A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO ALTIPLANO, JOÃO PESSOA-PB

Estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade

AGOSTO - 2013

Maria Andreína Moreira Fernandes

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA

CENTRO DE TECNOLOGIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

MARIA ANDREÍNA MOREIRA FERNANDES

A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO ALTIPLANO, JOÃO PESSOA - PB

ESTRATÉGIAS, INICIATIVAS E INTERESSES DOS AGENTES QUE PRODUZEM A CIDADE

João Pessoa – PB
Agosto de 2013.

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA

CENTRO DE TECNOLOGIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

MARIA ANDREÍNA MOREIRA FERNANDES

A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO ALTIPLANO, JOÃO PESSOA - PB

ESTRATÉGIAS, INICIATIVAS E INTERESSES DOS AGENTES QUE PRODUZEM A CIDADE

Dissertação apresentada como requisito à obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração de Tecnologia da Arquitetura, do Centro de Tecnologia da Universidade Federal da Paraíba.

Orientadora: Profª. Drª. Doralice Sátyro Maia

João Pessoa – PB
Agosto de 2013.

F363r Fernandes, Maria Andreína Moreira.
A (re)produção do espaço urbano no Bairro Altiplano, João Pessoa-PB: estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade / Maria Andreína Moreira Fernandes.-- João Pessoa, 2013.
285f. : il.
Orientadora: Doralice Sátyro Maia
Dissertação (Mestrado) – UFPB/CT
1. Arquitetura e urbanismo. 2. Tecnologia da arquitetura. 3.Planejamento urbano. 4. Mercado imobiliário. 5. Produção do espaço - Bairro Altiplano - João Pessoa-PB.

UFPB/BC CDU: 72+711(043)

"A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO ALTIPLANO, JOÃO PESSOA-PB: Estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade"

Por

Maria Andreína Moreira Fernandes

Dissertação aprovada em 30 de Agosto de 2013

Prof.ª Dr.ª Doralice Sátyro Maia – UFPB
Orientadora

Prof.ª Dr.ª Marcele Trigueiro de Araújo Morais – UFPB
Examinadora Interna

Prof. Dr. Wendel Henrique – UFBA
Examinador Externo

João Pessoa-PB
2013

Dedico este trabalho
a todos aqueles
que de alguma maneira
se preocupam e lutam
pela justiça e pelo bem comum
na construção da cidade.

AGRADECIMENTOS

A **Deus**, por crer que nossa existência pressupõe uma outra infinitamente superior.

Aos **meus pais, João Bosco e Francisca**, por não permitirem faltar nenhum tipo de estímulo aos meus estudos e pela compreensão durante minhas ausências.

À **minha irmã, Eugênia**, pela confiança depositada, por nunca duvidar da minha capacidade de chegar ao fim, independente de qual seja o desafio.

Ao meu amor **Fábio Sérgio**, meu refúgio, minha fortaleza, a paz que me é tão bem-vinda nos momentos de inquietação. Obrigada por estar ao meu lado, superando obstáculos, compartilhando conquistas, construindo passo a passo o futuro que almejamos.

A **Giovani Andrade**, parceiro na arquitetura, pelo apoio incondicional e pelo esmero que conferiu ao material gráfico deste trabalho a qualidade que tanto busquei. Por opinar, por aconselhar, por ser os olhos que vislumbram e me contam sobre o que está ao longe, me ajudando a compreender as coisas que antes eu não era capaz. Obrigada por estar sempre um passo à frente, guiando-me com entusiasmo rumo a um futuro cheio de possibilidades.

A todos os que fazem parte da **equipe do Escritório Giovani Andrade - Arquitetura** pela torcida constante. A **Mirela Coelho** pela tradução do resumo. Em especial a **Nathalia Nishida**, que com presteza e competência representou em inúmeros momentos as mãos que me faltavam para a célere execução das tarefas.

À professora **Drª Bertilde Moura Filha**, por ter conduzido meus primeiros passos na pesquisa acadêmica, desde a graduação, ensinando-me a enxergar a Arquitetura com os olhos do coração para depois analisá-la sob o julgo da ciência.

À minha **orientadora Drª Doralice Sátyro Maia**, por ampliar meus horizontes ao apontar os caminhos da interdisciplinaridade. Obrigada por me mostrar que a distância física nada significa quando existem tantas maneiras de se fazer efetivamente presente. A seriedade combinada ao entusiasmo com que encara sua profissão resulta em orientações justas e precisas. Pelas leituras indicadas, as inúmeras e minuciosas correções, os gestos incentivadores, as injeções de ânimo e autoconfiança, meu eterno obrigada.

Ao Dr. **Wendel Henrique** pelo tempo dedicado às sucessivas avaliações e pela inestimável contribuição em todas as etapas da elaboração deste trabalho.

À **Drª Marcele Trigueiro**, pelas contribuições dadas à minha formação desde a graduação, passando pelas bancas do mestrado, até o convívio cotidiano nos corredores acadêmicos. O estágio de docência foi uma oportunidade de acompanhar de perto uma profissional em quem me espelho como exemplo de competência, dedicação, comprometimento ético e respeito ao próximo.

À **coordenação do PPGAU/UFPB**, representada nas pessoas do Prof. Dr. Aluísio Braz e posteriormente do Prof. Dr. Márcio Cotrim, e em especial a Sinval, pela constante solicitude em resolver nossos problemas, escutar nossos dramas, alertar-nos sobre nossos direitos e obrigações.

Aos demais **professores do mestrado em Arquitetura e Urbanismo** da UFPB, que de alguma maneira contribuíram para meu crescimento como pessoa e como arquiteta.

Aos meus **colegas de mestrado** pelas experiências compartilhadas, pela amizade cultivada e pelo incentivo mútuo em cada etapa empreendida. A jornada só se encerra quando o último de nós concluir sua tarefa. Obrigada a **Carlos Ribeiro** que emprestou seus valiosos conhecimentos em geoprocessamento na elaboração de parte do material gráfico desta pesquisa. A **Sonale Vasconcelos** por me ajudar a "desbravar" o Website do SIDRA/IBGE.

Aos **colegas e amigos da Arquitetura**, minha profunda admiração pela garra com que cada um trilha seu próprio caminho, sem jamais deixar de se fazer presentes na caminhada um do outro. Através de atitudes e gestos simples, conferiram-me a inspiração necessária à construção deste trabalho. Perdoem-me por não citar nomes, receio cometer o pecado de esquecer algum.

Aos meus **demais amigos**, agradeço pela compreensão em tantas ausências, pelos conselhos, pela companhia, pela cumplicidade, pela diversão, enfim, por todos os momentos vividos e os que ainda estão por vir.

A todos os **entrevistados,** pela confiança e credibilidade conferida a esta pesquisa, permitindo-me adentrar em suas casas, em seus escritórios, em sua história.

Ao escritório **Fábio Henriques – Tecnólogo em negócios imobiliários** por facilitar o acesso aos dados da pesquisa realizada pelo SINDUSCON-JP, e pelas inúmeras conversas que resultaram em verdadeiras aulas sobre o mercado imobiliário em João Pessoa.

À **Prefeitura Municipal de João Pessoa** pela concessão de documentos e informações preciosas para o desenvolvimento do trabalho. À analista e amiga **Camila Fialho** pela presteza e paciência mediante as infindáveis solicitações no decorrer da investigação. A **Maria Rita dos Santos** pela receptividade durante a coleta de dados no Setor de Arquivo.

À **CAPES**, pela bolsa que viabilizou a realização desta pesquisa.

Daquilo que eu sei
Nem tudo me deu clareza
Nem tudo foi permitido
Nem tudo me deu certeza

Daquilo que eu sei
Nem tudo foi proibido
Nem tudo me foi possível
Nem tudo foi concebido

Não fechei os olhos
Não tapei os ouvidos
Cheirei, toquei, provei
Ah Eu!
Usei todos os sentidos
Só não lavei as mãos
E é por isso que eu me sinto
Cada vez mais limpo

(Ivan Lins)

RESUMO

A presente pesquisa aborda a produção espacial do Bairro Altiplano, localizado na zona Leste da cidade de João Pessoa-PB, atualmente foco de um processo de intensa transformação urbana. A publicação do Decreto Municipal nº 5844 em janeiro de 2007 permitiu o adensamento de uma determinada área até então considerada Zona de Restrições Adicionais pelo Plano Diretor da Cidade (1994). Tal medida atraiu investimentos de elevado padrão que deram início a um acelerado processo de verticalização passível de ser percebido e questionado sob diversos aspectos, desde o cunho ambiental, passando pela provável perda do valor cultural e paisagístico do lugar, chegando a reflexões sobre a legislação urbana aplicada e a capacidade física do Bairro de suportar as novas demandas. Analisar esse bairro sob a ótica da produção do espaço foi o caminho trilhado para que se compreendesse a cidade enquanto produto do trabalho social através da articulação entre movimentos como a valorização, o planejamento e a ocupação do espaço urbano. Sendo assim, a presente dissertação objetiva avaliar as transformações recentes que caracterizam a produção do espaço urbano no Bairro do Altiplano em João Pessoa a partir da publicação do Decreto nº 5844/2007 e que relações elas apresentam com as estratégias, iniciativas e interesses dos agentes produtores da cidade no tocante à dinâmica urbana como um todo. Para o desenvolvimento do trabalho e a obtenção dos objetivos traçados, fez-se necessário estabelecer três linhas de ação. A primeira refere-se à pesquisa bibliográfica no intuito de obter um satisfatório embasamento teórico-conceitual acerca dos principais temas necessários ao desenvolvimento desta dissertação. A segunda linha de ação está relacionada à pesquisa realizada em campo, composta por visitas *in loco*, pesquisa documental e aplicação de entrevistas. Foram entrevistados representantes de incorporadoras atuantes na área, imobiliárias, moradores, arquitetos e funcionários públicos ligados ao planejamento urbano. A terceira linha de ação correspondeu à sistematização e análise do material coletado, tecendo reflexões acerca da situação atual, razões e consequências das decisões urbanísticas aplicadas na área, e tendências futuras de ocupação do Bairro mediante suas relações com o restante da cidade. O estudo realizado revela como o Altiplano vem sendo produzido segundo um complexo jogo de influências e interesses travado por agentes que interagem entre si moldando a construção do espaço urbano e a dinâmica imobiliária da cidade.

Palavras-chave: Bairro Altiplano, planejamento urbano, Estado, mercado imobiliário, produção do espaço

ABSTRACT

The present research approaches the spatial production in Altiplano neighborhood, located at the Eastside of João Pessoa city, which is currently the focus of an intense urban transformation. The publication of Local Ordinance n. 5844 in January 2007 allowed the densification of a determined area until than considered Additional Restricted Zone by the City Master Plan (1994). This resolution attracted upscale investments which started a rapid process of city verticalization up to be noticed and questioned under several features, since the environmental nature, going through the probably lost of cultural and landscaping values of the place, reaching reflections about applied urban legislature and the physical capability of the neighborhood to support the new demands. To analyze this region under the view of the production of the space was the trodden way to comprehend the city as a product of social working through the articulation between fields as the valorization, planning and occupation of urban space. So, the actual dissertation aims to evaluate the recently changes that characters the space production in the Altiplano neighborhood since the publication of Ordinance n. 5844/2007 and what relations they have with the strategies, initiatives and interests of production agents of the city about the whole urban dynamics field. To develop this work and obtain the intended objectives, it was necessary to establish three acting lines. The first refers to the bibliographic research intending to obtain a satisfactory theoretical-conceptual knowledge about two main themes necessary to the development of this dissertation. The second acting line is related to field research, composed by in loco visits, documental research and interviews applying. That was interviewed area acting incorporator´s representatives, architects e public employees related to urban planning. The third line of action corresponded to the organization and analysis of collected material, weaving reflections about the current situation, reasons and consequences of urban decisions applied in the area, and future occupancy tendencies of the sector by its relations with the whole city. The realized study reveals how the Altiplano have been produced by a complex game of influences and interests done by agents who interact between themselves framing the urban space construction and the real estate market dynamics of the city.

Key words: Altiplano Neighborhood, urban planning, State, real estate market, spatial production.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 e Figura 2: Vista da orla a partir do mirante do Cabo Branco, em dois momentos, 2010 e 2012, evidenciando os edifícios do Altiplano, situados sobre o tabuleiro..... 3
Figura 3: Vista aérea da falésia morta do bairro do Cabo Branco, evidenciando-se em primeiro plano a planície litorânea, e em segundo plano, o tabuleiro costeiro em 2007, antes da verticalização. 17
Figura 4: Mapa da cidade de João Pessoa, denominada na época de Frederica, destacando os primeiros traços de ocupação. 23
Figura 5: Atividade pesqueira na praia de Tambaú (s.d.). 25
Figura 6: Vista aérea da praia do Cabo Branco, de onde se pode observar também a falésia que divide os bairros Cabo Branco e Altiplano, este último ainda não ocupado (s.d.)..... 26
Figura 7: Vista do tabuleiro acima da falésia e da praia de Tambaú a partir da torre do antigo Convento dos Capuchinhos (1967). Ao fundo observa-se em construção o edifício João Marques de Almeida, no Bairro Cabo Branco..... 26
Figura 8: Vista aérea das residências de alto padrão construtivo instaladas no Bairro do Altiplano..... 32
Figura 9: Imagem de satélite destacando as ocupações irregulares encontradas no Bairro Altiplano. 34
Figura 10 e Figura 11: Parte da Vila São Domingos construída em espaço público (lote que deveria ter sido urbanizado como praça) e acesso da Comunidade do Rabo do Ralo, respectivamente. 34
Figura 12 e Figura 13: Vista dos edifícios construídos no Bairro do Altiplano a partir de 2007. 37
Figura 14: Maquete eletrônica do relevo da área em estudo. Destacados em vermelho, encontram-se os limites do Bairro Altiplano. 50
Figura 15: Fotografia da orla do Bairro Cabo Branco. Observa-se a presença da falésia ao fundo, recoberta de vegetação, e evidenciam-se os prédios construídos sobre o tabuleiro. 50
Figura 16: Vista da Av. João Cirylo da Silva, evidenciando-se seus lotes lindeiros desocupados. 55
Figura 17: Montagem de Aerofotocarta abrangendo parte da cidade de João Pessoa. Em vermelho está delimitado o Bairro do Altiplano. 59
Figura 18: Montagem de Aerofotocarta abrangendo parte da cidade de João Pessoa. Em vermelho está delimitado o Bairro do Altiplano. 59
Figura 19: Vista de satélite abrangendo parte da cidade de João Pessoa. Em vermelho está delimitado o Bairro do Altiplano. 60
Figura 20: Fotografia de área residencial unifamiliar do Bairro, evidenciando a padronização das casas do Conjunto Altiplano. 67
Figura 21 e Figura 22: Exemplos de comércio e serviços de bairro localizados no Altiplano. 69
Figura 23: Fluxo congestionado de veículos no girador que dá acesso ao Bairro às 8:00. . 75
Figura 24: Imagem de satélite do acesso da Av. Beira Rio para a Av. João Cyrilo da Silva, destacando os Bairros tangentes ao girador. 76
Figura 25 e Figura 26: Fotografias da placa de divulgação da Prefeitura e da respectiva obra de duplicação da via que dá acesso à Av. João Cyrilo da Silva. 77
Figura 27: Obra de duplicação da Av. João Cirylo da Silva. 77

Figura 28: Esquema conceitual do sistema sanitário. A árvore branca esquematiza a rede de água, e a preta representa a rede de esgoto. Nos ramos finos estão os usuários. Nos troncos, as coletoras. 79
Figura 29: Imagem de placa de divulgação das obras de implantação do sistema de esgotamento sanitário do Bairro Altiplano realizadas pela CAGEPA. 81
Figura 30 e Figura 31: Fotografias das ruas internas do Bairro, com enfoque na iluminação noturna. 83
Figura 32 e Figura 33: Vistas de ângulos diferentes da Praça Governador José Targino, evidenciando o equipamento urbano existente. 87
Figura 34: Vista do quiosque e parque infantil localizado sobre o espaço público citado. ... 88
Figura 35 e Figura 36: Vista da fachada das duas escolas públicas existentes no Bairro Altiplano. 88
Figura 37 e Figura 38: Fotografias de dois exemplares de igrejas encontradas no Bairro Altiplano: a igreja católica à esquerda e o templo maçônico à direita. 89
Figura 39: Vista do espaço público inicialmente destinado ao uso de praça, mas que não foi urbanizado pela Prefeitura, sendo atualmente utilizado pela comunidade como campo de futebol. 89
Figura 40: Placa de divulgação da escola particular que será implantada no Bairro. 90
Figura 41: Vista aérea do acesso principal do Altiplano, com destaque em vermelho para a área de preservação ambiental que teve seu zoneamento modificado. Em azul, marcados esquematicamente os rios que percorrem o perímetro do Bairro. Observa-se a grande massa de vegetação que possivelmente sofrerá alteração mediante a nova legislação. ... 109
Figura 42: Vista da falésia a partir de um mirante na Ponta do Seixas, de onde se pode observar a perda da caracterização da barreira por conta dos edifícios construídos no Altiplano**.** Destacado em vermelho encontra-se a marcação da linha de coroamento da falésia. 116
Figura 43: Croqui esquemático que explica o limite de extrapolação para um coeficiente máximo de aproveitamento de 3, considerando o coeficiente básico 1. 122
Figura 44: Dinâmica do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU). 131
Figura 45: Publicidade do edifício de apartamentos Alvorada (1958), Leonardo Stuckert. 141
Figura 46: Edifício de apartamentos Santo Antônio. 141
Figura 47: Panorama da praia do Cabo Branco e Tambaú no início de sua ocupação (s.d.). 142
Figura 48, Figura 49, Figura 50 e Figura 51: Fotografias dos primeiros edifícios altos construídos na orla de Tambaú e Cabo Branco na década de 1960. Respectivamente: 1- Ed. São Marcos; 2- Ed. Borborema; 3- Ed. Beiramar; 4- Ed. João Marques 142
Figura 52: Implantação dos primeiros edifícios construídos na orla de João Pessoa. 143
Figura 53: Escalonamento das alturas dos edifícios. Regulamentação do artigo 229 da constituição estadual, pelo plano diretor de João Pessoa. 146
Figura 54: Foto aérea do Bairro de Manaíra sentido Leste- Oeste. 147
Figura 55: Vista panorâmica da orla do Cabo Branco, evidenciando-se a falésia e a massa edificada do Altiplano em segundo plano. 148
Figura 56: Cartaz publicitário evidenciando a localização do Altiplano Cabo Branco para os interesses do capital imobiliário. 149
Figura 57 e Figura 58: Anúncios publicitários de empreendimentos voltados para os setores mais populares da sociedade no bairro do Geisel e Mandacarú, zona Sul e Norte de João

Pessoa, respectivamente, com destaque no segundo para a forma de financiamento bancário oferecida pela Caixa Econômica Federal. 152
Figura 59: Planta baixa do Edifício Saint Michel Boulevard, com 452m² (área computada pela PMJP). 162
Figura 60: Planta baixa do Edifício Tours Mont Blanc, com 317m² (área computada pela PMJP). 164
Figura 61: Planta baixa publicitária da área de lazer do Edifício Mansões Heron Marinho. 165
Figura 62: Planta baixa publicitária da área de lazer do Edifício Altiplano Residence Club. 166
Figura 63: Planta baixa publicitária da área de lazer do Edifício Next Towers Smart Home. 166
Figura 64: Planta baixa do apartamento de 71,90m² (área computada pela PMJP). Ed. Next Towers. 168
Figura 65: Planta baixa do apartamento de 68,24m² (área computada pela PMJP) do Ed. Almanara. 169
Figura 66 e Figura 67: Anúncios publicitários do empreendimento Tour Geneve ressaltando o pioneirismo na tipologia *Mix Building* em João Pessoa e a localização privilegiada. 171
Figura 68: Propaganda de empreendimento do Altiplano na capa de revista de circulação local, com destaque para a tipologia de *Mix Building*. 173
Figura 69: Fotografia da vista de entrada do Bairro do Altiplano desde a Avenida Beira Rio (José Américo de Almeida). Em primeiro plano, uma placa da Empresa Alliance, onde se lê "aqui se vive melhor". Ao fundo, se avistam os condomínios verticais que estão sendo construídos na área. 184
Figura 70: Placa situada numa das principais vias do bairro, valorizando a localização dos empreendimentos no Altiplano: "Para viver melhor, um Altiplano mais verde, mais desenvolvido, mais cheio de vida". 185
Figura 71: Material publicitário do Greenmare Club Residence. Referência à natureza e à sensação de liberdade são os focos da propaganda. 185
Figura 72, Figura 73, Figura 74 e Figura 75: Maquetes eletrônicas de divulgação de quatro empreendimentos localizados no Bairro Altiplano evidenciando o entorno em meio à natureza. 186
Figura 76 e Figura 77: Entornos dos empreendimentos de alto padrão do Altiplano evidenciando a falta de humanização no espaço da rua. 190
Figura 78: Fachada do Saint Michel Boulevard, apresentando permeabilidade entre o ambiente público e privado. 192
Figura 79: Vista aérea da Estação Ciência, Cultura e Artes. 193
Figura 80: Imagem de divulgação do Centro de Convenções. 195
Figura 81: Esquema simplificado dos agentes que influenciam de maneira mais marcante na produção do espaço no Bairro do Altiplano. 201
Figura 82 e Figura 83: Maquetes esquemáticas dos volumes verticalizados sobre o relevo dos Bairros Cabo Branco e Altiplano, em João Pessoa. 204
Figura 84: Esquema da dinâmica socioespacial exercida pelos agentes produtores do espaço que atuam no Bairro Altiplano. 205

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Mapa da unidade de relevo Altiplano Cabo Branco, formada pelos Bairros Altiplano Cabo Branco e Portal do Sol. 18
Mapa 2: Mapa do Altiplano e Bairros limítrofes, segundo divisão de Bairros determinada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa. 19
Mapa 3: Bairro Altiplano – Implantação do Loteamento Jardim Bela Vista, em 1938. 28
Mapa 4: Bairro Altiplano – Implantação das 529 unidades habitacionais do Conjunto Altiplano (1978) 30
Mapa 5: Bairro Altiplano – Implantação dos Loteamentos Visão Panorâmica I (1980), Visão Panorâmica II (1985) e Visão Panorâmica III (1990). 31
Mapa 6: Bairro Altiplano – ocupação dos assentamentos irregulares. 33
Mapa 7: Loteamentos implantados na área em estudo. 35
Mapa 8: Classificação geomorfológica da cidade de João Pessoa. 48
Mapa 9: Mapa da Topografia do Bairro Altiplano. 49
Mapa 10: Mapa da cobertura vegetal existente no Bairro Altiplano. 51
Mapa 11: Mapeamento dos corpos d'água existentes no Bairro Altiplano. 52
Mapa 12: Mapa de classificação das vias. Estão demarcadas no mapa a Av. Beira Rio (1), a Av. João Cyrilo da Silva (2) e a Rua Med. João Crisóstomo Ribeiro Coutinho (3). 54
Mapa 13: Mapa de classificação morfológica do Bairro do Altiplano segundo a configuração formal das quadras e lotes. 56
Mapa 14: Mapa dos limites definidores da morfologia urbana do Bairro Altiplano. 63
Mapa 15: Uso e ocupação do solo do Bairro Altiplano. 66
Mapa 16: Uso e ocupação do solo do Bairro Altiplano. Subdivisão dos usos residenciais 68
Mapa 17: Mapa de lotes ocupados e não ocupados do Bairro Altiplano. 71
Mapa 18: Mapa de classificação em relação à pavimentação do sistema viário. 74
Mapa 19: Mapeamento da rede de distribuição de água para o Bairro do Altiplano. As diferenças de cores contidas na legenda representam a variação da bitola da tubulação distribuída pelo Bairro. 80
Mapa 20: Mapeamento da rede de esgotamento sanitário em fase de implantação no Bairro do Altiplano, fornecido pela CAGEPA. As diferenças de cores contidas na legenda representam a variação da bitola da tubulação. 82
Mapa 21: Mapa de infraestrutura social do Bairro Altiplano. 86
Mapa 22: Bairro Altiplano – Zoneamento do solo de acordo com a Lei Municipal nº. 2102/75. 103
Mapa 23: Zoneamento urbano-ambiental do Altiplano Cabo Branco, de acordo como o Decreto Municipal 5363/05. 106
Mapa 24: Mapa da Macrozona Adensável do Altiplano Cabo Branco, onde se encontra delimitada a região sob influência do novo índice de aproveitamento admitido pelo Decreto 5844/2007 107
Mapa 25: Mapa da Macrozona Adensável do Altiplano Cabo Branco, com a modificação do zoneamento que implementou os usos ZA3 e SRE na Quadra 1. 108
Mapa 26: Esquema comparativo dos Mapas de Zoneamento aplicados no Altiplano Cabo Branco. 109
Mapa 27: Recorte do mapa de Macrozoneamento da cidade de João Pessoa, onde são delimitadas as áreas e os parâmetros de adensamento. 111
Mapa 28: Recorte do Mapa de Restrições Adicionais da cidade de João Pessoa. 115

Mapa 29: Mapa da evolução urbana de João Pessoa. 140
Mapa 30: Mapa de localização dos edifícios construídos na orla de João Pessoa na década de 60. 143
Mapa 31: Mapeamento da média de custo dos imóveis por metro quadrado em João Pessoa baseado nos índices do primeiro semestre de 2013. 152
Mapa 32: Mapa de renda média classificada por bairro de João Pessoa. Ano 2000. 156
Mapa 33: Mapa de renda média classificada por bairro de João Pessoa. Ano 2010. 158
Mapa 34: Mapa do custo médio dos imóveis por metro quadrado no primeiro semestre de 2013 em João Pessoa associado ao Mapa de renda média da população residente em João Pessoa, 2010. 160
Mapa 35: Localização das edificações residenciais de uso R6 no Altiplano. 163
Mapa 36: Mapa de zoneamento do Polo Turístico Cabo Branco. 194
Mapa 37: Mapa esquemático de localização dos Bairros em expansão e novos empreendimentos em João Pessoa. 198

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Listagem dos entrevistados, segundo codificação padronizada: T – Técnico da Prefeitura Municipal de João Pessoa; I – Representante de Imobiliária; C – Representante de Construtora; M – Morador de edifício ou residência anterior ao Decreto 5844/2007; A – Arquiteto atuante na área. 9
Quadro 2: Dados de implantação dos loteamentos realizados na área em estudo. 36
Quadro 3: Divisão esquemática das funções desempenhadas pelos promotores imobiliários. 37
Quadro 4: Uso e ocupação do solo para a área delimitada pelo Decreto nº 5844/2007. ... 113
Quadro 5: Variação do preço dos imóveis por metro quadrado em João Pessoa entre 2006 e 2013. 154
Quadro 6: Variação do número de empreendimentos lançados de acordo com quantidade de dormitórios entre o ano de 2006 e o primeiro semestre de 2013. 168
Quadro 7: Relação das empresas e perfil dos empreendimentos lançados no Altiplano entre 2006 e o primeiro semestre de 2013. 170
Quadro 8: Quantidade de habitantes e veículos que serão acrescentados ao cotidiano do Altiplano após a conclusão das obras aprovadas até maio de 2013 pela Prefeitura Municipal de João Pessoa. 176
Quadro 9: Síntese das etapas empreendidas em cada capítulo. 200

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Estimativa de custos por sistema para provimento de infraestrutura de um bairro..... 85
Gráfico 2: Gráfico de valorização do custo médio dos imóveis por metro quadrado nos Bairros Altiplano, Miramar, Tambauzinho e Brisamar entre 2006 e 2012..... 159
Gráfico 3: Gráfico de valorização do custo médio dos imóveis por metro quadrado nos Bairros Altiplano, Manaíra, Cabo Branco e Tambaú entre 2006 e 2012. 159

LISTA DE SIGLAS

ACB – Zona A do Altiplano Cabo Branco

APAN – Associação Paraibana dos Amigos da Natureza

BCB – Zona B do Altiplano Cabo Branco

BNH – Banco Nacional de Habitação

CAGEPA – Companhia de Água e Esgotos do Estado da Paraíba

CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

CCB – Zona C do Altiplano Cabo Branco

CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CRECI-PB – Conselho de Engenharia Civil da Paraíba

CREI – Centro de Referência em Educação Infantil

DCU – Diretoria de Controle Urbano

ESMA – Escola de Magistratura

HU – Hospital Universitário

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IHGP – Instituto Histórico e Geográfico Paraibano

INOCOOP – Instituto Nacional de Orientação das Cooperativas Nacionais

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

LPPM – Laboratório de Projeto, Pesquisa e Memória

MNRU – Movimento Nacional para Reforma Urbana

PMJP – Prefeitura Municipal de João Pessoa

PPGAU – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

RIMA – Relatório de Impacto Ambiental

SAA – Setor de Amenização Ambiental

SECOM – Secretaria de Comunicação

SEINFRA – Secretaria de Infraestrutura

SEPLAN – Secretaria de Planejamento

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SINDUSCON-JP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa

SRE – Setor Residencial Especial

STTrans – Superintendência de Transportes e Trânsito

SUDEMA – Superintendência de Administração do Meio Ambiente

UFBA – Universidade Federal da Bahia

UFPB – Universidade Federal da Paraíba

VGV – Valor Global de Venda

ZAP – Zona de Aproveitamento Prioritário

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZEP – Zona Especial de Preservação

ZPA – Zona de Proteção Ambiental

ZR – Zona Rural

ZR1 – Zona Residencial Principal

ZR2 – Zona Residencial Secundária

ZR3 – Zona Residencial Terciária

ZS – Zona Suburbana

ZU – Zona urbana

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO..... 01

CAPÍTULO 1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO PROCESSO HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO BAIRRO ALTIPLANO 13

1.1 Produção e reprodução do espaço urbano - consolidando o caráter socioespacial da pesquisa.....14

1.2 O Bairro Altiplano - uma área provida de amenidades naturais.....15

1.3 Agentes produtores do espaço urbano 20

1.4 Processo histórico de formação do Bairro Altiplano.....22

CAPÍTULO 2. FORMA, FUNÇÃO E ESTRUTURA - A CONFIGURAÇÃO DO BAIRRO ALTIPLANO 40

2.1 Forma 46

2.1.1 O sítio 47

2.1.2 As ruas 53

2.1.3 Parcelamento do solo – o quarteirão e o lote.....55

2.1.4 Limites e barreiras 62

2.2 Função.....65

2.3 Estrutura ..... Erro! Indicador não definido.

2.3.1 Sistema viário 73

2.3.2 Sistema sanitário 78

2.3.3 Sistema energético 83

2.3.4 Sistema de comunicações 84

2.3.5 Infraestrutura Social.....86

CAPÍTULO 3. UMA PRODUÇÃO TRANSFORMADA PELA LEGISLAÇÃO – A ATUAÇÃO DO ESTADO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO BAIRRO ALTIPLANO 92

3.1 Legislação Federal, Planos Diretores e Códigos de Conduta – a ação do Estado no planejamento e gestão da cidade.....96

3.1.1 Legislação urbano-ambiental do Bairro Altiplano 101

3.1.2 A complementaridade dos zoneamentos 110

3.2 Tributos e outros instrumentos.....120

3.2.1 Solo criado – concessão ou outorga onerosa do direito de construir 120

3.2.2 Operação interligada – alteração de parâmetros urbanísticos mediante contrapartida privada.....125

3.3 Participação popular no planejamento e gestão das cidades – Conselho de Desenvolvimento Urbano.....128

3.4 A importância dos cadastros técnicos e plantas de valores – Geoprocessamento e Sistemas Geográficos de Informação (SGIs) 132

3.5 Obstáculos à implementação dos instrumentos 134

CAPÍTULO 4. MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMÍNIOS VERTICAIS – A BUSCA PELA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO 137

4.1 Expansão urbana e ocupação dos bairros litorâneos - breve histórico da verticalização em João Pessoa 139

4.2 A construção da cidade conduzida pela dinâmica imobiliária 148

4.3 Perfil da verticalização no Altiplano 162

4.4 Um espaço exclusivo para a elite: processo de auto-segregação? 180

CONSIDERAÇÕES FINAIS 199

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 209

ANEXOS 219

INTRODUÇÃO

O espaço intraurbano, incluindo todos os processos que o formam, delineia uma dinâmica de movimento constante, transformando-se e recriando-se em todo momento, em consequência das ações sociais que o produzem. Assumimos aqui a posição de Carlos (1994), que concebe o espaço urbano não somente como o local onde se desenvolve a história, mas também como produto de toda ação humana: “O espaço geográfico não é humano porque o homem o habita, mas antes de tudo porque é produto, condição e meio de toda a atividade humana”. (CARLOS, 1994, p. 33)

Entendemos que a cidade não funciona simplesmente como uma massa modelável, ou como uma máquina controlada pelo Estado. Ela é produto de processos socioespaciais que são resultados de fatores estruturais e essencialmente da interação complexa e do jogo de interesses entre diversos agentes que irão modelar este espaço, sendo o Estado um dos condicionantes deste jogo – apesar de ser este o condicionante crucial, pois detém em mãos o poder de influenciar vários outros agentes.

Partindo desse pressuposto, observamos que é comum a percepção de mudanças na paisagem de cidades brasileiras de porte médio, que não se caracterizam como metrópole, mas que se expandem em velocidades cada vez maiores com o decorrer do tempo. Da mesma maneira, é também possível perceber incrementos pontuais no sistema viário e na infraestrutura urbana dessas cidades, para acompanhar tal expansão ou até mesmo o adensamento de certas áreas. No entanto, quando essas transformações ocorrem de maneira vertiginosa, os resultados logo saltam aos olhos da população, e as consequências são questionadas pela comunidade científica de modo bem mais veemente.

A ideia de desenvolver a pesquisa aqui exposta teve origem em 2010, quando no trabalho final de graduação do curso de Arquitetura, buscamos avaliar o processo de verticalização dos Bairros de Tambaú e Cabo Branco, ambos localizados numa área de planície litorânea da cidade de João Pessoa - PB. Naquele momento, observou-se a existência de um processo que se desenvolvia não na planície onde a urbanização já estava consolidada; mas acima do tabuleiro costeiro, no Bairro do Altiplano, onde atualmente se tem construído grandes edifícios, em uma velocidade alarmante.

A área em estudo vem sendo objeto de consideráveis investimentos públicos e privados, que têm contribuído para a alteração da paisagem e para uma intensificação dos diversos usos que se desenvolvem nestes locais, principalmente sob a demanda turística. Esta “vocação turística” e o seu patrimônio paisagístico, marcado pela presença de uma falésia que acompanha todo o limite Leste de tal Bairro, sempre o tornaram vulnerável a

especulações, fazendo com que esta área venha sofrendo grande pressão por parte dos promotores imobiliários, ávidos pela multiplicação do seu potencial construtivo.

Desde o início de sua ocupação urbana, o Bairro foi marcado por contraditórias intervenções estatais através de zoneamentos que regulamentaram o uso do solo na área propondo normas de ocupação incompatíveis para os terrenos ali loteados, provocando um congelamento das construções. Este processo será detalhado no Capítulo 1, quando se abordará historicamente a ocupação e a expansão urbana do Bairro.

Em 1992, a área do Altiplano foi inserida na Zona de Restrição Adicional[1], no ato da publicação do Plano Diretor de João Pessoa. Neste momento, sua ocupação era tão inexpressiva que o Bairro não participou do mapeamento das zonas adensáveis da cidade.

Ressaltamos a publicação de um novo zoneamento com foco na área do Altiplano, ocorrido em 28 de junho de 2005, por meio do Decreto Municipal nº 5363/05 (Anexo I). Apesar da modificação das subzonas e da permissão de novos usos do solo, várias restrições, principalmente no que se refere à densidade, continuaram a ser bastante rígidas.

O foco principal deste novo decreto, ou seja, o Decreto 5363/05, foi a delimitação do Parque do Cabo Branco, com um núcleo principal denominado Bosque dos Sonhos, próximo ao Farol do Cabo Branco com 680 mil metros quadrados. Destaca-se ainda a instituição de um setor de amenização ambiental que acompanha basicamente toda a extensão da principal via do Bairro, a Avenida João Cyrilo da Silva, na intenção de proteger a Falésia do Cabo Branco.

A publicação desse decreto reforça a intenção do governo municipal de disciplinar a expansão urbana no Bairro do Altiplano, evitando um processo de verticalização semelhante ao que acontece no Litoral Norte de João Pessoa, e preservando assim, os atributos ambientais e paisagísticos da área.

Contudo, em 2007 foi publicado um decreto que põe abaixo todo esse discurso, causando surpresa e indagações aos olhos mais atentos e preocupados com o planejamento da cidade. O Bairro Altiplano, até então considerado Zona de Restrições Adicionais, foi compartimentado, tendo parte de sua área classificada como Zona de Adensamento Prioritário, a partir do Decreto Municipal nº 5.844 aprovado em 08 de janeiro de 2007 (Anexo II).

Deste modo, o Bairro do Altiplano, localizado na zona Leste da cidade de João Pessoa-PB, foi submetido a um processo de intensa transformação urbana, que ainda está em pleno andamento, e já pode ser percebida e questionada sob diversos aspectos, desde

[1] Artigo 23 – As zonas de restrições adicionais são porções da Área Urbana, situadas em zonas adensáveis ou não, nas quais o interesse social de preservação de características ambientais, paisagísticas, históricas e culturais, como patrimônio comum, impõe restrições adicionais ao uso e ocupação do solo (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1994)

o cunho ambiental, passando pela possível perda do valor cultural e paisagístico do lugar, chegando a reflexões sobre a legislação urbana aplicada e a capacidade física do bairro de suportar estas mudanças.

Dentre as alterações constatadas, o fato mais evidente configura-se na acelerada verticalização que vem ocorrendo nos últimos anos, concentrada em uma determinada área do referido Bairro, correspondente ao perímetro permitido pela nova legislação. Desde então, tem-se observado a descaracterização desse espaço, uma vez que as novas edificações construídas sobre a falésia concentram-se em um núcleo bastante definido. A linha definidora da paisagem que se pretendia preservar, ou seja, o limite da falésia começa a deixar de existir por causa dos edifícios localizados no tabuleiro onde se situa o Bairro do Altiplano.

Figura 1 e Figura 2: Vista da orla a partir do mirante do Cabo Branco, em dois momentos, 2010 e 2012, evidenciando os edifícios do Altiplano, situados sobre o tabuleiro.

Fonte: Arquivo pessoal, abril/2010 e junho/2012, respectivamente.

A implementação do decreto que promoveu o adensamento para esse setor da cidade desde 2007 tem trazido grande visibilidade para o bairro, atraindo construtoras sediadas em outros estados, contribuindo assim para a rápida valorização do solo urbano naquela área. As alterações decorrentes deste processo já são bastante evidentes, como se podem observar nas figuras 01 e 02. Contudo, alerta-se para o fato de que a questão não se restringe apenas ao impacto visual.

Avaliando o cenário geral, é possível afirmar que diante da polêmica recorrente sobre a liberação da taxa de ocupação em vigor; dos problemas viários que começam a se apresentar devido ao aumento da densidade no local; e do questionamento quanto à capacidade de infraestrutura para atender a essa demanda; tornou-se evidente a necessidade de se trabalhar tais temas à luz de uma perspectiva ainda pouco abordada no âmbito dos urbanistas formados pela UFPB: a da produção do espaço urbano, entendendo este espaço como produto do trabalho social.

Da mesma forma, faz-se necessário compreender os processos que se dão no cenário intraurbano, quem são os agentes produtores desse espaço, e consequentemente, averiguar as perspectivas de futuro para a área em questão, contribuindo para a construção de uma reflexão crítica acerca da atual gestão urbana.

Diante do panorama que se forma, o objetivo geral desta pesquisa pode ser expressado pela elaboração da seguinte pergunta central: quais as transformações recentes que caracterizam a produção do espaço urbano no Bairro do Altiplano em João Pessoa, a partir da publicação do Decreto 5844/2007, e que relações elas apresentam com as estratégias, iniciativas e interesses dos agentes produtores da cidade no tocante à dinâmica urbana da cidade como um todo?

Uma vez formulado o questionamento central, para que a pesquisa pudesse ser direcionada com um foco mais preciso, algumas subquestões se desdobraram a partir daquela pergunta inicial: 1. Quem são os principais agentes da produção do espaço, e como se dão as relações traçadas entre os responsáveis pelas recentes modificações da área de estudo? 2. Como se caracterizam as transformações ocorridas no uso do solo do Bairro do Altiplano, bem como as alterações na sua infraestrutura urbana desde o início da sua ocupação urbana? 3. Como se configura a dinâmica das alterações sofridas pela morfologia urbana da área estudada antes e depois da promulgação do Decreto 5844/2007? 4. Quais as razões que determinaram a modificação do uso do solo do Bairro Altiplano, culminando na sua transformação em Zona de Adensamento Prioritário? 5. Que tipos de edificação estão sendo construídos na área e qual o valor dos imóveis comercializados? 6. Quais as possíveis consequências advindas do atual processo de verticalização e adensamento que ora ocorre no Bairro?

Costa (2000), ao estudar o processo de verticalização da cidade de Natal, descreve uma situação muito parecida com a que se desenvolve em João Pessoa. O autor chama atenção para o surgimento de uma nova concepção de morar, quando uma parte da população de maior renda da cidade começa a ser atraída pelas vantagens de residir em condomínios fechados verticais ou horizontais, passando assim a usufruir de atributos como boa localização, infraestrutura adequada, sensação de segurança, e acima de tudo, o status social que circunda este tipo de moradia.

Contudo, apesar dos argumentos citados acima serem bastante utilizados como *marketing* publicitário, o que se coloca em pauta nesta pesquisa não é o processo de verticalização do Altiplano como uma “nova concepção de morar”. João Pessoa já contava com outros processos de verticalização que antecedem o ora analisado, particularmente no

litoral, como os Bairros de Manaíra, Cabo Branco e Tambaú[2]. Chama-se a atenção para o fato de que a legislação até 2007 transparecia uma forte tendência à preservação dos atributos paisagísticos da área, procurando justamente evitar o cenário que vinha se formando nos bairros citados, localizados no Litoral Norte da cidade.

Sendo assim, com o intuito de compreender o processo que ocorre no Altiplano, a presente dissertação aborda as repercussões da medida legislativa decretada em 2007, a partir da problemática anteriormente anunciada e que se intensifica devido às alterações no uso do solo e aos consequentes processos de verticalização e adensamento urbano, considerando neste caso, a área do Bairro diretamente atingida pelo Decreto nº 5844/2007.

Para o desenvolvimento do trabalho e conclusão dos objetivos traçados, fez-se necessário estabelecer caminhos de pesquisa, estruturados aqui em 3 linhas de ação.

A primeira refere-se à pesquisa bibliográfica necessária para que se obtivesse um satisfatório embasamento teórico-conceitual acerca dos principais temas abordados nesta dissertação. Portanto, baseamo-nos inicialmente em leituras a partir de livros, revistas, notícias de jornais retiradas da base de dados do Laboratório de Projeto, Pesquisas e Memória (LPPM) da UFPB e de periódicos da atualidade, dissertações de pós-graduação, monografias e artigos encontrados em *sites* via internet, todos acompanhados de discussões necessárias ao conhecimento e ao entendimento das teorias e dos conceitos que constituem a fundamentação teórica desta pesquisa.

Partindo de uma listagem bibliográfica, buscamos inicialmente reunir os subsídios essenciais para compreensão do assunto em questão que iriam fornecer as informações necessárias para a construção de uma base de conceitos e dados sobre as temáticas em estudo. Através dessas bases foi construído um acervo que aborda principalmente os seguintes temas: produção e reprodução do espaço; morfologia urbana; especulação imobiliária; valor de uso do solo; adensamento urbano; segregação socioespacial; processos de verticalização; incluindo um levantamento atualizado da legislação urbana em João Pessoa, especialmente na área de abrangência da pesquisa.

Dentre os assuntos supracitados, a raiz para a discussão pretendida situa-se na conceituação da temática da produção do espaço urbano, que pode ser compreendida através de estudos multidisciplinares, incluindo sociológicos, geográficos e urbanísticos, e poderá ser encontrada permeando as discussões durante todo o decorrer do trabalho.

Conhecer o pensamento de autores como Henri Lefebvre, David Harvey, Horacio Capel, Manuel Castells, Milton Santos, Peter Hall, Flávio Villaça, entre tantos outros que discutem o urbano a partir de uma visão dialética, permitiu-nos estabelecer uma base

[2] Cf. MOREIRA, R. C. C. **A Questão do Gabarito na Orla Marítima de João Pessoa - Bairros de Manaíra, Tambaú e do Cabo Branco**. Dissertação de Mestrado. PPGEUA. UFPB, 2006.

teórica acerca do espaço urbano e sua produção tendo em vista a abordagem crítica que eles fazem do fenômeno urbano sob a perspectiva do modo de produção capitalista. Nem todos os autores citados são arquitetos ou urbanistas, mas acreditamos que "só assim, ultrapassando os muros delimitadores dos saberes, conseguiremos chegar mais próximo da realidade" (MAIA, 2000)

Conduzimos nossa pesquisa pautando-nos numa via de mão dupla: a análise desenvolvida a partir do arcabouço teórico caminha lado a lado com a contextualização do objeto empírico, lugar onde os fenômenos se desenrolam. Deste modo, a teoria funcionará como base conceitual para a análise da realidade, sem se descolar, em momento algum, da prática e da totalidade.

A segunda linha de ação está relacionada à pesquisa realizada em campo, que possui papel fundamental para o levantamento, averiguação e constatação de todos os dados necessários para a realização deste estudo. Para facilitar o entendimento, dividimos em três os tipos de pesquisas de campo necessários para a concretização do trabalho:

a) Visitas *in loco*

As visitas realizadas ao Bairro do Altiplano configuram-se como um dos mais importantes procedimentos da pesquisa. Durante todo o processo, por inúmeras vezes se fez necessário recorrer ao local de estudo para reconhecimento da área, constatação da situação atual em relação à infraestrutura urbana, levantamento dos usos do solo com planta-base por lotes, e coleta de fotografias para observação das mudanças no decorrer do período da pesquisa, contribuindo assim, para a formação do perfil morfológico do bairro.

b) Pesquisa documental

Esta etapa do trabalho exigiu a realização de visitas a instituições como Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cartório de registro de imóveis responsável pela área de estudo (Eunápio Torres); para coleta de informações, dados técnicos e estatísticos, fotografias aéreas do trecho em estudo, legislação vigente, entre outros instrumentos que possibilitaram construir um quadro quanto mais completo possível de contextualização e caracterização da área trabalhada, incluindo a colocação em pauta das recentes polêmicas envolvidas no processo de adensamento do Bairro.

Ao lado do levantamento bibliográfico e das visitas *in loco*, a pesquisa documental foi uma das primeiras ações realizadas, e que mais custou a ser concluída. A burocracia dos órgãos públicos e a qualidade nem sempre razoável do material fornecido são entraves que configuraram tal atividade como um processo lento e de difícil execução.

Uma vez finalizada a pesquisa nos livros de Habite-se e de Alvarás da Prefeitura Municipal de João Pessoa, com vistas a observar as movimentações que ocorreram no bairro no período de 2005 até os dias atuais – tais como remembramentos, desmembramentos, demolições, construções, entre outras –, iniciamos a busca no Arquivo pelos processos correspondentes à construção dos edifícios que interessam a este estudo.

A partir dos dados levantados, como o número do processo de alvará de construção dos edifícios de uso R6[3], foi possível localizar no Arquivo da Prefeitura os projetos arquitetônicos de tais edificações, que por sua vez trouxeram preciosas informações como índice de ocupação e aproveitamento do lote, para que fossem comparados junto à legislação vigente. Os processos de alvará dos edifícios forneceram também dados acerca da contrapartida social, ou seja, o incremento na infraestrutura do bairro, negociado para a permissão da construção desses empreendimentos. Tendo a Prefeitura permitido o acesso a estes documentos, apresentamos neste volume um panorama da verticalização que ora ocorre no Altiplano, a partir da caracterização dos edifícios residenciais multifamiliares construídos na área[4].

Na fase final da pesquisa, buscamos ainda coletar num dos principais jornais da cidade a variação no preço dos imóveis no Bairro estudado desde o ano de 2005 com vistas a traçar um perfil da especulação imobiliária praticada no referido espaço. O procedimento de pesquisa foi o de verificar os anúncios imobiliários do primeiro domingo de cada mês, iniciando-se em janeiro de 2005 e finalizando em dezembro de 2012 no Jornal Correio da Paraíba, por ser este um dos jornais de maior circulação na cidade.

Esta pesquisa foi inviabilizada, entretanto, pela falta das fontes de informação nos arquivos públicos de João Pessoa. Durante o período em que se pretendia realizar a coleta dos dados, o setor de arquivo do próprio Jornal Correio da Paraíba encontrava-se em reforma, sem previsão para retorno. Outros dois arquivos da cidade, a Fundação Casa José Américo, e o Arquivo Histórico do Espaço Cultural José Lins do Rêgo, possuíam os exemplares necessários, mas não armazenavam o Caderno de Classificados, tornando impossível a pesquisa, uma vez que era neste volume que se poderiam encontrar os preços

[3] De acordo com Código de Urbanismo de João Pessoa (2001), em seu Anexo 8, que trata da classificação e codificação do uso do solo, a tipologia de uso R6 consiste nas residências multifamiliares contendo mais de duas habitações por lote, agrupadas verticalmente em edificações que tenham altura de mais de 3 (três) pavimentos, considerando-se obrigatório o uso de pilotis.

[4] Alerta-se para o fato de alguns processos não terem sido encontrados, ou por se tratarem de documentos antigos (não registrados no Banco de Dados do Arquivo), ou porque constavam no sistema terem sido retirados do Arquivo e estarem localizados em setores de difícil acesso, como a sala do Diretor de Controle Urbano. Apesar de se tratarem de documentos públicos, que a Prefeitura teria portanto que disponibilizá-los para a consulta dos cidadãos, muitas vezes esbarramos nestes tipos de entraves, pois a busca dos processos que foram removidos do Arquivo ficava submetida à "boa vontade" e ao "tempo" de funcionários pouco interessados no rendimento e nos resultados da pesquisa.

dos imóveis à venda. Finalmente, fomos informados de que o Instituto Histórico e Geográfico Paraibano possuía os exemplares de 2005 a 2012, incluindo os Classificados. Quando a pesquisa já estava avançada, descobriu-se que faltavam vários meses, de anos distintos. Impossibilitados de continuar, e mediante a restrição de tempo para iniciar nova pesquisa em outro jornal, tivemos que desistir desta metodologia.

Para ter acesso à variação de preço dos imóveis, adotou-se então como base a pesquisa de mercado realizada mensalmente pelo SINDUSCON-JP (Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa). A cada mês, a empresa contratada para desenvolver a pesquisa coleta informações acerca das transações imobiliárias referentes a edifícios multifamiliares realizadas pelas construtoras de João Pessoa, e compatibiliza em tabelas os dados fornecidos, tais como: empreendimentos oferecidos por bairro, valor global de venda (VGV), preço do metro quadrado, perfil das unidades oferecidas, quantidade de unidades vendidas, etc. Através de contato direto com o escritório responsável por esta empresa, o Fábio Henriques – Tecnólogo em negócios imobiliários, obteve-se acesso aos dados necessários para que se traçasse um panorama da valorização imobiliária ocorrida no Altiplano de 2005 aos dias atuais.

c) Aplicação de entrevistas

De acordo com Richardson (1999), a tipologia de “entrevista não estruturada” é indicada quando o entrevistador não deseja impor sua visão da realidade, ou pressupõe-se que não se conhece bem a população que será entrevistada. Este tipo de entrevista permite obter do entrevistado aquilo que ele considera serem aspectos relevantes de determinado problema. O autor classifica duas formas de abordagem: dirigida, quando se possui um roteiro com perguntas precisas, pré-formuladas e com uma ordem preestabelecida; e guiada, que se utiliza de um guia de temas a ser explorado durante o percurso da entrevista. Enquanto na primeira, a estrutura da entrevista pode constranger a iniciativa do entrevistado, na segunda modalidade, as perguntas são elaboradas durante o processo, e a ordem dos temas não está preestabelecida. O roteiro temático permite uma maior maleabilidade na conversa, deixando o entrevistado mais à vontade para expor questões muitas vezes complexas, que envolvem suas decisões pessoais enquanto profissional.

Deste modo, iniciamos o processo de realização de entrevistas não estruturadas guiadas, com o objetivo de coletar informações e depoimentos de diversos agentes que compõem a dinâmica das transformações urbanas na área. Foram entrevistados representantes de incorporadoras atuantes na área, imobiliárias, e moradores dos edifícios construídos em fase anterior ao decreto. Conversamos ainda com funcionários públicos da Prefeitura Municipal de João Pessoa, que estivessem diretamente ligados à elaboração das

áreas delimitadas pelos decretos, com o propósito de melhor compreendermos os motivos e os processos que se dão na construção deste tipo de legislação. Além destes, procuramos ouvir outros funcionários voltados para o setor de análise dos projetos, proteção ambiental e planejamento da cidade, no intuito de solucionar algumas questões emergentes ao longo do trabalho. Atentou-se ainda, para a necessidade de se conversar com arquitetos responsáveis pelos projetos dos prédios em questão, uma vez que esses personagens também atuam sobre o espaço, estando presentes durante a tramitação dos processos na Prefeitura, e principalmente, contribuindo para a modelagem estética do cenário que se forma. Organizamos um quadro (Quadro 1) contendo a listagem das personalidades entrevistadas, codificando-as de acordo com a função que assumem enquanto categoria de agente produtor, e com a ordem de realização das entrevistas, no intuito de resguardar o seu anonimato. Este código servirá como referência quando citarmos tais interlocutores no decorrer do texto.

Quadro 1: Listagem dos entrevistados, segundo codificação padronizada: T – Técnico da Prefeitura Municipal de João Pessoa; I – Representante de Imobiliária; C – Representante de Construtora; M – Morador de edifício ou residência anterior ao Decreto 5844/2007; A – Arquiteto atuante na área.

LISTAGEM DOS ENTREVISTADOS		
CÓDIGO	**DATA**	**FUNÇÃO**
T-01	05/10/12	Técnico da Prefeitura relacionado ao setor de análise no período da publicação do Decreto 5844/2007
I-02	22/10/12	Representante de imobiliária atuante na área em estudo
M-03	22/10/12	Morador do Edifício Netanyahu
M-04	22/10/12	Morador do Edifício Netanyahu
C-05	23/10/12	Representante da construtora Brascon
C-06	29/10/12	Representante da construtora Vertical Engenharia
C-07	30/10/12	Representante da construtora Enger
M-09	31/10/12	Morador do Edifício Renoir
M-10	31/10/12	Morador do Edifício Renoir
T-11	01/11/12	Técnico da Prefeitura relacionado à Secretaria de Meio Ambiente
C-12	05/11/12	Representante da construtora Alliance
I-13	05/11/12	Representante de imobiliária atuante na área em estudo
T-14	13/11/12	Técnico da Prefeitura relacionado ao setor de análise – em 2012
C-15	14/11/12	Representante da construtora TWS
M-16	28/04/13	Morador de Residência Unifamiliar no Altiplano desde 1986
M-17	28/04/13	Morador de Residência Unifamiliar no Altiplano desde 1978
T-18	08/05/13	Técnico da prefeitura relacionado ao setor de Geoprocessamento
A-19	14/05/13	Arquiteto envolvido em projetos de edifícios multifamiliares na área
A-20	04/06/13	Arquiteto envolvido em projetos de edifícios multifamiliares na área
I-21	21/06/13	Representante de imobiliária responsável por pesquisa mensal de mercado imobiliário promovida pelo SINDUSCON-JP
-	11/07/13	Luciano Agra - Secretário de Planejamento durante a publicação do Decreto 5844/2007 e ex-Prefeito da cidade de João Pessoa

Fonte: elaboração da autora, 2013.

Como mencionado anteriormente, as entrevistas foram realizadas por meio de questões abertas, a partir de um roteiro de entrevistas (Anexo V) que serviu somente como guia para sua condução, de modo a possibilitar que cada participante pudesse expressar suas opiniões acerca das demandas e expectativas relativas à produção do espaço urbano no Bairro do Altiplano. As entrevistas de maneira geral se iniciaram com perguntas genéricas de modo a familiarizar o interlocutor com o tema, e a fazer com que o mesmo se sentisse à vontade para dar sua opinião, qualquer que seja o momento da conversa.

Todos os encontros ocorreram mediante a apresentação de um Termo de Esclarecimento fornecido por nós, em que se garante a cientificidade da pesquisa, além da completa isenção de custos ou riscos de qualquer ordem que venham prejudicar o entrevistado, incluindo o seu anonimato. Ao final das entrevistas, os personagens assinam um Termo de Consentimento, permitindo que sejam divulgadas em meio científico as informações obtidas durante a interlocução, desde que mantidas as garantias propostas no Termo de Esclarecimento.

Todas as conversas foram devidamente gravadas, para que pudessem ser posteriormente transcritas integralmente. A transcrição dessas entrevistas mostrou-se uma tarefa monótona e maçante, porém essencial à análise, uma vez que se tinha em mãos a exata fala do interlocutor, facilitando assim a análise de conteúdo realizada e consequente posicionamento das opiniões e informações coletadas no transcurso das abordagens contidas no decorrer do texto.

A terceira linha de ação para elaboração deste trabalho correspondeu à sistematização e análise do material coletado. Tendo em mãos a pesquisa descritiva da área, a meta foi realizar uma avaliação particular desses dados, tecendo posicionamentos e reflexões acerca da situação atual e tendências futuras de desenvolvimento do espaço urbano.

A partir do trabalho de campo, da pesquisa bibliográfica, e de posse da base de dados cartográficos coletada na Secretaria de Planejamento da PMJP, foi possível confeccionar os mapas utilizados.

As pesquisas encontradas durante a revisão bibliográfica, sejam de pós-graduação ou de graduação, que abordam o objeto de estudo contribuíram enormemente para a elaboração da contextualização histórica do lugar, que se tratou de uma etapa mais de confirmação de dados e informações fornecidas do que de profunda investigação.

Sabe-se que o estudo da produção do espaço está interligado e envolve intimamente outras questões, como a política, as legislações vigentes, os processos de formação e de ocupação do espaço, os processos sociais que se desenvolvem no mesmo, etc. Dessa

maneira, para realizar o debate desejado sobre a atual configuração do Bairro Altiplano, construiu-se um trabalho de contextualização, adotando a proposta de estrutura descrita a seguir, em que as experiências empíricas se misturam a todo momento com o respaldo teórico.

Durante a análise da produção do espaço do Bairro Altiplano, tornou-se imprescindível a menção aos processos que são decorrentes das transformações que nos propusemos a estudar, como a segregação socioespacial e a verticalização. Entretanto, esses processos não são aprofundados nesta pesquisa, visto que necessitariam de um respaldo teórico e um caminho metodológico diverso do que foi aplicado para obtenção de um panorama da produção espacial do Bairro.

