

LETICIA BARBOSA BOMFIM



ENTRE O PAPEL E A PRÁTICA:

AS INCONGRUÊNCIAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA ÁREA CENTRAL
DE CAMPINA GRANDE- PARAÍBA

Universidade Federal da Paraíba

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Linha de Pesquisa: Produção e Apropriação do Edifício e da Cidade

Leticia Barbosa Bomfim

ENTRE O PAPEL E A PRÁTICA:

As incongruências na produção do espaço da área central de Campina Grande-Paraíba

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba, como requisito obrigatório para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Produção e Apropriação do Edifício e da Cidade

Orientadora: Prof. Dra. Doralice Sátyro Maia

Coorientadora: Prof. Dra. Kainara Lira dos Anjos

João Pessoa-Paraíba

2024

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

B695e Bomfim, Leticia Barbosa.

Entre o papel e a prática : as incongruências na produção do espaço da área central de Campina Grande-Paraíba / Leticia Barbosa Bomfim. - João Pessoa, 2024.

136 f. : il.

Orientação: Doralice Sátyro Maia.

Coorientação: Kainara Lira dos Anjos.

Dissertação (Mestrado) - UFPB/CT.

1. Arquitetura e urbanismo. 2. Espaço urbano - Campina Grande (PB). 3. Área central. 4. Centro histórico. 5. Dinâmica imobiliária. 6. Cidades médias. I. Maia, Doralice Sátyro. II. Anjos, Kainara Lira dos. III. Título.

UFPB/BC

CDU 72+711(043)

**ENTRE O PAPEL E A PRÁTICA: AS INCONGRUÊNCIAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA ÁREA
CENTRAL DE CAMPINA GRANDE-PARAÍBA**

Por: Leticia Barbosa Bomfim

Dissertação aprovada em 26/06/2024

Documento assinado digitalmente
 **DORALICESATYRO MAIA**
Data: 10/07/2024 11:59:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dra. Doralice Sátyro Maia

(Orientadora- UFPB)

Documento assinado digitalmente
 **KAINARA LIRA DOS ANJOS**
Data: 10/07/2024 15:11:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dra. Kainara Lira dos Anjos

(Coorientadora- UFCG)

Documento assinado digitalmente
 **MARIA BERTILDE DE BARROS LIMA E MOURA F**
Data: 12/07/2024 16:02:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dra. Maria Berthilde de Barros Lima e Moura

(Avaliadora Interna- UFPB)

Documento assinado digitalmente
 **DEMOSTENES ANDRADE DE MORAES**
Data: 10/07/2024 19:28:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Demóstenes Andrade de Moraes

(Avaliadora Externo- UFCG)

João Pessoa, 2024

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, à fonte de toda sabedoria e cuidado, que conduziu e segurou a minha mão durante essa caminhada. Obrigada, meu Deus, por tudo que tem me permitido alcançar e por cada pessoa que colocou na minha vida. Deixo aqui registrada a minha gratidão aos meus pais e meus irmãos, que são a minha base de amor, ânimo e alegria diária. Mesmo longe, tão presentes. Mãe, pai, Caio, Nessa e Nina, amo vocês.

Na esfera acadêmica, e para a realização deste trabalho, agradeço à minha orientadora Doralice pelas orientações, direcionamentos e aprendizados que contribuíram para o meu desenvolvimento profissional e pessoal. Agradeço à minha coorientadora Kainara pela continuidade da parceria, que vem sendo traçada desde a graduação. Registro também o orgulho que tenho do trabalho produzido desde 2017 na pesquisa "Mercado Imobiliário em Centros Históricos - núcleo Campina Grande". Agradeço imensamente e admiro essas mulheres e profissionais que conduziram este trabalho comigo.

Não conseguiria realizar esta pesquisa sem a presença de amigos e colegas de trabalho. Muito obrigada a todos do Laboratório de Estudos Urbanos (LEU) pelas trocas, conversas, conselhos e "cafezinhos" que fizeram parte do meu dia a dia e que tornaram os momentos de escrita mais leves. Um agradecimento especial à Nelcilene, amiga querida que me ajudou nas leituras e nos desabafos, e à Camila, pelos aprendizados e pela parceria ao longo dessa trajetória.

Agradeço também à banca que se fez presente no exame de qualificação, pois os apontamentos e considerações realizadas foram essenciais para os resultados aqui apresentados.

Agradeço a todos do Departamento de Normas e Regulamentações da Prefeitura de Campina Grande pelo suporte à pesquisa e pelos aprendizados adquiridos ao longo do período de convivência. Agradeço também ao IPHAEP pela disponibilização do material solicitado e pelas consultas na sede do Instituto.

À CAPES, pela concessão da bolsa de mestrado, recurso fundamental para a dedicação à pesquisa e desenvolvimento do trabalho.

*O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

RESUMO

A presente pesquisa parte da problemática acerca da produção espacial em áreas centrais, estudando o caso de Campina Grande, cidade que exerce importante influência regional na hierarquia urbana, sobretudo, paraibana. Ao tratar da área central, fala-se em distintos processos a qual essa espacialidade está condicionada: ora de valorização ora de desvalorização, processos de permanências e transformações, competições entre o uso mais rentável, imóveis novos e antigos, distintas normativas incidentes, esvaziamentos e intensificação do uso do solo, ou mesmo de áreas que passam por processos de demolições e constituem-se como reserva de mercado para a vinda de um novo interesse imobiliário. Seguindo esse panorama, observa-se em Campina Grande distintos agentes urbanos presentes nessa produção, amparados por ações do poder público que busca manter esse centro principal como área atrativa para a produção imobiliária. No entanto, tal interesse é marcado por relações conflituosas, ou incongruentes, com as diretrizes urbanísticas e patrimoniais, principalmente na produção imobiliária que vem ocorrendo após 2005 no entorno do Açude Velho, antigo reservatório de água que passa a se consolidar como principal “cartão postal” da cidade. A hipótese aqui trabalhada é que entre a teoria e a prática que vem sendo executada em Campina Grande existem os agentes que atuam e influenciam o processo da política urbana, envolvendo interesses públicos e privados, modificações legislativas e o enfraquecimento das normativas incidentes com a aprovação de projetos contrários ao aparato regulatório. Assim, o objetivo geral da pesquisa é analisar a produção do espaço urbano na área central de Campina Grande a partir dos anos 2000, de modo a compreender a continuação das transformações espaciais em descompasso com a legislação urbanística e patrimonial. Em relação à análise dessas transformações, este estudo possui como principal contribuição a investigação nos licenciamentos tramitados na esfera pública, revelando os embates e conflitos dos agentes privados e públicos para a consolidação da legalidade da produção imobiliária produzida nesse novo centro. Para isso foram consultados os processos administrativos no Departamento de Normas e Regulamentações- Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG) e no Arquivo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico da Paraíba (IPHAEP). O conjunto de dados levantados, e as análises teóricas e metodológicas adotadas, contribuíram para a compreensão de uma imbricação entre público e privado para manter a continuidade do interesse imobiliário na área central de Campina Grande, em que a produção de legalidade vem se mostrando enquanto principal ferramenta para essa consolidação.

Palavras-chave: Produção do Espaço Urbano; Área Central; Centro Histórico; Dinâmica imobiliária; Cidades médias

ABSTRACT

This research addresses the issue of spatial production in central areas, focusing on the case of Campina Grande, a city that exerts significant regional influence in the urban hierarchy, particularly in Paraíba. When discussing the central area, we refer to various processes to which this spatiality is subject: sometimes of valorization, sometimes of devaluation; processes of permanence and transformation; competitions between more profitable uses, new and old properties; different applicable regulations; vacancies and intensified land use; or even areas undergoing demolition processes, becoming market reserves for new real estate interests. In this context, different urban agents are observed in Campina Grande, supported by public authority actions aimed at maintaining this main center as an attractive area for real estate production. However, such interest is marked by conflicting or incongruent relationships with urban and heritage guidelines, especially in the real estate production occurring after 2005 around the Açude Velho, an old water reservoir that has become the city's main "postcard." The hypothesis here is that, between the theory and the practice being executed in Campina Grande, there are agents who act and influence the urban policy process, involving public and private interests, legislative changes, and the weakening of incident regulations with the approval of projects contrary to the regulatory framework. Thus, the general objective of the research is to analyze the production of urban space in the central area of Campina Grande from the 2000s onwards, to understand the continuation of spatial transformations out of step with urban and heritage legislation. Regarding the analysis of these transformations, this study's main contribution is the investigation of licenses processed in the public sphere, revealing the clashes and conflicts between private and public agents for the consolidation of the legality of the real estate production in this new center. For this, administrative processes were consulted at the Department of Norms and Regulations - Municipal Prefecture of Campina Grande (PMCG) and the Archive of the Historical and Artistic Heritage Institute of Paraíba (IPHAEP). The set of collected data, along with the adopted theoretical and methodological analyses, contributed to understanding an intertwining of public and private efforts to maintain the continuity of real estate interest in the central area of Campina Grande, where the production of legality has proven to be the main tool for this consolidation.

Keywords: Urban Space Production; Central Area; Historic Center; Real Estate Dynamics; Medium-sized Cities

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Localização do objeto de estudo.....	11
Figura 2: Etapas da expansão do núcleo inicial em direção a Estação Ferroviária- 1907-Década de 1920.....	22
Figura 3: Indústria Marques de Almeida na década de 1950	23
Figura 4: Mistura de usos no núcleo primaz na década de 1930	23
Figura 5: Malha urbana consolidada em 1943 e marcos do processo de estruturação do centro	26
Figura 6: Loteamentos no entorno do Açude Velho na década de 1950	28
Figura 7: Planta da cidade em 1964.....	29
Figura 8: Verticalização no núcleo primaz	30
Figura 9: Empreendimentos e atuação da Família Rique em Campina Grande	31
Figura 10: Obras da Construtora Gioia & Cia	32
Figura 11: Edificações projetadas na década de 1960 pelo arquiteto Hugo Marques	33
Figura 12: Cidades com conjunto histórico protegido pelo IPHAEP	37
Figura 13: Imóveis individuais tombados e cadastrados	40
Figura 14: Mapa das poligonais de preservação.....	42
Figura 15: Zoneamento do Plano Diretor de 2006 e Parâmetros Urbanísticos do Código de Obras de 2013.....	45
Figura 16: Mapa de calor com os pontos de comércio, serviços e estabelecimentos de saúde identificados pelo CNEFE na malha urbana de Campina Grande	48
Figura 17: Valor unitário máximo do terreno por metro quadrado por bairro em Campina Grande (2016)	49
Figura 18: Predominância de pontos comerciais/serviços, estabelecimentos de saúde e domicílios	52
Figura 19: Total de pessoas por setor censitário- Censo 2022	54
Figura 20: Área dos lotes na área central atual	56
Figura 21: O novo, o velho e a zona de transição no centro de Campina Grande	57
Figura 22: Espacialidades do “velho centro”	58
Figura 23: Dinâmica espacial na área de obsolescência	59
Figura 24: Espacialidade do novo centro	61
Figura 25: Verticalização em Campina Grande.....	66
Figura 26: Mapeamento dos edifícios verticais licenciados no período 2000-2023.....	72
Figura 27: Anúncios publicitários de apartamentos no Edifício Moisés Rizel.....	73
Figura 28: Mapeamento das demolições entre os anos 2005-2023.....	76
Figura 29: Mapa do uso do solo atual.....	77
Figura 30: Anúncio dos empreendimentos mistos pelas Incorporadoras	79
Figura 31: Mapeamento das incongruências na área do novo centro	84
Figura 32: Aliança Clube 31.....	88
Figura 33: Notificações do IPHAEP- imóveis citados pela notificação	91
Figura 34: Vista do Açude Velho nos anos 1950 e construções existentes no período, residências situadas na atual Rua Desembargador Trindade e Coronel Salvino Figueiredo	92
Figura 35: Antes e depois do edifício Cristiano Lauritzen	92
Figura 36: Antes e depois do Imóvel nº380, Rua Desembargador Trindade- Centro.....	95
Figura 37: Imagem satélite da área em 2005 e 2021	97
Figura 38: Antes e depois do caso em estudo	104

Figura 39: Imagens da edificação pré-existente e imagem satélite do vazio após demolição	109
Figura 40: Anúncios do empreendimento em 2016	111
Figura 41: Imagens do entorno do edifício, “Beco da Pororoca”- Travessa Almirante Alexandrino	112
Figura 42: Empréstimos solicitados pela Prefeitura Municipal de Campina Grande para a realização de obras de Infraestrutura	125
Figura 43: Área do Parque do Povo e suas modificações	125
Figura 44: Antes e depois da antiga Usina de Energia	128

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Projetos/Obras atuais situadas na área central.....	127
----------------------------------------------------------------------	-----

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
Capítulo 01- (Re) produção do espaço em áreas centrais: Estruturação e morfologia no centro de Campina Grande.....	17
1.1- Núcleo primaz, agentes e vetores de valorização imobiliária	18
1.2- A instituição do centro histórico.....	34
1.3 Condicionantes, (re) interesses e dinâmica espacial: O velho e o novo centro.....	47
Capítulo 02- O novo centro: O descompasso entre legislação e produção imobiliária em Campina Grande	64
2.1- O novo centro: Atuação dos promotores imobiliários no entorno do Açude Velho	65
2.2- Implementando interesses e produzindo legalidade: As incongruências na produção imobiliária habitacional vertical no entorno do Açude Velho	81
2.3- As incongruências na escala do edifício: Processos administrativos, agentes e conflitos.....	86
Capítulo 03- Os impasses para a efetivação da legislação na área central de Campina Grande.....	100
3.1- Edifício Mundo Plaza e Residencial Solar Veronezi.....	101
3.2- Edifício Roca Home & Business.....	107
3.3- A persistência das incongruências: as principais estratégias para a implementação do novo centro	119
CONSIDERAÇÕES FINAIS	130
REFERÊNCIAS.....	132

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa parte da problemática acerca da atual produção do espaço em áreas centrais. De núcleo inicial da cidade à local de acessibilidade máxima dentro do espaço urbano, a concentração de comércio, serviços, fluxos de mercadorias e pessoas formam uma área que centraliza essas atividades, constituindo-se como espaço simbólico e de referência para seus habitantes. No entanto, a área central passa por problemáticas que inserem as suas espacialidades à contínua visão mercadológica do espaço, condicionando-as ao par valorização-desvalorização a depender da lógica do lucro predominante. Assim, seja pela retirada de serviços administrativos do poder público ou pela migração de certas atividades, o centro passa por processos de permanências e transformações.

Importa considerar que a realidade das cidades no cenário nacional é permeada por particularidades e singularidades, sendo carregada de diferenças regionais, concentrações históricas de serviços e atividades do poder público. Ao examinar a formação histórica da rede urbana brasileira, cidades no interior do estado se estruturaram em diferentes períodos, “algumas mais orientadas pelas conexões ultramarinas e pela penetração no território por meio dos rios ou caminhos abertos no período colonial” (Sposito, 2013, p.45). Outras com a chegada da linha férrea entre o final do século XIX e início dos anos 1900, e em maior parte, com a industrialização fortalecida pelo sistema rodoviário a partir da década de 1950 (*ibid*). Desse modo, considera-se nesse contexto, cidades que, para além das metrópoles e capitais dos estados, passaram a desempenhar papéis de intermediação na rede urbana, sendo polarizadora de cidades pequenas que estão sob sua rede de influência, constituindo-se enquanto importante centro regional, sendo aqui denominadas de cidades médias.

No conjunto das cidades médias brasileiras, observa-se que o núcleo antigo daquelas que ainda apresentam uma forte centralização, constitui-se como principal área de consumo, centro religioso, político, lugar de encontro e das festas (Maia, 2009). Sendo assim, o presente estudo pretende contribuir com as análises acerca dos centros que continuaram a exercer esse papel de centralidade principal possuindo os seus espaços valorizados para diferentes dinâmicas, entre elas a imobiliária, onde são constantes as transformações na morfologia, na tipologia e nos usos, evidenciando, por sua vez as disputas e os conflitos políticos. Assim, fala-se de uma área que está condicionada às características da dinâmica imobiliária: cíclica, instável e atravessada de incertezas (Melazzo, 2019, p.75).

Observa-se, ações concretas do poder público para manter esse centro principal como área de interesse imobiliário. Tal interesse é marcado por relações conflituosas, ou incongruentes, com as diretrizes urbanísticas, patrimoniais e/ou ambientais, como relatado em São Paulo por Tonasso (2019)

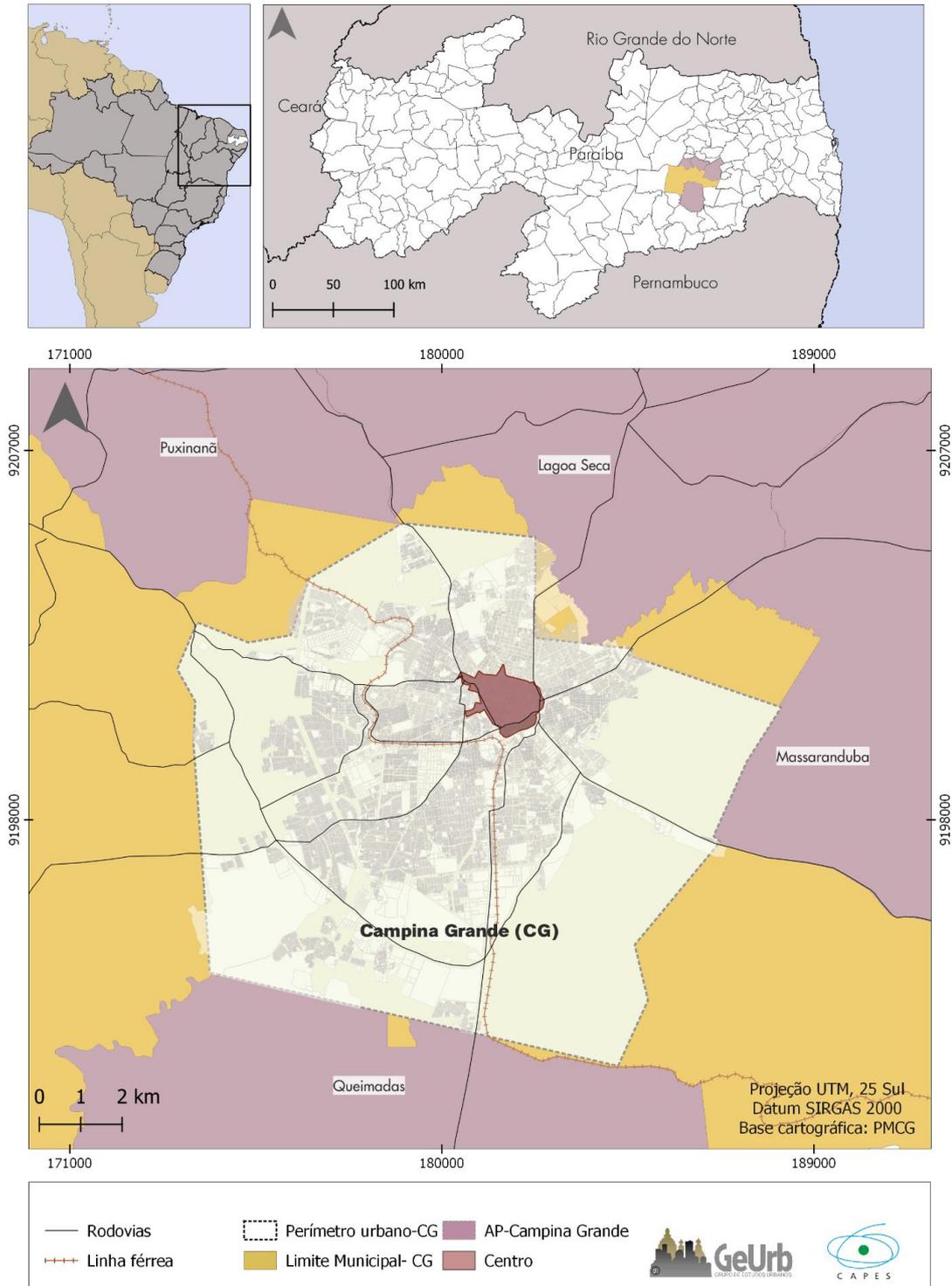
ao evidenciar as zonas de preservação patrimonial como zonas de conflito e Scifoni (2018) ao tratar da negociação do patrimônio histórico, ou ainda no caso de Recife verificado por Veras (2014) que aborda a verticalização “deslocada” que ocorre no histórico bairro de Santo Antônio. Pondera-se que as contradições na produção do espaço em áreas centrais são notadas não somente nas realidades metropolitanas, mas também nas cidades médias, destacando-se neste estudo, o caso da cidade de Campina Grande-Paraíba, importante centro regional, localizada a 126 km da capital paraibana, João Pessoa.

De acordo com os dados do Censo 2022, realizado pelo IBGE, Campina Grande possui uma população total de 419.379 habitantes, sendo a segunda cidade mais populosa do estado. Localizada no agreste paraibano, historicamente se constitui como cidade boca do sertão, como porta de entrada entre a área litorânea e o sertão. Ao longo do seu processo de crescimento urbano externalidades reforçaram a centralidade e importância de Campina Grande, como a chegada da linha férrea em 1907, a qual se constituiu como ponta de trilho do ramal que a ligava até Recife- Pernambuco (Maia, 2017).

Essas condições, ainda que no início do processo de consolidação da cidade, impulsionaram a centralização de atividades comerciais, de serviços e de fluxos no núcleo urbano que se expandia internamente, mas que também era reforçado por um arranjo que potencializava a vantagem locacional de Campina Grande para a chegada de indústrias, investimentos públicos, ensino superior e outros serviços. Tais serviços proporcionaram uma divisão territorial do trabalho mais complexa, que passou a polarizar uma rede de cidades pequenas que estão em seu entorno, ao passo que também ampliou a sua influência regional, característica que prevalece no cenário atual.

Pelo estudo dos Arranjos populacionais (AP) e concentrações urbanas, realizado pelo IBGE (2016), Campina Grande é o município sede da AP que engloba 4 municípios vizinhos (Lagoa Seca, Massaranduba, Puxinanã e Queimadas), a qual possui “forte integração populacional devido aos movimentos pendulares para trabalho/estudo ou devido a contiguidade entre as manchas urbanizadas principais” (*Ibid*). Esse AP é classificado pelo estudo das Regiões de Influências das cidades (REGIC) realizado em 2018, como Capital Regional do tipo C, exercendo relevante papel na hierarquia urbana, sobretudo, paraibana (Figura 01).

Figura 1: Localização do objeto de estudo



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Compreender a articulação existente entre as cidades na rede urbana se mostra fundamental para os estudos das cidades médias, sendo importante entender que nessas cidades a área central é a principal centralidade de uma região de influência (Sposito, 2013). Apesar da escala de análise do

presente trabalho ser a intraurbana, destaca-se que as práticas de permanência e transformação na área central exercidas pela iniciativa privada, ou pelo poder público, dependem da articulação entre as escalas inter e intraurbana (Sposito, 2013).

Em Campina Grande, o centro continua a exercer a função de principal centralidade, concentrando atividades, fluxos, equipamentos e infraestrutura consolidada. Esse centro é também local de festas, como o “Maior São João do Mundo” que ocorre no Parque do Povo. Também é local de lazer e de cartão postal, como o Açude Velho, antigo reservatório que foi desativado e na década de 1940 passou a abrigar um cais circular, consolidado ao longo do tempo como área de práticas de atividades físicas e de lazer. Esse espaço possui uma forte carga simbólica marcada pela paisagem que se desenha em seu entorno, antes presente pelas edificações de um passado fabril, por meio de fábricas e antigos galpões próximos à estação ferroviária, e residências com arquitetura que remetem ao período de reestruturação da cidade entre as décadas de 1940-1960. Atualmente o seu entorno é assinalado por transformações imobiliárias que desenham uma nova ideia de centro: demolição das pré-existências para a construção de edifícios verticalizados, ou para a conformação de vazios que se constituem enquanto reserva de mercado para incorporadoras que aí atuam, denotando forte interesse imobiliário (Bomfim, Anjos, Albuquerque, 2022).

Nessa perspectiva, a presente pesquisa parte do pressuposto que a área central de Campina Grande se constitui *locus* das modificações e interesses da lógica capitalista de produção do espaço urbano, amparados por um planejamento de mercado. Tais ações seguem a lógica da produção que dá mais lucro no solo urbano do centro principal, seja na área onde prevalece as ações do comércio e o serviço, seja no entorno do Açude Velho, área que corresponde à expansão desse centro.

Apesar da existência de proteção patrimonial por meio de legislação vigente, com incidência de normativas mais flexíveis na área de entorno do Centro Histórico, as transformações ocorrem à revelia do aparato regulatório urbano e patrimonial. Assim, esse novo centro que se desenha é permeado por relações conflituosas que envolvem diferentes agentes, destacando-se aqui a esfera pública e os promotores imobiliários. Nesse sentido, a **hipótese** trabalhada é que entre a teoria e a prática que vêm sendo executadas existem os agentes que atuam e influenciam o processo da política urbana, envolvendo interesses públicos e privados, modificações legislativas e o enfraquecimento das normativas patrimoniais e urbanísticas com a aprovação de projetos contrários ao aparato regulatório.

Sendo assim, tem-se como **objetivo geral**: Analisar a produção do espaço urbano na área central de Campina Grande a partir dos anos 2000 de modo a compreender as transformações espaciais em descompasso com a legislação urbanística e patrimonial. Para isso foram traçados os seguintes **objetivos específicos**:

- I- Compreender as dinâmicas que ocorrem na produção do espaço urbano na área central de Campina Grande.
- II- Identificar e caracterizar os agentes do espaço urbano que contribuem para a implementação de incongruências na área central de Campina Grande, revelando os embates e conflitos entre os agentes públicos e privados no “novo centro”.
- III- Revelar os impasses para a efetivação da legislação urbanística e patrimonial diante da atual produção do espaço no “novo centro”.

Para o estudo, adota-se a compreensão da problemática à luz da tríade universal, particular e singular. Tal proposta aproxima-se das considerações acerca de como estudar as cidades, feito por Souza (2013, p.24): “O singular e o particular devem ser entendidos à luz do que é geral (o que não significa, absolutamente, que apenas o que é geral interessa: é necessário, sempre, analisar as variações, as especificidades e as suas causas, e inclusive considerar os fenômenos singulares)”. Para tanto, o referencial teórico seguiu essa estrutura analítica, trazendo considerações sobre as universalidades do processo e as análises realizadas buscaram evidenciar os processos que ocorrem no estudo de caso, revelando as singularidades da reprodução do espaço urbano na área central de Campina Grande, particularmente no que diz respeito às dinâmicas imobiliárias que ocorrem em sua área central a partir dos anos 2000.

Em Campina Grande, essa reprodução imobiliária em parte da área central é identificada como incongruente, ou seja, as ações dos promotores imobiliários vêm ocorrendo em contraposição ao aparato regulatório incidente, como identificado por Santos (2018) ao analisar a paisagem do açude velho e por Bomfim (2022) ao verificar as transformações imobiliárias no mercado de habitação nesse centro. Os autores citados identificaram que essas transformações passaram a ocorrer a partir dos anos 2005, sendo este o recorte temporal inicial adotado para esta pesquisa. Para fins desse estudo, as incongruências serão um indicador da articulação entre os agentes públicos e privados para a conformação dessa transformação. Em relação à análise dessas transformações, este estudo possui como principal contribuição a investigação dos licenciamentos tramitados na esfera pública, revelando os embates e os conflitos dos agentes privados e dos agentes públicos para a consolidação da legalidade da produção imobiliária produzida nesse novo centro. Para isso foram consultados processos administrativos no Departamento de Normas e Regulamentações- Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG) e no Arquivo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico da Paraíba (IPHAEP)¹.

¹ A coleta de dados e os estudos de casos selecionados serão detalhados no capítulo 02.

A partir disso, **questiona-se:** Quais são as principais ações dos agentes urbanos para a continuidade do interesse imobiliário na área central? Quais as estratégias utilizadas para a implementação das incongruências na produção imobiliária que ocorrem na área central de Campina Grande?

A abordagem e as reflexões adotadas seguiram o referencial teórico sobre a produção do espaço urbano. Essa análise orienta o entendimento do espaço como uma mercadoria, no sentido de que a produção envolve o conteúdo do processo produtivo, os agentes produtores, as suas finalidades e suas formas de apropriação (Carlos, 2011). Para isso, utiliza-se a compreensão dos agentes urbanos e a sua relação com a morfologia urbana, embasada pelos escritos de Capel (2002, p.20): “La morfología urbana, el espacio construído, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetivos de los grupos sociales dominantes”. O referido autor (Id.ibd) elenca duas abordagens necessárias para a compreensão da morfologia urbana: (i) uma abordagem estrutural, que considere os elementos que compõem essa forma urbana e as suas inter-relações; (ii) uma abordagem diacrônica (histórica), que permita a compreensão das transformações. Essas duas abordagens direcionam a estrutura do primeiro capítulo.

No primeiro capítulo será abordado o processo de conformação da cidade, compreendendo os vetores de expansão desse núcleo inicial, a morfologia e os principais agentes que atuaram na consolidação do centro e na conformação da área central no espaço intraurbano. Após isso, será exposto o marco legal que incide sobre a área e os processos de reconhecimento enquanto centro histórico. Seguindo essa perspectiva, a área central será compreendida a partir da dialética entre um “velho e um novo centro”, em que no velho centro a tendência para as permanências são maiores e no novo predominam as transformações.

O segundo e o terceiro capítulo seguem a abordagem de que os distintos interesses dos agentes urbanos inserem as espacialidades ao par valorização-desvalorização a depender dos interesses dos principais agentes atuantes no espaço urbano. Tais interesses influenciam no zoneamento, preservação da espacialidade histórica e nas práticas de planejamento do poder público. Exemplo disso é a negociação do patrimônio e a produção de legalidade em áreas de preservação patrimonial em São Paulo. Esses interesses também podem ser investigados através da imbricação entre o poder público e a esfera privada para a promoção de um planejamento de mercado, em que as ações do poder público fortalecem a produção imobiliária para a construção e consolidação de novos símbolos que reforçam a imagem da cidade (Vargas e Castilho, 2015).

No segundo capítulo, as transformações espaciais serão entendidas a partir da análise individual dos Licenciamentos tramitados na Prefeitura Municipal de Campina Grande e no IPHAEP, buscando compreender a tramitação da aprovação dos projetos em contraposição à legislação, o que envolve diferentes agentes urbanos nesses conflitos. Para isso, será tomado o recorte espacial definido no novo centro. No terceiro capítulo, as análises da negociação do patrimônio e as estratégias para a consolidação das incongruências serão recapturadas, finalizando o estudo com os apontamentos acerca das ações do poder público enquanto agente que utiliza a estratégia do planejamento de mercado e passa a atuar diretamente nessas transformações.

Capítulo 01



Capítulo 01- (Re) produção do espaço em áreas centrais: Estruturação e morfologia no centro de Campina Grande

O presente capítulo busca recuperar por meio da relação entre forma e conteúdo a consolidação do núcleo primaz e o processo de centralização na cidade de Campina Grande, que resultará na constituição da forma espacial, a área central. A estrutura deste capítulo está dividida em três subcapítulos. No primeiro, a discussão está centrada inicialmente nas universalidades do processo de conformação da cidade e da morfologia urbana, apresentado as singularidades desse processo de conformação da área central em Campina Grande. No segundo subcapítulo, serão expostos os condicionantes legais e patrimoniais incidentes, considerando as particularidades da produção espacial em um centro antigo e regulado enquanto centro histórico. Em seguida, a finalização do capítulo se dá com a relação entre produção do espaço enquanto área central, centro antigo e centro histórico, buscando a partir dessa tríade estabelecer espacialmente, o que é denominado por essa pesquisa, um “novo e um velho centro”.

Seguindo essa perspectiva, ao estabelecer essa articulação, considera-se a universalidades: “As relações entre processo e forma não são necessariamente monodirecionais, o processo gerando a forma. Verifica-se uma intercausalidade na qual a forma deixa de ser apenas o efeito, tornando-se também causa” (Corrêa, 2016, p.131). Desse modo é fundamental entender que a morfologia urbana resulta da organização econômica, social, das estruturas políticas e dos interesses dos grupos sociais dominantes (Capel, 2002). Assim, a análise urbana deve permitir identificar os agentes, ou o grupo de agentes, presentes nas transformações no espaço urbano ao longo do processo histórico. Agentes esses que agem em disputa “para se assenhorear de certas frações do espaço urbano ilustram de um modo novo, o antigo debate dos valores de uso e dos valores de troca” (Santos, 2009, p. 123).

Assim, compreende-se para fins dessa pesquisa, o processo de conformação das cidades associado à sua forma e conteúdo, estruturados por agentes e suas disputas no espaço. Na base dessa discussão espacial está a propriedade privada da terra, com os conflitos entre o valor de uso e valor de troca, e “os múltiplos papéis que a terra urbana cumpre no Brasil: instrumento de poder político e econômico, forma de detenção da riqueza privada e ativo capaz de alavancar a acumulação do capital” (Melazzo, 2019, p.71).

1.1- Núcleo primaz, agentes e vetores de valorização imobiliária

Para a compreensão da lógica da produção espacial é necessário considerar que o espaço é uma condição da reprodução social (Carlos, 2011). Em vista disso, a apropriação do mundo pela sociedade acontece enquanto essa se apropria do espaço em um tempo específico e sob um contexto histórico determinado, em que essa produção aborda um processo abrangente ligado às relações sociais estabelecidas por uma cultura/ideologia (Carlos, 2011). No entanto, o espaço é condição e resultado da realização do processo produtivo, gerando uma materialidade.

Essa materialidade é entendida por Corrêa (2016) a partir dos processos espaciais, em que existe uma complexidade entre a relação estabelecida entre processo e forma, mediada por interações espaciais. Assim: “As interações espaciais constituem os meios pelos quais as formas espaciais articulam-se entre si, realizando as funções que os processos espaciais lhes atribuíram” (Corrêa, 2016, p.130). O referido autor (*Id. ibid*) ainda pondera que essa interação não se constitui apenas como meio, mas também como reflexo e condicionante dessa articulação que se altera no espaço e no tempo onde estão inscritas.

Seguindo a compreensão da importância da análise da forma espacial, ao retomar os estudos feitos no campo da arquitetura e da geografia acerca do tecido urbano, Capel (2002) considera que

uma observação atenta às ruas de uma cidade permite distinguir as áreas com diferentes características morfológicas. Para o autor (*Id. ibid*), essas diferenças refletem as etapas históricas da evolução e condição social dos habitantes que residem no espaço, sendo possível por meio da morfologia e da paisagem urbana ler os conflitos sociais decorrentes, dos quais deriva o espaço construído. Essa morfologia também se relaciona com o que Sposito (2007, p. 248) conceitua de reestruturação da cidade, sendo esta as mudanças na escala intraurbana, “ em que a morfologia é tratada de modo articulado a esses processos, ainda que as formas espaciais das cidades sejam ponto de partida ou chegada”.

O reconhecimento dessa relação contribui para os estudos acerca da conformação do núcleo inicial da cidade e da expansão do seu tecido urbano a partir da forma e de seu conteúdo. A respeito das universalidades dessa conformação, Capel (2002, p.446) escreve que “as vias conservam muitas vezes o parcelamento e os caminhos rurais preexistentes”, em que essas ruas se adaptam a topografia do terreno, predominando as vias e parcelamentos irregulares, os lotes estreitos e alongados, destinando os lotes maiores para instituições religiosas, serviços públicos e casarios. Referente ao uso do solo no núcleo urbano inicial:

Hay una mezcla de edificios de carácter residencial con otros destinados a usos diversos, herencia de un pasado en el que el casco antiguo era toda la ciudad. Se encuentran muchas veces gran número de edificios de carácter público, religiosos y civiles, además una fuerte densidade de bajos comerciales en algunas calles (Capel, 2002, p. 445).

Embora muitas cidades sigam esse padrão de ocupação, na realidade brasileira, deve ser considerada a complexidade e diferenciação dessas cidades na rede urbana, o que caracteriza também diferenças em suas áreas antigas. Referente à definição de rede urbana, Corrêa (2010, p.93) a considera como “um produto social, historicamente contextualizado, cujo papel crucial é o de, através de interações sociais especializadas, articular toda a sociedade numa dada porção do espaço, garantindo a sua existência e reprodução” (*Id. ibid*). O referido autor pondera que devido “a desigual espaço-temporalidade dos processos sociais” a rede urbana é permeada de complexidades, apresentando características que se associam aos diferentes processos de gênese do núcleo da cidade e do desenvolvimento de funções urbanas que o fortaleceu enquanto um lugar central. Em função disso:

Encontram-se, pois, nas várias regiões brasileiras, algumas cidades que possuem, na sua origem, a caracterização de Bocas de Sertão, e que acabaram por se tornar importantes centros regionais, tendo passado por modificações a partir da instalação da ferrovia, configurando-se Pontas de Trilho ou Cidades Ferroviárias. Esse novo incremento técnico, ao instalar-se nas cidades, provocou alterações na

morfologia urbana, de modo especial na configuração e na dinâmica de seu Núcleo Primaz (Maia, 2017, p. 30).

Assim, considera-se na conformação desse núcleo primaz: a importância dos caminhos iniciais que serviram enquanto rotas e caminhos do gado, *locus* das primeiras aglomerações junto a cursos de água; a relevância das feiras, dos locais de troca, como base para o fortalecimento de sua centralidade, e a inserção da técnica no território, com as alterações promovidas pela chegada da estação ferroviária. Transformações essas que englobam a morfologia desse núcleo inicial, suas condições econômicas, sociais e políticas.

Em Campina Grande, essa estruturação pode ser vista ao longo do seu processo de urbanização, embora seguindo temporalidades e contextos particulares. A conformação do núcleo inicial de Campina Grande reproduziu o padrão construtivo das cidades coloniais brasileiras, iniciando-se no entorno do curso d'água (Riacho das Piabas), onde se formou a primeira rua da cidade, Rua das Barrocas-atual Rua Vila Nova da Rainha (Queiroz, 2016). Nesse núcleo inicial, é construída a igreja e a Casa de Câmara e Cadeia, esta última instalada em 1814 quando o povoado se torna vila, e em torno desses espaços, desenvolvem-se as primeiras atividades comerciais no chamado largo da matriz e a aglomeração residencial em seu entorno (Queiroz, 2016). Compreende-se assim, o núcleo primaz de Campina Grande, que se constitui como estrutura básica para o que irá se configurar como centro (Maia, 2017a).

A morfologia desse núcleo primaz segue o tipo de parcelamento com os lotes estreitos e alongados, que definiam o traçado das ruas, assim como caracterizado por Reis Filho (2014) no cenário nacional. Nessa conformação, o traçado e a configuração inicial desse espaço exaltam a Igreja - que se constituiu como vetor de expansão do núcleo- e o Estado, que passou a ser presente após a emancipação política em 1864, com a atuação do Conselho Municipal, e a partir de 1895 com criação do cargo de prefeito para a cidade (Jornal da Paraíba, 2014). Além desses, destaca-se a elite agrária possuidora de grande porção de terras, que também concentrava o poder político, haja visto que entre esses estavam os representantes políticos (Aranha, 2006).

Nesse processo, identifica-se também, a presença dos sujeitos sociais que por meio de suas edificações estruturam essa malha inicial da cidade. No início do século XX, Queiroz (2016) descreve que a construção das residências acontecia anteriormente à aquisição dos lotes, através de incentivos do próprio poder público, com o objetivo de estimular a expansão urbana, pois o aumento no número de edificações significava uma maior proximidade com os ideais de progresso estabelecidos (Queiroz, 2016).

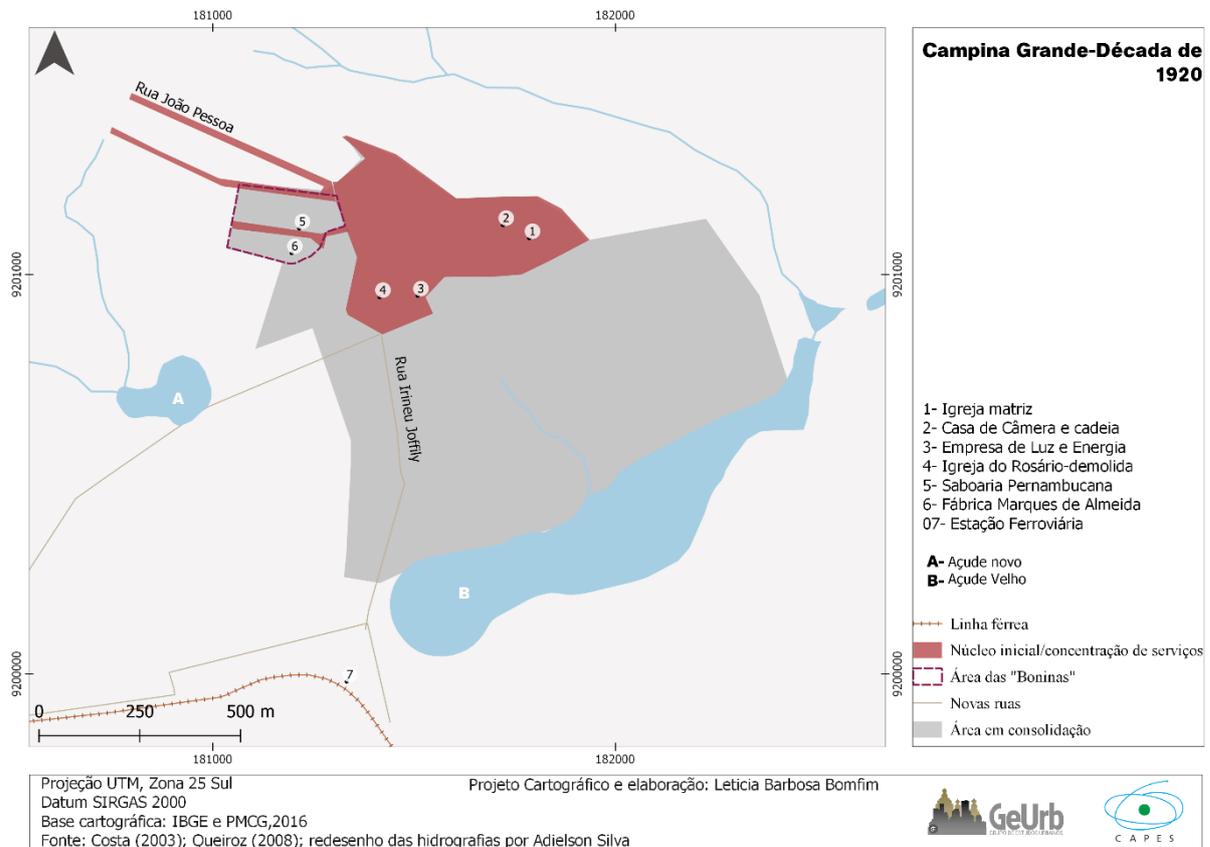
A chegada da ferrovia em 1907 marca um novo desenvolvimento econômico e populacional da cidade. A inserção da técnica constitui-se marco no processo de urbanização. Assim, a obtenção da linha férrea não foi isenta do jogo de interesses entre público e privado. Aranha (2006) ao analisar a concessão e a implantação da ferrovia em Campina Grande revela que o interesse particular das poderosas forças políticas predominou para as concessões da estrada de ferro “que se expressava na lógica do quem dar mais (Aranha, 2006, p.244)”. O negócio em torno da ferrovia em Campina Grande apresenta agentes que se imbricam nesse período, como os proprietários fundiários, comerciantes e políticos (Aranha, 2006).

