GARANTIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



Solicitação de Cobertura de Garantia por MIP – Para os Fundos FAR/FDS/FGHab



Grau de sigilo
PUBICO

Devedor

CPF

Endereço eletrônico

Nº contrato formato CADMUT

Tipo de Cobertura

Morte Invalidez Permanente.

I - O(A) Sr.(a) _____ apresentou, nesta data, os documentos relacionados no item II deste formulário, e solicita da Caixa Econômica Federal as providências necessárias perante o Fundo, abaixo selecionado, para o recebimento dos benefícios de garantia de Morte ou Invalidez Permanente por Acidente ou Doença, ou seja, a liquidação do saldo devedor ou a sua amortização extraordinária em _____%(percentual) da renda pactuada apurada por ocasião da assinatura do contrato:

- FAR - Fundo de Arrendamento Residencial
 FDS - Fundo de Desenvolvimento Social (PCS ou PHP/Entidades/MCMV)
 FGHab - Fundo Garantidor da Habitação

Declara ciente de que no caso de qualquer declaração falsa estará obrigado a devolver a totalidade dos recursos acrescidos de atualização pela taxa SELIC, sob pena de inscrição nos cadastros restritivos, sem prejuízo das demais ações judiciais cabíveis.

II - Para tanto, estão anexos os seguintes documentos:

a) Morte

Cópia de certidão de óbito;

b) Invalidez Permanente

Cópia da Carta de concessão da aposentadoria por invalidez permanente, emitida pelo órgão previdenciário ou cópia da publicação da aposentadoria no Diário Oficial, se funcionário público ou ainda, declaração do médico perito, indicado pela CAIXA, atestando a incapacidade definitiva;

Cópia do Exame Médico em que consta a incapacidade definitiva;

Autorização para Realização de Perícia Médica – ARPM, **em caso de inexistência** de Carta de concessão da aposentadoria por invalidez permanente, emitida pelo órgão previdenciário ou cópia da publicação da aposentadoria no Diário Oficial.

Outros: _____

_____, ____ de _____ de _____
Local/Data

Assinatura do DEVEDOR ou interessado



Solicitação de Cobertura de Garantia por MIP – Para os Fundos
FAR/FDS/FGHab

III - PARA USO DO AGENTE FINANCEIRO

Declaramos que os dados do contrato cadastrado no CIWEB estão em conformidade com as normas previstas no respectivo programa habitacional, e que o contrato habitacional encontra-se arquivado nesta unidade, no respectivo dossiê do imóvel, cuja cópia poderá ser solicitada a qualquer momento pelo Agente Operador.

Encaminhamos em anexo, arquivo no padrão CADMUT contendo: matrícula do Agente Financeiro, número do contrato, número da hipoteca, nome e CPF do beneficiário.

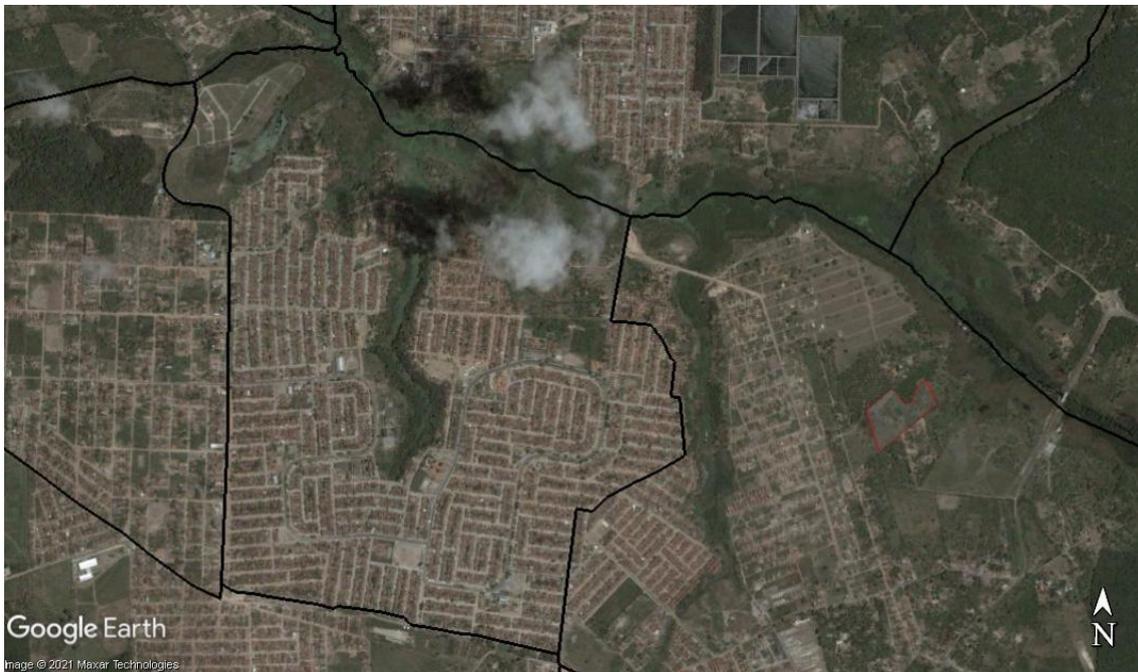


Assinatura do AGENTE FINANCEIRO - sob carimbo

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
De Olho na Qualidade (exclusivo Minha Casa, Minha Vida): 0800 721 6268
Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br

ANEXO II

Imagem de satélite da Região do Valentina em 2005 e em 2016



Fonte: *Google Earth*