Apesar do receio de recair na superficialidade, outros temas pertinentes foram tratados de forma breve no intuito de obter uma compreensão global das dinâmicas socioespaciais do lugar. Abordando diferentes pontos de vista sobre assuntos polêmicos, buscamos construir uma visão o mais completa possível do quadro em formação, abrindo portas que apontassem novos caminhos de pesquisa.

Assim como não se podem analisar os processos espaciais sem levar em consideração os processos sociais, também não se pode separar espaço do tempo. Essa dinâmica poderá ser observada durante o decorrer do trabalho, junto com outros elementos: a legislação, a política e o mercado imobiliário. Estes serão os maiores representantes dessa relação espaço-tempo, uma vez que são apontados como grandes responsáveis para a transformação da área do Altiplano.

Para viabilizar e tornar lógica a compreensão do processo de pesquisa e dos resultados alcançados apresentamos uma estrutura de capítulos disposta da seguinte maneira:

No Capítulo 1, denominado “A produção do espaço no processo histórico de ocupação do Bairro Altiplano”, é explanado o embasamento conceitual de todo o estudo desenvolvido. Apresenta-se o recorte espacial e temporal da pesquisa, articulando a problemática que circunda a área estudada e o processo de ocupação deste espaço com o referencial teórico-conceitual da produção do espaço urbano.

Partindo do pressuposto de que é impossível compreender o atual processo de produção do Bairro Altiplano sem conhecer profundamente o bairro, o Capítulo 2 intitulado “Forma, Função e Estrutura – a configuração do Bairro Altiplano” debruça-se sobre a configuração atual do bairro explorando os atributos físicos que o compõem, resultando numa descrição morfológica do lugar, seguida de uma análise dos usos e da infraestrutura existente, todas acompanhadas da devida referência teórica-conceitual.

O 3º capítulo, “Uma produção transformada pela legislação – a atuação do Estado na produção do Bairro Altiplano”, propõe um aprofundamento sobre a atuação daquele que é considerado por nós como o agente crucial na produção do espaço em estudo – o Estado – identificando como suas ações têm sido capazes de interferir e modificar o Bairro. Tal capítulo se inicia com um breve comentário acerca da atuação desse agente, seguido de um levantamento do processo histórico da legislação incidente sobre a área, buscando-se compreender cada etapa de mudança no discurso político aplicado. Apresenta-se ainda um panorama dos instrumentos políticos praticados sobre a área, realizando uma reflexão acerca do planejamento e da gestão urbana em João Pessoa.

Por fim, o Capítulo 4 denominado “Mercado imobiliário e condomínios verticais – a busca pela valorização do espaço” pretende trazer à tona uma discussão acerca das consequências que todo este processo vem trazendo, como a valorização do preço dos imóveis no Bairro do Altiplano, a capacidade da área de corresponder à demanda por infraestrutura, os possíveis problemas de circulação viária, futuras tendências de ocupação do Bairro, etc. Entre estas ponderações, abordaremos também a atuação dos empreendedores imobiliários como agentes que exercem forte influência, ao lado do Estado, sobre o espaço em estudo.

Desta maneira, o presente trabalho apresenta as reflexões resultantes da pesquisa empreendida, na qual buscamos revelar todos os processos envolvidos, os caminhos trilhados e os resultados obtidos de maneira clara e objetiva, situando o leitor mediante a abordagem de mais de um ponto de vista, no intuito fornecer um panorama o mais próximo possível da realidade.

O interesse em conhecer e atuar sobre a cidade deriva do fato de ser ela o lugar onde vive parcela crescente da população. Mas também de ser o lugar onde os investimentos de capital são maiores, seja em atividades localizadas na cidade, seja no próprio urbano, na produção da cidade. E mais: de ser o principal lugar dos conflitos sociais. (CORREA, 2005, p. 05)

CAPÍTULO

01

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO PROCESSO HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO BAIRRO ALTIPLANO

CAPÍTULO 1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO PROCESSO HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO BAIRRO ALTIPLANO

O espaço urbano, caracterizado inicialmente por Correa (2005) como um complexo conjunto de usos que são atribuídos à terra, é definido como um espaço fragmentado, mas ao mesmo tempo articulado, pois cada uma de suas partes irão manter relações espaciais com as demais.

Essas relações espaciais acabam tendo como base a sociedade de classes e seus processos. Para Marx e Engels (1932), a produção do capitalismo é resultado do conflito de interesses entre o capital e o social, relação que se concretiza diretamente na forma urbana.

Isso significa dizer que este espaço vai seguir as características de determinada sociedade, em determinado espaço de tempo. Assim, podemos dizer que o espaço urbano que encontramos hoje é produto da sociedade capitalista do presente, mas também apresenta marcas impressas nas formas espaciais da sociedade que o habitou e o produziu no passado.

Isto torna possível afirmar que o espaço urbano de hoje encontra-se desigual, assim como a sociedade capitalista, e também mutável, devido à dinâmica inerente à sociedade presente. Correa (2005) aponta quatro maneiras de se analisar a cidade encarando-a como espaço urbano dentro das conceituações descritas acima:

- O espaço urbano como um conjunto de pontos, linhas e áreas;
- A percepção que seus habitantes ou alguns de seus segmentos têm dele e de suas partes;
- Forma espacial e suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas;
- Um paradigma de consenso e de conflito, como qualquer outro objeto social.

A pesquisa aqui realizada recai então no aprofundamento do terceiro ponto, ou seja, a análise da forma espacial e suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas. Para isso, recorremos à abordagem da temática da produção do espaço, tomando-o não apenas como meio, mas como condicionante e produto social.

Este primeiro capítulo traz um embasamento preliminar do principal eixo teórico-metodológico da pesquisa, que é a produção do espaço urbano, inserindo ao mesmo tempo informações que ajudam a caracterizar o objeto de estudo, o Bairro Altiplano Cabo Branco em João Pessoa - PB. Dentro deste contexto, buscamos compreender quais os limites que configuram o Altiplano Cabo Branco, que fatores históricos influenciaram no seu processo de ocupação, e quais as características morfológicas resultantes desse processo.

Realiza-se neste momento, uma apresentação do Bairro, mantendo a relação entre o objeto empírico e o alicerce teórico da pesquisa.

1.1 Produção e reprodução do espaço urbano - consolidando o caráter socioespacial da pesquisa

Carlos (1994), em sua obra "A (Re) Produção do Espaço Urbano)", apresenta uma perspectiva de compreensão do espaço, cuja origem dá-se a partir da introdução do pensamento marxista e que se encontra em processo contínuo de reflexões. Na obra citada, a autora revela a sua compreensão fundamentada nesta perspectiva teórica metodológica:

> Parece-nos que a análise da relação homem-natureza pode ser colocada em outro patamar, a partir da consideração do processo de trabalho como mediação necessária; o que implicaria a discussão do seu conteúdo social. Desta feita, da idéia de espaço organizado pelo homem, a partir de um novo enfoque metodológico, chegaríamos à de espaço como produto de relações sociais determinadas. (CARLOS, 1994, p. 31)

Diante da visão de espaço como produto social e histórico, dois processos se evidenciam e caminharão juntos durante todo o decorrer desta pesquisa: o de produção (o processo específico) e o de re-produção deste espaço, ou seja, a acumulação do capital através de sua reprodução, englobando processos de circulação, troca, distribuição, consumo, e um movimento de retorno à produção, como uma ação que se cria e se reproduz.

Deste modo, tomando como base o conceito de espaço produzido, faz-se mister um questionamento acerca do papel do homem nas relações que são empreendidas. O ser humano deixa de ser um simples elemento (habitante) no desenvolvimento histórico e social, para realizar também a função de sujeito (produtor) da paisagem.

Compreendendo o espaço como produto do trabalho do homem, Carlos (1994) nos impele a refletir sobre o processo de produção social, o tipo de trabalho, o seu desenvolvimento, o modo como determinado produto é produzido, levando sempre em consideração as relações capitalistas de produção.

Os agentes que atuam na produção do espaço urbano procuram, por diversas estratégias, estabelecer um controle do espaço mediante o tempo, provocando momentos de estagnação ou de desenvolvimento acelerado, dependendo dos interesses envolvidos em determinada produção. Os usos do tempo podem ocorrer de maneira diferenciada numa sociedade e estão estritamente ligados aos usos do espaço. De acordo com Santos (1997), num mesmo espaço, é possível encontrar diferentes temporalidades dependendo do tipo de sociedade que está se desenvolvendo e que se manifestam na paisagem: "A paisagem resulta de uma acumulação, na qual algumas construções permanecem intactas ou modificadas, enquanto outras desaparecem para dar lugar a novas edificações." (SANTOS, 1997, p. 66-67)

Para Fridman (1991, p.145), este é um processo não homogêneo, que é ao mesmo tempo fragmentado e articulado de acordo com as necessidades de reprodução do capital e com o modo de produção, gerando espaços complexos e desiguais.

Além de conceber o espaço urbano como produto, meio e condição de reprodução da sociedade, partimos da premissa de que esta relação não se restringe apenas à configuração formal, mas também às interações sociais que ali se estabelecem. Deste modo, a abordagem que se segue contempla não apenas os aspectos formais do Bairro do Altiplano, mas procura evidenciar também as relações socioespaciais que se deram ao longo do tempo, no intuito de compreender o processo de produção do espaço analisado.

Sabe-se que o investimento imobiliário baseado em atributos de localização é uma das estratégias mais utilizadas pelos especuladores imobiliários. O espaço urbano do Altiplano atualmente é expressão concreta das desigualdades na ocupação dos espaços da cidade, sendo a valorização imobiliária das áreas de excelência paisagística uma das principais justificativas à sua ocupação. A partir dessa concepção, propõe-se a seguir uma contextualização e caracterização da área em estudo, visando uma melhor compreensão do universo trabalhado.

1.2 O Bairro Altiplano - uma área provida de amenidades naturais

Seguindo uma tendência mundial, o Brasil tem apresentado significativa concentração populacional e de atividades produtivas no litoral das cidades espalhadas por toda sua costa. De acordo com o Projeto Orla, instituído pelo Ministério do Meio Ambiente em parceria com a Secretaria do Patrimônio da União, cerca de um terço da população brasileira reside em áreas litorâneas, e quase metade habita a menos de 200 quilômetros da costa. (BRASIL, 2006b, p.11)

Barbosa (2011) chama a atenção para a valoração e a valorização[5] atribuídas aos setores litorâneos desde o início do século XX, que foram aos poucos sendo ocupados com função de veraneio, residência, lazer e turismo.

> O litoral [...] particulariza-se, modernamente, por uma apropriação cultural que o identifica como um espaço de lazer, por excelência, e os espaços preservados são, hoje, ainda mais valorizados nesse sentido. (MORAES, 1999, p. 18)

[5] Entendemos aqui o termo valoração como a atribuição de valor resultante de uma apropriação intelectual ou imaterial da realidade. A valorização, por sua vez, significa a realização do valor, que se dá pela apropriação material do espaço. (MORAES, 1999)

Dessa forma, a localização litorânea passa a ser cada vez mais explorada pelo setor turístico, alterando as formas de uso e ocupação do solo, e consequentemente, modificando a estrutura fundiária desses locais. A natureza enquanto recurso transforma-se em mercadoria, digna de ser transformada, comercializada, explorada.

> As 'amenidades' da natureza mercantilizada, num primeiro momento, como natureza 'pura', e isolada, passam a ser paulatinamente transformadas com a (re) produção socioespacial. (RODRIGUES, 1999, p. 57, grifos da autora).

O litoral brasileiro tem passado por um processo de inserção no turismo internacional, que se soma ao já existente incremento do turismo local e veraneio doméstico. Isso tem ocasionado uma rápida ocupação e adensamento de localidades até então consideradas isoladas. Observa-se na Região Nordeste esse incremento na atividade turística a partir da construção de novos objetos espaciais, como hotéis, bares, restaurantes, centros de lazer, e residências de alto padrão.

O Bairro do Altiplano em João Pessoa é parte significativa de um dos mais expressivos cenários paisagísticos e turísticos da cidade, uma vez que está localizado sobre relevo peculiar devido à falésia[6] que contorna todo o bairro: partindo da Ponta do Seixas, onde se configura a falésia viva (em contato com o mar), a barreira recua, formando uma moldura de falésia morta (sem contato com o mar) recoberta de Mata Atlântica, que se enxerga a partir da orla por trás dos prédios de baixo gabarito do Cabo Branco. (Figura 3)

Essa configuração de edifícios com poucos andares encontrada abaixo da falésia é resultado da legislação vigente sobre a orla marítima da cidade, que define um escalonamento das edificações neste setor.

Considerando o bairro ora tratado como uma zona de amenidades naturais[7] com alto potencial turístico, paisagístico e ambiental, este espaço fica suscetível ao surgimento de diversos problemas, passíveis de acontecer mediante um processo de ocupação inadequado, assim referidos pelo Projeto Orla (BRASIL, 2006b, p.14):

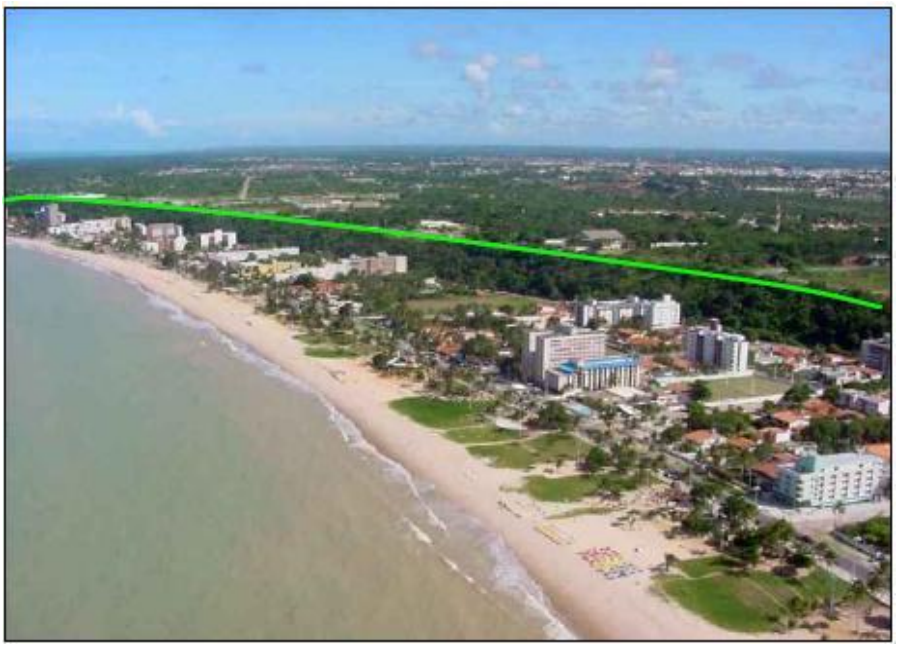
- Aumento do risco de degradação do ambiente
- Pressão de ocupação desordenada e falta de infraestrutura

[6] De acordo com Guerra (1966), falésias são feições abruptas, com declividades acentuadas e de alturas variáveis, localizadas na linha de contato entre a terra e o mar. Rossetti (2008) apresenta duas tipologias de falésia: as ativas ou "vivas" e as inativas, "mortas" também denominadas paleofalésias. As ativas são formações com alta declividade e que sofrem com a ação marinha, a qual é responsável pela modelagem da mesma, possuindo um equilíbrio morfodinâmico instável e suscetível a desmoronamento. As inativas são falésias que já não sofrem com a ação marinha e estão moderadamente estáveis e cobertas por vegetação.

[7] Segundo Correa (2005), amenidades são um conjunto de atributos que influenciam no preço do imóvel. As amenidades naturais são então características inerentes ao lugar, não produzidas pelo homem, como a paisagem natural, o clima, etc.

- Deficiência no saneamento
- Descaracterização de modos de vida tradicionais
- Redução dos recursos exploráveis

Figura 3: Vista aérea da falésia morta do bairro do Cabo Branco, evidenciando-se em primeiro plano a planície litorânea, e em segundo plano, o tabuleiro costeiro em 2007, antes da verticalização.



Fonte: www.skyscrapercity.com, 2007. Último acesso em: maio/2010.

Deste modo, podemos afirmar que a ocupação e o adensamento desses tipos de sítio interferem em diversas funções do espaço, como: econômica, ecológica, social, cultural, política, etc. Não é intenção desta pesquisa esgotar todos estes tipos de abordagens, mas compreender como transformações provocadas por determinados agentes da sociedade podem influenciar e/ou determinar a produção de um dado espaço. Assim, entender que limites configuram o Altiplano Cabo Branco, é essencial para uma primeira delimitação do objeto de estudo.

Inicialmente, faz-se necessário ressaltar que há uma diferença entre a unidade de relevo denominada Altiplano Cabo Branco, e o Bairro de mesmo nome. A unidade de relevo Altiplano Cabo Branco está localizada sobre o Tabuleiro (porção geomorfológica de maior elevação) na cidade de João Pessoa, compreendendo toda área que se estende ao longo da Avenida João Cirylo da Silva, abrangendo o Bairro do Altiplano Cabo Branco, e o Bairro Portal do Sol. (Mapa 1)

Mapa 1: Mapa da unidade de relevo Altiplano Cabo Branco, formada pelos Bairros Altiplano Cabo Branco e Portal do Sol.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado pela autora, 2012.

Nesta pesquisa, entretanto, utiliza-se como objeto de estudo o Bairro Altiplano Cabo Branco, comumente denominado apenas Altiplano, cujos bairros limítrofes são respectivamente: a Leste, Cabo Branco; a Oeste, Castelo Branco; ao Norte, Miramar e Cabo Branco; e ao Sul, Bancários e Portal do Sol. (Mapa 2)

Localizado na Zona Leste da cidade, o Altiplano é um dos 64 bairros listados pelo IBGE no censo de 2010, com uma área total de 225,60 ha., dos quais 66,00 ha. são destinados a áreas de preservação ambiental. O Bairro possui 5.233 habitantes, distribuídos em 1.448 domicílios, configurando 0,72% da população da cidade de João Pessoa.

Em 2005, tendo em vista o forte apelo paisagístico da área, o Altiplano Cabo Branco foi objeto da legislação municipal, quando do ato do Decreto 5363/2005 (Anexo I), que determinou a alteração no uso do solo, criando um Setor de Amenização Ambiental (SAA). Segundo o artigo 7º, inciso XXXII da Lei Complementar nº 054, de 23 de dezembro de 2008, os setores de Amenização Ambiental são porções do território com o objetivo de possibilitar o uso de áreas frágeis de forma sustentável, por meio de usos e atividades compatíveis, não poluentes, com ocupação de baixa densidade e alta permeabilidade do solo favorecendo o

micro-clima e, priorizando os condomínios ecológicos e sustentáveis. (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2008, p.22)

Mapa 2: Mapa do Altiplano e Bairros limítrofes, segundo divisão de Bairros determinada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado pela autora, 2012.

Destaca-se nesta pesquisa o momento em que o Altiplano, uma área considerada Zona de Restrições Adicionais pelo Plano Diretor devido ao caráter paisagístico e ambiental do cenário, passou a ser Zona de Adensamento Prioritário, a partir do decreto do poder público municipal nº 5.844 aprovado em 08 de janeiro de 2007. (Anexo II)

A partir desse momento, o Bairro do Altiplano vem sendo atingido por um rápido processo de especulação imobiliária com a expansão de condomínios verticais, comercializados sob a propaganda de exaltação ao meio ambiente e à qualidade de vida.

Muitas são as ações envolvidas nesse processo de reestruturação socioespacial do Bairro, que vai desde a transferência da propriedade da terra, sua consequente valorização imobiliária, culminando na atração de investimentos de incorporação. A maneira como serão administradas essas ações, e como serão definidas as prioridades passará pela atuação de agentes diversos, que procurarão defender os seus interesses individuais.

1.3 Agentes produtores do espaço urbano

Os processos econômicos, sociais e políticos que ocorrem no espaço urbano coexistem em contínua dinamicidade, renovando e transformando esse espaço através da ação de agentes que irão atuar na produção da cidade e do urbano. Esses agentes produtores irão adotar diferentes estratégias, eventualmente gerando conflitos que por sua vez, expressarão os interesses inerentes àqueles que as produziram.

Para Correa (2005) apesar dessa diferenciação nas estratégias produzidas, alguns denominadores comuns unem os agentes, como o interesse na apropriação da renda da terra, através da sua posse e controle de seus usos.

Existem diversos estudos que propõem a compreensão das estratégias dos agentes e as consequentes transformações que ocorrem no espaço, decorrentes de suas ações. No entanto, identificar os agentes produtores do espaço intraurbano brasileiro configura-se como uma tarefa relativamente difícil, uma vez que os agentes podem se misturar e se confundir no tempo e no espaço. Alguns autores como Ribeiro (1997), Capel (1983), Correa (2005), entre outros, realizaram estudos acerca da forma de atuação, das estratégias utilizadas e dos interesses envolvidos na atuação desses agentes. Apesar de possuírem visões diferenciadas a respeito de quem são os agentes que interferem diretamente na produção espacial urbana, essas teorias convergem em relação à diversidade e complexidade inerente à atuação dos agentes.

Ribeiro (1997, p.80) posiciona-se afirmando que "[...] a convivência numa mesma sociedade de diferentes formas de produção e de circulação de moradia significa que encontramos racionalidades distintas de fixação e transformação do uso do solo urbano". Para o autor, quando se tratam de espaços de moradia, são quatro os agentes que atuam de forma efetiva: o incorporador, o construtor, as instituições de crédito imobiliário e os proprietários rentistas.

Em pesquisa anterior, Capel (1983) chama atenção para a pouca influência exercida pelos habitantes sobre a produção da cidade, destacando o papel de agentes diversos, os quais convergem em partes com aqueles apontados por Ribeiro (1997).

> En una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio en general, no pertenecen a sus habitantes y no son modelados en función de sus intereses, sino de acuerdo con los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes. En esencia estos agentes son: los propietarios de los medios de producción; los propietarios del suelo; los promotores inmobiliarios y las empresas de la construcción; y, por último, los organismos públicos, agentes y árbitros a al vez en el proceso de producción del espacio urbano – agentes en cuanto que realizan operaciones concretas que contribuyen a modelar la ciudad, y árbitros en cuanto que intervienen en los conflictos surgidos entre los otros agentes contribuyendo a superar sus contradicciones. (CAPEL, 1983, p. 85)

Correa (2005), por sua vez, apresenta um estudo que parte de pressupostos semelhantes, em que são abordados os agentes produtores do espaço, ou seja, aqueles que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária. Para o autor, os agentes estão divididos em cinco grupos, dispostos a seguir:

- Os proprietários dos meios de produção, que são os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais, que se valem das vantagens locacionais específicos oferecidas às atividades destes tipos de proprietários;
- Os proprietários fundiários, aquele que detém a posse da terra, seja como propriedade familiar herdada, ou adquirida, para determinados fins;
- Os promotores imobiliários, quem promove o empreendimento, ou seja, que "cria" o espaço vertical. Estes estão presentes durante todo o processo, desde a compra do terreno até a venda da mercadoria produzida para o consumidor final (o comprador);
- O Estado, aquele que detém o controle administrativo do espaço urbano. O Estado tem o poder de regulamentar as leis, e assim determinar a direção do desenvolvimento da cidade.
- Os grupos sociais excluídos, a população menos favorecida financeiramente que irá formar o espaço segregado das ocupações irregulares e favelas.

Ao analisar a produção do espaço do Bairro do Altiplano com base no último autor supracitado, consideramos os agentes sociais de produção que interferem diretamente sobre a área no momento atual: os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado e também a população socialmente excluída.

É importante ponderar que a ação desses agentes geralmente se dá dentro de uma determinada legislação que regulamenta sua atuação. Esta legislação não é totalmente neutra e resulta do interesse dominante de um ou mais desses agentes, chegando, em muitos casos a permitir a ocorrência de transgressões de acordo com os interesses do agente dominante.

Apesar de terem sido citados os agentes modeladores do espaço urbano que se pretende trabalhar, de fato sua atuação não se dá de maneira isolada. No processo concreto de produção de um bairro residencial, vários interesses estão concorrendo simultaneamente. De acordo com Correa (2005):

> A complexidade de ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORREA, 2005, p.11)

A maioria dessas ações apontadas por Correa (2005) é observada quando se estuda o atual processo de produção do espaço no Bairro do Altiplano. Lefebvre (2008) e Santos (2008), ao analisarem o espaço como produto social, destacam as intencionalidades dos agentes sociais que atuam sobre ele. Para eles, o espaço é a expressão da sociedade que o produz. Deste modo, os espaços produzidos pela sociedade capitalista moderna irão contribuir para a desigualdade existente nela, com todos os conflitos e contradições, reflexos das relações de produção e da luta de classes, se estendendo para a luta pelo espaço, pela sua apropriação. De acordo com Lefebvre (1991), a cidade, enquanto produção contínua da sociedade, irá materializar na paisagem os diferentes períodos de reprodução das relações sociais pelos quais percorre ao longo do tempo. Silva (2010, p.34) complementa este posicionamento afirmando que "o que determina a reprodução desses espaços diferenciados é a forma como cada grupo social vai se apropriar do espaço, ou a forma como o espaço está sendo concebido".

Na construção do Bairro do Altiplano, é possível a diferenciação entre locais onde o espaço foi amplamente apropriado pelo capital em associação com o Estado, e outros onde a reprodução do espaço se desenrolou a parte, com intervenções políticas que explicitavam a falta de interesse por parte do capital sobre a área. É neste processo histórico de ocupação do espaço estudado, buscando compreender como se deu a influência dos agentes produtores do Bairro, que nos deteremos a seguir.

1.4 Processo histórico de formação do Bairro Altiplano

Para Capel (2002), as cidades são consequencia de sucessivos processos de construção e reconstrução, ou melhor dizendo, de produção e reprodução do espaço. Contudo, é preciso ter consciência que a história das cidades não é progressiva e contínua. Eventualmente ocorrem estancamentos e fortes retrocessos. Captar as transformações urbanas que se processam em determinado espaço é tarefa desafiadora, uma vez que a realidade urbana apresenta mutações muitas vezes contraditórias.

Villaça (1998) coloca que o sítio e o entorno de determinado lugar refletem as condições iniciais que deram origem à sua construção e organização. São responsáveis pelo modo como se desenvolverá a paisagem e a expansão urbana. Essa localização vai variar de acordo com o contexto histórico e as condições físicas, sociais, econômicas e políticas do lugar.

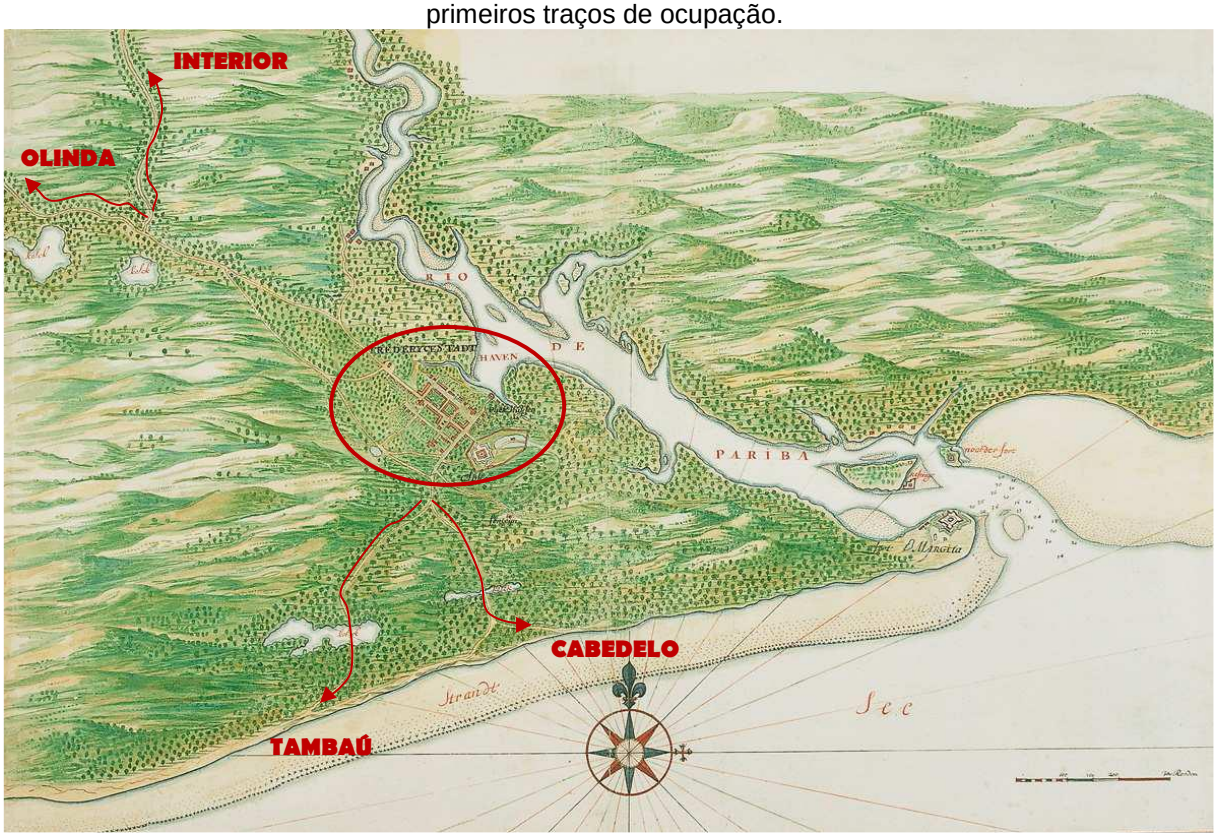
A análise do processo de expansão urbana exige que consideremos a forma da cidade em sua relação com o tempo. Deste modo, pretende-se nesta etapa do trabalho,

realizar um levantamento histórico das transformações urbanas no cenário em questão, de modo a apontar subsídios que busquem entender a formação do bairro urbanizado a partir das alterações sofridas em seus usos, ocupação e estrutura através do tempo. Sendo assim, propõe-se aqui a recapitulação histórica do processo de urbanização da cidade de João Pessoa, em direção ao litoral, e em especial, à ocupação do Altiplano.

O bairro estudado sofreu transformações no seu tecido urbano desde a sua origem, que refletiram na sua configuração espacial e resultou no processo de fragmentação que encontramos atualmente. Veremos que estas mudanças deram-se num processo lento, porém determinante para o bairro, tendo intensificado-se mais recentemente nos últimos 8 anos, e que o mesmo ainda está suscetível a transformações marcantes.

A cidade de João Pessoa teve sua origem ao final do século XVI, quando fundada pela Coroa Portuguesa, já com status de cidade sob a denominação de Nossa Senhora das Neves. Utilizando o Rio Sanhauá como porta de entrada para a dominação das terras, suas primeiras edificações e instituições foram implantadas sobre um tabuleiro alto, próximo ao referido rio. (Figura 4)

Figura 4: Mapa da cidade de João Pessoa, denominada na época de Frederica, destacando os primeiros traços de ocupação.



Fonte: Imagens do Brasil Colonial - Frederica Civitas 1647 - Nestor Goulart Filho: CD-Rom *apud* AGRA (2006, p.54)

Com a escolha deste sítio, o recém-criado centro urbano repetia a tradicional segmentação das cidades da coroa portuguesa, estruturando-se em cidade baixa e cidade alta, junto ao rio e com função portuária. Na parte baixa, encontravam-se os prédios da Alfândega, os armazéns do porto e as casas comerciais. Já na parte alta localizavam-se as construções administrativas, religiosas e os prédios residenciais de alto padrão (AGRA, 2006, p.50).

A partir deste panorama, pode-se afirmar que a cidade pouco se expandiu até o século XIX. Relatar as transformações urbanas até este período não é do interesse desta pesquisa, mas sim, entender como se deu a sua expansão rumo ao leste, até chegar ao litoral, onde está localizado nosso objeto de estudo.

Por volta da segunda metade do século XIX, João Pessoa ainda era considerada um simples aglomerado urbano, restringindo-se apenas à região central, carente de infraestrutura e equipamentos urbanos.

De acordo com relatório realizado em 1858 por Beaurepaire Rohan, então presidente da província, observa-se nesta época a existência de um cemitério em Tambaú, em torno da capela do Coração de Jesus (AGUIAR, 2002, p.289). Cerca de um século depois, quando a cidade se expandia para o litoral, estima-se que por causa deste cemitério, as famílias de maior renda preferiam as praias mais ao norte: Ponta de Mato, Formosa, Poço.

Já no final do século XIX, era possível observar uma cidade voltada para o foco administrativo e religioso, com alguns elementos urbanos que simbolizavam a "modernização" na época: o teatro, o bonde a burros, a iluminação a gás, incremento do comércio, etc. Mas a imagem de cidade pouco desenvolvida perdurou por muito tempo.

Até a primeira metade do século XX, as praias ainda não integravam a vida na cidade, exceto para veraneio. Nas primeiras décadas do novo século, a praia de Tambaú (Figura 5) era "uma verdadeira colônia de pescadores e local de veraneio, em casas, não raro construídas de palha." (LAVIERI, J; LAVIERI, M., 1999, p.40)

No Brasil inteiro, as praias de uma maneira geral provocavam uma imagem repulsiva, lugar de despejos e doenças até o final do século XVIII. Porém, a partir do século XIX e XX, os efeitos da modernidade que atingiam o mundo, foram aos poucos transformando também a sociedade brasileira. No Rio de Janeiro, ocorreu um intenso processo de valorização das praias a partir do início do século XX, seguindo o exemplo dos grandes balneários franceses, que neste período eram palco de encontro para a alta burguesia e a aristocracia (SILVEIRA, 2004, p.180). João Pessoa acompanhou tardiamente essa mudança de pensamento, tendo suas praias ocupadas com função de moradia somente na segunda metade do século XX.

Figura 5: Atividade pesqueira na praia de Tambaú (s.d.).

Fonte: Acervo Humberto Nóbrega, cedidas pela profª Marília Dieb, 2010.

A ocupação do litoral foi favorecida, indiretamente, a partir do momento que o poder público desenvolveu algumas intervenções em prol de melhorias na infraestrutura (calçamento, novas vias, etc.) em várias partes da cidade. O saneamento da antiga Lagoa dos Irerês, que ocorreu em 1920, no governo Sólon de Lucena, possibilitou a abertura das avenidas Getúlio Vargas, Duarte da Silveira e Epitácio Pessoa, expandindo assim, a cidade para o leste. (CAVALCANTI, 2008, p.10)

Por volta da década de 1960, a cidade que pouco havia se expandido experimenta um acelerado processo de urbanização proveniente da migração populacional da zona rural para a cidade e das políticas públicas aplicadas pelo Estado, que investiu maciçamente em habitações, infraestrutura e serviços urbanos. Houve uma crescente valorização da orla, devido aos sucessivos investimentos na ampliação da infraestrutura urbana e na rede de transportes para atender a nova demanda.

Vale destacar a criação, por parte do governo federal, do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Federal de Habitação (SFH), pela Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964. A principal consequência das políticas públicas realizadas na cidade de João Pessoa foi a implementação de vários conjuntos habitacionais, que tiveram rebatimento direto na configuração espacial que temos atualmente.

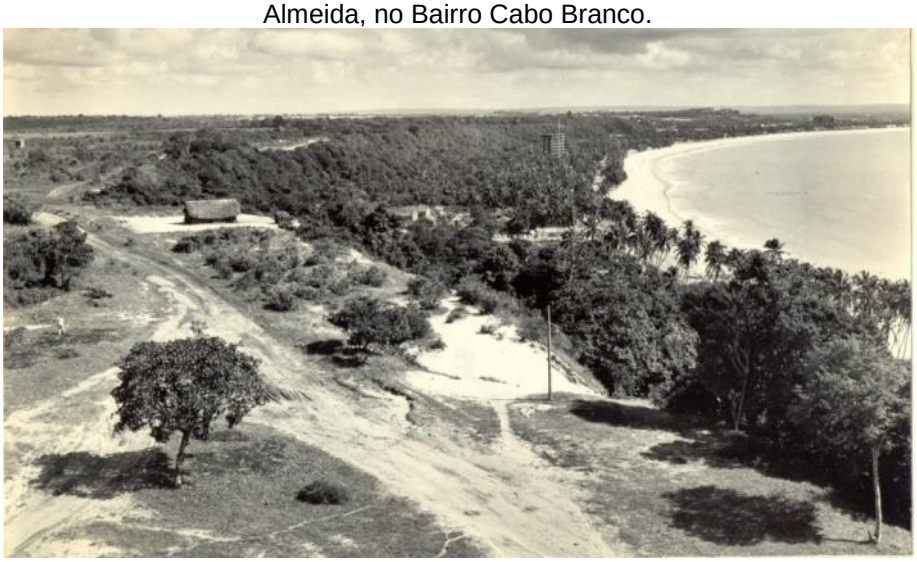
> Em João Pessoa os conjuntos habitacionais passaram a se constituir num elemento chave para a reordenação de sua estrutura urbana, ocupando a linha de frente e funcionando como vetor de direcionamento do crescimento da cidade em direção a sudeste. (LAVIERI, J; LAVIERI, M., 1999, p.43)

Enquanto o litoral de Tambaú e Cabo Branco era urbanizado, fruto dos diversos incentivos por parte do Estado, a área onde hoje se localiza o Bairro do Altiplano permanecia desocupada. Através da observação das fotografias correspondentes às figuras 6 e 7, ambas provavelmente da década de 1960, pode-se constatar o início da ocupação dos bairros litorâneos e a paisagem praticamente não alterada do tabuleiro acima da falésia.

Figura 6: Vista aérea da praia do Cabo Branco, de onde se pode observar também a falésia que divide os bairros Cabo Branco e Altiplano, este último ainda não ocupado (s.d.).

Fonte: Acervo Humberto Nóbrega, cedidas pela profª Marília Dieb, 2010.

Figura 7: Vista do tabuleiro acima da falésia e da praia de Tambaú a partir da torre do antigo Convento dos Capuchinhos (1967). Ao fundo observa-se em construção o edifício João Marques de Almeida, no Bairro Cabo Branco.



Fonte: Acervo Humberto Nóbrega, cedidas pela profª Marília Dieb, 2010.

Neste momento, surgem no cenário urbano do bairro os primeiros agentes produtores do espaço que merecem um olhar mais apurado. Fundamentalmente interessados no "valor de troca" da terra, e não no seu "valor de uso", os proprietários

fundiários procuram obter a maior renda fundiária de suas propriedades, para que estas tenham o uso mais remunerador possível, como comercial ou residencial de alto status. (CORREA, 2005)

Estes agentes costumam exercer pressões junto ao Estado, interferindo no processo de definição das leis de uso do solo e zoneamento urbano. Alguns proprietários mais poderosos conseguem ter suas terras valorizadas através do investimento em infraestrutura por parte do poder público.

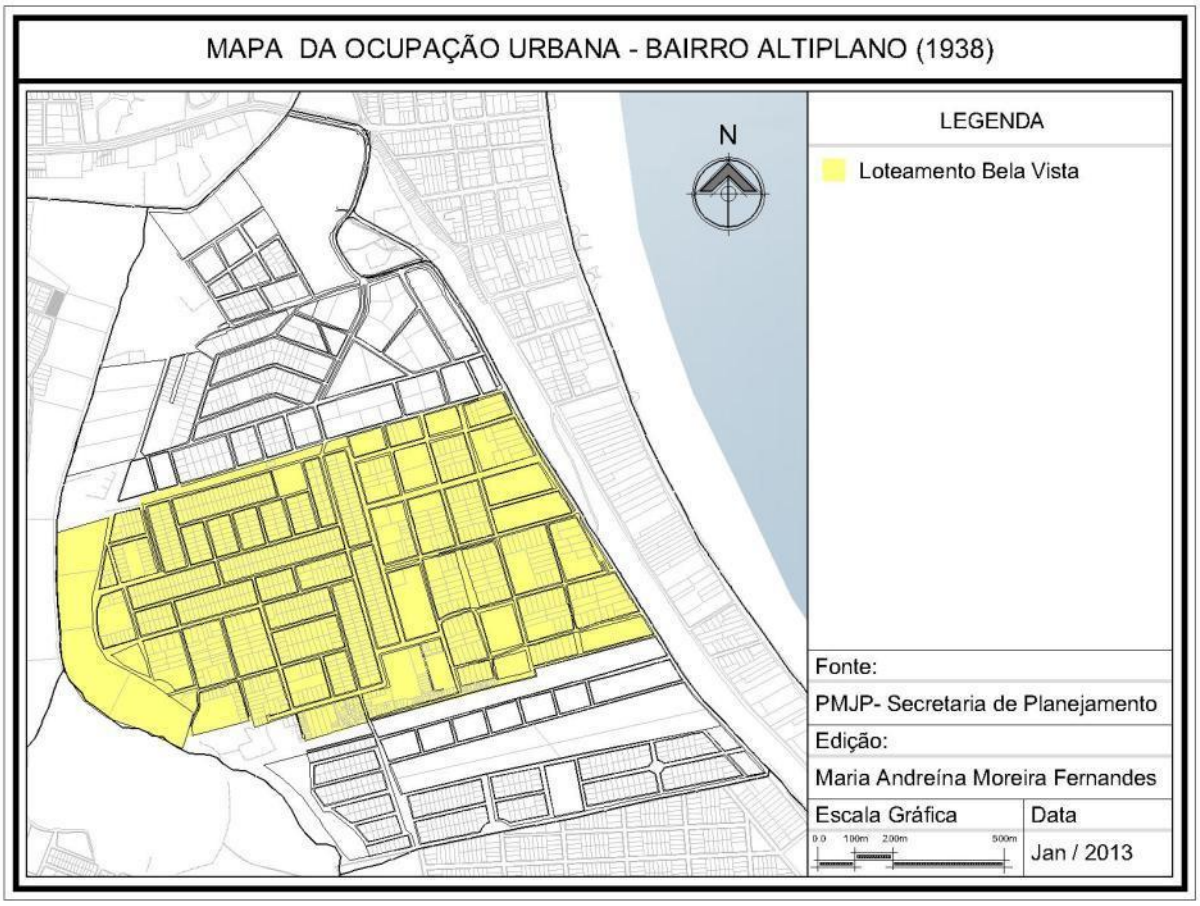
Porém essas transformações irão depender também de fatores como a estrutura agrária, as condições ecológicas, a existência de eixos de circulação e os tipos de uso propostos, que poderão viabilizar ou não essas operações de valorização da terra. Em relação à utilização do solo urbano para fins residenciais, Correa (2005) aponta duas formas de ocupação distintas: a urbanização de status e a urbanização popular. Assim, as estratégias dos proprietários de terras irão variar de acordo com a localização de seus terrenos.

Em espaços territorialmente bem localizados, providos de amenidades físicas, como é o caso do Altiplano, esses proprietários agem pressionando o Estado, em busca de melhorias na infraestrutura urbana, ou de créditos que os possibilitem instalar a infraestrutura eles próprios. Desse modo, a terra que passou determinado período de tempo esterilizada, torna a ser valorizada através desses incentivos, e também de campanhas publicitárias que contribuem na elevação do seu preço.

Barbosa (2005) aponta a Propriedade Oiteiro como a única existente na área norte do Bairro, portanto possuindo o total de todas as terras desta localidade. Não há registro do seu primeiro proprietário, mas ao que tudo indica, foi subdividida em cinco donos: Abílio Dantas, Frutuoso Dantas, Luiz Otávio Bezerra Cavalcanti, Osvaldo Pessoa Cavalcanti e Odilon Régis do Amorim. Consta que em 1929 essas terras teriam sido adquiridas por Durval Marinho da Silva, que instalou em 1938 o primeiro loteamento do Litoral Sul: o Jardim Bela Vista. (Mapa 3)

De fato,o primeiro loteamento do Altiplano, ocorreu em 1938, ou seja, antes da aprovação da Lei de Zoneamento de 1975 que promove uma série de diretrizes para a urbanização do Bairro. Ocorre que os lotes divididos na década de 1930 possuíam em sua maioria dimensões máximas de 450m², enquanto as dimensões mínimas de lotes para alguns tipos de edificação exigidas pela lei de 1975 eram 2500m^2 e 5000m^2, incompatíveis com as dimensões dos terrenos aprovados no loteamento. Este fato contraditório forçou por muito tempo o “congelamento” das construções no Bairro do Altiplano e suas consequências são percebidas no decorrer do processo de urbanização do Bairro. (ESTEVAM, 2006)

Mapa 3: Bairro Altiplano – Implantação do Loteamento Jardim Bela Vista, em 1938.



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado pela autora, 2012, baseado em ESTEVAM, 2006.

A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras normas de zoneamento e o código de obras é atributo marcante da atuação de outro agente bastante influente na produção socioespacial: o Estado. As ações do Estado irão se configurar de forma complexa e variável, uma vez que refletirão a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte.

Ao impor determinadas organizações espaciais, o Estado utiliza o espaço como instrumento político, na intenção de garantir o controle sobre o mesmo. Deste modo, a organização espacial irá representar a hierarquia de poder que existe na sociedade (LEFEBVRE, 1991a). Harvey (1996) também se posiciona de maneira semelhante, ao afirmar que a organização espacial serve para constituir uma ordem social e uma hierarquia, através do assentamento de pessoas e atividades em espaços e tempos distintos. Realizando esta análise da organização espacial, temos a possibilidade de melhor compreender os processos de ocupação e apropriação do espaço.

É fato que a ação do Estado não se efetiva de modo neutro, pois o mesmo será influenciado pelos conflitos de interesses dos diversos membros das sociedades de classes, assim como pelas alianças traçadas entre eles. Há uma tendência de valorização dos interesses de uma classe dominante, que geralmente está no poder não de forma estabilizada, mas momentânea.

Considerando as três esferas político-administrativas e espaciais – federal, estadual e municipal – nas quais se processam as ações do Estado, Correa (2005) afirma que ações e discursos costumam diferenciar-se, para encobrir os interesses de outros agentes dominantes que também são diferenciados. Contudo, é importante ressaltar o fato de que:

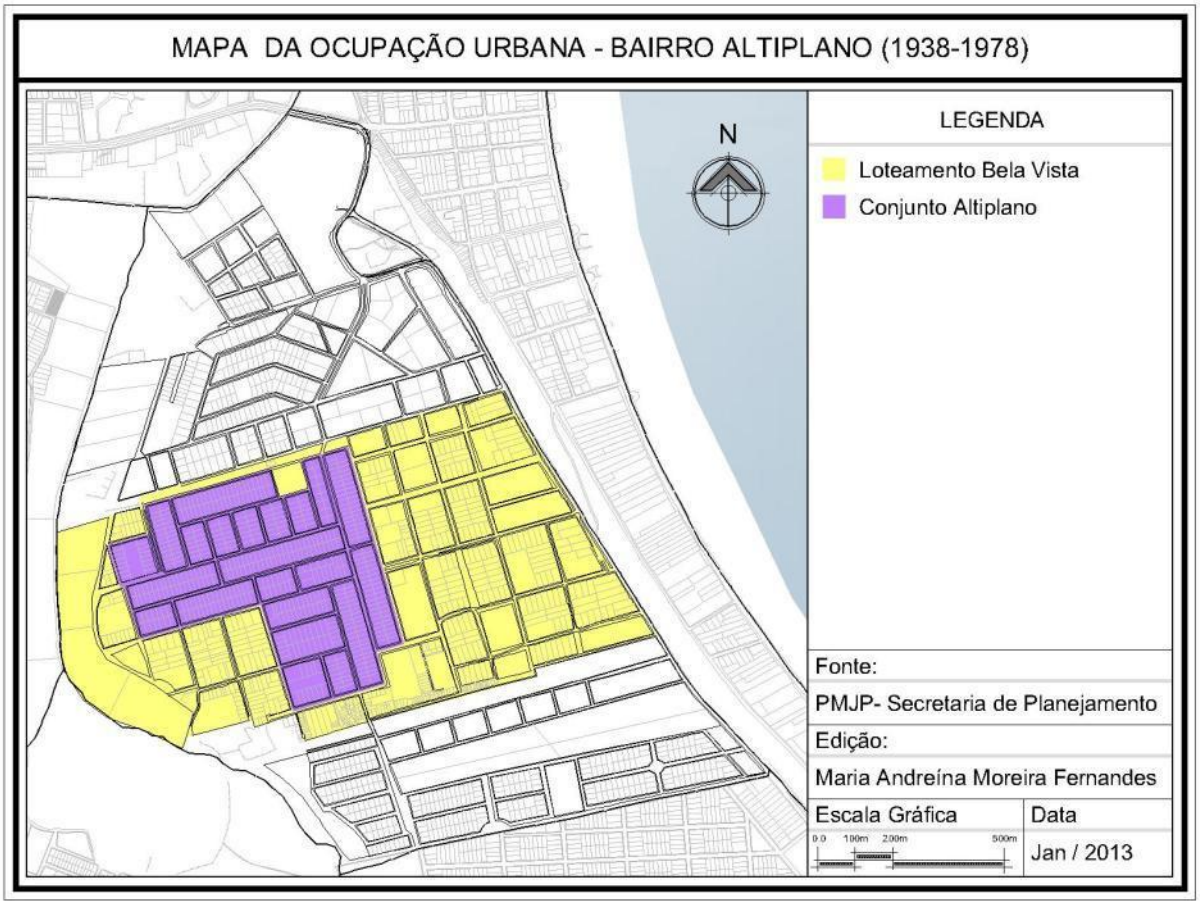
> É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais. (CORREA, 2005, p.26)

Para Correa (2005), o Estado é ao mesmo tempo um grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, no entanto, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. Acompanhando o processo histórico de configuração do Altiplano, é possível perceber o quanto essas atribuições foram e ainda são importantes – e decisivas – no processo histórico de construção urbana do Bairro.

Além da legislação de 1975 que zoneou e regulamentou as construções no Altiplano, outro fator que contribuiu para a lenta urbanização do Litoral Sul da cidade foram os escassos investimentos e financiamentos para edificações nesta área até os anos 1970. Dentre os investimentos realizados pelo Sistema Federal de Habitação (SFH) durante os anos 1970, no Altiplano consta a criação de um conjunto habitacional financiado pelo Estado. Foi a primeira intervenção pública considerável no sentido de estimular a ocupação urbana do Litoral Sul de João Pessoa.

Adquirindo 529 lotes pertencentes ao Loteamento Jardim Bela Vista, o SFH, através do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), implanta em 1978 o Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco, que se constituiu por unidades habitacionais populares ocupadas principalmente por funcionários públicos, inseridas em lotes remajenados que passaram a variar entre 360 e 600m^2. (Mapa 4)

Mapa 4: Bairro Altiplano – Implantação das 529 unidades habitacionais do Conjunto Altiplano (1978).

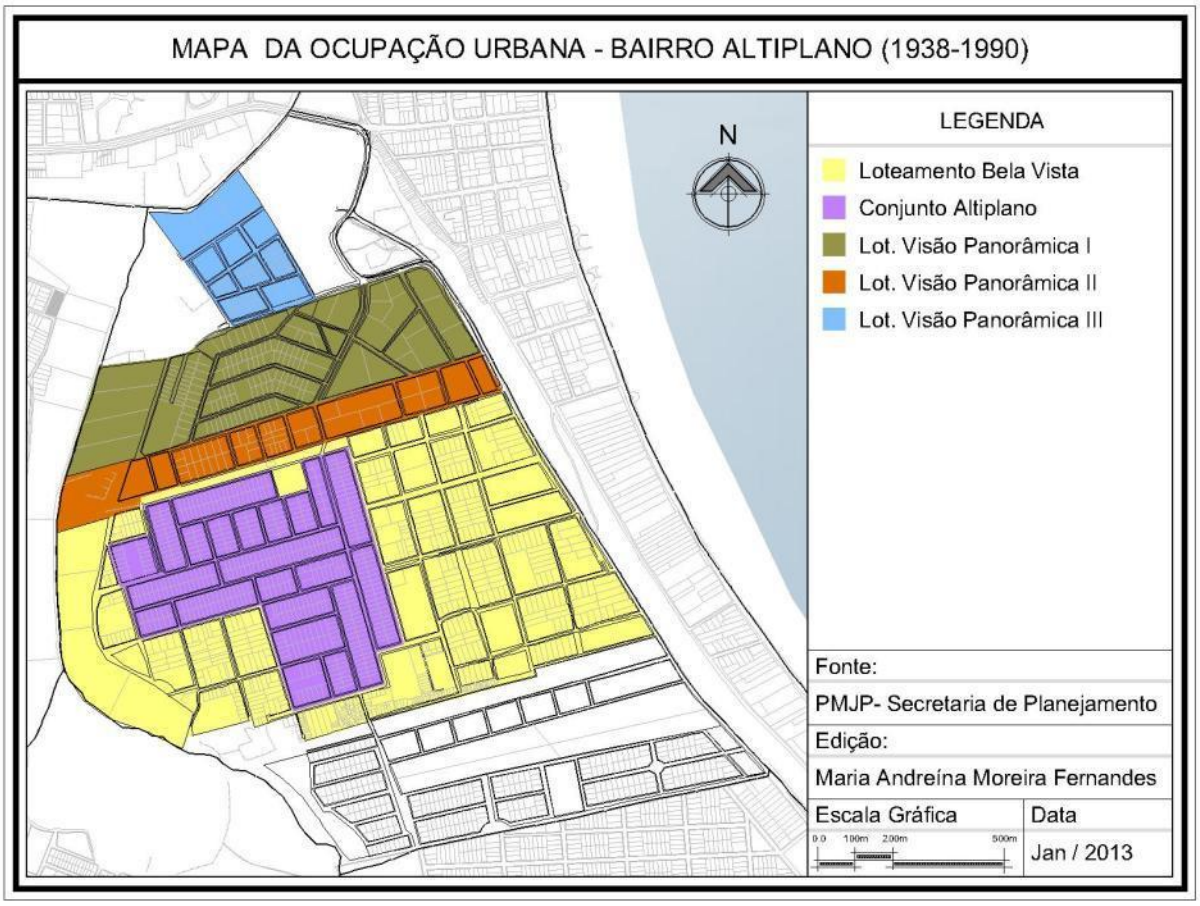


Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado pela autora, 2012, baseado em ESTEVAM, 2006.

No ano de 1979 houve uma revisão no Código de Urbanismo, mas que não alterou as diretrizes propostas para o Bairro do Altiplano em 1975. O início da década de 1980 trouxe incrementos para o bairro, com a implantação de alguns equipamentos comunitários que favoreceram a ocupação do mesmo.

Em 1980, nas terras da antiga Propriedade Oiteiro anteriormente citada, foi implantado o Loteamento Visão Panorâmica I (Mapa 5), pertencente aos proprietários José Carlos Teixeira e José Walter Fortes, modificando a malha urbana do bairro na direção norte, sem caracterizar, entretanto, ocupação imediata. Cinco anos depois, em 23 de Julho de 1985, é criado o Loteamento Visão Panorâmica II (Mapa 5), que juntamente com o Visão Panorâmica I, incorporam áreas que integram as zonas do bairro cujos lotes variam entre 360m^2 e 10000m^2 . (ESTEVAM, 2006)

Mapa 5: Bairro Altiplano – Implantação dos Loteamentos Visão Panorâmica I (1980), Visão Panorâmica II (1985) e Visão Panorâmica III (1990).



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado pela autora, 2012, baseado em ESTEVAM, 2006.

Entre 1986 e 1988, os loteamentos Visão Panorâmica I e II começaram a ser ocupados por edificações com características tipológicas diferentes das já existentes no bairro. Inseridas nas subzonas BCB e CCB[8] do Altiplano Cabo Branco, as residências aí construídas caracterizaram-se por serem de alto padrão construtivo e de grandes dimensões, implantadas em lotes variando entre 2500 e 5000m^2, com projetos que se destacavam frente às edificações populares de padrão médio e das casas das vilas de baixo padrão existentes no entorno, principalmente por conta da imposição dos grandes muros que garantiam a segregação do ambiente privado dessas residências, promovendo, por conseguinte, uma nova tipologia habitacional ao bairro. (ESTEVAM, 2006)

O Loteamento Visão Panorâmica III, também pertencente a José Carlos Teixeira, foi criado em 29 de outubro de 1990, com 11 quadras inseridas nas zonas de preservação do bairro. (Mapa 5)

[8] A subzona B e a subzona C do Altiplano Cabo Branco foram áreas que receberam restrições quanto à ocupação após o zoneamento do solo realizado em 1975, abordado no Capítulo 3, quando se tratará mais especificamente da legislação que incide sobre o Bairro.

Figura 8: Vista aérea das residências de alto padrão construtivo instaladas no Bairro do Altiplano.

Fonte: Ricardo Paulo O. Silva, 2002.

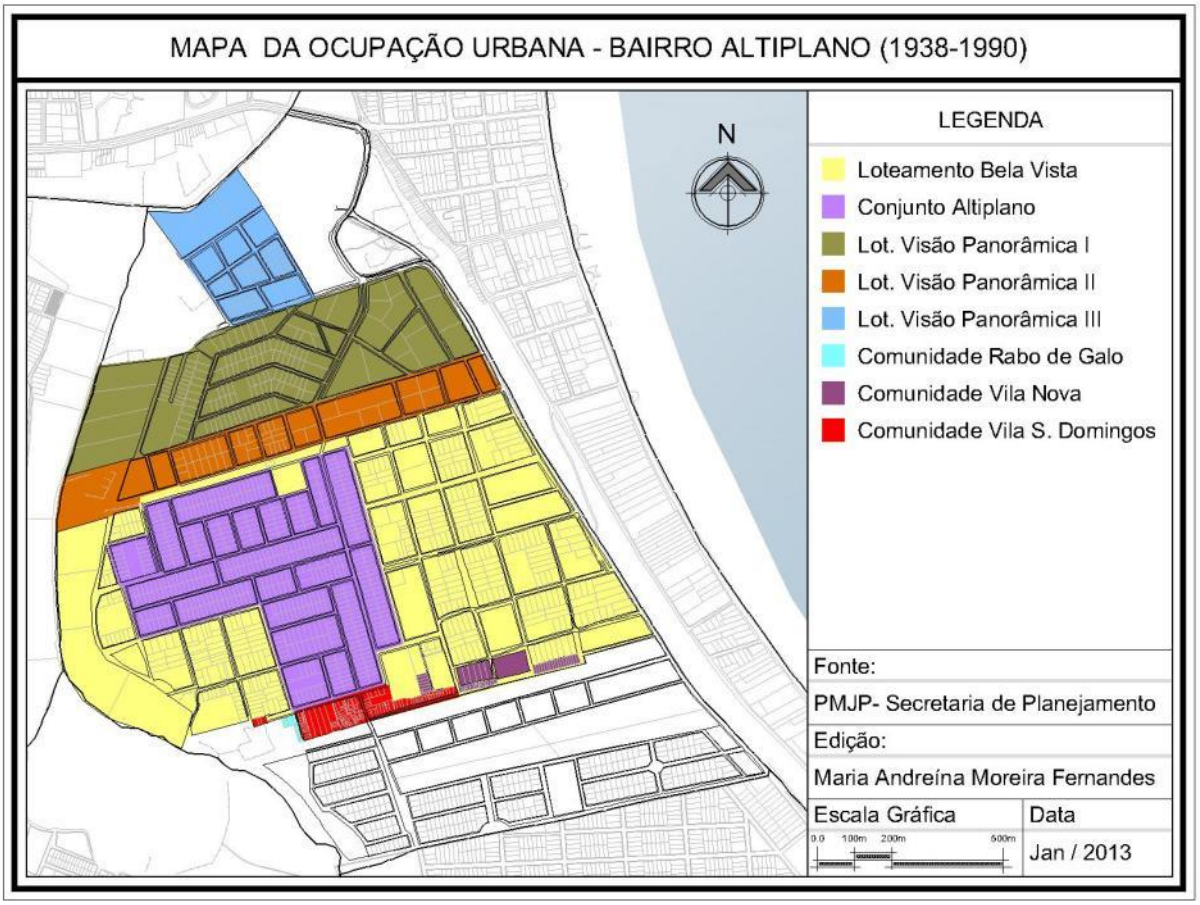
Ao final dos anos 1980, parte da população de baixa renda foi ocupando lotes particulares e também espaços públicos como ruas e calçadas, dando origem às favelas, comunidades irregulares existentes atualmente no Bairro, denominadas Vila São Domingos e Comunidade do Rabo do Galo. (Mapa 6)

Para Souza (2010), as favelas são áreas de ocupação ilegal, que demandam regularização fundiária. Há outras características, como a situação socioeconômica de pobreza, e a morfologia (precariedade das habitações, carência de infraestrutura, malha viária caótica, etc) que no entanto, podem ser muito variáveis, sendo o primeiro conceito aquele que melhor caracteriza.