Exemplo disso é o fato do então prefeito no período citado, Cristiano Lauritzen, comerciante e grande proprietário rural, que utilizando de seu prestígio político conseguiu a aprovação do projeto de ligação ferroviária entre Campina Grande e Recife, por meio do ramal Itabaiana-Campina Grande (Aranha, 2006). O transporte ferroviário significou um fortalecimento da atividade comercial, consolidou o espaço de Campina Grande como entreposto e, nos anos seguintes, esse caminho passou a ser uma das principais rotas do algodão sertanejo para o porto de Recife (Aranha, 2006).

Referente a essas externalidades que vão se inserindo no espaço urbano e se internalizando, Milton Santos (2014) considera que a realidade do externo depende diretamente do interno, de modo que as variáveis externas em um dado momento não podem se inserir em todos os lugares. Essa externalidade depende de uma articulação entre diferentes variáveis que condiciona a sua implantação a localizações específicas (Santos, 2014). Essa relação-articulação citada por Santos (2014) é notada na implantação da ferrovia em Campina Grande (figura 02), em que a sua distância em relação ao núcleo primaz passou a conduzir um novo vetor de expansão no sentido núcleo primaz-estação (Maia, 2017a), além da atração de armazéns e fábricas nas proximidades da estação ferroviária e no entorno do Açude Velho (Queiroz, 2016).

Diferente das doações de áreas públicas nos primeiros anos do século XX, a produção de edificações entre 1919 e 1930 aconteceu de modo a garantir maior rentabilidade com a terra, visto que a iniciativa privada passou a atuar nessa produção com o objetivo de obter o lucro máximo (Queiroz, 2016). Proprietários rurais passaram a lotear parte de suas propriedades, alguns indivíduos investiram na construção de pequenas casas para aluguel e outros se estabeleceram como corretores imobiliários encarregados da venda e aluguel de imóveis e terras (*ibid*). Essa produção se caracterizava pela construção em lotes estreitos e alongados voltados predominantemente para locação de baixa renda, como também se dava com a transformação de armazéns em edificações de vários cômodos ou com a construção de sequência de quartos por trás de edificações comerciais (*ibid*).

Figura 2: Etapas da expansão do núcleo inicial em direção a Estação Ferroviária- 1907-Década de 1920



Fonte: Elaboração própria, 2024

O primeiro cemitério da cidade, Cemitério das Boninas, construído em 1857 afastado da malha urbana inicial passa a ser cercada com o crescimento da cidade, que seguia o vetor de crescimento da atual Avenida Floriano Peixoto, sendo desativado apenas na década de 1930 com as ações de saneamento e embelezamento. No seu entorno, instalam-se a Fábrica têxtil Marques de Almeida (Figura 03), inaugurada em 1928², também a Saboaria Pernambucana e outras fábricas localizadas na Rua João Pessoa, como fábricas de cama, carimbos, estopa e óleos (Queiroz, 2016).

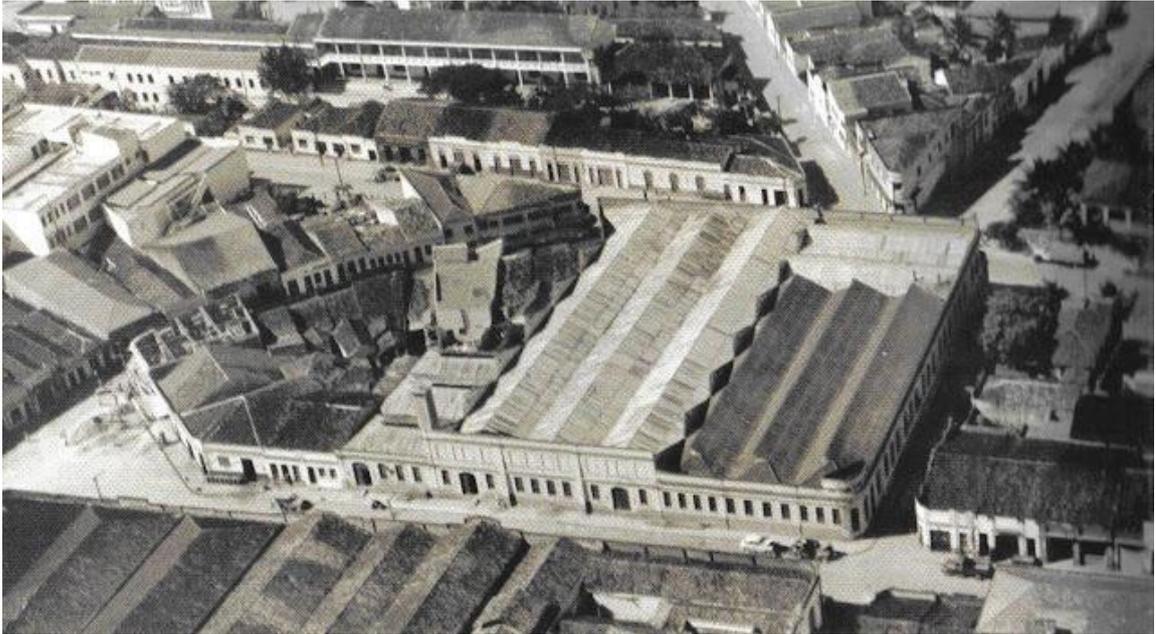
Assim como abordado, nas universalidades da estruturação do núcleo inicial por Capel (2002), a diferenciação funcional ainda não acontecia nesse período inicial, havendo uma mistura das funções exercidas. Em Campina Grande, a Empresa de Luz e Energia (Figura 04-a), inaugurada em 1920, localizava-se junto à principal via, em que a poluição fortalecia a insalubridade do tecido urbano, permanecendo até a década de 1940, quando foi transferida para o entorno do Açude Velho. Ainda a feira continuava a acontecer nas principais vias da cidade, como visto no trecho da atual Rua Venâncio

² A fábrica têxtil Marques de Almeida e Cia foi fundada por dois irmãos, com inauguração do prédio em 1928, ver: Teófilo (2023).

Neiva e Maciel Pinheiro (Figura 4-b). Assim considera Queiroz o núcleo urbano que se consolidava até a década de 1930:

Mistura de usos, desalinhamento de ruas, praças e construções, parcelamento lucrativo e ocupação desordenada do solo urbano, reprodução de habitações precárias, convívio entre sons, odores, estéticas moralidades e interesses discordantes. (Queiroz, 2008, p.57)

Figura 3: Indústria Marques de Almeida na década de 1950



Fonte: Retalhos Históricos de Campina Grande. Disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com/>

Figura 4: Mistura de usos no núcleo primaz na década de 1930



(a)

(b)

(a) Empresa de Luz e Energia no núcleo inicial (b) Feira no núcleo inicial. Fonte: Retalhos Históricos de Campina Grande. Disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com/>

O poder público passa então a atuar na estruturação desse espaço por meio dos planos de saneamento e embelezamento, estando presente tanto os investimentos estaduais quanto municipais (Queiroz, 2016). Um importante agente institucional presente nessa produção espacial foi a Comissão

de Saneamento de Campina Grande - instituída em 1936 -, composta por diferentes técnicos especializados que possuíam certa autonomia em relação ao governo estadual (*ibid*).

Referente a atuação dessa comissão, embates e conflitos entre proprietários e o governo estadual se fizeram presentes em torno das desapropriações realizadas para a execução das obras de saneamento, em que divergiam, principalmente, em relação aos preços obtidos nas desapropriações e também quanto aos imóveis a serem demolidos (Queiroz, 2016). Nessa mesma década, o poder municipal também já controlava a produção espacial na Zona Urbana, onde as construções e as reformas a serem realizadas nesse perímetro dependiam de apresentação prévia do projeto arquitetônico à Prefeitura, iniciando-se assim a regulação direta do poder público no processo de urbanização. Data desse período o primeiro escritório de arquitetura da cidade, além da presença de desenhistas, arquitetos e engenheiros que passaram a atuar nas novas obras (Queiroz, 2016).

Em continuação às modificações ocorridas na década de 1930 promovidas pelo poder público, em 1940 a gestão municipal do prefeito Vergniaud Wanderley (1940-1945) acentuou as intervenções feitas no tecido urbano por meio da remodelação da imagem da cidade seguindo os ideais de uma cidade dita moderna (Queiroz, 2016). Realiza-se a abertura de novas ruas, alargamento de vias e demolição de dezenas de imóveis para a estruturação de grandes eixos viários, como a Avenida Floriano Peixoto (*ibid*). A diferenciação desses espaços em relação às áreas de expansão da cidade era notada nos preços dos imóveis, em que a planta de preço por metro quadrado, divulgada pela prefeitura ainda no final da década de 1930, apresenta a “área central” como a mais cara (5.000 reis/m²), seguida pelo bairro Açude Velho (1.600 reis/m²) e o novo bairro da Prata que custava 1.000 reis/m² (Queiroz, 2016).

Os lugares sociais também são modificados, os largos da matriz e do Rosário, pontos de encontros religiosos que marcavam o tecido colonial, são demolidos com a reforma e as práticas sociais passam a acontecer nos novos espaços públicos, praças da Bandeira e Clementino Procópio (Bomfim e Souza Júnior, 2019). Além disso, o poder público foi propulsor da inserção de novas tecnologias e materiais que passaram a ser utilizados nas novas edificações, como o Palácio da municipalidade e o grande Hotel (figura 05) ambos inaugurados no início da década de 1940, que utilizavam a técnica do concreto armado em sua construção e inauguraram o uso do elevador na cidade (Queiroz, 2016).

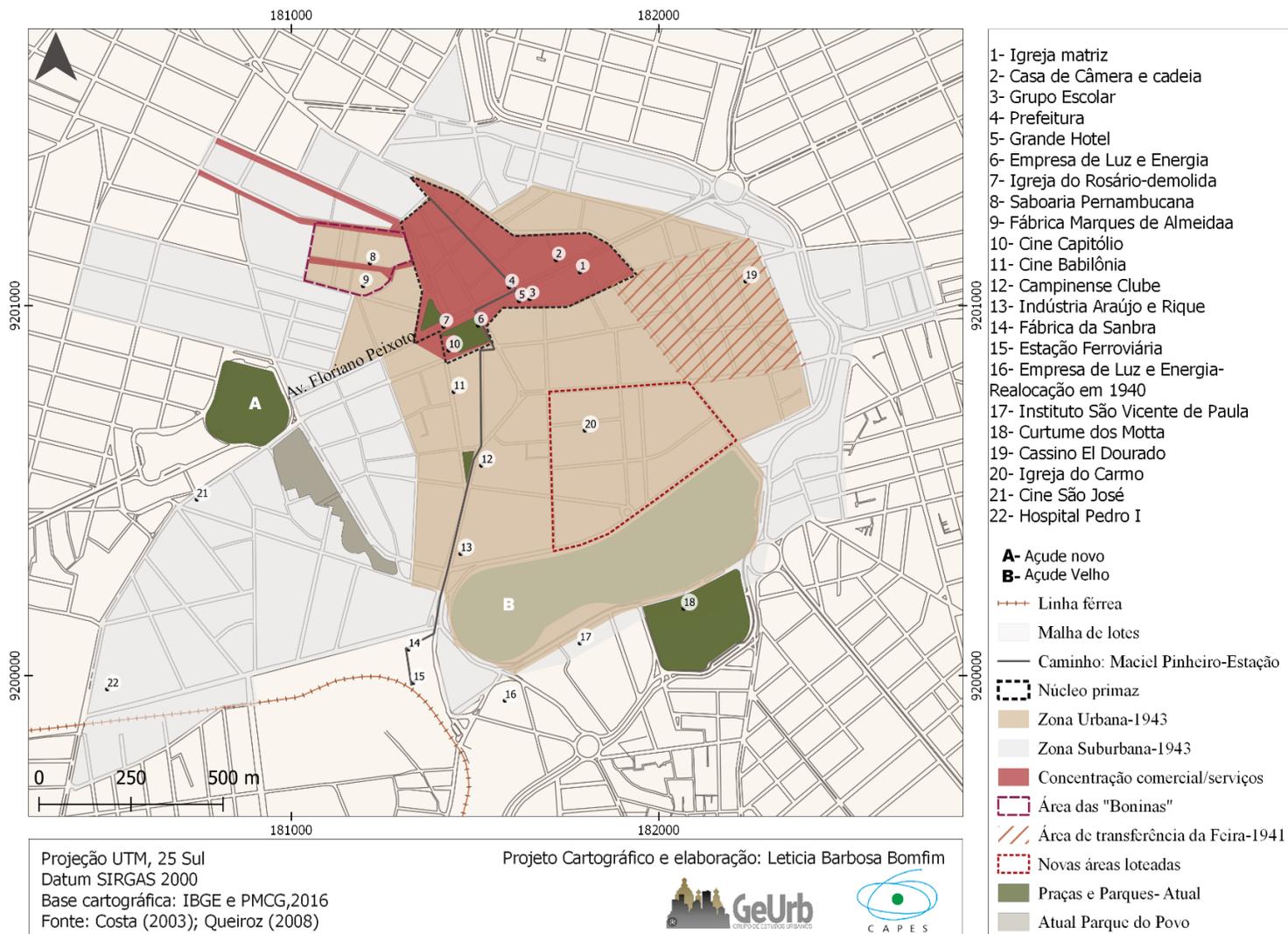
Com a consolidação do núcleo urbano e a chegada de infraestruturas, como o abastecimento de água, esgoto e os ideais de salubridade, surgem as casas urbanas com novos esquemas de implantação (Queiroz, 2016). Inicialmente essa mudança se dá com a edificação recuada dos limites do terreno e com entradas laterais, mas ainda conservavam o alinhamento da edificação em relação à rua. Com os avanços dos ideais higienistas, surgem os jardins nesses recuos laterais, e, posteriormente,

as edificações mais abastadas vão apresentando o recuo frontal, surgindo a tipologia chalé em lotes maiores, provocando por sua vez, mudanças na morfologia que vai se consolidando na área de expansão da cidade. Nesta, a implantação passa a ser prevalente no vetor de crescimento que seguia do núcleo primaz ao Açude Velho (Queiroz, 2016).

Ainda na década de 1940, as intenções do poder público eram claras em suas normativas edilícias. Incentivos fiscais eram dados para os imóveis que possuíssem mais de 2 pavimentos nas principais vias da cidade ao passo que a isenção de IPTU por 5 anos era garantida para os imóveis térreos que ocupavam lotes maiores na Rua João da Mata e proximidades do Açude Velho (Queiroz, 2016). Desse modo, estrutura-se nesta década uma área urbana que passa a concentrar atividades ligadas à vida urbana, administrativa, religiosa e locais de encontro, ao passo que também cresce uma zona suburbana, para onde são encaminhados os usos ditos “indesejáveis” e/ou insalubres, muito embora tenham sido eleitos para uma ocupação habitacional em seu entorno. Assim, o caminho antes longínquo entre o núcleo primaz e a estação ferroviária passa a ser descrito por meio de marcos que vão estruturando o que se consolidou como centro (Figura 05):

O trecho do centro à estação seria: da rua Maciel Pinheiro, calçada com paralelepípedos, descia-se a Floriano Peixoto, entrava-se à esquerda depois da usina de luz, na 4 de outubro, que era uma rua de terra. No final dela uma estátua de João Pessoa e a sede do Campinense, o Clube mais chique e seletivo da cidade. Algumas centenas de metros adiante, os armazéns de Araújo & Rique e da SANBRA, o Açude Velho e a Fábrica de óleo de caroço de algodão, onde acabava a fraca iluminação elétrica. (Relato do memorialista Manuel Mendes em 1938 *in* Inventário do Patrimônio Histórico de Campina Grande, 2000)

Figura 5: Malha urbana consolidada em 1943 e marcos do processo de estruturação do centro

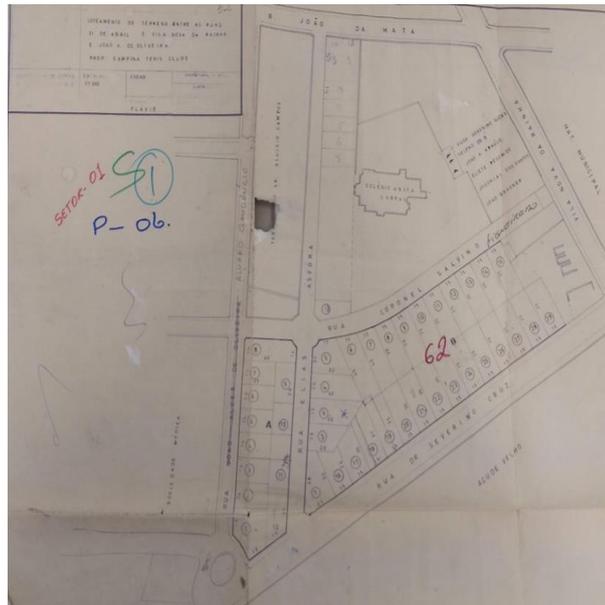


Fonte: Elaboração Própria, 2024

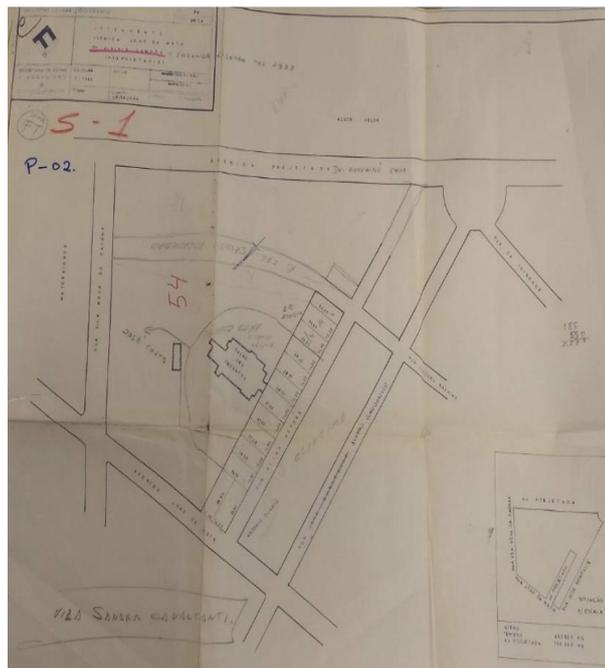
Em 1942, a gestão municipal inaugura a construção do cais circular no Açude Velho³, iniciando uma mudança nas práticas realizadas no entorno dessa área, que passou a atrair uma população com maior poder aquisitivo, tipologias residenciais soltas no lote e inserção de clubes. A consolidação da imagem da cidade é então associada aos novos símbolos e aos ideais de progresso percebidos no novo traçado urbano, edificações públicas, tipologias arquitetônicas, equipamentos de lazer e chaminés das fábricas que marcavam o entorno fabril do Açude Velho. O loteamento das áreas em torno do Açude Velho na década de 1950 (figura 06), com lotes maiores e tipologias soltas no lote, funcionam como atrativos para outras transformações nessa área, iniciando uma diferenciação espacial que foi se consolidando ao longo dos anos. Outras áreas também recebem loteamentos com padrão semelhante para o uso residencial, como o loteamento Raimundo Viana- no Bairro da Prata, área que também passa a abrigar as residências de indivíduos de maior renda, sendo percebidas pelas inovações na arquitetura, como os exemplares das residências modernistas nas décadas de 1960 e 1970. Esse novo bairro passou também a se apresentar como um vetor de valorização imobiliária após a implantação do Teatro Municipal na década de 1960 (Fernandes, 2020).

³ Informações a respeito das transformações no Açude Velho em: <https://cgretalhos.blogspot.com/2009/12/memoria-fotografica-um-pouco-do-passado.html>

Figura 6: Loteamentos no entorno do Açude Velho na década de 1950



(a)



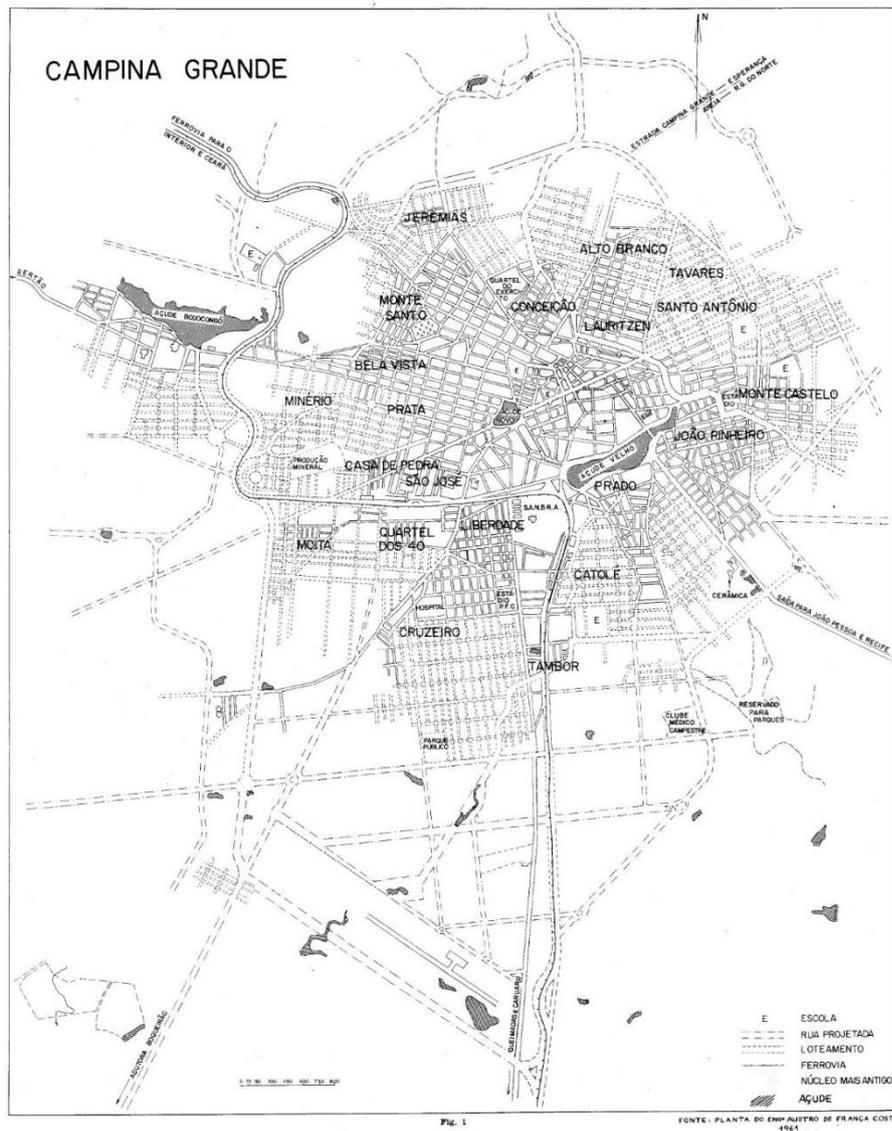
(b)

Fonte: (a) Loteamento de Propriedade do Campina Tênis Clube. (b) Loteamento de Propriedade de Aluizio Campos. Coleta de dados realizada no Departamento de Normas e Regulamentações da Prefeitura Municipal de Campina Grande, 2023.

A estruturação do espaço urbano de Campina Grande entre as décadas de 1950 e 1960 continuou com uma série de investimentos no setor industrial que promoveram a expansão da malha urbana (Figura 07), por meio da implantação de zonas industriais (Maia et.al, 2013). Esse crescimento seguiu os eixos rodoviários da BR-104 e BR-230, surgindo novos bairros no sentido dessas rodovias (Maia et.al, 2013). Essa atuação do poder público difere das ações nas décadas anteriores que buscavam o embelezamento da cidade. Nessa nova produção, o Estado adota um planejamento

urbano que promove o desenvolvimento econômico, expandindo também a malha urbana, estabelecendo o espraiamento por meio dos distritos industriais e também equipamentos institucionais, como a implantação da Escola Politécnica da Paraíba em 1952 e o seu aumento nas décadas de 1970 e 1980 (Maia et.al, 2013).

Figura 7: Planta da cidade em 1964



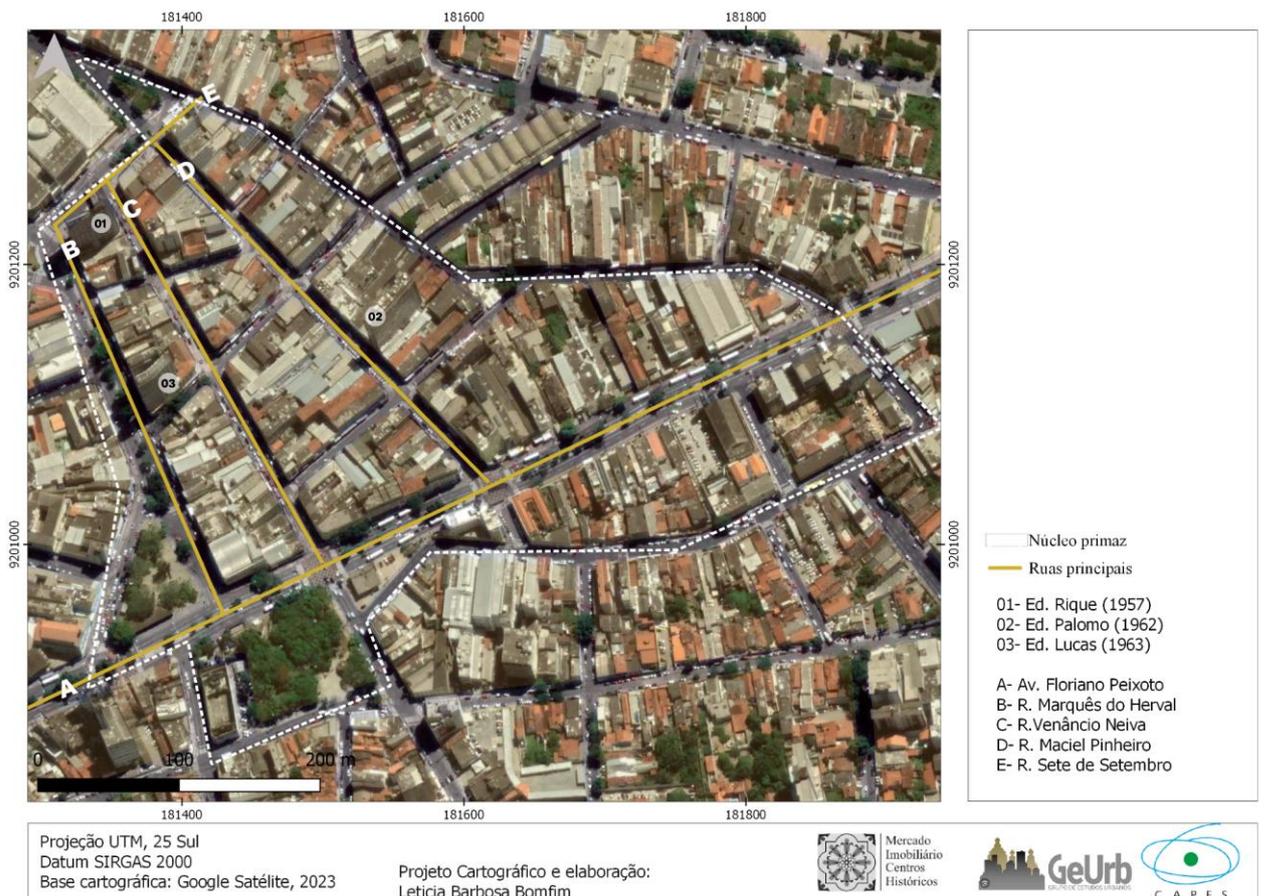
Fonte: Cardoso (1965)

Assim sendo, nesse processo de estruturação, ocorre um outro, o da centralização. De acordo com Corrêa (2016), na escala intraurbana a concentração de atividades do setor terciário tem sua maior manifestação no núcleo central. Devido à alta acessibilidade que o núcleo inicial adquiriu com os terminais ferroviários, rodoviários e concentração de mercadorias e pessoas, emerge no processo de expansão uma área que se destaca pela sua alta acessibilidade na malha intraurbana, que acaba atraindo mais investimentos e concentrando mais atividades (Corrêa, 1989). “Verifica-se uma certa

sincronia entre o emergir do capitalismo em sua fase plenamente industrial e o aparecimento da área central. Processo, forma e também as funções estão assim conectados”. (Corrêa, 1989, p. 39)

Sendo assim, a conformação da área central de Campina Grande aconteceu no período de 1935-1945 e se consolida no período de 1950-1960 com o fortalecimento do processo de urbanização a partir das ações de expansão da malha urbana e da diferenciação entre essas áreas no espaço urbano (Maia, 2017b). Essa área central se constituiu não apenas das atividades de comércio e serviço, mas também foco das inovações tipológicas que foram inseridas no espaço urbano, como a chegada dos edifícios verticais (Corrêa, 1989). Os três primeiros edifícios verticais em Campina Grande estão localizados nos eixos de concentração de atividades comerciais (figura 08), e possuíam em comum a proposta de uso misto das atividades de comércio/serviço nos primeiros pavimentos e uso habitacional nos pavimentos superiores (Bonates, 2010).

Figura 8: Verticalização no núcleo primaz



Fonte: Editado pela autora.

No cenário nacional, ao analisar o início da verticalização em São Paulo, Somekh (2014) afirma que inicialmente essa nova tipologia se reproduziu em espacialidades já valorizadas e consolidadas em termos de infraestrutura, como os centros tradicionais, expandindo-se para os bairros lindeiros,

buscando novas fronteiras de valorização. Embora seguindo temporalidades distintas e escalas de atuação diferentes, esse processo em Campina Grande reproduziu o padrão espacial tratado por Somekh (2014). Neste caso, o primeiro edifício vertical foi o Edifício Rique (figura 09-c), inaugurado em 1959, que abrigava no pavimento inferior o Banco Industrial de Campina Grande, de propriedade da própria família Rique, e em seus pavimentos superiores apartamentos residenciais de 1 e 2 quartos, além de uma proposta mais flexível de ambiente com sala, banheiro e cozinha (Albuquerque, 2022).

Nessa nova produção, destaca-se a multiplicidade das práticas espaciais produzidas pela elite econômica. A família Rique inicia as suas atividades na produção do espaço urbano como proprietários industriais, com a Usina de beneficiamento do algodão Araújo Rique & Cia, localizada às margens do Açude Velho⁴ (figura 09-a). Passaram também a atuar na área financeira, com o Banco Industrial de Campina Grande que também possuía agências em outros estados do país (figura 09-b). Atuaram também no ramo hoteleiro, com o hotel Ouro Branco e o Rique Palace Hotel no edifício Rique, e ainda na política, na qual Newton Rique foi prefeito municipal entre os anos de 1963 e 1964.

Figura 9: Empreendimentos e atuação da Família Rique em Campina Grande



(a)

ATIVO		BALANÇO GERAL		PASSIVO	
EM 30/06/69	EM 31/12/68	EM 30/06/69	EM 31/12/68	EM 30/06/69	EM 31/12/68
Disponibil	20.000,00	Capital e Reservas	19.000,00	Capital e Reservas	19.000,00
Impostos a Recorrer	10.000,00	Reserva de Capital	10.000,00	Reserva de Capital	10.000,00
Impostos a Recorrer	10.000,00	Reserva de Lucros	9.000,00	Reserva de Lucros	9.000,00
Impostos a Recorrer	10.000,00	Reserva de Depreciação	0,00	Reserva de Depreciação	0,00
Impostos a Recorrer	10.000,00	Reserva de Provisões	0,00	Reserva de Provisões	0,00
Impostos a Recorrer	10.000,00	Reserva de Contingência	0,00	Reserva de Contingência	0,00
Impostos a Recorrer	10.000,00	TOTAL	28.000,00	TOTAL	28.000,00

ATIVO		PASSIVO	
EM 31/12/68	EM 31/12/67	EM 31/12/68	EM 31/12/67
Capital e Reservas	1.000,00	Capital e Reservas	1.000,00
Reserva de Capital	1.000,00	Reserva de Capital	1.000,00
Reserva de Lucros	0,00	Reserva de Lucros	0,00
Reserva de Depreciação	0,00	Reserva de Depreciação	0,00
Reserva de Provisões	0,00	Reserva de Provisões	0,00
Reserva de Contingência	0,00	Reserva de Contingência	0,00
TOTAL	1.000,00	TOTAL	1.000,00

(b)



(c)

Fonte: (a) Empresa de beneficiamento do Algodão em 1938 (b) Balanço das empresas da família Rique no setor financeiro, em 1969 (c) Edifício Rique, inaugurado em 1957. Disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com>

⁴ Informações sobre a família Rique e a sua atuação no campo político e econômico de Campina Grande, disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com/search?q=fam%C3%ADlia+rique>

Ainda referente a essa nova produção na área central, Macêdo (2019) ao analisar as Licenças de Construção para edifícios verticais no período de 1942-1969 em Campina Grande, identificou a solicitação de 36 empreendimentos entre os períodos de 1960 e 1964, todos solicitados pela iniciativa privada. Cabe aqui destacar a concentração da localização desses edifícios identificados por Macêdo (2013). Os agentes que atuavam promovendo o projeto dessa inovação eram incorporadoras locais ou mesmo investidores isolados que atuavam em outros setores da economia, como grandes proprietários de terra ou industriais, que passaram a investir pontualmente na atividade imobiliária (Macêdo, 2019). Entre esses, cita-se o engenheiro Roberto Palomo, proprietário do edifício de mesmo nome, e a incorporadora Gioia & cia que atuava na construção de obras públicas, como na construção da maternidade municipal e no Teatro Severino Cabral (figura 10), e que solicitou as licenças dos edifícios Assú, Ariús e Canadá que não foram executados (Macêdo, 2019).

Nos anúncios publicitários publicados no Jornal da Borborema (figura 11-b), destaca-se as propagandas desses novos edifícios e a presença de imobiliárias nessas divulgações. Esses imóveis verticais que serviam como símbolo de uma dita modernidade também possuem em comum a maior atuação de certos técnicos a serviço da construção desse novo ideal, como o arquiteto Hugo Marques, responsável pelo projeto dos três edifícios verticais construídos no período inicial e também de outros projetos que desenharam o espaço urbano da área central campinense, tanto nos planos quanto nas construções executadas (figura 11-b e c).

Figura 10: Obras da Construtora Gioia & Cia



(a)



(b)



(c)

Fonte: (a) Obra da Maternidade Municipal inaugurada em 1951-Acervo Elpídio de Almeida (b) Obra do Teatro Municipal inaugurado em 1963. Disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com> (c) Anúncio publicado no Diário da Borborema, 1965. Fonte: Melo (2019)

Figura 11: Edificações projetadas na década de 1960 pelo arquiteto Hugo Marques



Fonte: (a) Hotel Ouro Branco-1965. Disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com> (b) Anúncios publicitários de edifícios da Incorporadora Vega no Jornal Diário da Borborema, proposta de 1962 que não foi executada. Disponível em: Melo (2019)(c) Edifício Lucas-1963. Disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com>

Nos anos 1970, a política urbana em Campina Grande foi centrada na execução de dois principais programas nacionais: o Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA) e o Programa Nacional para Cidades de Porte Médio- PNCPM (Maia et.al, 2013). Destaca-se aqui as ações do CURA localizadas na área central que promoveram melhoramentos no Parque do Açude Novo-inaugurado em 1976 como marco zero da cidade (Sousa,2016) - e nas margens do Açude Velho. Além disso, o referido programa realizou obras de drenagem e pavimentação e o prolongamento da Avenida Floriano Peixoto (Maia et.al, 2013). Além disso, com a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH) a produção habitacional foi intensificada na produção do espaço urbano, fomentada com os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e da Caderneta de Poupança (Maia et.al, 2013). Em Campina Grande, essa produção foi marcada pela atuação da Companhia Estadual de Habitação (CEHAP) e do Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP) por meio da construção de loteamentos e conjuntos habitacionais, construídos em área afastada da malha urbana consolidada, o que contribuiu para a quantidade de vazios urbanos e o espraiamento da cidade (Maia, 2014).

Essa expansão urbana e o adensamento de novos bairros continuou nas décadas de 1980 e 1990, no entanto, de acordo com Silva (2013), a área central de Campina Grande continua exercendo o papel de centro principal. A chegada do shopping center em 1999 diversifica o consumo, conformando uma nova nucleação, mas a concentração de comércio e de serviços continuam em seu

núcleo inicial (Da Silva, 2013). Não obstante a essas particularidades da área central de Campina Grande, a mesma é marcada não apenas por permanências, mas também por transformações de usos e produções espaciais (Maia et.al, 2013). Entre as permanências, destaca-se a Feira Central enquanto elemento significativo da dinâmica econômica e social da cidade. Além disso, no centro permanecem atividades comerciais de marcas nacionais, redes de supermercados, instituições públicas e imóveis residenciais.

Este centro ainda possui forte carga simbólica que é “essencialmente ligada às ideias de prestígio e de poder que explicam a marcação física desse espaço pelo poder, ao longo dos tempos, e a atração que transforma os centros em lugares de reunião de pessoas” (Salgueiro, 2013, p.16). Assim, o processo de formação e consolidação da centralidade é dinâmico e histórico. Essa centralidade é resultado de um processo lento e cotidiano de apropriação espacial, sendo traduzido em uma forma urbana com forte identificação com os habitantes, permeado de marcos, em que além de espaço funcional é também o lugar do vivido (Serpa, 2017).

1.2- A instituição do centro histórico

A respeito do reconhecimento da ampliação das fontes e documentos de importância histórica, Le Goff (1990) faz referência ao período renascentista, em que o edifício, a morfologia das cidades e os seus componentes passam a ser reconhecidos como fonte documental. Nesse mesmo período “começou a ser gerado o conceito de patrimônio, inicialmente restrito ao âmbito religioso, e, posteriormente, estendido a bibliotecas, castelos, arquivos ou coleções de arte, entre outros” (Azevedo, 2022, p.35). Le Goff (1998) afirma que no século XVIII, o patrimônio passou a ser um símbolo da nação, sendo utilizado pelo Estado como afirmação de poder. Já no século XX, no período entre guerras, o termo patrimônio passa a ser usado nas legislações, instituições públicas e internacionais, e nos anos 1960 e 1980 a sua noção é ampliada, não sendo esse patrimônio apenas histórico, mas também social, e, por conseguinte cultural (Le Goff, 1998).

Nesse contexto, destaca-se as cartas patrimoniais⁵, que passaram a reforçar a necessidade de preservar o patrimônio cultural, além de trazer conceitos e práticas necessárias para a sua

⁵ As cartas patrimoniais são documentos com reconhecimento internacional que propõe recomendação para a preservação patrimonial, sendo elaborada por órgãos internacionais e contando com a participação de profissionais e participantes de diversos países. Destaca-se a presença da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO) e o Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS) em sua elaboração, por meio da realização de Conferências, Encontros e Acordos, tendo como marco inicial a Carta de Atenas publicada em 1931.

permanência. A preservação, de acordo com a Carta de Burra (1980), consiste na manutenção do estado da substância de um bem e na desaceleração do processo pelo qual ele se degrada. Sendo assim, não estamos diante da lógica de congelamento do território, mas sim da necessidade de planejar o urbano de modo que se estabeleça a conservação integrada do território, estabelecendo as permanências e transformações possíveis (Zanchetti, 2012).

De acordo com Vargas e Castilho (2015), nas práticas de preservação nos centros históricos da América Latina predominaram as ações de caráter preservacionista, baseadas somente na permanência histórica. Para as autoras (*ibid*), a contribuição da preservação histórica é muito limitada para o planejamento e desenvolvimento territorial quando voltada apenas ao turismo. Esta situação pode ser associada com a configuração atual da cidade como mercadoria, prevalecendo no planejamento dessas áreas, a visão do consumo mais rentável para as áreas de preservação, em que o poder público atua reforçando a imagem positiva da cidade para atrair captação de investimentos externos, a fim da continuidade do desenvolvimento urbano associado ao capital imobiliário e financeiro (*ibid*).