Correa (2005) afirma que a produção da favela, seja ela uma ocupação em terrenos públicos ou de lotes privados, é a ação que permite aos grupos sociais excluídos se tornarem efetivamente agentes modeladores, pois neste momento eles estão produzindo seu próprio espaço, geralmente de maneira independente e a despeito dos outros agentes.

A produção do espaço da favela no Bairro do Altiplano torna-se uma marcante atuação da população excluída, que ocorre ao mesmo tempo como formas de resistência e sobrevivência. Estas se traduzem na apropriação de terrenos usualmente inadequados para outros agentes da produção do espaço, mas também se manifestam na apropriação de espaços públicos, como ruas e vielas, formando seu próprio traçado e morfologia diferenciados.

Mapa 6: Bairro Altiplano – ocupação dos assentamentos irregulares.



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado pela autora, 2012, baseado em ESTEVAM, 2006.

A Vila São Domingos tem seus acessos principais a partir das Ruas Henrique Sales Monteiro e Juvina Oliveira Monteiro e limita-se com um campo de futebol, inicialmente caracterizado como um espaço público da Prefeitura, mas uma vez que não foi urbanizado, foi apropriado pelos moradores. De acordo com pesquisa realizada em 2002 pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura de João Pessoa, a vila era composta por uma população de aproximadamente 1200 habitantes, número que certamente se multiplicou nos últimos 10 anos. Possui implantação bastante consolidada dentro do Bairro, de modo que sua urbanização ou retirada demandará, além do planejamento, uma elevada quantia de recursos públicos.

Já a Comunidade do Rabo do Galo, encontra-se situada entre a Rua Henrique Sales Monteiro e os limites de uma granja, que segundo moradores, deu nome à comunidade. Possui população bem menor do que a Vila São Domingos, que reside em casas de alvenaria com razoável estado de conservação. Sua implantação ocorreu de forma desordenada, de modo que o acesso a essa vila é dado por uma rua estreita e sem pavimentação, que não permite a circulação de veículos.

Figura 9: Imagem de satélite destacando as ocupações irregulares encontradas no Bairro Altiplano.

Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em 18/01/2013, editado pela autora.

Figura 10 e Figura 11: Parte da Vila São Domingos construída em espaço público (lote que deveria ter sido urbanizado como praça) e acesso da Comunidade do Rabo do Ralo, respectivamente.

Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

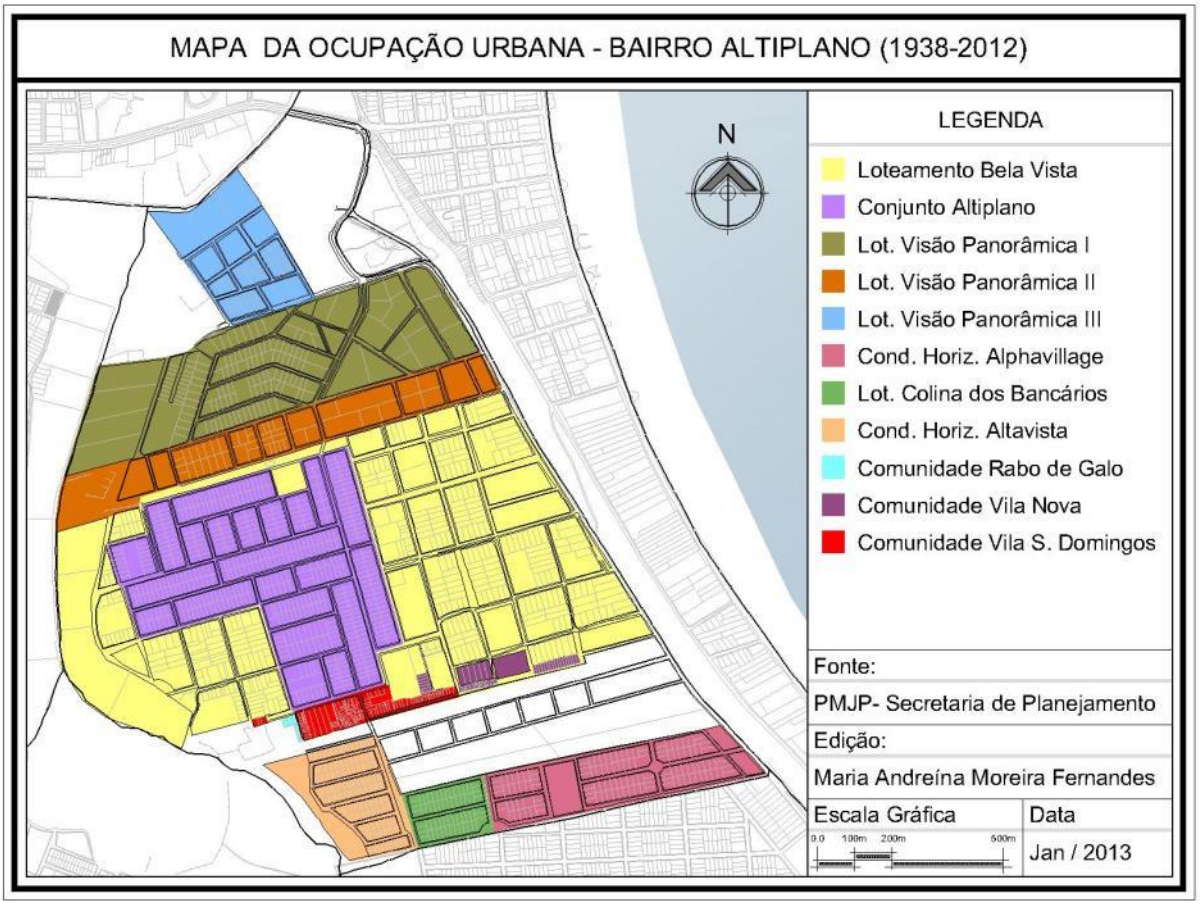
Ao final da década de 1990 e início dos anos 2000 o espaço urbano do Altiplano continuou sofrendo modificações, dentre as quais podemos destacar a construção de edificações verticais de uso residencial e também a implantação de equipamentos importantes, como a casa de festas Paço dos Leões, o cartório Eunápio Torres, o Complexo Judiciário Desembargador Marcos Souto Maior, e o Posto de Saúde Dr. Orlando C. de Melo.

Em 22 de março de 2001, sobre parte das terras das propriedades Timbó e Enseada do Cabo Branco, foi construído o condomínio horizontal Alphavillage, hoje renomeado para Condomínio Residencial Villa Real (Mapa 7). Inserido nas Zonas BCB e CCB, o condomínio ocupa uma grande porção do solo urbano e é considerado um dos primeiros exemplares das muralhas de isolamento que caracterizam atualmente os condomínios do bairro.

No ano de 2003, foi aprovado o desmembramento de parte do condomínio Alphavillage, para a formação do loteamento Colina dos Bancários, com intenção especulativa, na tentativa de segurar a venda dos lotes, para possível valorização no mercado imobiliário. (BARBOSA, 2005) Aproximadamente no ano de 2004, novas ocupações ocorreram, dando continuidade à malha formada pela Vila São Domingos, originando a Vila Nova (Mapa 6). Suas vias de acesso não são pavimentadas, não há sistema de esgoto e nem de iluminação. Atualmente, nas áreas próximas ao Condomínio Alphavillage (Villa Real), as ocupações irregulares continuam a acontecer, reforçando ainda mais a fragmentação existente, pela convivência lado a lado de tipologias tão distintas.

Recentemente, em 2010, foi implantado na área mais um condomínio fechado horizontal, o Condomínio Altavista, da Bougainville Urbanismo Ltda. Em processo de ocupação, o empreendimento apresenta-se atualmente loteado e murado, mas com poucas obras iniciadas (Mapa 7).

Mapa 7: Loteamentos implantados na área em estudo.



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, baseado em ESTEVAM, 2006, editado e complementado pela autora, 2012.

Para facilitar a compreensão da base fundiária da área de pesquisa, foi elaborada uma adaptação do quadro organizado por Adauto Gomes Barbosa, em sua dissertação denominada "Produção do Espaço e Transformações Urbanas no Litoral Sul de João Pessoa – PB" (2005), da qual foram extraídas apenas as informações referentes à área em estudo, o Bairro do Altiplano. (Quadro 2)

Quadro 2: Dados de implantação dos loteamentos realizados na área em estudo.

Loteamento / Propriedade	Propriedade original	Localização	Proprietário / Incorporação	Data de aprovação pela PMJP	Área total (ha)	Nº de quadras e lotes
Jardim Bela Vista	Propriedade Oiteiro	Altiplano Cabo Branco	Durval Marinho da Silva	15/09/1938	120,00	53 quadras 783 lotes
Conjunto Altiplano Cabo Branco	Propriedade Oiteiro	Altiplano Cabo Branco	INOCOOP-PB	04/07/1977	-	- 529 lotes
Visão Panorâmica I	Propriedade Oiteiro	Altiplano Cabo Branco	Visão Investimentos Imobiliários Ltda.	27/03/1979	31,46	15 quadras 154 lotes
Visão Panorâmica II	Propriedade Oiteiro	Altiplano Cabo Branco	Visão Investimentos Imobiliários Ltda.	21/08/1985	10,95	10 quadras 48 lotes
Visão Panorâmica III	Propriedade Oiteiro	Altiplano Cabo Branco	Visão Investimentos Imobiliários Ltda.	1990	9,30	09 quadras
Residencial Alphavillage	Propriedade Timbó e Enseada do C. Branco	Altiplano Cabo Branco	Incorplan Incorporações Ltda.	2001	16,58	06 quadras 96 lotes
Colina dos Bancários	Propriedade Enseada do C.Branco	Altiplano Cabo Branco	Incorplan Incorporações Ltda.	2003	4,89	02 quadras 61 lotes
Condomínio Altavista	Propriedade Enseada do C. Branco	Altiplano Cabo Branco	Bougainville Urbanismo Ltda.	2010	7,07	06 quadras 98 lotes

Fonte: BARBOSA, 2005, adaptado e complementado pela autora, 2012.

Em função de mudanças na legislação que alteraram o zoneamento do Bairro em 2007, ocorre atualmente em sua porção norte uma proliferação de condomínios verticais voltados para a sociedade de alta renda (Figuras 12 e 13). O perfil do Bairro tem se modificado rapidamente através de um grande incentivo por parte da mídia, induzindo a valorização daquele local, e dessa maneira atraindo investimentos de empresas inclusive de fora do Estado da Paraíba. A área tem sido beneficiada através de acordos entre as incorporadoras e o Estado, para que sejam supridas as carências de infraestrutura.

Desde o início da ocupação do bairro foi possível perceber a atuação dos promotores imobiliários, utilizando diversas estratégias, no sentido de investir na compra dos lotes disponíveis, inclusive com o objetivo de especulação, aguardando o momento oportuno de valorização dos imóveis daquela área. No entanto, é no momento atual que este agente se mostra de maneira mais influente e ativa.

Figura 12 e Figura 13: Vista dos edifícios construídos no Bairro do Altiplano a partir de 2007.

Fonte: Arquivo pessoal, janeiro/2012 e janeiro/2013, respectivamente.

Essa denominação para tal conjunto de agentes na verdade abrange um grupo da sociedade que desempenha uma série de funções, simultaneamente, ou separadamente. Com base nas informações fornecidas por Correa (2005), foi elaborado um quadro que esquematiza as operações realizadas pelos promotores imobiliários. (Quadro 3)

Quadro 3: Divisão esquemática das funções desempenhadas pelos promotores imobiliários.

AÇÃO	FUNÇÃO
INCORPORAÇÃO	é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades
FINANCIAMENTO	a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel
ESTUDO TÉCNICO	realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras
CONSTRUÇÃO OU PRODUÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL	se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras
COMERCIALIZAÇÃO OU TRANSFORMAÇÃO DO CAPITAL-MERCADORIA EM CAPITAL-DINHEIRO	agora acrescido de lucros, os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

Fonte: edição da autora, 2012, baseado em CORREA, 2005.

Dentre as diversas facetas dos promotores imobiliários, podem-se observar a existência do proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, mas

também do comerciante próspero que diversifica suas atividades criando uma incorporadora, fazendo-se relevante também mencionar a empresa industrial, que em momentos de crise ou ampliação de seus negócios cria uma subsidiária ligada à promoção imobiliária.

Há um tipo de estratégia dominante, que procura produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável, com um significativo rebatimento espacial. Para Correa (2005), essa ação dos promotores imobiliários depende: de um preço elevado da terra e alto status do bairro; da acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte; da existência de amenidades naturais ou socialmente produzidas; da implantação de esgotamento dos terrenos para construção; e das condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos.

Todas essas atribuições, em conjunto, são capazes de promover uma valorização de determinadas áreas da cidade, que dessa forma se tornam alvo da ação dos promotores imobiliários.

> Assim, de um lado, verifica-se a manutenção de bairros de status, que continuam a ser atrativos ao capital imobiliário e, de outro, a criação de novas áreas nobres em razão do esgotamento de áreas disponíveis em outros setores valorizados do espaço urbano: os novos bairros nobres são efetivamente criados ou resultam da transformação da imagem de bairros antigos que, dispondo de alguns atrativos, tornam-se de status elevado. (CORREA, 2005, p.23)

Ribeiro e Azevedo (1996) chamam a atenção para a prática que muitas incorporadoras realizam de comprar grandes terrenos a baixo custo, em áreas longínquas da cidade, e esperar que a urbanização chegue até lá. São então lançados empreendimentos, juntamente com a implementação de infraestrutura, comércio e serviços, que vão sucessivamente valorizando a área. O processo que presenciamos atualmente no Altiplano, por exemplo, só é possível mediante esta articulação, onde o Estado modifica a legislação para incentivar os investimentos nos terrenos antes congelados em função da própria legislação que impedia o aproveitamento dos lotes naquela área.

Deste modo, fica claro que:

> Estas estratégias implicam uma visceral imbricação entre este setor e as diversas esferas estatais, seja para garantir as condições especiais de financiamento que sustentem a lucratividade baseada no mais alto preço da moradia, seja para viabilizar, antecipar, controlar e direcionar as mudanças no uso do solo urbano, através de articulações e de informações privilegiadas. (RIBEIRO, AZEVEDO, 1996, p. 19)

Diante do exposto, podemos afirmar que o contexto histórico no qual vem se produzindo o Bairro do Altiplano, desde o zoneamento de 1975, passando pelas sucessivas intervenções do poder público – que contribuíram para o aumento da especulação imobiliária naquele local – tem como consequência a fragmentação social e econômica do Bairro, que será melhor avaliada no último capítulo desta dissertação, resultando nas características morfológicas que encontramos atualmente. Misturam-se no espaço áreas sob forte intervenção do Estado e dos promotores imobiliários, e áreas desocupadas, além de espaços com ocupações irregulares.

Barbosa (2007) ressalta o advento de uma modernização que se dá de forma parcial, pois ao lado da intenção de se construir a "cidade ideal", representada pela implantação dos prédios de alto padrão e dos condomínios fechados, permanecem as ocupações irregulares, mantendo e até agravando os problemas urbanos existentes nessas áreas. Enquanto parte da cidade cresce sob o viés da especulação imobiliária, alimentada pelo mercado formal, outra parte segue implícita na ilegalidade, traçando espaços ocupados de maneira irregular, carentes de infraestrutura básica.

Analisar mais profundamente esse espaço construído permite que se faça uma reflexão sobre a organização econômica e social, as estruturas políticas, os objetivos dos grupos sociais dominantes e as forças culturais, que irão influenciar na configuração e transformação da cidade. Tratar essas questões sob a ótica da morfologia urbana é uma das formas que viabilizarão esse tipo de aprofundamento. Para Capel (2002), isso tudo está "escrito" na paisagem; só é preciso "lê-la".

A realidade do nosso tempo só é acessível depois de pacientes análises que fragmentam a complexidade e se esforçam em seguida para recolher os pedaços. (SEABRA, 1996)

CAPÍTULO

02

FORMA, FUNÇÃO E ESTRUTURA – A CONFIGURAÇÃO DO BAIRRO ALTIPLANO

CAPÍTULO 2. FORMA, FUNÇÃO E ESTRUTURA - A CONFIGURAÇÃO DO BAIRRO ALTIPLANO

Uma das diversas formas de se entender a cidade e o urbano constitui-se na investigação morfológica. A análise morfológica de um espaço propõe que sejam colocados em foco os elementos básicos de configuração e mecanismos de transformação dos tecidos urbanos, tais como: a configuração física do espaço, com suas construções e vazios, suas infraestruturas e usos do solo, seus elementos definidores e sua carga simbólica. São elementos que estão intimamente relacionados entre si, porém com graus de estabilidade diversos. (CAPEL, 2002)

Para Lamas (2004), a morfologia consiste na ciência que estuda a configuração e estrutura exterior de um objeto, ao passo que a morfologia urbana irá abordar os aspectos exteriores do meio urbano, definindo e explicando as relações existentes entre a paisagem urbana e a estrutura que a compõe.

A evolução dos planos urbanos e a estrutura física herdada do passado foram os primeiros elementos analisados como tradução morfológica das funções da cidade. Posteriormente, outros elementos também foram incorporados a esse estudo, como o parcelamento, os usos do solo e os edifícios. (CAPEL, 2002)

Dentro deste contexto, podemos afirmar que a análise morfológica e o estudo da paisagem configuram-se cada vez mais como um espaço de convergência multidisciplinar, pois utiliza dados recolhidos do corpo teórico de várias disciplinas como a geografia, a sociologia, a arquitetura, o urbanismo, a economia, a história e a antropologia, entre outros possíveis saberes, com o objetivo de explicar um fato concreto: a cidade enquanto elemento físico e construído. Tem sido comum a prática dos órgãos administrativos, criados para a organização e o planejamento de áreas urbanas ou de espaços regionais e locais, gerar trabalhos diversificados sobre a morfologia urbana com a participação de arquitetos e engenheiros.

Para Capel (2002), a morfologia só se mostrou objeto de interesse dos arquitetos em 1959, quando do lançamento do livro A Imagem da Cidade, do americano Kevin Lynch. Esta obra enxerga a paisagem urbana como um conjunto que agrupa vários elementos, como vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos, trabalhando as relações de complementação ou de choque existentes entre eles.

Também em 1959, surge o livro Paisagem Urbana, do britânico Gordon Cullen, que estuda a imagem urbana descrevendo aquilo que é visto, sem recorrer a complexas etapas metodológicas. O cenário urbano, entendido como “a arte do relacionamento”, é decodificado nos edifícios, no tráfego, nas árvores, e em outros elementos que vão sendo

apontados pelo autor, visando uma apreensão dessa forma da cidade. Para Cullen (2009, p.135): “[...] um edifício é arquitetura, mas dois seriam já paisagem urbana, porque a relação entre os dois edifícios próximos é suficiente para libertar a arte da paisagem urbana”.

Um artigo publicado por Moudon (1997) apresenta três escolas de morfologia urbana, consideradas como responsáveis pela formação dos pesquisadores e pelo encaminhamento dos estudos nessa área.

A escola inglesa, encabeçada prioritariamente por geógrafos, tinha como líder M.G.R. Conzen (1907-2000), e buscava compreender os fenômenos envolvidos nas transformações das cidades, através de uma teoria da urbanização.

A escola italiana teve sua origem dentro dos cursos de arquitetura de Veneza e Roma, onde era liderada pelo Professor Saverio Muratori (1910-1973) e em Florença, local onde lecionava o seu discípulo Gianfranco Caniggia (1933-1987). Buscando direcionar a formação do aluno para uma coerente intervenção em tecidos urbanos antigos, os professores apresentavam um sistema de análise que se baseava em diferentes escalas, partindo da leitura dos componentes do edifício, passando para o organismo urbano, e chegando finalmente à escala territorial (CANIGGIA; MAFFEI, 2008).. Essa escola exerceu influência ainda sobre a produção de dois importantes pesquisadores, Aldo Rossi e Carlo Aymonino, ao se debruçarem sobre as relações entre tipo arquitetônico e forma urbana buscando compreender como se estruturam as cidades e sua relação com as transformações promovidas pelo tempo.

A Escola de Arquitetura de Versalhes, através dos estudos de Philippe Panerai (1943-), empreende na década de 1960 o que se denomina de escola francesa. Juntamente com Jean Castex e Jean-Charles DePaule, Panerai (2006) desenvolve um trabalho que mistura as experiências de Muratori e Caniggia, com preocupações advindas da sociologia. São colocadas em pauta as escalas arquitetônica e urbana, a fim de entender a lógica de formação, crescimento e transformação das cidades, compreendendo os processos que se desenvolvem, para uma possível apreensão da história passada, e uma melhor orientação para os projetos do futuro.

Para Moudon (1997), o interesse em compreender a forma urbana, de modo a associar o lote como seu elemento chave, é o ponto de intersecção entre as três escolas. Todos esses estudos permitirão que se analise a morfologia a partir de elementos básicos que vão compor a aparência exterior do tecido urbano, possibilitando o entendimento de suas transformações ao longo do tempo. A paisagem da cidade é resultado do modo como esses elementos interagem entre si. Cullen (2009) corrobora com esse posicionamento, ao afirmar que:

> Existe, sem dúvida alguma, uma arte do relacionamento, tal como existe uma arte arquitetônica. O seu objetivo é a reunião dos elementos que concorrem para a criação de um ambiente, desde os edifícios aos anúncios e ao tráfego, passando pelas árvores, pela água, por toda a natureza, enfim, e entretecendo esses elementos de maneira a despertarem emoção ou interesse. Uma cidade é antes do mais uma ocorrência emocionante no meio-ambiente.(CULLEN, 2009, p.116)

Para se estudar a forma urbana faz-se necessário compreender como se organiza e se articula a arquitetura dessa cidade. A obra de Lamas (2004) traz dois aspectos caracterizados por Rossi (sem data) a respeito do que se entende por 'arquitetura da cidade': o primeiro são as obras de engenharia ou arquitetura, consideradas mais ou menos complexas; posteriormente têm-se os próprios fatos urbanos, que concederão à cidade uma forma própria. Para Rossi, "este é também o ponto de vista mais correto para afrontar o problema da forma urbana, porque é através da arquitetura da cidade que melhor se pode definir e caracterizar o espaço urbano". (ROSSI *apud* LAMAS, 2004, p.41)

Deste modo, no urbanismo, a discussão da concepção da forma urbana, reunirá contribuições de diferentes disciplinas que lhe estão relacionadas. O meio urbano e sua morfologia são resultado das interações e transformações provocadas pelas disciplinas urbanística e arquitetônica, assim como por todas as demais disciplinas relacionadas a elas.

Entretanto, embora a morfologia urbana tenha se configurado como um campo interdisciplinar, fazendo surgir pelo mundo diversos seminários que reúnem profissionais diferenciados para discutir novos e antigos paradigmas, há uma dificuldade generalizada de se estabelecerem parâmetros de análise morfológica que se adequem à imensa variedade de estruturas urbanas existentes.

Para que se conheça e se analise o espaço urbano, pressupõe-se que existam instrumentos de leitura que permitam uma organização e estruturação dos elementos apreendidos, inclusive de modo a hierarquizar a importância desses diferentes elementos da forma.

Kohlsdorf (1996) defende que o estudo da forma urbana parte de elementos visualmente relevantes em sua estrutura, uma vez que o espaço como forma física vai se atrelar ao resultado da ordenação dos elementos morfológicos. Estes elementos são articulados de acordo com as normas vigentes de cada época, gerando a totalidade que se enxerga e que se deseja estudar.

Dependendo dos instrumentos aplicados, cada tipo de análise trará resultados baseados em informações distintas, proporcionando uma gama variada de informações a respeito da forma da cidade. Quando se estuda a forma urbana, o plano físico é o foco principal de pesquisa, uma vez que é neste plano que estarão reservadas as

particularidades de cada lugar (KOHLSDORF, 1996). Para Lamas (2004), a forma da cidade como uma linguagem que pode ser lida e interpretada.

> Recorrendo a analogias estruturalistas da semiologia e com alguma prudência, poderia comparar a linguagem arquitetônica e os elementos morfológicos dos edifícios com a linguagem literária, na qual existem o texto e as palavras. Estas articulam-se e posicionam-se para formar frases e ideias. Para transmitir uma ideia num texto, existem várias possibilidades linguísticas, literárias, de estilo e de forma, tal como o mesmo edifício ou programa pode ser organizado e construído com formas e 'linguagens' arquitetônicas diversas. (LAMAS, 2004, p. 80)

A análise morfológica de uma cidade permite a atribuição de objetivos descritivos e explicativos que possibilitam a compreensão do seu processo de construção. De acordo com Lamas (2004), o espaço urbano poderá ser objeto de inúmeras leituras, que dependerão dos instrumentos de análise aplicados. A escolha desses instrumentos é que definirá quais fenômenos envolvidos na produção do espaço serão abordados na pesquisa.

> O estudo da morfologia urbana ocupa-se da divisão do meio urbano em partes (elementos morfológicos) e da articulação destes entre si e com o conjunto que definem – os lugares que constituem o espaço urbano. O que remete de imediato para a necessidade de identificação e clarificação dos elementos morfológicos, que em ordem à leitura ou análise do espaço quer em ordem à sua concepção ou produção. (LAMAS, 2004, p. 38)

Esse mesmo autor aponta alguns aspectos que se devem abordar ao estudar a morfologia de um espaço urbano, dentre os quais, os aspectos quantitativos e os de organização funcional são os que mais se adéquam a esta pesquisa, apesar de entrarem como temáticas complementares à produção do espaço.

Os aspectos quantitativos são aqueles que, como o próprio nome diz, se referem a uma organização quantitativa, como as densidades, superfícies, fluxos, coeficientes volumétricos, etc, voltados para controlar os aspectos físicos da cidade. Já os aspectos de organização funcional, irão se relacionar com as atividades humanas, tais como habitar, instruir-se, comercializar, trabalhar, e também com o uso de um espaço ou de um edifício (residencial, comercial, industrial, etc.) ou seja, ao tipo de uso do solo.

Lamas (2004) faz referência também aos aspectos qualitativos, que não serão aprofundados nesta pesquisa. Estes aspectos são caracterizados como aqueles relativos ao tratamento dos espaços, ao conforto e à comodidade do usuário, tais como insonorização, isolamento térmico, insolação, acessibilidade, etc.

Em suma, pode-se dizer que:

> A morfologia urbana deve ser vista como o estudo analítico da produção e modificação da forma urbana no tempo. Estuda, portanto, o tecido urbano e seus elementos construídos formadores, através de sua evolução, transformações, inter-relações e processos sociais que os geraram. (DEL RIO, 1990, p.71)

Dentre os estudos mais conceituados, Solá-Morales i Rubió (1997), elabora uma teoria da forma física da cidade, definindo os elementos e processos básicos de sua constituição. Os primeiros tratavam das unidades de forma, tipos edificatórios, parcelas, ruas e infraestruturas. Já os segundos, abordavam os mecanismos de atuação, construção, propriedade, uso e transformação da cidade que se produzem ao longo do tempo.

Até o presente momento, apontamos para concepções e conceitos de autores mais voltados para a arquitetura e o urbanismo, numa perspectiva descritiva, preocupada diretamente com a forma urbana. Considerando a temática da pesquisa a partir da ótica da produção do espaço, destacamos ainda outros autores que trazem uma visão mais analítica, englobando outros aspectos além da forma.

Para Lefebvre (1991), o estudo dos fenômenos urbanos requer a utilização de instrumentos metodológicos que considerem essencialmente a forma, a função e a estrutura. Estes três termos são imprescindíveis para a análise da cidade e do urbano, e é nesta classificação se norteou o presente capítulo.

O autor supracitado define primeiramente a forma como os aspectos visíveis, observáveis ao pesquisador, e que nunca deve ser dissociada de seu conteúdo. “Não há forma sem conteúdo, não há conteúdo sem forma. Aquilo que se oferece a análise é sempre uma unidade entre a forma e o conteúdo” (LEFEBVRE, 1991a, p.59). As funções, neste contexto, irão se relacionar às funções internas da cidade e à função da cidade no conjunto social. A estrutura, de acordo com o autor, pode se referir à estrutura urbana da cidade e à estrutura social das relações cidade-campo.

Santos (1985), partindo de uma visão semelhante, apresenta um grupo de categorias primárias denominadas forma, função, estrutura e processos, concebendo o espaço como o conjunto de elementos físicos que resulta da combinação de modos de organização, função atribuída e transformações ao longo do tempo.

Para este autor, “a sociedade só pode ser definida através do espaço, já que o espaço é o resultado da produção, uma decorrência de sua história” (SANTOS, 1985, p.49). Isso reflete o caráter dinâmico do espaço, que se transforma constantemente no decorrer do tempo, como consequência da produção coletiva da sociedade. Considerando que é a sociedade justamente quem dita a compreensão dos efeitos dos processos, e especifica as noções de forma, função e estrutura Santos (1985) estabelece a análise desses termos como base para a interpretação do espaço, definindo-os da seguinte maneira:

> Forma é o aspecto visível de uma coisa. Refere-se ademais ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão. (...) Função, de acordo com o dicionário Webster, sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa. Estrutura implica a inter-relação de todas as partes de um todo; o modo de organização ou construção. Processo pode ser definido como uma ação continua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança. (SANTOS, 1985, p.50)

Tendo em vista que os processos configuram as ações e transformações contínuas do espaço, certamente estes elementos estarão presentes em todo o decorrer da análise de produção espacial realizada nesta pesquisa. A cada vez que utilizarmos a noção de tempo para fazer referência às transformações ocorridas no Altiplano, sejam elas de cunho legal, formal ou estrutural, estaremos concomitantemente analisando os "processos" que constituem tal espaço. Por ora, nos deteremos no estudo da tríade forma-função-estrutura, levando em consideração que a primeira – a forma – ao mesmo tempo em que é a base e influencia diretamente na configuração das outras duas, também é constantemente modificada, pela ação de ambas.

Santos (2008) propõe como ferramenta metodológica o estudo das formas-conteúdo, afirmando que para chegar à "intenção" da forma, é necessário estudá-la de maneira mais profunda. Para ele, no nível das formas é possível observar a materialização das relações sociais, inclusive a maneira como a cidade está estruturada. Ao analisar o espaço socialmente construído, Soja (1983) destaca a importância das formas ao conceituar espacialidade como a:

> [...] forma material das relações sociais de produção, a expressão territorial concreta da divisão do trabalho e a articulação dos modos de produção. [...] A espacialidade, na forma do ambiente construído, do arranjo geográfico da produção, troca e consumo, da alocação de indivíduos para lugares e posições em todos os processos sociais e da implantação de sistemas de poder territorial destinados a preservar esses arranjos no lugar, representa o mapeamento particularizado da sociedade, da vida social. (SOJA, 1983, p.37)

De acordo com Lamas (2004), os estudos morfológicos devem considerar necessariamente os níveis ou momentos de produção do espaço urbano, com sua lógica própria, de acordo com as estratégias político-sociais vigentes. Para ele, algumas formas existentes nas cidades atuais revelam um tipo de condicionamento do urbanismo em relação à rentabilidade do solo e à especulação fundiária.

Todos esses atributos, elementos e processos que constituem e dão forma ao Bairro do Altiplano, foram estudados e logo adiante serão melhor apresentados, além de serem mencionados nos próximos capítulos, levando sempre em consideração a temática central

da pesquisa, que é a produção e reprodução deste espaço. Neste momento, nos deteremos sobre os aspectos morfológicos de formação e composição do plano físico do bairro, abordando também os usos que são conferidos ao solo urbano. Com base nos estudos e conceitos até agora trabalhados, esse segundo capítulo traz uma caracterização do Altiplano a partir dos três parâmetros de análise – forma, função e estrutura – preconizados pelos autores anteriormente citados, e detalhados a seguir:

2.1 Forma

Para Lamas (2004), a noção de forma pode ser aplicada a conjuntos urbanos diversos, com grandezas e complexidade distintas:

> Fala-se de 'forma física' para uma praça, uma rua, um bairro, uma cidade e até para uma área metropolitana. Não existe um limite específico, mas sem dúvida a dimensão e a escala estão sempre implícitas nas formas urbanas. (LAMAS, 2004, p.73)

O mesmo autor atribui a concepção e compreensão das formas urbanas a três níveis, que se diferenciam pelas unidades de leitura:

- Dimensão setorial – a escala da rua
- Dimensão urbana – a escala do bairro
- Dimensão territorial – escala da cidade

Lamas (2004) estabelece categorias de análise para cada uma dessas escalas, de modo a sistematizar o conteúdo do conhecimento. Para estudar a forma urbana, é preciso identificar as partes que a compõem, ou seja, os elementos morfológicos e a maneira como eles se estruturam, dependendo da escala adequada para o estudo que se pretende realizar. O nível analisado nesta pesquisa será evidentemente a escala do bairro, em que os elementos morfológicos serão identificados a partir da decomposição de formas da escala, necessitando para sua análise, um conhecimento bastante aprofundado dos atributos físicos da área em estudo.

Quando se estuda o plano urbano, é fato que a trama viária se configura como um de seus elementos mais marcantes. No entanto, desde a década de 1960, vários autores já afirmavam que o estudo do plano se dava através de um conjunto de elementos: as ruas e sua associação com o sistema viário; os quarteirões delimitados pelas ruas e formados por agrupamentos de parcelas individuais que servem de suporte aos edifícios – os lotes –, dentre outros tipos de interações (CAPEL, 2002).

Deste modo, a decomposição da forma é um processo necessário e bastante facilitador da análise do espaço. O próprio desenho urbano é formado pela adição e

composição de diferentes elementos morfológicos. Ao nos debruçarmos sobre a história do Bairro do Altiplano, nos deparamos com um conjunto desses elementos que comporão juntos a configuração do bairro, e contribuem para o entendimento da dinâmica dos fatos urbanos. No entanto, cada um desses fatos urbanos, além dos processos físicos que se observam, carregam consigo também desdobramentos sociais e políticos, que serão trabalhados mais adiante nesta dissertação.

Veremos a seguir os elementos que se destacam na decomposição do espaço urbano do Bairro Altiplano:

2.1.1 O sítio

Entre os estudos clássicos de morfologia urbana, é comum encontrar o sítio e a situação como os primeiros elementos a serem analisados. Eles estarão relacionados às condições naturais do espaço físico, sobre o qual se constrói e se organiza a cidade. Deste modo, uma vez que tratamos da produção do espaço urbano nesta pesquisa, não poderíamos deixar de abordar os elementos físico-naturais que se fazem presentes e marcantes no espaço estudado.

Martín (1991) aponta a importância das bases naturais inserindo-as dentro do contexto histórico das cidades, que varia de acordo com as mudanças econômicas, sociais, políticas e tecnológicas.

> El emplazamiento es el espacio concreto y material sobre el que la ciudad se asienta; es el conjunto de hechos físicos (geología, relieve, clima, hidrología, suelos y vegetación) que constituyen el marco y soporte de la ciudad. Condicionan, en buena medida, el paisaje y el crecimiento espacial, proporcionan elementos de vida material y posibilidades de expansión: abastecimiento de agua, naturaleza del suelo, materiales de construcción. (MARTÍN, 1991, p. 74)

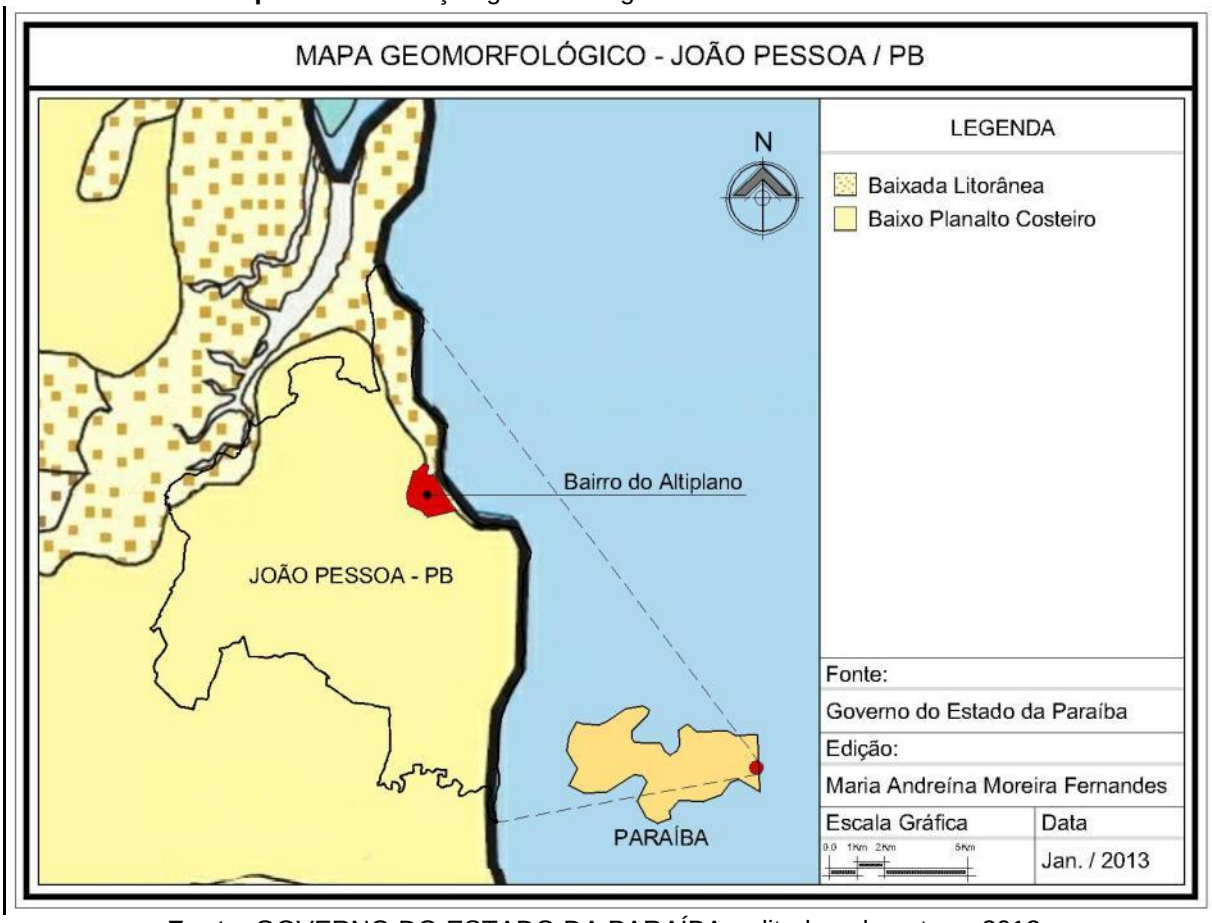
Outros autores, como Santos (1981), vão mais além e trabalham a noção de sítio como elemento determinante da forma urbana, entendendo-o como responsável pela configuração da paisagem do lugar, que irá exercer influência na evolução urbana e em circunstâncias cotidianas daqueles que se instalarem em determinados locais. O autor acredita que na maioria dos casos, o sítio orienta o plano, e consequentemente o funcionamento da cidade com suas articulações intra e interurbanas. Partindo deste raciocínio, faz-se necessária aqui uma breve explanação da base geomorfológica de João Pessoa, para que se compreenda o contexto da atual configuração do Bairro Altiplano.

Segundo Carvalho (1982), a capital paraibana estende-se sobre duas unidades geomorfológicas: a Baixada Litorânea e o Baixo Planalto Costeiro. Constituída por terrenos

sedimentares baixos (entre 0 e 10 metros) a Baixada Litorânea se origina a partir de processos marinhos, flúvio-marinhos e eólicos, gerando formas de relevo como praias, planícies de restinga e mangues. É representada pelas planícies de restinga de Cabedelo e a do Bessa-Manaíra, estreitando-se na Ponta de Tambaú e desaparecendo na Ponta do Cabo Branco, tornando a aparecer sob a forma de praias, pequenas restingas e mangues até o limite com Pernambuco (CARVALHO, 1982, p. 23).

O restante da cidade está situado sobre o Baixo Planalto Costeiro, caracterizado por elevações topográficas que não ultrapassam 98 metros de altitude. Este planalto percorre a costa leste da cidade e avança na direção oeste, constituindo falésias vivas e mortas.

Mapa 8: Classificação geomorfológica da cidade de João Pessoa.



Fonte: GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA, editado pela autora, 2013.

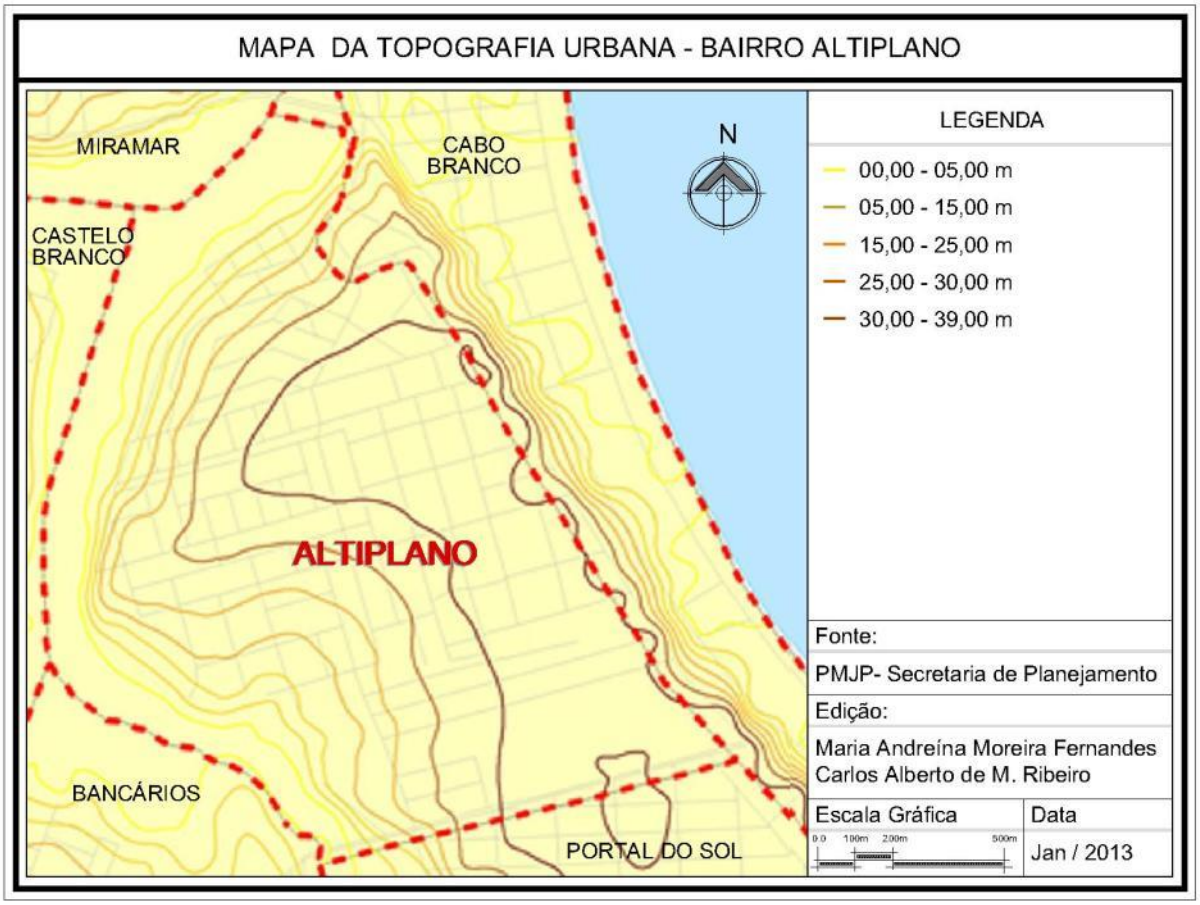
O Bairro do Altiplano está situado na área compreendida entre o rio Timbó e a falésia do Cabo Branco, abrangendo um pedaço de terra situado na parte alta da cidade, próximo ao mar, configurando a forma de relevo denominada tabuleiro[9]. A área planificada situa-se

[9] Por tabuleiro, toma-se aqui o conceito normativo adotado pela Resolução CONAMA nº 303/2002, que em seu artigo 2º o caracteriza como "paisagem de topografia plana, com declividade média inferior a dez por cento [<10%], aproximadamente seis graus e superfície superior a dez hectares, terminada de forma abrupta em escarpa". Tal definição confere com o conceito abordado por Guerra

sobre uma elevação, formada pela falésia que se inicia na Ponta do Seixas e se expande pela cidade, distanciando-se do mar, tornando a faixa de baixo planalto cada vez mais larga, o que favoreceu a formação do bairro neste local.

Para melhor compreender sua situação, foram elaborados uma maquete e um mapa da topografia do terreno, com base em dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de João Pessoa. Por se tratar de uma área em terreno elevado dentro da configuração da cidade, para elaboração da maquete considerou-se um recorte maior que o bairro em estudo, para que se tenha uma visão mais completa da situação do terreno. (Mapa9 e Figura 14)

Mapa 9: Mapa da Topografia do Bairro Altiplano.



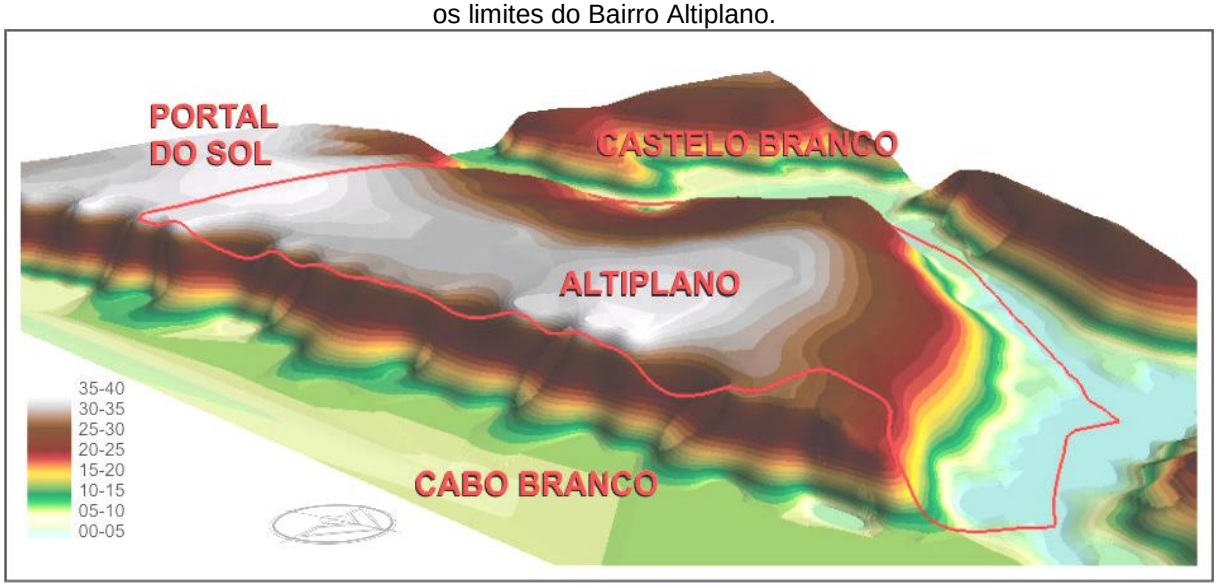
Fonte: base cartográfica e curvas de nível fornecidas pela PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado por Carlos Alberto Ribeiro e pela autora, 2013.

A falésia é um elemento que chama atenção na paisagem, sendo considerado inclusive um dos cartões postais da cidade de João Pessoa. Constituída por trechos de falésia ainda viva, esta formação encontra-se em estado de acelerada deterioração na Ponta do Seixas em função da ação dos ventos e do mar, em contato direto com a mesma nesse trecho. Para Carvalho (1982):

(1966) no Dicionário Geológico-Geomorfológico, quando afirma: “tabuleiro é forma topográfica de terreno que se assemelha a planaltos, terminando geralmente de forma abrupta”.

> O recuo rápido destas falésias é favorecido tanto pelos sedimentos argilo-arenosos pouco consistentes como pela interferência antrópica. Os desmatamentos e obras de construção (estradas, canais pluviais, residências, etc.), efetuados nessas áreas pouco estáveis contribuem fortemente para acelerar os processos erosivos. (CARVALHO, 1982, p. 28)

Figura 14: Maquete eletrônica do relevo da área em estudo. Destacados em vermelho, encontram-se os limites do Bairro Altiplano.



Fonte: base cartográfica e curvas de nível fornecidas pela PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado por Carlos Alberto de M. Ribeiro, 2013.

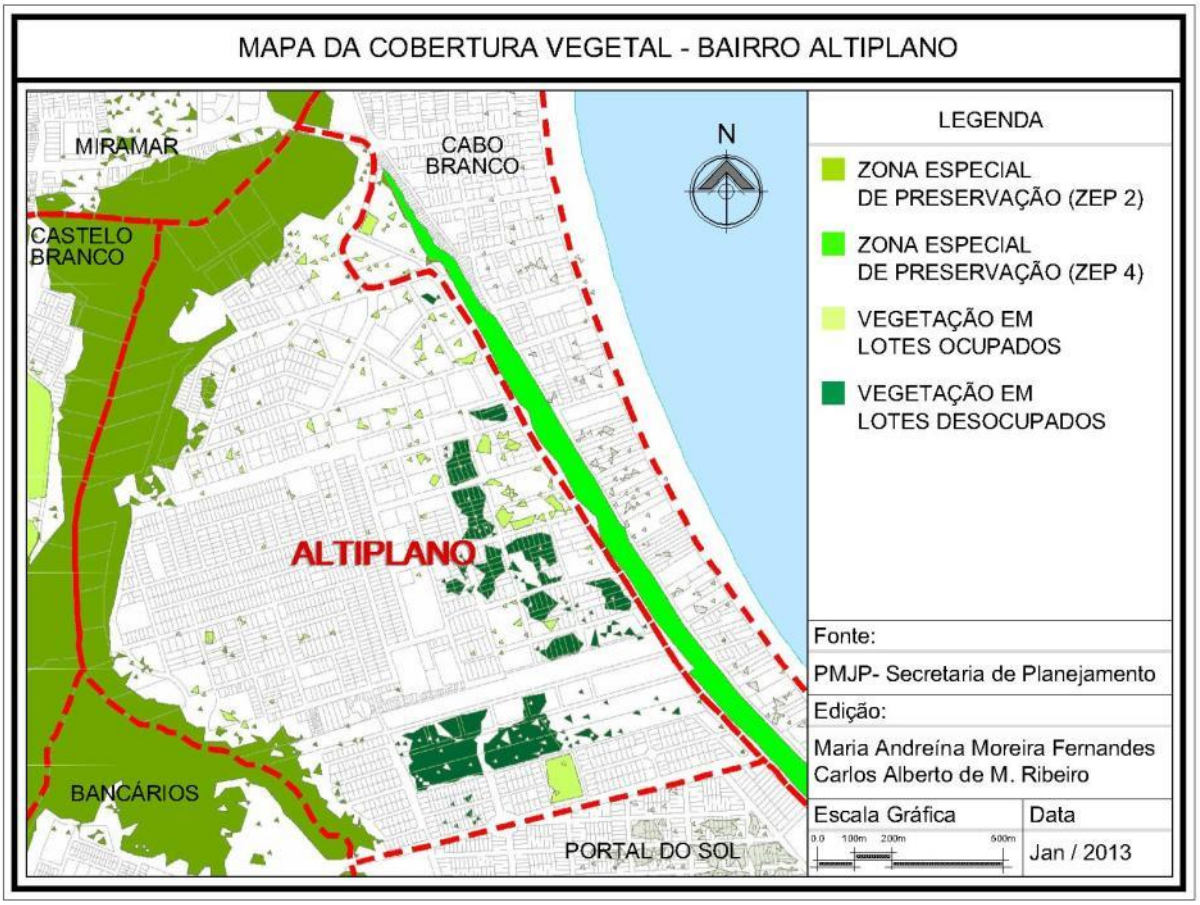
A falésia emoldura o Bairro do Cabo Branco, deixando de ter contato direto com o mar, e passando a ser considerada falésia morta. Entretanto, muitas das medidas de proteção ambiental adotadas para o Bairro do Altiplano (que serão abordadas mais adiante nesta pesquisa), têm o objetivo de proteger essa barreira de possíveis degradações.

Figura 15: Fotografia da orla do Bairro Cabo Branco. Observa-se a presença da falésia ao fundo, recoberta de vegetação, e evidenciam-se os prédios construídos sobre o tabuleiro.

Fonte: Arquivo da autora, 2012.

O Bairro reserva ainda uma considerável área coberta por vegetação, quer seja em terrenos ainda não ocupados, ou em áreas preservadas pela lei de zoneamento da cidade[10]. Para Lamas (2004), a vegetação é um elemento que tem individualidade própria, podendo desempenhar funções precisas, como de composição do desenho urbano, servindo para organizar, definir e até conter espaços. Atrelada à presença da falésia, podemos destacar a vegetação de mata atlântica existente, que cobre grande parte de sua extensão.

Mapa 10: Mapa da cobertura vegetal existente no Bairro Altiplano.



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado por Carlos Alberto Ribeiro e pela autora, 2013.

Quanto aos terrenos ainda não ocupados, vale salientar que possivelmente sofrerão grandes alterações quando do momento de sua ocupação, dependendo do uso que seja conferido aos mesmos. Já as áreas de preservação encontradas no Altiplano são objeto de legislação bastante rígida, que tem argumentos suficientes para sua implantação: a encosta da falésia e o entorno dos rios Timbó e Jaguaribe são elementos de suma importância para o sítio da cidade.

[10] Optamos por não nos aprofundarmos a respeito da cobertura vegetal existente no bairro pelo fato de que não foram encontradas pesquisas acadêmicas ou informações científicas atualizadas sobre esse tema, e principalmente pelo fato de que seu levantamento em instituições pertinentes tomaria bastante tempo, fugindo ao objetivo da presente pesquisa.

Uma vez que mencionamos a presença dos rios Timbó e Jaguaribe dentro dos limites do Bairro, faz-se necessário destacar aqui a sua relevância na configuração do mesmo. Tais rios funcionam como delimitadores tanto dos limites territoriais do Altiplano – uma vez que a divisa setorial para os Bairros de Miramar e Castelo Branco situa-se sobre seu curso – como também dos limites para sua ocupação. Nas margens dos referidos rios formam-se mangues que são essenciais à sua preservação, e deste modo as zonas de proteção definidas pela lei restringem os usos do solo nestes espaços.

Mapa 11: Mapeamento dos corpos d'água existentes no Bairro Altiplano.

Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, edição da autora, 2013.

O sítio do Bairro do Altiplano é um dos elementos mais marcantes, pois são justamente seus atributos paisagísticos (sua posição topográfica e a presença de áreas preservadas) que exercem o poder de atração e admiração ainda existente naquele espaço.

2.1.2 As ruas

Para Capel (2002), as ruas são as formas fundamentais do plano, e que possuem maior significado funcional, principalmente aquelas que unem polaridades de destaque no tecido urbano. A expansão da cidade favorece o surgimento de uma hierarquia de ruas, que irão se distribuir de acordo com sua funcionalidade e conectividade dentro da malha.

Esses elementos tendem a atuar como marcos morfológicos que podem condicionar a origem e o desenvolvimento de formas subsequentes. Pode também ocorrer o inverso, ou seja, o traçado das ruas serem resultado de fatores físicos, como a topografia do lugar. A rua exerce também a função de regulador da disposição dos quarteirões e dos edifícios, além de ligar os diversos espaços e partes da cidade.

Na perspectiva da morfologia urbana, a rua exerce papel fundamental, tendo em vista que é o elemento que permite uma primeira aproximação do observador com a paisagem (PANERAI, 2005). Com pensamento semelhante, Lynch (1997) define as vias como sendo os canais de circulação pelos quais o observador se locomove, destacando que é através delas que o observador registra os outros elementos, se organiza e se relaciona com os mesmos.

As ruas, como elemento básico da vida urbana, têm a função essencial de comunicação. Aqui, pretende-se abordar também a funcionalidade das ruas do Altiplano, principalmente na área em que está ocorrendo o processo de verticalização, onde cada vez mais a rua serve apenas como espaço de acesso à moradia, ficando a convivência restrita aos ambientes privados.

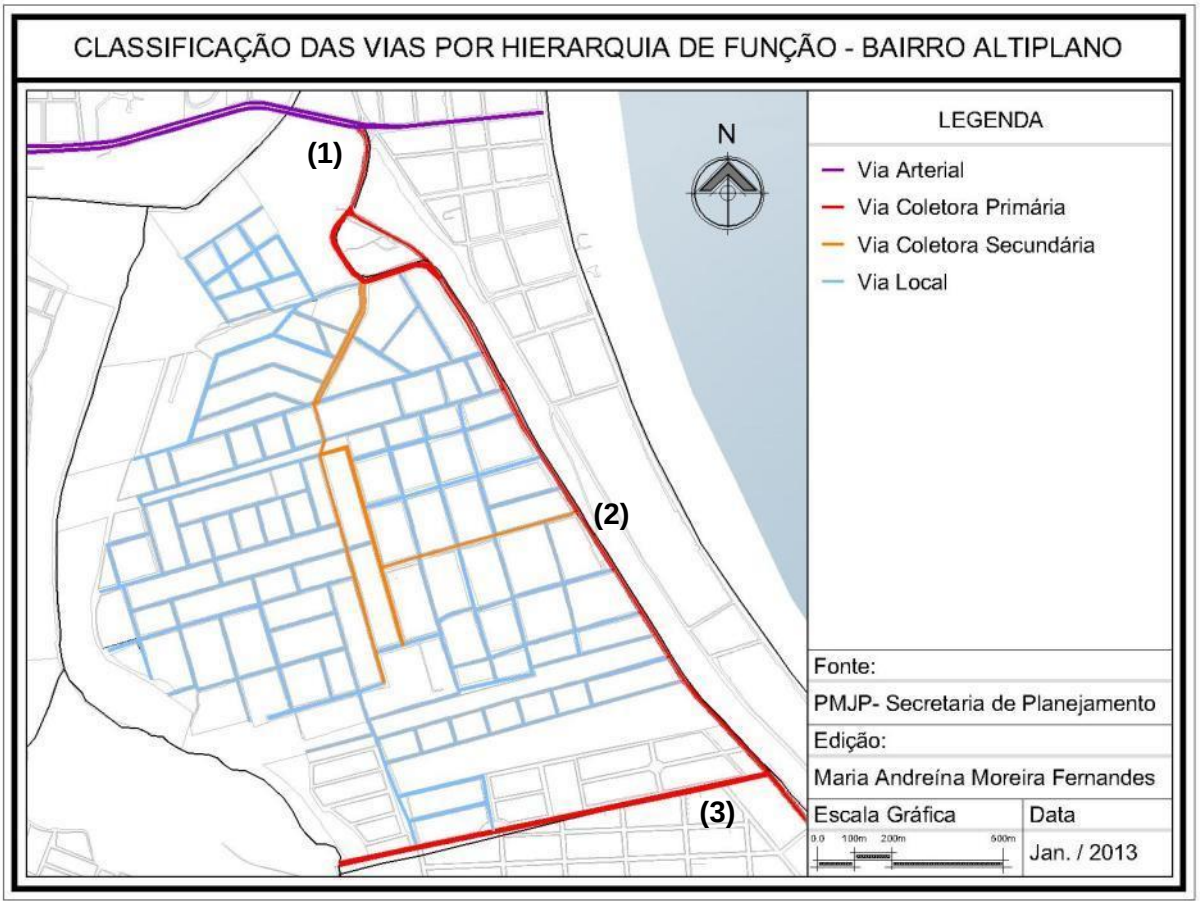
Del Rio (1990) distingue três tipos diferentes de ruas, denominadas arteriais, coletoras e locais. As vias arteriais são aquelas que realizam o acesso das várias localidades da cidade para o interior dos bairros em questão, ou seja, fazem as ligações intraurbanas. São vias de alta fluidez e baixa acessibilidade. As vias coletoras são a ponte de ligação entre arteriais e também entre arteriais e locais, recebendo e distribuindo o tráfego entre as mesmas. Já as vias locais, são responsáveis pela circulação interna dos bairros, caracterizada por baixa fluidez e acesso mais restrito aos usuários dos lotes lindeiros à própria rua.

Considerando a escala da cidade, pode-se afirmar que o Bairro do Altiplano tem seu acesso principal representado pelo girador da Av. Beira Rio (1), que se caracteriza como uma via arterial dentro da configuração viária de João Pessoa. No entanto, se levarmos em conta a escala do bairro, constataremos que há uma via que representa a espinha dorsal para as principais circulações realizadas: a Av. João Cyrilo da Silva (2) percorre o perímetro externo de todo o Bairro do Altiplano, realizando a ligação entre a Av. Beira Rio e o Bairro

Portal do Sol, e seguindo adiante com o nome de Av. Panorâmica. Destacamos ainda a via que ladeia o Condomínio Vila Real, fazendo a ligação do Altiplano com o Bairro dos Bancários, a Rua Med. João Crisóstomo Ribeiro Coutinho (3), implantada em 2003 e tem ganhado cada vez mais importância na circulação entre tais setores da cidade. (Mapa 12)

Entretanto, há outras importantes vias dentro do próprio Bairro, que fazem a ligação entre a Av. João Cyrilo da Silva e as vias de circulação local. Por este motivo, decompomos a classificação em coletoras primárias (para a Av. João Cyrilo da Silva e a Rua Med. João Crisóstomo Ribeiro Coutinho) e coletoras secundárias para as demais que seguem essa função, de acordo com o mapa a seguir:

Mapa 12: Mapa de classificação das vias. Estão demarcadas no mapa a Av. Beira Rio (1), a Av. João Cyrilo da Silva (2) e a Rua Med. João Crisóstomo Ribeiro Coutinho (3).



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, edição da autora, 2013.

Como se pode observar no mapa 12, a Av. João Cyrilo da Silva é a via mais importante por seu caráter de conectividade entre os bairros adjacentes. No entanto, os lotes lindeiros a esta via possuem usos bastante restritos, e estão em sua grande parte desocupados (Figura 16), em virtude da limitação à edificação definida pela legislação que será aprofundada mais adiante no 3º capítulo. Assim, esta via coletora primária tem função

predominantemente de circulação e conexão entre os Bairros adjacentes e o interior do próprio Altiplano.

Figura 16: Vista da Av. João Cirylo da Silva, evidenciando-se seus lotes lindeiros desocupados.

Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

Deste modo, a circulação interna propriamente dita do Bairro é toda realizada através de vias coletoras secundárias, que dão acesso aos raros equipamentos urbanos e postos de comércio e serviços existentes, e vias locais que dão acesso às residências.

Uma peculiaridade que chama a atenção é a inexistência de eixos que cruzem o Bairro em seu sentido transversal ou longitudinal, como vias axiais de livre circulação capazes de integrar as extremidades do Bairro. Algumas vias sinalizam a intenção desta função, mas são interrompidas por quadras de grandes extensões que impedem sua continuidade e provocam desvios na circulação. Aprofundaremo-nos a este respeito no próximo tópico.

2.1.3 Parcelamento do solo – o quarteirão e o lote

A análise do parcelamento do solo é indispensável ao estudo da morfologia, e só se torna possível após a investigação histórica da expansão urbana da área em estudo, pois para que se compreenda seu atual estado, é preciso conhecer a sua origem e como se deu e vem se dando a sua ocupação. Por isto foi importante compreender no Capítulo 01 como se deu o processo de urbanização do Bairro Altiplano, permitindo assim, que se faça uma análise do parcelamento a partir também da sua formação.

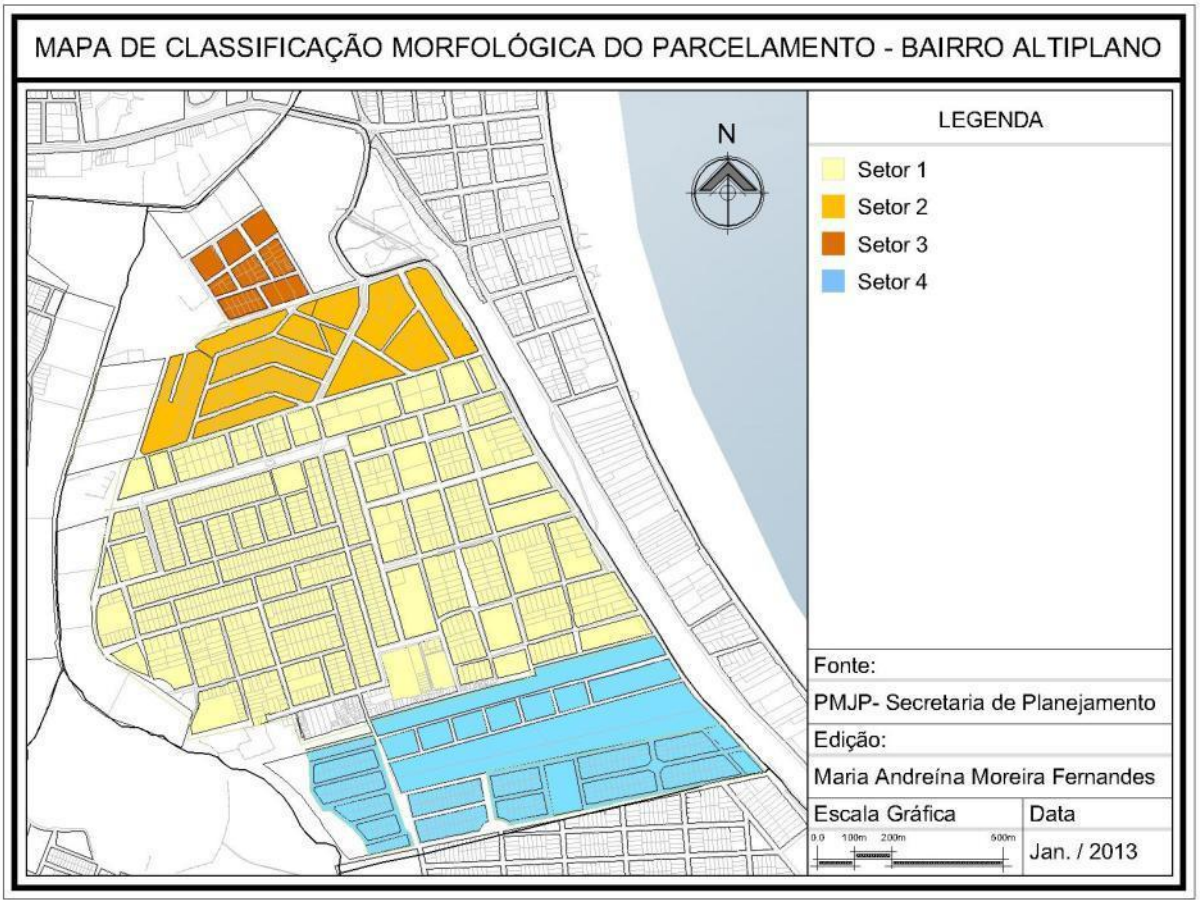
Para Lamas (2004), o quarteirão é um modelo de distribuição da terra entre os proprietários fundiários, sendo delimitado pelo cruzamento de pelo menos três vias, e subdivisível em parcelas de cadastro – os lotes – para a construção de edifícios. Para o

autor, o quarteirão agrega e se relaciona também com outros elementos da estrutura urbana, como o lote e o edifício, o traçado e a rua, assim como os espaços públicos, semipúblicos ou privados.

> É simultaneamente o resultado de regras geométricas de divisão fundiária do solo e ordenamento do espaço urbano, e um instrumento operativo de produção da cidade tradicional. (LAMAS, 2004, p.88)

No Altiplano, podem-se identificar algumas peculiaridades inerentes ao tamanho e formato dos quarteirões. Muitos se mostram arranjados de forma bastante regular, enquanto outros se organizam de maneira diferenciada em relação às suas dimensões e formas. Surge então um questionamento: é possível caracterizar os quarteirões do Bairro do Altiplano identificando as correspondências entre sua configuração formal e a finalidade para a qual foram traçados? A classificação realizada a seguir propõe responder a essa questão, ao menos de forma inicial, visto que outros estudos mais aprofundados poderão surgir a partir deste. (Mapa 13)

Mapa 13: Mapa de classificação morfológica do Bairro do Altiplano segundo a configuração formal das quadras e lotes.



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, edição da autora, 2013.

O que foi classificado como Setor 1 caracteriza-se pela configuração de quadras de formato bastante regular, e corresponde aos primeiros loteamentos – Jardim Bela Vista e Visão Panorâmica II – que foram implantados com o objetivo de criar espaços destinados a usos predominantemente residenciais. As áreas ocupadas por favelas foram retiradas desta classificação visto que se tratam de espaços construídos sob a irregularidade normativa, não havendo distinção clara entre lotes ou quadras. Neste momento, concentramo-nos em apresentar e classificar apenas a malha urbana legalmente estabelecida.

A observação da malha urbana traçada neste primeiro setor nos permite inferir que o acesso e a facilidade de leitura e absorção dos caminhos por parte do usuário e observador se dariam de maneira fluida, não fossem alguns quarteirões demasiadamente longos que se distribuem de forma transversal ou longitudinal na malha urbana, como se pode observar no próprio mapa 13.

O Setor 2, por sua vez, organizou-se em função da Av. Abelardo da Silva Guimarães Barreto, que cruza diagonalmente parte do Bairro. Percebe-se uma intencionalidade de traçar ruas perpendiculares a esta avenida. Ao mesmo tempo, as quadras que se formam nas extremidades são moldadas pelas áreas de preservação dos Rios Timbó e Jaguaribe, e também pela Av. João Cyrilo da Silva, que funcionam como limites delimitadores dos quarteirões. Deste modo, surgiram quadras com formato visivelmente irregular que se destacam na malha do bairro por suas dimensões avantajadas, onde se instalaram muitas das mansões que outrora existiram e hoje estão dando lugar aos prédios.

Enquanto percebemos a correspondência entre o Setor 2 e o que foi determinado como Loteamento Visão Panorâmica I, relacionamos concomitantemente o Setor 3 ao Loteamento Visão Panorâmica III, criado posteriormente, já com quadras menores e de formato mais regular, ocupadas recentemente com função residencial.

Por fim, o Setor 4 caracterizou-se pela formação de superquadras que foram aos poucos sendo loteadas para dar lugar aos atuais condomínios fechados existentes no Bairro, ou persistem até hoje, aguardando os investimentos cabíveis para sua ocupação.

Dentro das quadras, o lote constitui o elemento mais básico na configuração da cidade. Não se trata somente de uma porção cadastral; o lote é o fundamento daquilo que é edificado (LAMAS, 2004). A edificação é construída dentro desta parcela e se adapta à forma e dimensões da mesma. Essa situação pode variar através da prática dos recursos disponíveis, como desmembramentos ou remembramentos de lotes contíguos, e de uma legislação que corra a favor, definindo assim, as parcelas do solo para que se obtenham as divisões desejadas, mas esse processo nem sempre é rápido e de fácil execução.

Cada tipo de parcelamento existente pressupõe limitações ou possibilidades para determinados usos. Dessa forma, o tipo de propriedade e a sua extensão darão lugar a

diferentes tipologias de parcelamento, que influenciarão por sua vez nas formas de expansão da cidade.

Ao observar o parcelamento das quadras em lotes no Bairro do Altiplano, é possível afirmar que a regularidade no traçado dos lotes é congruente com a regularidade no formato dos quarteirões. Isto é, os lotes que se encontram com formas mais irregulares são aqueles pertencentes ao Setor 2 apontado no mapa 13, que corresponde justamente aos terrenos onde foram implantadas as primeiras mansões do Bairro.

Um fato peculiar que chama a atenção é que os lotes parcelados no primeiro loteamento – Jardim Bela Vista – possuíam em média 450 m², dimensões comuns no parcelamento da cidade de João Pessoa. No entanto, para implantação do Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco, esses lotes foram remanejados, para abrigarem dimensões que variavam entre 300 m² e 360 m², mais adequadas às moradias populares a que se propunham.

Ademais, vale salientar que quanto mais próximos da Av. João Cyrilo, maiores eram as dimensões dos lotes, desde os primeiros momentos de loteamento dessas áreas. Ao constatar que se tratavam de tamanhos impróprios para uso residencial, pelo menos na tipologia mais comum, percebia-se ali a intenção de implantar certos tipos de edificações diferenciadas, como instituições, ou comércio e serviços de maior porte. Se esse intento seria ou não atingido, isto dependeria da sucessão de restrições aos usos do solo que foram sendo colocadas ao longo dos anos à medida que se ia modificando a legislação urbanística da área.

Observando a sequência de vistas aéreas do Bairro fornecidas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, percebe-se que a configuração da malha urbana e o parcelamento do Bairro pouco mudaram da década de 1980 até os dias atuais. Percebe-se uma maior diferenciação especialmente nos espaços onde foram implantados os condomínios fechados e onde se instalaram as favelas. (Figuras 17,18 e 19)

Sobre esse assunto, faz-se necessário trazer à tona uma breve explicação acerca da irregularidade destas duas formas de ocupação.

Assim como ocorre em muitas cidades brasileiras em que a tipologia de condomínios fechados horizontais tem sido difundida pelo mercado imobiliário, ainda não consta em João Pessoa, uma legislação que regulamente e discipline de maneira clara e objetiva este tipo de empreendimento, traçando parâmetros precisos a partir do cenário que se constrói atualmente. Até meados dos anos 2000, podíamos contar como base regulamentadora somente a Lei Federal de nº 6766/79 – alterada pela Lei nº 9785/99 – e a Lei Federal nº 4591/64, que dispunham sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a condominização voltada para blocos edificados. O próprio zoneamento aplicado na cidade

de João Pessoa constava apenas de uma referência ao uso R4 – Multifamiliar, mas sem maiores detalhamentos em relação a parâmetros de ocupação. Diante de tal lacuna na legislação, os empreendimentos que foram surgindo acabaram sendo analisados à luz do que se tinha estabelecido para o licenciamento de loteamentos.

Figura 17: Montagem de Aerofotocarta abrangendo parte da cidade de João Pessoa. Em vermelho está delimitado o Bairro do Altiplano.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1986.

Figura 18: Montagem de Aerofotocarta abrangendo parte da cidade de João Pessoa. Em vermelho está delimitado o Bairro do Altiplano.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1998.

Figura 19: Vista de satélite abrangendo parte da cidade de João Pessoa. Em vermelho está delimitado o Bairro do Altiplano.

Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em 20/01/2012, editado pela autora.

Entretanto, essas leis foram elaboradas para aplicarem-se a loteamentos abertos, não envolvendo o fechamento e privatização de logradouros que deveriam ser destinados à coletividade, como praças, ruas e jardins. Deste modo, por muito tempo indagou-se a respeito da legitimação do fechamento com muros de loteamentos inteiros, impedindo a população em geral de utilizar áreas que na verdade pertenceriam ao espaço público. Mesmo na ausência de suporte jurídico, e mesmo sendo fechado, o Condomínio Residencial Alphavillage foi aprovado em 2001 na Prefeitura de João Pessoa como loteamento aberto.

Em 2005 surgiu o Decreto Municipal de nº 5285, que associa o uso R4 diretamente ao conceito de Condomínio Horizontal. Contudo, apesar de a tipologia ter sido reconhecida, ainda não havia detalhes relativos aos parâmetros urbanísticos de análise de tais empreendimentos. Foi publicado neste mesmo ano outro Decreto, de nº 5363/05, que será melhor detalhado mais adiante no Capítulo 03, instituindo os índices urbanísticos e uma contrapartida financeira aplicável à implantação de tais condomínios para a área do Altiplano Cabo Branco.

> O aprimoramento da legislação referente à área do Altiplano do Cabo Branco denota que o Poder Municipal está atento ao lapso entre a lei urbana e a dinâmica do mercado imobiliário que impele o crescimento urbano. Uma atuação normativa mais contundente naquele setor é deveras necessária, por se tratar da área em que há a maior concentração de condomínios horizontais fechados de alto padrão da cidade. O estabelecimento da contrapartida financeira proporciona uma relação mais equilibrada entre os interesses do empreendedor privado e a responsabilidade do poder público pela gestão urbana. Trata-se de um dispositivo que assegura, em certa medida, que o bairro possa ser compensado pela privatização de parte de sua área com o estabelecimento de empreendimentos de grandes proporções, como ocorre no caso dos condomínios. (ANDRADE, VIDAL, 2012)

Após a publicação deste último decreto, em 2005, foi realizada a regularização do Condomínio Alphavillage, então denominado Vila Real, e foi também aprovado o Condomínio Altavista, já dentro dos parâmetros permitidos pela lei.

Muito ainda haveria a discutir a respeito do questionamento que surge sobre a permissividade das Prefeituras em relação a este tipo de ocupação, e até que ponto o direito aos interesses sociais estariam sendo repeitados ao serem barrados os direitos de livre circulação e o usufruto de espaços públicos em determinados fragmentos da cidade. No entanto, deixaremos este tema para futuros aprofundamentos, uma vez que o enfoque desta pesquisa é o processo de verticalização que ora ocorre no Altiplano, e não a implantação dos condomínios fechados horizontais.

Cabe ainda fazer um breve adendo sobre outra situação de irregularidade encontrada quando se observa o parcelamento do Bairro: as ocupações irregulares da população de baixa renda.

Já foi relatado no Capítulo 01 que as Comunidades Vila São Domingos e Rabo de Galo instalaram-se no Altiplano ao final da década de 1980, através da ocupação de lotes particulares e de terrenos públicos. O conjunto resultante diverge física e esteticamente das edificações de médio e alto padrão construídas nas proximidades.

A Vila Nova, surgida em meados dos anos 2000, dá continuidade à malha formada pela Vila São Domingos, com vias de acesso não pavimentadas e total falta de infraestrutura, assim como grande parte das outras duas comunidades.

Observando o processo de ocupação que tem se dado no Bairro do Altiplano, pode-se inferir que o grande responsável pela instalação dessas famílias nessa área é justamente o processo especulativo pelo qual passou, e ainda passa o Bairro. É fato que existem estudos como Rodrigues (2003), Correa (2005) e Souza (2003), que apontam motivos diversos para o surgimento das favelas, como a total exclusão da população, a expulsão das antigas moradias nas áreas rurais ou nos sítios que ali existiam, etc. Mas no Altiplano, o fator mais evidente foi o “engessamento” dos terrenos por conta da legislação e da falta de investimentos do poder público, permitindo que os mesmos permanecessem por muito

tempo desocupados, o que propiciou essas comunidades a ocuparem os espaços tidos como ociosos.

Diante do que foi exposto, podemos afirmar que o enclave social formado pelos condomínios fechados, sejam eles horizontais ou verticais, de um lado, e as comunidades de baixa renda, de outro, configuram a contradição existente na produção socioespacial do Bairro Altiplano em João Pessoa, que se reflete como resultado da ação mútua dos diversos agentes que interferem neste espaço, desde o Estado, passando pela atuação dos proprietários de terra e promotores imobiliários, até a própria população que ocupa a terra, seja ela de posse legal ou não.

2.1.4 Limites e barreiras

Retornando o nosso foco para a análise da forma urbana, chamamos a atenção para o fato de que através da observação dos sucessivos processos pelos quais passou a expansão urbana da cidade, é possível observar algumas linhas de fixação, que se mantiveram importantes desde os primeiros loteamentos, assim como algumas barreiras, sejam elas naturais ou criadas, que servem de agente determinante para a forma urbana (CAPEL, 2002).

Estas barreiras constituem elementos importantes na configuração da cidade, aparecendo de forma igualmente relevante como as chamadas “bordas” mencionadas no estudo de Lynch (1997). Para o autor, os limites são vistos como fronteiras pelo observador, funcionando como barreiras de caráter mais ou menos penetrável, que tem o papel de conferir unidade a áreas diferentes.

De acordo com Capel (2002), essas barreiras podem ser físicas, ou geradas pela ação do homem. Podem também configurar limites puramente jurídicos, como o limite de uma propriedade, ou uma delimitação de zoneamento.

Após o aprofundamento dos estudos sobre a morfologia do Bairro em questão, e a reflexão acerca de quais elementos constituiriam “limites” na configuração do Altiplano, chegou-se à elaboração do mapa 14, seguido das considerações que o esclarecem.

O primeiro limite a ser destacado no Bairro estudado, e também o mais marcante, é a própria Barreira do Cabo Branco, a falésia formada pela movimentação de terra, que permite a sua situação em terreno plano e alto. O Bairro é delimitado em seu perímetro Leste pela falésia, que é justamente o limite territorial estipulado pela prefeitura entre os Bairros Altiplano e Cabo Branco.

Acompanhando o percurso delineado por este limite, formou-se a Av. João Cyrilo da Silva, mencionada anteriormente, que tem função de receber o fluxo da Av. Beira Rio, e

distribuí-lo para as demais ruas do Bairro ou encaminhá-lo para o Portal do Sol. Esta rua, juntamente com a falésia, determinam de forma marcante a extremidade Leste do Altiplano.

Mapa 14: Mapa dos limites definidores da morfologia urbana do Bairro Altiplano.

Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, edição da autora, 2013.

O Rio Timbó percorre os limites Oeste do Bairro, e ao se encontrar com o Rio Jaguaribe mais ao Norte, delimitam a ocupação nesta direção, uma vez que as áreas que margeiam tais rios se configuram como áreas de preservação, de uso restrito pela legislação, permitindo apenas a a instalação ali de algumas granjas.

A Rua Med. João Crisóstomo Ribeiro Coutinho, construída em 2003, percorre a lateral do Condomínio Villa Real, configurando-se um limite para o Bairro não somente por ser o marco físico do limite territorial determinado pela Prefeitura para separar o Altiplano e o Portal do Sol. Mas esta via funciona também como importante conexão entre o Bairro em estudo e outras áreas da cidade, como o Bairro dos Bancários, desafogando o fluxo da Av. João Cyrilo da Silva e diminuindo o isolamento do Altiplano em relação ao restante da cidade.

Por fim, apontamos a existência de um limite que não é físico, mas que se configura presente e se mostra de maneira marcante na atual configuração do Bairro. Trata-se da

zona de adensamento determinada pela Prefeitura de João Pessoa instituída no ato do Decreto 5844/007. Através de uma atualização nos mapas de zoneamento da cidade, foi delimitado um perímetro onde seria incentivado o adensamento e consequentemente a verticalização dentro dessa área. Este tema será abordado com mais detalhes no próximo capítulo desta pesquisa.

Apesar de não haver demarcação física, visível aos olhos do observador, este limite se faz ver através do modo de ocupação que tem se dado nos terrenos que se localizam dentro deste perímetro. Quase todos os lotes estão sendo ocupados por edifícios altos de elevado padrão que se destacam na paisagem do Bairro, dando inclusive a essa área, a denominação popular de Altiplano Nobre. Esse fato será comentado de maneira mais aprofundada nos próximos capítulos, cabendo agora apenas compreender que esta área se configura como um limite marcante dentro do próprio Bairro.

Após tais considerações, é possível afirmar que todos os elementos relacionados à forma urbana não coexistem de maneira isolada. Eles estão interligados em sua origem e função, integrados nas complexas relações espaço-temporais que já foram resgatadas ao resgatar brevemente a história do Bairro do Altiplano no Capítulo 01. Como se pôde observar, essas relações não são estáticas, pois possuem um dinamismo que afetará de forma diferente cada um dos elementos supracitados. A malha urbana é um elemento relativamente difícil de ser alterado. Enquanto isso, há um outro componente do estudo morfológico que possui alta volatilidade, ou seja, apresenta uma rápida resposta às influências dos diversos agentes que produzem o espaço urbano: os usos que se realizam sobre o solo urbano.

2.2 Função

Levando em consideração os elementos que compõem o plano urbano, apresentados no subcapítulo anterior, não se pode estudar a morfologia de um espaço urbano sem que sejam abordadas as funções desempenhadas por este espaço. De acordo com Santos (1985), toda forma desempenha uma atividade, que lhe dará sentido. Deste modo, faz-se mister neste momento trabalhar o conceito de função através do levantamento dos usos que são atribuídos ao solo, ou seja, das atividades que se desenvolvem sobre ele. Os usos do solo se constituirão numa combinação de um tipo de uso (atividade) associado a um tipo de assentamento (edificação).

Sabemos que o espaço pode abrigar diversos usos, desde residenciais, comerciais, serviços, assim como diversos tipos de equipamentos de usufruto da comunidade, como igrejas, escolas, cemitérios. Em algumas áreas também são bastante marcantes os espaços não edificados, que podem se configurar como praças, jardins, além dos terrenos vazios, à espera de sua valorização, consequencia da especulação imobiliária.

A *American Planning Association* (SABOYA, 2007a) desenvolveu um padrão para mapeamento e classificação dos usos do solo, baseado em 5 dimensões ou categorias de análise:

- As atividades desempenhadas (residencial, comercial, industrial, etc.);
- A função (econômica) a que servem;
- O tipo de estrutura da edificação;
- O estado de utilização do lote ou gleba (ocupado, não ocupado, etc.);
- A propriedade (público, privado, etc);

Entretanto, as categorias mais úteis à nossa análise são aquelas que abordam as atividades – os usos propriamente ditos –, a utilização do lote e as relações de propriedade, uma vez que as demais se encontram interligadas com a dimensão “atividade”, não ficando muito evidente a utilidade de seu aprofundamento para esta dissertação.

Numa das etapas iniciais da pesquisa, foram levantados em campo os usos do solo pertinentes ao Bairro do Altiplano (Mapa 15). Através da observação do mapa elaborado, pode-se constatar que dentre todos os tipos de usos, o residencial é o que ocupa maior espaço, sendo responsável por uma grande porcentagem da área de todos os lotes ocupados. Isto é reflexo do processo histórico de ocupação, já analisado no Capítulo 1, no qual foi possível subentender um incentivo inicial à ocupação residencial por parte do Estado ao implantar o Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco em 1978. (Figura 20)

MAPA 15 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO BAIRRO ALTIPLANO

LEGENDA

- Comercial
- Residencial
- Espaços Públicos
- Granjas
- Institucional
- Misto
- Serviços
- Terrenos Vazios
- Edificação em ruínas - Ocupação irregular

Equipamentos Institucionais e de Serviço com relevância no bairro

1 Cartório Eunápio Torres
2 Escola Sup. de Magistratura
3 Centro de Apoio ao Idoso
4 Centro Tenístico da Paraíba
5 Auto Escola Rainha da Paz
6 Igreja Presbiteriana
7 Escola Estadual Pe. Roma
8 Igreja N. S. Perpétuo Socorro
9 Associação dos Delegados da Polícia Civil da Paraíba
10 Clube Astra
11 Posto de Saúde
12 Casa de Recepções Paço dos Leões
13 Centro de Referência em Educação Infantil (CREI)

Fonte:
PMJP- Secretaria de Planejamento

Edição:
Maria Andreína Moreira Fernandes

Escala Gráfica
0.0 100m 200m

Data
Jan. / 2013

Figura 20: Fotografia de área residencial unifamiliar do Bairro, evidenciando a padronização das casas do Conjunto Altiplano.

Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

Observa-se que as áreas que foram ocupadas ao longo do tempo no entorno de onde foi implantado o Conjunto Habitacional também se constituíram como residenciais. Muitos lotes ainda encontram-se vazios, e sua concentração aumenta à medida que se aproximam da falésia, e configuram as eventuais zonas de preservação instituídas pelo governo. O dimensionamento dos lotes e a legislação bastante restritiva aplicada sobre o Bairro foram os grandes responsáveis por esse cenário de tipologia de ocupação, uma vez que por muito tempo o Altiplano foi tomado como um Bairro onde não se valia a pena investir.

Um segundo mapeamento (Mapa 16) diferencia os usos residenciais em unifamiliares, multifamiliares, condomínios fechados e ocupações irregulares, mostrando como é marcante essa diferenciação dentro do bairro. Isto é resultado também da legislação que incide na área, incentivando o adensamento e consequente verticalização em determinados espaços, e regulando o tipo de construção em outros.

Percebe-se aí a existência de conflitos promovidos pelo próprio Estado. Ao mesmo tempo em que promove infraestrutura e incentiva a ocupação e valorização de um setor do bairro, o mesmo se comporta de maneira displicente e permissiva ao tolerar a ocupação das favelas sobre lotes privados e espaços públicos, e ao aprovar loteamentos que se transformariam posteriormente em condomínios fechados horizontais, cerrando os olhos para a falta de regulamentação legal para estes tipos de ocupação. Essa atuação contraditória do poder público será melhor detalhada no Capítulo 3, quando nos debruçaremos sobre a função do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano, e os instrumentos utilizados por ele no planejamento e gestão da cidade.

MAPA 16 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO BAIRRO ALTIPLANO

LEGENDA

- Comercial
- Residência Unifamiliar
- Cond. Horizontais
- Residência Multifamiliar Uso: R2 R3 R5 R8
- Residência Multifamiliar Uso: R6
- Favela
- Espaços Públicos
- Chácara (Res. Permanente)
- Institucional
- Misto
- Serviços
- Terrenos Vazios
- Edificação em ruínas - Ocupação irregular

Equipamentos Institucionais e de Serviço com relevância no bairro

1 Cartório Eunápio Torres
2 Escola Sup. de Magistratura
3 Centro de Apoio ao Idoso
4 Centro Tenístico da Paraíba
5 Auto Escola Rainha da Paz
6 Igreja Presbiteriana
7 Escola Estadual Pe. Roma
8 Igreja N. S. Perpétuo Socorro
9 Associação dos Delegados da Polícia Civil da Paraíba
10 Clube Astra
11 Posto de Saúde
12 Casa de Recepções Paço dos Leões
13 Centro de Referência em Educação Infantil (CREI)

Fonte:
PMJP- Secretaria de Planejamento
Edição:
Maria Andreína Moreira Fernandes
Escala Gráfica
0.0 100m 200m
Data
Jan. / 2013

A locação dos usos comerciais e de serviços também é essencial quando se analisam os usos do solo. De acordo com Saboya (2007a), esses usos irão oferecer suporte à população residente na área, sendo responsáveis também por uma grande porcentagem da oferta de empregos. Dependendo da situação, a localização desses estabelecimentos pode exercer influência direta nos deslocamentos entre residência e trabalho.

Para analisar o provimento de comércio e serviços de determinada área, Campos Filho (2003) propõe uma classificação que se baseia no raio de abrangência dos mesmos:

O primeiro nível refere-se aos comércios e serviços que realizam apoio direto ao uso residencial, de utilização diária ou semanal, como o açougue, a padaria, a quitanda, o boteco, etc. Já o segundo nível seriam as atividade utilizadas com menos frequência, localizando-se assim, em centros de bairros mais consolidados, incluindo a loja de sapatos, o supermercado, etc. No terceiro nível estariam as atividades mais especializadas, com baixa frequência de utilização, localizando-se em áreas de grande acessibilidade para a cidade como um todo. Seriam as lojas de automóveis, equipamentos industriais, etc.

No Altiplano, observa-se a predominância de atividades pertencentes ao primeiro nível de classificação proposto por Campos Filho (2003). Trata-se de mercados de pequeno porte, armarinhos, e serviços como oficinas, salões de beleza, todos voltados para atender à demanda local do Bairro. Percebe-se que a maioria destes comércios e serviços se localiza nas vias coletoras internas do Bairro, o que demonstra sua intencionalidade de atender somente a população residente.

Figura 21 e Figura 22: Exemplos de comércio e serviços de bairro localizados no Altiplano.

Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

> Eu botei uma farmácia ali uma vez [...]. Mas não deu certo não. Fechou. Aqui, pra comércio, por ele ser um bairro pequeno, não tem muita movimentação de passagem, os comércios aqui sempre tiveram muita dificuldade de se estabelecer. É tanto que pra o tamanho do bairro, se você for andar na rua, aqui tem um mercadinho, tem uma mercearia, coisa pequena, tem uma padaria grande, tem outra ali que vive abrindo e fechando [...]. Botaram uma casa lotérica só agora. O tipo de atividade comercial aqui sempre é coisa pequena, nunca deu certo, porque é um bairro que você sai

> de manhã, e vem de noite. Você, como morador, não existe uma utilização. [...] Você pega por exemplo, um bairro como os bancários, que se desenvolveu comercialmente porque ele é passagem. Aqui, não. Aqui dentro não é passagem pra lugar nenhum. (Entrevistado M-16, em 28/04/2013)

Nas proximidades da Av. João Cyrilo da Silva encontram-se alguns equipamentos de maior porte, como a casa de festas Paço dos Leões, o Centro Tenístico e um campo de treinamento de autoescola. O que se observa é que todos estes equipamentos não necessitam estar localizados em áreas muito movimentadas para que sejam desempenhadas as atividades a que se propõem. Os usos institucionais chamam a atenção pela dimensão dos lotes que ocupam, devido a sua função. Alguns deles se destinam ao atendimento da demanda do Altiplano e bairros adjacentes, como as escolas públicas e o posto de saúde. Outros, entretanto, foram com o passar do tempo ganhando renome e recebem usuários de diversos locais da cidade, como a Igreja Católica, ESMA (Escola Superior de Magistratura), o Clube Astra, o Cartório Eunápio Torres e o Centro do Idoso.

Chama a atenção ainda, a quantidade de terrenos não ocupados existente no Altiplano, principalmente nas áreas periféricas do Bairro. A partir do mapeamento dos usos do solo, foi possível elaborar um outro mapa, que apresenta os lotes ocupados e não ocupados do Bairro, ou seja, os terrenos edificados e não edificados da área pesquisada (Mapa 17). Através da análise deste mapa, conclui-se que ainda há um grande percentual das áreas dos lotes disponíveis para ocupação, independentemente de atenderem a funções privadas ou públicas. A propósito, apesar de a relação entre propriedade pública e privada constar entre os tópicos considerados por Saboya (2007a) como importantes a serem trabalhados quando se estuda o uso do solo de determinado espaço, optou-se neste momento por não trabalhar esta relação, uma vez que demandaria uma infindável pesquisa nos cartórios públicos da cidade para coletar a propriedade de cada lote. Esta tarefa tomaria um tempo precioso, que poderia ser aproveitado com outras atividades da pesquisa. Deste modo, pesando os benéficos e empecilhos de sua realização, optou-se por deixar a análise da propriedade da terra para um futuro estudo de aprofundamento da temática abordada nesta pesquisa.

Sendo assim, após esta breve descrição das funções desempenhadas no Bairro em estudo, podemos afirmar que através das transformações que ocorrem nos usos do solo, visíveis a qualquer morador da cidade, é possível realizar reflexões acerca de outras transformações mais profundas, como no caso, a mudança na legislação, que chega a alterar de maneira marcante o tipo de produção do espaço que se realiza no Altiplano. Juntamente com a regulação dos usos do solo, a construção de infraestruturas constitui um dos principais meios de intervenção do Estado na organização espacial mediante o planejamento urbano.

MAPA 17 - LOTES OCUPADOS E NÃO OCUPADOS

LEGENDA

- Espaços não edificados
- Espaços edificados
- Espaços públicos

Fonte:

PMJP- Secretaria de Planejamento

Edição:

Maria Andreína Moreira Fernandes

Escala Gráfica	Data
0.0 100m 200m	Jan. / 2013

2.3 Estrutura

Alguns importantes autores que estudam o espaço urbano, tais como Villaça (1998), Castells (1983), Capel (2002), abordam a temática da estrutura urbana através do modo de organização da cidade, no que concerne aos percursos e deslocamentos das classes sociais ao longo do tempo. O próprio Villaça (1998, p. 327) define o significado de estrutura urbana como "um todo articulado de partes que se relacionam, no qual alterações em uma parte, ou em uma relação, acarretam alterações nas demais partes e relações". Uma das ferramentas metodológicas comumente utilizadas é o resgate do processo de expansão da cidade, abordando outros processos paralelos de centralização, descentralização e segregação socioespacial, que resultam justamente da movimentação e influência dessas classes na produção do espaço urbano.

Uma vez que já apresentamos brevemente no Capítulo 1 esses processos voltados para a escala da cidade, optamos por seguir a linha de raciocínio do presente capítulo e trabalhar este tópico a partir da escala do bairro, explicando a estruturação do bairro através de um dos seus vieses de abordagens: o da infraestrutura urbana.

Para Mascaró (2005), o espaço urbano não é formado apenas pela relação entre o plano físico com suas áreas livres e áreas edificadas, e os diversos usos que são atribuídos a elas. O autor afirma que fazem parte do espaço urbano também as redes de infraestrutura, pois estas irão possibilitar a efetiva utilização desse espaço, e poderão se transformar em elemento de associação entre forma, função e estrutura.

> A ciência urbana deve, por isso, incorporar à sua temática um capítulo que trate da infraestrutura, de maneira a completar sua abrangência e poder recompor, por combinação de enfoques, a imagem global e sintética da cidade. (MASCARÓ, 2005, p. 13)

A infraestrutura urbana tem relação direta ainda com o direcionamento dos recursos públicos e a valorização do solo urbano, que serão abordados mais adiante, nos Capítulos 03 e 04 desta dissertação. Para Harvey (1980), os valores do solo assumem cada vez mais valores diferenciados, em consequencia da ação de agentes como os incorporadores imobiliários, os proprietários e principalmente do Estado, que é quem vai determinar as benfeitorias de infraestrutura urbana para as diferentes áreas da cidade.

Esses espaços diferenciados são capazes de direcionar a população para determinadas áreas da cidade. Como essa população, aliada aos investidores imobiliários, possuem recursos e têm grande poder de barganha política, acabam sendo corresponsáveis pela disposição final da infraestrutura urbana, contribuindo para aumentar a desigualdade social na cidade.

No caso do Altiplano, essa desigualdade na distribuição dos recursos fica aparente quando são analisados historicamente o provimento de benefícios e incentivos à ocupação destinados ao Bairro. Percebe-se que no início de sua urbanização, algumas áreas receberam infraestrutura mínima, e foram implantados alguns equipamentos urbanos em virtude do Conjunto Habitacional da década de 1970, já que estes fatores eram pré-requisitos para obtenção do financiamento pelo Banco Nacional de Habitação.

Os demais espaços permaneceram, por muito tempo, carentes de serviços e infraestrutura, uma vez que não havia interesses de investimentos na área, pelos vários motivos já apontados. Esse cenário vem se modificando de maneira abrupta desde a implantação do decreto de 2007, que promove o adensamento de uma área do Bairro. Com isto, o Estado está realizando diversas obras para atender à demanda por infraestrutura que ora se faz urgente no Altiplano.

As últimas pesquisas referentes às condições de habitação do Bairro indicam a existência de um significativo número de domicílios em situações inadequadas. No ano de 2010, quando foi realizado o censo demográfico mais recente, o Bairro ainda se encontrava desprovido do sistema público de esgotamento sanitário. Foram computados 682 domicílios que realizavam seu esgotamento através de fossa séptica, e 624 utilizavam fossa rudimentar. O IBGE (2010) computou 143 domicílios que ainda não eram abastecidos pela rede pública de fornecimento d'água. Em contrapartida, os dados mostram que 1.445 das residências possuíam energia elétrica, e 1.433 tinham seu lixo coletado, o que configura quase totalidade das habitações.

Tais dados censitários acabam sendo por demasiado genéricos, uma vez que mensuram índices que consideram o Bairro em sua totalidade, sem levar em conta as especificidades de cada área. A seguir avaliaremos de maneira um pouco mais aprofundada como tem se dado a distribuição de infraestrutura no Altiplano mediante as informações que foram possíveis de coletar em virtude da burocracia e dificuldades postas pelas instituições responsáveis pelo fornecimento dos recursos aqui abordados. Dentre as diversas formas apontadas por Mascaró (2005) para classificação das redes de infraestrutura urbana, escolhemos para trabalhar nesta pesquisa a subdivisão segundo a sua funcionalidade:

2.3.1 Sistema viário

O sistema viário é o que se relaciona de maneira mais direta com os usuários, por se situar em uma posição de contato direto com os mesmos. Nele, os erros ou acertos de projeto e execução, ou até mesmo a sua deterioração se tornam mais evidentes. É normalmente formado por uma ou mais redes de circulação, dependendo do espaço urbano

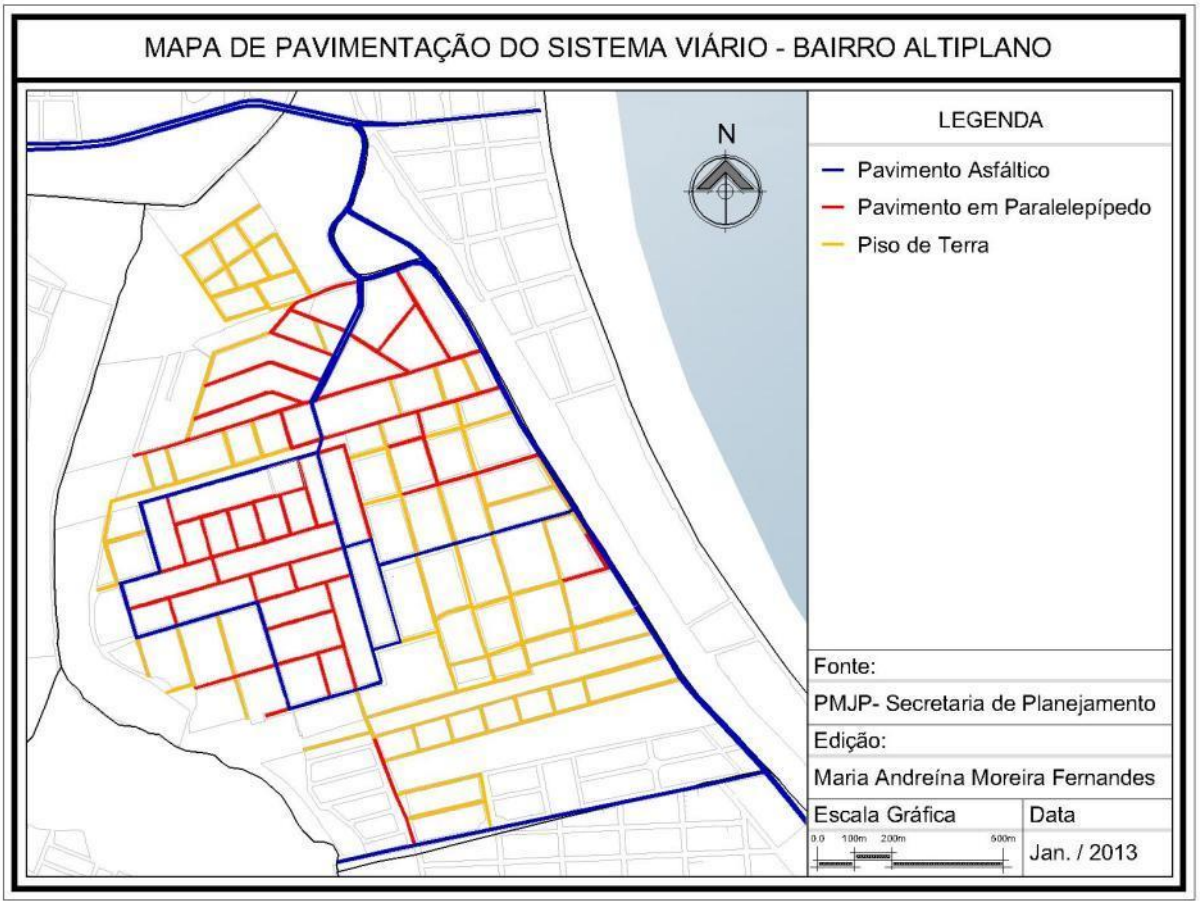
onde será instalado, e a função a que se destina, podendo compor vias para veículos automotores, bicicletas e pedestres.

No Altiplano, observa-se um sistema viário que foi construído à medida que o Bairro era urbanizado e que iam sendo necessários os acessos para os lotes criados. Voltado predominantemente para circulação de veículos, este sistema ocupa hoje uma grande parcela do solo urbano do Bairro.

No que concerne à pavimentação das vias, encontram-se asfaltadas apenas algumas poucas ruas, dentre as quais a Av. João Cyrilo da Silva, a R. Med. João Crisóstomo Ribeiro Coutinho, e a R. Abelardo da Silva Guimarães Barreto são as que possuem maior fluxo. As demais apresentam-se pavimentadas com paralelepípedo, e muitas ainda se encontram sem pavimentação, com função de acesso local às residências.

O sistema viário configura-se como um dos mais caros sistemas urbanos ocupando cerca de 45% do total de custos totais com infraestrutura para uma cidade. De acordo com Marcaró (2005), uma vez implantado, "é o subsistema que mais apresenta dificuldade para aumentar sua capacidade por causa do solo que ocupa, dos custos que envolve e das dificuldades operativas que cria sua alteração".

Mapa 18: Mapa de classificação em relação à pavimentação do sistema viário.



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, edição da autora, 2013.

Até meados dos anos 2000, a pavimentação do Bairro tinha sido alvo de poucos investimentos. Internamente, havia apenas a infraestrutura básica para habitação e acessibilidade dos moradores. A via que tinha uma importância relativamente maior era a Av. João Cyrilo da Silva, pela conectividade que exerce entre os Bairros adjacentes. Apenas esta avenida havia passado por recentes melhoramentos que, no entanto, tiveram objetivos muito mais voltados para o incremento turístico da área do que para a melhoria de vida da população local. Tratou-se de uma medida que não interagiu com as necessidades diretas dos moradores do Altiplano, mas que privilegiou o desenvolvimento social e turístico da cidade como um todo.

Atualmente, um dos maiores problemas relacionados ao sistema viário é o trânsito conflituoso que se forma no principal acesso do Bairro, a via que liga o girador da Av. Beira Rio para a Av. João Cyrilo da Silva, ou seja, o pequeno caminho que faz a transição da planície litorânea ao tabuleiro. De acordo com entrevistas realizadas com os moradores, é unânime a situação de desconforto que se forma em horários de pico, e o temor em relação ao que poderá acontecer quando da ocupação de todos os prédios que ora se encontram em construção. Quando perguntado se percebia alguma diferença no Bairro desde que passou a residir no mesmo, o entrevistado M-03 afirma:

> Já existe uma diferença. Faz cinco anos que a gente mora aqui. Então já existe uma diferença de quando a gente chegou, pra agora. Imagine quando esses edifícios tiverem todos ocupados. Principalmente nessa descida! Principalmente no trânsito! Essa Beira Rio, ela é totalmente mudada da época de cinco anos atrás, quando a gente veio morar aqui. Hoje, “tá” intransitável. Não tem como você chegar em casa cedo. Se você deixar pra sair da cidade de seis horas, é uma hora que você gasta pra você chegar em casa. (Entrevistado M-03, 22/10/2012)

Figura 23: Fluxo congestionado de veículos no girador que dá acesso ao Bairro às 8:00.

Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

Observa-se, entretanto, que no Altiplano tem havido obras coordenadas pelo governo em aliança com particulares com o objetivo de aumentar o provimento de estrutura viária para o Bairro, diante da demanda que tem surgido. Foi aberta no ano de 2012 uma nova via de escoamento do tráfego em direção à Av. Beira Rio, na intenção de desobstruir o "gargalo" que ora se formava. Para a execução de tal obra de acordo com as exigências das dimensões obrigatórias da nova via, foi cedida parte de uma quadra pertencente à Construtora Alliance, que foi também a financiadora da obra, numa aliança com o governo – a contrapartida social – que será melhor analisada posteriormente.

Observamos no início de 2013 a finalização da primeira parte da duplicação da Av. João Cyrilo da Silva, no que se refere ao seu percurso mais crítico, que é o acesso ao Bairro a partir da Av. Beira Rio. Tratava-se de uma via que já se encontrava saturada, ocasionando frequentes engarrafamentos, tendo esta obra atendido a uma necessidade urgente. Não se sabe, entretanto, se ela será capaz de suprir a demanda insurgente mediante a construção dos novos edifícios.

Figura 24: Imagem de satélite do acesso da Av. Beira Rio para a Av. João Cyrilo da Silva, destacando os Bairros tangentes ao girador.

Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em 18/01/2013, editado pela autora.

Figura 25 e Figura 26: Fotografias da placa de divulgação da Prefeitura e da respectiva obra de duplicação da via que dá acesso à Av. João Cyrilo da Silva.

Fonte: Arquivo pessoal, janeiro/2013.

Com as obras do acesso principal concluídas, deram-se inicio os trabalhos de duplicação de toda a Av. João Cyrilo da Silva, percorrendo o perímetro dos bairros do Altiplano e Portal do Sol até a Av. Governador Antonio Mariz. Em fase de drenagem do solo, a via contará com faixas de 7,5 metros de largura, com canteiro central e iluminação ornamental (SECOM-JP).

Figura 27: Obra de duplicação da Av. João Cirylo da Silva.

Fonte: Arquivo Pessoal, julho/2013.

Vale a pena ressaltar que a opinião geral entre construtores, imobiliárias atuantes na área, e principalmente moradores, é de que apenas esta duplicação não solucionará o problema do trânsito naquele local.

> [...] eu passei lá recentemente e vi que tá praticamente pronto, não é? Pelo menos visualmente parece estar pronto pra as duas faixas subindo e duas faixas descendo, não é? Mas também a gente não sabe como é que vai ser isso quando começarem a entregar os imóveis, né, que hoje só tem o Ultramare entregue precariamente. São 140 apartamentos. Só o Ultramare. Fora os outros que vão começar a ser entregues. [...] Eu acho que a única alternativa ali seria realmente um viaduto. Uma faixa exclusiva subindo e outra descendo, sem se cruzar. [...] eu entendo que teria que ser uma mão passando por cima ali, a exemplo daquela ponte "Estaiada" lá em Campina Grande, aquele "viaduto Estaiada", né? Uma mão direto pro Altiplano, e quem for passar direto pra passar por baixo. O que estão fazendo hoje vai se remediar por enquanto, porque daqui a três anos, já não vai dar mais vazão. (Entrevistado I-13, 05/11/2012)

Alguns funcionários da prefeitura já sinalizam a elaboração de projetos para novos acessos, inclusive ligando o Altiplano a outros Bairros, como o Castelo Branco[11].

Além das intervenções citadas, pode-se observar ainda que diversas ruas do Bairro têm sido pavimentadas nos últimos cinco anos, fruto do acordo de contrapartida social, firmado entre a Prefeitura e as construtoras através do Decreto 5844/2007, que permite a verticalização no Bairro mediante realização, por parte da construtora, de obras determinadas pela Prefeitura com o objetivo de beneficiar o entorno. Este acordo, como mencionado anteriormente, será explicado no Capítulo 3.

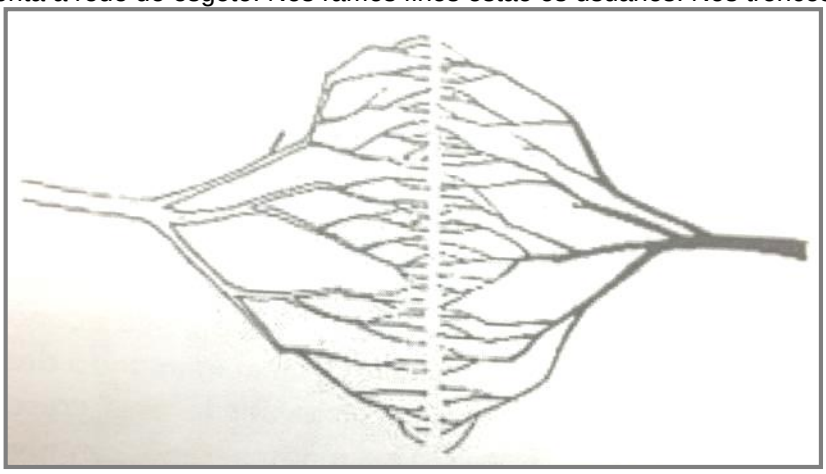
2.3.2 Sistema sanitário

O sistema sanitário é formado por duas redes que exercem funções opostas: a rede de abastecimento de água potável e a rede de esgoto. Mascaró (2005) compara a primeira a uma árvore cujo tronco nasceria nos depósitos urbanos de água, e se ramificaria de modo a abastecer os usuários. Já a rede de esgoto, também comparada à morfologia de uma árvore, funciona no sentido oposto ao do abastecimento de água potável, pois as águas servidas entram pelos ramos mais finos, até que formam um tronco mais espesso, que concentrará o escoamento do esgoto da cidade.

Este sistema é normalmente responsável por 20% dos custos totais em infraestrutura urbana para determinada área, sendo 70% deste valor destinado à construção e manutenção dos esgotos, e o restante para o provimento de água.

[11] Essas propostas foram amplamente debatidas por membros do governo no final de 2011, mas ainda não foram colocadas em prática. Trataremos deste tópico no Capítulo 4, quando abordaremos as perspectivas de futuro para o Bairro.

Figura 28: Esquema conceitual do sistema sanitário. A árvore branca esquematiza a rede de água, e a preta representa a rede de esgoto. Nos ramos finos estão os usuários. Nos troncos, as coletoras.



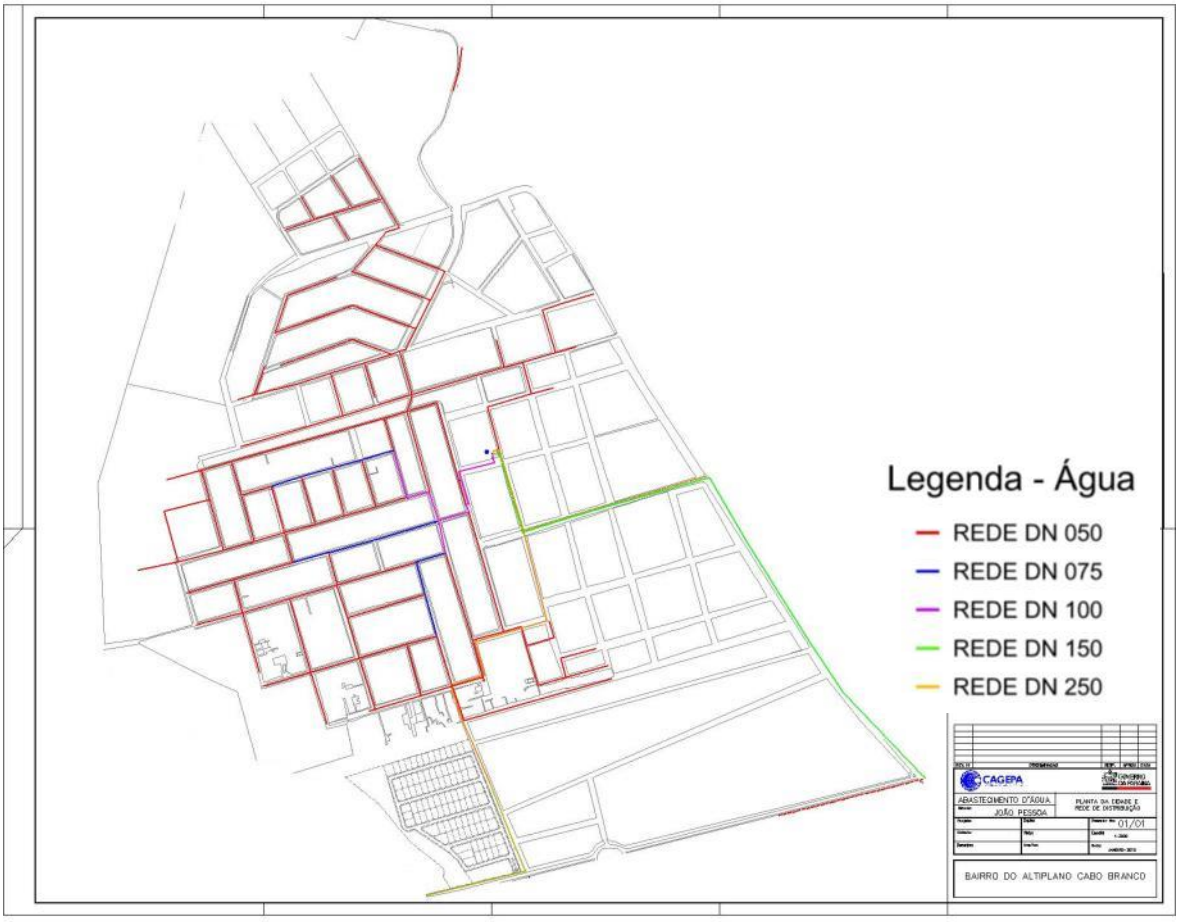
Fonte: MASCARÓ, 2005, p. 15.