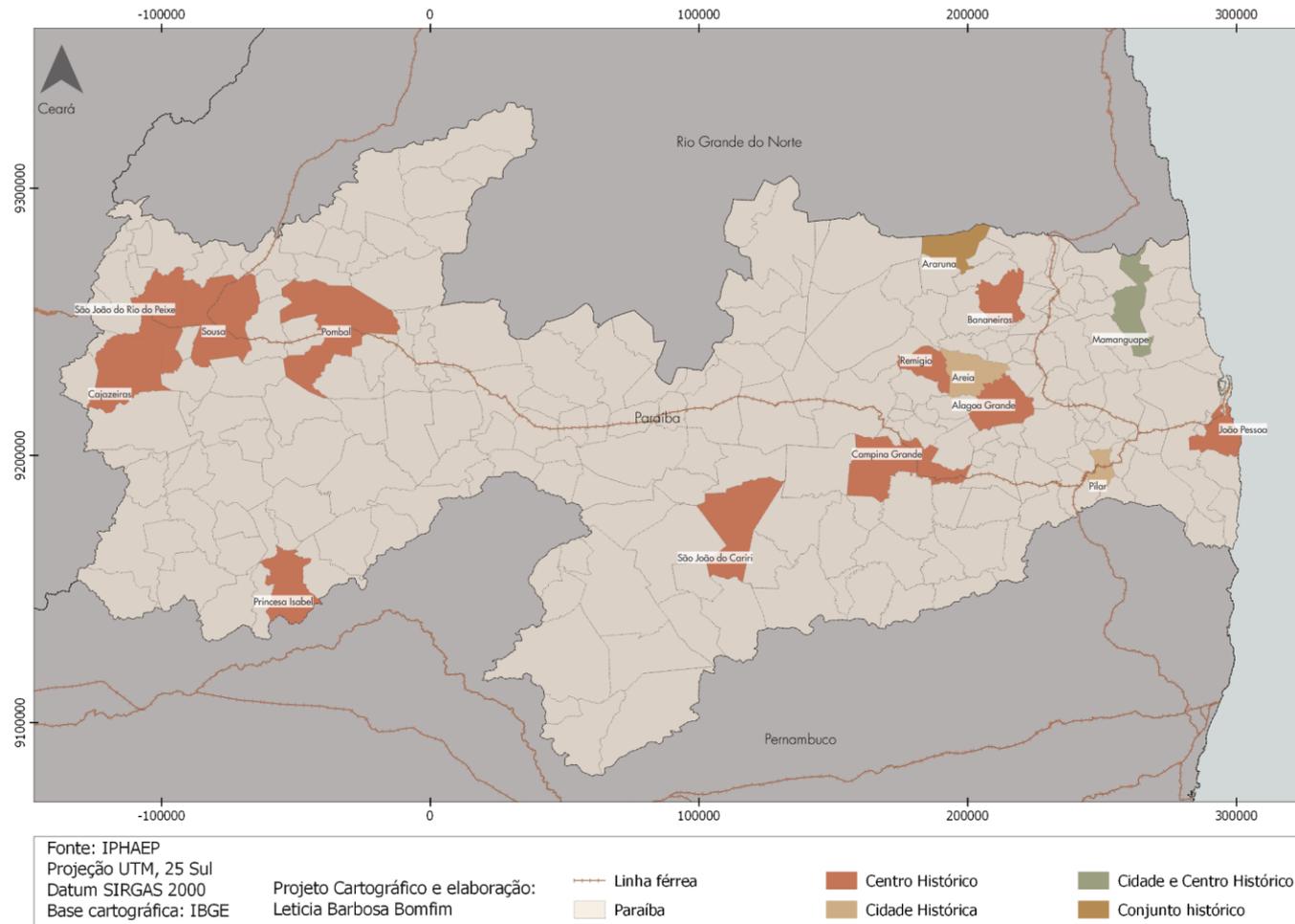
Referente à preservação urbana é necessário compreender de que forma essa política incide sobre o território, entendendo o que vai ser reconhecido por essa regulação. Nesse processo, compreende-se os sujeitos patrimoniais do centro histórico, assim colocado por Carrión (2002). Para o autor, esses sujeitos definem o cenário, os atores e as motivações, destinando o que deve ser passado de uma geração para outra. Para quem é o Centro Histórico? Quem decide o que é Centro Histórico? Esses questionamentos levantados por Carrión (2022) são a gênese da abordagem adotada neste trabalho, na qual traz considerações acerca da preservação patrimonial na Paraíba e mais precisamente sobre o centro histórico e sua preservação em Campina Grande.

No Brasil, a proteção patrimonial tem origem em 1937 com a criação do Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional- SPHAN, posteriormente se tornando o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), cuja atuação inicialmente privilegiou o reconhecimento de edificações e conjuntos históricos que remetessem ao período colonial, por meio do tombamento de igrejas, fortificações, casas de câmara, engenhos e de cidades que possuíam relevante papel na formação de uma rede urbana que estruturou a ocupação do território brasileiro no período colonial (IPHAN). Apesar de reconhecer alguns conjuntos de períodos posteriores, como o tombamento dos conjuntos ferroviários de Juiz de Fora-Minas Gerais e São João Del Rei-Minas Gerais, Vila Ferroviária de Paranapiacaba, Vila industrial em Rio Largo- Alagoas, conjunto *art déco* em Goiânia e o conjunto urbanístico de Brasília, a atuação do reconhecimento patrimonial pelo IPHAN no território nacional ainda é restrito quanto a diversidade do período de formação das cidades.

Considera-se aqui as diferenças na gênese da formação do território brasileiro e da importância de reconhecer essa diversidade. Foi com o objetivo de ampliar a política de preservação, a partir da década de 1970, que surge uma preocupação de delimitar os centros históricos na América Latina, predominando nesse período as ações normativas e a formação de instituições voltadas para salvaguardar o patrimônio (Vargas e Castilho, 2010). No Brasil, esta década é marcada por uma intensificação da produção do espaço urbano em diversas cidades, em que essas transformações induziram uma maior urgência para mudanças e ampliações de medidas efetivas para a preservação (Adams, 2002). Assim: “Como a competência de legislar sobre o solo urbano é municipal, houve a necessidade de buscar parcerias com outras esferas administrativas” (Adams, 2002, p.43). Com esse objetivo, tem-se um esforço para uma política de descentralização e de fortalecimento de ações estaduais de preservação, envolvendo também os municípios, e a recomendação para a criação de secretarias ou fundações de cultura na esfera estadual, tendo como marco desses acordos os encontros de governadores, secretarias e prefeitos interessados na defesa do patrimônio, firmados pelo Compromisso de Brasília, de 1970, e o Compromisso de Salvador em 1971 (*Id. ibid*).

Na Paraíba, o Decreto N°7.651 de 28 de julho de 1978 transforma o Instituto em Órgão de Regime Especial e o Decreto N° 7.819/1978 que dispõe sobre o cadastramento e tombamento dos bens culturais. O órgão estadual paraibano se destaca pelo número de conjuntos de bens tombados, em que o reconhecimento de Área de Preservação Rígida (APR) e Área de Preservação do Entorno (APE), por parte do Instituto, marcam essas ações em 15 municípios paraibanos (Figura 12), contando ainda com os Centros Históricos cadastrados de Rio Tinto e Itabaiana. Nas áreas reconhecidas pelo IPHAEP, as intervenções nos imóveis localizados na área de preservação devem passar pela avaliação do Instituto, que emite parecer quanto às modificações no imóvel e na espacialidade protegida, tendo que ser aprovado também os processos de remembramento/desmembramento e licenças de demolição. São atribuições do Instituto: a preservação, promoção, fiscalização e proteção dos bens culturais, artísticos, culturais e ecológicos do Estado da Paraíba (Lei n° 9.040/2009).

Figura 12: Cidades com conjunto histórico protegido pelo IPHAEP



Fonte: IPHAEP. Elaboração: Autoria própria, 2024

A preservação patrimonial em Campina Grande é reconhecida legislativamente em 1997, com o primeiro imóvel tombado pelo IPHAEP. Trata-se do imóvel situado à Avenida Marechal Floriano Peixoto, número 718, pertencente a Universidade Estadual da Paraíba, mas que desde a sua construção na década de 1920 abrigou usos diversos como o Mercado Público, a Escola Politécnica, sede da Universidade Regional do Nordeste-atual UEPB- e Museu de Artes (Decreto nº19.447 de 24 de dezembro de 1997). A solicitação para o tombamento do imóvel parte da Reitoria da Universidade Estadual da Paraíba que por meio de solicitação ao IPHAEP, datado de 11 de novembro de 1997, solicita o tombamento do imóvel devido à importância artística, cultural e histórica da edificação, a qual é aprovado pelo Conselho Deliberativo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba.⁶

No final da década de 1990, o poder público municipal reconheceu por meio da Lei Nº 3721 de 06 de agosto de 1999 a delimitação da Zona de Preservação 1. Essa zona compreende o conjunto

⁶ Fonte: Processo Administrativo nº242/1997. Acessado por meio da Coleta de Dados realizado no IPHAEP.

arquitetônico estudado desde a década de 1970 pela professora Lia Mônica Rossi que catalogava as fachadas dos imóveis em ruas comerciais do centro de Campina Grande, revelando a forte presença do Art Déco no conjunto (Queiroz, 2010). Essa área foi foco do projeto Campina Déco, que promoveu intervenções no conjunto protegido por meio da requalificação das calçadas, das fachadas dos edifícios e aterramento da fiação elétrica em algumas ruas (Queiroz, 2010).

O programa intitulado Campina Déco tinha como objetivo a requalificação urbana do centro da cidade, através de intervenções nas redes elétrica e telefônica (de aéreas para subterrâneas), colocação de novas calçadas (com padronização que fazia alusão às festas juninas), troca do mobiliário urbano, realocação dos ambulantes que ocupavam os passeios públicos, controle das placas publicitárias e recuperação das fachadas, a maioria em art déco. Nesse último aspecto, o programa pedia para uma linha de recuperação patrimonial que dava ênfase ao caráter cenográfico das fachadas, com clara referência ao art déco de Miami Beach. Em parte, o projeto foi colocado em prática, embora a obra tenha esbarrado em problemas de execução, na falta de continuidade pelas administrações subsequentes e nas incompreensões de alguns proprietários de imóveis (Queiroz, 2010, p.39)

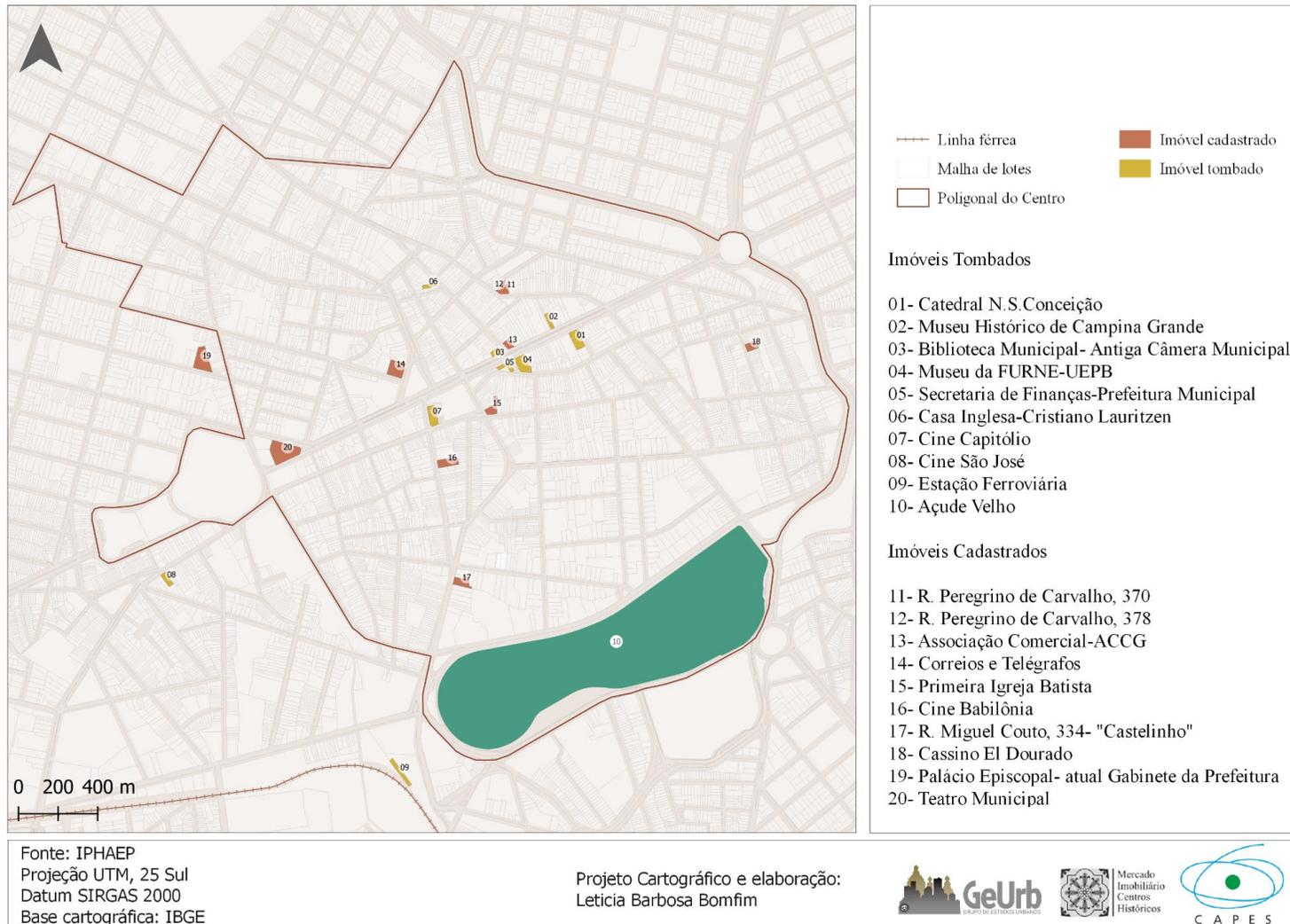
Enquanto o conjunto urbano do programa Campina Déco estava na área de comércio popular, que passou a promover a requalificação da área para a consolidação turística nessa localidade, os tombamentos realizados individualmente pelo órgão estadual foram centrados em imóveis institucionais, cinemas e edificações religiosas, solicitados por meio do Inventário do Patrimônio Histórico de Campina Grande realizado pela Curadoria do Patrimônio Público de Campina Grande. Por meio do Decreto nº20.905/2000 e Decreto nº 22.245/2001, somam-se ao tombamento individual já realizado em 1997, a proteção do Cine Capitólio, Museu Histórico, Igreja N.S.Conceição, área do Açude Velho e outras edificações civis e públicas (Figura 13). Apesar da Estação Ferroviária constar no Inventário do Patrimônio Histórico, a sua proteção já estava em processo de reconhecimento por meio do tombamento temático das estações ferroviárias realizado pelo IPHAEP (Decreto nº22.082, de 03 de agosto de 2001). Segundo o referido decreto as estações ferroviárias: “[...] os bens propostos para proteção se contextualizam dentro de uma temática representativa da formação histórica, artística e cultural, não somente da sociedade paraibana, como também do nordeste”. O decreto assim considera as seguintes estações ferroviárias pertencentes à Rede Ferroviária Federal- RFFSA:

Fica homologada a deliberação nº0046/2001 do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais-CONPEC, de 03 de maio de 2001, declaratória de tombamento temático das Estações Ferroviárias, cujo patrimônio é composto pelos imóveis-estações e casas de mestre de linha, armazéns e escritórios, existentes nos seguintes municípios e distritos: Alagoa Grande, Bananeiras, Borborema, Cabedelo, Cajazeiras, Campina Grande (Sede), Cruz do Espírito Santo, Duas Estradas, Galante (Distrito de Campina Grande), Ingá, Itabaiana, Jacaré (Distrito de Cabedelo), João Pessoa (Sede), Patos, Pilar, Pirpirituba, Pombal, Santa Rita e Sousa. (Decreto nº22.082/2001)

Um segundo levantamento é realizado pela Curadoria do Patrimônio Público, em que constam imóveis a serem cadastrados/tombados, apresentando exemplares com consideráveis “qualidades formais e de estilo que os monumentos encerram a nível de volumetria”. Destacam-se desse levantamento os imóveis situados à Rua Peregrino de Carvalho (Figura 13) que se diferenciam pela implantação típica de casarões urbanos do século XIX e XX e com elementos que remetem ao estilo neoclássico e ao movimento art nouveau⁷. Considera-se neste levantamento edificações institucionais construídas em meados do século XX, como o prédio dos Correios e Telégrafos e também o Teatro Municipal. Esses imóveis continuaram cadastrados pelo IPHAEP, mas de acordo com o Decreto nº7.818/1978, art. 6: “Os móveis e imóveis cadastrados gozam de inteira proteção da legislação específica de preservação e tombamento”. Importante destacar que o referido decreto já considera a preservação do entorno no art. 20: “Não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirado o objeto. ”

⁷ Fonte: Notificação de cadastramento nº004/2001. Acessado por meio da Coleta de Dados realizado no IPHAEP.

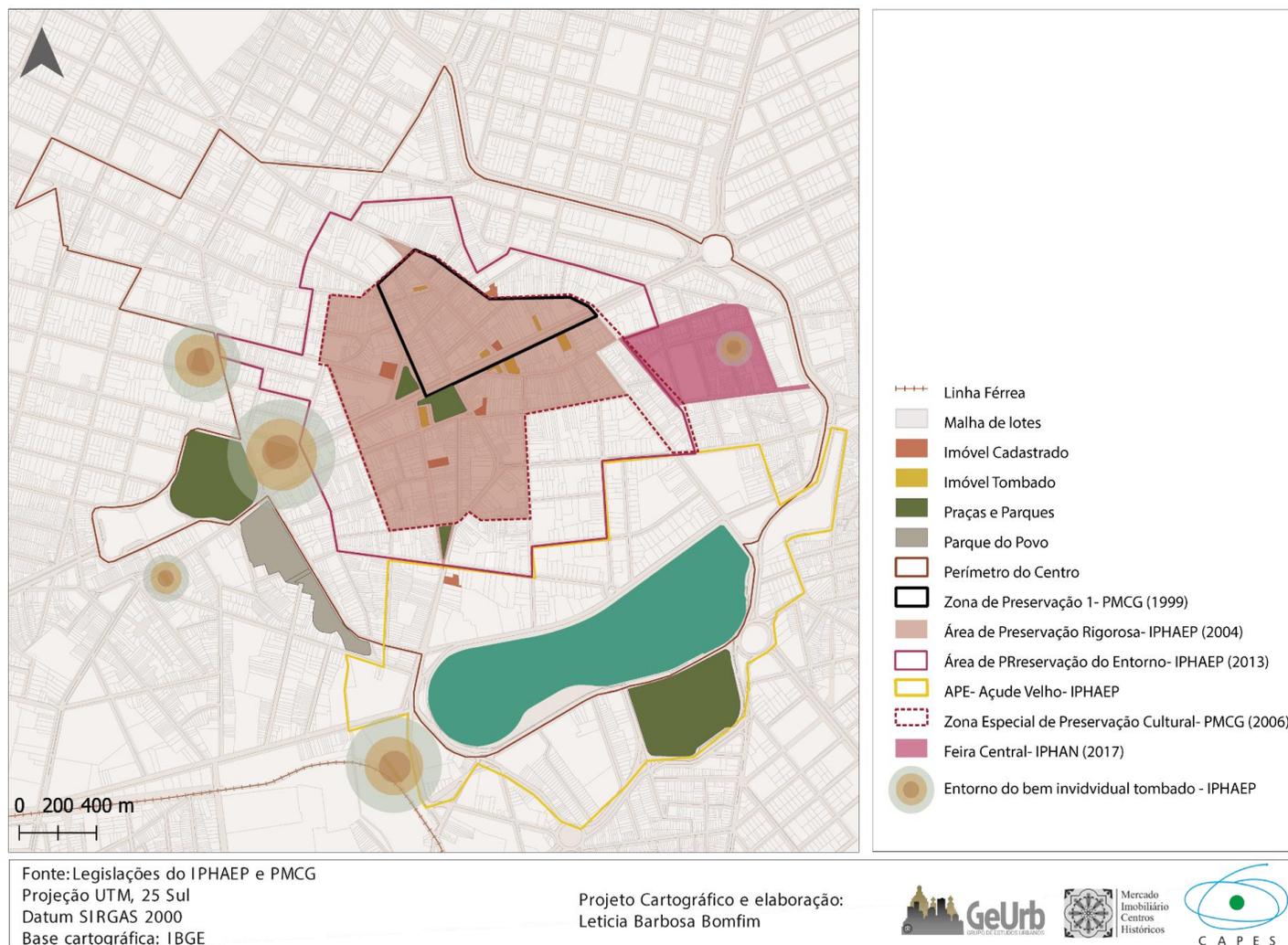
Figura 13: Imóveis individuais tombados e cadastrados



Fonte: Autoria própria, 2024

É com a delimitação do Centro Histórico de Campina Grande, por meio do Decreto n° 25.139 de 28 de junho de 2004, que o IPHAEP define a Área de Preservação Rigorosa (APR) e busca promover a preservação do patrimônio histórico, artístico, ambiental e natural existente, passando também a reconhecer o conjunto urbano já protegido pela Zona de Preservação 1 (Figura 14). Acrescenta-se que essa delimitação da APR incorpora uma área que não estava no polígono restritamente comercial, e que abrigou entre as décadas de 1990 e início dos anos 2000 a implantação de alguns edifícios verticais para habitação.

Figura 14: Mapa das poligonais de preservação



Fonte: Autoria própria, 2024

Em 2013, a delimitação da Área de Preservação do Entorno (APE) do Centro Histórico de Campina Grande e da Área de Preservação do Bem tombado, marca a obrigatoriedade da aprovação dos novos produtos imobiliários pelo IPHAEP (Decreto Estadual nº 33.816/2013). No entanto, a regulamentação dessa área envoltória passa por conflitos entre as normativas locais e as do órgão patrimonial, levando a embates na Procuradoria Geral do Município, agente decisivo para a liberação da obra. A APE deve estabelecer uma continuidade espacial, cultural, social e histórica com a APR, e por possuir uma densidade menor de bens com significação cultural, essa área pode conter imóveis de Renovação Total, em que é permitido a demolição do imóvel após anuência do Instituto.

Nesse sentido, a APR compreende o núcleo de concentração comercial e de serviço, mas também abrange eixos que entre a década de 1990, e início dos anos 2000, consolidaram-se como vetor de expansão para serviços, edifícios mistos e residenciais verticais. Cabe, portanto, destacar a importância dos parâmetros urbanísticos para a efetivação da preservação nessa espacialidade que já possuía tendência para a transformação. No campo legislativo municipal, o Plano Diretor de 1996 segue também o contexto Nacional, observando os princípios instituídos pela Constituição Federal, colocando-se como instrumento básico da política de desenvolvimento do município, possuindo como um de seus objetivos assegurar a função social do município e da propriedade.

O Plano Diretor de 1996 institui quatro principais Zonas Urbanas: Zonas Adensáveis, de Ocupação Indicada, Não Adensável e de Expansão Urbana (Lei nº 3236/1996). A área central da cidade enquadrava-se na Zona Adensável, definida com o objetivo de intensificar o uso e a ocupação do solo, devido ao fornecimento de infraestrutura e condições físicas favoráveis. No entanto, no PDCG (1996) não há a regulamentação de parâmetros urbanísticos, apesar do crescente número de edificações verticalizadas na década de 1990, ou das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), importante instrumento citado no Plano Diretor, mas que não foi regulamentada nesse período. Desse modo, apesar dos avanços Legislativos, esse Plano Diretor teve uma concentração mais no plano do discurso do que da prática, devido à ausência de especificações para a execução do próprio Plano ou regulamentação posterior dos instrumentos e parâmetros necessários para a viabilização do planejamento proposto (Bonates, 2010).

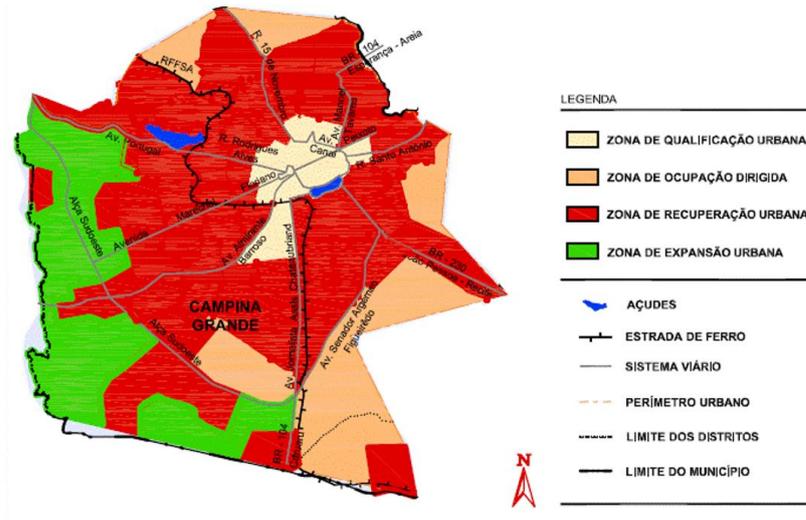
Em 2003, o Código de Obras do Município (Lei nº 4.130/03) passou a restringir o gabarito máximo para todas as novas edificações localizadas na poligonal do centro. Assim, a altura máxima deveria obedecer a relação: " $H = L + 2R$ ", em que L é a largura da Rua e R o recuo frontal da edificação em relação à via pública (Art.231, Lei nº 4130/03). Nesse cálculo, essa produção verticalizada possuiria uma média entre 7-8 pavimentos, devido às dimensões predominantes no centro. Essa restrição tentava dialogar com uma produção mais adequada à infraestrutura pré-estabelecida, seguindo

direcionamentos mais compatíveis com o tecido urbano consolidado, posição que predominou nas discussões acerca do planejamento urbano, como a Conservação Integrada.

A Revisão do Plano Diretor do Município é instituído por meio da promulgação da Lei Complementar nº033/2006, que seguiu o panorama nacional dado pelo prazo estipulado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº20.257/2001). Segundo este documento, os municípios deveriam revisar os Planos Diretores até o final do ano de 2006, seguindo as diretrizes de planejamento urbano e instrumentos urbanísticos. Os instrumentos urbanísticos propostos pelo Estatuto da Cidade são citados como passíveis a serem utilizados neste Plano Diretor e também são instituídas as Zonas Especiais, muito embora a regulamentação destas só tenha se dado para as Zonas Especiais de Interesse Social (Lei nº4.806/2009). Os parâmetros urbanísticos também estão ausentes, sendo somente regulamentados posteriormente pelo Código de Obras do Município (Lei nº5.410/2013), que institui o Índice de Aproveitamento (IA) básico e máximo e taxa de ocupação, seguindo as Zonas estabelecidas no Plano Diretor de 2006. Essa matriz de parâmetros urbanísticos marca inclusive os bairros de incidência da Outorga Onerosa, que possuiria sua fórmula de cálculo e pagamento regulamentado por legislação posterior, o que não aconteceu, prevalecendo o IA máximo de cada zona (Figura 15).

Neste zoneamento, a área central está inserida na Zona de Qualificação Urbana, que entre seus objetivos e diretrizes busca evitar a saturação do sistema viário e ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos. Nota-se, no entanto, contradição entre o elevado I.A nesta zona e estes objetivos. Inserida nesta Zona estão a Zona de Preservação 1, a Área de Preservação Rigorosa (APR) e a Feira Central, que passam a ser regulamentadas por parâmetros mais restritivos. No entanto, o seu entorno continua a ser a Zona com elevado índice de aproveitamento, o que fortalece os conflitos entre as normativas municipais e estaduais devido a proteção do entorno da APR e também do bem tombado, como o Açude Velho e dos imóveis cadastrados/tombados localizados fora das poligonais, que possuem os seus raios de proteção de acordo com as normativas do instituto.

Figura 15: Zoneamento do Plano Diretor de 2006 e Parâmetros Urbanísticos do Código de Obras de 2013



		Zona de Expansão Urbana	Zona de Qualificação Urbana	Zona Ocupação Dirigida	Zona de Recuperação Urbana	Zona Especial de Preservação I, Feira Central e Decreto Estadual N°25.139/04 (APR)
Taxa de Ocupação	Uso Residencial	60%	60%	60%	60%	60%
	Outros Usos	75%	75%	75%	75%	80%
Índice de Aproveitamento	Uso Residencial	3,0	5,5	1,0	5,5	2,0
	Outros Usos	2,0	5,5	1,0	4,5	3,0

Fonte: Mapa do Zoneamento, Plano Diretor (2006). Matriz de Parâmetros urbanísticos (Código de Obras, 2013), modificado pela autora, 2024.

Referente aos parâmetros urbanísticos, o IPHAEP utiliza os mesmos da Legislação Municipal, tendo em vista que a regulação do uso do solo é de responsabilidade do município, mas analisa as novas edificações por meio da classificação em edificação de conservação total, parcial ou renovação controlada. As novas edificações e as alterações realizadas devem estabelecer relação com as edificações históricas da mesma face de quadra, quanto à altura da cumeeira, tipologia de implantação no lote e adaptação das novas cobertas. Assim, neste entorno, apesar de prevalecer os parâmetros de uso e ocupação do solo menos restritivos, as novas construções ficam condicionadas às normativas do Instituto, em que devem ser direcionados para avaliação dos projetos arquitetônicos e também solicitações de licenças de demolição. Tendo em vista o objetivo de prevalecer com a ambiência urbana pré-existente, as restrições estão sobretudo na definição do gabarito da edificação, devendo seguir, na maioria das quadras, a tipologia máxima de térreo mais um pavimento, com altura da cumeeira de até 07 metros, conforme tipologia que prevalece nas quadras da APR e APE⁸.

Ainda quanto a limitação do gabarito das novas edificações, no âmbito municipal, o Açude Velho é delimitado como Parque Vergniaud Warderley segundo a Lei Municipal N° 4.190/2004, o que

⁸ Fonte: Processo Administrativo IPHAEP N°0143/2022.

conforme o Plano Diretor de 2006⁹, possui restrição em relação ao número de pavimentos passíveis de serem construídos:

Art. 67 - Os imóveis lindeiros e defrontantes a parques municipais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido. (Lei Complementar n° 033, de 31 de outubro de 2006).

Nesse sentido, destaca-se que as restrições existentes não são apenas relacionadas ao patrimônio edificado, mas também a ambiência desse espaço urbano, considerando a sua carga simbólica e também a qualidade de amenidade presente nessa centralidade. Sendo assim, a área central analisada possui diferentes regulações estabelecidas pela legislação vigente tanto patrimonial como urbanística na qual condicionam também distintos interesses nessa produção espacial. Neste cenário, considera-se importante a permanência e gestão efetiva das diferentes relações estabelecidas nesse centro antigo, ponderando que:

A preservação transcende a recuperação dos edifícios isolados e dos monumentos, para se estender à paisagem urbana de qualidade cultural. Os objetivos valorizam-se não só pelo aspecto artístico, como pela projeção sociocultural, integrando-se à vida cotidiana dos cidadãos. A procura por uma identidade requer muito mais do que a manutenção de formas congeladas no tempo e a valorização plena das coisas autênticas: exige sua reutilização com um sentido social. (Adams, 2002, p.20)

Consoante a isso, o reconhecimento de valores imateriais é instituído pelo IPHAN em 2000, com a promulgação do Decreto N° 3.551/2000, que regula o Registro de Bens Culturais como um instrumento para o reconhecimento do patrimônio imaterial no território brasileiro. Em Campina Grande, esse reconhecimento se dá com o Registro da Feira Central em 2017, por meio do Dossiê de Registro da Feira de Campina Grande, que reúne as características, histórias e práticas estabelecidas no local que abrange cerca de 75 mil metros quadrados (IPHAN, 2017).

Considera-se, portanto, que essa área central possui diferentes condicionantes para a produção espacial. Esta, ainda é permeada por relações conflituosas entre as legislações e também ausências de regulamentações, dando margens para a discricionariedade do marco regulatório. Os conflitos entre as legislações incidentes, a ausência de discussão efetiva do Centro Histórico no planejamento urbano municipal, a gestão dos bens culturais, além da falta de diálogo entre as diferentes esferas de atuação e as modificações entre as legislações de ordenamento territorial, contribuem com as transformações que ocorrem no entorno dos bens protegidos. Pondera-se, por fim, que a execução de uma política pública de preservação envolve mais que a avaliação individual

⁹ O Plano Diretor de 2006 ainda é o vigente no município, atualmente o Processo de Revisão foi retomado, com a primeira audiência pública em 23 de fevereiro de 2024 e está em andamento.

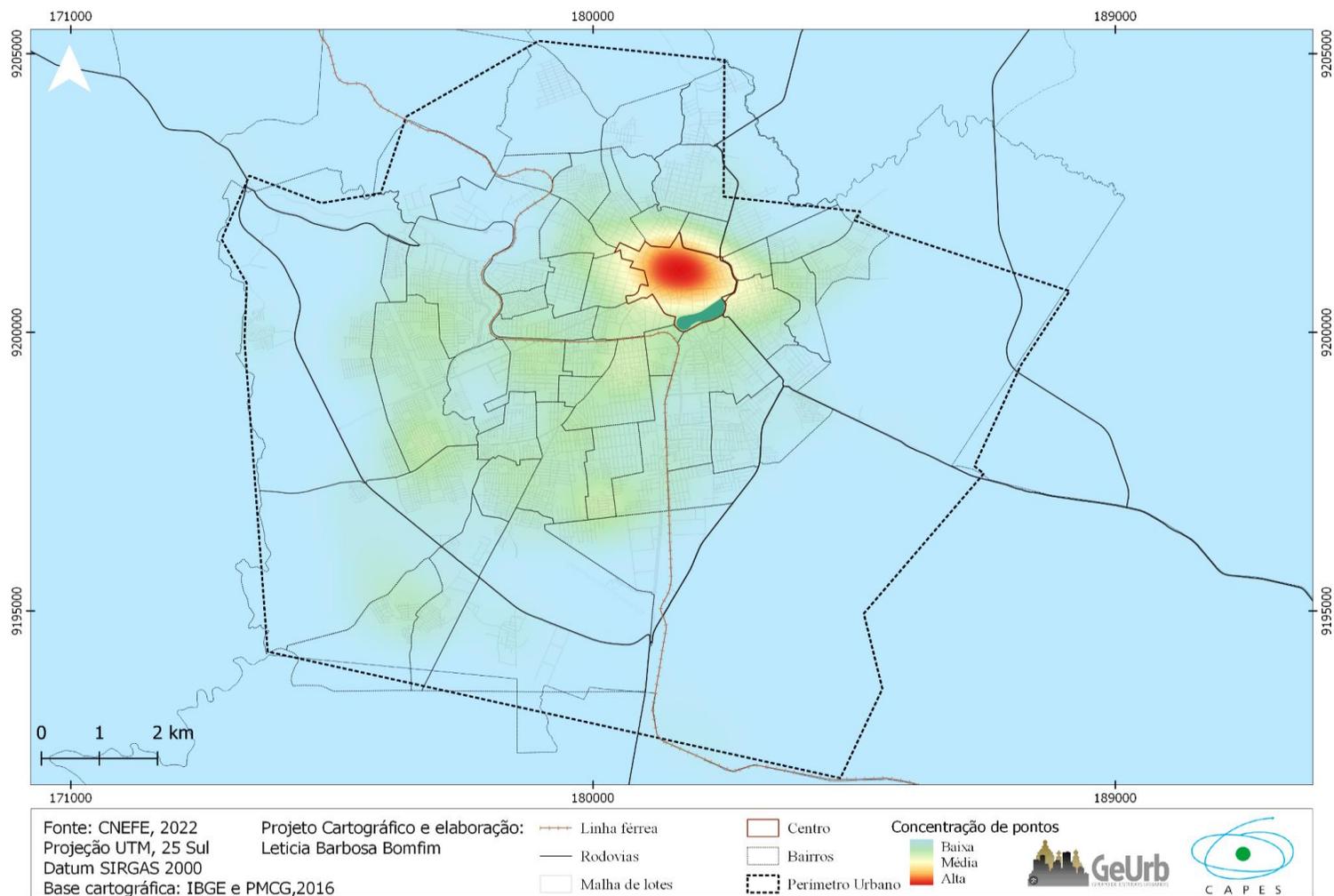
das novas edificações, engloba discussões, instrumentos, fiscalizações, recursos e ações que promovam a participação e envolvimento da população.

1.3 Condicionantes, (re) interesses e dinâmica espacial: O velho e o novo centro

Tendo em vista a complexidade de relações na produção do espaço intra-urbano, a permanência dos espaços históricos revela mais que diferentes estilos e tipologias arquitetônicas. Ela aponta a relação dialética entre espaço e sociedade no processo de produção da cidade, em que o patrimônio consiste em elemento definidor do espaço, da história, da paisagem cultural e das identidades locais (CHOAY, 2011). Existem, portanto, diferentes condicionantes para essa produção espacial, seja pela sua condição enquanto área central, seja enquanto área consolidada no processo de conformação da cidade, ou mesmo pelo reconhecimento e regulação como centro histórico. No caso em estudo, entende-se que o núcleo primaz está inserido no que passa a se estruturar como área central e que em parte é reconhecido como centro histórico.

Como tratado anteriormente, a área central se constitui como local de acessibilidade máxima dentro da malha urbana, caracterizada pela concentração de atividades comerciais e de serviços, pela prevalência do uso do solo mais lucrativo, mas também como local de práticas, encontros, podendo ser ainda o centro administrativo e religioso, como é o caso do centro de Campina Grande. A concentração de atividades nessa área em relação ao tecido urbano da cidade pode ser visto pela espacialização dos dados obtidos pelo Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), que fornece os endereços georreferenciados de domicílios e estabelecimentos. No levantamento para os dados do Censo 2022 em Campina Grande, realizado pelo IBGE, os pontos identificados como comércio/serviços e como estabelecimentos de serviços de saúde continuam com forte concentração na área central, notando-se que esta se configura para além dos limites estabelecidos como Centro pela poligonal de bairros do município (Figura 16). Essa concentração leva a uma competição que associa o uso do solo e a renda fundiária, prevalecendo a renda fundiária total potencial.

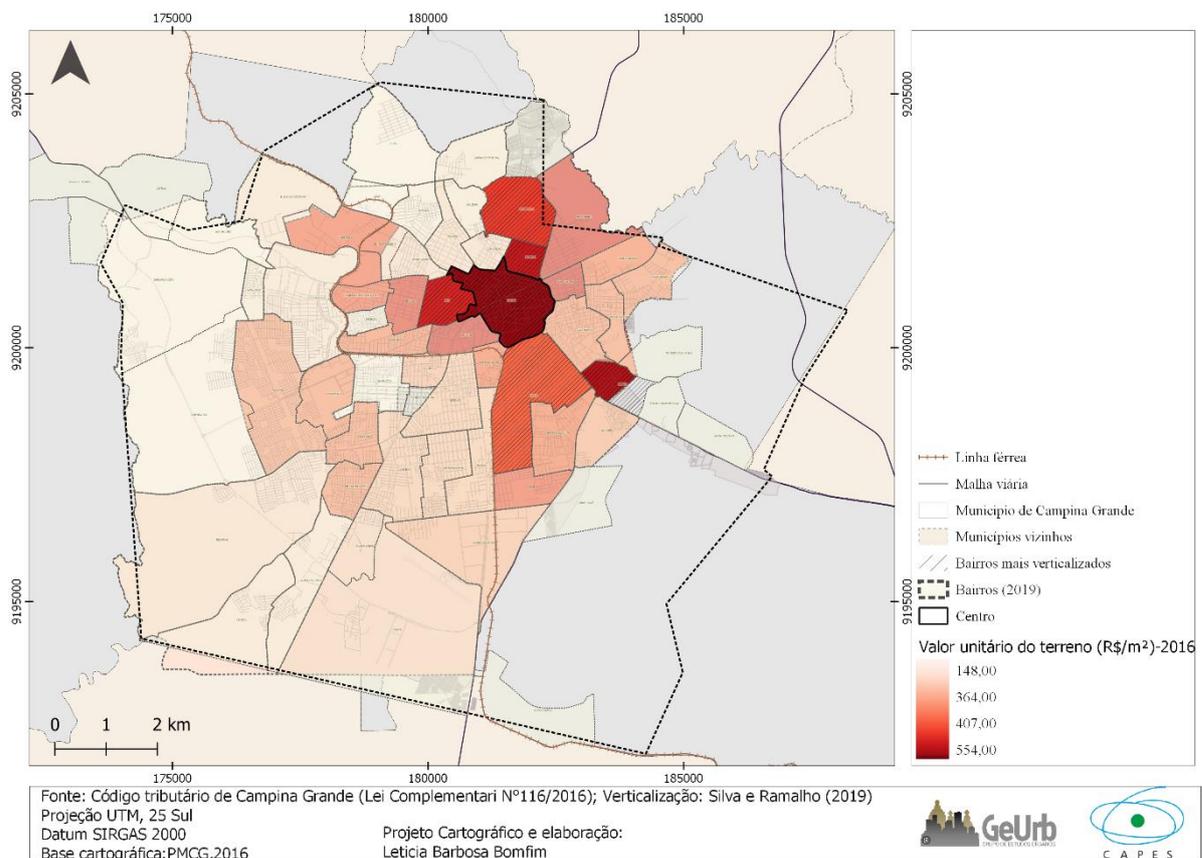
Figura 16: Mapa de calor com os pontos de comércios, serviços e estabelecimentos de saúde identificados pelo CNEFE na malha urbana de Campina Grande



Fonte: Censo, 2022. Elaboração própria, 2024.