O sistema de fornecimento d'água para o Bairro do Altiplano foi planejado e implantado desde as primeiras ocupações, quando da divisão dos quarteirões em lotes de grandes dimensões. Técnicos da CAGEPA (Companhia de Água e Esgotos da Paraíba) afirmam que esta configuração espacial contribuiu para o dimensionamento da rede, uma vez que se tinha em mente que a ocupação do Bairro seria caracterizada predominantemente pela construção de chácaras – lotes grandes com pequenas densidades habitacionais.

Com o passar do tempo, esta rede foi incrementada, mas nunca havia se cogitado que ocorresse uma alteração drástica como a que trouxe o Decreto 5844/2007, que promoveu o adensamento da área. Deste modo, a saturação da rede de provimento d'água para o Altiplano já é considerada um fato certo de acontecer num futuro bem próximo, tão logo ocorrer a liberação dos prédios que ora estão sendo construídos.

A CAGEPA está licitando atualmente um estudo geral da cidade de João Pessoa, que vai realizar uma setorização das demandas por infraestrutura no que se refere ao abastecimento de água, e a partir desse estudo, será elaborado um diagnóstico das redes existentes que permitirá o redimensionamento dos anéis principais. No entanto, uma vez que se trata de um estudo deveras aprofundado, e que levará tempo para ser concluído, pois abrange a cidade inteira, provavelmente a demanda por ajustes na infraestrutura do Altiplano surgirá antes que os projetos oriundos deste estudo estejam prontos, fazendo-se necessários reparos urgentes na rede de fornecimento d'água do Bairro.

Mapa 19: Mapeamento da rede de distribuição de água para o Bairro do Altiplano. As diferenças de cores contidas na legenda representam a variação da bitola da tubulação distribuída pelo Bairro.



Fonte: CAGEPA, 2012.

Até meados dos anos 2000, não havia tratamento de esgoto implantado sobre o Bairro do Altiplano. Dados obtidos na CAGEPA (Companhia de Água e Esgotos da Paraíba) apontam a inexistência de sistema de saneamento básico nesse período. As residências utilizavam o serviço de fossas sépticas, sumidouros e em alguns casos valas de infiltração, e a grande queixa dos moradores era justamente a falta de saneamento básico na maior parte do Bairro, que era considerado como abandonado pelas autoridades locais.

Os edifícios que já haviam sido construídos na área possuíam sistema próprio de saneamento, que levava os resíduos até a Av. Beira Rio, para então juntar-se à rede existente no Bairro Cabo Branco, adjacente ao Altiplano.

> Pra a gente não fazer fossa, nós fizemos esse sistema de jogar, fazer o esgoto escorrer para a Beira Rio. É tanto que nós acabamos agora, na semana passada ligamos pra CAGEPA. O esgoto tá pronto, a estação de tratamento foi inaugurada aí embaixo [...]. Mas antes disso, nós aqui, esses dois prédios tivemos que fazer esse sistema, todos dois têm. Então a gente tinha uma bomba, uma caixa ali. Aí o nosso esgoto descia pra essa caixa, e essa caixa bombeava e jogava lá pro esgoto da Beira Rio. Já pra não ter fossa, não é? (Entrevistado M-09, 31/10/2012)

As obras para implantação de rede de esgoto para o Altiplano foram iniciadas na segunda metade dos anos 2000, mas demoraram anos para serem concluídas, e até o início de 2012 o sistema, já pronto, não havia ainda sido implantado. A população reclama que essas obras, além de maçantes, deixaram sérios danos ao calçamento das ruas, os quais a Prefeitura não se atentou em consertar.

Figura 29: Imagem de placa de divulgação das obras de implantação do sistema de esgotamento sanitário do Bairro Altiplano realizadas pela CAGEPA.

Fonte: Arquivo pessoal, janeiro/2012.

Por volta de abril de 2012, estava para ser liberado o habite-se do primeiro condomínio desta nova geração de prédios construídos após o decreto de 2007. Acontece que essa liberação estava condicionada ao provimento do esgotamento sanitário, uma vez que o prédio foi projetado para ligar-se à rede pública de esgoto do Bairro que teoricamente já estaria pronta. Tendo em vista que isso não aconteceu, a própria construtora interessada encarregou-se de fazer o intermédio entre a Prefeitura e a CAGEPA, providenciando a documentação e os detalhes que faltavam para a efetiva instalação do sistema.

> A gente entregou agora o primeiro prédio da nova geração do Altiplano. Que foi o Ultramare. Mas na hora do habite-se, eu me deparei com o problema do esgoto. Obra do governo do estado, obra da prefeitura, mas não tinha aplicado. Então, tudo pronto, mas eu tive que ir atrás, tive que ir na CAGEPA, falar com o presidente. O presidente disse “olhe, tá contratado uma empresa aí que desistiu do contrato, e a gente teve que mudar pra outra, e essa outra tá aí...” aí eu fui pra construtora. Eu fiz o papel de agente público. Eu fui atrás. Eu tinha um prédio pra entregar. Tinha 140 famílias pra me cobrar. [...] aí eu entrei, entrei na história. Sei que sou um agente privado, eu não posso estar me metendo. [...] se não fosse assim, eles não teriam ligado. Eu beneficiei aqueles outros, e os que vão aparecer agora. Isso que eu fiz, eles iam se deparar. Agora, é uma rede nova de esgoto, com estação elevatória, um investimento do governo federal, um investimento do próprio

> governo do Estado, mas faltando algumas coisas. Eu não posso dizer também que eu resolvi tudo. Eu resolvi da primeira etapa. Mas a outra etapa ainda tá rolando aí, que vai abraçar tudo ali o conjunto, numa área que com certeza vai adensar cada vez mais. (Entrevistado C-12, 05/11/2012)

Mapa 20: Mapeamento da rede de esgotamento sanitário em fase de implantação no Bairro do Altiplano, fornecido pela CAGEPA. As diferenças de cores contidas na legenda representam a variação da bitola da tubulação.

Fonte: CAGEPA, 2012.

Deste modo foi então implantada uma primeira etapa do sistema de saneamento básico para somente uma parte do Bairro, que corresponde à área localizada mais ao Norte, onde estão sendo liberados os prédios. Contudo, uma vez que o sistema encontra-se pronto, estima-se que a liberação para o restante do Bairro não irá demorar a acontecer, tendo sua instalação de fato prevista para antes do final de 2013.

Apesar da rede de esgotamento sanitário estar praticamente pronta, técnicos da CAGEPA acreditam que após a efetiva ocupação da população dos novos condomínios verticais, uma nova estruturação dessa rede, no sentido de expandir sua capacidade, será necessária para atender a esta demanda emergente.

2.3.3 Sistema energético

Assim como o sistema anterior, o sistema energético é composto por duas redes diferentes: a rede de energia e a rede de gás. Estas são atualmente as duas formas de energia mais utilizadas devido a sua fácil manipulação e seu caráter relativamente econômico. (MASCARÓ, 2005)

A rede de energia elétrica pode ser encontrada na forma aérea, através de posteamento, e também subterrânea, sendo esta última mais onerosa. Já a rede de gás é sempre subterrânea, com estrutura, materiais e diâmetros de tubulações similares aos da rede de água, e localização mais isolada possível das outras redes e também da edificação.

O sistema energético costuma consumir 19% do total de custos para se urbanizar uma área, sendo divididos quase por igual entre os custos com energia elétrica e com gás encanado.

Consta nos dados da ENERGISA – empresa responsável pelo fornecimento de energia elétrica para a Paraíba – que todas as habitações regulamentadas no Bairro do Altiplano são dotadas de energia elétrica, à exceção das habitações das favelas, que eventualmente realizam ligações clandestinas com a rede pública de eletricidade para obtenção deste benefício no interior de suas edificações.

O Bairro possui iluminação pública que propicia ruas claras à noite, o que não representa maior sensação de segurança de fato, uma vez que ainda há muitos lotes desocupados, provocando quase nenhuma movimentação em algumas vias próximas à Av. João Cyrilo da Silva.

Figura 30 e Figura 31: Fotografias das ruas internas do Bairro, com enfoque na iluminação noturna.

Fonte: Arquivo pessoal, janeiro/2013.

Além disso, as mansões existentes, os condomínios horizontais e os edifícios que estão sendo construídos possuem muros demasiadamente altos, isolando deveras o espaço público do privado, o que contribui para tornar o ambiente da rua cada vez mais hostil.

Nas áreas onde é maior a concentração de residências unifamiliares de padrão médio, é possível encontrar alguma movimentação no entorno de espaços que propiciam a reunião de pessoas, como a praça e as igrejas.

Quanto à implantação da rede de gás, ocorreu em maio de 2012 a licitação de um projeto que propôs a expansão da rede de gás natural canalizado para os Bairros de Cabo Branco, Tambaú, Manaíra e Jardim Oceania, além da implantação desta rede no Altiplano. As obras tiveram início em julho de 2012, mas atingiram o Altiplano somente em agosto do mesmo ano. Consta que o Bairro está sendo beneficiado com uma faixa de aproximadamente três quilômetros de rede, iniciando pela Av. Beira Rio e seguindo até a Rua Francisco Leite Piancó.

Em entrevista concedida ao site do Governo da Paraíba, o diretor-presidente da PBGás Zenóbio Toscano afirma:

> O Altiplano, atualmente, é um dos bairros que mais crescem em João Pessoa, em termos de verticalização. A chegada do gás para aquela comunidade vai proporcionar uma grande expansão dos serviços da companhia, pois as construtoras já querem entregar seus imóveis com o gás natural devidamente instalado. (Reportagem publicada no PORTAL GOVERNO DA PARAÍBA em 30/08/2012[12])

De acordo com informações publicadas no Portal do governo estadual, as obras de execução para implantação desta rede no Bairro estão ocorrendo através de um método que utiliza furo direcional, no intuito de causar o mínimo de impactos ambientais e transtornos físicos às demais redes de infraestrutura, visando o conforto das comunidades que são beneficiadas por tais obras.

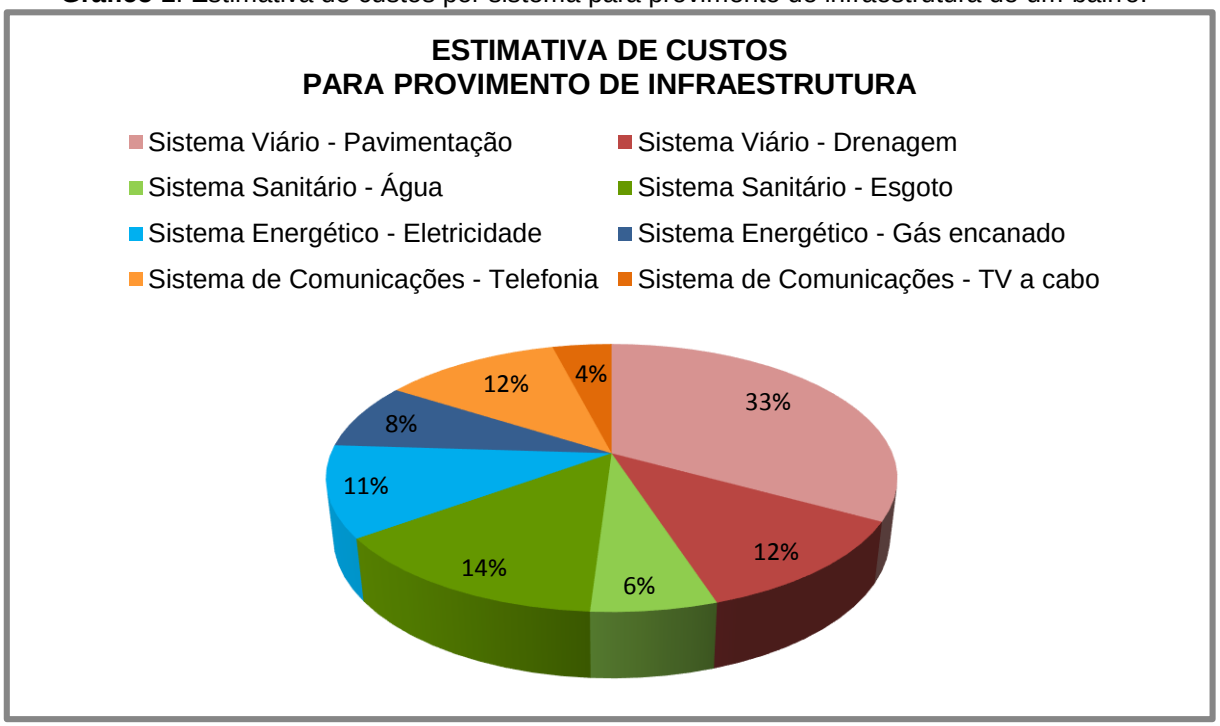
2.3.4 Sistema de comunicações

O ultimo sistema identificado por Mascaró (2005) é o de comunicações, integrado pela rede de telefonia, a rede de televisão a cabo e a rede de internet, sendo responsável por cerca de 16% dos custos totais de infraestrutura para a cidade. Não nos aprofundaremos neste sistema, uma vez que o mesmo não exerce grande influência na temática da pesquisa.

Os sistemas supracitados aparecem e complementam-se no Altiplano formando o conjunto de infraestrutura que provê o bairro. O gráfico abaixo mostra a distribuição dos custos de cada subsistema mencionado.

[12] PORTAL GOVERNO DA PARAÍBA. **PBGás inicia obra de implantação do gasoduto para Altiplano**. Disponível em: <http://www.paraiba.pb.gov.br/56012/pbgas-inicia-obra-de-implantacao-do-gasoduto-para-altiplano.html último acesso em janeiro de 2013> Último acesso: JUL/ 2013.

Gráfico 1: Estimativa de custos por sistema para provimento de infraestrutura de um bairro.



Fonte: MASCARÓ (2005), editado pela autora, 2012.

Como se pode observar, o sistema viário ocupa 45%, quase a metade dos custos totais, enquanto cada um dos outros sistemas ocupará isoladamente cerca de 1/3 do sistema viário – 20% para o sistema sanitário, 19% para o sistema energético e 16% para o sistema de comunicações.

Quando se fala em custos de urbanização, é importante atentar-se para o que Mascaró (2005) destaca com relação a pequenos espaços vazios distribuídos de maneira dispersa na malha urbana. Ele afirma que nestes casos, as redes de infraestrutura continuarão a ser distribuídas e executadas da mesma maneira, estando a área completamente ocupada, ou não. Neste caso, haveria desperdício dos sistemas que passam pela frente dos terrenos baldios. Quando se tratam de grandes espaços vazios, mas pouco espalhados pela malha, a obrigação de instalação das redes se dá somente para aquelas consideradas principais, deixando para instalar as redes secundárias somente quando a área for urbanizada, chegando a uma economia de 70 a 85%.

No caso do Altiplano, quando da liberação do restante da rede de esgoto que abrangerá todo o Bairro, certamente ocorrerá situação semelhante a essa mencionada por Mascaró (2005), pois os custos de instalação e manutenção serão os mesmos, ainda que os terrenos que estão ora vazios demorem a ser ocupados.

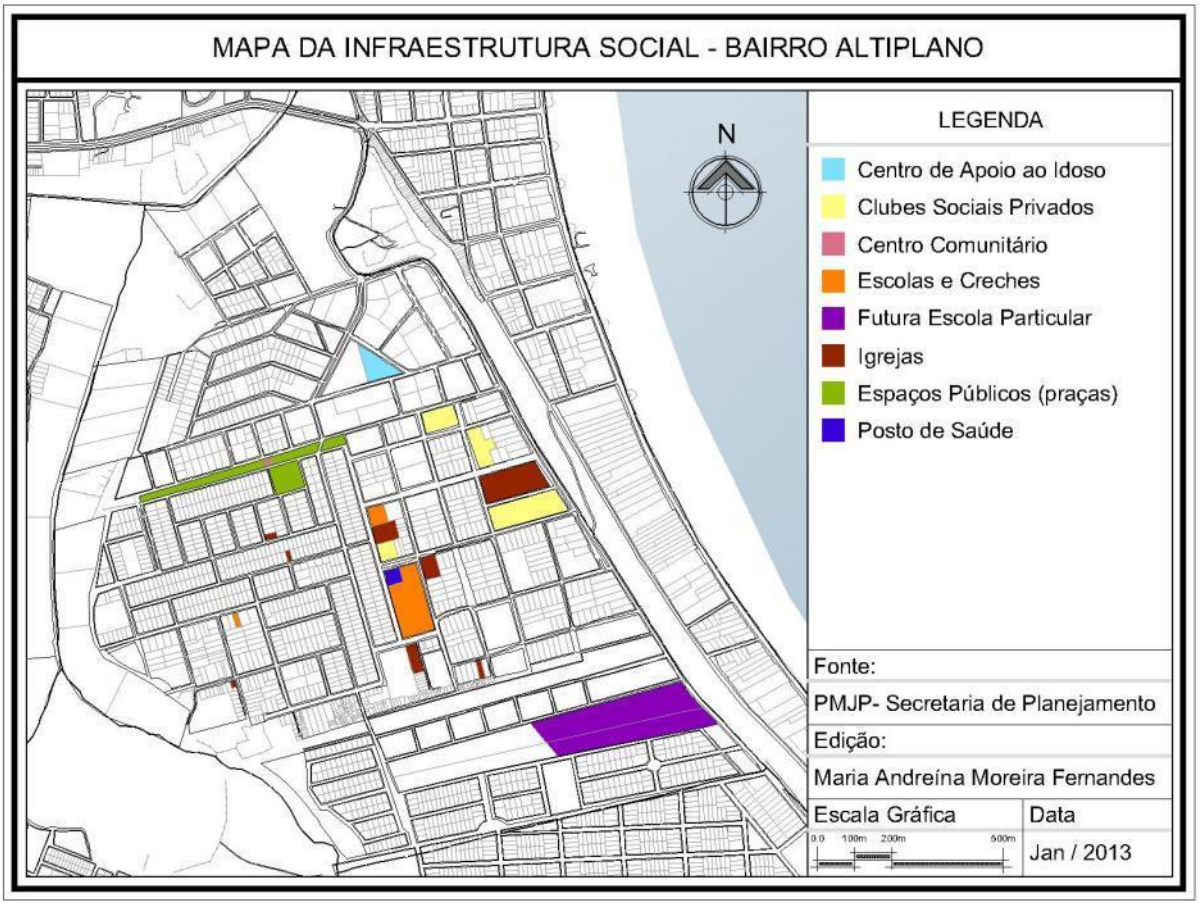
2.3.5 Infraestrutura Social

Trabalhamos até o momento com conceitos anunciados por Mascaró (2005), mas que correspondem ao que Souza (2010, p.231) denomina de **infraestrutura técnica** da cidade. Para ele, este tipo de infraestrutura corresponde às diversas redes de abastecimento (água, energia elétrica), as redes de esgotamento (sanitário e pluvial), a iluminação pública e o calçamento da malha viária.

No entanto, este autor aborda em sua obra outro conceito, de suma importância para a análise da morfologia inserida no contexto da produção socioespacial, que chama de **infraestrutura social**. Trata-se de todo equipamento que dota o bairro de suporte mínimo para a convivência em sociedade, e para as necessidades de acesso a cultura, educação e lazer para toda a coletividade.

Foi elaborado um mapa constando o que consideramos infraestrutura social disposta no Bairro do Altiplano com o objetivo de avaliar a atual oferta – e também propostas – desses tipos de equipamentos voltados para o convívio comum da população residente. (Mapa 21)

Mapa 21: Mapa de infraestrutura social do Bairro Altiplano.



Fonte: base cartográfica da PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, edição da autora, 2013.

Nos primeiros momentos de loteamento, o Bairro do Altiplano contava com vários espaços destinados a praças e áreas de lazer. Contudo, atualmente constata-se a presença apenas da Praça Governador José Targino e outra praça localizada próxima a esta, sem nome, onde está instalado um quiosque que funciona como ponto de encontro para moradores locais.

A Praça Governador José Targino situa-se entre as Ruas Isabel Meira Lima e Tavares da Costa, apresentando vegetações de médio e pequeno porte, e dispondo de iluminação pública e mobiliário urbano reformado na segunda metade dos anos 2000 pela Prefeitura de João Pessoa. Antes da reforma, a praça era subutilizada, caracterizada inclusive como sinônimo de insegurança pelos moradores, uma vez que passava maior parte do dia obsoleta, e em especial à noite. A quadra esportiva, os parques infantis e os ambientes de convivência que foram reparados trouxeram nova vitalidade ao espaço público que outrora era subutilizado.

Figura 32 e Figura 33: Vistas de ângulos diferentes da Praça Governador José Targino, evidenciando o equipamento urbano existente.

Fonte: Arquivo pessoal, janeiro/2013.

A outra praça existente localiza-se entre as Ruas Clementina Lindosa e Maria de Lourdes C. Torres, não possuindo mobiliário urbano e nem características físicas de praça, como calçadas e canteiros. É assim considerada porque se trata de um espaço público que atrai pessoas por conta do quiosque – de propriedade privada – e de um parque infantil localizado em suas proximidades, servindo de suporte para o mesmo. (Figura 34) Tal área tem continuidade num largo canteiro que divide as ruas José Rufino e Rui Costa, como se pode observar no Mapa 21.

Figura 34: Vista do quiosque e parque infantil localizado sobre o espaço público citado.

Fonte: Arquivo pessoal, janeiro/2013.

Diante do cenário analisado, surge um questionamento: com a construção dos prédios providos de estrutura completa de lazer dentro de seus próprios espaços privados, haverá uma tendência de isolamento da população do Bairro Altiplano em relação ao convívio social? Sabemos que mesmo que os moradores dos edifícios de alto padrão não cheguem a frequentar plenamente os espaços públicos, haverá um grande aumento na circulação do Bairro, com consideráveis transformações em seus usos e formas de ocupação. Talvez as praças existentes, juntamente com a construção de novos espaços comunitários, sejam uma alternativa para quebrar o processo de auto-segregação que ora se forma. Voltaremos a este assunto mais adiante, quando faremos um breve comentário sobre a segregação socioespacial, consequência do atual modo de ocupação do Altiplano.

O Bairro conta ainda com duas escolas públicas – a CREI José de Carvalho Costa Filho e a Escola Estadual de 1º Grau Padre Roma – ambas localizadas na Rua Emílio de Araújo Chaves (Figuras 35 e 36), assim como o Posto de Saúde Dr. Orlando Cavalcanti de Melo. Ainda em relação aos equipamentos de convívio social, identificam-se várias igrejas, dentre elas uma católica, uma batista, uma betel, e uma maçônica. (Figuras 37 e 38)

Figura 35 e Figura 36: Vista da fachada das duas escolas públicas existentes no Bairro Altiplano.

Fonte: Arquivo da autora, janeiro/2013.

Figura 37 e Figura 38: Fotografias de dois exemplares de igrejas encontradas no Bairro Altiplano: a igreja católica à esquerda e o templo maçônico à direita.

Fonte: Arquivo da autora, janeiro/2013.

O Clube Astra e o Centro Tenístico também são equipamentos de usufruto coletivo, porém voltados para o consumo privado de sócios que pagam as devidas mensalidades, não configurando equipamentos públicos do Bairro.

Todos esses equipamentos situam-se no primeiro loteamento implantado no Bairro, o Jardim Bela Vista, que foi construído conforme aprovado pela PMJP, em conformidade com a legislação de parcelamento do solo urbano vigente em 1975. No entanto, os outros loteamentos, apesar de terem sido aprovados corretamente cedendo percentual de 5% para equipamentos comunitários, e 10% para praças e áreas verdes de acordo com o que preconizava a legislação, acabaram tendo esses espaços desvirtuados dessas finalidades, seja em virtude de doação de terras do Poder Público a entes privados, seja por invasões irregulares da população de baixa renda. (Figura 39)

Figura 39: Vista do espaço público inicialmente destinado ao uso de praça, mas que não foi urbanizado pela Prefeitura, sendo atualmente utilizado pela comunidade como campo de futebol.

Fonte: Arquivo pessoal, julho/2013.

Está sendo construída a primeira escola particular do Bairro, pertencente a uma rede de renome na cidade, ocupando um terreno próximo ao Condomínio Villa Real (Figura 40). Alguns moradores acreditam que a implantação deste colégio representa uma grande melhoria na estruturação social do Altiplano, uma vez que se observa o início dos investimentos em equipamentos de grande porte para dar suporte da população residente no Bairro, e também nos bairros adjacentes.

Figura 40: Placa de divulgação da escola particular que será implantada no Bairro.

Fonte: Arquivo da autora, JAN/2013.

As observações contidas até aqui permitem que nos remetamos ao posicionamento de Corrêa (2007), que entende a estrutura urbana como algo que não constitui uma exterioridade imediata. Enquanto o estudo da forma refere-se aos aspectos facilmente visíveis e identificáveis, a estrutura compõe-se de aspectos invisíveis, mas que estão intrinsecamente subjugados a essa forma, como uma espécie de matriz sobre a qual a forma é gerada. Para Santos (1985):

> Forma, função, estrutura e processo são quatro termos disjuntivos associados, a empregar segundo um contexto do mundo de todo dia. Tomados individualmente, representam apenas realidades parciais, limitadas, do mundo. Considerados em conjunto, porém, e relacionados entre si, eles constroem uma base teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir os fenômenos espaciais em totalidade. (Santos, 1985, p. 52)

Diante do exposto, pode-se atestar que existe uma clara relação entre morfologia urbana e espaço social. Para Carlos (1994), as contradições e antagonismos existentes na distribuição da população estão refletidos diretamente no cenário urbano. As construções, o

padrão informal de moradia, a presença ou ausência de infraestrutura, o acesso aos meios de consumo coletivo, entre outros aspectos, são parâmetros que permitem a avaliação dessas desigualdades.

Após a análise morfológica da área em estudo, surge a hipótese de que as disparidades encontradas na distribuição dos recursos e da população ocorrem de maneira planejada e induzida essencialmente pela ação dos promotores imobiliários e do Estado. Esses agentes vão promover as áreas com maior probabilidade de valorização, seja pela presença de infraestrutura ou de amenidades, tornando-as apropriadas a esse processo.

Deste modo, a forma urbana, encarada enquanto produto social, configura-se como resultado da ação direta ou indireta de determinados grupos sociais, em processos que podem ser percebidos mediante análise e investigação. O estudo da morfologia não pode ser dado por concluído, sem que se considerem esses agentes e processos. É sobre estas relações de influências e jogos de interesses que se deterão os próximos capítulos, firmados predominantemente sobre as ações do Estado e dos promotores imobiliários.

Assim, o Estado não é, de modo algum, um poder, de fora, imposto sobre a sociedade; assim como não é "a realidade da idéia moral", "a imagem e a realidade da razão", como sustenta Hegel. Em vez disso, o Estado é o produto da sociedade num estágio específico do seu desenvolvimento; é o reconhecimento de que essa sociedade se envolveu numa autocontradição insolúvel, e está rachada em antagonismos irreconciliáveis, incapazes de ser exorcizados. No entanto, para que esses antagonismos não destruam as classes com interesses econômicos conflitantes e a sociedade, um poder, aparentemente situado acima da sociedade, tornou-se necessário para moderar o conflito e mantê-lo nos limites da "ordem"; e esse poder, nascido da sociedade, mas se colocando acima dela e, progressivamente, alienando-se dela, é o Estado (ENGELS, 1941, p. 155)

CAPÍTULO

03

UMA PRODUÇÃO TRANSFORMADA PELA LEGISLAÇÃO - A ATUAÇÃO DO ESTADO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO BAIRRO ALTIPLANO

CAPÍTULO 3. UMA PRODUÇÃO TRANSFORMADA PELA LEGISLAÇÃO – A ATUAÇÃO DO ESTADO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO BAIRRO ALTIPLANO

Diversos agentes sociais estão envolvidos no processo de produção e reprodução do espaço urbano, bem como no estímulo ou "congelamento" da ocupação de determinada área através da implementação de infraestrutura e redes de serviços que facilitem ou não essa ocupação. A maneira como serão administrados esses elementos, e como serão definidas as prioridades para sua implantação, passará pela atuação e influência de agentes diversos, em que cada um procurará defender seus interesses.

Os grupos em posição inferior são obrigados, por diversos motivos, a se manterem em áreas desprivilegiadas do espaço urbano, enquanto os grupos de alto status promovem uma separação voluntária, através de instrumentos de pressão junto aos órgãos administradores de planejamento urbano. Não nos aprofundaremos neste momento no tema da segregação socioespacial, mas destacamos o assunto para chamar atenção ao fato de que o Estado "entra nesse jogo" com papel regulador, instituidor de instrumentos e promotor de um zoneamento cuja função será infligir restrições e normas para a população que irá usufruir do espaço da cidade (MARCUSE, 2004). Sobre este assunto, Silva e Bitoun (2006) colocam que:

> [...] nenhum padrão residencial, quer incentive, quer contrarie a segregação residencial, poderia existir sem uma ação fundamental por parte do Estado. Apenas para começar, toda a estrutura legal que possibilita os empreendimentos baseia-se em leis promulgadas e sancionadas pelo Estado: leis que concernem ao direito de propriedade privada, instrumentos financeiros, despejos e ações legais de posse, proibições contra invasões, apoiadas por tribunais, agências fiscalizadoras, etc. Depois, a construção de estradas, a provisão de infra-estrutura, a concessão ou retenção de licenças de construção, a arrecadação de impostos e a provisão de serviços municipais necessários a qualquer tipo de vida urbana, são todas funções do Estado. (SILVA e BITOUN, 2006, p. 29 e 30)

O incremento de capital para o setor imobiliário irá depender do grau de atratividade do lugar, que o tornará capaz de atrair investimentos externos, e consequentemente o interesse da população. Passam a ser cobradas do governo soluções para possíveis problemas de infraestrutura, transporte, segurança, saúde e condições ambientais. Dessa maneira, os espaços são então reestruturados, visando atender a essa nova demanda dos agentes que detêm poder e influência, e regulam a economia da cidade. (SILVA e BITOUN, 2006)

No Bairro em questão, é possível observar uma aliança de interesses entre o mercado imobiliário e o setor produtivo, ao investirem na construção de um "novo espaço".

Enquanto o mercado imobiliário precisa sempre de novas estratégias para continuar se reproduzindo, o setor produtivo acaba se vendo diante de novas necessidades quanto ao espaço construído. Em ambos os casos, uma infraestrutura bem equipada é imprescindível.

Tendo em vista a saturação do espaço para construção residencial nos bairros litorâneos considerados de elite na cidade de João Pessoa, como Cabo Branco, Tambaú e Manaíra, intenciona-se "criar" novos polos, capazes de alimentar as necessidades do mercado imobiliário e do setor produtivo.

O Estado enquanto agente produtor do espaço interfere modificando a legislação, transformando as leis de zoneamento, criando mecanismos que facilitam o remembramento de terrenos, aumentando o coeficiente de aproveitamento máximo do solo, permitindo assim a verticalização e provocando dessa maneira, significativas mudanças intraurbanas, como aconteceu com o Altiplano. Não é raro percorrer o histórico de diversas cidades brasileiras e observar este tipo de atitude controladora, porém disfarçada na política pública urbana. Carlos (2001b), ao analisar a produção do espaço em São Paulo, realiza uma forte crítica a essa realidade:

> Assim, sob a forma da renovação urbana as transformações necessárias a reprodução do capital aparecem travestidas de necessidade social imposta pelo Estado enquanto de "interesse público" criando a representação necessária, capaz de dissimular os conflitos de interesses, com o discurso da "modernização necessária ao crescimento; com esse objetivo deslocam-se favelas expulsa-se a população residente; destroem-se bairros inteiros da metrópole. É assim que o processo de mercantilização do espaço, enquanto condição da reprodução do capital, só pode se realizar, num determinado momento do processo de urbanização, pela mediação do Estado; com isso, através de mecanismos de gestão, o Estado interfere na reprodução espacial, não apenas redefinindo usos e função do espaço, mas alterando, substancialmente, a prática espaço-temporal. (CARLOS, 2001b)

Desta maneira, o espaço urbano se confirma enquanto produto social, que vai se modificar em consonância com o modo de produção e a sociedade presente. Lefebvre (2008, p.26) o define como "um modo e um instrumento, um meio e uma mediação. [...] o espaço é um instrumento político intencionalmente manipulado, mesmo se a intenção se dissimula sob as aparências coerentes da figura espacial". O Estado configura-se então como um instrumento político intencionalmente organizado, que manipula o espaço manifestando os desejos de uma classe dominante, afirmando-se representante da sociedade.

Para aprofundarmos a análise das ações práticas desse agente, convém trazer à baila dois conceitos, intimamente relacionados com a sua atuação: o planejamento e a gestão urbana. Em muitos lugares esses dois termos são utilizados quase como sinônimos quando se fala em administração da cidade. Na década de 1980, surgiram no Brasil

expressões como gestão urbana, gestão territorial, gestão ambiental, numa aparente tentativa de substituição para o termo planejamento, que era visto como um controle mais tecnocrático, enquanto o termo gestão trazia uma significação de um controle mais democrático, que operava com base em acordos e consenso.

No entanto, planejamento e gestão não são sinônimos. Ambos possuem referenciais temporais distintos, e também fazem alusão a diferentes tipos de atividades. Para Souza (2010, p. 46), planejar refere-se a uma atividade futura, que visa "tentar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor precaver-se contra prováveis problemas ou, inversamente, com o fito de melhor tirar partido de prováveis benefícios". Enquanto isso, gerir uma cidade é uma ação desenvolvida no tempo presente, que propõe "administrar uma situação dentro dos marcos dos recursos presentemente disponíveis e tendo em vista as necessidades imediatas" (SOUZA, 2010, p. 46).

> [...] o planejamento é a preparação para a gestão futura, buscando-se evitar ou minimizar problemas e ampliar margens de manobra; e a gestão é a efetivação, ao menos em parte [...], das condições que o planejamento feito no passado ajudou a construir. (SOUZA, 2010, p. 46)

De acordo com o referido autor, o desenvolvimento urbano é o objetivo principal do planejamento e da gestão urbana e se define através de dois objetivos derivados: a melhoria da qualidade de vida e o aumento da justiça social. Contudo, no decorrer das várias situações explanadas nesse trabalho até agora, pudemos constatar que propostas e experiências de planejamento e gestão urbanos não são neutras. A sociedade não é uma massa homogênea e indiferenciada. Principalmente a sociedade capitalista, se apresenta dividida em classes, com relações contraditórias e de antagonismo estrutural. Deste modo, para que:

> [...] intervenções de planejamento e mecanismos de gestão, sejam protagonizados pelo Estado ou por agentes da sociedade civil, precisam ser entendidos à luz de uma teia de relações em que a existência de conflitos de interesse e de ganhadores e perdedores, dominantes e dominados, é um ingrediente sempre presente. (SOUZA, 2010, p. 83)

Para a realização das práticas de planejamento e gestão da cidade, o Estado faz uso de instrumentos típicos do urbanismo como o zoneamento de uso e ocupação do solo, juntamente com alguns índices e parâmetros que regulam a forma da ocupação do espaço. Neste sentido, o Estado exerce dupla atuação regulando os interesses dos segmentos sociais e ao mesmo tempo atuando como provedor das condições gerais necessárias à acumulação do capital. Capel (1974) reforça este posicionamento:

> El Estado es a la vez agente que contribuye de forma decisiva a la produccíon del espacio urbano, y árbitro en los conflictos y contradicciones surgidos entre los diferentes agentes. Al mismo tiempo realiza las acciones necesarias para la regulación del sistema en el caso de la existencia de una pressión popular a través de movimientos reinvindicativos de carater urbano. (CAPEL, 1974, p. 51-52).

Para exercer este papel, o planejador e o gestor urbanos servem-se de instrumentos de diversas naturezas, que admitem ser classificados, de acordo com Souza (2010) em 5 grupos de acordo com seu potencial de influenciar as atividades dos agentes modeladores do espaço urbano:

- Informativos – sistemas e meios de divulgação de informações relevantes para grupos de agentes modeladores. São exemplos de aplicação desses instrumentos os locais cujas potencialidades para investimentos o Poder Público deseja tornar conhecidas.
- Estimuladores – tradicionais incentivos fiscais e vantagens oferecidas a empreendedores privados com o objetivo de atrair investimentos para determinado espaço.
- Inibidores – são limitadores da margem de manobra dos agentes modeladores do espaço urbano. Como exemplo, são citados o parcelamento e edificação compulsórios, o IPTU progressivo, e a desapropriação, todos previstos no artigo 182 da Constituição Federal de 1988 no sentido de inibir a especulação imobiliária.
- Coercitivos – mais fortes que os inibidores, expressam uma proibição e estabelecem limites legais precisos para as atividades dos agentes produtores do espaço. São instrumentos coercitivos os índices urbanísticos, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, gabarito, recuos e afastamento, entre outros, assim como algumas determinações relativas ao uso do solo, e também à proteção ao meio ambiente.
- Outros objetivos – promovem a arrecadação de recursos adicionais. A contribuição de melhoria é um exemplo de arrecadação adicional, que visa captar a parte da valorização de um imóvel advinda como resultado de uma ação do Estado.

Os itens supracitados são instrumentos de natureza bastante diversa, com efeitos sociais distintos, ora promovendo a justiça social, ora favorecendo grupos específicos. Podemos constatar a ação de vários desses instrumentos na produção do Bairro Altiplano, seja no sentido de informar as obras que valorizam os potenciais de investimentos para o

Bairro, seja no sentido de estimular a ocupação através do adensamento em determinadas áreas, ou mesmo coibir certos usos por meio de uma legislação restritiva.

O presente capítulo abordará os principais instrumentos reguladores do espaço urbano que são aplicados pelo poder público no seu exercício de planejamento e gestão da cidade. Este tipo de estudo requer a utilização de fontes variadas, desde o resgate da legislação incidente na área, até a apreciação dos mapeamentos cartográficos elaborados pelo Plano Diretor da cidade, para compreender sob que tipos de regulamentação está sujeito espaço urbano que ora se analisa.

Trata-se de informações demasiado densas, onde o aprofundamento em cada uma delas naturalmente poderia ser tomado como tema de outras dissertações. O objetivo aqui é fazer uma explanação geral das maneiras que o Estado se utiliza para intervir no Altiplano, abordando as normas e leis que foram sendo geradas influenciando ou mesmo determinando o seu processo de verticalização, para que se compreenda a importância desse agente na modelação do espaço urbano naquela área.

3.1 Legislação Federal, Planos Diretores e Códigos de Conduta – a ação do Estado no planejamento e gestão da cidade

Para o Brasil, a década de 1980 foi decisiva no que se refere aos avanços nas concepções de planejamento e gestão das cidades. Foi em meados desta década que surgiu o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), que propunha ao governo a adoção de um conjunto de políticas públicas com caráter redistributivista e universalista, buscando “reduzir os níveis de injustiça social no meio urbano e promover uma maior democratização do planejamento e da gestão urbanos” (SOUZA, 2010, p. 158).

O MNRU ganha apoio de diversas esferas da sociedade, entidades profissionais, ativismos de bairro, entidades acadêmicas entre outras organizações sociais, e chega a apresentar à Assembleia Constituinte uma consistente “Emenda Popular da Reforma Urbana”. Após inúmeras sessões de análise e debates por parte da Assembleia, a nova Constituição Federal, promulgada em 1988, foi publicada com apenas dois artigos voltados para a política urbana, utilizando-se de parte das ideias do MNRU. Tratam-se dos artigos 182 e 183 do Capítulo II da Constituição Brasileira:

> Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

> § 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
>
> § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
>
> § 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.
>
> § 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:
>
> I - parcelamento ou edificação compulsórios;
>
> II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
>
> III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.
>
> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
>
> § 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
>
> § 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
>
> § 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.
>
> (BRASIL, 1988)

Após uma leitura crítica cuidadosa dos dois artigos supracitados, pode-se inferir que o que ocorreu, na verdade, foi uma parcial omissão de responsabilidade por parte do governo federal ao colocar de maneira muito superficial os parâmetros dessa reforma urbana em nível nacional. No mesmo ano da publicação da Constituição Federal, foi dada entrada junto ao Senado um projeto de Lei que regulamentava os dois artigos referentes à Política Urbana. Só foi aprovada pela Câmara Federal 12 anos após a Lei Federal 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamenta as diretrizes da política e gestão urbana no Brasil.

O Estatuto define diretrizes e instrumentos que o Poder Público, representado neste caso pelo Município, deve utilizar mediante os problemas de desigualdade social e territorial existentes nas cidades. Saule Jr. (2001) aponta quais são essas ferramentas propostas, destacando inicialmente como diretrizes gerais a garantia do direito às cidades sustentáveis, à gestão democrática da cidade, à ordenação e controle do uso do solo no intuito de evitar a especulação imobiliária urbana, à regularização fundiária e à urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

Posteriormente, o autor aponta instrumentos que visam garantir a função social da propriedade urbana, como o Plano Diretor, imposto sobre a propriedade urbana (IPTU) progressivo no tempo, desapropriação para fins de reforma urbana, o direito de preempção

e a outorga onerosa do direito de construir. O usucapião urbano, a concessão de direito real de uso e as zonas especiais de interesse social surgem como instrumentos de regularização fundiária. Por fim, destacam-se os instrumentos que viabilizam a gestão democrática da cidade, como os conselhos de política urbana, estudos de impacto de vizinhança, propostas de orçamento participativo, entre outros.

Estes são, de acordo com Saule Jr. (2001), os aspectos fundamentais previstos no Estatuto da Cidade que devem ser aplicados pelos municípios para que haja a reforma urbana das cidades. Para o autor:

> A efetiva implementação do Estatuto da Cidade como instrumento de reforma urbana pelos nossos Municípios traz esperança deste ser aplicado como um valioso instrumento de política urbana que viabilize a promoção da reforma urbana nas cidades brasileiras, contribuindo para mudar o quadro de desigualdade social e de exclusão da maioria da nossa população urbana, bem como para a transformação de nossas cidades em cidades mais justas, humanas e democráticas. (SAULE JR, 2001, p.34)

O Estatuto da Cidade coloca a cargo dos municípios a elaboração dos Planos Diretores para reger o planejamento e a gestão em cidades que contenham mais de 20 mil habitantes, sejam integrantes de regiões metropolitanas, configurem áreas de interesse turístico, ou estejam situadas em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com impacto ambiental na região.

Define-se o Plano Diretor como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano (BRASIL, 2002, p. 40). Desse modo, entende-se que tal documento será capaz de sintetizar os objetivos propostos para o município, e estabelecer princípios, diretrizes e normas que serão utilizadas como base na atuação dos agentes envolvidos na produção do espaço urbano, sejam eles empresas, setor público, população em geral, ou por qualquer outro tipo de agente (SABOYA, 2007b). A respeito dos planos diretores, Villaça (1999) escreve:

> Seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infra-estrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal. (VILLAÇA, 1999, p. 238)

É fato que o zoneamento configura-se como o carro-chefe da atividade de planejar em muitos países, inclusive dentro das diretrizes dos Planos Diretores municipais, de modo

a aparentar que o planejamento resume-se apenas ao ato de estabelecer divisões espaciais para fins de separação e controle dos usos da terra.

A noção de planejar através da delimitação dos espaços em zonas específicas aparece nas primeiras décadas do século XX, na Europa e nos Estados Unidos. Os primeiros zoneamentos possuíam caráter excludente em relação a certos usos do solo e também em relação a grupos sociais. A separação da terra em diferentes usos de acordo com suas funções encontra fundamentação ainda maior no 4º CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna) em 1933. Neste momento, o conceito de separação funcional de acordo com as funções básicas do viver urbano – produzir, circular, morar e recrear-se – foi abraçado pelo Urbanismo Modernista. (CIAM, 1933)

A Carta de Atenas, documento resultante das discussões deste congresso, traz a concepção de "cidade funcional", que institui a setorização de atividades como instrumento necessário ao planejamento e ordenação das cidades. Com o passar do tempo, nos lugares onde este conceito foi aplicado, verificou-se a produção de espaços desérticos, frios e impessoais, gerando uma crítica generalizada a esse caráter mecanicista do planejamento funcionalista. Choay (1979) afirma que um planejamento higiênico e uma distribuição racional do espaço, por si só, provaram que não seriam capazes de gerar uma impressão ou sensação de vida.

Diante desse cenário, algumas técnicas de flexibilização no planejamento urbano foram sendo aplicadas, principalmente nos Estados Unidos, durante a primeira metade do século XX. Acontece que a maioria delas se constituiu em técnicas baseadas em negociação entre o Estado e os promotores imobiliários. Para Souza (2010), abrir regalias, rezonear certas áreas, negociar permissões pode configurar um perigo para a autonomia do próprio poder público, contribuindo inclusive para o aumento do caráter excludente e elitista do zoneamento tradicional.

Contudo, o autor defende também que:

> Seria irresponsabilidade sugerir que o controle de usos (e densidades: ou seja, apontando que áreas dentro do perímetro urbano são adensáveis e que áreas devem ter seu adensamento inibido, pelo fato de sua infraestrutura já estar saturada ou em vias de saturação) deva ser visto, generalizadamente, como alguma coisa ruim ou inteiramente supérflua. (SOUZA, 2010, p. 260)

Sem entrar no mérito da polêmica sobre quais os parâmetros adequados para se zonear a cidade, o essencial é que esse zoneamento ocorra de forma coerente e responsável, evitando contraversões que favoreçam certos agentes produtores do espaço urbano. Jacobs (2000) afirma que a vitalidade urbana deriva justamente da mistura de usos

e atividades, embora não negue a conveniência de algumas restrições, mais vinculadas à intensidade do uso do que propriamente ao uso em si.

Entretanto, a divisão baseada na separação dos diferentes usos da terra, ou de acordo com as intensidades desses usos através de parâmetros urbanísticos que controlem esses fatores de maneira flexível e coerente, não são as únicas formas de praticar o zoneamento. Souza (2010) faz menção ao conceito de "zoneamento includente", ou melhor, zoneamento de prioridades, que já se aproxima bastante ao que é aplicado atualmente em João Pessoa, pois propõe enfatizar os investimentos públicos em áreas onde mais se necessita em detrimento de outras áreas já providas de infraestrutura.

Exaltar a utilização do zoneamento includente não quer dizer necessariamente que se deva deixar de lado o zoneamento funcionalista. Controlar a localização de certos tipos de atividades pode ser bastante útil aos interesses coletivos. Esclarece Souza (2010):

> A preocupação será não a de separar os usos primários, mas sim a de identificar e regular a localização de usos intrinsecamente incômodos ou perigosos (tais como indústrias poluidoras), assim como estabelecer restrições quanto à localização de certos usos que, tomados em si mesmos, não são nem muito incômodos, nem perigosos, mas cuja localização, dependendo de sua intensidade ou de seu ritmo de operação, pode causar impactos expressivos sobre o tráfego (como grandes hospitais) ou, se não forem observados certos princípios, trazer inconvenientes para a vizinhança (como casas noturnas, postos de gasolina, certos estabelecimentos de comércio atacadista ou mesmo varejista, como lojas de discos e fitas). Adicionalmente, as próprias condições ambientais (direção predominante dos ventos, topografia, condições de drenagem) e as características de densidade do espaço construído já existente poderão, também, dar margem a restrições. (SOUZA, 2010, p. 266)

A estratégia do zoneamento é um importante instrumento norteador do planejamento urbano, já que impõe limites às iniciativas privadas ou individuais, mas este não deve atuar sozinho. Existem ainda outros instrumentos normativos, como o Código de Urbanismo, a Constituição Paraibana, o Código Ambiental, que devem trabalhar articulados ao Plano Diretor, complementando o acervo de regras que irão reger o planejamento e a gestão da cidade de João Pessoa.

A análise do histórico da legislação urbano-ambiental da área do Altiplano constitui uma atividade essencial quando se pretende estudar a sua configuração socioespacial. As ações governamentais são instrumentos capazes de modificar completamente o rumo de um processo de urbanização. Este fato se comprovará mediante a apreciação neste subcapítulo quando se debruçará sobre os principais marcos jurídicos que definiram e redefiniram o ordenamento do uso e da ocupação do solo no Bairro em estudo.

3.1.1 Legislação urbano-ambiental do Bairro Altiplano

Inicialmente, faz-se necessário voltarmos a afirmar que as relações sociais que resultam na criação ou modificação de um setor da cidade ocorrem dentro de um determinado marco jurídico. Esse marco jurídico se materializa tanto no zoneamento do uso do solo, quanto através da legislação que interferirá na produção da cidade de maneira direta ou indireta. Por exercer um papel norteador, essas leis desempenharão uma função imperativa e ao mesmo tempo coercitiva na produção do espaço e por isso é possível perceber as transformações decorrentes.

A partir do levantamento do processo de expansão da cidade de João Pessoa, pôde-se observar que à medida que a cidade crescia, surgia também a necessidade de zoneá-la, com o objetivo de separar as atividades, criando bairros predominantemente residenciais com grandes exigências urbanísticas. A eficácia em demarcar um território social estaria no preço cobrado pela terra. Dentre os diversos loteamentos implantados, alguns possuíam lotes com grandes dimensões, que se tornariam acessíveis a poucos.

O primeiro zoneamento ao qual se teve acesso ocorreu em 1928, no Código de Posturas Municipais, promulgado na Lei Nº 140 de 04 de outubro de 1928 sob a administração de João Maurício de Medeiros. Neste momento, dividiu-se a cidade em duas zonas distintas: a primeira, denominada perímetro urbano, composta pelas avenidas, praças e ruas principais; a segunda, denominada perímetro suburbano, compreendendo todas as vias adjacentes ao perímetro urbano. (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1928)

Um segundo momento é marcado pela publicação de um Regulamento de Construções, inserido no decreto Nº 399 de 21 de setembro de 1938. Neste documento, a cidade é dividida nas seguintes zonas: Central, Urbana, Suburbana e Rural. A Zona Central compreenderia praças e ruas que, pela sua importância na vida da cidade, seriam destacadas para efeito de maiores exigências e cuidados municipais. Apesar de existirem nos documentos informações referentes às ruas e marcos que delimitam estas zonas, não foram encontrados registros em forma de mapa para uma melhor localização. (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1938)

Em 1955, o Código Municipal de João Pessoa, registrado pela Câmara Municipal de João Pessoa, realiza um novo zoneamento da cidade e expressa pela primeira vez uma tentativa de criar diretrizes para o uso e ocupação do solo urbano. Seriam delimitadas 3 zonas: Zona Urbana (ZU), Zona Suburbana (ZS) e Zona Rural (ZR). A Zona Urbana ainda se dividiria em: Zona Comercial Principal (BC1), Zona Comercial Secundária (BC2), Zona Industrial (ZI), Zona Residencial Principal (ZR1) e Zona Residencial Secundária (ZR2).

Apesar do zoneamento, ficava garantido ao poder público o direito de alterar, sempre que fosse necessário, as diretrizes traçadas pelo plano. (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1955)

A crítica que surgiu a partir dessa legislação foi que tal código não discorria sobre taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento ou áreas adensáveis. A legislação para João Pessoa estava preocupada com a "organização" do traçado das novas áreas e a salubridade das edificações, regularizando o alinhamento das ruas e a implantação dos edifícios nos lotes. Chamam a atenção também algumas medidas higienistas que discorrem sobre recuos, projeção de sombra, insolação, regime de ventos, e inclusive a obrigação de implantação de banheiros em todas as edificações. (CHAVES, 2008)

Ao final da década de 1960, a paisagem litorânea da cidade foi reconhecida como patrimônio ambiental. A Constituição Paraibana, em seu Artigo 60 confirma este reconhecimento, ao expor que: "Ficam tombados, para fins de preservação e conservação, o Altiplano do Cabo Branco, a Ponta e a Praia do Seixas, saliências mais orientais das Américas". (GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA, 1989, p.132)

Neste período, a cidade, que até então se restringia ao Centro e seu arredores, expandiu-se de maneira mais efetiva para o litoral, principalmente os bairros de Tambaú e Cabo Branco, que eram ocupados apenas por casas de veraneio, intensificando o uso e ocupação da orla marítima. Surgiu então uma ementa que vetava a licença para construção de prédios com mais de dois pavimentos no setor de orla marítima, e em seguida desdobrando-a em um escalonamento a partir de três pavimentos.

Em 27 de Abril de 1971, a Lei 1347/71 do Código de Obras do Município de João Pessoa publica zoneamento com divisão semelhante ao de 1955 – zona urbana, suburbana e rural – ficando praticamente toda a zona sul dentro da área considerada rural. Dessa maneira, o Altiplano não foi contemplado com nenhuma diretriz setorial para o seu desenvolvimento, pois a lei determinava atividade agrícola para praticamente toda a área rural.

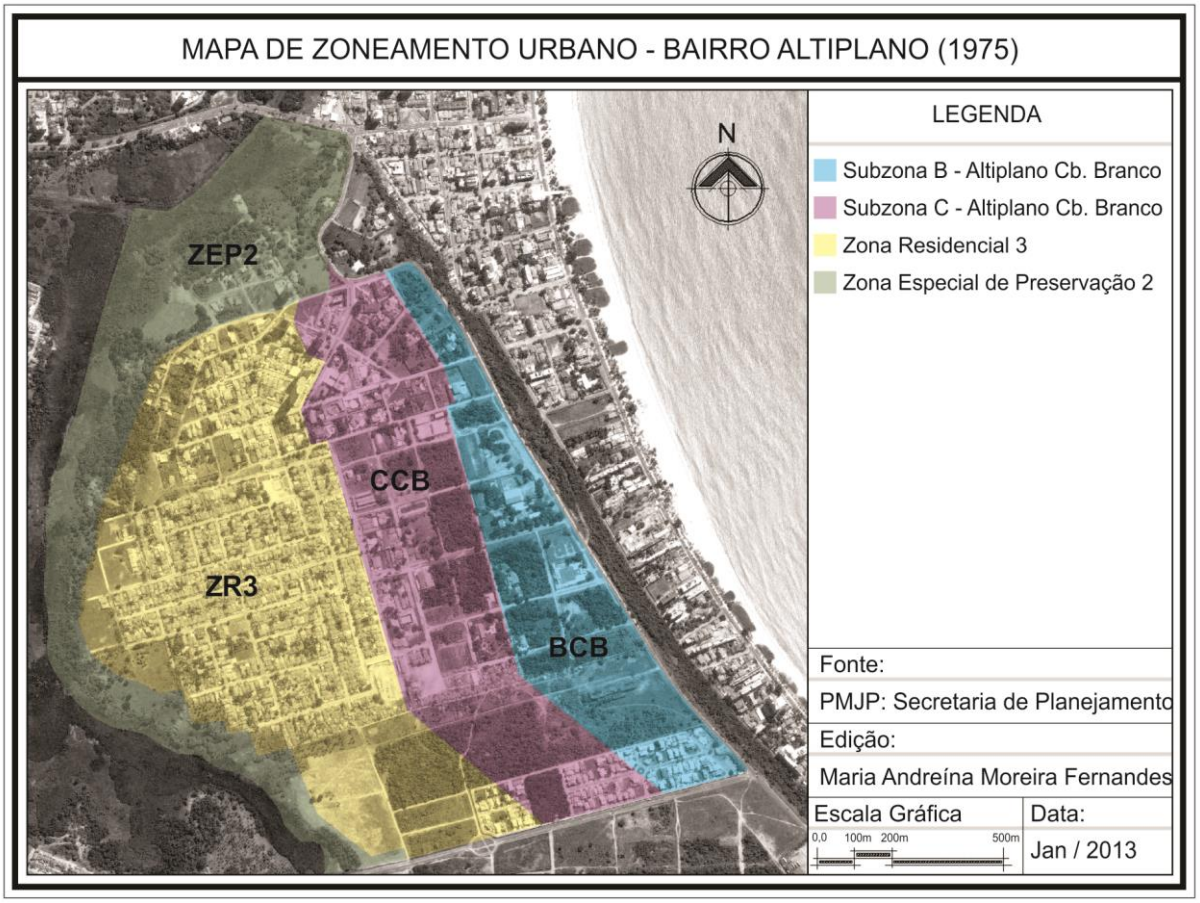
A primeira legislação urbanística que disciplina o uso do solo no Altiplano surge em 1975, com a aprovação do Código de Urbanismo da Cidade de João Pessoa. Neste Código, o bairro foi integrado à Zona Urbana e foi-lhe proposto então um novo zoneamento para o solo.

Dessa forma, a Lei Municipal nº. 2102/75 propõe um zoneamento para todo o Altiplano Cabo Branco (Altiplano e Costa do Sol), porém, no que tange à área estudada, ficou o bairro dividido em quatro zonas distintas: duas Zonas Especiais de Preservação do Cabo Branco, denominadas Zona BCB e CCB; uma zona residencial (Zona Residencial 3 - ZR3) e uma Zona de Preservação dos Grandes Verdes (ZEP 2), que margeia o leito do Rio

Timbó. (Mapa 22) Este zoneamento traz para o Bairro do Altiplano pela primeira vez a preocupação de se implantarem ali as denominadas Zonas de Preservação Ambiental (ZPAs), no intuito de preservar os atributos ambientais da área.

Tanto o setor B quanto o setor C apresentavam determinadas áreas mínimas para edificação, sendo 5000m² e 2500m², respectivamente. Em ambos os casos, a taxa de ocupação máxima variava entre 20% e 40%, caracterizando o propósito subtendido deste zoneamento, que seria de preservar as qualidades estéticas, paisagísticas e ambientais da área.

Mapa 22: Bairro Altiplano – Zoneamento do solo de acordo com a Lei Municipal nº. 2102/75.



Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em JUN/2012, editado pela autora, baseado em ESTEVAM, 2006.

Ocorre que, apesar de o bairro ter sido loteado em data anterior à aprovação de tal legislação, percebe-se que, ao redigir a lei, não se levou em consideração as características dos loteamentos já existentes, com lotes em grande maioria com dimensões máximas de 450 m^2. Estes lotes passaram a fazer parte de zonas, cujos parâmetros para edificação tornavam-se impossíveis para lotes daquela dimensão, sendo necessário para construção, o

remembramento de vários lotes, muitas vezes de proprietários diferentes, o que dificultava bastante o processo.

O "congelamento" das construções no Altiplano que se seguiu a partir daí foi reforçado ainda pela carência de investimentos em infraestrutura no bairro por parte do governo. Havia a pretensão de se criar ali um parque, valorizando o aspecto paisagístico e ambiental da área. Desse modo, com a alegação de que as terras poderiam ser desapropriadas para a instalação do parque, não foram realizadas benfeitorias na área.

Por conseguinte, lotes pertencentes a particulares, com localização privilegiada, parcelamento devidamente regularizado na Prefeitura Municipal e no cartório de registro de imóveis, acabaram sendo subutilizados pelos seus donos, que optaram por guardar aquelas terras como investimento para o futuro, mediante a inviabilidade legal de construir naquele momento. Sem infraestrutura e sem intenção de ocupação, as terras entram em estado de "pousio social", conceito proposto por Sposito (1983) que representa a condição de repouso de determinada área enquanto se espera a urbanização e consequente valorização da gleba total.

Estevam (2006) aponta ainda outras incongruências em relação a este zoneamento no que diz respeito ao Bairro estudado:

> Usos comerciais que ancorem a conexão entre os setores do bairro, que poderiam ser instalados ao longo da Avenida Panorâmica por ser a única via arterial deste, são proibidos. As escolas de ensino fundamental e superior, também não podem ser implantadas nesta área, ficando delimitada na condição de desenvolvimento econômico, apenas os serviços, os quais não se justificam à sua implantação, pois quando de grande porte, como concessionárias, tem a tendência de se instalar em grandes corredores de transporte. (ESTEVAM, 2006, p. 112-113)

Isto tudo explica o porquê do Bairro Altiplano ter passado tanto tempo sem uma ocupação efetiva e sem investimentos por parte do setor privado. A legislação impedia que isto acontecesse.

Em 1989, a Constituição Paraibana passou a defender em seu Art. 229 a Zona Costeira como "patrimônio ambiental, cultural, paisagístico, histórico e ecológico, na faixa de 500 metros de largura a partir da preamar (ponto alto da maré) para o interior do continente, cabendo ao órgão estadual de proteção ao meio ambiente a sua defesa e preservação, na forma da lei." (GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA, 1989, p.111) A preservação e a regulamentação de ocupação que essa lei garante é reconhecida por personalidades e especialistas e também vista pelo Projeto Orla do Ministério do Meio Ambiente como uma das experiências mais exitosas em gestão litorânea no Brasil (SILVA, 2009).

A área do Altiplano foi inserida na Zona de Restrição Adicional[13] em 1992, no ato da publicação do Plano Diretor de João Pessoa, que condicionou um coeficiente de aproveitamento máximo de 1.5, pertencendo este bairro à Macrozona Adensável Não-prioritária. Há um semanário oficial, datado de dezembro de 2008, que traz considerações sobre a Zona Especial de Preservação e o Setor de Amenização Ambiental, sem, contudo, representar alterações para as restrições já conhecidas.

Em 2002, publica-se o Código Ambiental da Cidade de João Pessoa. O Art. 26 incisos II e VII determinam sobre as Falésias do Cabo Branco, Falésias Vivas/ Mortas e o Altiplano Cabo Branco, que são ali classificadas como Zonas Especiais de Conservação do Município. Como se podem observar, diversas normativas foram sendo implantadas ao longo dos anos, todas apontando para um mesmo objetivo: proteger os atributos de valorização natural e paisagística existentes no Altiplano Cabo Branco, incluindo a falésia que forma a Barreira do Cabo Branco.

Um novo zoneamento para a área foi publicado em 28 de junho de 2005, por meio de Decreto Municipal 5363/05 (Anexo I). Apesar da modificação das subzonas e da permissão de novos usos do solo, várias restrições, principalmente no que se refere à densidade, continuaram a ser bastante rígidas.

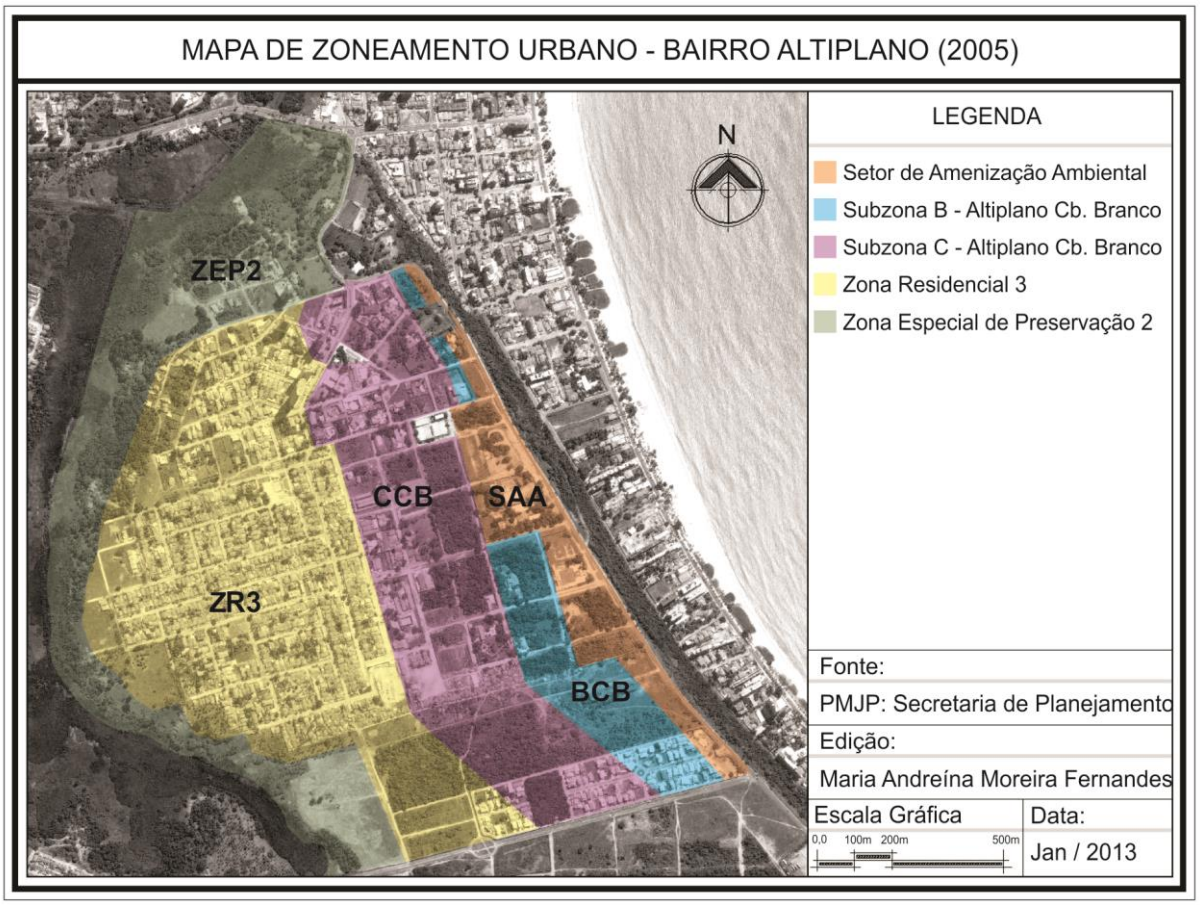
O foco principal deste novo decreto é a delimitação do Parque do Cabo Branco, com o núcleo principal denominado Bosque dos Sonhos, próximo ao Farol do Cabo Branco com 680 mil metros quadrados.

Destacamos ainda a instituição de um setor de amenização ambiental, que acompanha basicamente toda a extensão da Avenida João Cyrilo da Silva, na intenção de proteger a Falésia do Cabo Branco (Mapa 23). Neste setor, a área mínima para instalação de equipamentos hoteleiros é de 5000m², para condomínios horizontais 10000m², e para as habitações unifamiliares 1250m², com taxa de ocupação de 40% e coeficiente 1 (um) de aproveitamento para todos os usos. Foi proibida a construção de edificação com mais de três pavimentos e o máximo de dois pavimentos para condomínios fechados.

Já nas subzonas B, C e na Zona Residencial 3, as edificações multifamiliares não poderiam ultrapassar cinco pavimentos, com taxa de permeabilidade não inferior a 50%. Tudo isso reforçava o interesse do Estado em disciplinar a expansão urbana no Bairro do Altiplano, preservando os atributos ambientais e paisagísticos da área e dessa maneira evitando um processo de verticalização semelhante ao que acontece no Litoral Norte da cidade.

[13] Artigo 23 – As Zonas de Restrições Adicionais são porções da Área Urbana, situadas em zonas adensáveis ou não, nas quais o interesse social de preservação de características ambientais, paisagísticas, históricas e culturais, como patrimônio comum, impõe restrições adicionais ao uso e ocupação do solo (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1994)

Mapa 23: Zoneamento urbano-ambiental do Altiplano Cabo Branco, de acordo como o Decreto Municipal 5363/05.



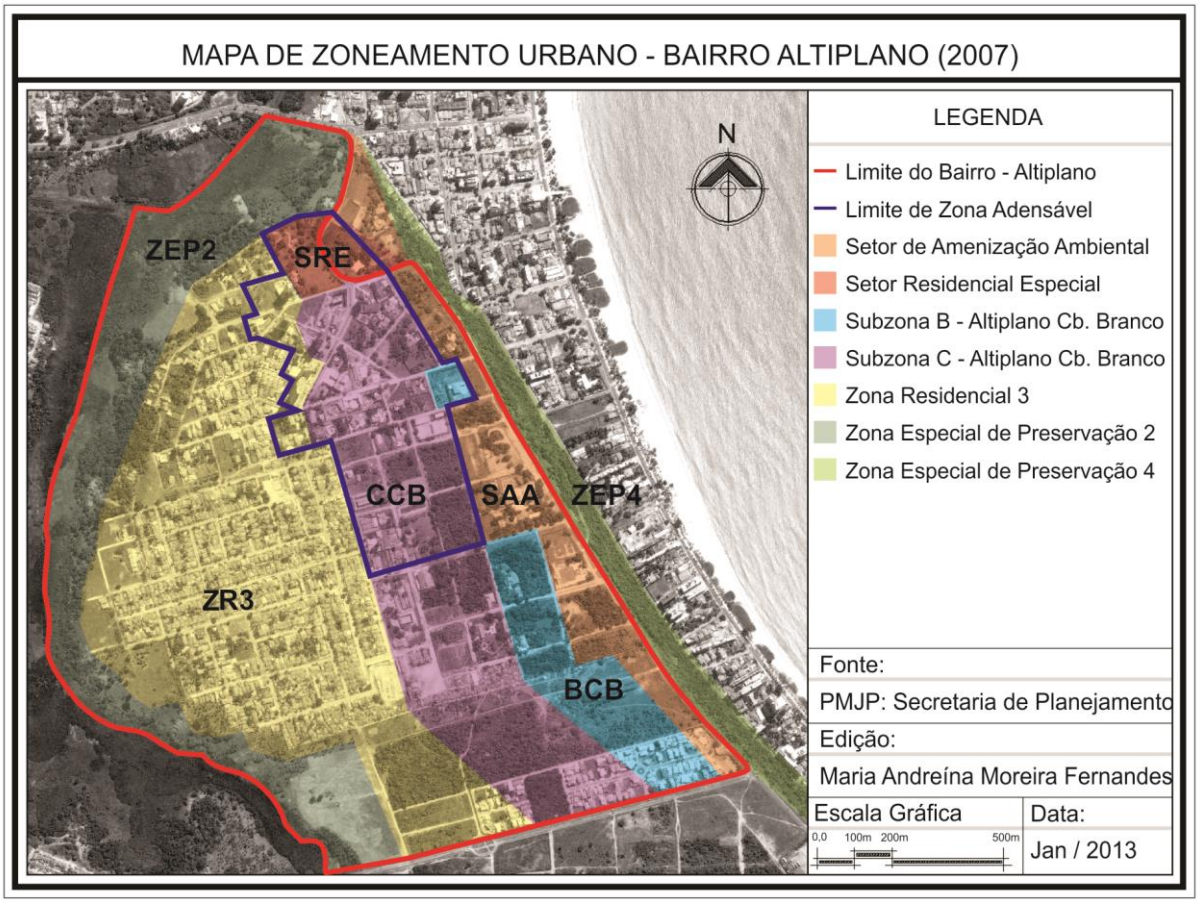
Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em JUN/2012, editado pela autora, baseado no Decreto Municipal 5363/05, PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2005.

Apesar do curto período em vigor, já em 2007 foi publicado um decreto que altera completamente toda a normatização anteriormente citada. Uma parte do Bairro, até então, considerada de Restrições Adicionais, passou a ser Zona de Adensamento Prioritário, de acordo com o Decreto Municipal nº 5.844 aprovado em 08 de janeiro de 2007 (Anexo II). Nesta mesma ocasião, antecipando a expansão da cidade na direção das bacias hidrográficas dos rios Aratú e Jacarapé, ao sul do Altiplano, a Prefeitura apresentou ao Conselho de Desenvolvimento Urbano um decreto de uso e ocupação da área, estabelecendo os parâmetros urbanísticos para a sua ocupação.

O referido decreto mantém a área mínima para lote edificável de 5000m² para a subzona B, 2500m² para a subzona C e 1250m² para a ZR3. No entanto, o índice de aproveitamento máximo para edificações residenciais multifamiliares é elevado, chegando a 4 (quatro) nas áreas de ZR3. Cabe destacar ainda que a aprovação destes empreendimentos imobiliários fica condicionada à solução de implantação de obras de drenagem e pavimentação das ruas de acesso à edificação, e também outras obras de

apoio necessárias, a critério da Prefeitura Municipal de João Pessoa, podendo ser objeto de investimentos privados mediante a assinatura de um termo de compromisso.

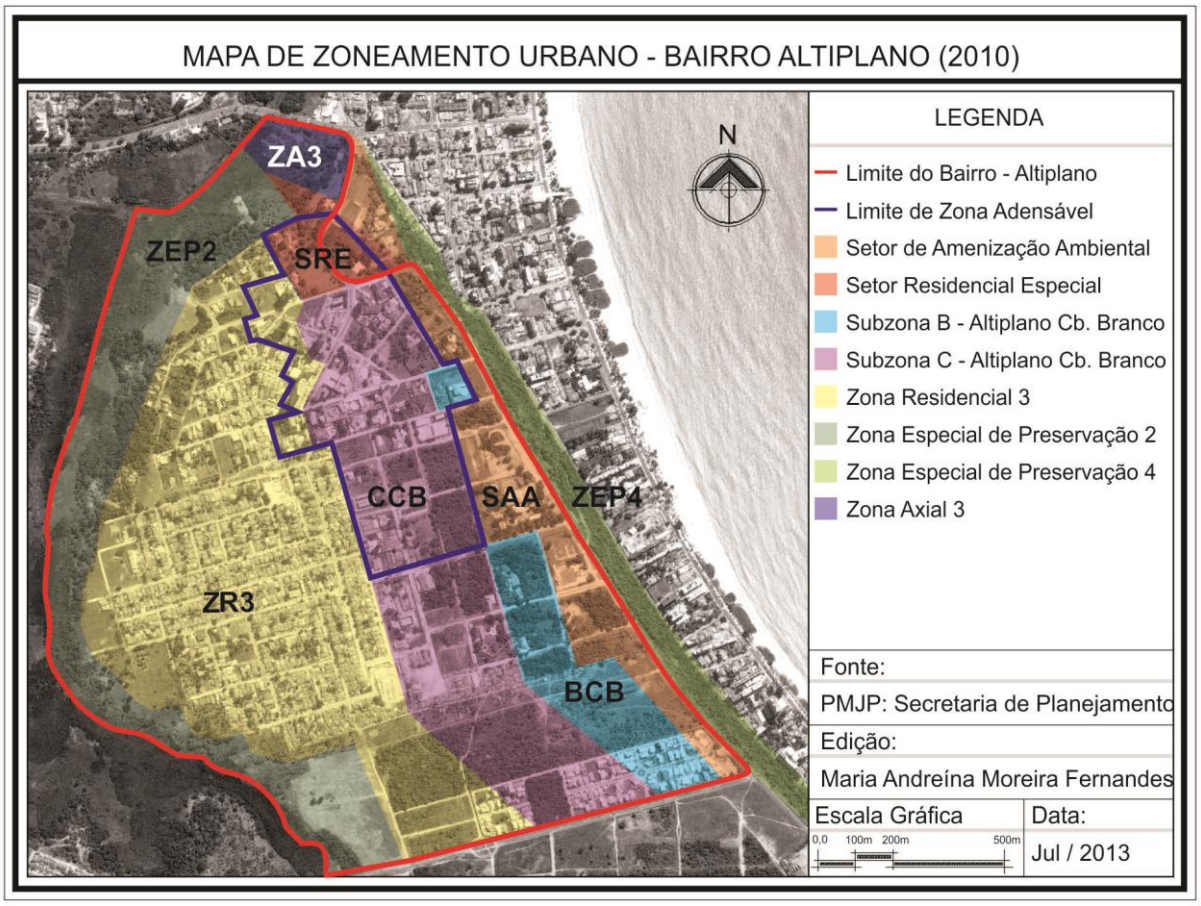
Mapa 24: Mapa da Macrozona Adensável do Altiplano Cabo Branco, onde se encontra delimitada a região sob influência do novo índice de aproveitamento admitido pelo Decreto 5844/2007.



Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em JUN/2012, editado pela autora, baseado no Decreto Municipal 5844/07, PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2007.

Ressaltamos ainda a publicação do Decreto Municipal nº 7073 (Anexo III), aprovado em 29 de novembro de 2010, que traz mais uma alteração no plano de zoneamento e no uso e ocupação do solo urbano para uma área específica do Altiplano. De acordo com este decreto, a Quadra 01, próximo à Av. Beira Rio, até então localizada numa Zona Especial de Preservação, passa a ter uma parte de sua área classificada como Zona Axial 3, em consonância com o Decreto nº 2978/1996 que define como Zonas Axiais os principais corredores da cidade. Nesta mesma quadra é criado ainda um Setor Residencial Especial, que seguirá as mesmas normativas propostas pelo Decreto nº 5844/2007. Passam a ser permitidas edificações multifamiliares acima de 5 pavimentos, considerando o índice de aproveitamento igual a 3, com 30% do lote reservado para área permeável. (Mapa 25)

Mapa 25: Mapa da Macrozona Adensável do Altiplano Cabo Branco, com a modificação do zoneamento que implementou os usos ZA3 e SRE na Quadra 1.



Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em JUN/2012, editado pela autora, baseado no Decreto Municipal 7073/10, PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2010.

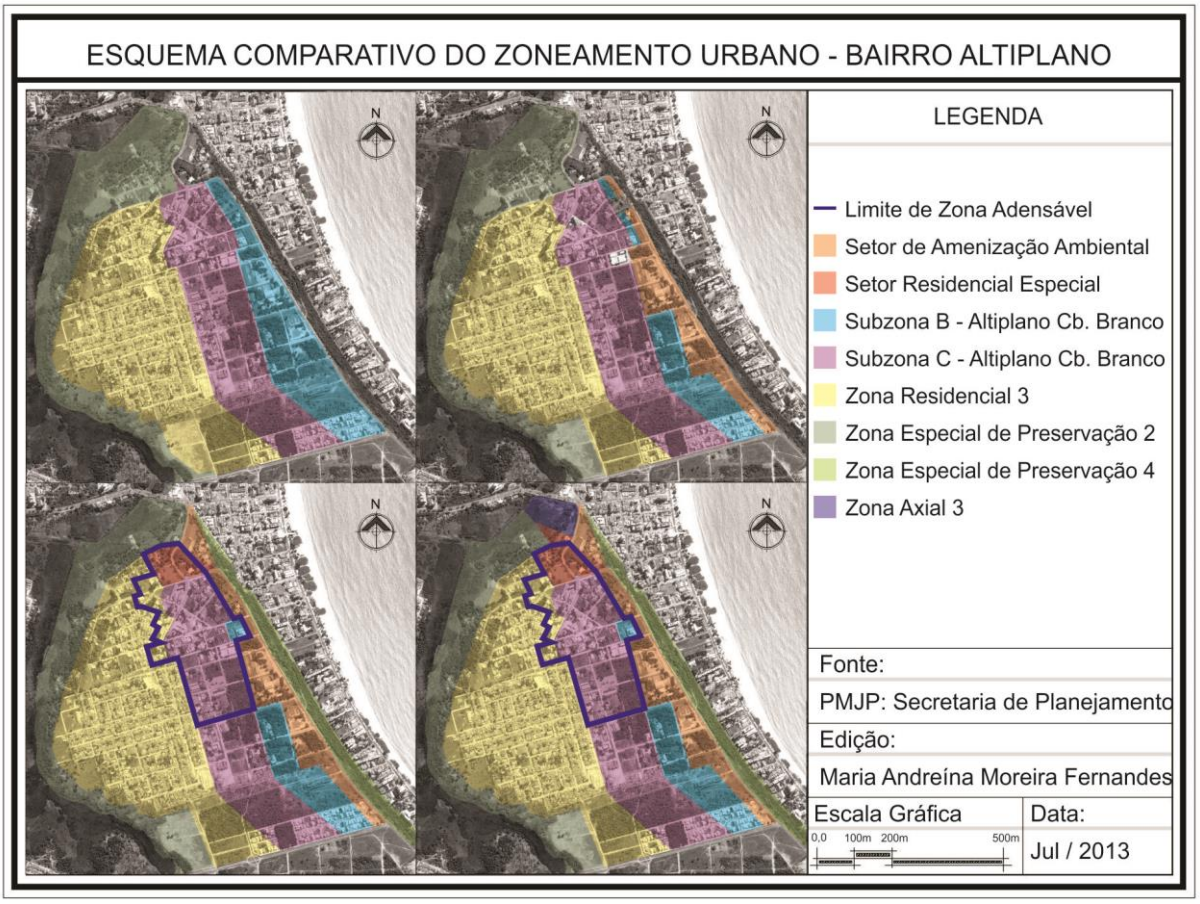
Chama-nos atenção o fato de uma propriedade particular tão próxima ao vale do Rio Jaguaribe, quase completamente coberta por vegetação (Figura 41), ser transformada em área edificável, inclusive com um índice de aproveitamento tão elevado. Ainda que se respeitem os afastamentos obrigatórios em relação ao vale, é inegável o impacto que os possíveis empreendimentos provocarão em uma área que tinha razão para ser considerada zona de preservação. Deste modo, o perímetro de adensamento do Bairro é alterado, e as áreas de proteção da natureza pouco a pouco vão sendo dizimadas.

As contínuas alterações normativas e todos os episódios registrados confirmam o fato de que as atividades estratégicas promovidas pelo poder público caracterizam um planejamento urbano executado por meio de decretos, ações imediatistas e de certa forma questionáveis, especialmente no que se refere à proteção ambiental. Observamos num intervalo de 5 anos alterações marcantes no zoneamento do Bairro (sintetizadas no Mapa 26), que certamente provocarão fortes transformações na sua estrutura urbana.

Figura 41: Vista aérea do acesso principal do Altiplano, com destaque em vermelho para a área de preservação ambiental que teve seu zoneamento modificado. Em azul, marcados esquematicamente os rios que percorrem o perímetro do Bairro. Observa-se a grande massa de vegetação que possivelmente sofrerá alteração mediante a nova legislação.

Fonte: Gilberto Stuckert, s.d.

Mapa 26: Esquema comparativo dos Mapas de Zoneamento aplicados no Altiplano Cabo Branco.



Fonte: imagem do GOOGLE EARTH, acesso em JUN/2012, editado pela autora, baseado nos Mapas 23, 24, 25 e 26 desta dissertação.

Diante do exposto, verifica-se um possível processo de produção do espaço que obedece às pressões e estratégias do mercado imobiliário. Dessa maneira, prevalecem na cidade as práticas urbanísticas em que a terra urbana permanece como mercadoria e a cidade é valorizada de forma diferenciada, dependendo do setor de interesse.

3.1.2 A complementaridade dos zoneamentos

Tendo realizado o resgate histórico e a análise das transformações ocorridas no zoneamento dos usos do solo aplicados no Altiplano, e tendo em mãos as diretrizes traçadas pelo Plano Diretor de João Pessoa, podemos inferir que somente este tipo de zoneamento não é suficiente para reger a dinâmica urbana. Aliado a ele, outros zoneamentos atuam de forma complementar, determinando as prioridades de ocupação através do adensamento, das restrições especiais, ou da definição das áreas de interesse social.

O Título II – Do Uso e Ocupação do Solo, Capítulo I – Do Macrozoneamento, artigo 8º, parágrafo único do Plano Diretor de 1992 deixa bem claro que a área urbana compreende: "I - zonas adensáveis prioritárias; II - zonas adensáveis não prioritárias; III - zonas não adensáveis; IV - zonas de restrição adicional; V- zonas especiais.

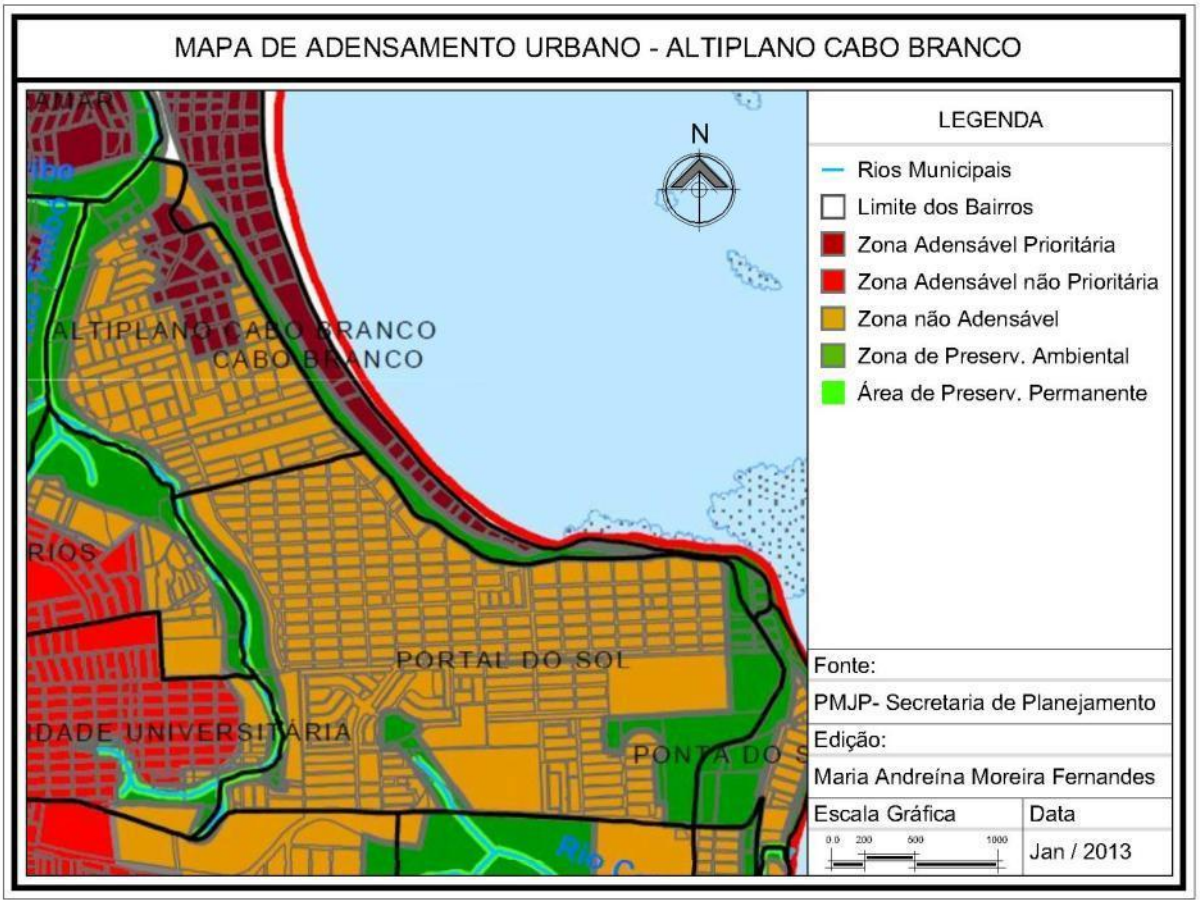
Deste modo, iniciamos partindo do pressuposto de que as densidades de ocupação também merecem especial controle por parte do poder público. Souza (2010) afirma que controlar densidades não significa a instituição de um "padrão universal de densidade ideal", mas a implantação de um zoneamento que defina as zonas com condições de serem adensáveis ou não. É justamente isso o que acontece no Macrozoneamento da cidade de João Pessoa. O Decreto nº 6499/2009, que atualiza e altera a redação de alguns trechos do Plano Diretor de 1992, determina que:

> Art. 11. Zona Adensável Prioritária é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura básica, a rede viária e o meio ambiente permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite de 4,0, e nos termos desta lei. (NR).
>
> Art. 12. Zona Adensável Não Prioritária é aquela onde a disponibilidade ou a falta de um dos sistemas da infra-estrutura básica permite uma intensificação moderada do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite de 2.0 e nos termos desta lei. (NR).
>
> Parágrafo único - A intensificação moderada do uso e ocupação do solo no limite descrito no caput do presente artigo dependerá de atendimento às condições de infraestrutura básica e do sistema viário, mediante análise e aprovação das secretarias competentes. (AC).
>
> Art. 13. Zona não Adensável é aquela onde a carência da infraestrutura básica, da rede viária e o meio ambiente restringem a

> intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o limite máximo de construção é o índice de aproveitamento básico. (NR).
>
> § 1º Nas Zonas Não Adensáveis a indicação das áreas para efeito da elevação do índice de aproveitamento básico até 2,0 (dois), consultado o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, será feita mediante ato do Poder Executivo. (AC).
>
> § 2º Nas áreas que tenham infra-estrutura subutilizada e densidade urbana bruta abaixo de 100 hab./ha, o índice de aproveitamento básico será igual a 1,5 (um vírgula cinco).
>
> (JOÃO PESSOA, 2009)

A partir da conceituação dos três tipos de diretrizes para o adensamento aplicados em João Pessoa, observa-se no mapa de macroadensamento da cidade, atualizado em janeiro de 2012, que o Altiplano está inserido na Zona Não Adensável, caracterizada por uma carência em intraestrutura, e por restrições de cunho ambiental. Isto se encontra em consonância com os conceitos de conservação e preservação que vinham sendo propostos para o Bairro, até meados dos anos 2000. Destaca-se no, entanto, o perímetro determinado pelo Decreto 5844/2007, que inclui somente uma área bem precisa do Bairro dentro da Zona de Adensamento Prioritário. (Mapa 27)

Mapa 27: Recorte do mapa de Macrozoneamento da cidade de João Pessoa, onde são delimitadas as áreas e os parâmetros de adensamento.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2012.

Um dos questionamentos cruciais que fomentaram esta pesquisa circundava acerca de quais teriam sido os parâmetros utilizados para a determinação desse perímetro tão preciso. Técnicos da Prefeitura entrevistados afirmam que há muito tempo se realizavam diálogos entre o Poder Público, na figura do Prefeito e do Secretário de Planejamento, e os promotores imobiliários, com vistas à liberação da ocupação do Bairro Altiplano, que era tido como uma reserva para expansão da cidade. Os representantes do setor imobiliário negam que tenha havido abertura por parte da Prefeitura para conversação acerca da liberação do adensamento no Altiplano, afirmando ter sido bastante centralizador e pouco democrático o modo de governar do então prefeito Ricardo Coutinho. Entretanto, Luciano Agra, Secretário de Planejamento na época da publicação do decreto, ao ser perguntado se houve dialogação entre poder público e setor construtivo para que se chegasse a um objetivo comum, responde:

> Houve. Aliás, a conversa foi criar espaço pra o setor se desenvolver, porque tava começando a ficar saturada a cidade. Ou então, sendo ocupadas áreas que não tinham infraestrutura. Aí não era suficiente. [...] Então foi uma espécie de negociação quando se levou em conta os interesses em benefício da cidade e os interesses das empresas. [...] Quem trabalha com projeções, com cenários prospectivos, imagina a cidade com 10, 20 anos, eu particularmente, sempre entendia que partes – não ele na sua totalidade – mas partes do Altiplano iriam funcionar dentro da cidade como estoque de área. É tanto que onde está tendo espaço, onde a norma está permitindo, eles estão construindo. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

Alguns profissionais entrevistados, responsáveis na Prefeitura por diferentes setores na época da publicação do decreto, afirmam que o critério decisivo para tal delimitação teria sido o provimento de infraestrutura capaz de suportar o adensamento proposto em determinadas áreas do Bairro. No entanto, trata-se de uma informação obtusa, pois constatou-se que as áreas adjacentes ao perímetro adensável não possuíam grande diferenciação em relação a este. Em 2007 não havia implantação de sistema de esgoto, faltava drenagem e pavimentação na maioria das ruas do bairro. Desse modo, a justificativa do provimento de infraestrutura se mostrava infundada, e nenhum dos funcionários sabia explicar efetivamente como se deram os estudos necessários a essa delimitação. Entretanto, era unânime a opinião de que a elaboração do decreto teria sido realizada de forma centralizadora, tendo como principal responsável o próprio Luciano Agra. Em entrevista para nossa pesquisa, o ex-prefeito afirma:

> Então, como houve diversos estudos pra construir o cenário que seria o melhor cenário, se percebeu que essa área era muito bem delimitada e havia por outro lado, uma outra área que tinha uma certa homonegeidade na área residencial, principalmente casa, residência unifamiliar, com base nos cenários. Porque você tendo o índice de aproveitamento, você tendo a planta

> do terreno, você constrói os cenários. Aí condicionamos: o respeito à população vizinha, e o lançamento da infraestrutura. Porque assim, não ia acontecer de a pessoa estar com sua casa, e ter uma infraestrutura que já não é ideal, comprometida porque tem 200 carros num estacionamento do lado. No caso específico do Altiplano Cabo Branco, os estudos que levaram a essa definição foram: cenários espaciais, índice de aproveitamento abaixo que o máximo da cidade, a existência da infraestrutura, a contrapartida social, o tamanho do terreno. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

Durante sua argumentação, Luciano Agra ressalva que a liberação do adensamento só ocorreu mediante o planejamento da infraestrutura necessária para atender aquela demanda insurgente. Articulou-se com a CAGEPA que o esgotamento sanitário seria implantado em etapas no Bairro, tendo sido liberada a primeira fase em 2012. Além disso, foi realizado um acordo com os empreendedores, de que os demais benefícios que o Bairro necessitava seriam providos sob forma de contrapartida social por parte do poder privado. E por fim, foram propostas normativas de ocupação que se diferenciavam em relação ao restante da cidade, como a exigência de área mínima de solo permeável de 30%, entre outras restrições referentes ao tamanho mínimo do terreno, afastamentos, taxa de ocupação e índice de aproveitamento.

Quadro 4: Uso e ocupação do solo para a área delimitada pelo Decreto nº 5844/2007.

ZONAS URBANAS	LOTE DE TERRENO		INDICADORES		AFASTAMENTOS MÍN.		
	TESTADA DO LOTE MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA (M²)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÍNIMA	ÍNDICE DE APROV. MÁXIMO	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS
SUBZONA B	50,00	5.000,00	20%	2,0	10,0	8,00+H/10	4,00+H/10
SUBZONA C / SRE	36,00	2.500,00	25%	3,0	10,00	6,00+H/10	4,00+H/10
ZR3	30,00	1.250,00	20%	4,0	8,00	4,00+H/10	4,00+H/10

Fonte: Decreto 5844/2007 (contido no Anexo II desta dissertação).

Essas normativas geraram um cenário diferente do que é praticado no restante da cidade porque no Altiplano passaram a ser necessários terrenos com grandes dimensões para que se construíssem as edificações multifamiliares que a legislação estava permitindo. A delimitação do recorte é então justificada pela morfologia dos lotes existentes. Luciano Agra argumenta que os lotes internos ao perímetro adensável são as glebas do bairro que já possuíam tais condições.

> Esse recorte foi em função do tamanho dos terrenos. [...] Com o tempo, a gente descobriu que no Altiplano tinha muito terreno com 5 mil metros quadrados. [...] a primeira coisa foi examinar a legislação, nesse caso, que estava com o Plano Diretor sendo refeito, porque isso é uma equipe multidisciplinar. Então, primeira coisa: saber se tinha respaldo legal. O nosso pessoal garantiu. Segundo: a existência de infraestrutura. De esgotamento sanitário, principalmente. Porque também não tinha pavimentação nem

> drenagem. Quem fez a grande maioria foram os empreendedores. Depois, diminuir o índice de aproveitamento da cidade pra 3. ... Aqui foi contato da diretoria do SINDUSCON, na época, eu era secretário de planejamento. [...] Mande calcular o que representa isso aqui no conjunto total do Altiplano. Quando você trabalha com densidade baixa, o custo da cidade fica mais caro. Há um subaproveitamento da infraestrutura. Você está provendo infraestrutura pra não ser totalmente aproveitada. [...] Aí o que aconteceu? Nós, com base em vários debates, estabelecemos o índice de aproveitamento na maior parte lá igual a 3. Todo empreendimento lá teria que dar a contrapartida, partindo-se do pressuposto que essa área só mudaria o status pra 3 se fizesse o serviço de esgoto. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

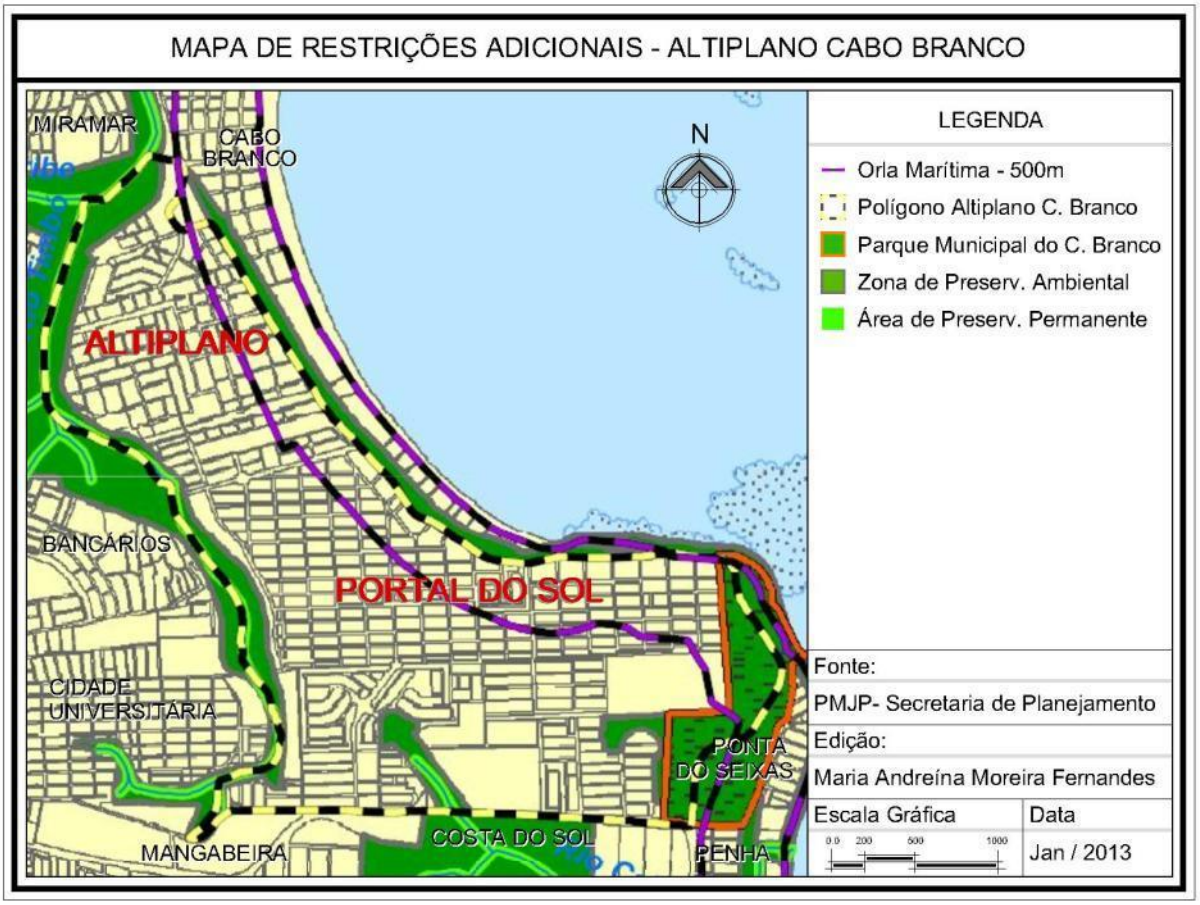
Observando o mapa contido no Anexo II desta dissertação, concluímos que realmente os lotes inseridos dentro do perímetro adensável são lotes de grandes dimensões, compatíveis com as normativas propostas. Entretanto, se a maior justificativa é o tamanho da gleba, nada impediria que houvesse negociações entre os proprietários das terras e os empreendedores imobiliários, para remembrar determinados lotes e viabilizar a construção desses empreendimentos. Desse modo, construtores e representantes de corretoras imobiliárias atuantes na área compartilham a opinião de é possível que se libere futuramente o adensamento de outras áreas do Bairro.

Voltando à temática da complementaridade dos zoneamentos, observamos que tanto o zoneamento de densidades quanto o zoneamento de uso do solo identificam algumas áreas de proteção ambiental ou que demandem atenção específica devido a riscos ambientais. A Prefeitura de João Pessoa realizou um trabalho de compactação dessas áreas, reunindo-as num só mapeamento, onde são denominadas de Zonas de Restrições Adicionais. São setores da área urbana localizados em zonas adensáveis ou não, onde haja interesse social de preservação das características ambientais, paisagísticas e culturais como patrimônio comum.

Em João Pessoa, as Zonas de Restrições Adicionais constituem o Centro Principal da Cidade, a Orla Marítima, o Altiplano do Cabo Branco e o Cone de Proteção ao Vôo do Aeroclube, conforme delimitação em mapa que integra o Plano Diretor vigente. Selecionamos para análise apenas a área que representa o polígono do Altiplano Cabo Branco, onde está situado o objeto de estudo desta pesquisa. (Mapa 28)

O Plano Diretor determina que a restrição adicional do Altiplano Cabo Branco deve ser objeto de regulamentação especifica no Código de Zoneamento, no Código de Parcelamento do Solo e no Código de Obras e Edificações, para permitir sua ocupação ordenada respeitando e preservando seus atributos naturais. Esse conjunto legislativo deve contemplar inicialmente uma delimitação precisa e as formas de viabilização para implantação do Parque Estadual do Cabo Branco, classificado como Zona Especial de Preservação.

Mapa 28: Recorte do Mapa de Restrições Adicionais da cidade de João Pessoa.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2012.

Além disso, esta Zona de Restrição Adicional preconiza que haja uma densidade bruta de até 50 hab./ha e uma limitação na altura das edificações, de modo a preservar paisagisticamente a falésia e a Ponta do Cabo Branco.

Consta ainda neste mapa a delimitação da restrição adicional da Orla Marítima, que visa a cumprir os Arts. 229 da Constituição Estadual e 175 da Lei Orgânica para o Município de João Pessoa, quanto a altura máxima das edificações situadas em uma faixa de 500 metros ao longo da orla, promovendo um escalonamento no gabarito dos prédios no intuito de favorecer a ventilação intraurbana e preservar paisagisticamente a Orla Marítima. Em entrevista concedida para nossa pesquisa, Luciano Agra, ao se referir à verticalização que ora ocorre no Altiplano, defende: “É preciso muito cuidado com normas. Porque tem as normas de proteção da paisagem. Esses edifícios estão todos além da faixa de 500 metros. Mas o morador local ali se impressiona com aquele desenvolvimento”.

Entretanto, com a construção dos prédios a partir do Decreto que promoveu o adensamento, o que tem se observado é a descaracterização daquela área, uma vez que as novas edificações construídas sobre a falésia concentram-se num núcleo bastante definido, onde já não vigora mais o escalonamento do gabarito das edificações. A linha definidora da

paisagem que se pretendia preservar, ou seja, o limite da falésia começa a deixar de existir por causa dos edifícios localizados no tabuleiro do Altiplano (Figura 42).

Figura 42: Vista da falésia a partir de um mirante na Ponta do Seixas, de onde se pode observar a perda da caracterização da barreira por conta dos edifícios construídos no Altiplano**.** Destacado em vermelho encontra-se a marcação da linha de coroamento da falésia.

Fonte: Acervo Pessoal, 2012, editado pela autora.

Outro zoneamento complementar realizado pela Prefeitura de João Pessoa define no Plano Diretor as chamadas Zonas Especiais. Tratam-se de porções do território municipal com destinação e normas de parcelamento, uso e ocupação do solo bem específicas. São as Zonas Especiais de Preservação e as Zonas Especiais de Interesse Social.

As Zonas Especiais de Preservação (ZEPs) podem estar localizadas tanto na área urbana como na área rural do município. São porções do território que requerem normas específicas e diferenciadas devido ao interesse social de preservação, manutenção e recuperação de suas características paisagísticas, ambientais, históricas e culturais. O Plano Diretor define em seu Art. 32 as seguintes ZEPs para João Pessoa:

> I - O Centro Histórico da cidade;
> II - a Falésia do Cabo Branco, o Parque Arruda Câmara, a Mata do Buraquinho, a Mata do Cabo Branco, os manguezais, os mananciais de Marés-Mumbaba e de Gramame, o Altiplano do Cabo Branco, a Ponta e a Praia do Seixas e o Sitio da Graça;
> III - os vales dos rios Jaguaribe, Cuiá, do Cabelo, Água Fria, Gramame, Sanhauá, Paraíba, Tambiá, Mandacaru, Timbó, Paratibe, Aratú e Mussuré, na forma da Lei Federal e Estadual;
> IV - as lagoas do Parque Solon de Lucena, Antônio Lins, João Chagas e as Três Lagoas de Oitizeiro;
> V - os terrenos urbanos e encostas com declividade superior a 20% (vinte por cento);
> VI - as praças públicas com áreas superior a 5.000 m²;
> VII - as áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal;
> VIII - Ficam protegidos os recifes de corais e algas coralinas da zona costeira do município de João Pessoa e, em especial, os que fazem o entorno do Parque Municipal do Cabo Branco e Ponta do Seixas, delimitados no Anexo II, Mapa 2;

> IX - Os Setores de Amenização Ambiental – SAA, definido no ANEXO II, Mapa 2[14] compreendem a faixa de proteção contígua à falésia do Cabo Branco e as demais faixas contíguas às ZEPs e têm como objetivo controlar o desmatamento, a erosão, o desmoronamento de barreiras, a redução do impacto das construções verticais e seu sombreamento. Na lei municipal de uso e ocupação do solo, serão definidos os tipos de uso e índices urbanísticos em função das especificidades de cada área;
>
> X - Fica delimitado o Parque do Cabo Branco, como Zona Especial de Preservação – ZEP, definido no ANEXO II, Mapa 2, cuja poligonal está descrita no ANEXO IV;
>
> (JOÃO PESSOA, 2009 – grifo nosso)

Como podemos observar no trecho destacado acima, o espaço em estudo está cercado de medidas preservacionistas em função do sítio em que se encontra. Ressaltamos neste momento as relações que se estabelecem entre a necessidade de preservação das áreas verdes e a busca pela sustentabilidade urbana. Tais áreas cumprem importante papel da dinâmica do espaço urbano, podendo influenciar positiva ou negativamente em questões de cunho ambiental, social, cultural e até mesmo econômico.

A manutenção das áreas de preservação se faz necessária mediante sua função redutora dos índices de poeiras e poluentes do ar, reguladora da umidade e temperatura atmosférica, amortecedora de ruídos urbanos, além de permitir a permeabilidade, fertilidade e umidade do solo, protegendo-o contra a erosão. (GOMES & SOARES, 2003)

Para Rezende e Rezende (2009), as zonas de preservação contribuem também para a boa qualidade e sobrevivência dos cursos d'água, impedindo sua contaminação pelos poluentes, e oferecendo alimento e abrigo à fauna que porventura exista em suas redondezas.

Contudo, as áreas verdes, incluindo os espaços públicos localizados dentro da zona urbana, exercem influência não somente sobre a questão ambiental, mas também no quadro social urbano. Sob o ponto de vista do bem-estar psicológico e social da população, podemos inferir que estas áreas influenciam ainda:

> [...] sobre o estado de ânimo dos indivíduos massificados com o transtorno das grandes cidades, além de propiciarem ambiente agradável para a prática de esportes, exercícios físicos e recreação em geral. (GOMES & SOARES, 2003, p.21)

As áreas verdes existentes nos arredores do Altiplano são essenciais e requerem cuidados redobrados porque fazem parte de estruturas ambientais com importante função na cidade. Tanto a falésia quanto as margens dos Rios Jaguaribe e Timbó são objeto de

[14] O ANEXO II, Mapa 2 a que se refere o trecho supracitado trata-se do Mapa de Restrições Adicionais, representado neste trabalho pelo Mapa 27, que aparece editado, mostrando apenas a área de interesse para a pesquisa. Os SAA são especificados em mapa a partir da mudança de zoneamento ocorrida em 2005, como pode-se observar nos Mapas 24 e 25 deste trabalho.

proteção permanente por parte do poder público, uma vez que os elementos que os constituem não são deslocáveis, e a construção em suas proximidades, sem o devido controle, pode provocar danos irreparáveis à natureza e também à própria edificação. Neste momento de aceleradas e intensas transformações na estrutura urbana do Bairro, é preciso que as atenções se voltem também para a proteção e preservação dessas áreas.

Em João Pessoa, o Plano Diretor deixa claro que para criar novas Zonas Especiais ou para alterar os perímetros daquelas já existentes, tais propostas devem ser aprovadas em Lei, ouvindo ainda o Conselho de Desenvolvimento Urbano. Infelizmente, não é sempre assim que ocorrem as modificações dessas áreas em nossa cidade. No próximo capítulo nos deteremos em algumas situações conflituosas que envolvem as consequências das mudanças na legislação no Bairro do Altiplano.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) também são de suma importância no planejamento e gestão da cidade, uma vez que a questão urbana e a regularização fundiária são apontadas como uma das diretrizes principais do Plano Diretor.

As Zonas Especiais de Interesse Social são destinadas essencialmente à manutenção e recuperação de habitações de interesse social[15], compreendendo, no que se refere ao Altiplano, aos terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas ou por assentamentos irregulares, em relação aos quais haja interesse publico em se promover a urbanização ou regularizar juridicamente a posse da terra. Para Saule Jr. (2004, p. 363), “a ZEIS significa uma categoria específica de zoneamento da cidade, permitindo a aplicação de normas especiais de uso e ocupação do solo para fins de regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações”.

Ao se eximir de um aprofundamento maior a respeito das ZEIS, o Estatuto da Cidade deixa a cargo da esfera municipal os procedimentos de implantação, delimitação e instrumentos de gestão dessas áreas (LIMA, 2012). De acordo com o Plano Diretor de João Pessoa, a arrecadação proveniente de alguns impostos, dentre os quais a outorga onerosa, gerará o Fundo de Urbanização, instrumento que vai determinar o repasse dessas verbas para as ZEIS.

Quando uma favela é decretada como ZEIS, um tratamento urbanístico particularizado começa a ser planejado para aquela área, levando em consideração suas especificidades jurídicas e materiais. Desse modo, alguns parâmetros urbanísticos e certas exigências são ajustados com o objetivo de facilitar, e não dificultar a regularização fundiária de tal área.

[15] O Art. 7º inciso X do Plano Diretor de João Pessoa define Habitação de Interesse Social como sendo “aquela destinada a população que vive em condições precárias de habitabilidade ou aufere renda inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal”.

De acordo com o Diagnóstico Consolidado dos Assentamentos Urbanos Irregulares localizados em João Pessoa, realizado em 2007, o Altiplano possuía na época dois aglomerados subnormais: São Domingos e Rabo de Galo, já mencionados no Capítulo 1.

A partir do Diagnóstico realizado, o Município elaborou um documento denominado Plano de Instituição de ZEIS, que:

> [...] descreve as ações necessárias para a colocação e garantia de instituição de cada área de ocupação informal. Indica os Instrumentos a serem utilizados em cada caso e procedimentos gerais (ações de caráter social, de educação e preservação ambiental, aspectos de ordem jurídica e de intervenção para melhoria das condições urbanas). Trata ainda das formas de gestão, implementação e manutenção das ZEIS. (Diagnóstico Consolidado da Prefeitura Municipal de João Pessoa – PMJP, 2007, p. 378)

Tal documento identifica oitenta áreas de interesse social da cidade de João Pessoa e traz um breve detalhamento acerca do estudo Demográfico, Socioeconômico e Físico-Ambiental dos aglomerados São Domingos e Rabo de Galo no Altiplano. Segundo o Diagnóstico da PMJP, a infraestrutura de tais ocupações conta de água e energia elétrica, sendo algumas ligações clandestinas, iluminação pública e coleta de lixo. Entretanto, consta que na favela Rabo de Galo, o lixo é deposto abertamente na rua e na São Domingos, depositado em Área de Proteção Permanente, próximo ao Rio Timbó. Apenas parte deste último aglomerado possui rede de esgoto instalada.

A análise realizada no Capítulo 2 se confirma com a leitura deste diagnóstico, pois o mesmo caracteriza o padrão de ocupação como desordenado, com a presença de ruelas estreitas e becos sem saída onde não é possível a circulação de veículos. Em relação à Vila Nova, recentemente instalada, ainda não há estudos detalhados que constituam informações científicas oficializadas com relevância para serem acrescentadas a esta pesquisa.

Destacamos ainda o fato de não haver Projetos Habitacionais nem condicionantes ambientais específicos para as comunidades mencionadas. O que se tem notícia através de pesquisa recente realizada por Lima (2012) é que houve uma minuta de lei para um Plano de Regularização Fundiária das ZEIS de João Pessoa que, no entanto, não foi integralmente aprovada pela Câmara Municipal, uma vez que algumas ZEIS apontadas, inclusive as do Altiplano, estão localizadas em áreas de interesse do capital imobiliário da cidade e sua presença pode diminuir o valor dos empreendimentos, já que uma vez estabelecidas, as ZEIS não podem ser removidas.

Diante do que foi exposto a respeito da complementaridade dos zoneamentos, faz-se importante ressaltar que ao realizar a tarefa do planejamento, deve ser considerado não

somente o zoneamento de usos do solo, mas todo o conjunto de mapas e informações produzidos pelos órgãos planejadores, incluindo as Zonas de Proteção Ambiental e as Zonas Especiais de Interesse Social, para não incorrer no risco de conflito entre os objetivos e os usos do solo.

3.2 Tributos e outros instrumentos

Para que as normativas determinadas pelo Plano Diretor, pelo Código de Urbanismo e pelos demais instrumentos normativos que regem a urbanização da cidade sejam devidamente aplicadas, e para garantir uma gestão que vise o bem da coletividade, a Prefeitura lança mão de taxas, tributos, e outros instrumentos que irão contrabalançar o sistema, fazendo com que a cidade receba de volta diferentes formas de contrapartida da sociedade, em retribuição aos benefícios que está recebendo.

Em planejamento e gestão urbanos, o que é relevante quando se trata de tributos não é o seu potencial de arrecadação, mas sua capacidade de permitirem que outros objetivos sejam atingidos – seja desestimulando práticas que atentem contra o interesse coletivo, seja a orientação e o disciplinamento da expansão urbana, seja ainda o incentivo a determinadas atividades.

Obviamente não explanaremos aqui a respeito de todos os tributos e instrumentos aplicados pela Prefeitura Municipal de João Pessoa na sua função de gerir a cidade. Nos concentraremos somente daqueles que têm relação com o processo de verticalização, tema desta dissertação.

3.2.1 Solo criado – concessão ou outorga onerosa do direito de construir

De maneira genérica, o termo “solo criado” pode ser definido como a criação de áreas adicionais de piso utilizável, que não estejam apoiadas diretamente sobre o solo. Na concepção de Souza (2010), para que se “crie um solo”, é necessário antes adotar um coeficiente único de aproveitamento deste solo. Solo criado será o excesso de construção (piso utilizável) que atinja dimensões superiores ao limite estabelecido em função deste coeficiente único de aproveitamento.

Existe uma polêmica que circunda este instrumento, sobre o mesmo constituir um tributo ou não. Entretanto, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) não trata a outorga onerosa junto com os outros tributos, incorporando-a dentro da denominação “instrumentos jurídicos e políticos”.

A cobrança do solo criado é vista pelo Poder Público como uma contraprestação à coletividade por parte dos beneficiários do processo de verticalização.

> A idéia é muito simples: se as potencialidades dos diferentes terrenos urbanos devem ser distintas em função da política urbana (áreas que em função da infraestrutura instalada devem ser adensadas, áreas que não podem ser intensamente ocupadas por apresentarem alto potencial de risco – de desabamento ou alagamento, por exemplo) , não é justo que os proprietários sejam penalizados – ou beneficiados – individualmente por esta condição, que independeu totalmente de sua ação sobre o terreno. Desta forma separa-se um direito básico, que todos lotes urbanos devem possuir, dos potenciais definidos pela política urbana. (ROLNIK, 2001, p. 6)

A verticalização que se obtém através da multiplicação dos índices de aproveitamento dos terrenos traz uma sobrecarga à infraestrutura técnica e social, exigindo investimentos públicos adicionais. Deste modo, visa-se promover à coletividade um retorno de parte da valorização imobiliária, através da intervenção do Estado, que regula a cobrança pela outorga. Para Botelho (2007):

> Trata-se não mais da venda de lotes ou de apartamentos, mas do 'espaço aéreo' da cidade, continuando com a lógica da parcelização do solo/verticalização, só que agora se vende algo imaterial, um direito futuro a construir acima do permitido em áreas valorizadas. (BOTELHO, 2007, p. 81-82)

Para estabelecer a cobrança, normalmente toma-se o coeficiente de aproveitamento 1 (um) como coeficiente de aproveitamento único, de modo que a tributação é aplicada sempre que a superfície construída superar a área do terreno. Souza (2010) vê esta superação como o fato gerador do tributo, ou seja, a condição que justifica sua aplicação. Tal coeficiente único pode ser determinado com outro valor, dependendo do plano diretor de cada cidade.