Assim sendo, há um jogo para a permanência no centro da cidade, em que no caso da principal centralidade urbana, prevalecem os usos mais lucrativos, enquanto aqueles menos rentáveis perdem espaço nessa área central, onde os imóveis ainda possuem um alto valor por metro quadrado (Figura 17). Dessa maneira, a competição entre os usos do solo nessa área central vem fortalecendo as atividades de comércio e serviço como atividade mais lucrativa que a habitação. Conduto, as estratégias de verticalização e de mistura de usos, mostram-se enquanto meio para a aquisição de mais capital com o uso da moradia, tendo em vista que parte dessa espacialidade continua valorizada para a produção verticalizada, passando assim a acentuar as competições entre usos do solo.

Figura 17: Valor unitário máximo do terreno por metro quadrado por bairro em Campina Grande (2016)



Fonte: Elaboração própria, 2024.

A respeito da competição entre os usos do solo, Barreto (2013) ao analisar a transformação de uma importante avenida localizada em um dos bairros mais valorizados de Recife, Casa Forte, considera a relação entre renda fundiária e disputas de usos do solo para a consolidação dessas modificações. A autora (*ibid*), em suas conclusões analíticas e utilizando como referencial teórico os estudos de Jaramillo (2010) e Topalov (1984), aponta a seguinte hierarquia do uso que tende a prevalecer:

de maneira geral, essa hierarquia coloca no topo as atividades terciárias superiores e o comércio de luxo, logo abaixo, a habitação privilegiada; abaixo desta, o comércio normal seguido da habitação normal; e assim descendendo até o uso industrial, que tende a não suportar renda fundiária alguma. (BARRETO, 2013, p. 87)

Em razão dessa hierarquia, essa vantagem locacional aumenta o preço da terra e dos imóveis, tornando mais seletivo o acesso a esse centro. Entretanto, cabe destacar que a espacialidade da área central não é homogênea, assim como tratado por Villaça (2012) em seus estudos nas metrópoles brasileiras, em que revela o domínio do setor econômico nos centros das cidades, e que este se torna dependente das atividades privadas de comércio varejistas e de serviços, sendo espacialmente mais frágil e sujeito aos processos de “decadência” (*ibid*). O termo utilizado por Villaça (2012) faz referência às ações de abandono dessas áreas ou à perda da sua função estabelecida, um fenômeno comum ocorrido com o crescimento das cidades, tendo em vista processos de enfraquecimento do prestígio do centro comercial com o surgimento de novas centralidades e a saída de comércios voltadas para alta renda, fato esse fortalecido com a chegada dos shopping centers (RIBEIRO, 2017).

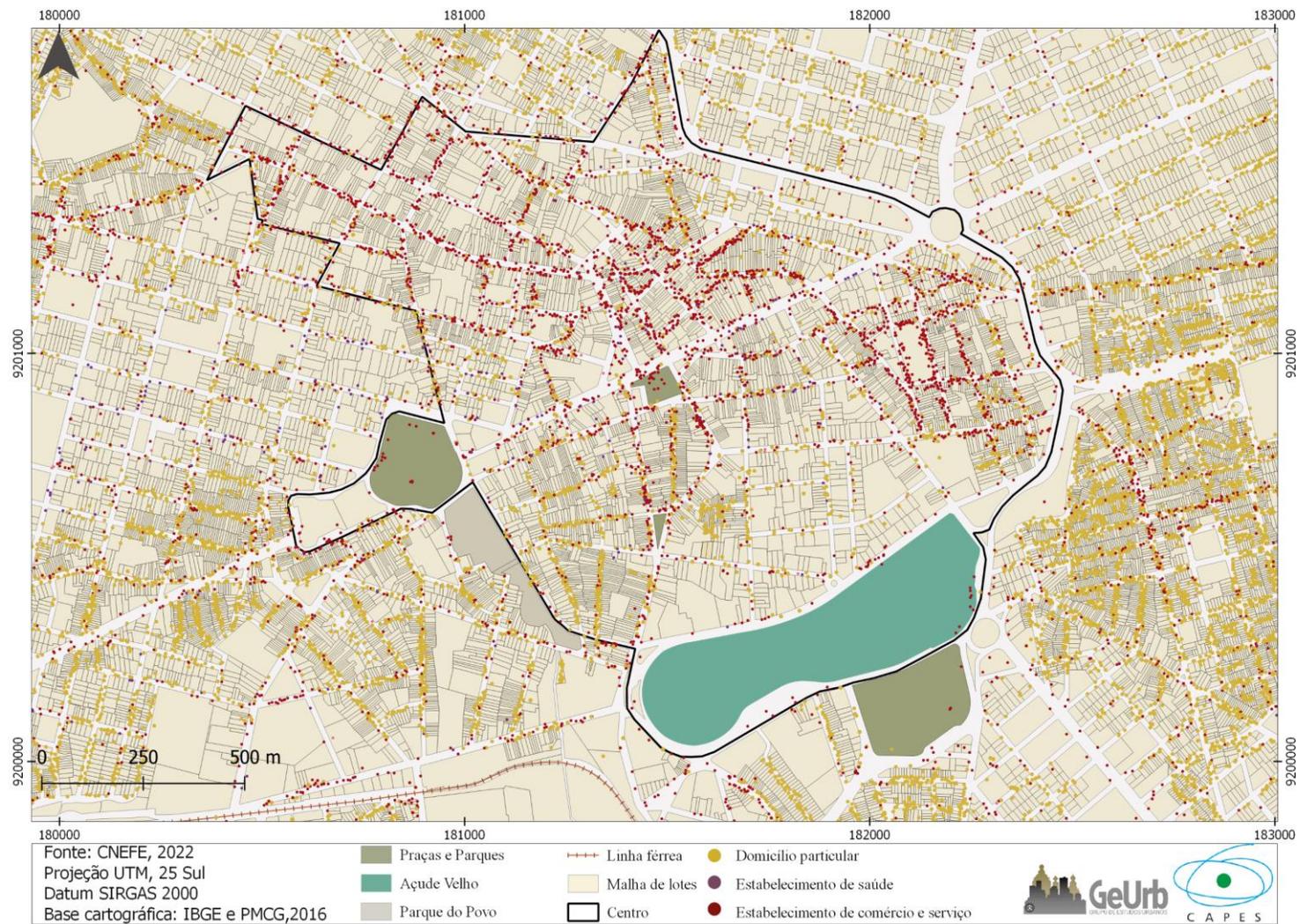
Assim, compreende-se nesta área central uma relação heterogênea: uma espacialidade que predomina o uso comercial/serviço, outra com usos menos rentáveis ou sem uso, ao passo que em outra há uma mistura entre pontos comerciais e residenciais. Assim, apesar da área central em estudo permanecer como principal centralidade, essa espacialidade está condicionada à permanências, transformações, oscilações e interesses do mercado, resultando também no estado de conservação desses imóveis e, em parte, na ociosidade imobiliária.

Ainda sobre a espacialidade do centro, considera-se o que Corrêa (1989, p.40) caracteriza acerca dessa diferenciação: “O processo de centralização ao estabelecer a área central configurou-a de modo segmentado, com dois setores: de um lado o núcleo central (*core*, Central Business District-CBD) e, de outro, a zona periférica do centro (zona de obsolescência). (*Id.ibid*). Para o referido autor (*ibid*), a zona periférica do centro constitui uma área em torno do núcleo central que possui como principais características: concentração de comércio atacadista, armazenagem, indústrias leves e terrenos transformados em estacionamentos, estando essas ações fortemente vinculados com as atividades exercidas no núcleo comercial (*ibid*). Nessa zona periférica, os usos não são homogêneos, existindo um amplo setor residencial “caracterizado por residências populares e de baixa classe média”, estando essas áreas residenciais mais sujeitas a substituição de seus imóveis (*ibid*).

Seguindo essa abordagem, na área central de Campina Grande essa diferenciação ocorre na medida que o uso predominante de comércio e serviço é combinado com outros usos, como o habitacional, ou nas áreas próximas aos antigos galpões/fábricas e nas áreas com crescente número de estacionamentos (Figura 18). Essas distintas relações refletem na diferenciação socioespacial e na

oferta e demanda dos imóveis dessa espacialidade, como observado por Bomfim e Anjos (2022) ao considerarem a existência de 11 submercados habitacionais no centro de Campina Grande. Essa diferenciação é classificada pelas autoras quanto às tipologias das edificações, segundo a quantidade de pavimentos predominante, se as edificações estão recuadas ou não em relação ao lote, e também quanto à dimensão dos lotes e predominância de ofertas de aluguel ou de compra e venda na transação desses imóveis. Nota-se que à medida que os usos de comércio/serviço são menos frequentes que os de habitação, existe uma maior diferença na oferta dos imóveis, predominando também o mercado de compra e venda, ao passo que o de aluguel prevalece nas áreas de maior atuação do comércio (Bomfim e Anjos, 2022). Referente aos usos, considera-se a prática predominante na área de transição entre Centro-Prata, e em algumas ruas do entorno da APR sentido Açude Velho, que consiste na utilização de antigas residências para a instalação de serviços de saúde.

Figura 18: Predominância de pontos comerciais/serviços, estabelecimentos de saúde e domicílios



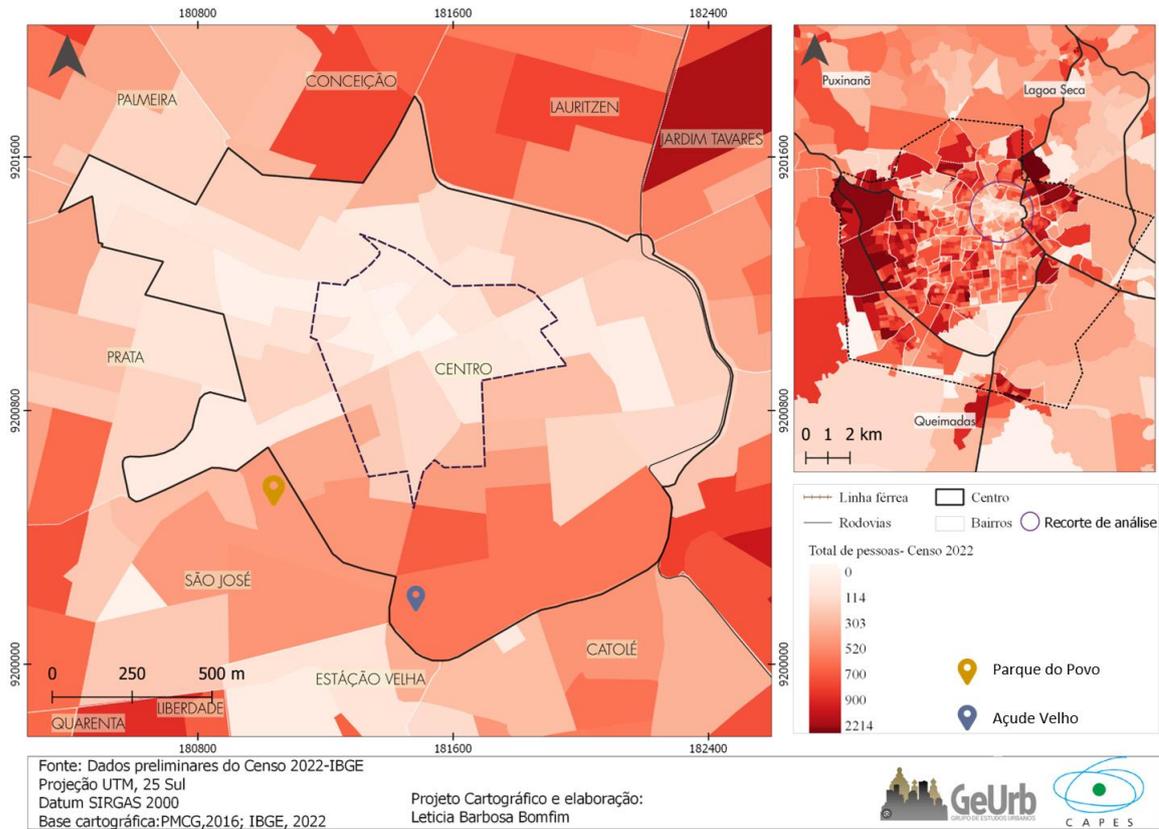
Fonte: CNEFE, 2022. Elaboração própria, 2024

Além do uso do solo predominante para comércio e serviço, esta área central é condicionada por normativas específicas referente ao seu Centro Histórico (CH) e por uma espacialidade que conta com edificações e infraestrutura antigas, destacando-se os condicionantes para a (re)produção na área do CH. Quanto às novas construções e a rentabilidade construtiva nas áreas antigas, Portas (2005) considera como uma das problemáticas de gestão as ações dos proprietários de edificações para aluguel, que para possuírem rentabilidade gastam o mínimo na conservação do imóvel e também nos impostos, lucrando com aluguéis em edificações com baixa conservação e vendendo o terreno posteriormente para demolição. Nessas áreas antigas, também pondera-se a existência de pendências cartoriais desses imóveis, o que dificulta a entrada desses no mercado de compra e venda, condenando-os ao mercado de aluguel (Bernardino, 2020). Essas ações foram percebidas por Bomfim e Anjos (2022) nas áreas com menor concentração habitacional (Figura 18), onde predominava, no período de análise das autoras, um menor número de ofertas pelas empresas imobiliárias, prevalecendo as transações informais, disponibilizadas nos anúncios os contatos pessoais dos proprietários rentistas.

Nota-se que a moradia no centro é uma problemática enfrentada não somente pelas grandes cidades. Mesmo as cidades médias que ainda possuem o seu centro como principal centralidade sofrem com o esvaziamento populacional. Segundo a distribuição de pessoas na malha territorial de Campina Grande, pelos dados do censo 2022¹⁰, nota-se que a área central possui baixa concentração de pessoas, enquanto as bordas desse tecido aglomeram uma maior quantidade. A lógica de prevalência do comércio e serviço na principal centralidade tem reforçado um uso predominante nesta área consolidada e dotada de infraestrutura, ao passo que as políticas habitacionais para a média e baixa renda foram produzidas distantes desse tecido consolidado. No entanto, ao considerar o recorte da área central (Figura 19), reforça-se as suas diferenças, em que a presença maior de pessoas está nas áreas do entorno do Centro Histórico, na porção ao sul sentido Açude Velho, e também nas proximidades do parque do povo e bairro São José, ao passo que a área que está na poligonal de preservação possui os menores números.

¹⁰ Até o momento desta pesquisa o IBGE liberou os seguintes dados preliminares do Censo 2022 por setores censitários: total de pessoas, total de domicílios, total de domicílios particulares, total de domicílios coletivos, média de moradores em Domicílios Particulares Ocupados, percentual de Domicílios Particulares Ocupados Imputados e total de Domicílios Particulares Ocupados.

Figura 19: Total de pessoas por setor censitário- Censo 2022



Fonte: Censo, 2022- IBGE. Elaboração própria, 2024

Mas ainda existe uma relação distinta entre essas duas áreas de maior concentração habitacional, podendo ser entendida pela morfologia urbana existente. Entende-se que enquanto centro antigo essa espacialidade é distinta em sua forma e conteúdo ao longo do processo de conformação, assim, a malha primaz de lotes estreitos alongados difere da malha de lotes maiores que foi se consolidando nas proximidades do Açude Velho, seja na área formada pelos loteamentos residenciais, seja nas áreas que concentrava as fábricas e galpões industriais no entorno da Estação (Figura 19). Nota-se que as transformações que passaram a acontecer também são condicionadas por essas pré-existências, considerando que:

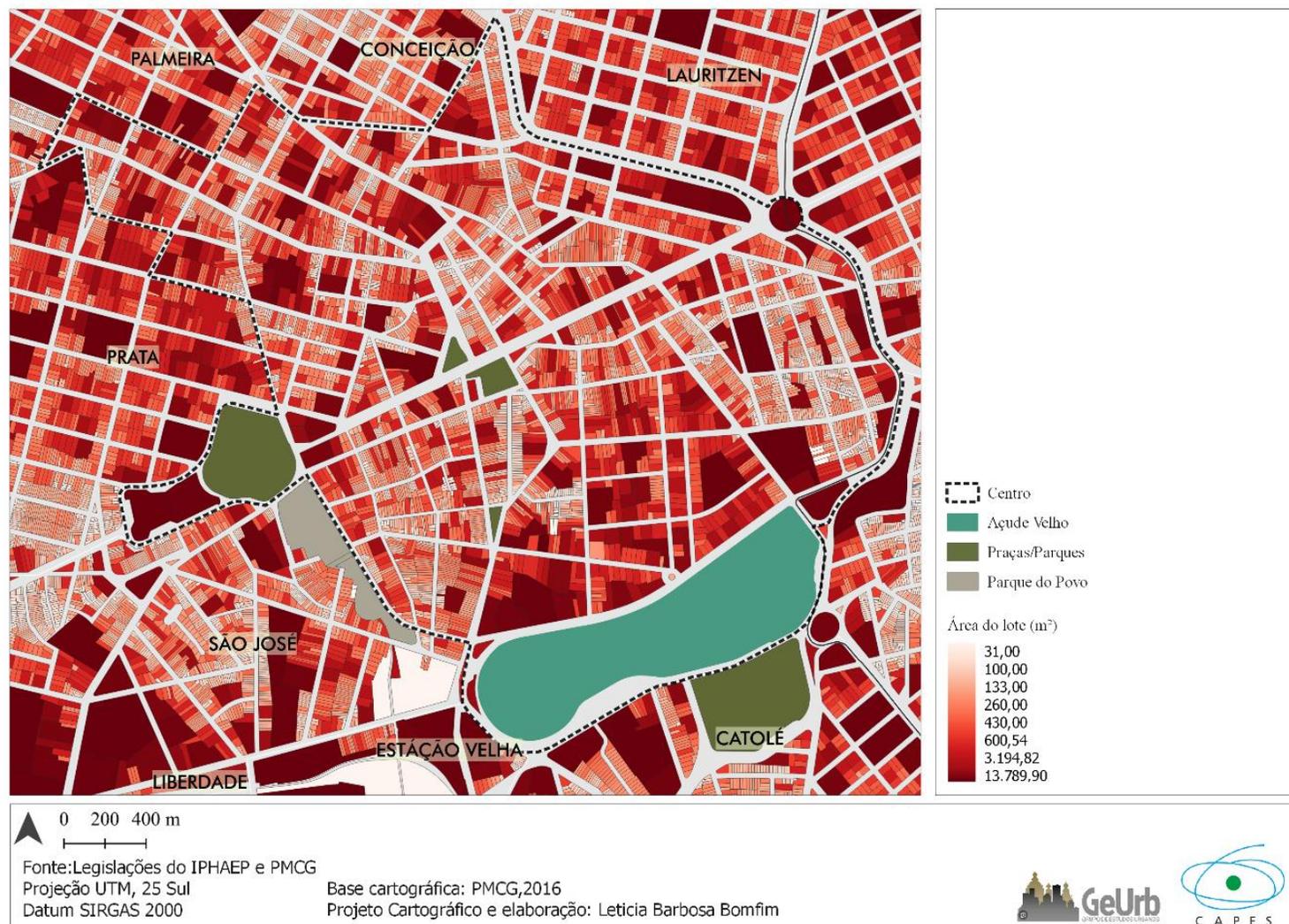
A forma dos lotes de uma cidade, sua formação e evolução representa a longa história da propriedade urbana e a história das classes profundamente ligadas à cidade; o contraste no desenho dos lotes confirma a existência de lutas de classes. A modificação da estrutura fundiária urbana que podemos seguir com absoluta precisão através dos mapas cadastrais históricos indica o surgimento da burguesia urbana e o fenômeno da concentração progressiva do capital (Rossi, 2001, p.45).

De acordo com Rossi (2001) existe a permanência dos eixos de desenvolvimento, em que se mantém o traçado existente e que a estrutura fundiária passa a ditar as transformações. Assim, as áreas de prestígio continuam valorizadas, sendo fortalecidas pela infraestrutura que vai se

consolidando, induzindo a formação de “vetores históricos-geográficos para a materialização do espaço” (Adams, 2002). No entanto, essas áreas são marcadas pela lógica do lucro, pela mudança tipológica com a inserção de novos produtos ou pela manutenção da pré-existência com um uso que o dê rentabilidade, processo este que Lacerda (2018) denominou de conservação inovadora. Esta ação praticada pelos agentes urbanos consiste na permanência do imóvel antigo através de atividades que garantam o lucro com o uso da edificação, sem descaracterizá-la (Lacerda, 2018).

Nessa perspectiva, pode-se entender que o espaço enquanto mercadoria produz relações distintas nessa área central, marcada pela incidência de diferentes parâmetros urbanísticos, normativas patrimoniais, padrões morfológicos e aglomeração de usos. Por meio da análise morfológica é possível considerar a potencialização para verticalização que a área em volta da APR possui devido a concentração de lotes médios e grandes (Figura 20). O entorno do Açude Velho já se mostrava consolidado no mercado como área habitacional para classe média e alta ao longo do processo de estruturação do centro, sendo ocupado por residências soltas no lote nessa porção norte, ao passo que as fábricas e armazéns concentraram-se na porção sul, próximo à Estação ferroviária.

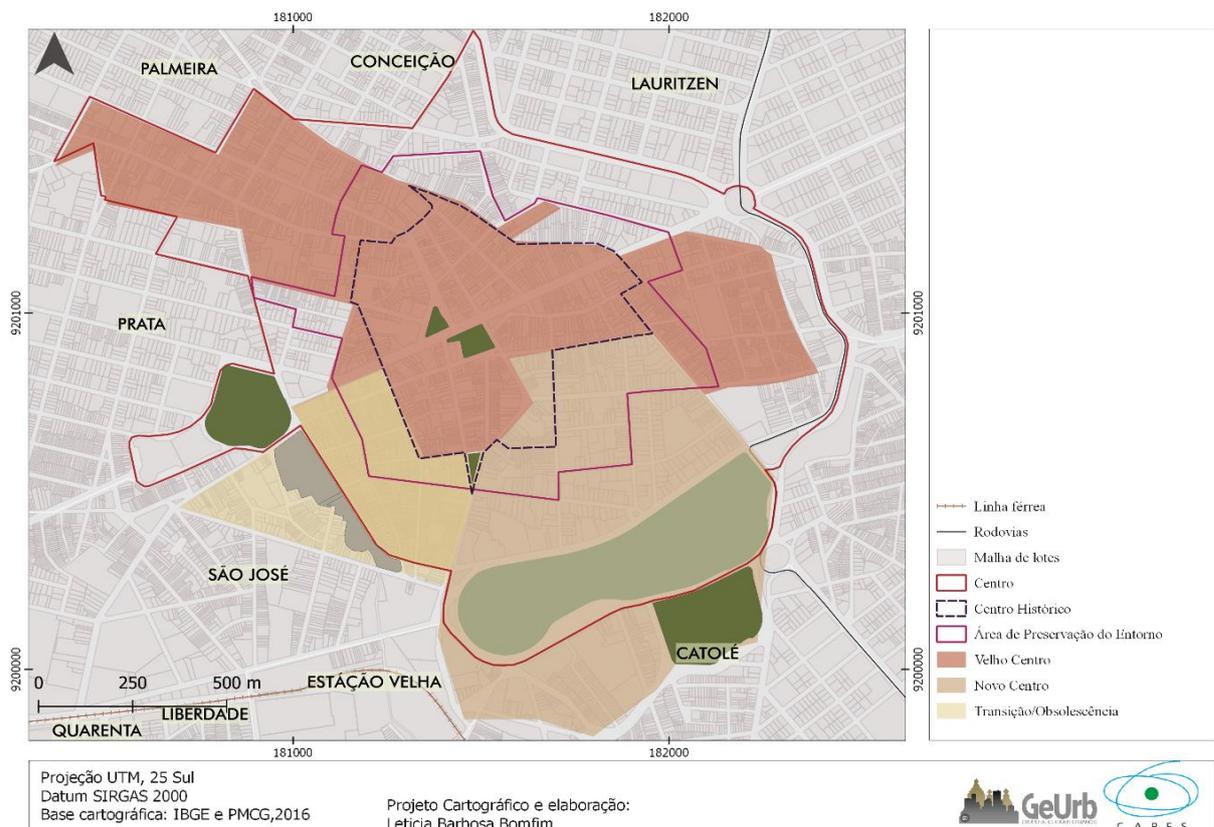
Figura 20: Área dos lotes na área central atual



Fonte: Elaboração própria, 2024

Assim, entende-se que as permanências e transformações consistem em um par dialético permeado por contradições, sendo possível compreendê-lo a partir da relação entre o novo e o velho que se insere no tecido urbano a partir das ações dos agentes urbanos na área consolidada. Na área central de Campina Grande (Figura 21), nota-se que no entorno do Açude Velho, o novo vem expulsando o velho, mesmo quando essa produção diverge das normativas vigentes. No Centro Histórico, observa-se que o velho¹¹ tende a resistir a essas transformações (Figura 22). As ações que prevalecem nessa área são de permanências, muito embora passem pelo domínio do setor econômico e predominância do uso comercial, sendo mais sujeitos aos processos de decadência como considerado por Villaça (2012). Existe ainda uma área marcada pela obsolescência da sua espacialidade e de incertezas devido ao aumento do número de imóveis abandonados e de estacionamentos (Figura 23-b; e). No recorte de estudo, essa área vem sendo marcada pelo surgimento de novas atividades, fortalecida pela proximidade ao local de eventos Parque do Povo, como o caso do Hotel Mais (Figura 23-c; d), e pela permanência do uso residencial em casas sem recuos e lotes estreitos (Figura 23-a).

Figura 21: O novo, o velho e a zona de transição no centro de Campina Grande



Fonte: Autoria própria, 2024

¹¹ O termo velho aqui adotado faz referência a dialética proposta por Milton Santos (2014) ao relacionar as dinâmicas contraditórias que se inserem no espaço. A respeito deste termo, pondera-se que tratando das condições patrimoniais essa condição é aqui entendida como sinônimo de antigo, não possuindo sentido depreciativo.

Figura 22: Espacialidades do “velho centro”



(a)



(b)



(c)



(d)

Fonte: (a) e (b) Rua Venâncio Neiva. Autoria própria, 2024. (C) Rua Félix de Araújo. Foto: Ian Silva, 2024. (d) Feira Central. Foto: Ian Silva, 2024

Figura 23: Dinâmica espacial na área de obsolescência



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)

Fonte: (a) Rua Frei Caneca; (b) Rua Tiradentes (c) e (d) Rua Tiradentes esquina com a Rua Frei Caneca; (e) Rua Sebastião Donato, em frente ao local de eventos Parque do Povo. Foto: Autoria própria, 2024.

Seguindo essa compreensão, a área delimitada como novo centro é definida como uma área de transformação espacial, sendo possível perceber as modificações ocorridas ao longo dos anos 2000, o que será abordado no próximo capítulo. É evidente perceber nessa diferenciação, que as ações dos diversos agentes vêm mediando os processos espaciais ocorrentes, em que o interesse pela lucratividade da terra urbana está na base dessas permanências e transformações. Para Ribeiro (1996) os preços fundiários são formados pela hierarquia de preços advindos das diferentes demandas dos agentes que valorizam o seu capital por meio da utilização e transformação do uso do solo. Assim “o preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização” (Ribeiro, 1996, p. 40). Nessa perspectiva, o autor considera a existência de duas demandas para o solo urbano formado por: (i) agentes econômicos que investem o capital na produção e circulação de mercadorias; (ii) agentes que rentabilizam na produção e circulação de objetos imobiliários.

Percebe-se, portanto, que a prevalência deste último agente na área central, marcada pela baixa/ausência de terrenos vazios, dita a celeridade das transformações que passam a prevalecer na espacialidade com “parâmetros urbanísticos mais permissíveis”. Assim, o novo passa a destruir o velho, ou nos termos utilizados por Lacerda (2018), passa a prevalecer a destruição aniquiladora. As análises mostram a transformação da espacialidade e a prevalência das ações do mercado (Figura 24), em que predominam a lógica do imóvel como valor de troca, com as ações de compra de imóveis por parte de Incorporadoras, substituindo os antigos proprietários que as tinham enquanto valor de uso.

Figura 24: Espacialidade do novo centro



(a)



(b)



(c)



(d)

Fonte: (a) e (b) Rua Dr Severino Cruz, margens do Açude Velho (c) Rua Benjamin Constant, em frente a estação ferroviária; (d) Travessa Almirante Aexandrino, APR. Fotos: Autoria própria, 2024.

Esse novo centro é marcado por uma intensa competição entre os usos do solo, em que vem prevalecendo a verticalização habitacional como estratégia que se consolidou a partir dos ciclos de produção imobiliária iniciado entre 2005-2012 (Bomfim, Anjos, Albuquerque, 2022). Nas áreas que se

aproximam da APR, e consecutivamente das normativas mais rígidas, ainda permanecem imóveis por meio do uso de estabelecimentos de saúde, destacando-se a Rua João da Mata. No entanto, essa produção vem avançando para as áreas da borda da APR, em que os lotes maiores vêm se tornando ameaça para essas permanências. Registra-se, sobretudo, que esse novo centro é atravessado por agentes que buscam a transformação e anulação da espacialidade anterior. O que importa para estes é a terra enquanto lucro.

Assim, a paisagem da área central é transformada, sendo ditada pelas vontades da produção imobiliária enquanto o centro antigo, sua ambiência dialogada com o Açude Velho e a importância deste enquanto amenidade urbana, é cada vez mais voltada para um público específico e vinculado aos ideais de imagem da cidade, que acabam fortalecendo essa localização como privilegiada para as ações do mercado. Essa pressão imobiliária acirra os conflitos existentes nessa área central, modifica as relações pré-estabelecidas, adensa uma área com infraestrutura histórica, altera o aparato regulatório e atrai mais investimento público para essa constante transformação. Concomitantemente, as áreas de obsolescência e incertezas passam a aumentar com a saída de serviços e comércio para novas áreas, como o Shopping Center. Seguindo essa perspectiva, a gestão da área central se mostra complexa, e diante da ação desses agentes a legislação urbanística e patrimonial vem se mostrando insuficiente para a preservação desse centro antigo.

Capítulo 02



Capítulo 02- O novo centro: O descompasso entre legislação e produção imobiliária em Campina Grande

O capítulo anterior apresentou as análises da diferenciação espacial existente na área central, sendo esta permeada por interesses distintos que prevalecem no jogo entre os agentes e suas práticas espaciais, estabelecendo uma relação entre um novo e um velho centro. Neste capítulo e nas análises seguintes, aprofunda-se a compreensão desse novo centro, tendo em vista que o foco principal da presente pesquisa são as transformações e seus agentes atuantes. Anteriormente foi visto que essa fração em análise foi diferenciada ao longo do processo de conformação da área central e que esta se distingue por sua morfologia, quantidade de comércios/serviços e incidência de parâmetros urbanísticos menos restritivos.

Pretende-se compreender, inicialmente, o interesse imobiliário para a verticalização nessa porção da área central ao longo dos anos 2000, revelando as relações antes e pós delimitação do Centro Histórico, assim como os novos produtos imobiliários verticais ofertados e seus agentes. Em seguida, essa produção será analisada à luz da legislação incidente, identificando os produtos imobiliários que estão em divergência com o marco regulatório patrimonial e/ou urbanístico,

chegando no que essa pesquisa denomina de incongruências. Essa análise segue o pressuposto já trabalhado por Scifoni (2018) sobre a preservação na lógica predominante da cidade como um negócio e do planejamento urbano como instrumento de mercado, na qual o Estado, enquanto agente, modifica a política de preservação patrimonial. Tal ação revela que as políticas públicas de preservação são também políticas espaciais.

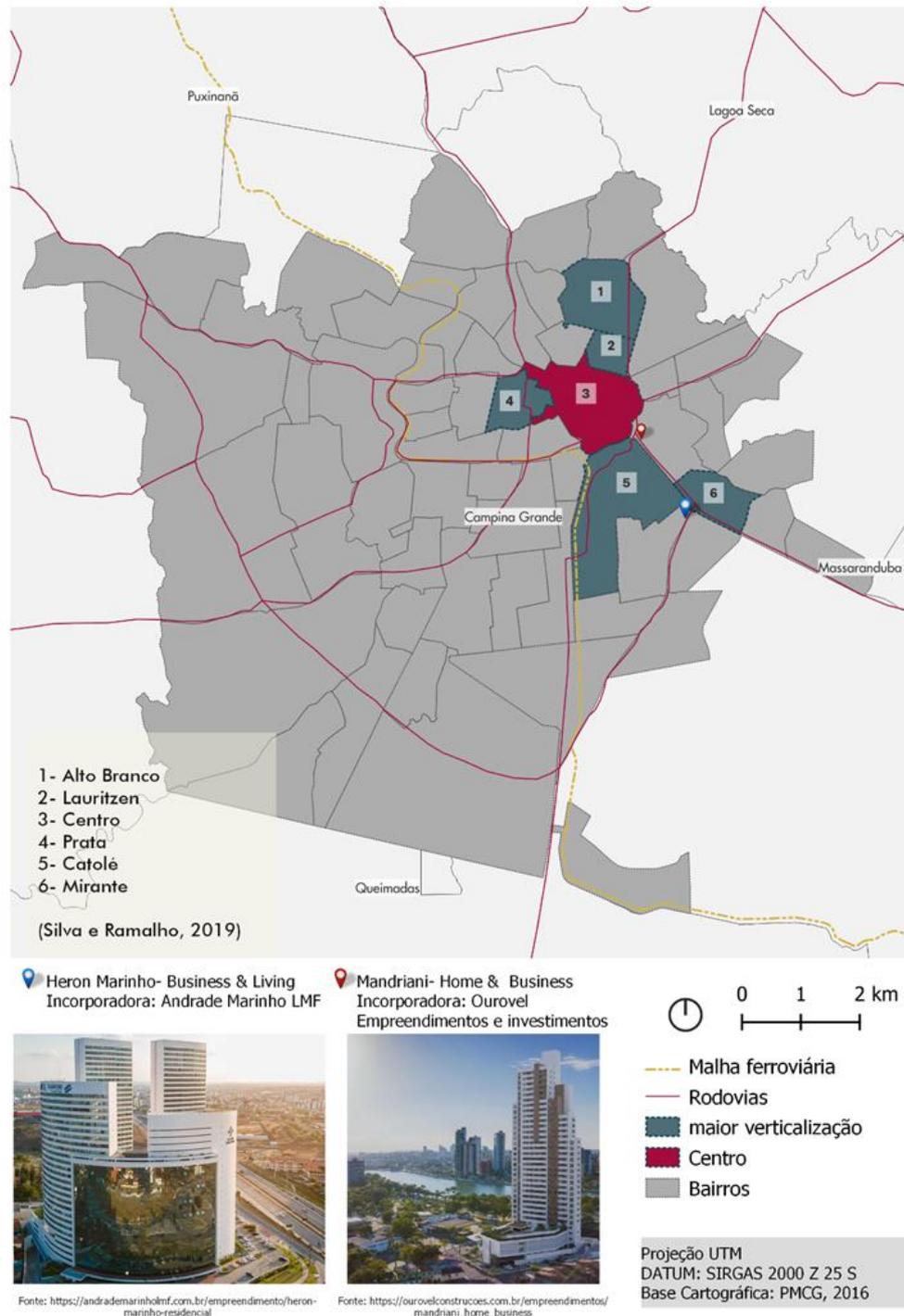
Para as análises dessas incongruências, recorreu-se aos licenciamentos e solicitações de habite-se no âmbito municipal, e na esfera estadual os processos administrativos protocolados junto ao IPHAEP. Pretende-se identificar os agentes urbanos que contribuem para a implementação dessas incongruências na área central de Campina Grande, revelando os embates e conflitos entre os agentes públicos e privados nessa área de forte interesse imobiliário.

2.1- O novo centro: Atuação dos promotores imobiliários no entorno do Açude Velho

Para esta pesquisa, considerou-se como edifício vertical, as construções com mais de 5 pavimentos, tendo como critério o uso obrigatório do elevador. Devido às dinâmicas presentes nesse novo centro, será focado a questão da verticalização habitacional, pois esta revela-se enquanto estratégia na competição entre os usos do solo prevalentes na área central.

Acerca do processo de verticalização no espaço intraurbano de Campina Grande, Silva e Ramalho (2019) apontam a existência de uma expansão da verticalização habitacional a partir da década de 1990 em novas áreas da cidade. As autoras (*ibid*) mostram que é evidente uma consolidação dessa mercadoria vertical sobre a malha central do município e bairros com maior proximidade a essa centralidade (Figura 25). Cabe destacar que os bairros que concentram a maior quantidade dessa verticalização são Catolé e Mirante, contudo, o Centro é a localidade que mais possui edifícios acima de 8 pavimentos (Silva e Ramalho, 2019).

Figura 25: Verticalização em Campina Grande



Fonte: Elaboração própria

Como visto anteriormente, essa verticalização se inicia no núcleo de concentração comercial, com a implantação de edifícios mistos, continua na década de 1990 em áreas adjacentes a esse núcleo e a partir dos anos 2000 segue novas lógicas quanto a sua implantação e estratégias de seus agentes para a consolidação de uma localização privilegiada. A análise da atuação desses agentes produtores

do espaço na área central de Campina Grande está ancorada nos escritos de Capel (2013). O referido autor (*ibid*) diferencia os termos agentes e atores, em que os atores são os indivíduos e grupos sociais presentes na cidade, enquanto os agentes são os que possuem capacidade para intervir nesse processo de produção, podendo sua atuação ser individual ou corporativa, agindo de forma direta ou indireta.

Capel (2013) considera que na forma direta de atuação estão os que produzem diretamente nesse espaço, enquanto na forma indireta estão os que possuem papel de decisão, modificando a morfologia urbana e sua forma de apropriação indiretamente. O autor (*ibid*) ainda classifica os diferentes agentes privados nessa atuação sobre o espaço urbano, dividindo-os em: proprietários fundiários, proprietários dos meios de produção, promotores imobiliários, empresas construtoras, técnicos a serviço da promoção, construção e comercialização.

A distinção entre agentes privados e públicos é fundamental na concepção de Capel (2013), pois seus interesses e valores no processo de atuação são distintos. Enquanto o poder público em suas diferentes instâncias pode buscar a qualidade de vida, o bem-estar social e a preservação de valores ambientais e estéticos, os agentes privados buscam o interesse econômico. No entanto, coloca-se ainda a existência de conflitos e discordâncias entre os diferentes níveis e instâncias do Estado, como divergências de interesses entre ministérios/secretarias (Capel, 2013).

Acrescenta-se que os agentes privados podem ter sua atuação individual, como pessoa física ou pessoa jurídica, podendo atuar em função de seus próprios interesses, ou ainda através de organizações, como empresas, instituições e sindicatos, cujas decisões são resultados de negociações e consensos (Capel, 2013). Além disso, é válido considerar a escala de atuação desses agentes, podendo ser: local, regional, nacional ou global. Assim, a atuação dos agentes privados e públicos pode ser investigada pela sobreposição de práticas e interesses ao longo do processo de urbanização, em que a história urbana identifica a imbricação da atuação do poder público e dos interesses privados, por meio de filantropias, parcerias e práticas clientelistas (*ibid*). Seguindo essa perspectiva, Capel (2013) pondera que os responsáveis por iniciar a mudança da paisagem urbana podem ser distintos dos que atuam para modificar a paisagem já urbanizada.

Assim, a qualificação dessa espacialidade já urbanizada produz diferentes valores de usos na lógica de produção capitalista do espaço (Ribeiro, 1996). Ao tratar da produção capitalista da moradia, Ribeiro (1996) analisa as condições que regulam os vários momentos da sua produção e circulação. Na sua abordagem, “o capital investido enfrenta dois limites específicos, cuja superação não está assegurada pelo próprio movimento de sua reprodução (Ribeiro, 1996, p. 86). O primeiro limite

existente à valorização do capital investido na construção da moradia está no início do ciclo de reprodução do capital, no impasse da transformação do capital-dinheiro em capital-mercadoria (*ibid*).

No caso da produção imobiliária essa primeira etapa passa pela necessidade da terra para que aconteça a reprodução do capital investido. Tendo em vista que a produção de moradia necessita de um espaço para se realizar, é necessário calcular o lucro com a atividade imobiliária, sendo esta a determinante para o valor gasto com a compra do terreno (Ribeiro, 1996). Ainda tratando da problemática fundiária, para a construção de moradia esse impasse é recorrente em cada nova produção, implicando também na ação que Ribeiro (1996) denominou de investimento fundiário, que compreende a formação de um estoque de terrenos, garantindo a continuidade da valorização do capital empregado na construção.

Sendo assim, pode-se entender que essa situação permite o surgimento de um agente, além do proprietário fundiário e do construtor, que atue no papel de comando da produção, sendo este o incorporador (Ribeiro, 1996). Pode-se definir o incorporador como “o agente que comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, locacionais e econômicas-financeiras” (Ribeiro, 1996, p.94).

O segundo limite para a valorização do capital é referente ao processo final do ciclo de reprodução capitalista, na transformação de capital-mercadoria em capital-dinheiro, que se refere à solvabilidade da demanda (Ribeiro, 1996). Esta problemática pode ser entendida pelo alto valor da moradia, quando considerado o conjunto total da população, sendo assim, a solvabilidade está relacionada com os indivíduos que conseguem pagar por essa mercadoria.