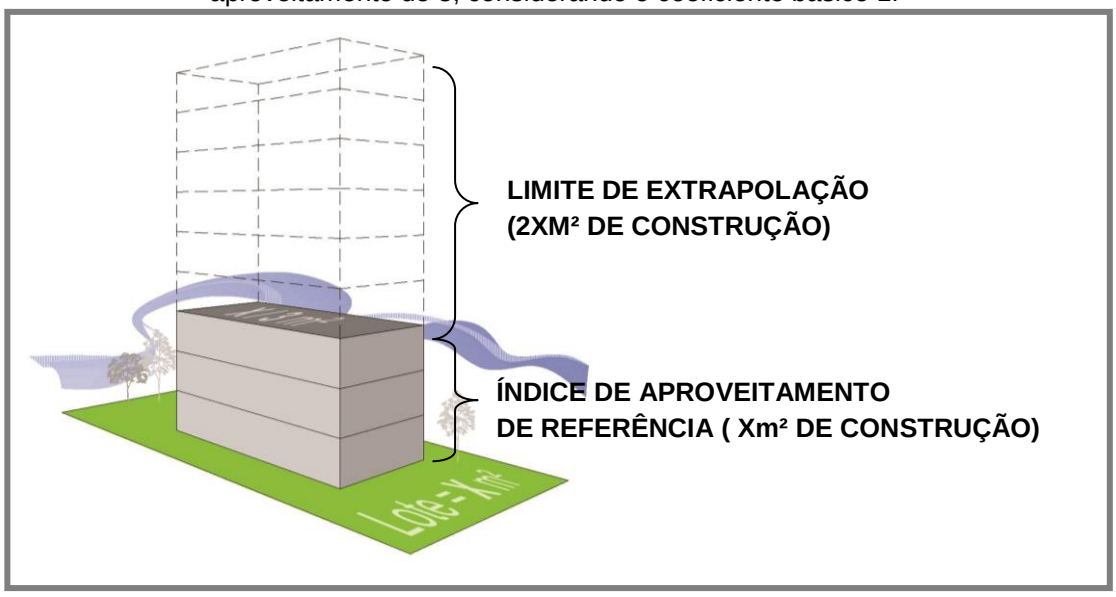
Em João Pessoa, a outorga onerosa foi prevista desde 1992, quando da publicação do Plano Diretor da cidade. Vetado naquele momento pelo Prefeito, o tema voltou à tona em 2005, através do Decreto nº 5454/2005, que regulamentou este instrumento. "A outorga começou a ser colocada em prática em 2005. Antes, não havia muita credibilidade por parte da prefeitura. Quando o pessoal foi percebendo o que se fazia com os recursos da outorga, então a coisa foi pra frente." (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

Na atualização do Plano Diretor ocorrida em 2009 através do Decreto nº6499/2009, consta efetivamente a concessão ao Poder Executivo da faculdade de outorgar de forma onerosa as construções que estejam acima do coeficiente de aproveitamento básico, permitindo que sua ocupação atinja os limites máximos definidos pelo próprio Plano Diretor.

O índice de aproveitamento básico foi definido como sendo igual a 1,0 para todos os terrenos contidos na área urbana, estejam eles em Zonas Adensáveis Prioritárias, ou não, com exceção das Zonas Especiais, e outros casos específicos previstos na lei. O valor do metro quadrado de área construída cobrada pela outorga é definido pela Secretaria de Planejamento do Município, e deverá ser igual ao valor venal do metro quadrado do terreno, constante na Planta de Valores Imobiliários do Município, incorporando fatores de atualização monetária, entre a base de dados utilizada para a determinação do valor do imóvel e a data do efetivo pagamento da outorga (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 1992).

As edificações suscetíveis à cobrança da outorga onerosa são aquelas pertencentes ao uso R6, caracterizado pela construção residencial multifamiliar com mais de 3 pavimentos, além do pilotis. O Plano Diretor de João Pessoa estipula os limites máximos de ocupação para cada zona da cidade, não sendo possível, uma vez ultrapassado o coeficiente de aproveitamento básico, extrapolar o índice máximo estabelecido pelo zoneamento. Por exemplo, se um lote possui coeficiente máximo de ocupação 3, então ele poderá verticalizar uma área correspondente a 3 vezes a área do terreno, e será cobrada uma outorga onerosa equivalente à extrapolação de 2 vezes essa área. (Figura 43)

Figura 43: Croqui esquemático que explica o limite de extrapolação para um coeficiente máximo de aproveitamento de 3, considerando o coeficiente básico 1.



Fonte: elaboração da autora, 2013, baseado em Saboya (2007b)

A instituição dessa cobrança gerou muita insatisfação no setor da construção da capital paraibana. Para o Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON) em João Pessoa, a outorga onerosa é um instrumento inconstitucional. Os construtores reclamam ainda da

forma que é feita a cobrança, durante a retirada do alvará de construção da edificação, quando o empreendimento ainda está em fase de captação de recursos.

Por outro lado, a Prefeitura alega a necessidade de recompensar a coletividade com investimentos que contribuam para o desenvolvimento da cidade como um todo, uma vez que os empresários são os maiores beneficiados com a outorga do direito de construir acima do coeficiente básico permitido. O arquiteto e urbanista Luciano Agra, prefeito da cidade na época da publicação do decreto que aplica a outorga onerosa, afirma que essa cobrança foi instituída no Brasil desde o governo de Fernando Henrique Cardoso, que é prevista no Estatuto da Cidade, e que inclusive é cobrada em outros países como por exemplo a França, como forma de corrigir a especulação imobiliária. (CONTRAPONTO, 2011)

> Esses valores em m² são calculados com base na planta de valores imobiliários de João Pessoa, que serve de base para o IPTU, que é inclusive menor que o valor de mercado. Todo o recurso arrecadado tem que ir pro Fundo de Urbanização. E só pode ser aplicado na ZEIS. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

É importante ressaltar o final da fala citada acima, que menciona aplicação deste instrumento como forma de contribuir para a melhoria das áreas consideradas Zonas Especiais de Interesse Social. Todo recurso advindo do pagamento da outorga deve ser destinado obrigatoriamente a um Fundo de Urbanização voltado para as Zonas Especiais de Interesse Social, ou seja, para urbanizar e realizar a regularização fundiária das favelas, como impera o Título III, capítulo I - do Fundo de Urbanização, artigo 44, inciso III do Plano Diretor.

Trata-se de uma estratégia que a prefeitura encontrou de reverter o lucro que as empresas estavam tendo com a verticalização em benefícios para a cidade. Luciano Agra confirma essa colocação ao afirmar que um dos motivos da permissão para o adensamento do Altiplano foi:

> [...] criar espaço para o desenvolvimento imobiliário, assumidamente. Porque às vezes a gente não sabe a importância que tem. A gente junta como a gente juntou milhões de reais no fundo de urbanização do Timbó, e outras comunidades. Olhe, pra você ter uma ideia, eu aprovei 50 ZEIS. Quando se aprova ZEIS, é porque tem o projeto já pronto pra executar. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

Obviamente, os empresários do setor imobiliário não pretendem assumir o ônus dessa cobrança sozinhos. SOUZA (2010, p.238) afirma que este ônus depende do grau de elasticidade da oferta de solo, assim como do grau de elasticidade da demanda por solo.

> Se a oferta de solo for inelástica, então o ônus tenderá a recair inteiramente sobre o proprietário do terreno. Caso haja elasticidade de oferta e de demanda, o ônus se reparte entre o proprietário do terreno e o comprador. Por fim, se a demanda por solo for inelástica, então o ônus seria exclusivamente do comprador. (SOUZA, 2010, p. 238)

Ocorre que, os compradores, cientes dos preços que estão sendo praticados no mercado, tendem a reagir às tentativas de repasse desse ônus por parte dos incorporadores, renunciando a compra, ou escolhendo outro imóvel. Diante disso, a tendência é que os incorporadores tentem transferir este ônus para os proprietários fundiários (RIBEIRO e CARDOSO, 1992).

Entretanto, há mercados elitizados, principalmente em situações em que o bairro se beneficia de amenidades naturais ou outros tipos de vantagens não reprodutíveis em outros locais, onde se encontra uma clientela disposta a pagar um alto "excedente do consumidor", ou seja, disposta a assumir uma parte desse ônus para não abrir mão de uma localização privilegiada.

É justamente isso o que ocorre no Altiplano, em João Pessoa. Uma vez que o Bairro foi consagrado como "recanto de elite", tanto por conta de seus atributos físicos privilegiados, como também por efeito da própria mídia, os compradores dos imóveis tendem a assumir a elevação de preços que ocorre, dentre outros fatores, devido à outorga onerosa.

Apontamos, por fim, três funções distintas que a cobrança de tal tributo poderá assumir na dinâmica urbana. A primeira refere-se ao rebaixamento dos preços da terra. Essa função é cumprida nos casos em que o ônus recai sobre os proprietários fundiários. Quando há repasse para o consumidor, então o efeito é o contrário, contribuindo para a geração de espaços mais elitizados. A segunda função, desconcentradora, consiste em aplicar o instrumento com intenção de inibir adensamento construtivo e verticalização em determinada área. Obviamente não é este o intento de sua aplicação no Altiplano, uma vez que ocorre o incentivo ao adensamento em naquele Bairro.

A terceira função, que se mostra mais evidente, é a de arrecadação de verbas para o Poder Público. Esta função dependerá da dinâmica da verticalização e do nível de renda da sociedade no local onde se pretende aplicar o tributo. Não faz sentido aplicar este instrumento em áreas ocupadas por pessoas de baixo poder aquisitivo, ou espaços que não sejam tomados por um processo acentuado de verticalização. Há situações em que o pagamento pelo solo criado onera tanto os promotores imobiliários, que chegariam a inviabilizar a obra. Enxergando a outorga onerosa como uma complementação do IPTU, a função de arrecadação seria a mais importante.

3.2.2 Operação interligada – alteração de parâmetros urbanísticos mediante contrapartida privada

O instrumento denominado operação interligada consiste na alteração pelo Poder Público de determinados parâmetros urbanísticos, mediante o oferecimento de contrapartidas por parte dos empreendedores interessados. Esta contrapartida pode vir na forma de recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, obras de infraestrutura urbana, terrenos e habitações destinados à população de baixa renda, recuperação do meio ambiente ou do patrimônio cultural, entre outras (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 1992: Art. 29). De acordo com Souza (2010):

> A finalidade da operação interligada seria a de proporcionar maior flexibilidade às regulações do uso do solo urbano, permitindo ao Estado fazer concessões à iniciativa privada, sempre que as concessões não lesem o interesse público e sempre mediante o oferecimento de contrapartidas que revertam em benefício da população da cidade. (SOUZA, 2010, p. 284)

Não se trata de uma intervenção física conjunta entre Estado e capital imobiliário, visto que o Estado aqui apenas flexibiliza o zoneamento, facilitando a liberação de determinados parâmetros não previstos em lei. Há certa polêmica em torno desse instrumento, uma vez que dependendo da maneira como for regulamentado, poderá favorecer os interesses capitalistas, em detrimento da coletividade.

Maricato (2000) chama a atenção para as consequências da aplicação deste instrumento na cidade de São Paulo:

> A chamada operação interligada (possibilidade de comprar potencial construtivo para um imóvel, acima do regularmente previsto na lei do zoneamento) poderia constituir uma alternativa de exceção para casos bastante específicos, exigidos pela condição do sítio e da paisagem. Mas ela acabou sendo utilizada em São Paulo de modo tão frequente que se tornou uma regra para burlar a lei do zoneamento. (MARICATO, 2000, p.177)

Em muitas cidades, essas operações têm sido aprovadas no intuito de alterar parâmetros urbanísticos em bairros e setores geográficos nobres. Contudo, a contrapartida exigida não chega a convencer quanto ao interesse da transação em promover o bem da comunidade.

Souza (2010) realiza uma forte crítica em cima deste instrumento ao questionar até que ponto não seria esse tipo de flexibilização, desatrelada de fortes critérios restritivos, uma forma de “comercialização do direito”, dando continuidade à tradição de que as leis podem ser transgredidas ou mesmo mudadas de acordo com a conveniência de indivíduos

e grupos, desde que se possa pagar por isso. Os efeitos desses tipos de instrumentos dependerão da forma que forem regulamentados. Quanto mais precisa e detalhada for a regulamentação, menor a possibilidade de mau uso, de enfoque empresarialista, lesivo ao interesse público.

Em João Pessoa, apesar de não haver uma clara menção à denominação "operação interligada" no Plano Diretor, observa-se a utilização desta prática de maneira bastante clara no Bairro do Altiplano. A peculiaridade reside no fato de que ao invés de haver uma solicitação dos promotores imobiliários para cada empreendimento almejado, a própria Prefeitura foi quem implantou tal instrumento como uma ação perene, em forma de decreto. Através do Decreto 5844/2007, o poder público altera os parâmetros de ocupação do solo numa área do Altiplano, e pede como retorno a chamada contrapartida social.

> Art. 4º. A aprovação de empreendimentos imobiliários classificados como H6 e H7 na ZAP fica condicionada à solução de implantação de obras de drenagem e pavimentação das vias de acesso bem como de outras obras e serviços complementares, a critério da PMJP, podendo ser objeto de investimentos privados mediante assinatura de termo de compromisso. (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2007)

Essa contrapartida é determinada pelo Prefeito da cidade e pelo Secretário de Planejamento, e exigida como condição para a retirada do alvará de construção por parte dos empreendedores imobiliários. Após a análise do projeto da edificação, o contribuinte é chamado à Prefeitura, onde é apresentada a ele a contrapartida social correspondente à sua obra, na qual ele deverá arcar com os custos de determinada benfeitoria voltada para o Bairro do Altiplano.

> Toda contrapartida social é objeto de um "termo de responsabilidade" que fica arquivado lá no DCU. Até porque, quando termina o empreendimento, na hora do habite-se, esse termo é fiscalizado pra saber se foi cumprido. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

Os chamados "Termos de Compromisso" são documentos assinados pelo Prefeito e pela empresa requerente, e contemplam cláusulas referentes ao objeto, às obrigações, ao acompanhamento e às penalidades do contrato. Entre as contrapartidas encontradas nos processos de Alvarás dos edifícios residenciais multifamiliares do Altiplano, encontram-se obras de drenagem e pavimentação urbana, além de reformas de instituições públicas, a exemplo do Centro do Idoso, localizado no próprio Bairro em estudo. Tais contrapartidas encontram-se registradas nas Fichas de Identificação de Empreendimento contidas no Anexo IV desta pesquisa. Infelizmente, constatou-se que muitos processos não continham

anexados seus Termos de Compromisso, restando-nos a dúvida se tal documento foi extraviado, ou se houve casos de liberação da obrigatoriedade da contrapartida social.

O maior problema relativo a essa cobrança é que, por ser uma ação arbitrada, fica pouca brecha para negociação, correndo o risco de se tornar desproporcional ao porte do empreendimento. Os empreendedores queixam-se da falta de parâmetros estabelecidos legalmente para a instituição dessa exigência.

> [...] esse é um defeito grande que eu acho, porque foi um decreto que foi feito, agora até onde eu sei, não existem critérios de medição, se é proporcional à área de construção. [...] todo empresário precisa de regras claras e definidas, porque é igual pra todo mundo. Então, essa contrapartida, me parece, pode ser que eu esteja errado, que não tem critério. Não tem uma regra definida quando a pessoa entra num negócio, pra saber "olha, meu prédio tem 10mil m² de área, e pra 10milm, você tem uma contrapartida de X reais". Então entra no escuro, sem saber de onde vem a contrapartida. Pode ser que venha uma rua, pode ser que venha ajeitar um colégio, são coisas que a gente fica sem saber a regra, e não sabe se é igual pra todo mundo. (Entrevistado C-07, 30/10/2012)

Esse é um fator que pode ser prejudicial não somente ao empreendedor, mas também à própria Prefeitura, pois a falta de critérios em sua instituição pode ocasionar em cobranças que não favoreçam proporcionalmente o bem comum mediante o porte do empreendimento. Alguns investidores sugerem que houvesse um padrão de cobrança regulamentado de acordo com o valor do empreendimento. Deste modo, mais de uma empresa poderia se juntar para realizar determinada obra, o que poderia ser bastante vantajoso para ambas as partes.

Não se pode negar que a aplicação da contrapartida social já foi responsável por diversas melhorias implantadas no Bairro em estudo. Desde a pavimentação e saneamento de ruas, até a recuperação de parte das edificações do Centro do Idoso, muitas obras já foram e estão sendo realizadas, que contribuem para atender à demanda insurgente de infraestrutura física e social para o Altiplano. Ressalta-se, entretanto, que o incômodo relatado pelo setor da construção civil reside na falta de parâmetros para sua aplicação.

Ao ser perguntado acerca de como é estabelecida a obra de contrapartida social a ser executada por cada empresa, Luciano Agra exime-se da responsabilidade e explica de maneira superficial a definição de tal parâmetro:

> Então, em função do tamanho do empreendimento, se estabelece o valor. No caso da contrapartida, o parâmetro é o tamanho. Na prefeitura, quem estabelece a contrapartida é o Diretor de Controle Urbano. Ele trabalha recebendo também subsídios da Secretaria da Receita. Uma das prerrogativas da construção desse instrumento foi não entrar dinheiro na prefeitura. Tem que ser uma obra, uma doação, uma benfeitoria. [...] Tem também equipamentos de uso coletivo. O clube do idoso foi todo reformado... obras viárias... cessão de áreas... nós não desapropriamos

> nada para fazer essa duplicação aqui. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

Em suma, a contrapartida social pode ser explicada como uma forma da prefeitura justificar a concessão que foi dada em relação à construção dos edifícios do Altiplano, numa tentativa de mostrar à sociedade que não foi uma ação beneficiária somente aos grandes empresários.

> Porque ficou claro que foi aberta essa fronteira de desenvolvimento, ela foi aberta e todo mundo sabia que não tinha infraestrutura. Então, pra ser aberto, tinha que ter infraestrutura. Então o pessoal acordou nesse sentido. Onde a CAGEPA chega com o esgoto, ela já chegaria mesmo, e iria cobrar, e tudo o mais. Mas pavimentação e drenagem, ficou tudo por conta das empresas. (Luciano Agra, entrevista concedida em 11/07/2013)

Diante do que foi exposto, resta-nos o questionamento se com esse instrumento, não estaria o poder privado realizando uma tarefa que deveria ser de responsabilidade pública, a de prover infraestrutura à cidade.

3.3 Participação popular no planejamento e gestão das cidades – Conselho de Desenvolvimento Urbano

Autores como Saule Jr. (2002) e Bucci (2006) destacam a importância dos Conselhos de Desenvolvimento Urbano (CDU) como sendo o local por excelência para formulação da política urbana, que contempla a participação direta dos cidadãos. Souza (2010) reforça essa posição ao afirmar que o CDU representa a expressão de um esforço consistente de democratização da cidade. Trata-se de instâncias participativas que contribuirão no planejamento urbano.

No intuito de contribuir com o planejamento urbano, tais instâncias participativas têm como função definir, conceber e acompanhar a implementação de políticas públicas e intervenções diversas, como planos diretores, políticas setoriais de transportes e meio ambiente, programas de urbanização de favelas, etc.

> [...] Tais conselhos, previstos em algumas leis orgânicas de Municípios, terão que ser criados ou adaptados a fim de servir como espaços de interlocução política e administrativa entre o governo do Município e a sociedade civil, cumprindo o preceito do art. 29, XII, da Constituição Federal (‘cooperação das associações representativas no planejamento municipal’), bem como atendendo ao princípio da gestão democrática enunciado no caput do art.43 do Estatuto da Cidade [...] (BUCCI, 2006, p. 329-329)

Cabe ao poder municipal de cada cidade criar o conselho, prevendo a composição, a duração dos mandatos, além da forma de indicação ou eleição dos participantes. As atribuições e a definição do caráter consultivo ou deliberativo do conselho também devem ser pauta de lei municipal. (BUCCI, 2006)

Em João Pessoa, o CDU foi criado pela Lei Complementar n.º 03/92 que define o Plano Diretor da Cidade, e regulamentado pela Lei Municipal Ordinária n.º 7.899/95. De acordo com este documento, o órgão se propõe a atuar com funções consultivas e deliberativas, no encargo de formular propostas de Desenvolvimento Urbano para o Município visando a geração de uma política de promoção do bem-estar coletivo e ordenamento das diferentes funções do espaço urbano municipal. De acordo com Luciano Agra, ex-prefeito da cidade, em entrevista cedida para esta pesquisa, "o CDU seria o órgão do colegiado para zelar pela execução do plano diretor. [...] O CDU é o espaço que nós temos para discutir o desenvolvimento urbano da cidade. Uma característica dele é que ele é paritário".

As reuniões do CDU ocorrem uma vez a cada mês, ou em sessão extraordinária quando convocada pelo Presidente ou pela maioria dos Conselheiros. Suas deliberações são válidas em reuniões que atinjam um quorum mínimo de 09 Conselheiros. O Conselho é composto por 18 membros, que representam de forma paritária os seguintes órgãos e entidades:

- Município de João Pessoa – Secretário de Planejamento; Secretário de Finanças; Secretário de Administração; Secretário Chefe do Gabinete Civil; Secretário de Desenvolvimento e Controle Urbano.
- Governo Estadual – Secretaria Estadual de Infraestrutura; Superintendência de Administração do Meio Ambiente – SUDEMA.
- Governo Federal – Caixa Econômica Federal.
- Sociedade Civil – 3 representantes das Associações Comunitárias e Entidades Populares legalmente constituídas; 3 representantes de Conselhos, Entidades Profissionais e Sindicato de Trabalhadores; 3 representantes dos Sindicatos Patronais.

As atribuições delegadas ao CDU, apresentadas na Lei que o regulamenta, também foram relacionadas em tópicos, para melhor assimilação. Desta maneira, cabe ao CDU:

- Manifestar-se sobre as políticas, diretrizes e estratégias de zoneamento, produção, ocupação e uso do solo da cidade de João Pessoa.

- Pronunciar-se sobre as propostas e iniciativas voltadas ou que repercutam no desenvolvimento do Município, originárias do setor público ou privado, notadamente as que exerçam impacto sobre o espaço urbano;
- Propor dispositivos e instrumentos de fiscalização e controle das normas de ocupação do solo;
- Opinar, com vistas à elaboração de proposições legislativas, sobre a ocupação de glebas na Área Rural destinadas a loteamento ou parcelamento urbano;
- Apreciar os planos, programas e projetos que dizem respeito ao sistema de circulação e de transporte desenvolvidos pelos órgãos competentes;
- Definir as políticas de desenvolvimento urbano da cidade de João Pessoa nos processos referentes à atualização, revisão, elaboração, controle, acompanhamento e avaliação do Plano Diretor da cidade de João Pessoa;
- Assegurar, de forma permanente, a participação da sociedade civil na gestão urbana;
- Aprovar previamente os projetos relativos à construção de habitações de interesse social em área edificada superior aquela permitida pelo índice único previsto no Plano Diretor da cidade de João Pessoa;
- Manifestar-se sobre os atos do Poder Executivo Municipal que se refiram à criação de novas áreas especiais e à promoção de modificações nos perímetros das Zonas Adensáveis e Não Adensáveis e bem assim nas zonas já existentes;
- Aprovar, obedecidas as prescrições da Lei Complementar Nº 03/92, os empreendimentos de impacto, com base nos pareceres emitidos pela Secretaria do Meio Ambiente e a classificação procedida pela Secretaria de Planejamento e Coordenação;
- Elaborar o seu Regimento Interno, e suas reformulações, submetendo tais atos, por intermédio da Secretaria de Planejamento e Coordenação, à aprovação do Chefe do Poder Executivo Municipal.

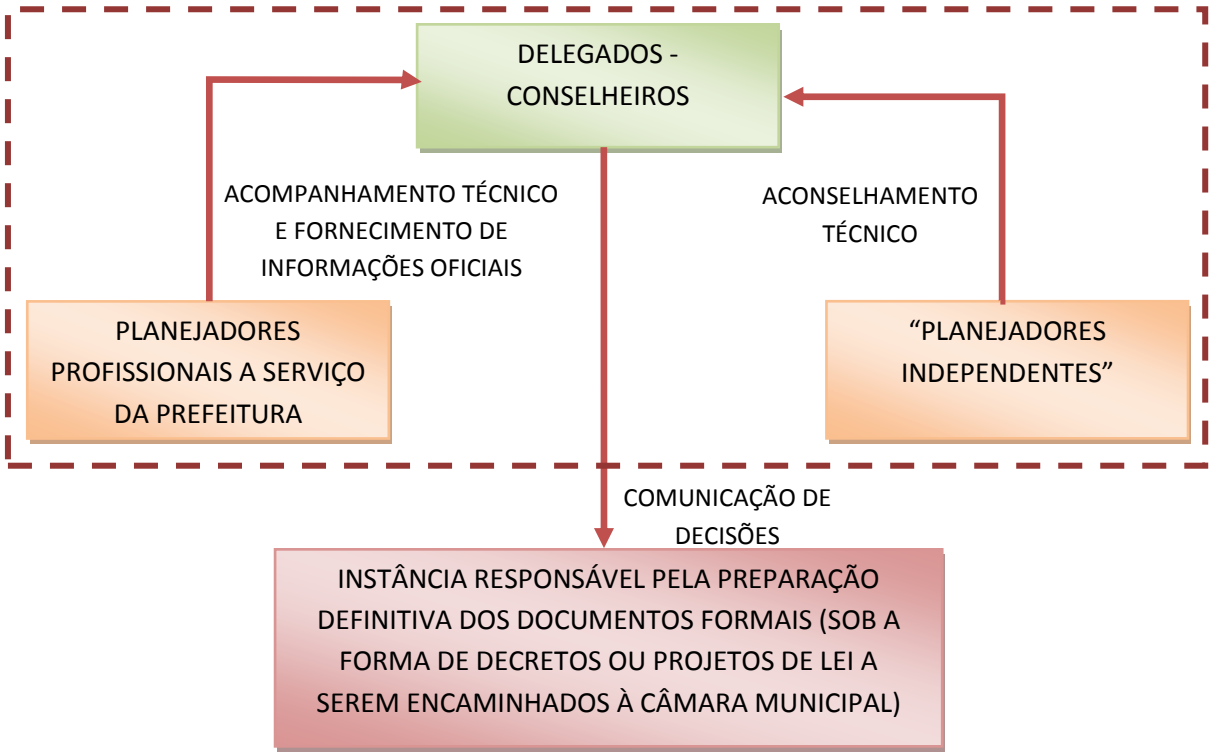
Como se pode observar, são atribuições que, uma vez cumpridas, prestariam uma preciosa contribuição para a democratização do planejamento da cidade. Entretanto, da maneira como funciona atualmente, o Conselho não é capaz de cumprir com todas as suas obrigações previstas na lei. Apenas uma reunião por mês não é suficiente para suprir a demanda de processos a serem avaliados, em sua maioria referente a solicitações por parte da população civil de aprovação de projetos e propostas para as quais a legislação se mostra contraditória ou omissa.

Deste modo, as atividades referentes ao planejamento como proposição de diretrizes legislativas, definição de políticas de desenvolvimento urbano, entre outras, acabam ficando de lado para dar lugar a funções meramente consultivas.

Souza (2010) apresenta um esquema de como ele entende que deveria funcionar o CDU (Figura 44). Os delegados-conselheiros tomariam as decisões através do direito de voz e de voto, orientados pelos planejadores profissionais a serviço da prefeitura, que teriam função de informar e orientar tecnicamente, tendo direito de voz, mas não de voto. Haveria ainda os "planejadores independentes", que seriam escolhidos pelos delegados-conselheiros, oferecendo informações e aconselhamentos alternativos àqueles fornecidos pelos técnicos da prefeitura. Deste modo, o voto dos conselheiros tenderia a ser menos induzido por parte do poder Executivo.

> O produto dos trabalhos do CDU é, ao final do processo de apreciação de conjunto, decisão e consolidação de propostas protagonizado pelos conselheiros, enviado à instância técnica responsável pela preparação técnico-formal definitiva (trabalhos de mapeamento, adaptação de linguagem etc.) do documento (peça orçamentária, planos diversos) a ser enviado, posteriormente, à Câmara Municipal, sempre sob supervisão e a fiscalização dos conselheiros. (SOUZA, 2010, p. 381)

Figura 44: Dinâmica do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).



Fonte: SOUZA (2010, p. 380), editado pela autora, 2013.

É preciso atentar para o fato de que o Conselheiro exerce papel decisivo dentro dessa dinâmica. As 18 pessoas eleitas para estarem à frente deste órgão precisam estar dispostas a votar visando o bem comum, a coletividade. Obviamente, não é sempre que isto acontece. Durante uma das entrevistas realizadas, um técnico da Prefeitura realiza uma crítica à assiduidade dos Conselheiros e à parcialidade de seus votos quando se trata de assuntos de interesse do governo municipal.

> A composição do CDU é muito paternalista em relação à prefeitura. Porque numa hora dessas, eles chamam secretários que nunca foram à reunião. Quando é interesse da prefeitura, eles ligam, e vai todo mundo. Se for todo mundo da prefeitura, aí já sabe os votos pra qual lado vai ser. (Entrevistado T-01, 05/10/2012)

Dentre tantos ajustes necessários, é preciso que se criem mecanismos para dificultar ou impedir que os interesses da população menos favorecida sejam contrariados pelos interesses ligados aos empresários dos setores imobiliário e turístico, ou mesmo por interesses obtusos do próprio Estado.

3.4 A importância dos cadastros técnicos e plantas de valores – Geoprocessamento e Sistemas Geográficos de Informação (SGIs)

Para colocar em prática os instrumentos de planejamento mencionados neste capítulo e tantos outros que são aplicados na cidade como um todo, a Prefeitura precisa contar com ferramentas complementares, que auxiliarão na compactação e organização das informações de maneira objetiva e precisa.

Para cumprir este papel, Souza (2010) ressalta a necessidade de regularização de duas dessas ferramentas. A primeira corresponde aos cadastros técnicos, que são desde os simples cadastros fundiários ou imobiliários, que permitem uma visão da estrutura de propriedades, até plantas contendo dados sobre infraestrutura instalada e serviços prestados. A segunda ferramenta trata-se das plantas genéricas de valores, que conterão a divisão da área urbana do município de acordo com seu status, fixando valores básicos unitários por metro quadrado, de terrenos e edificações, considerando a realidade do mercado imobiliário e possíveis fatores de valorização.

Estes valores serão úteis na estipulação de impostos como o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) e o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis). Entretanto, esses dados normalmente não correspondem à realidade dos preços praticados pelo mercado, ficando abaixo do valor obtido nas transações imobiliárias.

Ao lado dessas ferramentas, o geoprocessamento e os sistemas geográficos de informação (SGIs) são atualmente um suporte tecnológico que permite, através da informatização dos dados, que as prefeituras ganhem agilidade e precisão no armazenamento e recuperação de importantes informações como estudos, avaliação de impactos, monitoramentos da evolução de fenômenos, simulações e representação cartográfica de unidades de manejo.

Esses sistemas permitirão que sejam acompanhadas as mudanças na infraestrutura técnica e social e na valorização imobiliária (valores médios por metro quadrado por zona ou logradouro ou o valor de mercado dos imóveis) facilitando a cobrança de tributos como o IPTU progressivo, o solo criado e a contribuição de melhoria.

Entre 2005 e 2010, o setor de geoprocessamento da Prefeitura de João Pessoa foi dirigido pela engenheira civil Tânia Queiroga, que teve como diretriz inicial sanar as falhas existentes no mapeamento da cidade. Como o cadastro de lotes datava da década de 1970, buscou-se tratar com mais rigor o banco de dados produzido pelo setor, atualizando informações acerca do uso do solo, além do provimento de infraestrutura, fornecimento d'água, esgotamento sanitário, etc.

Em 2007 foi realizado um importante levantamento de dados que diagnosticou as comunidades de baixa renda existentes em João Pessoa, no intuito de definir quais possuíam características para entrar na categoria de ZEIS. Em parceria com a Secretaria de Ação Social, foram levantadas informações acerca das unidades habitacionais, da população, renda, entre outros dados.

Além de tudo isso, o setor de geoprocessamento promove uma maior facilidade no estudo, na atualização, e eventual modificação dos zoneamentos, uma vez que é capaz de determinar as situações de saturação infraestrutural, acompanhar as alterações nos estoques de área edificável, as transformações no uso do solo, na tipologia das edificações, e na densidade demográfica. Representa uma contribuição inestimável na definição das zonas adensáveis, das zonas especiais (ZEIS e ZPAs) e na identificação e classificação dos usos do solo.

De acordo com entrevista concedida por funcionário que trabalhou neste departamento durante a segunda metade dos anos 2000, o geoprocessamento é o setor indispensável a qualquer estudo de alteração que se pretenda realizar no zoneamento da cidade. Para transformar uma área não adensável em Zona de Adensamento Prioritário, é necessário um trabalho conjunto entre o Secretário de Planejamento da Prefeitura e o setor de geoprocessamento. O primeiro traz as estratégias de planejamento e gestão urbana, enquanto o segundo levanta as informações necessárias e as possibilidades de acordo com a situação infraestrutural que se encontra a área em questão.

Segundo o entrevistado T-18, se há alguma proposta de alteração que não é prevista por lei, cabe ao setor levar a informação ao secretário, e direcionar a decisão para a câmara de vereadores. Entretanto, existe a prerrogativa por parte da prefeitura de lançar determinadas decisões em forma de decreto, eximindo-se da votação em câmara. Foi-nos informado que no caso do Decreto nº 5844/2007 que promoveu o adensamento do Altiplano, o geoprocessamento exerceu influência mínima, apenas confirmando que o Bairro não possuía infraestrutura adequada para a ocupação proposta, e delimitando a linha de 100 metros de proteção da falésia.

Um dos entraves apontados por funcionários do setor é a sua vulnerabilidade na tomada de decisões dentro da prefeitura. As informações técnicas fornecidas através de estudos científicos acabam sendo negligenciadas, ou subestimadas mediante diálogos e negociações acerca dos limites de planejamento da cidade. Outro problema apontado, e que assola diversos outros setores do planejamento, é que não há uma certeza se decisões tomadas após fortes argumentações em um determinado governo, serão mantidas no governo seguinte, ou se serão submetidas às pressões dos agentes que detém certo poder nas negociações. Concentremos-nos a seguir em mais algumas dificuldades encontradas na atividade prática do planejamento urbano no ambiente interno dos órgãos públicos.

3.5 Obstáculos à implementação dos instrumentos

A aplicação dos instrumentos comentados e a otimização de ações elementares esbarram em obstáculos de origens diversas. Souza (2010) escreve que seria tolice declarar que a solução está vinculada a um melhor planejamento, ou o contrário, dizer que o planejamento existe, mas que falta “vontade política”. Não se deve subestimar nem superestimar as soluções oferecidas pelo planejamento. Por isto, relatamos aqui alguns fatores limitantes, de ordem política, cultural, econômica, institucional e técnica.

O conservadorismo das elites se mostra como primeiro obstáculo ao planejamento progressista, com objetivos de justiça social e equidade. A aprovação de um plano diretor politicamente avançado depende de um Executivo local comprometido, pois é quem vai elaborar as leis, e uma Câmara Municipal flexível e permeável às propostas, já que é quem vai apreciá-las e votá-las. Para Souza (2010, p. 314), “o que ocorre, frequentemente, não é um mero conservadorismo de princípios, mas sim um conservadorismo corrupto ou, [...] um comportamento de rapina”. É comum medidas serem tomadas visando os interesses de alguns, em detrimento da coletividade, como atividade puramente política. Segundo o autor, acordos realizados com certos grupos, como os empresários do setor de transportes, ou da

construção civil tendem a reduzir o papel do Estado a um simples "balcão" de serviços, disponível a atender os interesses desses grupos que detém certo poder.

Outro problema considerado grave, e que chama a atenção até mesmo da população mais leiga é a ausência de continuidade entre administrações. Propostas já estudadas, e execuções já iniciadas são estagnadas quando se repassa o mandato para outro governante. Deste modo, fica prejudicada a implantação bem-sucedida de um sistema local de planejamento que integre ações mais complexas.

As dificuldades econômico-financeiras inerentes a muitos municípios brasileiros configuram outra questão relevante. Vários municípios estão endividados, e também há um excessivo percentual do orçamento destinado à folha de pagamento dos funcionários. Devido a problemas de organização, cadastro desatualizado e corrupção, a arrecadação do IPTU não é efetiva. Com esses fatos, os recursos disponíveis para novos investimentos, seja com obras, seja com modernização da própria administração, acabam sendo muito aquém do potencial que a cidade poderia oferecer.

Concomitantemente, não adianta pensar em instrumentos como IPTU progressivo, solo criado, etc, se não há uma base trivial fundamentada, como o cadastro fundiário e a planta de valores atualizada. São ferramentas fundamentais para o acompanhamento do que se passa no município em relação à propriedade de terra e à valorização imobiliária. Esses instrumentos mencionados precisam ainda, ser aplicados sob cuidado redobrado, pois influenciam no poderio das elites urbanas, e são objeto de ataques e polêmica. O solo criado (outorga onerosa), por exemplo, pode trazer efeitos colaterais indesejáveis, uma vez que pode gerar a retenção das terras por parte dos proprietários fundiários, com receio que não consigam obter os lucros almejados devido ao rebaixamento do preço do solo urbano (em decorrência da tentativa dos incorporadores de transferirem parte de seu ônus para os proprietários de terra, forçando a venda a preços mais baixos). Uma das consequências que mais se receiam é o desaquecimento da construção civil e do setor imobiliário.

Apontamos finalmente um último problema, mas não menos importante, que é a ausência de quadros técnicos suficientemente qualificados para a elaboração de planos e outros tipos de projetos a serem aplicados sobre a cidade. Frequentemente são realizados diagnósticos superficiais, sem envolvimento da sociedade civil local. Formado em sua maioria a partir de cargos temporários, o corpo técnico de profissionais contratado anualmente pela Prefeitura reclama da falta de incentivos e da insegurança ao sugerir propostas mais ousadas para o planejamento da cidade, uma vez que muitas das medidas tomadas são consequencia de alianças políticas. O próprio setor de análise de projetos encontra-se atualmente defasado, com carência de profissionais qualificados para atender à demanda de avaliar a adequação das propostas encaminhadas às normas da cidade.

> Eu acompanho há muitos anos, não houve um prefeito que desse o suporte necessário que aquela DCU precisa, como órgão que vai delinear a cidade, que vai controlar a qualidade dos projetos, que vai gerar receita. Cada entendimento que sai, cada alvará, é sinônimo de imposto, é ITBI... Mas a legislação não é cumprida. Cada diretor tem um entendimento. [...] (Entrevistado A-19, 14/05/2013)

Estes são apenas alguns dos problemas constatados no sistema de planejamento e gestão pública durante esse breve período de pesquisa. Outras deficiências poderão ser abordadas até a conclusão desta dissertação. Encerramos este capítulo com o posicionamento conclusivo de Souza (2010), ao afirmar que:

> Os diversos instrumentos, sejam eles informativos, estimuladores, inibidores, coercitivos ou outros, devem estar em nítida consonância com o espírito de serventia do planejamento e da gestão uranos aos objetivos finais de melhorar a qualidade de vida da população (especialmente dos grupos menos privilegiados e socioeconomicamente mais vulneráveis) e de promover maior justiça social, tudo isso sobre o fundamento de conquistas cada vez maiores de autonomia coletiva e individua. Para tanto, os objetivos imediatos dos instrumentos serão, sobretudo, os seguintes [...]: inibir a especulação imobiliária; propiciar uma boa qualidade ambiental (por meio da inibição do adensamento excessivo, da degradação do meio ambiente, da dilapidação do patrimônio histórico-arquitetônico etc); induzir ao rebaixamento geral do preço da terra; propiciar o aumento da arrecadação tributária; garantir uma alocação espacial de recursos mais justa. (SOUZA, 2010, p. 320)

Após a abordagem do processo de urbanização do Altiplano, caracterizado por uma legislação conflituosa, marcada por sucessivos governos que tentaram manipular a especulação do mercado imobiliário no local, o que se observa atualmente é uma política administrativa baseada na aprovação de decretos, ou seja, medidas imediatistas, que neste caso, visam interesses do mercado imobiliário.

Diante do exposto, podemos afirmar que o Estado assume uma função muito mais complexa que a de outros agentes, visto que não é imune às contradições advindas da sociedade, e acaba se confrontando com o dilema de ter que respondê-las, sob pena de não se legitimar.

A organização social e as formas espaciais refletem o tipo de sociedade que as produziu, mas a organização espacial e as formas espaciais, uma vez produzidas, influenciam os processos sociais subsequentes. (SOUZA, 2003, p.99)

CAPÍTULO

04

MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMÍNIOS VERTICAIS - A BUSCA PELA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO

CAPÍTULO 4. MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMÍNIOS VERTICAIS – A BUSCA PELA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO

Para melhor compreender a produção de um determinado espaço urbano, faz-se necessário considerar, dentre tantos aspectos já abordados nessa pesquisa, o monopólio que determinada classe exerce sobre este espaço. No capitalismo a alta burguesia cumpre esse papel, ocupando, modelando e fragmentando o espaço, o que resulta numa exclusão cada vez maior dos pobres da propriedade fundiária (HARVEY, 1980). Deste modo, a maximização dos valores de troca de determinado produto, no caso, o solo urbano, acaba produzindo benefícios para alguns grupos, e diminuindo as oportunidades para outros.

Seabra (1988) faz alusão à sobreposição histórica do valor de troca em relação ao valor de uso do solo urbano, no que se refere à dimensão utilitária do espaço no seu processo de produção e reprodução. Na visão da autora "os processos de valorização do espaço passam, necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço, concretamente pela mercantilização dos lugares" (SEABRA, 1988, p. 101).

Para Botelho (2007), esta relação se dá na "intercambialidade" das frações do espaço, quando o ambiente construído e o solo transformam-se de bens imóveis para bens "móveis", capazes de ser fracionados em parcelas que circulam através dos títulos de propriedade, podendo ser monetizados a qualquer momento.

> Nesse sentido, a propriedade fundiária (e suas metamorfoses em direção à transformação do título de propriedade em uma ação negociável no mercado financeiro) assume importante papel na circulação capitalista, sendo a garantia contratual de intercambialidade entre compradores e vendedores, bem como a garantia legal de extração da renda fundiária. (BOTELHO, 2007, 24)

Cada vez mais, o espaço é produzido concomitantemente às ações provenientes do capital financeiro. Exemplos desta tendência são as construções de *shopping centers*, empreendimentos de turismo e lazer, condomínios verticais e horizontais, além das operações urbanas realizadas pelo Estado. Deste modo, o setor imobiliário tende a se tornar cada vez mais influente nas práticas de reprodução do capital.

Quando nos referimos ao "setor imobiliário", assumimos a posição de Botelho (2007, p. 25) ao conceituá-lo como o "conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial".

Assim, ao falarmos em promoção imobiliária, trata-se da forma pela qual o capital é capaz de liberar o solo da propriedade fundiária, organizar e financiar a produção de construções, visando participar das estratégias de mercado. (TOPALOV, 1984)

Ao observar a atuação do setor imobiliário brasileiro, podemos destacar atividades de três subsetores distintos: a indústria da construção civil, que se responsabiliza pela construção de edificações e obras de engenharia; a indústria de materiais de construção; e as atividades terciárias, como as promoções imobiliárias (loteamento, compra, venda, etc) e empresas de manutenção predial. A figura do incorporador imobiliário assume importante papel nesta dinâmica, definido juridicamente pela Lei nº 4951, de 16 de dezembro de 1964:

> Artigo 29 – Considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, a edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominal, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levantando a termo a incorporação e responsabilizando-se conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas." (BRASIL, 1964)

Ainda que no artigo supracitado a função do incorporador pareça simplificada e restrita, na prática, este agente exerce papel destacado na coordenação do processo produtivo no setor imobiliário. É o incorporador que adquire o terreno, detém o financiamento para a construção e comercialização do imóvel, decide sobre o processo de produção relacionado às características arquitetônicas e econômico-financeiras da edificação, definindo inclusive, qual será o uso do solo que viabilizará o negócio empreendido naquela gleba e para que camada da sociedade se destinará o imóvel.

Um dos maiores símbolos e produtos da incorporação imobiliária é a construção de edifícios verticais. Somekh (1997) compreende o fenômeno da verticalização como uma "evolução" do loteamento, uma vez que esse processo é capaz de multiplicar um solo que já é valorizado no espaço urbano.

Souza (1994) entende a verticalização como um processo de caráter tipicamente brasileiro, argumentando que são escassos os estudos sobre este tema no restante do mundo, principalmente quando se comparam à velocidade com que ocorreu esse processo no país e à destinação que se deu, predominantemente voltada para uso residencial.

A partir do momento em que a população começa a abandonar os centros urbanos principais, novas localidades ganham destaque, incrementando o valor atribuído ao solo desses locais. Deste modo, para Souza (1994), a resultante do espaço verticalizado é parte de um processo estratégico entre múltiplas facetas do capital – fundiário, produtivo,

imobiliário e financeiro – que poderá definir os limites de multiplicação do solo de forma mais política do que técnica.

Durante o processo de expansão da cidade de João Pessoa, a figura do incorporador soube se posicionar de maneira a manipular as localizações mais valorizadas da cidade, promovendo a verticalização de acordo com determinados planos estratégicos concretizados em comum acordo com as ações do Estado. Realizaremos a seguir uma breve contextualização histórica no intuito de melhor compreender como se deu esse processo.

4.1 Expansão urbana e ocupação dos bairros litorâneos - breve histórico da verticalização em João Pessoa

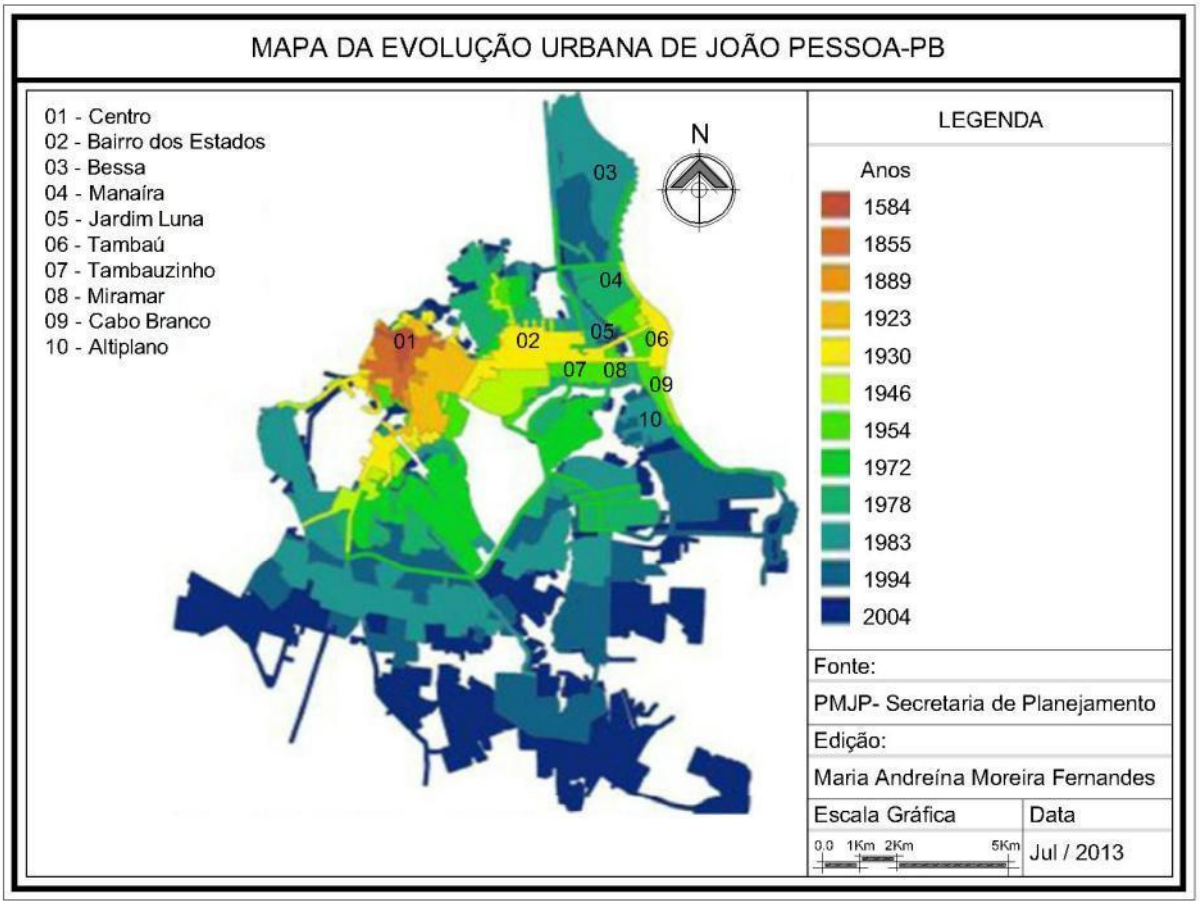
Como foi relatado no Capítulo 01, após a abertura da Av. Epitácio Pessoa, a orla oceânica aos poucos exerceu função magnetizante na expansão da cidade, mesmo antes de haver melhorias significativas na infraestrutura básica e nos serviços, fazendo surgir um setor em que a demanda antecedeu à oferta das melhorias físicas.

Entre as décadas de 1940 e 1960, destaca-se a implantação de alguns loteamentos, abrangendo o que hoje configuram os Bairros de Tambaú, Cabo Branco e também Manaíra. Observou-se um aumento gradativo das residências permanentes na orla, causado não somente pela melhoria na acessibilidade e infraestrutura, mas também pela oferta de financiamento da Caixa Econômica, que ganhou mais força nos anos posteriores com as ações do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) através do Banco Nacional de Habitação (BNH). (LAVIERI, J; LAVIERI, M., 1999, p.44-45)

Esses financiamentos públicos propiciaram o início de uma modernização arquitetônica nas edificações da cidade, refletindo as intenções da Paraíba em acompanhar o desenvolvimento que ocorria no Sudeste do país. A elaboração de casas com características modernas, primando pela funcionalidade, passou a ser uma exigência dos clientes, que viam nesse novo estilo sinônimo de avanço e status social.

A construção de edifícios multifamiliares, ou melhor, o advento da verticalização como símbolo dessa almejada modernidade, já ocorrera anos antes em outros Estados do país, como Rio de Janeiro e São Paulo, a partir da década de 1920, e em Recife, por volta de 1930. Em João Pessoa, os primeiros prédios altos foram observados na década de 1950, no Centro da cidade. (CHAVES, 2008)

Mapa 29: Mapa da evolução urbana de João Pessoa.



Fonte: Secretaria de Planejamento, Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2008.

Até 1955, vigorava na capital paraibana uma lei que obrigava a instalação de elevador em edifícios com mais de três pavimentos. Isto, aliado às limitações tecnológicas, inibia a construção de edifícios de maior porte. Porém, neste ano foi aprovado o novo código Municipal da cidade, que regulamentava mais especificamente o uso de elevadores, aumentando para 4 pavimentos a altura máxima sem sua instalação, e obrigando que sejam alocados 2 quando o prédio tiver mais de 8 pavimentos (PEREIRA, 2008, p.97). Em contrapartida, foram observados também diversos incentivos à construção de edifícios altos, como se pode constatar na Lei Municipal nº 299 de 20 de julho de 1956, que estabelece:

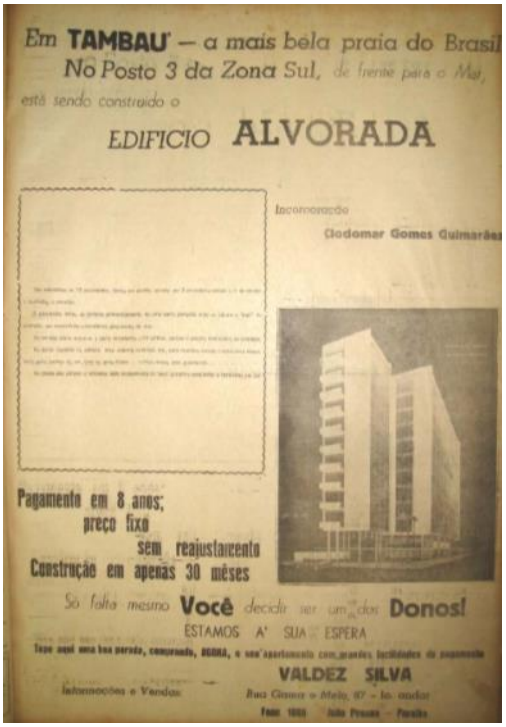
> Art. 1º - Fica concedida a isenção do imposto predial, por 5 (cinco) anos, aos imóveis a serem construídos no perímetro urbano da cidade, com mais de 3 (três) pavimentos, desde que seus proprietários iniciem a construção dos mesmos, no prazo de 2 (dois) anos, a partir da publicação da presente lei (JOÃO PESSOA, 1956 *apud* PEREIRA, 2008, p.97).

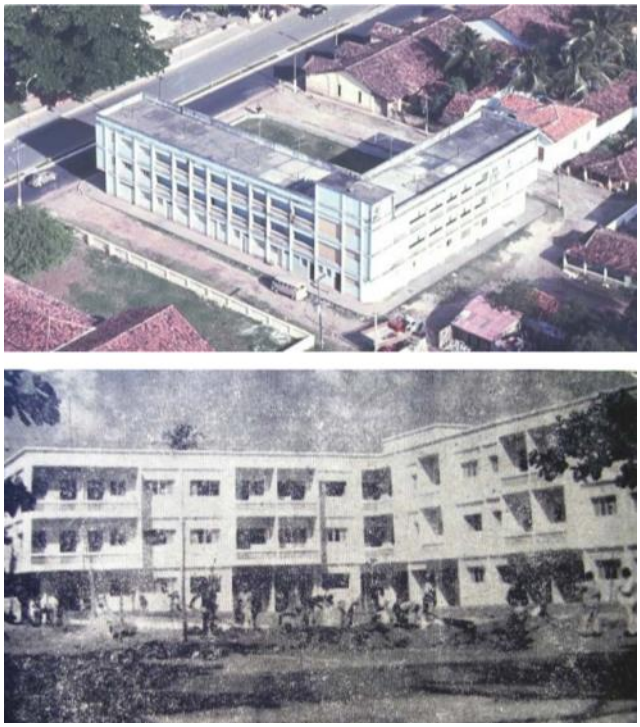
Essas medidas tiveram repercussão imediata no centro da cidade, pois a ocupação da orla ainda era incipiente por volta da década de 1950. Entre os discursos que favoreciam

a construção desses edifícios, estava o embelezamento da paisagem e a ideia de modernização, que se refletia nas praças como cenário para tal modo de construção.

Em 1958, planejava-se para Tambaú o primeiro edifício de apartamentos, Alvorada, de Leonardo & Stuckert (Figura 45). Este edifício iniciou e incitou a verticalização de uma nova área, o litoral, com vistas à aplicação dos padrões modernos de estilo arquitetônico. Porém, apesar das vantagens e publicidade oferecidas, este projeto não foi levado adiante. Assim, a primeira obra deste gênero situada na orla marítima de João Pessoa foi o Edifício Santo Antônio (projeto do arquiteto Mário di Lascio – 1960), com função inicial voltada para o veraneio de famílias abastadas (Figura 46).

Figura 45: Publicidade do edifício de apartamentos Alvorada (1958), Leonardo Stuckert.
Figura 46: Edifício de apartamentos Santo Antônio.

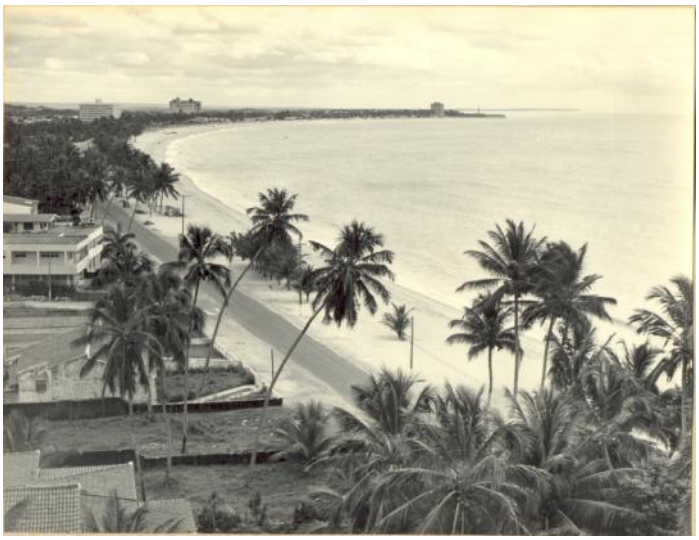




Fonte: EM TAMBAÚ – a mais..., 1958, p.03 apud PEREIRA (2008, p.104) e arquivo do Hotel Tambaú; MARCO...; 1960, p.01 *apud* PEREIRA (2008, p.106), respectivamente.

Meados da década de 1960 trouxeram a construção de outros edifícios que valorizaram ainda mais a orla, já tomando seu papel de destaque na paisagem de Tambaú. Eram edifícios com alto gabarito, que chamaram atenção no *skyline* existente na época por se sobressaírem acima da linha de horizonte formada pela paisagem natural (Figura 47).

Figura 47: Panorama da praia do Cabo Branco e Tambaú no início de sua ocupação (s.d.).



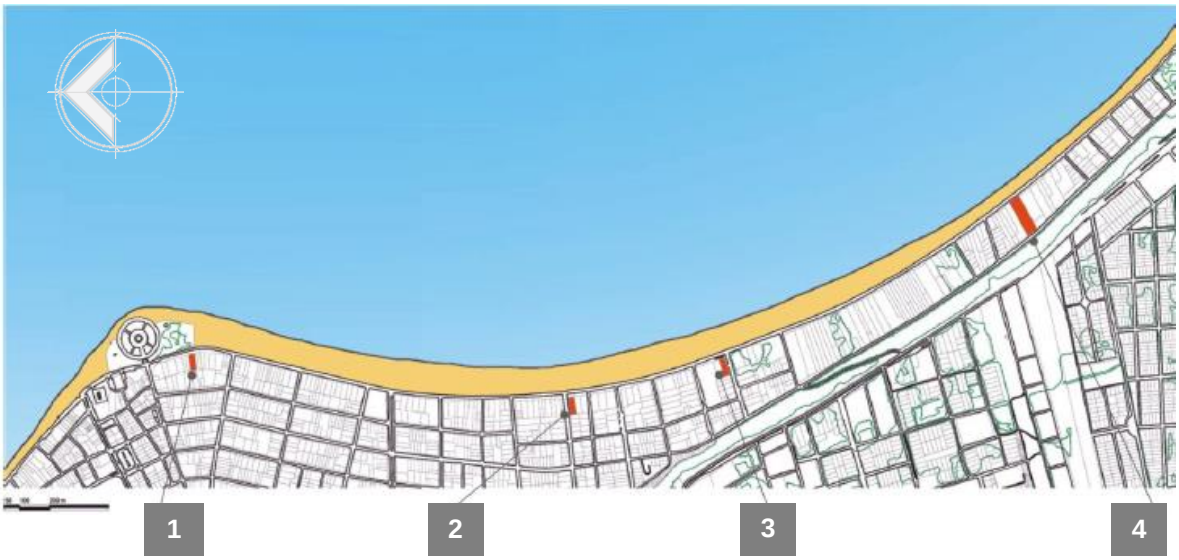
Fonte: Acervo Humberto Nóbrega, cedida pela Prof. Marília Dieb em 2010.