Para o entendimento deste impasse, Ribeiro (1996) utiliza a noção de “sistema de financiamento da moradia”, sendo este definido pela articulação das funções: coleta de rendimentos passíveis de se transformarem em capital de circulação, alocação do capital circulação na compra de mercadoria e gestão deste capital na fase de transformação da mercadoria em capital-dinheiro. Para o autor (*ibid*), o papel do incorporador nesta problemática é a de gestão do capital de circulação. Em tal ação atuam também os proprietários rentistas e as instituições financeiras.

Desse modo, ao considerar a produção do espaço urbano, tem-se o incorporador como o agente central entre proprietários fundiários, construtores e capital financeiro. Acrescenta-se que a prática de um incorporador que atua com a articulação de um capital mais limitado é diferente da operação produzida por uma incorporadora que trabalha junto a grandes grupos financeiros (Ribeiro, 1996).

Referente à prática da incorporação imobiliária no Brasil, Shimbo (2020) explica que desde a origem jurídica do incorporador no país (Lei nº4.591/1964), a sua atividade estava vinculada à aquisição de um capital adiantado para iniciar a produção, articulando tanto a função de financiamento para a construção quanto para o consumo dessa produção, por meio de créditos ou programas habitacionais. Essa atividade consiste assim, no que a referida autora (*ibid*) chamou de financiamento puro e simples, o que é diferente da financeirização do espaço urbano. A financeirização está vinculada às mudanças ocorridas, a partir da década de 1990, em que o capital financeiro passa a ter uma posição ativa nessa produção, consistindo as suas ações em um padrão de acumulação caracterizado pela aplicação da lógica rentista na reprodução do espaço, o que permite também transformações em grande escala (Santos e Sanfelici, 2015).

Destaca-se que o histórico da política habitacional no Brasil revela o vínculo constante entre habitação e políticas de financiamento, marcada ora pela dominância do capital da construção civil ora pelo capital financeiro (Rolnik, 2015). A aproximação entre esses capitais para a produção habitacional ocorre paulatinamente a partir da década de 1990, com a criação dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's) e com a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), muito embora nesse período a ligação entre capital financeiro e imobiliário ainda não se desse de forma efetiva (Shimbo, 2012). A alta taxa de juros, a baixa valorização dos FII's e os riscos da operação para os Fundos de Pensão, acarretaram na falta de segurança jurídica da operação para muitos investidores. Este período é caracterizado por Shimbo (2012) como uma aproximação truncada entre capital financeiro e setor imobiliário.

A partir de 2004, uma série de Leis colaboraram para a instauração de um novo sistema de financiamento imobiliário nacional, promovendo a segurança jurídica das transações imobiliárias (Hoyler, 2014). Tal fato, se dá sobretudo a partir da criação das Sociedades de Propósito Específico (SPE) e também por meio da oferta pública de ações, promovendo, por conseguinte, a aproximação entre capital financeiro e o setor imobiliário, ou seja, uma representação da globalização do setor imobiliário nacional (Shimbo, 2012). Nessa perspectiva, a cidade passa a ser cada vez mais produto especulativo do capital imobiliário no seu processo de valorização (Paiva, 2007) e a produção dos espaços na cidade vinculada a oferta de um novo produto (Shimbo, 2012).

Nota-se, portanto, a necessidade de uma constante produção e inovação na mercadoria que está sendo transacionada, nesse caso o imóvel. Ao estudar a inserção desses novos produtos imobiliários na capital paulista, Pádua (2018) revela as estratégias elaboradas pelos produtores imobiliários para que esses se realizem no espaço urbano. O autor (*ibid*) considera que desde a valorização de novas frentes imobiliárias, como as antigas áreas industriais, a inserção de novos

produtos com diferentes conceitos, o uso de tecnologias e de mais formas para obter segurança e diferenciação do espaço, tornam os produtos imobiliários um conteúdo que não é só de moradia, mas também investimento. Essa rentabilidade do imóvel se torna lucrativa mesmo para pequenos investidores, em que o apartamento comprado para moradia aparece também como um investimento (Pádua, 2018).

Como exemplo dos novos produtos que seguem essas lógicas, Pádua (2018) considera os condomínios mistos, que ressurgem no atual cenário como novidade e facilidade, representando um novo modo de morar, por meio da concentração da moradia, serviços e lazer em um único lugar, constituindo-se assim os denominados condomínios clubes (*ibid*). Nessa nova lógica predominante, os lugares e a cidade são transformados, produzindo ideias e produtos constantemente, em um movimento econômico de produção espacial permitido pelo Estado (*ibid*).

Ainda referente a esses novos empreendimentos imobiliários em São Paulo, Shimbo (2013) percebe a oferta dos condomínios-clube tanto nas bordas da cidade quanto em sua área central. Embora com suas particularidades ao se instalar em diferentes áreas do espaço urbano, esses novos empreendimentos evidenciam a lógica de prevalência do capital, na qual as novas mercadorias estão mais desvinculadas do lugar e sujeitas às tendências do capital global, e mesmo quando desenvolvidas por empresas locais, seguem a tendência dos produtos imobiliários oferecidos pelas grandes empresas (SHIMBO, 2013). Além disso, a autora (*ibid*), ao tratar desses empreendimentos no centro da cidade, considera as ações de intervenção pública e privada que seguem o modelo empresarial de planejamento, em que a terra urbanizada deve gerar o seu maior lucro potencial. Dessa forma, o poder público permite ações como demolições em áreas consolidadas e a oferta de novos empreendimentos seguindo o seu potencial máximo.

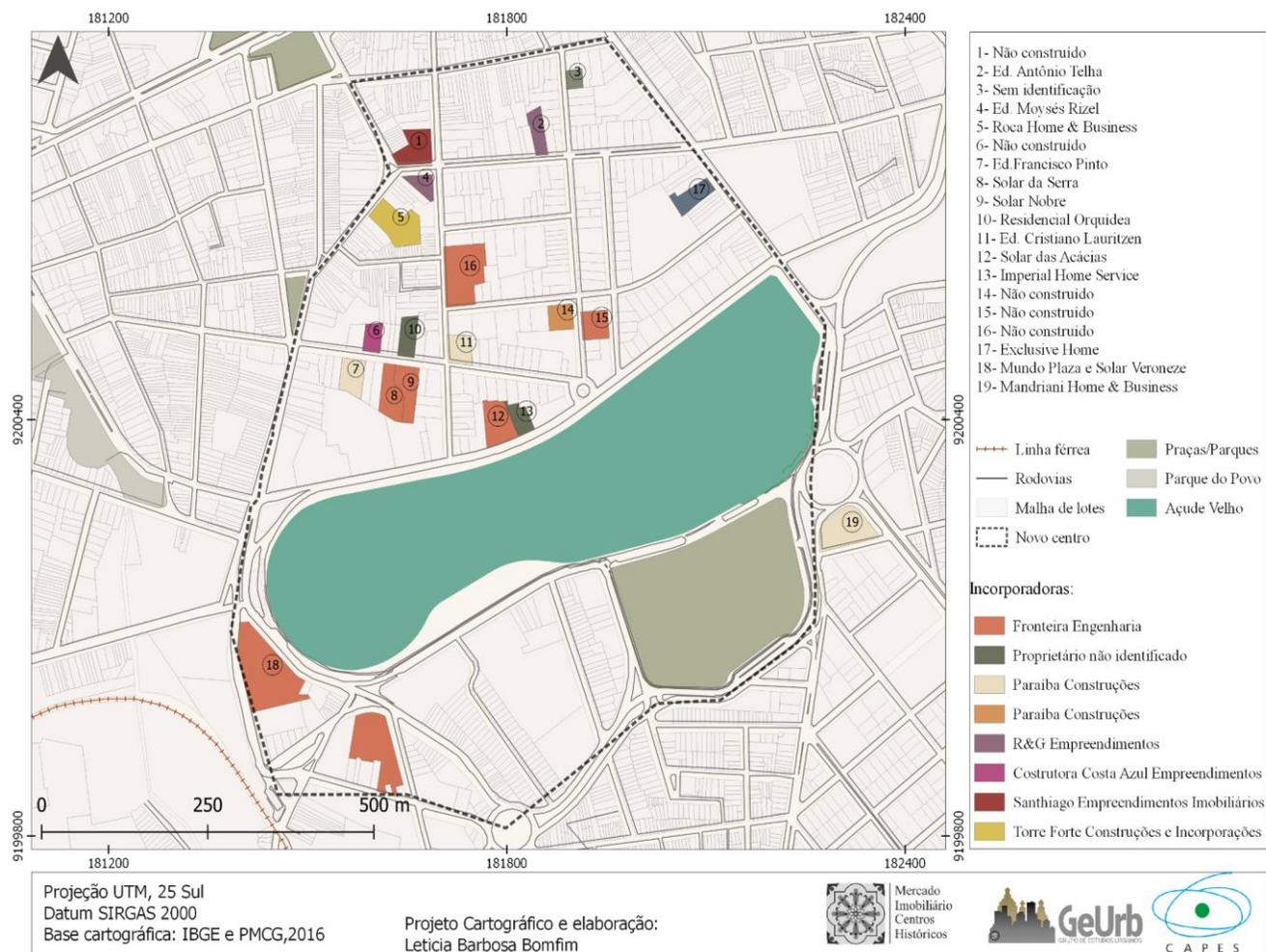
Essas mudanças tipológicas também podem ser vistas no centro de Recife, em que a área do entorno do Centro Histórico vem apresentando processos de renovação imobiliária, consolidando-se enquanto espacialidade valorizada para a implantação de edifícios multifamiliares de 20 a 47 pavimentos, como analisado por Lacerda e Bernardino (2020) a respeito da ressemantização neste centro. Esse (re)interesse pela localização central vem sendo reforçado nos anúncios publicitários desses novos produtos imobiliários, que evidenciam a diminuição dos deslocamentos e a proximidade com os serviços ofertados como vantagens em destaque (Bernardino, 2018).

No âmbito das cidades médias, o processo de fortalecimento de novas centralidades ocorreu mais tardiamente que nas metrópoles, acarretando em uma valorização imobiliária continuada em parte da área central e em bairros adjacentes, constituídos enquanto vetor de valorização para a

inserção de novos produtos verticais (Barcella, 2018). Assim, apesar do surgimento de novas áreas atraentes para a produção imobiliária, as espacialidades adjacentes a esse núcleo original continuam recebendo inovações tipológicas. Este é o caso do bairro Maurício de Nassau em Caruaru-Pernambuco, em que o eixo da Avenida Agamenon Magalhães consiste em vetor para torres empresariais e edifícios mistos (Calado,2015), estando essa produção avançando também para as áreas do entorno da antiga estação ferroviária e se aproximando do centro antigo. Em Pelotas- Rio Grande do Sul, o interesse imobiliário vem provocando mudanças no perfil social na parte do centro onde antes predominava a oferta para edificações estudantis, devido à proximidade com instituições de ensino, e nas áreas de predominância da população de baixa renda (Malta, 2018). Assim essa atuação: “age na verticalização da Área Central com a construção de edifícios de luxo tipo loft, sob o slogan ‘mais que um espaço, um estilo de vida’ principalmente na zona Centro e Porto, onde há uma significativa parcela da população de menor renda” (Malta, 2018, p.17).

Embora identifique-se singularidades, em Campina Grande, de forma similar às cidades citadas também se observa a produção imobiliária de novos empreendimentos verticais. Nesta área central, o novo centro pode ser definido como uma área de transformação espacial, sendo possível perceber as modificações ocorridas ao longo dos anos 2000 ao relacionar a produção imobiliária verticalizada neste recorte (Figura 26). Apesar da existência de empreendimentos verticais nas proximidades do Açude Velho no final da década de 1990 e primeiros anos dos anos 2000, como o edifício Mona Lisa da Cipresa Empreendimentos, as ações qualificadas como de destruição criativa são vistas a partir da produção imobiliária da Empresa Fronteira Engenharia e Construção e Ourovel Empreendimentos que consolidam essa prática nessa área em análise, a partir do ano 2005.

Figura 26: Mapeamento dos edifícios verticais licenciados no período 2000-2023



Fonte: Coleta de dados realizada pela pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos- Núcleo Campina Grande em 2021 e atualizada/revista pela autora junto ao Departamento de Normas e Regulamentações- Prefeitura Municipal de Campina Grande em 2023.

No período 2000-2004, essa verticalização se dá pontualmente, onde aparecem ações de construtoras, incorporadoras ou mesmo proprietários rentistas nas ações iniciais. No entanto, a produção de imóveis por uma mesma incorporadora já acontecia neste intervalo analisado. Como exemplo, a licença de construção solicitada em 2000 pela Incorporadora R&G Empreendimentos, correspondente ao imóvel localizado na Rua Tiradentes (fora do recorte do novo centro, inserido nas bordas do que em 2004 se configura como APR). Em 2004, a mesma empresa solicita duas licenças de construção, ambas para edifícios situados na Rua João da Mata, tratando-se dos edifícios Moysés Rizel e Antônio Telha. Nos anúncios publicitários destes edifícios, os anunciantes destacam a localização central como uma vantagem, e mesmo não citando a proximidade com o Açude Velho evidenciam a “vista privilegiada” que o edifício possui (Figura 27-a e b).

Em 2004, com a delimitação da APR, parte da Rua João da Mata passa a ser incorporada na delimitação do Centro Histórico (CH), e as quadras vizinhas passam a se configurar como área de entorno. Essa delimitação implica na obrigatoriedade de aprovação dos projetos junto ao IPHAEP. Embora os parâmetros específicos não fossem ainda regulamentados no âmbito municipal (ver item 1.2), as normativas do IPHAEP já consideravam a altura máxima de 7 metros, seguindo a ambiência da face de quadra. As alterações nessa espacialidade e as solicitações de licença posteriores ao decreto de tombamento do CH, passam a ser conflitantes com a dinâmica que havia se iniciado. Este é o caso do Edifício Santhiago, que em 2005 envia solicitação para construção e passa por uma série de embates, resultando na não construção do edifício até o presente momento, como será abordado no item 2.3.4.

Figura 27: Anúncios publicitários de apartamentos no Edifício Moysés Rizel

Moysés Rizel
RESIDENCIAL

Perfeito para você.

O Edifício	O Apartamento
<ul style="list-style-type: none"> Elevador Social, Elevador de Serviço, Garagens, Sala de Eventos, Cozinha de Apoio, WC-mas: e WC-fem Deck Elevado, Piscina, Hall, Jardins, Guarita, Casa de Máquinas, Deposito, Lixeira, Central de Gás, Reservatório de Água, Estacionamento, Zeladoria e WC Zeladoria. 	<ul style="list-style-type: none"> Hall de Circulação, Sala de Jantar, Sala de Estar, Quarto, Suite Reversível, Suite Casal, WC Social, Copa / Cozinha, Área de Serviço WC de Serviço e Quarto de Serviço.
	<p>Aptº Tipo 1 / 101 e 104 100,00 m²</p> <p>Aptº Tipo 2 / 102 e 103 97,00 m²</p>

Localizado no Centro da Cidade, com vista privilegiada.

Medição Individualizada: Água, Gás e Energia.

Antena Coletiva e Guarita de Segurança Inteligente.

Construção e Incorporação:
R&G
R&G Empreendimentos Imobiliários S/A

Imagens de interiores: Estar, Suite.

(a)

 100 m²
 4 quartos
 4 banheiros
 1 vaga
 Animais permitidos
 Piscina
[Todas as características](#)

Endereço
 Rua João da Mata - Centro, Campina Grande - PB
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 4 quartos e com piscina, 100 m² em Centro, Campina Grande - ZAP Imóveis

(Código do anunciante: AP0142 | Código no Zap: 2684099299)

Apartamento à venda em andar alto no Centro da cidade. Ótimo apartamento em uma localização privilegiada, com 3 quartos sendo 2 suítes + DCE, projetados nos quartos, sala, banheiros, cozinha e área de serviço, com uma área de 100m². Vaga de garagem coberta, portaria 24 horas, elevadores, piscina e salão de festas. -

[Ocultar descrição](#)

(b)

Fonte: (a)Revista Construir, disponível em Santos (2018). (b) Anúncio publicitário de venda de apartamento no edifício Moysés Rizel, disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-centro-campina-grande-pb-97m2-id-2622027345/>. Acessado em abril de 2024.

A partir dos anos 2005, a produção imobiliária vertical foi se consolidando na área central de forma mais localizada. O conjunto das incorporações realizadas no período de 2005-2012 acentua a diferenciação espacial nessa centralidade, reforça a lógica situacional nessa nova produção e ainda é regida por um oligopólio de empresas que transforma essa espacialidade. Relaciona-se essa produção mais acentuada com a conjuntura econômica e jurídica da incorporação imobiliária que passa a vigorar no contexto nacional, como mencionado anteriormente, somado à discricionariedade do marco regulatório quanto a regulação do entorno no período anterior à normativa do IPHAEP de 2013.

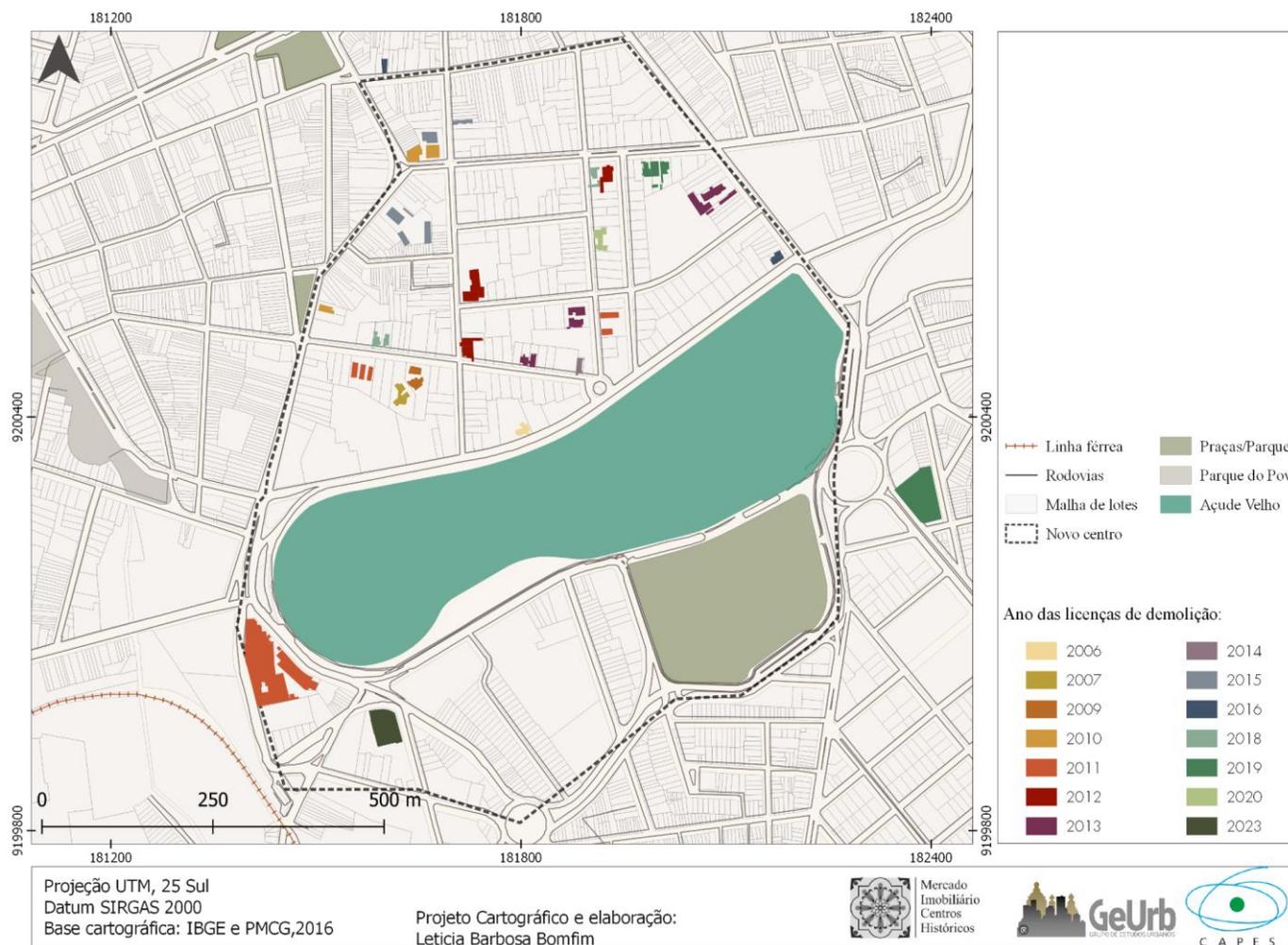
Referente a esses novos produtos, Bomfim e Anjos (2022) distinguem os imóveis verticais produzidos nas quadras defronte ao Açude Velho e os situados nas quadras que se aproximam mais do centro comercial. Apesar das ações imobiliárias estarem concentradas nessa área, os imóveis das quadras defronte ao Açude possuem mais de 20 pavimentos, as áreas dos apartamentos são superiores a 100 m² e todos possuem áreas de lazer incluindo piscina e playground (*ibid*). Já os demais imóveis, em sua maior parte, possuem número de pavimentos inferior a 20 pavimentos, apartamentos com menos de 100 m² e alguns apresentam a área de lazer com piscina (*ibid*). O período 2010-2012 é marcado pela chegada de uma nova população residente, com a emissão dos habite-se desses novos empreendimentos e inauguração de importantes equipamentos públicos, como o Museu de Arte Popular da Paraíba, em 2012.

Além disso, ao considerar os edifícios verticais produzidos entre os anos de 2005 e 2012, os imóveis lançados pela Fronteira Engenharia na área de análise corresponderam a 76% da produção do período, seguida da Ourovel Empreendimentos com dois lançamentos. Este fato reforça a lógica prevalente no período em análise e da relevância da atuação de um agente enquanto modificador dessa espacialidade. Nesse período registram-se também as ações de compra de imóveis por parte de

Incorporadoras, substituindo os antigos proprietários que as tinham enquanto valor de uso, deixando essa área de possuir uma maior diversidade de proprietários e passando a concentrar essas propriedades na mão de poucos agentes.

Apesar da pausa construtiva identificada após 2013, as Licenças de demolição e a renovação de Licenças não executadas foram solicitadas, o que demonstra a continuidade do interesse imobiliário nessa área. Concomitantemente, o crescente número de imóveis demolidos no período de 2005 e 2023 reforçam a análise dessa transformação espacial (Figura 28). Pode-se assim entender, que esse entorno é marcado pela não permanência das espacialidades antigas e pela prevalência do incorporador como principal agente. As suas ações são voltadas tanto para a produção quanto para atender uma demanda solvável, visando o maior lucro possível, sendo estas: i) especular a terra valorizada dentro das lógicas de produção do espaço urbano; ii) reter estoque de terras para a vinda de um novo ciclo imobiliário seguindo as tendências do mercado e (iii) o interesse por melhores condições do mercado financeiro.

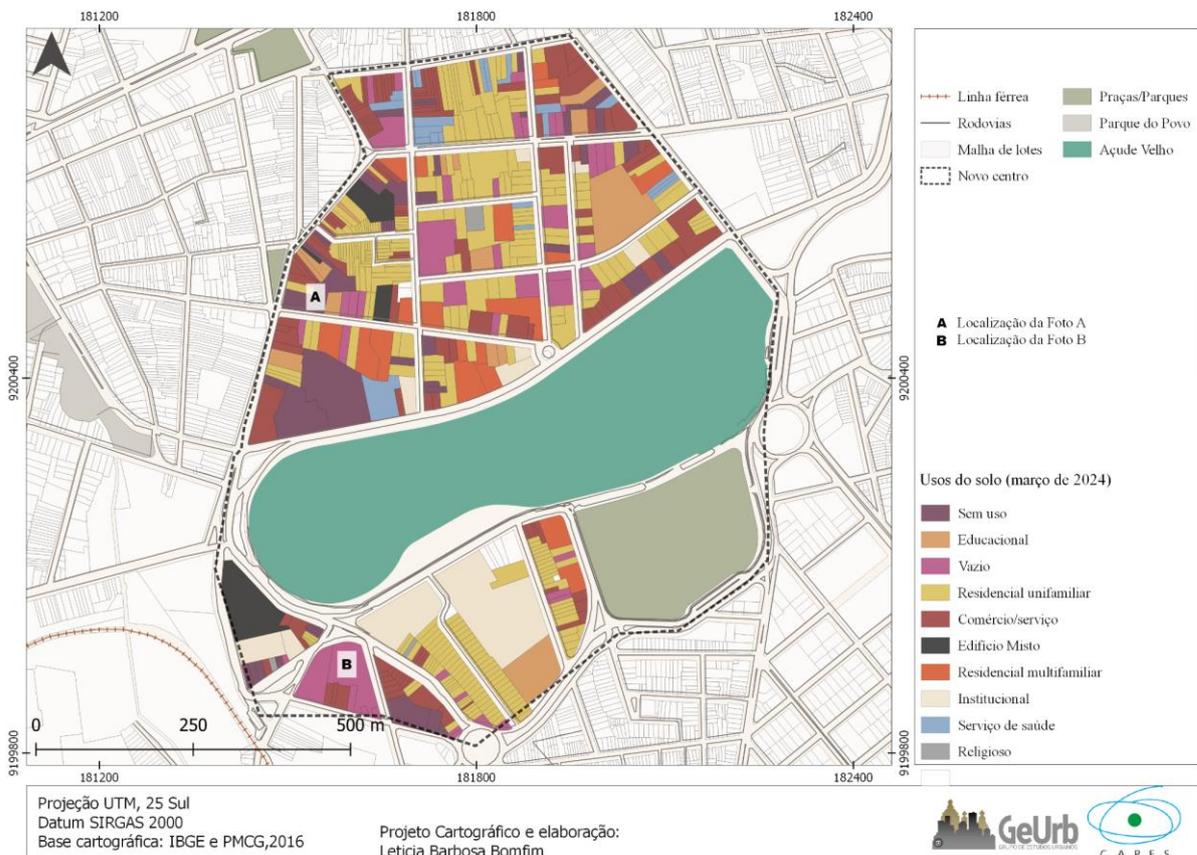
Figura 28: Mapeamento das demolições entre os anos 2005-2023



Fonte: Coleta de dados realizada pela pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos- Núcleo Campina Grande em 2021 e atualizada/revista pela autora junto ao Departamento de Normas e Regulamentações- Prefeitura Municipal de Campina Grande em 2023.

Soma-se a isso, as considerações acerca da competição entre os usos nessa área de transformação. Ao analisar os usos do solo nessa área (Figura 29), nota-se uma dinâmica entre comércio/serviços ativos às margens do Açude Velho, ao passo que os antigos galpões na margem sul do Açude estão sem uso ou abrigam, predominantemente, serviços menos ativos, como marcenarias, depósitos e serviços automotivos. A quantidade de vazios vem se destacando, ao passo que o número de imóveis sem uso, com fachadas com o fechamento das aberturas também pode ser verificado. Apesar da presença de instituições de ensino, destaca-se a saída da UNESC, localizada no edifício do antigo Campinense Clube, que hoje encontra-se sem uso (Figura 27-a) e o vazio urbano após a demolição da antiga Fábrica de Luz e Energia (Figura 27-b), localizada junto ao Açude Velho. Ambas eram espacialidades que remetiam ao centro antigo e ao processo de estruturação do centro, como apresentado no tópico 1.1. Nota-se que as faces das quadras voltadas para o Açude Velho ainda possuem uma dinâmica comercial e de serviços de destaque, enfatizando assim as competições entre os usos do solo, o que contribui com a necessidade de inovação dos produtos imobiliários voltados para a moradia, tendo em vista obter o lucro máximo com a terra urbana valorizada.

Figura 29: Mapa do uso do solo atual



Fonte: Mapeamento *in loco*, realizado pela autora em 2024.



(a)



(b)

Fonte: (a) Antigo Campinense Clube, posteriormente Faculdade Unesc e hoje sem uso. Foto: Autoria própria, 2024. (b) Local da antiga Fábrica de Luz e Energia, posterior Gráfica Municipal e Departamento de Transporte, Oficina e Garagem). Foto: Autoria própria, 2024.

Seguindo a concepção sobre as estratégias adotadas nessa produção imobiliária, acentua-se que a aglomeração é um objeto de interesse dos agentes urbanos, neste caso o incorporador, ao decidir a localização de seus empreendimentos. “O sentido econômico desta decisão é a busca do controle de certas condições da produção não-reprodutíveis, portanto, monopolizados, geradores de sobrelucros de localização” (Ribeiro, 1996, p. 45). Nesse contexto, para o incorporador é essencial a formação de um estoque de terra, haja visto que o espaço enquanto consolidado para os interesses imobiliários acirram as disputas entre proprietários fundiários e incorporador para a aquisição do sobrelucro de localização (Ribeiro, 1996).

Essas disputas fazem com que as inovações na oferta dos produtos imobiliários se tornem cada vez mais essenciais para o incorporador adquirir mais capital na operação. Exemplo disso são as ofertas de empreendimentos mistos e condomínios clubes na produção após 2010 (Figura 30), sendo estes os edifícios: Mundo Plaza (2011), Roca Home & Business (2018), Mandriani Home & Business (2019), ou mesmo o Exclusive Home (2014) que oferta apartamentos tipo studio (áreas entre 37 m²-66 m²) voltado também para o mercado de aluguel por temporada, atendendo uma demanda distinta da prevalente nesse novo centro e se apresentando enquanto inovação imobiliária para a obtenção de lucro.

Figura 30: Anúncio dos empreendimentos mistos pelas Incorporadoras



FRONTEIRA
ENGENHARIA

Home A empresa Empreendimentos > Fale conosco Paraíso Eco Resort newpagefront

MUNDO PLAZA

Mundo Plaza Residence está pronto para morar e receber sua família para proporcionar muito conforto e lazer com requinte e qualidade. Com área de lazer totalmente **equipada e decorada** com sofisticação, em um projeto arrojado que uniu paisagismo, iluminação e decoração com móveis e objetos modernos e contemporâneos. **Mundo Plaza Residence** fica às margens do mais famoso cartão postal de Campina Grande, de onde você terá a **vista panorâmica da cidade e do Açude Velho**, além de **usufruir da comodidade do Mundo Plaza Empresarial**, um mall com lojas, escritórios e praça de alimentação. **Conheça os detalhes desse Mundo que pode ser seu! ÚLTIMAS UNIDADES.**

(a)



O CENTRO
AO SEU REDOR

Vem aí um novo
empreendimento
para Campina Grande

ROCA
HOME & BUSINESS

(b)

OUROVEL
Empreendimentos e Construções

INÍCIO SOBRE LANÇAMENTOS EM CONSTRUÇÃO ENTREGUES TABELAS CONTATO

Inovação para viver bem!



O mais alto padrão de requinte em espaços projetados para o seu conforto.
Para morar, trabalhar ou investir.

Imagine um lugar moderno e perfeito para morar, agora compare com o estilo Mandriani de viver bem. Apresentamos mais um lindo projeto arquitetônico com a qualidade Ourovel. Uma proposta que vai encantar pelos detalhes, luxo, conforto e funcionalidade.

Morar no Mandriani é viver um sonho dos dias. Lá você poderá ter a praticidade de fazer compras, tomar um bom café, realizar bons negócios, tudo isso praticamente no conforto do seu lar.

No Mandriani, você vai poder desfrutar de todas as vantagens de um Home Business.

(c)

Fonte: (a) Anúncio Mundo Plaza. Disponível em: <https://www.frenteiraengenharia.com.br/empreendimentos/plaza-empresarial/> (b) Anúncio do Edifício Roca Home & Business. Disponível em: https://www.facebook.com/rocahome2020?locale=pt_BR (c) Anúncio Edifício Mandriani Home & Business. Disponível em: https://ourovelconstrucoes.com.br/empreendimentos/mandriani_home_business

Destaca-se que as incorporadoras Fronteira Engenharia e Ourovel Empreendimentos, empresas locais, com data de abertura do CNPJ a partir dos anos 2000. A Empresa Fronteira Engenharia possui oito empreendimentos construídos, destes, 7 são edifícios verticais e 6 estão na área central. Salienta-se que a inovação, seguindo as estratégias do mercado globalizado estão presentes nessas produções, como o edifício Paraíso Eco Resort, que possui três torres residenciais, localizado nas bordas do espaço intraurbano e que oferece junto a moradia uma grande área de lazer, com cerca de 75.000 m², dispondo de diversos serviços de esporte e relaxamento. A Ourovel Empreendimentos, também se destaca pela atuação na verticalização, possuindo outros edifícios residenciais nos bairros Catolé e Mirante e também o edifício empresarial para serviços médicos no Bairro da Prata, o World Medical Center. Destaca-se que esses agentes apesar de oferecerem novos produtos em outras áreas do espaço intraurbano, elegem a área central como *locus* de experimentação para as estratégias da produção imobiliária.

Considera-se, portanto, ao analisar essa produção, que não se trata de uma área que estava sob o desinteresse imobiliário, mas sim que passa a ser mais ativamente incorporada e regida sob o domínio desses novos agentes, sobretudo, um oligopólio de empresas, que passa a ditar as ações e interesses nesse novo centro. Ao estabelecer a relação dessa produção, nota-se uma maior articulação entre os interesses imobiliários e a agenda pública, configurando uma maior imbricação entre público e privado para a legitimação desses novos produtos que reforçam o desenho de uma nova paisagem e os “ideais de progresso”.

No entanto, essa produção e interesse vem se sobrepondo ao aparato regulatório. Nessa perspectiva, a transformação dessa paisagem que se consolida é marcada por uma produção de legalidade, utilizando o termo de Scifoni (2018), em que nessa presente pesquisa, entende-se como a produção que não deveria ser legalizada diante dos aparatos regulatórios incidentes. Todavia, seja com a mudança da legislação, seja com a aprovação de projetos contrários às normativas, esses novos produtos imobiliários passaram a ser aprovados pelos órgãos legais e abriram precedente para a continuidade dessa transformação no espaço da área central de Campina Grande, surgindo o que essa pesquisa denomina de incongruências.

2.2- Implementando interesses e produzindo legalidade: As incongruências na produção imobiliária habitacional vertical no entorno do Açude Velho

A convergência entre capital imobiliário e poder público para a construção da imagem vai além do fornecimento de obras de infraestrutura, equipamentos e parâmetros urbanísticos mais atrativos. A modificação legislativa ou a aprovação de projetos incongruentes com a legislação vigente revelam a confluência entre público e privado na produção do espaço urbano. Essa produção incongruente demanda uma compreensão para além dos marcos regulatórios. Necessita-se, entender que “estudar a intermediação de interesses pressupõe conhecer o que querem as partes envolvidas numa interação e como agem para alcançar suas metas” (Hoyler, 2014, p. 67). Referente a regulação do uso do solo, considera-se que esta é regida pelas normativas municipais e que a construção de novas edificações, demolições, remembramentos, e outras solicitações de modificação do espaço, devem seguir as normativas definidas pela legislação vigente e solicitada as devidas licenças aos órgãos municipais responsáveis pela regulamentação. Assim:

Considerando o clássico desenho do ciclo da política pública, que separa as etapas em formação de agenda, formulação, implementação e avaliação, em princípio poderíamos dizer que a aprovação de empreendimentos imobiliários diz respeito à implementação de uma política regulatória previamente elaborada. (Hoyler, 2014, p.68)

Para Scifoni (2018) existem diferentes estratégias adotadas para a implementação de novos projetos contrários às normativas patrimoniais, o que a autora denomina de ajuste do patrimônio. Esse ajuste permite produzir legalidade onde antes não existia tal possibilidade e, com isso, garantir a realização do valor e o lucro máximo na produção imobiliária, driblando/eliminando a barreira patrimonial existente. Para ultrapassar essas barreiras é necessário modificar a legislação que protege o patrimônio, flexibilizando-a (Scifoni, 2018). Essa ação de flexibilizar consiste no que a autora (*ibid*) apresenta como ajuste, ou seja, quando a política pública patrimonial se transforma em uma política espacial, representando a ação do Estado em prol aos interesses privados. Acrescenta-se que é devido

o processo de valorização fundiária para a produção imobiliária que os agentes urbanos atuam nesse ajuste, tornando legal uma nova produção imobiliária e, por sua vez, enfraquecendo a política de preservação. Explica a autora:

Enquanto tais terrenos encontram-se na condição de reserva de valor, momento que antecede a valorização fundiária propriamente dita, ou na chamada baixa do mercado de terras, a preservação do patrimônio e seus usos residuais não representam obstáculos reais, o que permite e garante sua permanência e a reprodução cotidiana. Mas, a partir do momento em que a produção imobiliária se torna vantajosa, uma vez que o entorno já atingiu patamares de valorização que permitam rentabilidade econômica aos empreendimentos e a garantia do lucro máximo, o patrimônio se torna um obstáculo a ser transposto pela política de ajuste. O ajuste passa pelo Estado, por meio do que Lefebvre (1977, pp 20-65) chamou de produção política; dá-se assim, por diversos artifícios que produzem legalidade onde ela antes não existia, a garantia para o processo de valorização espacial. (SCIFONI, 2018, p. 224)

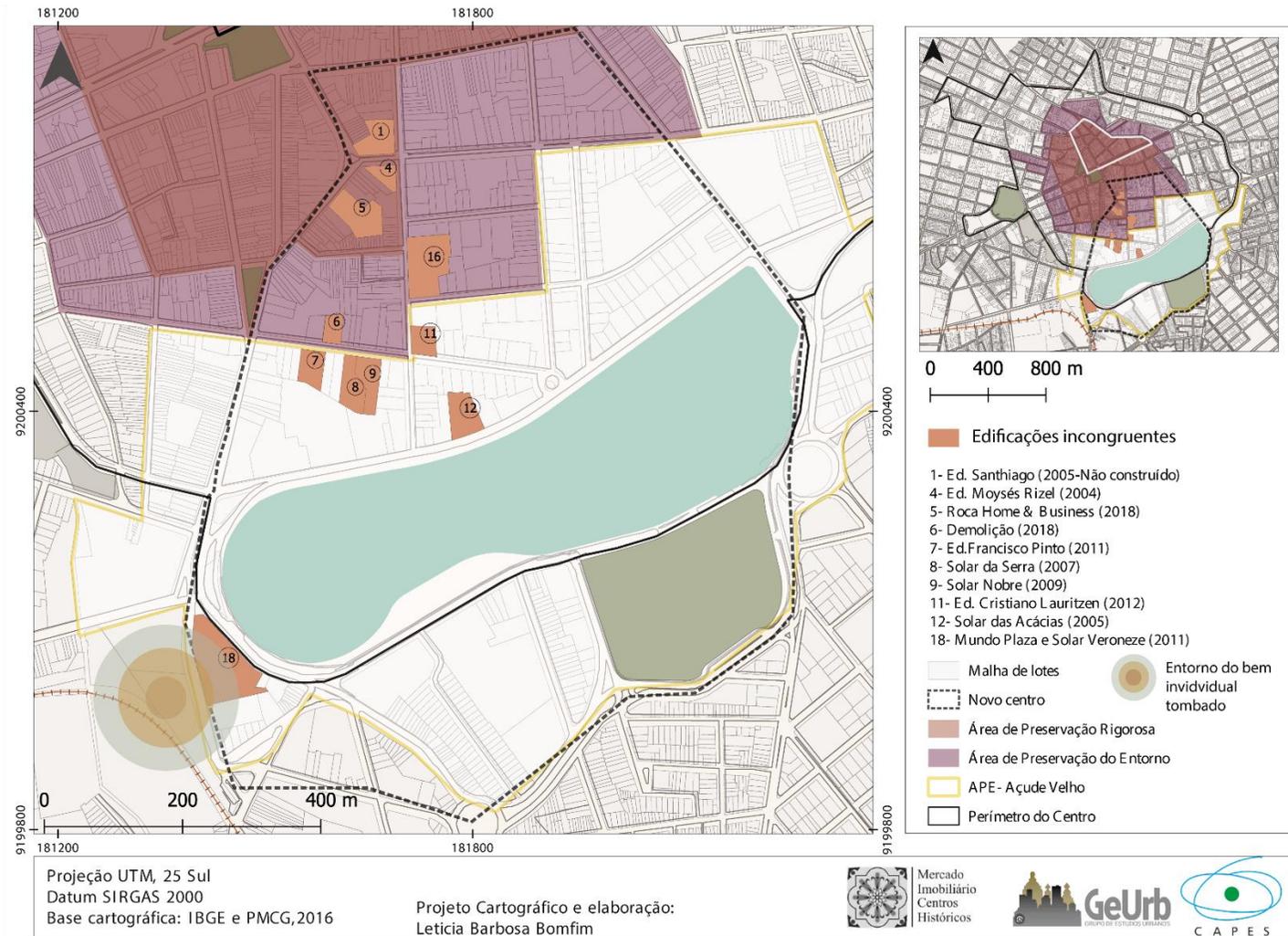
Na pesquisa ora relatada, considera-se as condições em que o Estado, enquanto agente, produz políticas públicas voltadas para o ajuste do patrimônio, sintonizado com as necessidades da reprodução da cidade como negócio. A coleta de dados realizada junto ao Departamento de Normas e Regulamentações, da Prefeitura Municipal de Campina Grande, compreendeu inicialmente os registros das plantas das quadras onde estão inseridas na área do novo centro, obtendo-se informações dos anos dos licenciamentos das edificações multifamiliares solicitadas e também a atualização da malha de lotes, verificando os remembramentos que ocorreram no recorte em estudo.

Ao analisar essa produção com a legislação incidente, percebeu-se a contraposição entre o Código de Obras vigente no período 2003-2013 e a produção verticalizada no entorno do Açude Velho localizado no Centro, que possuía parâmetro restritivo quanto à altura máxima das novas construções. Verificou-se também ações que são contrárias às normativas do entorno do bem tombado pelo IPHAEP e parâmetros urbanísticos/patrimoniais vigentes. Com o mapeamento desses imóveis incongruentes (Figura 31) foi solicitado ao Departamento de Normas e Regulamentação- Secretaria de Obras de Campina Grande e ao Arquivo do IPHAEP os Processos Administrativos de Licença de Construção, Licença de Demolição e Habite-se.

Assim, na área central de Campina Grande, o ajuste do patrimônio ocorre: (i) na modificação legislativa entre os códigos de obras de 2003 e 2013, (ii) na não regulamentação das poligonais de preservação do entorno e (iii) nos processos aprovados individualmente. Nessa análise, classifica-se como incongruentes os processos aprovados em desacordo com o aparato regulatório incidente, passando esses por processos de ajustes que permitiram a legalidade de sua construção. As incongruências foram analisadas em ciclos: (i) vigência do código de obras de 2003 e após a definição da APR em 2004, estendendo-se até 2013, durante a vigência do código de obras que limitava a altura

das novas edificações situada no centro e (ii) Pós 2013, correspondente ao período em que as ações ocorrem com a vigência do novo Código de Obras (Lei nº5410/2013), definição da APE do Centro Histórico e normativa que regulamenta a proteção do entorno.

Figura 31: Mapeamento das incongruências na área do novo centro



Fonte: Coleta de dados iniciada pela pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos- Núcleo Campina Grande em 2021 e atualizada/revista pela autora junto ao Departamentos de Normas e Regulamentações- Prefeitura Municipal de Campina Grande em 2023

Dos edifícios apresentados no subcapítulo anterior, 11 encontram-se contrários ao aparato regulatório vigente no período. Na figura 31, o imóvel 4, apesar de aprovado anteriormente à delimitação da APR, apresentava altura superior à permitida pelo Código de Obras (2003), que relacionava a altura das edificações situadas no centro com a largura da rua. Nesse caso, a altura máxima permitida era 28 metros, no entanto, o imóvel é aprovado com 55 metros. Próximo a este, o edifício Santhiago (imóvel 1-Figura 31), não construído, inicia em 2005 a demolição de 3 imóveis e realiza o remembramento do referido terreno, modificando espacialmente a malha urbana do CH e potencializando a possibilidade de verticalização, já após a delimitação da APR pelo IPHAEP.

Os edifícios identificados pelos números 7, 8, 9, 11 e 12 são anteriores ao Código de Obras de 2013, portanto, as alturas das edificações deveriam seguir a normativa restritiva da altura da edificação. Aliado a isso os imóveis estão localizados na área de entorno do bem tombado, o Açude Velho. Apesar da regulamentação do entorno ocorrer com o Decreto Estadual nº33.816/2013, as edificações na quadra defronte ao Açude já seguiam a prerrogativa do artigo 20 do Decreto Estadual nº 7.819/1978, em que *“Sem prévia autorização do Instituto, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade”*. Ademais, os imóveis após 2006, entram em nítido conflito com o Plano Diretor Municipal que limita a dois pavimentos as novas edificações no entorno de Parques Municipais, como o caso do Açude Velho, instituído como Parque Vergniaud Warderley. É o caso também do edifício 18, licenciado em 2011. Destaca-se que para a inserção desses novos produtos é realizado, primeiramente, a anulação do imóvel anterior, como a demolição da antiga Fábrica Caranguejo e da sua chaminé para a construção das torres do Mundo Piazza, ambiências estas consideradas para a preservação do entorno e do centro antigo. Por último, o edifício identificado pelo número 5 que está localizado na APR e em total desacordo com as normativas patrimoniais do IPHAEP. Apesar de estar situado no CH, o imóvel está inserido em um lote grande o que potencializa a possibilidade de verticalização do imóvel, por sua vez, contrastando com a malha de lotes estreitos da mesma quadra.

Desse modo, considera-se que os novos produtos imobiliários que vão se inserindo nesta porção da área central conformam, majoritariamente, uma produção de legalidade. Essa produção consolidou essa porção do centro como área de verticalização e abriu precedentes para a aprovação de mais empreendimentos contrários ao aparato regulatório. Assim, entre a teoria e a prática, ou seja entre a legislação formulada e a implementação desta, existem os agentes, suas articulações e a sobreposição de interesses. Como percebido por Scifoni (2018) na capital paulista, em Campina Grande essa produção de novas "legalidades" também se dá na condição da terra urbana valorizada no espaço intraurbano. A verticalização e a constante inovação dessas ofertas se mostram enquanto

estratégia para ganho de mais capital na disputa entre proprietários fundiários e incorporadores, considerando também as disputas em torno do uso do solo mais rentável, implicando também na produção de edifícios mistos que aliam a oferta de comércio, serviço e habitação.

2.3- As incongruências na escala do edifício: Processos administrativos, agentes e conflitos

Para a compreensão dos conflitos entre legislação, atuação dos órgãos públicos e agentes privados foi realizada a investigação nos processos administrativos individuais dessas edificações. A pesquisa na escala do edifício, seguiu as considerações de Costa (2017) ao analisar o abandono dos imóveis situados na Rua das Trincheiras em João Pessoa-Paraíba e investigar nos processos solicitados ao IPHAEP a atuação de agentes públicos e privados na continuidade da degradação da área protegida. Como a autora citada (*ibid*), optou-se nesta análise dividir os processos analisados entre (i) os que se restringiram à ações internas entre Prefeitura Municipal de Campina Grande, IPHAEP, solicitantes e Procuradoria Geral do Município (ii) e os que envolvem além destes, a intermediação do Ministério Público, o que acarretou também em processos mais longos e embates entre os diferentes entes atuantes. Neste tópico será abordado a primeira classificação, tratando da análise de quatro estudos de caso: o Edifício Solar das Acácias, o Edifício Cristiano Lauritzen, a demolição do imóvel 380 da Rua Desembargador Trindade e o caso do edifício Santhiago.

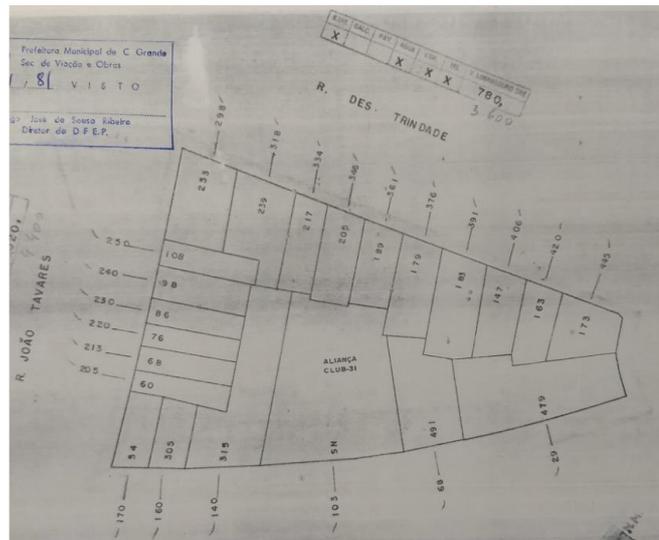
Cabe ressaltar, que para atender ao objetivo de analisar os licenciamentos e revelar os embates e conflitos entre os agentes, esses casos selecionados foram os que se mostraram relevantes por envolver o questionamento das normativas e possuir ações entre os agentes privados ou entre os agentes internos do poder público. É válido lembrar que a proximidade dos anos dessas licenças liberadas, corrobora para justificativas semelhantes entre os casos.

2.3.1- Solar das Acácias- 2006-2011 e notificações do IPHAEP

O edifício Solar das Acácias está situado na Rua Doutor Severino Cruz, número 345, centro de Campina Grande, em uma das quadras defronte ao Açude Velho. A edificação que foi demolida para a construção deste edifício, trata-se do Aliança Clube 31 (Figura 30), obra de 1964, cujo projeto é de autoria do arquiteto Tertuliano Dionísio, pernambucano que possui atuação em obras institucionais em Campina Grande e de outros outros clubes, como o Campinense Clube de 1963, também localizado no centro de Campina Grande (Pereira et.al, 2019). A tipologia da edificação dialogava com as produções existentes nesta área e que seguiam os preceitos da arquitetura moderna. A respeito da arquitetura dos clubes em Campina Grande na década de 1960, Afonso e Pereira (2020) consideram:

A consolidação e difusão das tipologias de clubes na cidade representou uma nova vertente de reconhecimento e apropriação por parte da elite campinense, através da oferta de atividades de lazer, cultura, recreação entre outros, onde geralmente não possuíam acessibilidade para a sociedade em geral. Tais edifícios apresentam como critérios projetuais, planta-baixa racionalizada através de uma modulação arquitetônica e estrutural ordenada, transparências espaciais com o ambiente externo através de soluções permeáveis, bem como, agenciamentos paisagísticos orgânicos dialogando e relacionando-se com os blocos e áreas de lazer dos clubes. (AFONSO e PEREIRA, 2020)

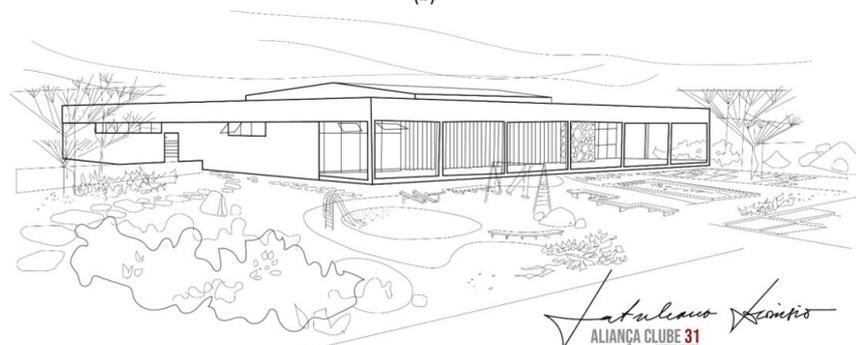
Figura 32: Aliança Clube 31



(a)



(b)



(c)

Fonte: (a) Planta Quadra Municipal de 1981, situando o antigo Clube Aliança 31. Fonte: Coleta de dados realizado no Departamento de Normas e Regulamentações pela autora, 2024. (b) Imagem aérea do entorno do Açude Velho na década de 1980. Fonte: Retalhos Históricos de Campina Grande, disponível em: <http://cgretalhos.blogspot.com/>, modificada por Pereira et. al (2019). (c) Redesenho do Aliança Clube 31 a partir das plantas disponíveis no Arquivo Público da PMCG. Fonte: Pereira et.al, 2019

Quanto ao licenciamento da Construção do edifício Solar das Acácias, trata-se do Processo Administrativo nº0844/2004, com a obtenção do Alvará de Construção em novembro de 2005. O projeto possui 34 pavimentos e um total de 60 unidades habitacionais. Quanto às incongruências, essa solicitação não foi requerida ao IPHAEP, nem a demolição do imóvel pré-existente, e o novo projeto estava também em desacordo com os parâmetros vigentes do Código de Obras de 2003 em relação à restrição de altura máxima para as edificações situadas no centro. Pela coleta de dados não se teve acesso ao licenciamento dessa construção, no entanto, teve-se acesso ao Habite-se da edificação (Processo Administrativo N° 01189/2010). Nos autos deste processo consta que a Diretoria do Departamento de Normas e Regulamentações leva à Procuradoria Geral do Município a referida solicitação, pois durante o Processo de Licença de Construção o projeto não foi submetido à análise do IPHAEP, mesmo estando situado no entorno do bem tombado. Em devolutiva, a Procuradoria Geral do Município:

Estou devolvendo o processo para que vossa senhoria informe se a obra da empresa requerente, encontra-se localizada na área de preservação conforme Decreto Estadual nº 25.139, de 28.06.04, pois, evidentemente sendo o Habite-se o último ato a ser praticado pela PMCG em favor da interessada, entendo que o problema poderá ser perfeitamente resolvido, até porque já se constata outras obras edificadas na mesma artéria. (Processo Administrativo N° 01189/2010)

As outras obras construídas na mesma artéria, como citado pela procuradoria, em 2010 eram o edifício Imperial Home Service, datado do ano 2000, por isso anterior ao tombamento do Açude Velho, e outras construções que no período do Habite-se do Solar das Acácias estavam sendo realizadas, como o Solar da Serra (Licença de Construção de 2007) e o Solar Nobre (Licença de Construção de 2009), ambas da mesma empresa solicitante. Após este fato, a Diretoria do Departamento de Normas e Regulamentações (DNR) informa que “o imóvel localizado na Rua Dr. Severino Cruz, número 345- Centro, encontra-se edificado em área de entorno do Patrimônio Histórico do Estado da Paraíba- IPHAEP.” A Procuradoria recomenda que a Empresa protocole processo de regularização junto ao IPHAEP, para a liberação do Habite-se.

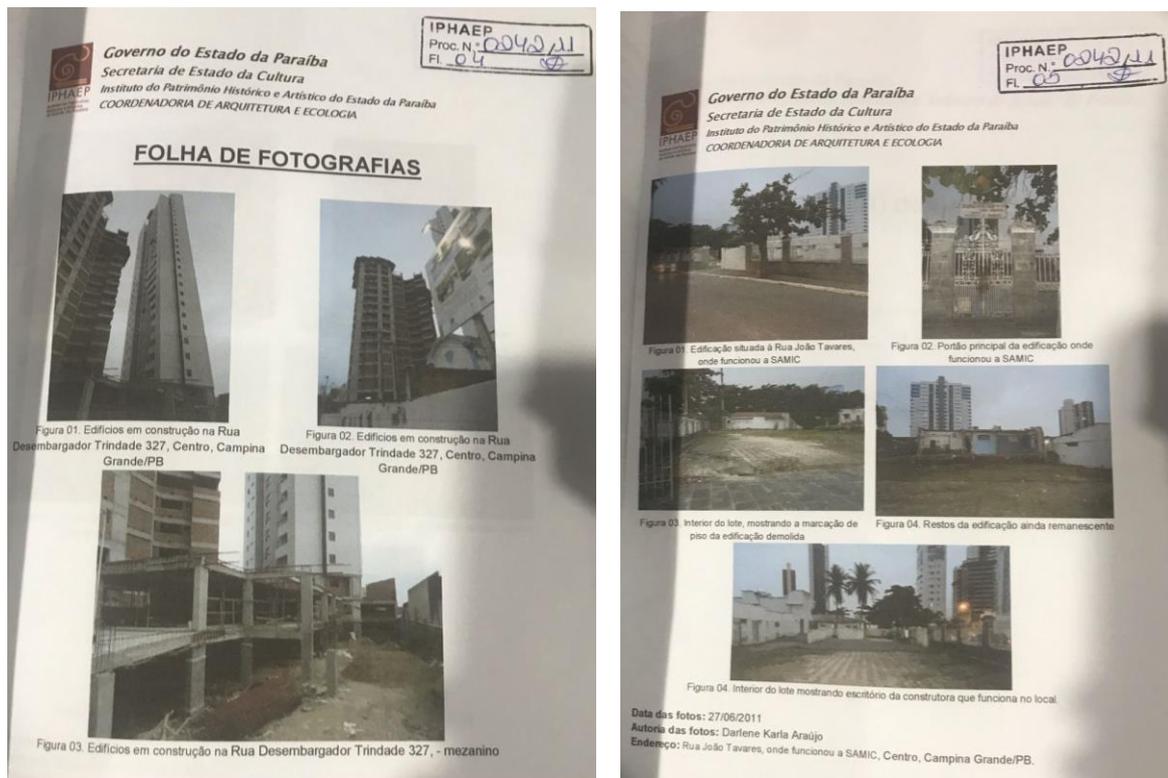
Em seguida, a Diretoria do DNR encaminha para a Procuradoria a solicitação da Empresa Fronteira Engenharia ao IPHAEP. No restante da documentação do Processo não consta o Parecer do IPHAEP, apenas a solicitação realizada pela Empresa requerente. O Habite-se foi liberado em 10 de março de 2011. Na pesquisa realizada junto ao IPHAEP, os processos administrativos referentes a este

imóvel não foram encontrados¹². No entanto, em outro processo da mesma Incorporadora, Fronteira Engenharia, para construção do edifício Mundo Plaza (2011), o Instituto faz referência ao processo de regularização que estava sendo avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Danos, por se tratar de uma edificação que já estava para ser habitada em completo desacordo com as normativas do instituto (Figura 33). Sobre este caso, outras notificações são realizadas pelo IPHAEP:

Na data de 27 de junho de 2011, estivemos na cidade de Campina Grande, com a finalidade de entregar ofício na sede da Construtora Fronteira. Seguimos para a Rua Desembargador Trindade 327, Centro, endereço indicado em documentação encaminhada ao IPHAEP pela mesma. No local, não encontramos um escritório, mas sim uma construção de grande porte, da mesma construtora, dois edifícios, sendo um deles em fase de acabamento, e outro ainda na fase de execução de estrutura do 16º pavimento e fechamento de alvenaria. Perguntamos a um dos trabalhadores o novo endereço da firma, e fomos encaminhados à Rua Doutor João Tavares com a Rua Coronel Salvino Figueiredo, 322, centro, Campina Grande. Logo nos deparamos com a sede da construtora em funcionamento no local onde sediou a Clínica SAMIC, e antiga residência Rique. O local passou por recente demolição, conforme pudemos visualizar em marcas no piso e resquícios de anexos da edificação principal. O piso, revestido por ladrilho hidráulico denunciava a implantação da antiga residência, que, dadas as suas características do gradil trabalhado em ferro e da palmeira, apresetava imponência. [...] Informamos que a primeira edificação citada, localizada na Rua Desembargador Trindade, situa-se na Área de Preservação do Entorno do Centro Histórico de Campina Grande, e a segunda, localizada na Rua Doutor João Tavares, situa-se voltada para a linha que fecha o perímetro de preservação Rigorosa do mesmo sítio histórico protegido pelo Decreto 25. 139/2004. João Pessoa, 01 de julho de 2011 (Processo IPHAEP nº0242/2011)

¹² Importante considerar as dificuldades da busca de Dados no Arquivo do IPHAEP, como destacado pela pesquisadora Costa (2017).

Figura 33: Notificações do IPHAEP- imóveis citados pela notificação



Fonte: Processo Administrativo N° 0242/2011, Coleta de dados realizada junto ao Arquivo do IPHAEP, 2023-2024.

Nestes casos, destaca-se que a aprovação da licença do edifício Solar das Acácias e a sua conclusão passa a abrir precedentes para outras edificações que passam a se consolidar no entorno do bem tombado, e em desacordo com a legislação que limita o gabarito máximo no centro. A sua licença de construção de 2006 e solicitação de habite-se iniciado em 2010, revelam que a referida construção já estava sendo realizada há 4 anos, assim como a construção do Solar da Serra (2007) e Solar Nobre (2009), localizados na Rua Desembargador Trindade n° 327 conforme notificação do IPHAEP. Revela-se, nestes casos, duas lacunas por parte dos agentes públicos atuantes: (i) a ausência/insuficiente diálogo da Prefeitura Municipal e IPHAEP na aprovação (ii) ausência/insuficiente fiscalização do IPHAEP nas áreas de preservação. Recorda-se que essas três edificações e também as torres do mundo Piazza, que também recebeu notificação do IPHAEP neste mesmo período, são todas da empresa Fronteira Engenharia. Adiante, será apresentado solicitações de outras incorporadoras que também atuaram nessa nova produção.

2.3.2- Edifício Cristiano Lauritzen- 2012-2017

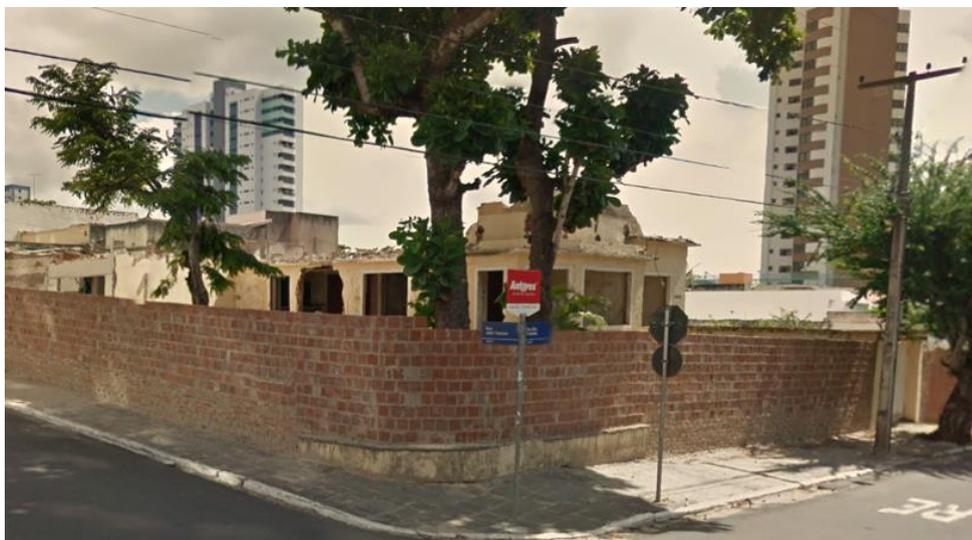
O edifício está situado na Rua Desembargador Trindade, número 250, centro, ocupando um lote de esquina, resultado do remembramento de cinco lotes (Figura 35). Destaca-se que a referida rua era caracterizada pela sua ambiência histórica (Figura 34), que associava nas novas moradias os ideais de salubridade, como a composição com grandes aberturas e varandas, que permitiam a ventilação dos ambientes, assim como a presença de jardins nos recuos da edificação.

Figura 34: Vista do Açude Velho nos anos 1950 e construções existentes no período, residências situadas na atual Rua Desembargador Trindade e Coronel Salvino Figueiredo



Fonte: Acervo José Edmilson Rodrigues. Disponível em: <https://www.facebook.com/BlogRHCG/photos/pb.100057532365924.-2207520000/824031094303614/?type=3>

Figura 35: Antes e depois do edifício Cristiano Lauritzen



(a)



(b)

Fonte: (a) Edificação anterior ao edifício. Fonte: Google Street View, 2011. (b) Edifício Cristiano Lauritzen, Disponível em: <https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/apartamento-no-cristiano-lauritzen-com-alto-padrao-as-margens-do-acude-velho-1195398778>

No caso em tela, a análise do projeto solicitado ao Departamento de Normas e Regulamentações é indeferida pelo fato da altura não obedecer a relação estabelecida, uma vez que a solicitação do projeto é para a construção de um edifício multifamiliar com 33 pavimentos e 90 metros de altura total, quando o permitido para imóveis situados nesta rua era de 22 metros, cerca de 7 pavimentos. Nos autos do processo administrativo consta o questionamento do arquiteto responsável pelo projeto, alegando como justificativa para a aprovação do empreendimento a construção de edifícios multifamiliares com altura semelhante à do projeto solicitado nesta mesma localidade. Além disso, o solicitante argumenta que: *“O centro da cidade de Campina Grande apresenta características heterogêneas de usos, formas, paisagens e tempos. Desse modo, a edificação proposta segue a dinâmica do entorno, em processo de consolidação”*.

Como tratado nos estudos de caso anteriormente apresentados, as novas edificações verticais nesse entorno estavam em processo de consolidação, o que corrobora com a justificativa apresentada pelo requerente, tendo em vista a já liberação do habite-se do edifício Solar das Acácias e a construção dos edifícios Solar da Serra, Solar Nobre e as três torres do Mundo Piazza. O questionamento é levado à Procuradoria Geral do Município (PGM) pela diretoria do departamento para parecer quanto à referida questão. Em seu parecer a PGM escreve:

*Não se verifica no presente caso, prejuízos para terceiros, notadamente vizinhos e para a Prefeitura, até porque na mesma área já existe edifícios edificadas e outros em construção. **No caso em tela, tratando-se de uma edificação em pleno centro da cidade, que certamente acarretará profunda modificação do aspecto arquitetônico comparado com a situação existente, além de se constituir em progresso na área de construção civil para a cidade, irá também, gerar receitas para os cofres públicos do Município, levando-se em consideração que no caso de negação do pedido da interessada, o Município estaria restringindo o Direito de Propriedade, que ficará sujeito na forma da lei ao ato de desapropriação, hipótese desnecessária e descabida para o caso s.exame. Com efeito, não pode a Prefeitura, por tempo indeterminado, congelar a propriedade, assim como também não pode a União ou Estado, interditar indefinidamente o uso normal da propriedade, conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal em Acórdão inserido na Revista de Direito Administrativo nº40, página 225.***

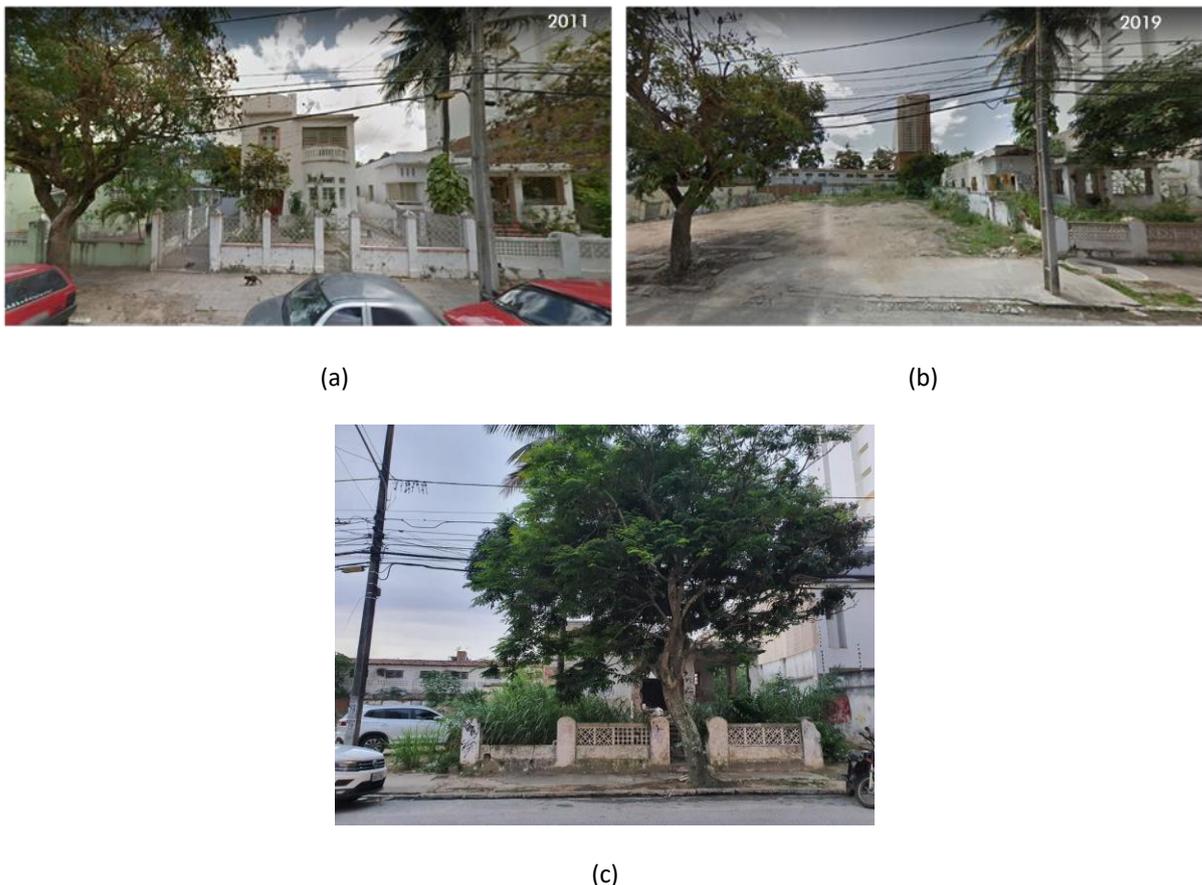
Entendo, pois que o imóvel pura e simplesmente, não pode ser objeto de restrição de uso conforme o destino que se quer dar pelo proprietário, notadamente quando se trata de mais um importante investimento da construção civil. É a resposta para a indagação feita pela ilustre Diretora do Departamento de Normas e Regulamentações da Secretaria de Obras do Município. Assim sendo, sugerimos que o departamento competente deve adequar à pretensão da Empresa requerente, inclusive, de modo a não causar prejuízos aos vizinhos, notadamente com relação ao Direito de Propriedade, porém, oferecendo a possibilidade de viabilizar o empreendimento com a CONCESSÃO da LICENÇA DE CONSTRUÇÃO, requerida pela empresa interessada, ensejando assim, significativos benefícios ao Município, proporcionando o progresso e o desenvolvimento social, econômico e financeiro da cidade, daí porque entendo que o pedido merece o DEFERIMENTO. (grifo nosso) (Procuradoria Municipal de Campina Grande, 12 de dezembro 2012)

O Alvará de Licença de Construção do edifício com 33 pavimentos foi liberado em 21 de dezembro de 2012. Os “ideais de progresso” e a justificativa de ferir o direito de propriedade são os argumentos elencados pelo Procurador para o questionamento quanto à solicitação em desconformidade com a legislação. Nota-se que essa edificação e seu potencial construtivo é ainda resultado da modificação fundiária, uma vez que remembra cinco lotes, anteriormente ocupados por residências unifamiliares. Trata-se, portanto, de uma produção de legalidade respaldada pelos ideais de modernização, tais como as justificativas já proferidas na década de 1930-1940 para a demolição e reconstrução de partes da área central. Essa produção é assim reforçada por: (i) prática de rememoração em uma área já marcada por lotes maiores, potencializando ainda mais a possibilidade de verticalização, (ii) edificações semelhantes já aprovadas, mas que passaram por conflitos com a legislação vigente e embates entre os órgãos públicos atuantes na área, e pelas (iii) decisões da Procuradoria Geral do Município que reforçam o desenho da nova espacialidade como positiva para a cidade e para os “cofres públicos”.

2.3.3- Demolição do imóvel n°380, Rua Desembargador Trindade- Centro

A presença de remembramento vem modificando a ambiência da espacialidade preservada, permitindo modificações que alteram o conjunto urbanístico. Tendo em vista que no entorno o parâmetro municipal restritivo é o coeficiente de aproveitamento, que possui relação direta com o dimensionamento do lote, as edificações passíveis de serem construídas são potencializadas com as transformações na forma urbana. A fragilidade da gestão desse espaço protegido é notada também em processos favoráveis de Licenças de Demolição que estão em desacordo com os conceitos e normativas expressos na legislação vigente. Datado do ano de 2018, localizado na APE do bem tombado-Açude Velho, a solicitação de licença de demolição é levada à Prefeitura Municipal de Campina Grande (Figura 36).

Figura 36: Antes e depois do Imóvel n°380, Rua Desembargador Trindade- Centro



Fonte: (a) Registro da edificação anterior ao Processo de demolição, Google Street View, 2011. (b) Registro da edificação em 2019, com a demolição dos imóveis e o imóvel vizinho em estado de ruína, Google Street View. (c) Registro do local em 2024, com a continuidade dos lotes vazios e imóvel vizinho em ruína. Foto: Autoria própria.

No processo administrativo, o Departamento de Normas e Regulamentações da Prefeitura Municipal de Campina Grande consulta a Procuradoria Geral do Município sobre a possibilidade de demolição do imóvel, uma vez que, após avaliação da Coordenadoria da Arquitetura e Ecologia (CAE)

do IPHAEP, o imóvel não era passível de demolição, por se tratar de um exemplar de Conservação Parcial. Contudo, a conclusão do Processo é para a viabilidade legal e jurídica da demolição do imóvel. Em seu parecer técnico, a Procuradoria Geral do Município se posiciona para o deferimento da Licença de Demolição, elencando incongruências presentes no Parecer emitido pelo IPHAEP:

a) Há uma aparente inconstitucionalidade formal do Decreto Estadual nº 33.816/13 frente ao Inciso VII do Art.24 da Constituição Pública. Ou seja, não poderia um mero decreto oriundo do Chefe do Poder Executivo substituir o preceito constitucional da reserva legal. O constituinte foi claro ao estabelecer que a matéria tratada no Decreto nº 33.816/13 somente pode ser explanada por meio de Lei, o que não ocorreu. Sendo assim, estaríamos diante do famigerado decreto autônomo não permitido; pois inovar no meio jurídico só se é possível quando ausente a exigência de Lei para tal.

b) O Decreto nº 33.816/13 é silente, omissivo e/ou incompleto quando à indicação precisa dos imóveis encravados na chamada Área de Entorno do Açude Velho. O posicionamento do IPHAEP demonstrado no parecer que se encontra nos autos não se mostra hábil para definir como sendo de Conservação Parcial o imóvel tratado neste processo. Fato. Ademais, o Decreto nº 33.816/13 deveria estar em plena consonância com o também Decreto Estadual nº 7819/78, que estabelece a necessidade de levantamento, cadastramento e posterior comunicação aos órgãos devidos a respeito dos imóveis tidos como de Preservação Histórica.

c) No registro do imóvel localizado na Rua Desembargador Trindade, nº 380, no Centro de Campina Grande, não consta nenhuma anotação de ônus referente ao imóvel citado se tratar de bem reservado ao Patrimônio Histórico da cidade. Impedir o proprietário de demolir o imóvel adquirido de boa fé com base imprecisa, *data vênia*, é violar sobretudo o princípio do devido processo legal constitucionalmente insculpido.

[...] “De um simples passeio que se possa fazer nos arredores do Açude Velho e especificamente no local do imóvel ora analisado é de se concluir pela **estranheza e pelo duvidoso raciocínio por parte do ente estadual de proteção ao Patrimônio Histórico. Não há no referido imóvel uma ambiência própria de historicidade coletiva, nem de carga paisagística própria.** A demolição da edificação existente não se mostra hábil a afetar o patrimônio histórico- arquitetônico de Campina Grande.” (Grifo nosso)

Procuradoria Municipal de Campina Grande, 16 de março de 2018

Nota-se, por parte da Procuradoria Municipal, um posicionamento que questiona a atuação do IPHAEP. Cabe lembrar que a rua onde o imóvel está situado abrigou as mudanças tipológicas que se iniciaram na década de 1940 com os princípios higienistas, em que essas “mudanças foram mais sentidas nas casas abastadas, em multiplicação nos lotes de maiores dimensões de ruas como Desembargador Trindade, João da Mata, Miguel Couto, Getúlio Vargas e nas principais ruas do bairro da Prata” (Queiroz, 2008, p. 139). No cenário atual, o lote continua vazio e o imóvel vizinho em estado de ruína. Assim, essa produção de legalidade é marcada por (i) questionamentos que envolvem o direito de propriedade e as normativas do IPHAEP (ii) ausências nas regulamentações do IPHAEP, como a publicação do mapa das poligonais no Diário Oficial do Estado (iii) Descrédito da Procuradoria com a atuação do Instituto de Preservação Patrimonial.

2.3.4- Licença de Construção Edifício Santhiago Empreendimentos

O edifício, ainda não construído, não passou por aprovação da Prefeitura Municipal de Campina Grande com o novo projeto solicitado até o momento da pesquisa realizada (março de 2023). No entanto, cabe aqui destacar o Parecer do IPHAEP e o histórico dos embates e conflitos produzidos ao longo dos anos entre o requerente e o Instituto de preservação. O atual projeto, situado em um lote de esquina da Rua João da Mata com a Rua Dr. João Tavares, conta com o remembramento de 4 lotes localizados na APR. O processo tem início com a demolição de um desses imóveis em 2005 e demolições dos outros imóveis entre 2009 e 2011 (Figura 37), todos sem autorização do instituto.

Figura 37: Imagem satélite da área em 2005 e 2021



Fonte: Google Earth, 2023

O IPHAEP em seu parecer, datado de janeiro de 2020, considera o seguinte histórico:

Segundo memorial descritivo apresentado pelo interessado, o imóvel de N.º 485 foi demolido conforme alvará para demolição expedido pela Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG), contido no Processo PMCG N.º 10160/05. em 22/11/2005. No mesmo período, o imóvel de N.º 495, também fora demolido, porém, este, sem qualquer autorização legal.

Em 20 de dezembro de 2007, o então proprietário, o Sr. ____, regulariza o remembramento dos imóveis em questão, perante o município de Campina Grande.

Porém, como a solicitação para demolições e o procedimento para remembramento dos lotes não foram apreciados pela equipe técnica do IPHAEP, estes se encontram irregulares ante este Instituto.

No ano de 2009, a Santhiago Empreendimentos Imobiliários adquire a propriedade dos imóveis em questão, e em 03 de fevereiro de 2010, no Inventário e Partilha de Bens do Sr.____, a mesma empresa aparece como cessionária e adjudicatária, adquirindo a totalidade do bem imóvel de N.º 465, situado na Rua João Tavares, esquina com a Rua João da Mata, centro, Campina Grande/PB.

[...] Reforçamos que nenhum dos quatro imóveis teve autorização por parte deste Instituto para demolição e esclarecemos que a proposta apresentada em junho de 2011 foi INDEFERIDA, em setembro 2011, por se encontrar totalmente em desacordo com as orientações da legislação vigente, além de promover descontinuidade na ambiência local.

[...] Em maio de 2017, o projeto proposto, de uma edificação comercial com 22 pavimentos, sendo 04 (quatro) destinados a estacionamento, 17 (dezessete) para salas comerciais e 01 (um) reservado para lojas comerciais, foi INDEFERIDO. E apenas em agosto do corrente ano, nova proposta arquitetônica é apresentada para pre-análise deste corpo técnico. O resultado da referida apreciação foi exposto em reunião, com os arquitetos responsáveis, ocorrida em 30 de outubro de 2019, conforme relatório inserido no processo, sendo solicitado maior detalhamento do memorial e de alguns pontos do projeto.

[...] Reforçamos que a solução apresentada para a construção do referido empreendimento se configura como sendo uma exceção, uma vez que a grande proporção do lote em questão é resultado de um remembramento irregular de 04 lotes distintos, todos inseridos na Área de Preservação Rigorosa do Centro Histórico da cidade de Campina Grande. (Processo IPHAEP 0357/2016-Grifo nosso)

Cabe destacar que no âmbito municipal, o remembramento dos lotes ocorre em secretaria distinta do licenciamento das obras, o que acarreta um descompasso entre as ações internas do próprio poder público municipal. Neste caso, reforça-se os fatores anteriormente mencionados, como também uma maior extensão do processo devido a não observância do agente privado às ações emitidas pelo IPHAEP. Reforça-se que, como no caso anterior, o lote continua vazio, acarretando em processos de transformação que estão sujeitos não somente ao novo produto imobiliário, mas à dinâmica imobiliária. Destaca-se que esta é marcada por ser “instável, cíclica e atravessada pelas incertezas que comandam as decisões de seus agentes fundamentais”(Melazzo, 2019, p.75).

Percebe-se, portanto, as incoerências na produção do que foi se desenhando, assim como a descontinuidade e descompasso das ações dos agentes públicos atuantes na área de preservação e nas decisões legais para a aprovação desses licenciamentos. Nessa mesma perspectiva, revela-se uma complexidade maior dos casos, que reverberam também na fragilidade da gestão da preservação do centro antigo e em como essa negociação do patrimônio vem contribuindo para o enfraquecimento das normativas na prática, distanciando a atual produção do espaço urbano das diretrizes e legislações de preservação patrimonial, sendo essa questão abordada no próximo capítulo.

Capítulo 03



Capítulo 03- Os impasses para a efetivação da legislação na área central de Campina Grande

O presente capítulo continua as análises das incongruências nos processos de transformação que vêm ocorrendo na área central de Campina Grande, em que tais ações seguem a ótica da lógica do lucro predominante no recorte considerado por esta pesquisa como novo centro. Além dos casos já tratados, que evidenciam a consolidação dos novos produtos imobiliários nesta porção do centro, mesmo à revelia da legislação urbanística e patrimonial, as análises e considerações a seguir buscam evidenciar a proporção destes conflitos envolvendo dois estudos de casos que abordam também processos civis no âmbito do Ministério Público e as negociações acerca do dano causado. Para tanto, apresenta-se o caso das três torres à margem do Açude Velho de propriedade da Fronteira Engenharia e a edificação situada no perímetro do Centro Histórico de propriedade da Torre Forte Construções. Por fim, serão apresentadas as ações dos diferentes agentes, buscando sintetizar as estratégias/ações realizadas que contribuíram para a implementação das incongruências.

Para a análise pretendida, vale lembrar o que Gottdiener (1993) explica a respeito da natureza do estado capitalista. O autor esclarece que a política e o planejamento urbano são instrumentos de

suporte para o capital, sendo o planejamento um mecanismo funcional para o controle do conflito de classes, em que o Estado atua no fornecimento de estruturas físicas e legais para que a terra urbanizada forneça o investimento mais lucrativo. Assim, a produção de legalidade, o enfraquecimento das normativas patrimoniais, o ajuste legislativo e o descrédito da atuação do órgão de preservação patrimonial por parte de outros agentes atuantes nos processos de licenciamento se revelam também enquanto estratégias que permitiram a consolidação das transformações em curso na área central analisada e a persistência das incongruências nessa produção espacial.

3.1- Edifício Mundo Plaza e Residencial Solar Veronezi

Como já tratado anteriormente, as transformações que ocorrem na produção espacial da área em análise revelam uma combinação de particularidades: terra urbana valorizada no espaço intraurbano, parte da área central ainda enquanto *locus* para produção habitacional de média/alta renda e interesse do mercado imobiliário local em consolidar uma nova produção em torno do que se constitui como principal cartão postal da cidade. Evidencia-se, no entanto, que “cada parcela do território urbano é valorizada ou desvalorizada em virtude de um jogo de poder exercido ou consentido pelo Estado” (Santos, 2009, p.122). Seguindo essa perspectiva, considera-se nessa análise os conflitos entre os principais agentes urbanos e as ações do poder público para a consolidação dessa nova paisagem, ponderando assim os diferentes entes atuantes nessa produção e seus interesses.

Os edifícios em análise estão situados na Rua Benjamin Constant, número 170, e na Rua Paulo de Frontin, número 50, Bairro Estação Velha, tratando-se de um Empresarial com duas torres e um residencial, respectivamente. Além dos processos administrativos de licenças emitidos pela Prefeitura Municipal de Campina Grande e da solicitação ao IPHAEP, utilizamos como fonte de informação o Requerimento nº 1222/2010, encaminhado pela Câmara de Vereadores de Campina Grande ao Governo do Estado, solicitando o tombamento das chaminés existentes na cidade:

Em Campina Grande existem duas chaminés que fazem parte de sua história, uma é a do Curtume dos Motta, onde hoje é o Parque da Criança. Do antigo curtume, restaram apenas a entrada e a antiga chaminé. A outra chaminé que se destaca em Campina Grande é a fábrica da Aguardente de Cana Caranguejo, que por estar instalada na parte mais nobre de Campina Grande, se destaca em meio aos prédios modernos. Portanto, na intenção de manter viva a história do desenvolvimento industrial de Campina Grande, solicitamos que o IPHAEP faça o tombamento destas chaminés. (Ofício nº4137/2010)

Este Ofício também passa a ser protocolado no Ministério Público da Paraíba, que autua o IPHAEP para a obtenção da solicitação requerida pela Câmara Municipal. O IPHAEP, emite o parecer referente à solicitação, afirmando que as duas chaminés citadas se encontram na vizinhança

imediate do bem tombado, o Açude Velho, estando já protegidas pela legislação patrimonial do estado. Assim, o instituto declara:

Uma vez já protegido pela Legislação Patrimonial do Estado da Paraíba, temos devido à excelente integridade física, tipológica e estrutural presente nos bens em questão, conforme vistoria efetivada ao local no dia 17/09/2010, são classificadas como de Conservação Parcial - CP de acordo com seu grau de preservação. (Ofício nº4137/2010)

Em resposta, a promotoria do patrimônio requisitou informações ao IPHAEP sobre o interesse no tombamento das duas chaminés. No entanto, não obteve resposta no tempo determinado pelo Ofício. Em janeiro de 2011, consta nos autos do processo que a promotoria de justiça concederá um novo prazo para a resposta do Instituto, alegando:

Ademais, o último expediente não foi recebido pessoalmente pelo Ilmo. Sr. Diretor Executivo. Isto posto, para que futuramente não se alegue desconhecimento do teor dos documentos, determino que seja renovado o expediente mencionado anteriormente, com as advertências de estilo, no sentido de deixar claro ao requisitado que um novo silêncio de sua parte importará na presunção de desobediência civil e criminal, autorizando o Ministério Público do Estado da Paraíba a buscar a aplicação das penalidades previstas em lei, inclusive pela prática de conduta dolosa. (Ofício nº4137/2010)

Em paralelo, consta nos autos do processo um laudo de vistoria realizado em 28 de dezembro pela fiscalização do IPHAEP, após denúncia acerca da demolição da Chaminé da Fábrica de Aguardente de Cana Caranguejo:

Ao percorrermos a região que constitui o entorno imediato do açude, localizamos apenas dois dos bueiros que ali existiam, sendo o primeiro aquele que pertencia a Samba, e o segundo ao antigo Curtume dos Mota, local onde hoje se situa o Parque da Criança. De imediato, foi percebida a ausência daquele que se localizava na Fábrica de Aguardente de Cana Caranguejo.

Conforme destacamos acima, por se situar no entorno imediato do Açude Velho, as referidas chaminés são bem culturais protegidos pelo Decreto citado, uma vez que compõem a paisagem do açude. Assim sendo sua proteção também decorre do Decreto 7.819/78, que em seu art 19, que diz que os objetos tombados não podem ser demolidos sob pena do que prevê a legislação. Sendo assim, estamos lavrando Termo de Notificação ao responsável. (Processo Administrativo IPHAEP nº0324/2010)

O IPHAEP, em fevereiro de 2011, envia o laudo de vistoria e o parecer referente às solicitações e informa a irregularidade da demolição da chaminé, também justifica a demora na devolutiva ao Ministério Público. Em abril do mesmo ano, é assinado um Termo de Ajuste de Conduta entre o Ministério Público e a empresa Fronteira, em que neste a construtora admite a demolição da chaminé, reconhece que deveria ter consultado o IPHAEP, no entanto alega que desconhecia que a referida área era protegida pelo Instituto. Ainda se comprometem a projetar e executar obras de reparos na Estação Velha e em seus armazéns, como reparo ao dano causado, e também a inserção de uma obra de arte no novo complexo que faça referência à chaminé demolida.

Após tais ocorridos, consta no Processo do IPHAEP, que a empresa ainda não havia atendido as determinações do TAC e que havia iniciado a demolição da Fábrica Caranguejo, caracterizando uma nova infração e uma afronta à soberania do órgão estadual de patrimônio. Assim, no parecer o Instituto destaca:

Ao tomarmos conhecimento que a fábrica estava sendo demolida, entramos logo em contato com Vossa Excelência e com o Secretário de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campina Grande, Ricardo Pedrosa. Tentamos ainda, sem êxito, nos comunicar com o secretário de Obras, Alex Azevedo, e com o próprio Prefeito, Veneziano Vital do Rêgo. No entanto, nossos contatos não impediram a demolição da "Caranguejo". **É conveniente aqui ressaltar que para a demolição se fez necessária a interdição do tráfego no local, que foi procedida pela STTP, Órgão da Administração Indireta da PMCG, o que nos leva a supor que esta tinha pleno conhecimento do ato.**

A demolição da referida fábrica foi divulgada em vários sites da internet. Por sinal, em matéria veiculada no Jornal da Paraíba do dia 08.09.2011, foi anunciado por um dos sócios da construtora que as obras do complexo empresarial ali construído seriam iniciadas ainda naquele mês, como de fato se verificou.

Em nome de José Otto Muniz Falcão Filho e outros proprietários do imóvel comercial situado na Rua Benjamin Constant, nº 170 - Centro, Campina Grande, foi protocolado requerimento (Processo 0057/2011/IPHAEP, perto em 16.02.2011) solicitando junto com a Fronteira - Construções, Incorporações e Vendas Ltda. a análise do Empresarial Plaza Shopping. **O complexo é constituído de 3 espigões: Bloco A (25 andares), Bloco B (32 andares) e Bloco C (27 andares), com alturas aproximadas de 88,00, 110,00 e 100,00 m, respectivamente. O projeto foi analisado pela Prefeitura Municipal de Campina Grande e considerado passível de aprovação.**

É oportuno aqui frisar que esta aprovação vai de encontro ao que preconiza diversos instrumentos legais do próprio Município de Campina Grande: Código de Obras e Edificações (arts. 228 e 229) e Plano Diretor (art. 67), ambos de 2006; Lei Orgânica (art. 269) e Código de Posturas (art. 500). Através da Lei Municipal 4.190, de 2004, toda a área urbanizada que contorna o "Açude Velho" foi denominado Parque Vergniaud Wanderley, onde pelo Art. 67 do Plano Diretor o gabarito das edificações ficariam limitados a dois pavimentos.

Até o presente o IPHAEP não se pronunciou com relação à referida solicitação, pois diante de outros pleitos, também no entorno do Açude Velho, para empreendimentos desta envergadura, um, inclusive, solicitando regularização, uma vez que foi construído sem autorização deste Instituto e já está habitado, também de responsabilidade da Fronteira, está sendo necessário um estudo profundo da questão, que tem demandado muito tempo, sendo este de conhecimento daqueles que compõem a empreiteira, o que não justifica atos a revelia do IPHAEP.

Logo, diante do exposto, vimos solicitar dessa douta Promotoria as providências julgadas necessárias, uma vez que não podemos deixar que atos desta natureza passem incólumes, pois, caso contrário, estaremos abrindo um perigoso precedente, que implicará na estabilidade e descrédito das instituições responsáveis. (Ofício 0641/2011-Grifo nosso)

Assim, evidencia-se que as tensões entre o antigo e o novo são marcadas por conflitos e ausências por parte dos agentes atuantes, cabendo destaque para as ações dos agentes estatais que corroboraram para a efetivação dessas transformações (Figura 38). Ainda se considera que as

edificações anteriormente aprovadas (Solar das Acácias, Solar da Serra e Solar Nobre) reforçaram a transformação que estava acontecendo nesse mesmo período, todas sendo de propriedade da mesma empresa. Considera-se aqui semelhanças com outros casos em áreas de paisagem histórica, como o caso das torres Maurício de Nassau e Duarte Coelho no cais José Estelita, no centro de Recife. Semelhantemente ao caso em análise, essas torres se localizam à margem da área de preservação histórica e ambiental, existindo também contradições quanto à regulamentação das normativas que regem esse solo urbano em uma área que passou a ser de interesse imobiliário, o que gerou pontos favoráveis para a construção das edificações nos embates que se realizaram junto ao Ministério Público (Veras, 2017). No desenho dessa nova paisagem e cartão postal, observa-se o que Veras (2017) sintetiza: “na tentativa de se requalificar com investimentos em parceria com a iniciativa privada, nem sempre se consegue manter a identidade física do lugar, o que vem apontando para a criação de um ‘lugar fora do lugar’, deslocado da paisagem” (Veras, 2017, p.52).

Figura 38: Antes e depois do caso em estudo



(a)



(b)



(c)

Fonte: (a) Fábrica Caranguejo e (b) demolição da fábrica em 2011, disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com/2011/09/era-uma-vez-caranguejo.html>. (c) Torres do Mundo Plaza e Solar Veroneze, fonte: (Bomfim, 2022).

Assim, a construção dessas três torres do caso em tela, foram iniciadas sem a autorização do IPHAEP, pois apesar do projeto já ter sido enviado ao instituto, não contava com a aprovação deste para a sua execução. Em defesa, a empresa alega que já possuía o Alvará de Demolição e de Licença de Construção por parte da Prefeitura Municipal de Campina Grande. O projeto aprovado das duas torres do Empresarial Mundo Plaza (Bloco A e B), conta com 22 e 33 pavimentos e um Índice de Aproveitamento (IA) de 8,12, e a do Solar Veroneze (Bloco C) com 31 pavimentos e IA 7,26. Em 2011, os parâmetros urbanísticos ainda não eram regulados pelo Código de Obras ou Plano Diretor Municipal, mas cabe aqui ponderar que o atual IA para esta área é de 5,5, revelando que essa produção é destoante dos parâmetros que hoje são considerados máximos pela legislação local. Destaca-se que o bloco C é edificado em terreno vizinho ao dos blocos A e B, sendo menor, possuindo uma taxa de ocupação de 95%.

Com isso, outro questionamento surge em relação à liberação da Certidão de Uso e Ocupação do Solo emitida no âmbito municipal. A Superintendência de Administração do Meio Ambiente (SUDEMA) por meio da atuação do Conselho de Proteção Ambiental (COPAM) revoga a emissão da Certidão e solicita à empresa: (i) regularidade da obra junto ao IPHAEP, (ii) comprovação da emissão de Licença de Construção e Licença Ambiental (iii) adequação do número de andares a serem construídos tendo em vista o parâmetro restritivo existente no Plano Diretor Municipal para as construções situadas lindeiras e defrontes aos parques municipais.

Ao cumprimentar Vossa Excelência, vimos reiterar solicitação contida no ofício - acima epigrafado (anexo): informar se a firma Fronteira Construções, Incorporações e Vendas Ltda., conforme determinado pelo Promotor de Justiça, e cujo prazo expirou no dia 16.11.2011, apresentou a documentação probatória referente à autorização concedida pelo Município de Campina Grande para a mesma dar início às obras de demolição e edificação do complexo residencial e comercial localizado na antiga fábrica "Caranguejo", entorno do Açude Velho, nesta cidade. Caso afirmativo, que nos envie cópia para podermos dar continuidade à tramitação do Processo IPHAEP devido.

Vimos reiterar tal solicitação, pelo fato de termos tido acesso ao Processo aberto pela empresa supra, junto à SUDEMA, para obtenção das devidas licenças ambientais para o empreendimento, uma vez que o IPHAEP tem representação no COPAM, e nele constarem dois alvarás: um para cada um dos lotes previstos, além de uma Certidão de Uso e Ocupação do Solo, todos concedidos pela Prefeitura Municipal de Campina Grande, de forma indevida, uma vez que para tal se faz necessário aprovação prévia deste Instituto, e que até o momento não for outorgada. Nem mesmo a demolição da antiga fábrica "Caranguejo" foi liberada pelo IPHAEP. Ofício 0145/2012 (Grifo nosso)

Em resposta, a Empresa apresenta as licenças emitidas no âmbito municipal, fotografias das obras de contenção que estavam sendo realizadas e conclusão da fundação do edifício, anexa ao processo, além da cópia do Registro de Incorporação realizado junto ao 1º Cartório de Campina Grande, que autoriza a venda das unidades, e apresenta o comprovante de venda de mais de 60% das unidades a serem construídas. O processo é assim encaminhado para a Avaliação de Danos, não se obtendo acesso aos desdobramentos dessa tramitação. Porém, destaca-se que já havia uma reparação do dano em voga, em que a empresa se compromete a realizar obras de reparos na Estação Velha e seus galpões.

A respeito deste caso, é interessante destacar os fatores que colaboraram para a concretização desse imóvel incongruente ao aparato regulatório. Recupera-se as ações ocorridas inicialmente no âmbito municipal referente ao tombamento das chaminés situadas no entorno do Açude Velho, fato que ocorreu após a venda do imóvel de propriedade da antiga fábrica para a construtora Fronteira. Alerta-se que essa área já era protegida pelo IPHAEP. Reconhece-se, nesse caso, que existe uma lacuna do reconhecimento da preservação e da atuação do Instituto nessa área que envolve a ambiência do bem tombado por parte dos agentes institucionais, o que passa a ser também justificativa para os atos à revelia da legislação pela empresa. Esta obra, que modifica a paisagem do centro antigo e insere o novo por meio da anulação do antigo, torna-se cartão postal da cidade junto ao Açude Velho, sendo marcada por autorizações que ocorreram no âmbito municipal em desacordo com as ações do IPHAEP e também da SUDEMA, referente à emissão da Licença Ambiental. Com isso, a preocupação relatada pelo IPHAEP quanto "a um perigoso precedente, que implicará na estabilidade e descrédito das instituições responsáveis" acaba se

concretizando, servindo de respaldo a novas ações não só no entorno, mas na área do centro histórico, como será abordado no próximo item.

3.2- Edifício Roca Home & Business

Tendo em vista as análises já realizadas, nota-se que nessa porção da área central as transformações ganham maior peso que as permanências, mesmo quando a produção está em discordância com o uso possível e regulado pelas normativas vigentes. Desse modo, há o predomínio dos interesses do valor de troca nas transações imobiliárias e nas aprovações dos projetos pelo poder público. Nessa lógica de produção, as políticas de preservação do patrimônio passam a assumir aspectos negativos na sociedade (Choya, 2001). Explora-se neste subcapítulo, que esse espaço é local de disputa e de relações de poder, que evidenciam diferentes visões do que é a cidade e como deve ser produzida. Tais disputas vêm garantindo a vitória do setor imobiliário, a mudança da paisagem histórica e o enfraquecimento das normativas patrimoniais, dando espaço para uma produção incongruente e distinta da que estava sendo regulada, mesmo quando situada no perímetro do Centro Histórico.

Neste caso abordado, o Processo Administrativo é iniciado no IPHAEP corresponde à solicitação de um projeto para reforma feito pelo antigo proprietário do imóvel situado à Rua Vidal de Negreiros, número 231, centro de Campina Grande. No entanto, no memorial descritivo e nas pranchas de projeto arquitetônico anexadas ao Processo Administrativo, apresenta-se um estudo preliminar para a construção de um prédio comercial com 25 pavimentos, um mezanino e 5 andares de garagem.

No Parecer emitido pelo IPHAEP, essa primeira proposta é indeferida, tendo a seguinte devolutiva: “ A proposta prevê térreo mais 26 pavimentos, o que não é permitido na área. O gabarito de altura para o local é a medida de altura dos imóveis de conservação da rua, na mesma fachada de quadra. Portanto, sugerimos solicitar ao interessado ajuste do projeto às orientações normativas. ”

Após correções, em 24 agosto de 2011, o solicitante envia documentação necessária para a avaliação do IPHAEP quanto ao grau de preservação do imóvel existente; o imóvel é classificado como de Renovação Controlada e situado na Área de Preservação Rigorosa (APR), delimitado pelo Decreto Estadual nº25.139/2004, estando assim protegido pelos decretos: nº7.819/1978 e Lei nº9.040/2004.:

(I)- Adaptação da tipologia de implantação da edificação no lote ao padrões existentes nos imóveis considerados de Conservação, localizados na mesma fachada da quadra, mesmo nos casos em que já tenham sido alterados (recuos frontal e lateral);

(II)- Adaptação da altura de fachada e de cumeeira a média dos imóveis considerados de Conservação, localizados na mesma fachada da quadra (altura máxima igual a 7 metros);

(III)- Adaptação das novas cobertas à forma e material das existentes nos imóveis de Conservação (telha cerâmica);

(IV)- Adaptação do ritmo, dimensão, proporção e distância de vãos de portas, janelas e balcões aos existentes nos imóveis considerados de Conservação, localizados na mesma fachada da quadra.

(V) A não utilização de materiais de revestimento e pintura de fachada que sejam conflitantes com as características tradicionais das edificações de Conservação localizadas na área a exemplo de cerâmicas e materiais vidrados, como também pintura ou qualquer acabamento brilhante nas alvenarias, e

(VI) A preservação de, no mínimo, trinta por cento do total do lote como área não construída até que o Município estabeleça seus próprios índices. (Processo IPHAEP 0123/2011)

Nos autos do Processo analisado, essa tramitação fica sem movimentação até a abertura de um novo processo em 2016 (Figura 39). Nesse caso, a solicitação é para regularização do imóvel, após a constatação de obra irregular pelo Instituto. No âmbito municipal, o conflito na aprovação do projeto recebe aprovação por parte da Procuradoria Geral do Município, sendo a primeira Licença de Construção, emitida em 2016. O processo nº 17.428/13¹³ tem início em 2013, em que constam 44 pavimentos, sem a aprovação do IPHAEP.

¹³ Na coleta de dados não se teve acesso a esse primeiro licenciamento, no entanto no novo processo (que passa a substituir o primeiro) é apresentado o primeiro Alvará, projeto aprovado e cita o parecer favorável da Procuradoria para a emissão da licença.

Figura 39: Imagens da edificação pré-existente e imagem satélite do vazio após demolição



(a)



(b)

Fonte: (a) Fachada frontal do imóvel em 2011 (b) Google Earth, imagem de 2014.

No entanto, as negociações entre IPHAEP e solicitante continuam após a notificação de obra irregular que o Instituto emite em 2016, uma vez que a mesma deveria ser paralisada até que as

medidas administrativas fossem sanadas. O interessado é a empresa Torre Forte Construções e Incorporações Imobiliárias LTDA. Mais uma vez, o IPHAEP elenca as normativas e parâmetros para construção localizada na área de proteção, possuindo o seguinte posicionamento:

De acordo com imagens de satélite, obtidas com o auxílio da ferramenta Google Earth, observamos que uma edificação outrora existente no referido lote, foi demolida de forma irregular, perante este Instituto, entre maio de 2012 e maio de 2014.

Quanto ao projeto que está sendo proposto, este corresponde a uma edificação de uso misto, constituída por um bloco comercial distribuído em 07 pavimentos, localizado na porção frontal do lote e um bloco de uso residencial multifamiliar com 46 pavimentos, locado na porção posterior.

... (apresentação do projeto em desacordo com as normas de representação gráfica)

Mesmo assim, asseguramos que o projeto está em desacordo em relação à normativa supracitada no item II, excedendo 43 pavimentos do máximo permitido para a área; e no item IV não respeitando o ritmo dos vãos e a proporção entre cheios e vazios nas fachadas, de acordo, com os imóveis de conservação localizados em seu entorno.

Dado o exposto, sugerimos o INDEFERIMENTO da proposta apresentada e recomendamos a entrega de um projeto arquitetônico conforme as recomendações supracitadas, em um prazo de 30 dias a contar do recebimento deste parecer, para análise e deliberação deste corpo técnico.

Estando cientes de que a demolição da edificação existente, e o início das obras no supracitado imóvel não teve a devida autorização prévia do IPHAEP, conforme atestado na Folha de Informações CAE- 09.11.2016, desrespeitando assim o Artigo 3º, parágrafo único do Decreto Estadual nº 7.819/1978, sugerimos o posterior encaminhamento do presente para a Comissão Permanente de Avaliação de Danos do IPHAEP, com vistas à mensuração dos danos eventualmente causados para liquidação das sanções administrativas previstas em Lei. (Processo IPHAEP nº0356/2016-Grifo nosso)

Em abril de 2017, nos autos do processo consta o convite do Ministério Público do Estado da Paraíba para o comparecimento à audiência no dia 22 de maio de 2017, que trata da construção do imóvel na Rua Vidal de Negreiros pela construtora Torre Forte, referente ao Inquérito Civil Público nº024/2016. Nos autos, após a audiência, o promotor de justiça registra:

A audiência deixou de ser realizada em razão da ausência dos Secretários da PMCG, ou seja, o Secretário da SECOB, SESUMA e SEPLAN, bem como o Rep. Da PGM, os quais embora devidamente convidados e/ou cientes em audiência deixaram de comparecer. Pelo Promotor foi dito: É lamentável que os representantes da PMCG acima nomeados deixaram de comparecer quando o objetivo da audiência é resolver o problema de mobilidade urbana e de construção em área pertencente ao Centro Histórico da cidade, porém, sem razão ou justificativa mais uma vez deixaram em segundo plano a solução para o problema que poderia ter o encaminhamento para ser resolvido.(Processo IPHAEP 0356/2016)

No processo o IPHAEP consta, em data posteriori, que uma nova audiência foi marcada para abril de 2018, e que mesmo tendo ciência que a obra não estava autorizada, o proprietário havia dado continuidade, que já estava edificada até a 10ªlaje. Nesta audiência, o IPHAEP apresenta o Termo de Embargo nº0904-01/2018. Assim, inicia-se uma negociação para o ajuste do projeto com o IPHAEP. Em parecer emitido pela diretoria executiva do Instituto reafirma-se que o material continua incompleto, faltando elementos necessários à análise, como um quadro de áreas, item indispensável para a verificação da Taxa de Ocupação e I.A do edifício.

De toda forma asseguramos que o novo projeto apresentado permanece em desacordo à Legislação Patrimonial Vigente, quanto ao gabarito, excedendo pelos menos 23 pavimentos ao máximo permitido para a área; e continua, não respeitando o ritmo dos vãos e a proporção entre cheios e vazios nas fachadas, de acordo com os imóveis de conservação localizados em seu entorno [...] Em face do exposto , buscando resolver esta tratativa de forma mais célere, por meio de contato telefônico, foi agendado um atendimento presencial com o interessado, aqui nesse instituto, para que o mesmo, juntamente com nosso corpo técnico, receba todas as orientações quanto a documentação que precisa ser providenciada para devida análise.(Processo IPHAEP 0356/2016)

No relatório de atendimento do Instituto com a empresa consta as seguintes devolutivas: (i) apresentar projeto topográfico e memorial descritivo, (ii) apresentar memorial justificativo com extrato de vendas, (iii) ajustar projeto às vendas já realizadas e (iv) apresentar requerimento solicitando análise. Destaca-se que desde 2016, a empresa já estava realizando a divulgação do empreendimento e o lançamento das vendas das unidades, sendo anunciado o empreendimento com 44 pavimentos (Figura 40).

Figura 40: Anúncios do empreendimento em 2016

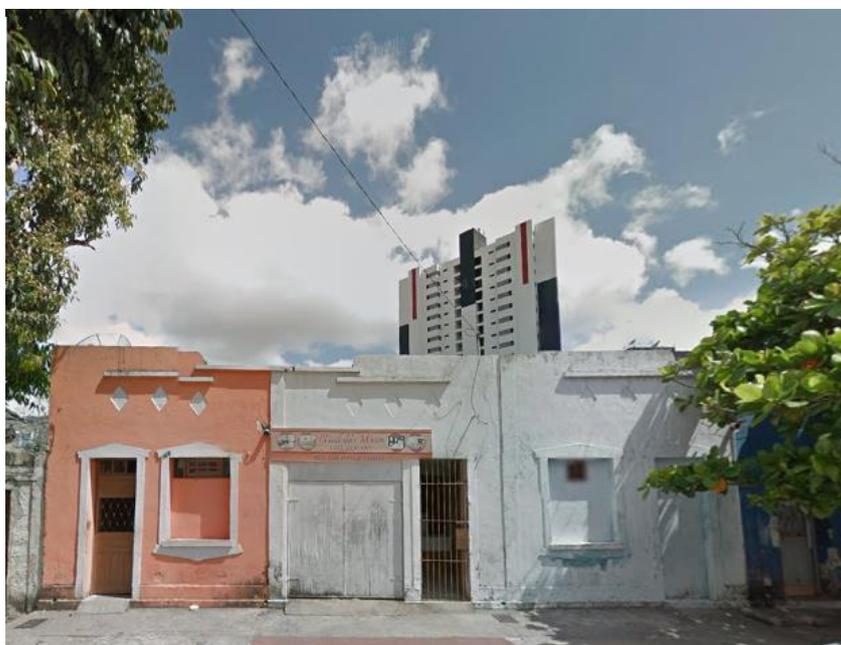




Fonte: Página de venda no facebook: Roca Home & Business- Remax Smart. Disponível em: https://www.facebook.com/1consorciobr/?locale=pt_BR

O atual projeto passou por uma atualização em 2018, com redução para 31 pavimentos. Mesmo com essa redução, o empreendimento ainda está em descompasso com as normativas do IPHAEP, não passando por sua aprovação. O grande terreno ocupado pela Torre Forte Construções contrasta com o conjunto de casas sem recuos da Vila Pororoca, atualmente com algumas residências que apresentam as aberturas fechadas (Figura 41), em razão do esvaziamento dos imóveis por seus antigos residentes, como verificado por Pereira (2023).

Figura 41: Imagens do entorno do edifício, “Beco da Pororoca”- Travessa Almirante Alexandrino



(a)



(b)



(c)

Fonte: (a) Registro do “Beco da Pororoca” em 2011, google street view. (b) Registro em 2024, foto: autoria própria. (c) Quintais de uma das residências do conjunto popular existente no Beco da Pororoca após a construção do muro do edifício Roca Home, fonte: Pereira, 2023.

Posteriormente, consta nos autos do processo tramitado no IPHAEP, uma resposta do Instituto à Ação Cível Pública (65), proveniente do Poder Judiciário da Paraíba, Vara Unificada de Fazenda Pública de Campina Grande, em novembro de 2020, em relação à poluição decorrente da construção do empreendimento Roca Home & Business, da Torre Forte Construções. No despacho, o IPHAEP narra todos os procedimentos ocorridos durante o processo e afirma:

Por fim, quanto a poluição visual decorrente do empreendimento Roca Residence, tem-se que, conforme a última documentação apresentada pelo interessado em 26 de abril de 2018, o empreendimento não atende as diretrizes contidas no Decreto Estadual nº 33.816/2013, referente às normativas técnicas para as áreas sob proteção do IPHAEP, estabelecido para as edificações classificadas como sendo de Renovação Controlada-RC, no que tange os itens II, IV, V e VI, referentes ao gabarito, materiais de acabamento, ritmo e proporção dos vãos de esquadria e taxa de ocupação do terreno.

Dessa maneira, por não atender ao disposto à legislação patrimonial incidente naquela área e sem qualquer regularização e/ou amortização da situação até o presente momento, este corpo técnico compreende tal empreendimento como um equipamento que impacta negativamente a ambiência e harmonização da paisagem em que se insere. Dado o exposto, sugerimos o encaminhamento do presente processo para a ASSEJUR (Assessoria Jurídica), para ciência e providências junto ao Poder Judiciário da Paraíba. (Processo IPHAEP 0356/2016-Grifo nosso)

Em setembro de 2021, realizou-se audiência de conciliação nos autos do processo da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campina Grande, referente ao imóvel, em que ficou decidido pelo Ministério Público que o IPHAEP:

junte ao autos no prazo de 30 dias Avaliação de Danos, a ser realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Danos do IPHAEP, a fim de viabilizar eventual proposta de acordo. No entanto, no que tange ao processo administrativo 356/2016, percebe-se que o imóvel não encontra-se regularizado e diante da omissão da parte interessada em não cumprir com o determinado, bem como em virtude da determinação do Juiz, proceda-se com o encaminhamento do presente à Comissão Permanente de Avaliação de Danos do IPHAEP, com vistas à mensuração dos danos eventualmente causados para liquidação das sanções administrativas previstas em lei, o que viabilizará eventual proposta de acordo. (Processo IPHAEP 0356/2016)

Inicia-se, portanto, a tramitação referente à Avaliação dos Danos pela Comissão Permanente. Assim, o dano causado é estimado considerando os pavimentos excedentes à altura máxima. Como era permitido térreo mais um pavimento, calcula-se o dano em relação aos 26 pavimentos excedentes. Para o cálculo em reais, considera-se o valor do Custo Unitário Básico (CUB) disponibilizado pelo SINDUSCON-João Pessoa de 2021. Assim o custo total do serviço é igual ao custo total dos serviços, calculando-se no final o valor total de R\$ 19.386.003,20.

A Lei Estadual N.º 9.040/2009, que Dispõe sobre o IPHAEP, no Capítulo que trata das penalidades, estipula o valor da multa em até 50% "sobre o valor do dano efetivamente causado ao bem tombado, cadastrado ou localizado na sua vizinhança, ou ainda, em áreas delimitadas de Cidades ou Sítios Históricos, nos casos de destruição, demolição, mutilação, separação, restauração, acréscimo de construção ou descaracterização de elementos arquitetônicos ou históricos; sem a prévia autorização do IPHAEP".

CONSIDERANDO que o referido imóvel se classificava quanto ao Grau de Preservação como sendo de Renovação Controlada - RC, e se localiza em área de Preservação Rigorosa - APR:

CONSIDERANDO que a execução da obra foi iniciada sem a prévia autorização do Instituto, em desrespeito ao Artigo 3º, parágrafo único do Decreto Estadual n.º 7.819/1978;

CONSIDERANDO que a obra continuou mesmo após a emissão do Termo de notificação e embargo (vinte e seis) pavimentos de altura:

CONSIDERANDO que não foi apresentada a documentação solicitada para correta análise dos projetos apresentados, apesar de pedido mais de uma vez

CONSIDERANDO que o projeto executado não foi aprovado pelo IPHAEP, e foi construído à revelia da legislação, desrespeitando o mérito deste parecer;

A multa deverá corresponder a um percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor do dano. Logo, o valor da multa a ser aplicada deverá ser de R\$ 9.693.001,60 (nove milhões, seiscentos e nove e três mil, e um reais, e sessenta centavos).

Convém ressaltar, que caso a multa seja recolhida no prazo da defesa - 20 (vinte) dias contados da data da ciência da autuação - será concedido o redutor de 30% previsto no parágrafo único do Art. 14 da Lei Estadual N.º 9.040/2009, reduzindo a multa devida para R\$ 6.785.101,12 (seis milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, cento e um reais, e doze centavos). (Processo IPHAEP 0356/2016)

Após tal determinação, a empresa passa a se manifestar por meio de sua assessoria jurídica. Inicia-se o questionamento do parecer emitido pela Comissão quanto a Avaliação do Dano e aplicação da Multa. Assim, a assessoria, inicia uma longa defesa, por meio da abordagem que alega a impugnação da multa, mencionando os seguintes tópicos contidos no Parecer Técnico nº003/2021: (i) Da ausência de contraditório na elaboração do Parecer; (ii) da inexistência de profissionais competentes para elaboração do Parecer (iii) da falta de indicação da fundamentação do Parecer, ofensa ao contraditório (iv) da aplicação de valores do SINDUSCON/JP no parecer, ausência de compatibilidade no território (v) da ausência de apuração do valor do dano. Também passam a abordar os tópicos referentes à Avaliação do IPHAEP quanto à infração do imóvel situado na Área de Preservação Rigorosa, alegando (i) Ausência de fundamentação do Parecer (ii) desproporcionalidade da aplicação da multa no percentual de 50%; (iii) da não incidência do Decreto nº25.139/2004 ao imóvel da Torre Forte situado na Rua Vidal de Negreiros, nº231, alegando ausência de jurisdição do IPHAEP.

Cabe destacar alguns trechos das justificativas apresentadas pelos representantes da empresa, entre estas destaca-se que o solicitante questiona a competência dos técnicos que emitiram o parecer do dano causado:

[...] Segundo, não foi apresentado nos autos, nem existe qualquer indicação no caderno processual, qual a especialização de cada um dos profissionais que subscreveram o parecer técnico em debate. É sabido que para elaborar ou praticar qualquer ato profissional, tanto na esfera pública, quanto na privada, deve-se comprovar que a pessoa possui a capacidade técnica para tanto, estando devidamente habilitada perante os órgãos profissionais. Contudo, não consta nos

autos qualquer elemento que evidencie a competência do engenheiro civil e arquitetos que subscreveram o referido laudo, não há comprovação de qual a especialidade, se as suas especialidades - caso tenham - estão registradas no conselho de classe. **Não se trata de simplesmente avaliar um dano qualquer, isto pois o procedimento busca avaliar o dano ao patrimônio histórico local, de modo que torna-se manifesto a necessidade de que a avaliação seja feita por experts e não por qualquer profissional. [...]**

Portanto, não pode haver atribuição de validade ao parecer técnico se não estão devidamente registrados os documentos de ART e RRT correspondentes. Por oportuno, cumpre registrar que o parecer sequer faz menção a qual o conteúdo histórico protegido e atingido com a edificação objeto da autuação. Nesse sentido questiona: Como pode um parecer técnico indicar o valor do dano ao patrimônio histórico sem, sequer, delimitar qual o conteúdo histórico que está sendo vilipendiado???????

Nesse cenário, **verifica-se que o Parecer Técnico nº 03/2021 deve ser declarado nulo, pela incompetência técnica dos profissionais que o subscreveram, ante a inexistência de registro de ART e RRT, além de indicação dos números de inscrição nos conselhos profissionais, e também, pela falta de comprovação de habilitação técnica para elaboração de parecer sobre dano ao patrimônio histórico local.** (Processo IPHAEP 0356/2016- Grifo nosso)

Ainda em outro parágrafo, os solicitantes continuam a questionar o posicionamento do Instituto, argumentando a nulidade do Parecer referente à notificação da obra pelo IPHAEP:

Nota-se que de fato foi informado que havia limitações administrativas ao direito de construções, contudo não foi indicado com precisão, no Parecer CAE 05.11.21, quais foram os fatos ou elementos que desrespeitaram a legislação, **apenas citando "vagamente" que "o projeto executado não foi aprovado pelo IPHAEP, e foi construído à revelia da legislação, desrespeitando o mérito deste parecer". Não havendo indicação precisa, clara, específica, e adequada, sobre quais foram as supostas afrontas às limitações administrativas existentes, não há sequer como realizar um contraditório pela defendente.** Portanto, o Parecer CAE 05.11.21, está elevado de nulidade, por ausência de fundamentação. (Processo IPHAEP 0356/2016- Grifo nosso)

Em continuação alegam, que o imóvel não está situado em área de jurisdição do IPHAEP, não existindo a vigência do Decreto 25.139/2004 no endereço do imóvel e considera três principais solicitações:

Não perceberam, os fiscais do IPHAEP, que o imóvel não está encravado na Área de Preservação do Centro de Campina Grande, vez que a rua Vidal de Negreiros, Centro, não está elencada no rol taxativo do Decreto estadual Nº 25.139/2004. Portanto, diante da não incidência Decreto Estadual nº 25.139/2004 ao caso em testilha, é o caso de afastar a aplicação da multa, da cobrança do suposto dano ao patrimônio histórico, do Auto de Infração nº 0911-01/2021 e do Termo de Embargo nº 0904-01/2018.

DIANTE do exposto, com fulcro nos fundamentos jurídicos e fáticos acima expendidos, REQUER que seja recebida e conhecida a defesa administrativa, para, ao final, julgá-la PROCEDENTE para:

a) **DECLARAR A NÃO INCIDÊNCIA do Decreto Estadual nº 25139/2004 sobre o imóvel situado na rua Vidal de Negreiros, nº 231, Centro, Campina Grande-PB, de propriedade da Terra Forte**, e por consequência, tornar nulo o Auto de Infração nº 0911-01/2021, o Termo de Embargo nº 0904-01/2018, e sem efeito o Parecer Técnico nº 03/2021 e Parecer CAE-05.11.21;

b) caso não acolhido o pedido a, **que seja recalculado o valor do suposto dano ao patrimônio histórico de Campina Grande, com a participação efetiva e oportuna de representantes da empresa Torre Forte**, permitindo o contraditório

(c) caso não acolhido o pedido a, **que seja reduzido o percentual da multa desproporcionalmente aplicada à Torre Forte**, para o valor condizente à realidade

(Processo IPHAEP 0356/2016- Grifo nosso)

Ainda, a Torre Forte inicia uma justificativa citando outras edificações aprovadas que estão também à revelia da legislação. Cita a multa aplicada pelo Instituto à infração cometida pela Fronteira Engenharia para a construção das torres do Mundo Plaza:

Ocorre que, em caso absolutamente diferente [peço venia, para afirmar: muito mais grave!] o posicionamento do IPHAEP foi diferente. No caso envolvendo a empresa FRONTEIRA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E VENDA LTDA, que adquiriu o prédio onde funcionava a fábrica de bebidas denominada de CARANGUEJO, quem demoliu o imóvel tombado na zona central e até a demolição de uma chaminé bueiro que representava o marco do primeiro ciclo industrial de Campina Grande, foi exatamente a empresa, no entanto, o desfecho, entabulado no 002/2015/IPHAEP/FRONTEIRA, do processo administrativo 0031/15, foi diferente. Neste ponto, o que se busca é a equidade, é tratamento igual aos desiguais e proporção da suas desigualdades. [...] **Perceba que, no primeiro caso, foram demolidos vários prédios para edificar três (03) torres de mais de cinquenta pavimentos, cada. Já no caso da requerente, quem demoliu NÃO FOI a suplicante, mas os antigos proprietários.** A notificada, após anos da demolição, apenas adquiriu terrenos e passou - após expresso comunicado ao IPHAEP e a PMCG, inclusive recebeu do Município o alvará de construção - a construir apenas um único prédio que, por orientação do próprio IPHAEP, reduziu os seus pavimentos, **ficando bem menor do que o Edifício PALOMO que está plantado no centro de Campina Grande. Veja que, nos autos do processo administrativo 0031/15, está consignado o valor dano que a empresa FRONTEIRA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E VENDA LTDA - causou e ate o percentual de multa, que foi de 3% (três por cento).** (Processo IPHAEP 0356/2016- Grifo nosso)

A respeito dessas edificações citadas na justificativa da empresa, destaca-se que como mostrado no subcapítulo anterior, as 3 torres de propriedade da Empresa Fronteira Engenharia, não possuem mais de 50 pavimentos, e sim 25, 32 e 27 pavimentos. Destaca-se também que o edifício Palomo citado pelos requerentes é datado da década de 1960, sendo um dos primeiros edifícios verticais de Campina Grande, como apresentado no capítulo 01. Por último, os solicitantes seguem apresentando fotografias antigas do Açude Velho que destacam a presença da antiga fábrica e a ambiência do entorno fabril, em contraponto mostram também a atual produção verticalizada no seu entorno. Ainda elencam: “E para completar até mesmo o Estado da Paraíba, construiu um museu dentro do próprio Açude Velho”, fazendo referência ao Museu de Arte Popular da Paraíba, inaugurado

em dezembro de 2012. Passam a considerar também a existência do edifício vertical existente na mesma quadra que se situa o imóvel em questão, tratando-se do edifício Moysés Rizel, cujo licenciamento ocorreu anterior à definição da APR pelo IPHAEP. Também apontam que a menos de 100m e 200m também há existência de várias outras torres, afirmando serem maiores que as do Roca Home.

Em resposta, o Instituto explica novamente os motivos da notificação e responde aos questionamentos feitos pelo solicitante, constando também todos os procedimentos realizados durante os anos de tramitação do processo. Primeiramente, explicam como se dá a delimitação do perímetro do Centro Histórico, definindo que o nome das ruas que estão no decreto são as das ruas que compõem as bordas para fechar a poligonal, estando a Rua Vidal de Negreiros dentro desse polígono. O Instituto também justifica de forma detalhada o cálculo da multa e do dano causado, apresentando a Portaria nº0001 de 27 de dezembro de 2018, publicada no Diário Oficial do Estado, que encarrega os profissionais responsáveis para proceder às avaliações de imóveis. O Instituto ainda considera as alegações feita pelo solicitante quanto a capacidade técnica dos profissionais que realizaram a Avaliação dos danos:

Em vários trechos desta Defesa Administrativa observa-se a tentativa de desconstruir o trabalho do IPHAEP, da CAE e da Comissão Permanente de Avaliação de Danos do IPHAEP, nesta última, pondo em dúvida a capacidade técnica do Presidente e dos Membros, nos taxando de "qualquer profissional" e duvidando dos nossos títulos e registros nos Conselhos de Classe [...] Conclui meu curso de Engenharia Civil pela Universidade Federal da Paraíba em 31 de julho de 1981, nos meus mais de 41 anos de profissão, mais de 40 anos deles como Engenheiro do Governo do Estado da Paraíba, é a primeira vez que questionam minha competência como profissional, já tive muitos embates técnicos, mas no âmbito pessoal jamais. O nobre Advogado talvez não tenha de idade o que eu tenho de formado e pelo visto não frequentou aulas de Ética Profissional. (Processo IPHAEP 0356/2016- Grifo nosso)

Em resposta, os representantes dos solicitantes se retratam quanto ao anterior parecer alegando falhas de comunicação interna do escritório, afirmando que “apresentou um tópico em sua defesa que jamais deveriam em contas, em claro exagero de fundamentação e que deve ser descartado.” Ainda consideram que a responsabilidade quanto ao que foi relatado deveria ser somente do Escritório de advocacia que está representando a empresa Torre Forte Construções.

Conta nos autos do Processo, a apresentação de um Termo de Ajuste de Conduta (TAC), fruto das negociações entre Ministério Público, Município de Campina Grande, Torre Forte e IPHAEP. O TAC foi assinado por ambas as partes em julho de 2023. No TAC é determinado o compromisso da Empresa, em que a multa passa a ser revertida nas ações de (i) recuperação da casa da cidadania (Campina Grande); (ii) realizar a recuperação do telhado, da rede elétrica, pintura e reparos que se

fizerem necessários na sede do IPHAEP (iii) aquisição de bens para o Instituto, especificando materiais como mobília, aparelhos eletrônicos e (iv) dois veículos 4x4. Conclui-se o processo após a assinatura do TAC.

Destaca-se nesse caso a proporção dos conflitos, embates, questionamentos e negociações referente ao valor do dano causado ao patrimônio, o qual resultou em um longo processo que envolveu diferentes agentes institucionais e o solicitante. O descompasso entre as ações municipais e estaduais, assim como a insubordinação da empresa construtora às notificações e solicitações do IPHAEP, além das alegações que diminuem a importância e atuação profissional do Instituto, são pontos fortes desses conflitos que passam a marcar as estratégias desses agentes.

Assim, ao analisar a tramitação desses processos e os posicionamentos dos promotores imobiliários frente à atuação do IPHAEP, assim como os conflitos já apresentados entre o posicionamento da Procuradoria Geral do Município e o Instituto, verifica-se que existe ainda um abismo entre a teoria e a prática da preservação do patrimônio urbano. O centro antigo, mesmo quando regulado enquanto histórico, passa por descrédito das ações de seus agentes que atuam no seu reconhecimento. Essa ausência de reconhecimento também é fortalecida por um imaginário do que é o patrimônio histórico em Campina Grande, pois a divulgação do acervo do Art Déco se mostra enquanto imagem predominante, enquanto a ambiência do centro antigo não é assim reconhecida, pelo contrário, vem sendo questionada. Nota-se que a concretização das edificações incongruentes provoca não só na implantação de novos produtos em descompasso com a legislação, mas também a ineficácia da legislação patrimonial e ações do IPHAEP nessas áreas de preservação.

3.3- A persistência das incongruências: as principais estratégias para a implementação do novo centro

Assim, à guisa da recapitulação, pode-se entender que a estrutura fundiária de parte dessa área central diferenciou, ao longo do seu processo de consolidação, uma produção espacial que se formava a partir da divisão da malha urbana em lotes maiores e destinada às residências mais abastadas, sendo distinta das formas espaciais produzidas em lotes estreitos e alongados do centro comercial. Essa área antes marcada por uma dinâmica fabril em que eram realocados serviços ditos insalubres, passa a ser urbanizada ao longo do século XX. Com a saída dos estabelecimentos fabris e incentivo de atividades de lazer, como a inauguração do Parque da Criança em 1993, passa a se constituir enquanto "nova fronteira" para uma produção habitacional verticalizada, que acontecia ainda de forma tímida e passa a ser mais concentrada nos anos 2000.

Ao passo que a produção verticalizada se vê fortalecida pelo aparato jurídico e econômico favorável no âmbito nacional, na área central de Campina Grande, o início dessa década é marcado pela incidência da restrição de gabarito e pela delimitação do Centro Histórico pelo estado, por meio da atuação do IPHAEP. Os conflitos de interesses iniciam-se, pois, a produção imobiliária que antes se mostrava pontual e sem tanta articulação entre os agentes operantes, passa a se caracterizar pela prevalência do interesse de um agente imobiliário em desenhar uma nova produção e consolidar uma nova imagem, discurso esse utilizado como justificativa para garantir o *“progresso na área de construção civil para a cidade”*.

Tais ações encabeçam uma produção de legalidade nessa área central, em que agentes privados têm seus interesses sobrepostos ao aparato regulatório. Nota-se, além disso, uma produção que modifica espacialmente a paisagem do centro, que fortalece um imaginário para essa nova espacialidade, atrai mais investimentos públicos e privados, acentua a competição entre os usos do solo e é viabilizada pelos agentes estatais, seja na modificação do aparato regulatório seja no processo de implementação dos novos empreendimentos. Tendo em vista esse panorama e os estudos de caso apresentados, serão aqui elencadas as principais estratégias e fragilidades que corroboram para a produção dessa legalidade.

(i) ausência/falhas na articulação entre Prefeitura Municipal e IPHAEP e conflitos internos dessa gestão

Nos casos apresentados é notório a desarticulação entre as duas esferas administrativas, que são assim reforçadas por uma desarticulação interna na estrutura de regulação/regulamentação do uso do solo no âmbito municipal. Nessa estrutura, destaca-se a falta de coesão nessa articulação, que foi assim reforçada em alguns casos apresentados, considerando que a Certidão de Uso e Ocupação do Solo é emitida pela Secretaria de Serviços Urbanos e Meio Ambiente, que os processos de remembramento e desmembramento são aprovados pela Secretaria de Planejamento e os licenciamentos são emitidos pela Secretaria de Obras- Departamento de Normas e Regulamentações.

Assim, já se destaca um entrave inicial nessa regulação em nível municipal, uma vez que a ausência de diálogo ou solicitação de permissão ao IPHAEP em uma das etapas iniciais (emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo e/ou remembramento) já passa a alterar essa produção espacial. Foi evidenciado pelas análises que a prática de remembramento em uma área já marcada por lotes maiores, passou a potencializar ainda mais a verticalização em um espaço marcado por infraestrutura histórica.

Soma-se a isso uma concentração das atividades do IPHAEP na sede do escritório em João Pessoa. Essas ausências da atuação dos institutos de preservação patrimonial em suas ações no interior do estado também são reforçadas em outros casos, como em Santos e Campinas (Schicchi, 2010) e também nos relatórios do Panorama das Instituições Estaduais de Preservação do Patrimônio Cultural (IPAC, 2013). Este relatório reforça que no âmbito nacional apenas 5 estados possuem escritórios no interior do estado, o que dificulta as ações de interiorização, diálogo com os órgãos municipais e ações de fiscalização nas áreas protegidas por parte dos institutos de preservação.

Pondera-se que o papel da gestão é fundamental enquanto articulador para a permanência do bem material/ cultural. Os conflitos das legislações incidentes, a ausência de discussão efetiva do centro histórico no planejamento urbano municipal e a desarticulação entre os entes federados contribuem com as transformações que ocorrem no entorno dos bens protegidos. Assim, recupera-se as considerações de Hoyler (2014) ao analisar a intermediação de interesses entre poder público e agentes privados na aprovação de projetos na capital paulista:

A intermediação de interesses a um só tempo é conformada pelo desenho da política e influente no modo como ela é performada. As porosidades existentes por insuficiência de recursos, a desatualização e complexidade da lei e o que chamei de formalidades, acentuam o aspecto discricionário desses burocratas e elucidam alguns interesses em realizar encaixes com o setor privado. A existência de tais porosidades não é um acaso. Há decisões políticas previamente tomadas quanto à alocação de recursos, elaboração legislativa e *modus operandi* da política, que muitas vezes deixam descontinuidades no que é governado, com espaços e importantes ferramentas de implementação da política propositadamente não regulada. (Hoyler, 2014, p.133)

Visto isso, pondera-se que a gestão do patrimônio histórico além de envolver diferentes entes federados, como o governo estadual e municipal, ainda envolve uma cadeia decisória, ligada à hierarquia das decisões, que é denominada por Lotta (2019), de múltiplos níveis. Destaca-se que essas contradições, porosidades e conflitos são notados na produção espacial de outras áreas centrais, como no caso das duas torres edificadas no histórico bairro de São José em Recife, como já mencionado anteriormente, em que os impasses e divergências entre os diferentes entes federados e os múltiplos níveis atuantes nessa área, apesar de atrasar as obras, não impediu a sua consolidação:

A aprovação deste empreendimento se deu diante de impasses estabelecidos entre a Prefeitura do Recife, o IPHAN, a construtora Moura Dubeux e a sociedade civil, mediados pela atuação do Ministério Público Federal, que moveu ação civil pública suspendendo as obras em 2005 e 2006 e em 2007, moveu ação para a demolição dos edifícios em obras. Em 2008, o Tribunal Regional Federal entende que os

edifícios estão fora do perímetro de tombamento e mantém licença de construção, para ainda neste mesmo ano, o Ministério Público Federal voltar a condenar a Moura Dubeux, agora por fraude no leilão de aquisição do lote adquirido para a construção dos edifícios. Em 2009 os edifícios são inaugurados e consolida-se o tempo denominado de verticalização deslocada no estuário de São José. (Veras, 2014, p.69)

Assim, compreende-se que essas contradições não ocorrem como fato isolado, ou singular da área em estudo, mas vem sendo prática recorrente na ótica da produção mercadológica do espaço e que assim vem garantindo a vitória do setor imobiliário nesse jogo de interesses nessa terra urbana. Nota-se que as incongruências, lacunas legislativas e conflitos entre produção imobiliária e legislação vigente se mostram presente nessa conformação do novo em detrimento do velho, na qual a prática da preservação vem sendo secundária às decisões dos agentes imobiliários em transformar essas áreas. Ainda, as contradições internas na atuação do poder público dão abertura para essa conformação do novo, tendo em vista que as modificações e jogos de interesses permeiam a agenda política, o processo de formulação e implementação da política pública (Lotta, 2019; Guerresi e Silva, 2023).

Nessa pesquisa foi percebido que as decisões da Procuradoria Geral do Município reforçaram essa nova produção imobiliária como positiva para a cidade e para os “*cofres públicos*”. Essas decisões judiciais passaram assim a abrir precedente, servindo de exemplo para a aprovação de casos semelhantes, no entanto, mesmo com a existência de precedentes foi notado nos processos administrativos analisados justificativas da Procuradoria que ao invés de citar esses casos semelhantes, focaram em descredibilizar a atuação do IPHAEP, concluindo, em um dos casos apresentados, pela “*estranheza e duvidoso raciocínio por parte do ente estadual de proteção ao Patrimônio Histórico*”.

(ii) *ausência/descontinuidades das ações do IPHAEP nas áreas de preservação.*

As falhas do IPHAEP na gestão do patrimônio cultural foram tratadas por Costa (2017) em suas análises na Rua das Trincheiras em João Pessoa- Paraíba, em que considera: “A principal falha encontrada foi a omissão perante as práticas irregulares dos responsáveis e perante o precário estado de conservação e “abandono” dos imóveis” (Costa, 2017, p.151). Essa omissão também é associada ao que a autora (*ibid*) denomina de amnésia institucionalizada, envolvendo a perda de memória por meio do desaparecimento de arquivos no próprio instituto e também na descontinuidade das ações do IPHAEP nos processos administrativos.

Para uma instituição sem quadro fixo, onde a maioria dos funcionários são de cargos comissionados e seus diretores são de indicação política, possuindo assim uma intensa rotatividade de técnicos, a amnésia não é apenas contradição e ironia, é,

efetivamente, um empecilho que condena os casos às discontinuidades e concede aos responsáveis a impunidade (Costa, 2017, p.157)

Nos casos analisados não se observa uma omissão do instituto diante dos processos administrativos, mas sim quanto à fiscalização inicial da área de entorno do bem tombado, como no caso dos edifícios: Solar das Acácias, Solar da Serra e Solar Nobre. Destaca-se aqui que o Instituto, apesar de reconhecer 15 conjuntos/centros históricos tombados no estado, possui sede do escritório apenas em João Pessoa, retendo ainda um número restrito de profissionais, dificultando a continuidade e periodicidade de suas ações, o que acarreta em uma fragilidade na gestão desse patrimônio, tendo em vista que a política de preservação envolve mais que a aprovação de projetos individuais.

As ausências nas regulamentações do IPHAEP, como a falta da publicação do mapa das poligonais de preservação no Diário Oficial do Estado dão margem para a discricionariedade na etapa de implementação, nesse caso, a aprovação dos projetos. Nesse ponto, entende-se a definição de discricionariedade enquanto espaço, utilizado por Lotta (2019), que consiste na liberdade do agente institucional devido às abrangências e ambiguidades das regras, assim como a existência de normativas conflituosas, sobrepostas ou ausentes, afetando diretamente a implementação da política pública e corroborando para desenhos distintos do que foi formulado. Assim, essa discricionariedade existente também vem se mostrando enquanto impasse para a efetivação da legislação na atual produção espacial da área central de Campina Grande, compreendendo que a não implementação ou continuidade de ausências legislativas também são consentidas pela ação do Estado enquanto agente.

Essas ausências passaram a dar margem para os questionamentos dos solicitantes e da prefeitura municipal, direcionando-os à Procuradoria Geral do Município. Essas ações aconteceram majoritariamente nos casos que envolveram o entorno do bem tombado, gerando as indagações a respeito das omissões presentes nos decretos e ações do IPHAEP referente a essa definição do entorno. Como citado em mais de um caso, nos pareceres da Procuradoria Geral do Municipal é enfatizado que a normativa e suas omissões passavam a ferir o direito de propriedade. No entanto, pondera-se aqui o princípio constitucional referente à função social da propriedade, em que esta se cumpre quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis. Ademais a propriedade deve servir à sociedade como um todo, o que significa garantir a prevalência do interesse da coletividade (Lincol Institute of Land Policy, 2018). Sendo assim, preservar o patrimônio histórico deve ser considerado para além das definições de zoneamento e análise individuais de suas edificações, a gestão dessa preservação necessita considerar o espaço físico, social e cultural, integrando desenvolvimento territorial e setorial, garantindo a divulgação das informações e a participação da sociedade civil nesse processo (Costa, 2017).

(iii) *O solo urbano valorizado e o planejamento de mercado*

Nessa compreensão da lógica de produção capitalista da cidade, recupera-se as considerações de Sánchez (2007) acerca do espaço como mercadoria e da gestão empresarial da cidade, em que o cidadão é confundido com consumidor e a cidade como mercado. A autora (*ibid*), aponta que a realização dessa cidade-mercadoria ocorre mediante coalizões sociopolíticas visando à reestruturação do espaço urbano, cujo objetivo é se inserir no atual circuito de reprodução e valorização capitalista. Para isso, iniciativas como a formação de parcerias entre setor público e a iniciativa privada, a implementação de novos instrumentos e instituições públicas voltadas para o desenvolvimento urbano e a realização de grandes projetos arquitetônicos e urbanísticos são fundamentais na mercantilização das cidades. Esses novos projetos são considerados pela autora (*ibid*) como uma forma de espetacularização, servindo para a venda da cidade. As análises apresentadas por Sánchez (2007) revelam que essas estratégias de renovação urbana têm promovido mais a gentrificação, a valorização de capitais privados e a especulação imobiliária, destacando-se nesses projetos a relevância dada a imagem urbana e a relação entre os governos e a mídia, colaborando expressivamente para a construção de um pensamento único sobre a cidade, alimentando, por sua vez, o ciclo produtivo do capital e a reprodução do espaço global.

Assim, no caso em estudo, o planejamento de mercado pode ser interpretado a partir da continuidade de ações concentradas nessa área central. Tais ações fortalecem essa centralidade como *locus* para atividades lucrativas, reforçando a produção imobiliária e o retorno econômico como principal forma de planejamento desse espaço intraurbano. Nessa perspectiva, seguindo um panorama de ações de requalificação que vem ocorrendo em outras áreas centrais no cenário nacional, o centro de Campina Grande vem atraindo investimentos públicos, destacando-se aqui a aliança com capitais financeiros na aquisição de empréstimos para a realização de obras de infraestrutura, como o financiamento de 40 milhões realizado pelo Banco do Brasil à Prefeitura Municipal para a obra de ampliação do Parque do Povo e requalificação do Parque Evaldo Cruz, popularmente conhecido como Açude Novo, que foi desempenhada entre dezembro de 2023 e maio de 2024 (Figura 42). Essa obra conta com a ligação entre as duas áreas por meio do túnel criado a partir da construção de um viaduto na Rua Lino Gomes e também ampliação da área de eventos do Parque do Povo, em que foi realizada a demolição da quadra lindeira a essa área, envolvendo uma ação de demolição de 34 imóveis existentes nessa área¹⁴ (Figura43). Salienta-se que essa área está

¹⁴ A presente pesquisa solicitou junto às secretarias de obras e planejamento informação acerca das demolições realizadas, a qual foi informado que para as referidas demolições não foram liberadas licenças pelo Departamento de Normas e Regulamentações, no entanto foram realizadas ações de desapropriações/indenizações pela Prefeitura, mas não se obteve mais informações a respeito deste último.

situada no recorte classificado por esta pesquisa como área de obsolescência/incerteza. Dessa forma, pode-se afirmar que essas modificações e alterações vêm também intensificando uma transformação em curso com o aumento do número de imóveis demolidos e em estado de abandono, servindo atualmente de estacionamento, mas que se constituem estoque para a vinda de um novo ciclo imobiliário.

Figura 42: Empréstimos solicitados pela Prefeitura Municipal de Campina Grande para a realização de obras de Infraestrutura

RECURSOS PARA FAZER O QUE NUNCA FOI FEITO. COM RESPONSABILIDADE FISCAL E DE FORMA SUSTENTÁVEL.
São quatro linhas de crédito.

02 da Caixa (FINISA 01 e 02) – R\$ 130 MILHÕES

01 do Banco do Brasil – R\$ 40 milhões

01 Internacional – US\$ 62 milhões (R\$ 327,7 milhões) (Banco Fonplata – Argentina, Bolívia, Paraguai, Uruguai e Brasil)

Início > Política

Campina Grande recebe R\$ 40 milhões para ampliar São João e construir novo parque

O financiamento também contemplará a pavimentação de mais de 70 ruas.

Confira obras que a prefeitura de CG pretende fazer com empréstimos de R\$ 500 milhões

O SONHO DE TODA CIDADÊ É FAZER OBRAS DE INFRAESTRUTURA, CRESCER E GERAR EMPREGOS.

UMA CONQUISTA HISTÓRICA. CERCA DE MEIO BILHÃO DE REAIS DE INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA.

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Campina Grande e manchetes do Jornal da Paraíba.

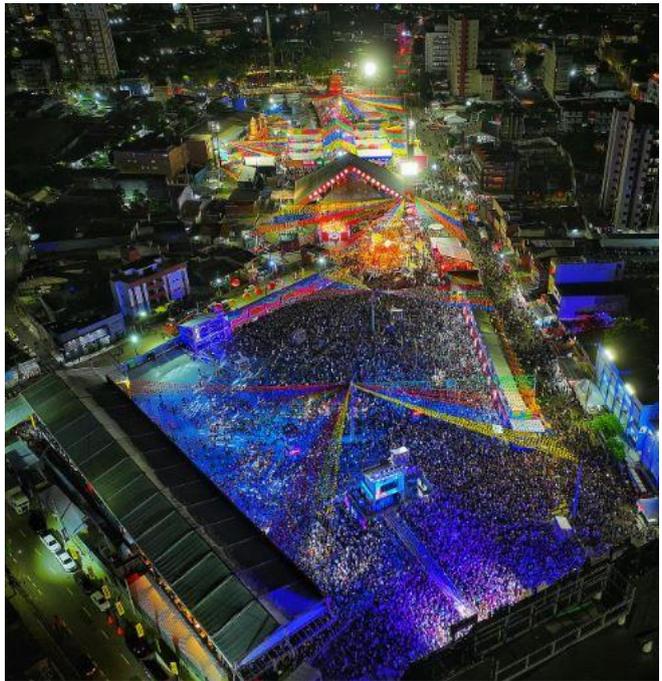
Figura 43: Área do Parque do Povo e suas modificações



(a)



(b)



(c)

Fonte: (a) Imagem satélite, Google Earth 2023 (b) Imagem do Parque do Povo em abril de 2024, disponível em: <https://www.instagram.com/p/C5tks9hP1BT/> (c) Imagem do Parque do Povo em junho de 2024, disponível em: <https://www.instagram.com/p/C7feRLwsHoY/>

Outros projetos também estão em voga, como a requalificação da feira central, registrada como patrimônio cultural pelo IPHAN. O atual projeto foi fruto de um concurso público nacional de arquitetura e urbanismo, realizado em 2023, contando com a organização do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e apoio institucional do IPHAN¹⁵. Acrescenta-se ainda, as obras no Cine Capitólio, imóvel tombado individualmente pelo IPHAN e que, de acordo com o novo projeto, abrigará um cinema para uso dos estudantes da rede pública municipal e também espaço para atividades culturais. Outros projetos também foram citados pela Secretaria de Planejamento (Quadro 01) que envolviam melhoramento dos passeios e adequação dos espaços às normas de acessibilidade. Foi anunciado também, em novembro de 2023, o complexo de extensão universitária da UFCG¹⁶, que será localizado às margens do Açude Velho, no espaço onde hoje abriga o Centro Universitário de Cultural e Arte (CUCA) da mesma instituição.

¹⁵ Mais informações do concurso público nacional em: <https://concursofeiradecampinagrande.org/>

¹⁶ Mais informações do anúncio do projeto em: <https://portal.ufcg.edu.br/ultimas-noticias/>

Quadro 1: Projetos/Obras atuais situadas na área central

Projetos/obras
Requalificação do Parque Evaldo Cruz (Açude Novo) e Ampliação do Parque do Povo- (Concluído-maio de 2024)
Requalificação da Feira Central (Contrato assinado com os vencedores do Concurso Nacional)
Cine Capitólio (Em obras)
Requalificação da Praça Clementino Procópio (Projeto)
Requalificação da Praça Antônio Pessoa (Projeto)
Requalificação do Açude Velho (Projeto)
Complexo de Extensão Universitária da UFCG (Anúncio da obra e apresentação do projeto pela Reitoria da UFCG)

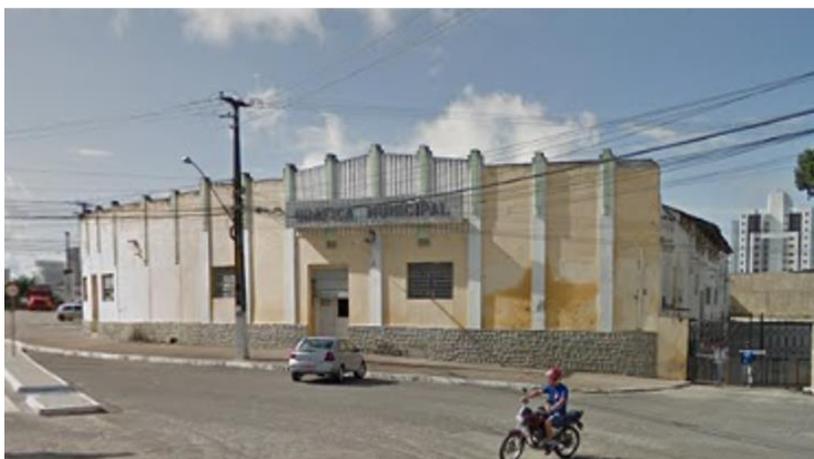
Fonte: Informações coletada junto a SEPLAN em janeiro de 2024 e portal oficial da Universidade Federal de Campina Grande, acessado em dezembro de 2023.

As práticas do Estado, enquanto agente, revela-se também nas suas ações como proprietário de imóveis. Este é o caso da permuta do antigo prédio da Empresa de Energia e Luz, posterior gráfica municipal, acordo realizado entre a Prefeitura Municipal de Campina Grande e a empresa Fronteira Engenharia, que após a transação imobiliária realizou a demolição do imóvel em 2023 (Figura 44). Apesar de fazer parte do conjunto do centro antigo e dos processos espaciais que ocorreram na década de 1940 no entorno do Açude Velho, a quadra em que o imóvel estava situado não está inserida nas poligonais de preservação, sendo assim liberada a demolição sem restrições do IPHAEP. No entanto, destaca-se a ação do poder público enquanto proprietário, que por meio dessa atuação reforça a produção e o oligopólio que se consolida nessa área.

Figura 44: Antes e depois da antiga Usina de Energia



(a)



(b)



(c)

Fonte: (a) Imagem da edificação na década de 1960, disponível em: <https://www.turismoehistoria.com/post/mais-uma-ruina>
(b) Edificação em 2019, google street view. (c) Lote vazio em dezembro de 2023.

Assim, é possível considerar que os conflitos entre os principais agentes urbanos estão inseridos em uma discussão mais ampla, que envolve a agenda política, o planejamento urbano e a intermediação de interesses nessa produção do espaço. Vale lembrar que a preservação e as políticas restritivas de uso do solo, são políticas espaciais e que estão sujeitas aos ajustes e negociações predominantes. Destaca-se a partir das análises realizadas que as fragilidades e ausências internas na estrutura de gestão tanto no âmbito municipal quanto no IPHAEP também reforçaram o desenho de uma nova produção e as transformações em curso.

Por fim, é necessário considerar o predomínio de ações que visam a mudança da imagem da cidade nos projetos de intervenção nas áreas centrais. Neste cenário, Salgueiro (2013) trata a gestão empresarial do espaço urbano como um dos principais desafios a serem enfrentados nas atuais propostas de requalificação dos centros históricos. A autora (*ibid*) reforça o papel positivo que a imagem possui na atual sociedade de consumo, pois o espaço passa a ser *locus* da espetacularização voltada para o consumo cultural externo, não visando as necessidades dos habitantes locais. Nesse planejamento, o capital imobiliário passa a criar localizações privilegiadas, induzindo à demanda por meio da oferta, enquanto o poder público atua reforçando a imagem positiva da cidade para conseguir mais investimento externo (Vargas e Castilho, 2010). Nessa lógica, é possível perceber que o capital imobiliário e o poder público se tornam grandes parceiros no processo de reinvenção do espaço urbano.

Seguindo essa perspectiva e tendo em vista os resultados obtidos com a pesquisa apresentada, nota-se que essa gestão empresarial vem sendo uma estratégia adotada para a continuidade do interesse imobiliário na área central de Campina Grande, e a produção de legalidade vem se mostrando enquanto ferramenta para essa consolidação. Tais constatações mostram a necessidade de esforços acadêmicos futuros para compreender se essa articulação incongruente entre novos produtos imobiliários e normativas locais são indicadores dessa gestão urbana que sobrepõe os interesses privados sobre o público, mesmo quando se trata de realidades não metropolitanas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa buscou compreender a produção espacial que vem ocorrendo na área central de Campina Grande, marcada em parte por uma área de transformação espacial, ao passo que em outra predomina uma permanência, sobretudo, advinda das dinâmicas do uso do solo comercial. A produção do espaço neste centro está condicionada ao *par valorização e desvalorização* a depender da lógica predominante do capital. Com o objetivo de compreender as transformações espaciais em descompasso com a legislação patrimonial e urbanística, foi adotado o recorte espacial denominado por esta pesquisa de novo centro. Esta área compreende uma malha de lotes médios e grandes, que durante as décadas de 1940-1950 passou a abrigar uma produção residencial para famílias mais abastadas, na direção Rua João da Mata- Açude Velho. Cabe retomar que essa área compõe a ambiência do centro antigo, pois faz parte do processo de estruturação do centro, ao ligar o núcleo primaz à estação ferroviária, marcos da conformação da cidade. Assim, esse recorte adotado é protegido pelas poligonais de entorno do Centro Histórico e entorno do bem tombado, Açude Velho, que possui parâmetros mais flexíveis para a inserção da tipologia vertical.

No entanto, os conflitos de interesses iniciam-se, pois, a inserção dessa nova tipologia vai de encontro às normativas patrimoniais e também contrários à diretrizes vigentes no âmbito municipal. Apesar disso, as transformações prevaleceram nessa produção imobiliária que ocorre ao longo dos anos 2000, sendo marcada pela aprovação de projetos que não seguem o aparato regulatório. Tal ação se constitui enquanto principal problemática nessa nova produção, em que os interesses privados passam a ser sobrepostos ao aparato regulatório. Paralelo a essa produção à revelia da legislação vigente, essa área continuou sendo foco de requalificações, introdução de equipamentos culturais e se consolidando enquanto “cartão postal da cidade”, desenhando uma paisagem distinta da que era protegida pelo Instituto do Patrimônio Histórico, e mesmo pela legislação municipal que considerava a restrição de gabarito no entorno dos parques municipais, tendo em vista diretrizes ambientais.

Por sua vez, ao analisar os licenciamentos foi notado que a preocupação com as normativas patrimoniais, edíficas e/ou ambientais, não estavam presentes nos pareceres que garantiram a vitória do setor imobiliário nessa produção espacial. Ao invés disso, foi verificado pelo estudo o constante questionamento à atuação do órgão de preservação do patrimônio e suas normativas vigentes, assim como a desconsideração acerca da historicidade da área e da necessidade de preservação. Desse modo, apreende-se que assim como ocorreram mudanças que buscavam promover uma imagem da cidade moderna durante as décadas de 1930-1940, a produção que vem ocorrendo pós-2000 ainda é marcada pelo anseio da transformação e dos “ideais de desenvolvimento” a partir de uma imagem de cidade, alinhada aos padrões globais de produto imobiliário. Destaca-se, que esta pesquisa optou pela

análise da intermediação de interesses nos processos de licenciamentos, mas outras abordagens podem ser realizadas para o aprofundamento desta problemática, como entrevistas com os agentes públicos e privados que atuam nessa produção, assim como a investigação dos agentes imobiliários atuantes, sua escala de abrangência e estratégias adotadas.

A análise realizada mostra que no recorte espacial pesquisado, o novo vem anulando a espacialidade pré-existente, intensificando o uso do solo e alterando a ambiência histórica, paisagística e ambiental. Essa transformação é assim estruturada por agentes imobiliários que não adaptam os seus interesses às normativas vigentes, antes vem atuando na sua modificação, o que pela literatura e pelas análises apresentadas, foi denominada de produção de legalidade. Essa produção faz referência à aprovação de projetos ou modificação do aparato regulatório para a autorização de solicitações, que pela normativa vigente, não eram aceitos. Assim, o que antes era incongruente passa a ser legalizado, abrindo precedente jurídico e distanciando a prática da produção do espaço da legislação, das normativas e das diretrizes atuantes. Nessa perspectiva, agentes públicos e privados vêm encabeçando as transformações que ocorrem na área central de Campina Grande, sendo este processo marcado por embates, conflitos e contradições. Evidencia-se, a partir dos processos administrativos analisados, que essas infrações no panorama atual são negociáveis e a multa referente ao dano causado vem sendo um dos únicos instrumentos aplicáveis aos infratores.

Nessa perspectiva, o estudo apresentado mostra que a atual produção do espaço da área central de Campina Grande é regida pelos interesses dos agentes urbanos em adaptar essa espacialidade à lógica do lucro. Para isso, as estratégias utilizadas pelo poder público são a de qualificar e de incentivar a “inovação” da área já dotada de infraestrutura e equipamentos. Somado a isso tem-se a influência da iniciativa privada nessa produção. Tais ações vêm se mostrando presentes no processo da política urbana, considerando sua interferência na agenda pública, no processo de formulação das legislações e na implementação dessas regras, que se concretizam a partir da aprovação de projetos à revelia da legislação. Desse modo, confirma-se que entre a teoria e a prática, os agentes urbanos vêm alterando e contribuindo para um planejamento de mercado que fortalece a iniciativa privada e produz essa espacialidade incongruente.

REFERÊNCIAS

ADAMS, Betina. **Preservação urbana: gestão e resgate de uma história**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 2002.

ALBUQUERQUE, Maria Catarina Brito. **Modos de habitar no centro de Campina Grande e as configurações internas dos edifícios verticais nos últimos 20 anos**. Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Campina Grande, 2022.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. Tese de Doutorado. Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP.

ARANHA, Gervácio Batista. **Trem e imaginário na Paraíba e região: Tramas político-econômicas (1880-1925)**. Campina Grande: EDUFCG, 2006.

AZEVEDO, Maria Helena de Andrade. **Patrimônio urbano: O persistente desencontro entre a teoria e a prática observado nas ações do Programa Monumenta**. Tese de doutorado. Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2022.

BARRETO, Cláudia Gonçalves Paes. **Renda fundiária, legislação urbanística, disputa de usos de solo: A transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2013

BERNARDINO, Iana Ludermir. Agentes financeiros, estado e mercados de locação residencial. **Seminário Internacional Moradia de Aluguel na América Latina: Estado, Finanças e Mercados Populares**. São Paulo, 2020.

BONATES, Mariana Fialho. Leis que (des) orientam o processo de verticalização: transformações urbanas em Campina Grande à revelia da legislação urbana. **XI Colóquio Internacional de Geocrítica**. Buenos Aires, 2010.

BOMFIM, Leticia Barbosa. **O novo e o velho centro: Os conflitos da (não) permanência no Centro Histórico de Campina Grande frente a produção imobiliária habitacional**. Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Campina Grande, 2022.

BOMFIM, Leticia Barbosa; ANJOS, Kainara Lira dos. Viver em el centro: Procesos y transformaciones del mercado de la vivienda en el centro. In: CAPITANACHI, Daniel; GUARDAÑO, Maria Concepción; RUIZ, Arturo. **Temas metropolitanos selectos: vivienda, espacio publico y patrimonio**. Ciudad de México: Ediciones Comunicación Científica, 2022.

BOMFIM, Leticia Barbosa; ANJOS, Kainara Lira dos; ALBUQUERQUE, Maria Catarina Brito. Os novos produtos imobiliários verticais nas áreas centrais: Um estudo sobre o mercado de habitação no entorno do Centro Histórico de Campina Grande- Paraíba. **XIX Encontro Nacional da ANPUR (ENANPUR)**. Evento online, 2022.

BOMFIM, Leticia Barbosa; SOUZA JÚNIOR, Xisto Serafim de Santana. Entretempos: História e memória da (des)apropriação na Praça da Bandeira em Campina Grande- Paraíba. **XVIII Encontro Nacional da ANPUR (ENANPUR)**. Natal, 2019.

BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, v. 10, n. 19, p. 24-45, 2008.

CAPEL, Horácio. **La morfología de las ciudades: III Agentes urbanos y mercado inmobiliario**. Barcelona: Ediciones Serbal, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; DE SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto: 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A tragédia urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A cidade como negócio**. São Paulo: Editora Contexto, 2018.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **Área Central – permanências e mudanças: Uma introdução**. Manaus: Ed. UFAM, 2009.

_____. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; DE SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto: 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. Processos, formas e interações espaciais. **Revista Brasileira de Geografia**, v. 61, n. 1, p. 127-134, 2016.

COSTA, Paula Augusta Ismael. Nas trincheiras do urbano o “abandono” e degradação na Rua das Trincheiras, João Pessoa-PB. Dissertação de mestrado. Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2017.

FERNANDES, Marjorie Jordana Garcia; MELO, Alcilia. As transformações da paisagem urbana no Bairro Prata: 1940-2019. In: **XII Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo**, São Paulo-Lisboa. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa, 2020.

IPAC. **Panorama das Instituições Estaduais de Preservação do Patrimônio Cultural**. Fórum Nacional das Instituições Estaduais de Preservação do Patrimônio Cultural, Salvador, 2013.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2010.

JORNAL DA PARAÍBA. **Fascículo Campina Grande 150 anos à frente #1**. Maio de 2014.

LACERDA, Norma. Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife (Brasil). **EURE**. Santiago, v.44, n. 132, pp.113-132, 2018.

LACERDA, Norma; BERNARDINO, Iana Ludermir. Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil). **Cadernos Metr pole**, v. 22, p. 913-934, 2020.

MACÊDO, Jéssica da Silva. PERCEP OES AO CRESCIMENTO VERTICAL: difusão e recep o na cidade de Campina Grande, PB (1942-1969). **6  Seminário Ibero-Americano Arquitetura e Documenta o**. Belo Horizonte, 2019.

MAIA, Doralice Sátyro; CARDOSO, Carlos Augusto de Amorim; ALONSO, Sérgio Fernandes; BEZERRA, Rogério Silva. Campina Grande: dinâmica econ mica e reestrutura o urbana. Permanências e mudanças. In: ELIAS, Denise; SPOSITO, Maria Encarna o Beltrão; SOARES, Beatriz Ribeiro. **Agentes econ micos e reestrutura o urbana e regional: Campina Grande e Londrina**. São Paulo: Editora Outras Expressões, 2013.

MAIA, Doralice Sátyro. Habita o popular e o processo de periferiza o e de fragmenta o urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. **Geosul**, Florianópolis, v. 29, n.58, p. 89-113, jul/dez. 2014.

MAIA, Doralice Sátyro. Cidades Bocas de Sertão: sobre a origem e constitui o do Núcleo Primaz e os primeiros inícios do processo de urbaniza o. In: MAIA, Doralice Sátyro; DA SILVA, William Ribeiro; WHITACKER, Arthur Magon. **Centro e centralidade em cidades médias**. São Paulo: Cultura Acadêmica Editora, 2017a.

MAIA, Doralice Sátyro. A constitui o do centro das cidades Bocas de Sertão: do processo de centraliza o e de constitui o da  rea Central. In: MAIA, Doralice Sátyro; DA SILVA, William Ribeiro; WHITACKER, Arthur Magon. **Centro e centralidade em cidades médias**. São Paulo: Cultura Acadêmica Editora, 2017b.

MALTA, Eder. Consumo e vida urbana nas cidades médias: a reestrutura o da área central de Pelotas. **Anais do II Seminário Nacional de Sociologia da UFS**, 2018.

PEREIRA, Ivanilson; SIMÕES, Matheus; PEREIRA, Vitória Catarine; JALES, Lucas de Souza. O redesenho como ferramenta de reconstru o: (Re)vivendo o antigo Aliança Clube 31 na paisagem urbana central de Campina Grande. **6  Seminário Ibero-americano Arquitetura e Documenta o**. Belo Horizonte, 2019.

PORTAS, Nuno. Velhos Centros Vidas Novas. In: _____. **Os tempos e as formas. Vol. 1 A cidade feita e refeita**. Guimarães: Universidade do Mi o, 2005.

QUEIROZ, Marcus V nicius Dantas de. **Quem te v  não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transforma o (1930 – 1950)**. Campina Grande: EDUFPG, 2016.

QUEIROZ, Marcus V nicius Dantas de. Art Déco em Campina Grande (PB): Valoriza o, patrimonializa o e esquecimento. **Revista UFG**, ano XII, N 8, p.35-40, 2010.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. Editora Perspectiva, 2014.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Editora Record, 1996.

SALGUEIRO, Tereza Barata. Do centro às centralidades múltiplas. In: SPOSITO, M.E.B.; FERNANDES, J.R. **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Porto: CEGOT, 2013, p. 13 - 30.

SANTOS, Milton. **A metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Nobel, 2014.

SANTOS, Raphael Albuquerque. **O novo Açude Velho: A produção de empreendimentos habitacionais multifamiliares no centro de Campina Grande**. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo- Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2018.

SCIFONI, Simone. O patrimônio como negócio. CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A cidade como negócio**. São Paulo: Editora Contexto, 2018.

SCHICCHI, Maria Cristina. Gestão do patrimônio urbano e edificado nos centros históricos das cidades de Campinas e Santos. **Ocullum ensaios**, n. 11-12, p.90-111. Ano: 2010.

SHIMBO, Lucia Zanin. Estado, mercado e capital financeiro na política habitacional. In: **Habitação Social de Mercado**. Belo Horizonte, 2012.

_____. O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010). **EURE (Santiago)**, v. 39, n. 117, p. 215-235, 2013.

_____. **O concreto do capital: Os promotores do valor imobiliário nas cidades brasileiras**. Tese de Livre Docência. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Carlos, 2020.

SILVA, Taís Marculino; RAMALHO, Ângela Maria Cavalcanti. A metáfora do espetáculo vertical: um olhar para a cidade de Campina Grande-PB. **URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.12, e20190222, 2020.

SILVA, Willian Ribeiro da. Shopping centers e a redefinição da centralidade em cidades médias brasileiras. In: MAIA, Doralice Sátyro; DA SILVA, William Ribeiro; WHITACKER, Arthur Magon. **Centro e centralidade em cidades médias**. São Paulo: Cultura Acadêmica Editora, 2017.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo. Editora Mackenzie, 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro. Editora Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Centros e centralidades no Brasil. In: FERNANDES, José Alberto V. Rio; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Porto: CEGOT, 2013.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades médias: Espaço em transição**. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007.

TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. México: Edicol, 1979.

VARGAS, Heliana C.; CASTILHO, Ana Luisa Howard. **Intervenções urbanas em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri-SP: Manole, 2015.

VILLAÇA, Flavio. A Segregação urbana. In: VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Nobel, 2012. (p. 41 – 88).

ZANCHETTI, S. M. Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão. **Cadernos de estudos sociais**, v. 19, n. 1, 2003.

ZANCHETTI, S. M; LAPA, T. Conservação Integrada: evolução conceitual. In: LACERDA, Norma; ZANCHETTI, Silvio Mendes. **Plano de gestão da conservação urbana: conceitos e métodos**. Olinda: CECI, 2012, pp. 18-32, 2012.