Ainda hoje, esses prédios construídos antes da legislação que proíbe edifícios com mais de 4 andares na orla, atraem o olhar de pesquisadores e leigos, tanto pelo destaque no que se refere à morfologia, quanto pelo registro de arquitetura moderna (Figuras 48, a 51).

Figura 48, Figura 49, Figura 50 e Figura 51: Fotografias dos primeiros edifícios altos construídos na orla de Tambaú e Cabo Branco na década de 1960. Respectivamente: 1- Ed. São Marcos; 2- Ed. Borborema; 3- Ed. Beiramar; 4- Ed. João Marques

Fonte: Arquivo Pessoal (2010).

Mapa 30: Mapa de localização dos edifícios construídos na orla de João Pessoa na década de 60.



Fonte: CHAVES, 2008.

O que se pode ressaltar a respeito dessas edificações construídas há meio século, é a sua implantação no lote. Grande parte do terreno era liberada, e o edifício era recuado, valorizando os espaços livres e as áreas comuns, ainda que fossem privados (Figura 62).

Figura 52: Implantação dos primeiros edifícios construídos na orla de João Pessoa.

Fonte: CHAVES (2008, p.64).

Encontramos em CHAVES (2008) um comentário bastante pertinente a respeito deste tema:

> Esse tipo de implantação vai contemplar a preocupação com a aeração e salubridade dos ambientes. O único projeto que explora essa "liberdade de implantação", é o Ed. Borborema que tem seu volume inclinado em relação aos limites do lote – contrário ao paralelismo tradicional. Outra implantação que chama atenção é a do Ed. João Marques de Almeida, onde se optou por inserir um bloco de secção retangular perpendicular a maior dimensão do lote, deixando grandes áreas livres: a menor para um jardim frontal e a maior para estacionamento na parte posterior. (CHAVES, 2008, p.63-64)

Em constante processo de transformação, as alterações no modelo de ocupação de lote na orla marítima estão diretamente ligadas às normativas legais vigentes e também à especulação imobiliária que ocorre neste tipo de área. Para Souza (1994), essa relação de crescimento populacional e "produção material" da cidade – especialmente no que se refere à verticalização, vai ser permanentemente regulada pela ação do Estado no que diz respeito às legislações sobre uso e ocupação do solo.

Enquanto isso, os investidores do setor da construção buscam, de diversas maneiras, obter o maior lucro possível de seus empreendimentos, dentro do que a legislação permitir explorar. Deste modo, fatores decisivos na construção, como índice de aproveitamento, taxa de ocupação e gabarito são maximizados, para que se obtenha maior área construída possível, distribuída em um maior número de apartamentos por andar, com maior quantidade de pavimentos.

Com a promulgação da atual Constituição Federal em 1988, iniciou-se uma série de revisões de Constituições Estaduais. Na Paraíba, inúmeras foram as emendas encaminhadas pelos deputados que tratavam de temáticas como a preservação da paisagem na orla marítima, das preocupações com o meio ambiente, com a densidade urbana, e o desenvolvimento turístico da cidade.

Moreira (2006) aponta uma emenda em especial, proposta pela APAN (Associação Paraibana dos Amigos da Natureza), como responsável pelas principais diretrizes para a redação do artigo que regulamenta essa questão na Constituição Estadual:

> Art.__ Considera-se a orla Marítima do Estado da Paraíba, como Patrimônio do Estado, cabendo aos órgãos Estaduais responsáveis pela fiscalização e defesa do Patrimônio natural e cultural, aprovar e supervisionar projetos com fins de urbanização, loteamento, construção ou outros quaisquer fins, venham a ser executados em áreas compreendidas nos 500 metros da preamar de sizígia, para o interior do continente.
>
> Parágrafo 1º – Para manter o padrão paisagístico que caracteriza a orla Marítima do Estado, e garantir condições satisfatórias do uso do mar, devem ser obedecidos os seguintes preceitos:
>
> I- Nas áreas já edificadas ou loteadas de todo o Estado nas quadras da primeira avenida, será permitida a altura máxima de nove (09)

> metros e nas demais quadras as alturas serão escalonadas entre 12 e 30 metros, no limite da área.
>
> II- Nas áreas a serem urbanizadas, as quadras da primeira avenida deverão distar 200m da preamar de sizígia e a altura máxima permitida será de 12 metros, obedecendo-se ao escalonamento estabelecido para o limite da área.
>
> Parágrafo 2º – Constitui crime de responsabilidade, licenciar qualquer obra que infrinja este artigo. (MOREIRA, 2006, p.73)

Essas medidas foram sugeridas baseadas em estudos empíricos, porém deixando clara sua preocupação com os impactos ambientais causados pelo adensamento inadequado e a verticalização indiscriminada das áreas de orla. O acompanhamento histórico dos fatos aponta uma severa sistematização de ideias que desde a década de 1980, até hoje, permeiam a sociedade paraibana, formando duas correntes de opinião que se confrontam desde este período e defendem certa radicalidade em suas visões acerca do melhor uso para a orla marítima de João Pessoa.

O grupo que se fazia contra os espigões defendia a proibição determinante da construção destes na orla marítima:

> O protesto é geral contra os espigões na orla marítima [...] Entidades, intelectuais, artistas, estudiosos, voltaram, na semana passada, às ruas de João Pessoa para protestarem contra a revogação do decreto que proíbe a construção de espigões na orla marítima... no sentido de impedir que a construção de edifícios de grande porte a pelo menos, 500 metros do mar, seja liberada... O principal argumento das pessoas que estão interessadas em preservar a orla marítima como está é o de que a construção de espigões formará um "muro de concreto" que impedirá a entrada de ar na cidade, possibilitando um aumento da poluição [...] (JORNAL O MOMENTO, 1982, *apud* MOREIRA, 2006)

Enquanto isso o grupo a favor sustentava a ideia de permitir o crescimento da orla marítima, posicionando a legislação do uso do solo favorável à construção dos espigões:

> O arquiteto Amaro Muniz de Castro, [...] repetiu o que havia dito por ocasião da visita que os empresários fizeram ao governador, ante ontem no Palácio da Redenção. Destacou, entre outras coisas, que o crescimento de João Pessoa tem que se fazer através da orla marítima e que, por isto mesmo, se faz necessário que o Governo do Estado tome providências visando possibilitar as construções de prédios nas nossas praias, pois o crescimento da cidade, no sentido Norte está totalmente impossibilitado. Caso estas construções venham ser liberadas todos os segmentos da sociedade deverão ser beneficiados, inclusive o estado. (JORNAL CORREIO DA PARAÍBA, 02/12/82, *apud* MOREIRA, 2006)

Como se pode observar, o debate que não se restringiu ao meio acadêmico, mas atingiu toda a sociedade, mobilizando entidades, profissionais, e o próprio poder público na tentativa de impedir que acontecesse na Paraíba uma situação parecida com a que se formava em Boa Viagem, no Recife, com a orla verticalizada provocando problemas de

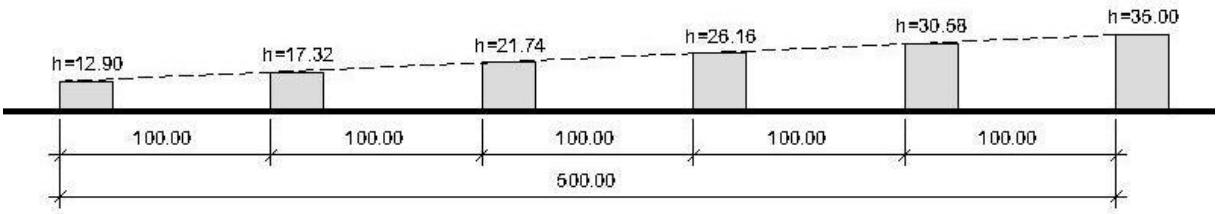
conforto ambiental, envolvendo circulação do ar e sombreamento. Deste modo, foi aprovada em 1989 a Constituição Estadual, em vigor até a atualidade, contendo o artigo que expõe:

> Art. 229 - A zona costeira, no território do Estado da Paraíba, é patrimônio ambiental, cultural, paisagístico, histórico e ecológico, na faixa de quinhentos metros de largura, a partir da preamar de sizígia para o interior do continente, cabendo ao órgão estadual de proteção ao meio ambiente sua defesa e preservação, na forma da lei.
>
> § 1º O plano diretor dos Municípios da faixa costeira disciplinará as construções, obedecidos, entre outros, os seguintes requisitos:
>
> a) nas áreas já urbanizadas ou loteadas, obedecer-se-á a um escalonamento de gabaritos a partir de doze metros e noventa centímetros, compreendendo pilotis e três andares, podendo atingir trinta e cinco metros de altura, no limite da faixa mencionada neste artigo;
>
> b) nas áreas a serem urbanizadas, a primeira quadra da praia deve distar cento e cinqüenta metros da maré de sizígia para o continente, observado o disposto neste artigo;
>
> c) constitui crime de responsabilidade a concessão de licença para a construção ou reforma de prédios na orla marítima, em desacordo com o disposto neste artigo.
>
> § 2º As construções referidas no parágrafo anterior deverão obedecer a critérios que garantam os aspectos de aeração, iluminação e existência de infra-estrutura urbana, compatibilizando-os, em cada caso, com os referenciais de adensamento demográfico, taxa de ocupação e índice de aproveitamento.

A partir destes parâmetros recomendados pela Constituição Estadual, o Plano Diretor de João Pessoa, publicado em 1992 traz em seu Artigo 25 as normativas que regulamentam esta lei no âmbito municipal:

> Art.25 - A restrição adicional da Orla Marítima visa a cumprir os Arts. 229 da Constituição Estadual e 175 da Lei Orgânica para o Município de João Pessoa, quanto à altura máxima das edificações situadas em uma faixa de 500 metros ao longo da orla e a partir da linha de testada da primeira quadra da orla em direção ao interior do continente, cujo cálculo será efetuado da seguinte forma:
>
> 1º - toma-se a distância que vai do ponto médio da testada principal do lote ou da gleba, ao ponto mais próximo da testada da primeira quadra contígua a orla marítima e mais próxima a ela;
>
> 2º - a altura máxima da edificação, medida a partir da altura da linha do meio-fio da testada do imóvel até o ponto mais alto da cobertura, será igual 12,90 metros, mais a distância calculada no inciso anterior vezes 0,0442.

Figura 53: Escalonamento das alturas dos edifícios. Regulamentação do artigo 229 da constituição estadual, pelo plano diretor de João Pessoa.



Fonte: Elaboração da autora, 2013.

Atualmente, nos bairros litorâneos de João Pessoa observa-se, na primeira quadra junto ao mar, a construção de edifícios com 3 ou 4 pavimentos como permite a legislação, mas esse gradiente (legal) vai aumentando, conferindo ao sítio uma paisagem escalonada.

A legislação é bem clara no que se refere à restrição do gabarito nos bairros de orla, como Cabo Branco, Tambaú, Manaíra e Bessa. A maior justificativa utilizada para esta normativa, o controle da ventilação e insolação, foi colocada por terra em pesquisas acadêmicas realizadas em torno dos anos 2000, como Silva (1999)[16], Peregrino (2005)[17], Carvalho (2006)[18], Moreira (2006)[19], que mostraram a ineficácia de tal modelo de ocupação escalonada do ponto de vista do conforto ambiental. Entretanto, é inegável o resultado obtido mediante o argumento da preservação paisagística da orla marítima. Constata-se que João Pessoa é uma das cidades brasileiras que mais se destacam em relação à "beleza cênica" de sua orla, paisagem composta pelos elementos naturais que compõem o sítio, como a praia e a falésia.

Figura 54: Foto aérea do Bairro de Manaíra sentido Leste- Oeste.

Fonte: Acervo pessoal do fotógrafo Felipe Trindade (2010), cedida por Flávia Nóbrega (2013).

A barreira do Cabo Branco sempre foi um marco no litoral pessoense, não somente pela sua importância paisagística, mas também por ser uma área de proteção ambiental,

[16] SILVA, F. A. G. **O vento como ferramenta no desenho do ambiente construído: uma aplicação ao nordeste do Brasil**. Tese de Doutorado. FAUUSP, São Paulo, 1999.
[17] PEREGRINO, P. S. A. **Interrelações existentes entre os escoamentos de ventos e os padrões de ocupação do solo nos bairros de Cabo Branco e Tambaú/ João Pessoa – PB**. Dissertação Mestrado, PPGEUA, UFPB, 2005.
[18] CARVALHO, H. J. M. **Metodologia para a análise das interações entre a forma urbana e o clima: aplicação a uma cidade brasileira de clima litorâneo com baixa latitude.** Tese de Doutorado, PROURB/FAU/UFRJ, Rio de Janeiro, 2006.
[19] MOREIRA, R. C. C. **A Questão do Gabarito na Orla Marítima de João Pessoa - Bairros de Manaíra, Tambaú e do Cabo Branco**. Dissertação de Mestrado. PPGEUA. UFPB, 2006.

como foi frisado no Capítulo 2 e 3. No momento em que são permitidas as construções dos prédios altos do Altiplano em 2007, a imagem da falésia é deturpada pela presença desses prédios à medida em que os mesmos alteram a sua linha de coroamento. A ideia de preservação que se tinha começa a ser desvirtuada pelos interesses de mercado, onde áreas antes delimitadas como Zonas Especiais de Preservação passam a ser de adensamento prioritário.

Figura 55: Vista panorâmica da orla do Cabo Branco, evidenciando-se a falésia e a massa edificada do Altiplano em segundo plano.

Fonte: Arquivo pessoal, JUL/2013.

Sem embasamento teórico e estudos científicos, a restrição de gabarito da orla acaba se tornando uma medida de valor questionável, visto que a própria legislação municipal elaborada posteriormente permite a existência de elementos que contrariam suas justificativas. Nos concentraremos agora em explicar como se produziu a dinâmica que levou à liberação da construção vertical no Altiplano.

4.2 A construção da cidade conduzida pela dinâmica imobiliária

O breve histórico do Altiplano relatado no Capítulo 01 anteriormente exposto nos permite inferir que o Bairro por muito tempo representou um ponto estratégico para reserva de expansão da cidade. A legislação restritiva que ali incidia funcionou como freio para o desenvolvimento daquele local, impedindo diversas tipologias de edificação, e inviabilizando grandes empreendimentos por conta dos índices de ocupação e aproveitamento permitido para os lotes. Entretanto, à medida que os bairros do litoral Norte da cidade se tornavam cada vez mais saturados, as empresas passavam a ter o litoral Sul como foco de suas estratégias de mercado. (Figura 56)

O estopim para a efetiva ocupação do Bairro foi justamente a publicação do Decreto Municipal Nº 5844 em 2007, que permitiu o adensamento e consequente verticalização no interior de um perímetro demarcado pela Prefeitura. Um dos facilitadores para este processo

foi a estrutura fundiária instalada outrora, conferindo dimensões diferenciadas aos lotes inseridos nesta delimitação. O parcelamento que anteriormente gerou o congelamento do Altiplano, hoje lhe é benéfico, uma vez que se constata a presença de grandes terrenos, que aliados ao aumento nos índices de ocupação e aproveitamento, tornam-se propícios à verticalização. Deste modo, aquilo que num primeiro momento representava um obstáculo à ocupação, numa etapa posterior, ou melhor, num momento oportuno, torna-se condição e possibilidade para a verticalização.

Figura 56: Cartaz publicitário evidenciando a localização do Altiplano Cabo Branco para os interesses do capital imobiliário.

Fonte: Adauto Gomes, 2004.

Após tal liberação, iniciou-se uma corrida imobiliária para aquisição dos melhores terrenos dentro da área demarcada pela Prefeitura para edificação das torres. A existência de grandes lotes pertencentes às mansões facilitaram as transações, uma vez que a negociação se dava com apenas um proprietário, ao invés de necessitar utilizar-se de remembramentos de lotes pertencentes a proprietários diversos[20].

As características da estrutura fundiária de um novo local favorecem investimentos de grandes empresas que, adquirindo grandes glebas, promovem empreendimentos diferenciados em relação ao que é produzido no restante da cidade (CARDOSO, 2000). João Pessoa, por exemplo, possui um parque imobiliário já saturado no setor norte da cidade. Com a ocupação e os investimentos voltados para as grandes glebas ainda pouco exploradas do Altiplano, visa-se a obtenção de sobrelucros planejados, uma vez que esse processo se dá de forma parcelar, onde aos poucos se vende a ideia de retorno à natureza e garantia de segurança.

[20] Para esta dissertação não foi possível realizar a pesquisa nos cartórios notariais para comprovar se estes lotes foram negociados após o decreto, ou se algumas empresas detiveram determinado estoque de terrenos naquela área, antecipando uma futura alteração na lei, que seria inevitável. Este possivelmente é um dos caminhos de aprofundamento que se fará a posteriori.

Esse tipo de apelo imobiliário resulta num padrão de consumo tanto para a elite urbana quanto para a classe média em ascensão. Trata-se de um valor atribuído à terra urbana que é relativo ao papel que tal espaço desempenha mediante as relações sociais da cidade. Para Villaça (1998), uma parte do valor atribuído a qualquer solo urbano deriva de outros fatores além das melhorias em infraestrutura, construções, e investimentos públicos em geral. Esta característica é inerente ao conceito de localização.

> A localização em sua forma pura é aquela que está ligada apenas a tempo e custos de deslocamentos (de pessoas ou materiais). A infraestrutura é produzida pelo trabalho humano e por ele pode ser reproduzida. A localização não. (VILLAÇA, 1998, p.12)

O conceito de "terra-localização" abordado por Villaça (1998) adequa-se à situação aqui trabalhada quando assumimos que a renda do solo urbano no Altiplano não é produto apenas das construções e benfeitorias realizadas especificamente naquela área, mas resulta de sua localização. Já não se pode afirmar que a terra é produto da natureza, e portanto não poderia ter valor. Villaça (1998, p. 07) entende o solo urbano como mercadoria ao afirmar que a localização que lhe confere valor é fruto do trabalho humano e das relações sociais.

Botelho (2007, p.67), confirma a assertiva de Villaça (1998) ao escrever que "dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, etc), localizados em pontos distintos de uma cidade, quase sempre possuem preços diferentes". Em diferentes áreas da cidade, são cobrados preços distintos sobre o metro quadrado de terreno, que influenciam inclusive na cobrança dos tributos territoriais, como foi mencionado no Capítulo 03 da presente pesquisa. Para o supracitado autor, essa diferença de preços do solo não configura num fenômeno natural, inerente ao solo, mas advém das relações sociais.

Tomando como base a teoria da renda fundiária urbana[21], Botelho (2007) a concebe como fundamento para se compreender a hierarquização dos usos do solo, contribuindo na acumulação do capital e na reprodução das relações capitalistas, tornando-se um importante instrumento de segregação socioespacial.

[21] Para Marx (1989), a renda da terra se divide em *rendas diferenciais* – provenientes de características naturais da terra, ou de localização privilegiada, e também de diferenças de produtividade dos capitais sucessivamente investidos em uma mesma terra – e *renda absoluta* – obtida pelo proprietário da terra e decorrente do monopólio da propriedade da terra por uma classe especifica. Esta temática vem sendo discutida de forma veemente desde a teoria de Marx, porém neste trabalho não nos aprofundaremos nessa discussão, visto que nosso objetivo é mostrar a valorização do solo urbano a partir da produção do espaço, sem analisar economicamente como se dá esta valorização.

Alguns fatores exercem influência na alteração do preço dos terrenos urbanos. Dentre eles, citamos inicialmente os fatores físicos condicionados pelo meio ambiente que configura o entorno do terreno: atributos naturais da região, vizinhança, acessibilidade aos serviços locais, etc. Existem também os fatores atuantes no conjunto da zona homogênea onde o terreno se localiza: sua posição em relação aos diversos centros da cidade, interação com o sistema de transporte, regulamentação urbanística favorecendo ou coibindo determinados usos do solo. Por fim, apontamos outros fatores mais gerais, que influenciariam a formação de preços considerando o conjunto social: ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, estrutura de propriedade, etc. (RIBEIRO, 1997)

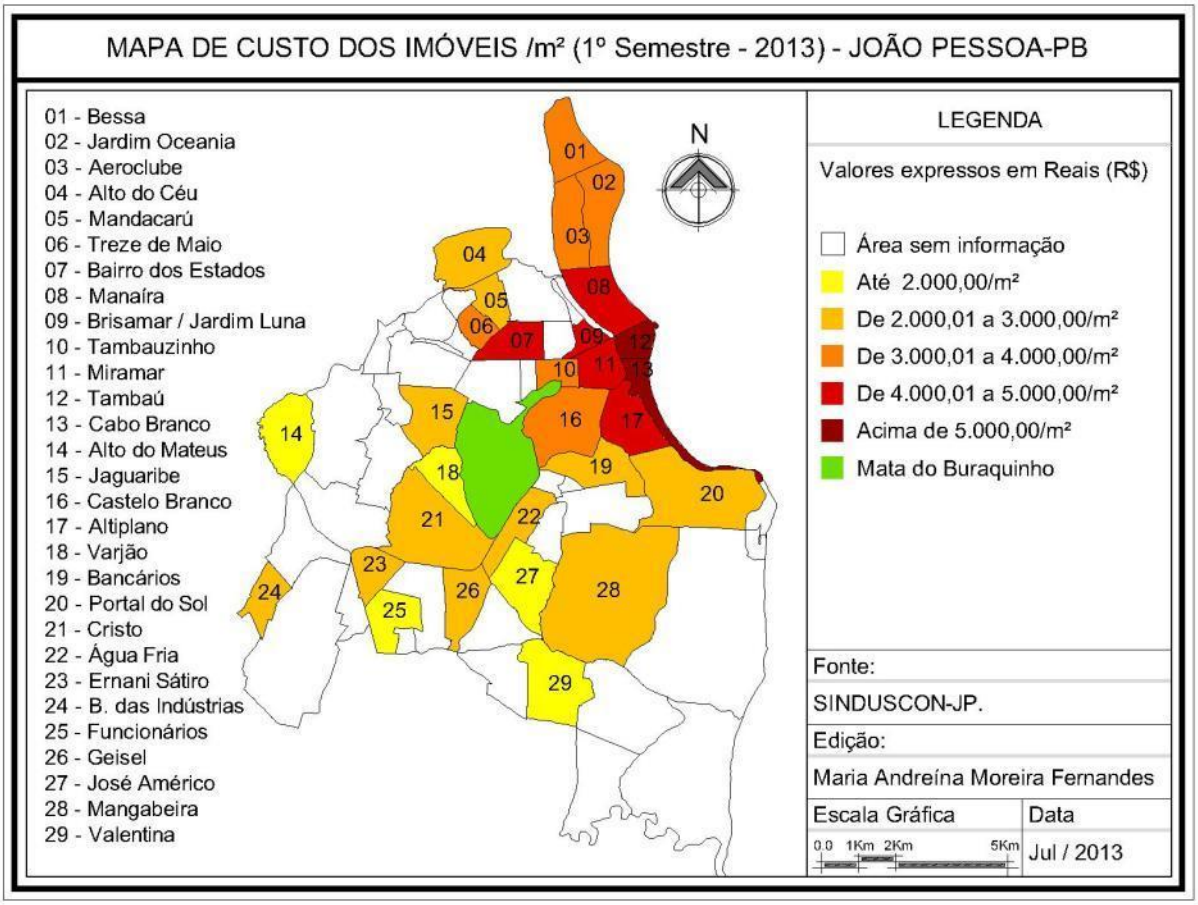
A dinâmica de expansão e ocupação da cidade de João Pessoa é influenciada por todos esses fatores, que integram o processo histórico, a situação econômica, política e social de cada setor urbano. Não é cabível realizar aqui uma análise detalhada dos motivos e processos de valorização ou desvalorização de cada bairro da cidade. Trazemos, entretanto, um mapeamento do valor médio dos imóveis comercializados em João Pessoa, elaborado a partir de dados fornecidos pelo SINDUSCON-JP, baseados nos valores de venda das unidades residenciais de edifícios multifamiliares no primeiro semestre de 2013.

Dentro do universo dos 64 bairros da cidade assinalados pelo IBGE (2010) são apresentados dados apenas de 29 pelo fato de que foram nesses bairros que houve movimentação de mercadoria, transações comerciais de compra ou venda de imóveis. Como o SINDUSCON-JP trabalha com base em dados reais de mercado, apresentamos no Mapa 31 o cenário encontrado até meados de 2013.

Com base neste mapa, pode-se afirmar que a maior valorização se encontra nos bairros litorâneos, uma vez que os mesmos detêm a localização mais privilegiada, infraestrutura melhor estabelecida e são beneficiados pelas amenidades existentes, como a proximidade com o mar. Os bairros que apresentam menor preço por metro quadrado de área partem do centro em direção predominantemente ao sul e oeste da cidade, concentrando-se especialmente nos setores periféricos. São bairros carentes de infraestrutura e serviços de apoio à comunidade, impedindo uma maior exploração do preço dos imóveis comercializados.

No entanto, é importante ressaltar que mesmo com essa diversificação de valores, o setor imobiliário tem se mostrado cada vez mais um poderoso nicho de mercado na cidade de João Pessoa. A construção civil se fortalece, e surgem empreendimentos com focos diversificados, voltados tanto para as camadas populares (Figuras 57 e 58), quanto para os setores mais abastados da sociedade.

Mapa 31: Mapeamento da média de custo dos imóveis por metro quadrado em João Pessoa baseado nos índices do primeiro semestre de 2013.



Fonte: Pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizada pela empresa Fábio Henriques – Tecnólogo em Negócios Imobiliários (2013)

Figura 57 e Figura 58: Anúncios publicitários de empreendimentos voltados para os setores mais populares da sociedade no bairro do Geisel e Mandacarú, zona Sul e Norte de João Pessoa, respectivamente, com destaque no segundo para a forma de financiamento bancário oferecida pela Caixa Econômica Federal.

Fonte: <http://www.expoimovel.com/> Último acesso em julho de 2013 e Jornal Casa Forte News, João Pessoa, 20 mai. 2012. Ed. 01.

Um dos fatores que justificam o aquecimento ocorrido nos últimos anos sobre o setor da construção civil no Brasil é a facilidade de abertura de crédito imobiliário nos bancos públicos e privados promovida pelo governo FHC[22]. Este benefício possibilitou uma maior credibilidade para o construtor, que passou a terminar suas obras em prazos mais curtos, e uma maior facilidade de parcelamento para o consumidor, que pôde adquirir imóveis de nível mais elevado.

A estabilização econômica que permitiu uma maior abertura de créditos em 1994 fez com que nos anos 2000 os bancos permanecessem atuando de maneira ainda mais efetiva junto ao mercado da construção, alimentados pelo considerável déficit habitacional que ainda assola as cidades brasileiras[23]. Atualmente comenta-se sobre um grande *boom* na construção civil de João Pessoa, e um acelerado processo de verticalização de várias áreas da cidade.

> Na Capital, os terrenos ficaram até 18% mais caros no mesmo período [de 2010 até os dias de hoje], enquanto os imóveis valorizaram até 8%. Para o presidente do Creci-PB, Jarbas Araújo Pessoa, o crédito imobiliário 'aberto', os incentivos do governo em subsidiar a compra e os preços de imóveis que ficaram cada vez mais atrativos foram fundamentais para o 'boom' desse setor na Paraíba. (Artigo publicado no site do CRECI-PB em 06/05/2013[24])

Esse crescimento no setor imobiliário pode ser comprovado ao analisarmos a diferenciação de valores referentes ao preço dos imóveis comercializados entre 2006 e 2012 em João Pessoa[25]. A observação do quadro demonstra uma forte valorização ocorrida em toda a cidade, considerando que são computados pelo SINDUSCON-JP apenas os bairros em que ocorrem transações imobiliárias. (Quadro 5)

Ao analisar a tabela, é importante ponderar que os valores computados são baseados em uma média de todas as unidades de empreendimentos multifamiliares comercializados em cada bairro. No caso específico do Altiplano, houve a liberação para adensamento de apenas uma parte do Bairro, configurando cerca de 15% de todo o seu território. Por conta das restrições na legislação, a maioria dos prédios construídos ali possui até 4 pavimentos, e não constitui o perfil luxuoso dos empreendimentos implantados dentro da área adensável. Hoje, apesar da média do Bairro situar-se em torno de R$4,600,00, é

[22] Governo do presidente Fernando Henrique Cardoso, com mandatos de 1995 a 1998 e 1999 a 2002.
[23] Leitura baseada em CUNHA, M. L. **Construção vai acompanhar PIB**. Jornal da Paraíba, João Pessoa, 14 out. 2012. Caderno Economia, p. 01.
[24] CRECI-PB. **Mercado Imobiliário da Paraíba deve crescer até 20% em 2013**. Disponível em: http://www.creci-pb.gov.br/?p=12171. Último acesso: julho.2013
[25] A pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizou-se a partir do ano de 2005, mas foi estipulado 2006 como início do intervalo aqui pesquisado por ser este o ano em que o Altiplano aparece pela primeira vez nas tabelas.

possível encontrarmos empreendimentos com preço/m² de até R$7.000,00.(SINDUSCON-JP, 2013)

Quadro 5: Variação do preço dos imóveis por metro quadrado em João Pessoa entre 2006 e 2013.

TABELA DE VALORIZAÇÃO DO CUSTO DOS IMÓVEIS / m² (em R$)			
BAIRRO	2006	2013	VALORIZAÇÃO
Aeroclube / Bessa / Jardim Oceania[26]	1.434,57	3.987,94	277,98%
Água Fria	662,79	3.003,12	453,10%
Altiplano	2.255,21	4.647,80	206,09%
Alto do Céu	-	2.081,19	-
Alto do Matheus	-	1.800,34	-
Bairro das Indústrias	-	2.016,18	-
Bairro dos Estados	989,46	4.218,76	426,36%
Bancários	884,99	3.134,37	354,17%
Brisamar / Jardim Luna[27]	1.503,10	4.469,30	297,33%
Cabo Branco	2.181,56	6.382,22	292,55%
Castelo Branco	-	3.021,93	-
Cristo	-	2.121,40	-
Ernani Sátiro		2.220,19	-
Funcionários	-	1.820,00	-
Geisel	702,70	2.454,39	349,27%
Jaguaribe	-	2.949,57	-
José Américo	-	2.149,75	-
Manaíra	1.894,96	4.720,35	249,10%
Mandacarú	-	2.081,82	-
Mangabeira	-	2.301,25	-
Miramar	1.760,08	4.430,98	251,74%
Portal do Sol	-	2.423,26	-
Tambaú	2.071,62	6.088,87	293,91%
Tambauzinho	1.519,80	3.983,31	262,09%
Treze de Maio	1.502,28	3.875,99	258,00%
Valentina	-	1.921,33	-
Varjão	-	1.961,54	-

Fonte: Pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizada pela empresa Fábio Henriques - Tecnólogo em Negócios Imobiliários (2013)

Destacamos ainda que 2006 foi o ano de lançamento do Netanyahu Residence, quando houve o estopim de vendas de suas unidades, fato que provavelmente elevou a média de valores dos imóveis comercializados na área, uma vez que trata-se de um edifício com perfil voltado para uma população de maior renda. A partir das informações coletadas, constatamos uma elevada variação no preço dos imóveis em bairros considerados

[26] A pesquisa do SINDUSCON-JP entende os Bairros Aeroclube, Jardim Oceania e Bessa como se fizessem parte de uma única denominação: Bessa.
[27] Apesar de ser amplamente conhecido entre os habitantes, o Bairro denominado Jardim Luna não existe oficialmente na lista de bairros fornecida pela PMJP. Em sua localização consta a denominação Brisamar.

populares, como Água Fria, Bancários e Geisel, comprovando que o crescimento do setor imobiliário atingiu diversas classes da sociedade. Assistimos a um forte incentivo na construção popular de até 04 pavimentos (dispensando a instalação de elevador) nos bairros periféricos da cidade que tem atraído para a construção civil empresários que nunca trabalharam neste setor.

A observação do processo de expansão de João Pessoa e de outras cidades brasileiras de médio porte nos permite lançar a hipótese genérica de que a verticalização costuma seguir a valorização dos terrenos, viabilizando-se em áreas bem equipadas em infraestrutura e acessibilidade. Souza (1994, p.164), ao realizar semelhante comparativo para a cidade de São Paulo, coloca em pauta a relação de correspondência entre o uso e o valor, ou seja, "do uso como determinante do valor ou o valor como determinante do uso". O cenário observado confirma o pensamento da autora de que a verticalização tende a se consolidar em determinadas áreas à medida que vai ocorrendo sua valorização na cidade.

Em contrapartida, observamos a existência de locais em João Pessoa onde essa verticalização se antecipa à implantação de equipamentos de infraestrutura, como ocorreu no Bairro do Altiplano, que teve sua valorização decorrente de decisões político-legislativas. Deste modo, observa-se que a expansão se dirige num primeiro momento para os espaços naturais ou produzidos que possuem maior acessibilidade, menor distanciamento para os centros principais. Num segundo momento, ela segue em função do espaço produzido ou adaptado. Segundo a autora supracitada, "trata-se da sobreposição de um sítio social (fruto do trabalho do homem) a um sítio natural, onde diferenciação de renda se assemelha a diversificação morfológica". (SOUZA, 1994, p. 181)

Como o ambiente urbano é um espaço complexo, que concentra a interação de uma diversidade de elementos (vias de circulação, equipamentos de uso coletivo, negócios privados dos mais diversos tipos, habitações, estilos arquitetônicos, etc.), a (re)produção de determinado setor da cidade por um empreendimento privado se torna uma tarefa quase impossível. Essas áreas privilegiadas da cidade só se viabilizam para ocupação com o apoio e o incentivo do Estado.

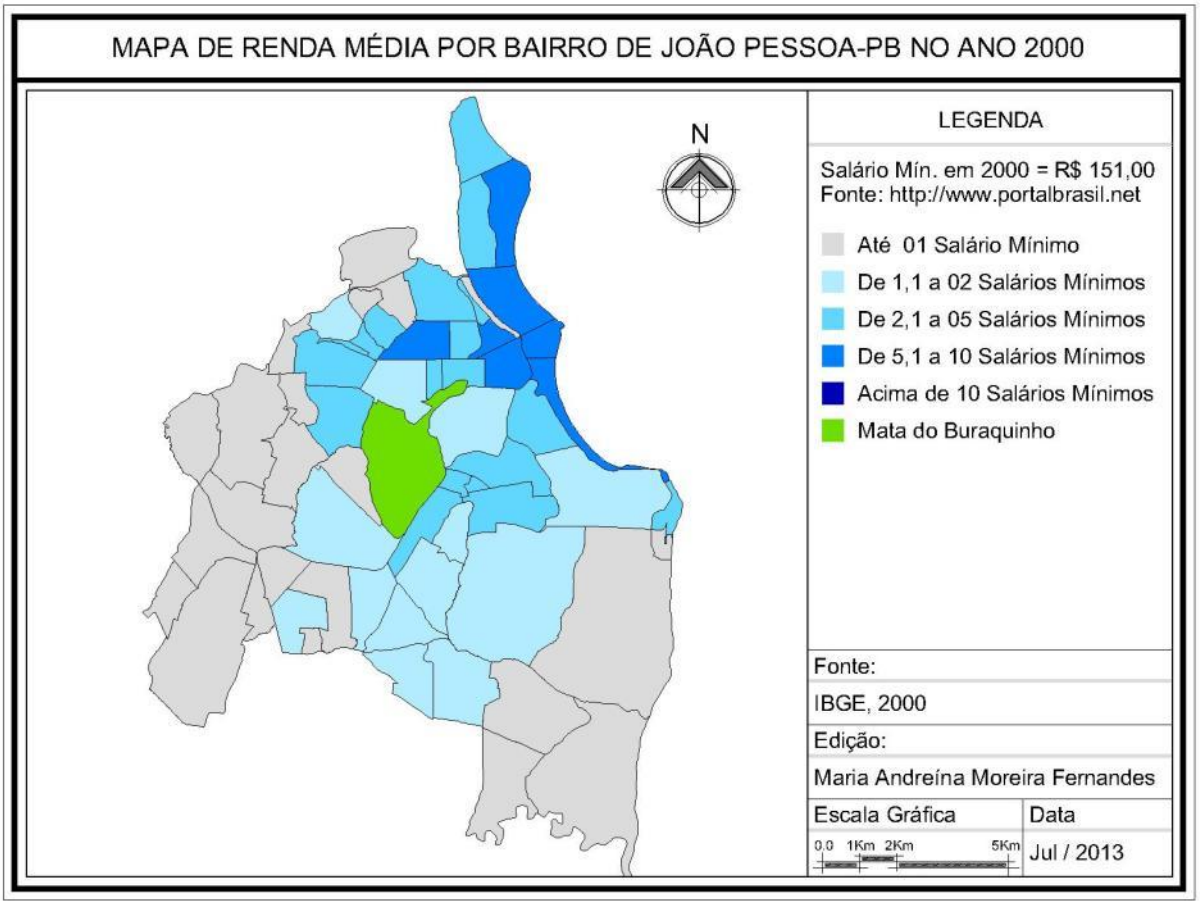
Assim, o preço da terra e os processos de valorização incidentes são consequências principalmente da ação do poder público, que influenciará ativamente na dinâmica imobiliária. As leis de zoneamento, o direcionamento na implantação de infraestrutura e de equipamentos de uso coletivo, os incentivos a investimentos privados são alguns dos exemplos de como o Estado tem um papel ativo para a formação da renda fundiária urbana.

Sabemos que o valor do solo está diretamente relacionado à localização e ao potencial construtivo do imóvel (VILLAÇA, 1998). Com a alteração na legislação, o preço do solo no interior do perímetro adensável se elevou consideravelmente em relação ao restante

do bairro. É fato que os preços se apresentam de maneira diferenciada dentro e fora do perímetro, porém o que se observa hoje é uma saturação da oferta de terrenos na área adensável. Os investidores já buscam garantir seu estoque fora dela, adquirindo lotes em outras áreas do Altiplano. Neste momento sim, pode-se apontar para um processo de especulação imobiliária no restante do bairro, uma vez que além da atual localização e capacidade construtiva, há que se considerar o futuro potencial embutido, visto que daqui a alguns anos, é muito provável que haja a liberação do adensamento nos espaços fora do perímetro traçado em 2007.

Um dos questionamentos desta pesquisa é se existe demanda suficiente para absorver toda essa oferta de novas unidades habitacionais colocadas no mercado. Para o entrevistado I-21, representante de corretora imobiliária que realiza pesquisas em toda a cidade, o preço dos imóveis no Altiplano não irá diminuir nem tão cedo, visto que a população de João Pessoa tem conquistado um poder aquisitivo cada vez maior nos últimos anos. Essa assertiva é comprovada através da análise comparativa dos dados de rendimento da população pessoense a partir de pesquisa realizada pelo IBGE em 2000 e 2010.

Mapa 32: Mapa de renda média classificada por bairro de João Pessoa. Ano 2000.



Fonte: IBGE, 2000. Elaborado pela autora, 2013.

O mapa de rendimento para o ano 2000 (Mapa 32) apresenta a classificação de renda a partir de faixas de valores representadas em quantidades de salários mínimos. Observa-se que a maior concentração de renda encontrava-se no setor leste da cidade, em direção à orla marítima, enquanto a renda média tendia a distribuir-se a partir do centro rumo ao setor sul da cidade, e a baixa renda concentrava-se na periferia sudeste e sudoeste.

Os dados do IBGE (2000) mostram que 26 bairros apresentavam rendimento médio de até 1 salário mínimo, 13 possuíam renda de 1 a 2 salários mínimos, 18 ficavam na faixa entre 2 e 5 salários mínimos e apenas 7 bairros possuíam rendimentos entre 5 e 10 salários mínimos. A análise dos dados apresentados nos permite inferir que apenas 10,94% dos bairros de João Pessoa, o que se refere a 5,05% do seu território concentravam classes sociais de alta renda. A baixa renda ocupava aproximadamente 61% do território municipal, com cerca de 40% dos bairros existentes na cidade. Este cenário se torna evidente ao observarmos o Mapa 32, no qual fica bastante clara a diferenciação das dimensões espaciais ocupadas pelas classes menos abastadas e as de maior renda.

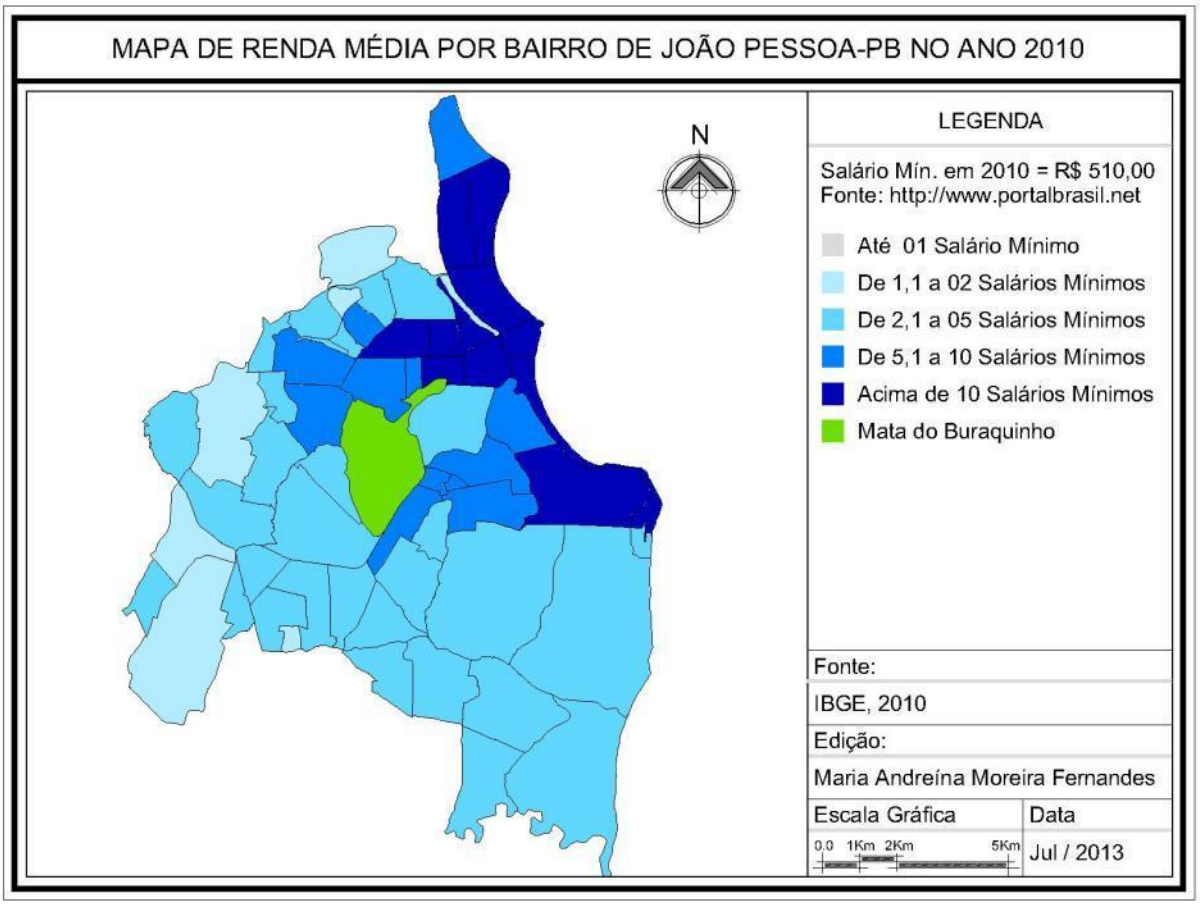
O censo realizado pelo IBGE em 2010 reflete as transformações ocorridas na economia durante esse espaço de tempo de 10 anos, apresentando um crescimento generalizado na renda da população pessoense. (Mapa 33)

Através da observação deste mapa é possível perceber claramente uma elevação não só do valor do salário mínimo, que passou de R$151,00 para R$510,00, mas também da posição social da população de uma maneira geral. A elevação de renda da população comprova que a mesma se encontra mais capacitada a adquirir imóveis mais caros, acompanhando a crescente valorização do preço/m² contatada anteriormente. Essa ascensão é percebida quando se comparam a quantidade de salários mínimos recebidas pelas famílias. Apenas 5 bairros encontram-se na faixa entre 1 e 2 salários mínimos, estando a maior parte do território urbano concentrada na faixa entre 2 e 3 salários mínimos.

Observamos ainda que a maior concentração de renda continua na orla marítima, e se distribui também ao longo da Av. Epitácio Pessoa, um dos principais eixos viários da cidade. Houve uma ascensão acentuada em alguns bairros específicos, como Aeroclube, Ponta do Seixas, Portal do Sol e Brisamar.

Quanto ao Altiplano, apesar de existir uma considerável procura pelos novos empreendimentos voltados para a elite, a maioria dos edifícios ainda se encontra em fase de projeto ou construção, ou seja, essa população mais abastada que adquiriu os imóveis ainda não se instalou efetivamente. Além disso, soma-se o outro fator mencionado anteriormente, que é a dimensão da área adensada em comparação com o restante do bairro, onde se mostra marcante a presença dos moradores do Conjunto Habitacional.

Mapa 33: Mapa de renda média classificada por bairro de João Pessoa. Ano 2010.

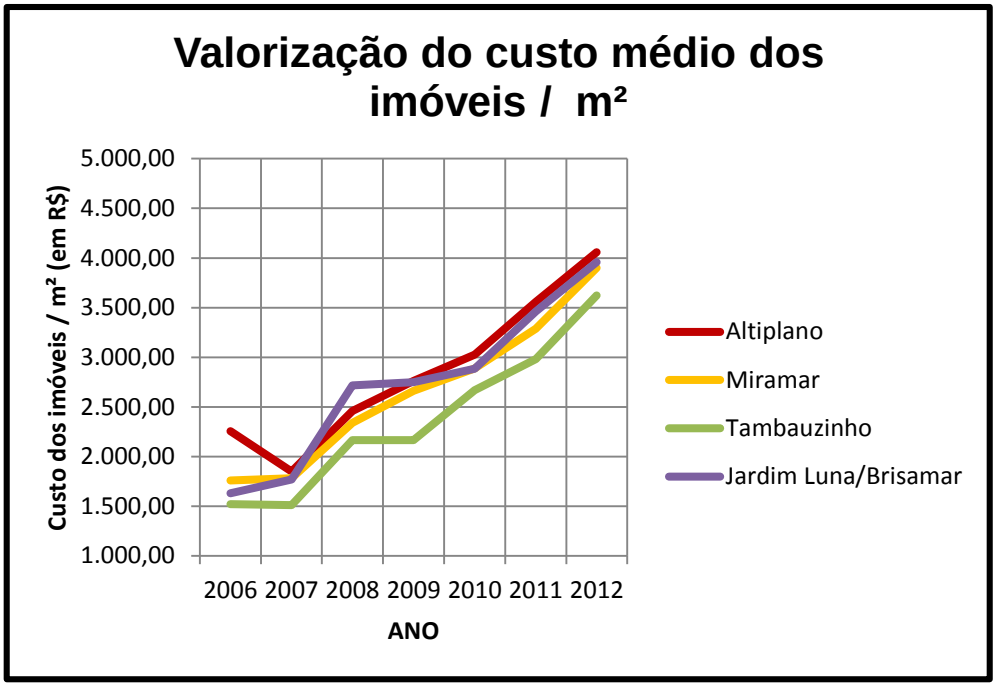


Fonte: IBGE, 2010. Elaborado pela autora, 2013.

A consequência do aumento generalizado na renda da população é a constatação de outras áreas da cidade, além do Altiplano, apresentando considerável valorização imobiliária e verticalização nos últimos anos. Tais bairros já possuíam ocupação consolidada, caracterizada por habitações unifamiliares de famílias de classe média, mas com a saturação das áreas de orla do município, os mesmos encontram-se em processo de adensamento e são objeto de fortes mudanças em sua estrutura urbana, especialmente no setor viário. (Gráfico 2)

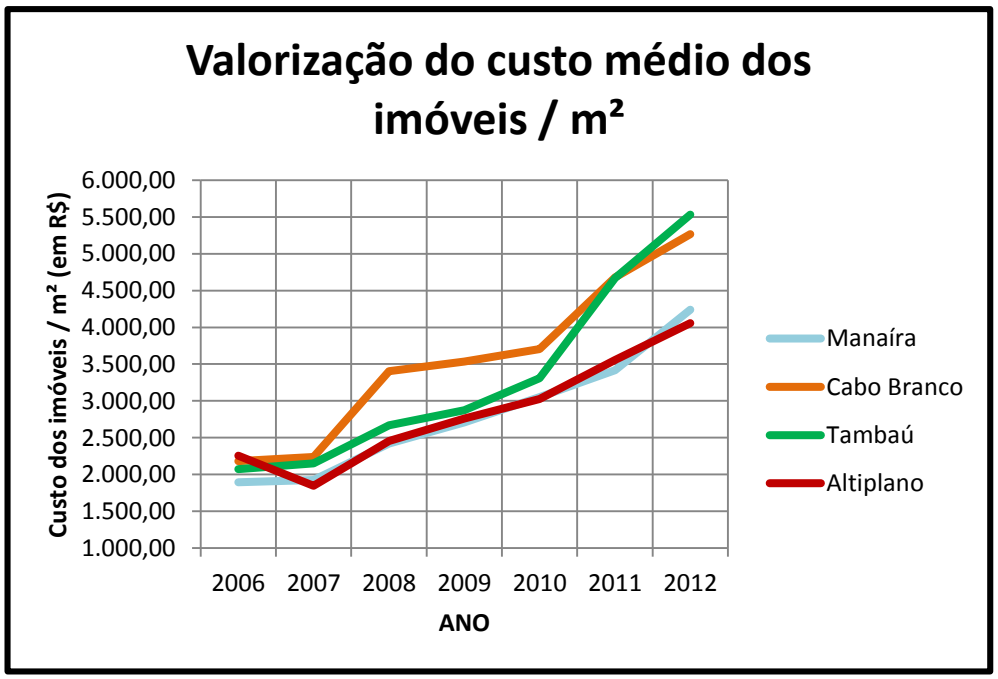
Em contrapartida, o preço dos imóveis nos bairros já considerados saturados, não para de crescer. Mesmo com a reestruturação dos bairros supracitados que visa seu adensamento e consequente verticalização, os bairros de orla como Manaíra, Tambaú e Cabo Branco, com seu status consolidado, permanecem apresentando constante crescimento no valor do metro quadrado comercializado.(Gráfico 3)

Gráfico 2: Gráfico de valorização do custo médio dos imóveis por metro quadrado nos Bairros Altiplano, Miramar, Tambauzinho e Brisamar entre 2006 e 2012.



Fonte: Pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizada pela empresa Fábio Henriques - Tecnólogo em Negócios Imobiliários (2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012)

Gráfico 3: Gráfico de valorização do custo médio dos imóveis por metro quadrado nos Bairros Altiplano, Manaíra, Cabo Branco e Tambaú entre 2006 e 2012.

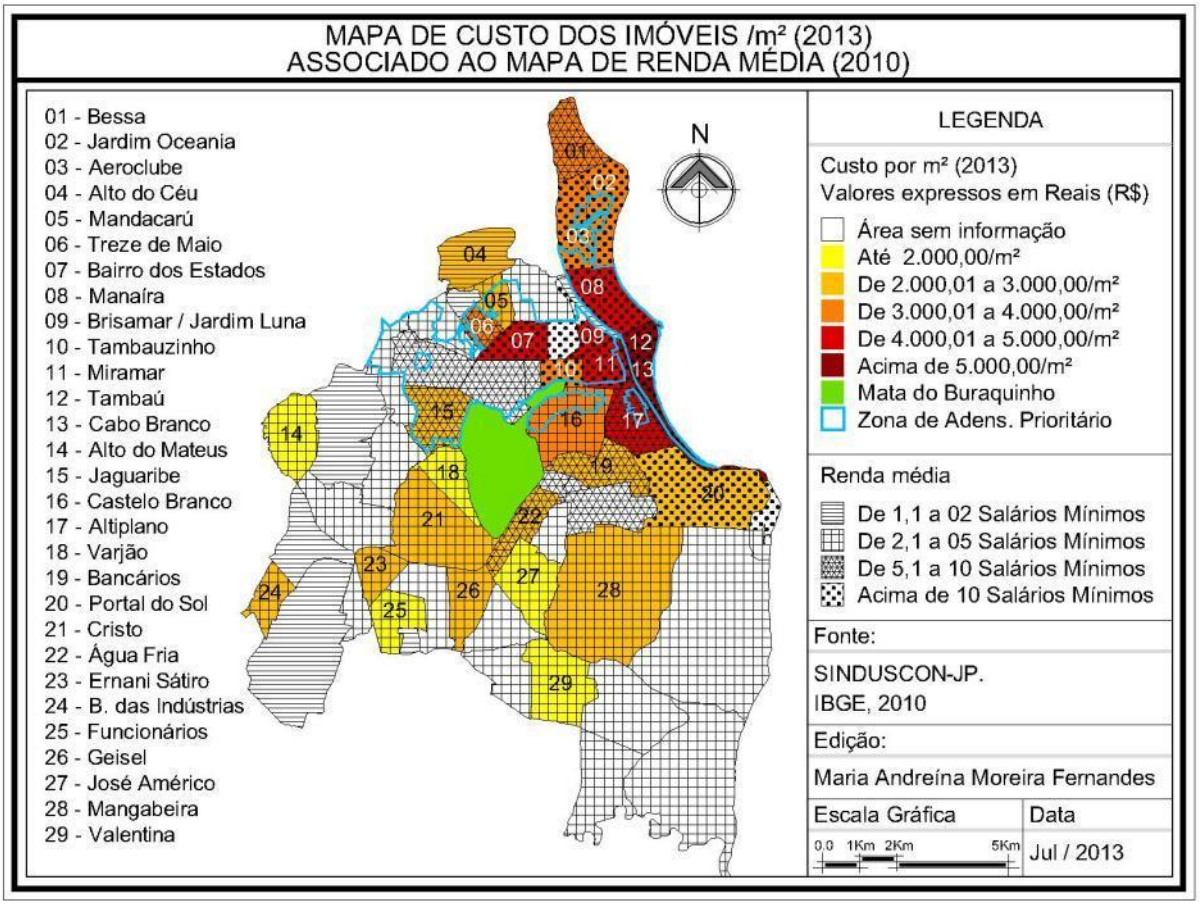


Fonte: Pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizada pela empresa Fábio Henriques - Tecnólogo em Negócios Imobiliários (2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012)

Ao analisar o gráfico ressaltamos que o Altiplano apresenta um valor elevado em 2006 provavelmente devido ao lançamento do Netanyahu Residence, que surgiu na época como exemplar único e inovador de apartamento voltado para a elite naquele Bairro[28]. Como o decreto que incentiva a verticalização só ocorreu em 2007, apenas a partir daí observamos um crescimento efetivo como resultado do conjunto de novos empreendimentos instalados na área.

Diante do exposto, associamos a discussão aqui empreendida ao posicionamento de Araújo (2009), que afirma existir um relacionamento direto entre os direitos urbanísticos e o valor do solo, porque os primeiros serão responsáveis pela normatização que permitirá a multiplicação da renda do solo. Assim, é possível realizar um comparativo entre a capacidade imobiliária dos imóveis e a renda das classes sociais, cruzando os mapas elaborados e ainda inserindo a delimitação das Zonas de Adensamento Prioritário (ZAP) contidas no Plano Diretor de João Pessoa.

Mapa 34: Mapa do custo médio dos imóveis por metro quadrado no primeiro semestre de 2013 em João Pessoa associado ao Mapa de renda média da população residente em João Pessoa, 2010.



Fonte: IBGE, 2010; Pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizada pela empresa Fábio Henriques - Tecnólogo em Negócios Imobiliários (2013). Elaborado pela autora, 2013.

[28] As questões referentes à aprovação do Netanyahu Residence serão discutidas mais adiante, ainda neste capítulo.

Através da observação do mapa, é possível comprovar que nas áreas onde o imóvel custa mais caro, concentra-se uma população de renda mais elevada, com exceção do Altiplano, que apresenta população na faixa entre 5 e 10 salários mínimos por conta dos motivos anteriormente explicados. Após a conclusão dos prédios, fatalmente essa faixa de renda passará para a mais alta. Essa sobreposição foi compatível também com os demais espaços litorâneos, e ainda os bairros localizados no eixo da Av. Epitácio Pessoa, que apresentaram valores imobiliários altos ou médio-altos, e níveis e renda alta ou médio-altas

Nos bairros localizados em todo o setor sul da cidade, os quais apresentam as duas menores faixas de renda, é possível perceber que a carência dos investimentos em infraestrutura reflete-se na ausência ou pouca comercialização de imóveis e nos baixos preços praticados.

Ainda em relação ao cenário formado pelo Mapa 34, observamos que as localidades que concentram maior renda se inserem nos perímetros da ZAP. Fazemos uma ressalva apenas para o caso do Bairro Portal do Sol, que atrai atualmente a sociedade de maior renda da cidade, mesmo não estando delimitado como ZAP. Apesar de não possuir infraestrutura completa nem equipamentos de apoio à população, o Bairro de rarefeita ocupação tem sido aos poucos preenchido predominantemente por condomínios fechados horizontais, apresentando rendimento médio de R$5.268,00[29].

Nesse contexto, surge o questionamento se o decreto que transformou uma parte do Altiplano em Zona de Adensamento Prioritário foi propositadamente implantado naquela área com o objetivo provocar um aumento no valor do solo e atrair construtoras capazes de criar um bairro voltado para a alta elite urbana. Mesmo que não tenha sido essa a intenção primordial, o valor do terreno fatalmente aumentaria devido aos tributos cobrados, a outorga onerosa e a contrapartida social imposta especificamente para este perímetro, devido à grande área de lote necessária para uma ocupação mais reduzida, e à necessidade de repassar toda essa compensação para o consumidor.

Deste modo, comprova-se o que foi afirmado anteriormente, sobre a não-neutralidade das ações do Estado, no que tange à igualdade de benefícios para todas as classes sociais. As áreas onde há maior possibilidade de concentração de capital monopolista (produção, comercialização e consumo) são privilegiadas no que se refere ao direcionamento da legislação urbanística, e consequentemente em relação aos investimentos estatais e estratégias para provimento de infraestrutura.

[29] Considerando os valores praticados em 2010, o montante de R$5.268,00 corresponde a 10,32 salários mínimos.

4.3 Perfil da verticalização no Altiplano

No âmbito do mercado imobiliário, observa-se no Bairro Altiplano a formação de um cenário ainda não presenciado na cidade de João Pessoa. O processo de expansão que ora se desenrola caracteriza-se por uma produção sem precedentes em escala e em complexidade dos novos empreendimentos que ali se instalam, mobilizando uma considerável extensão do espaço, agregando unidades residenciais de alto luxo, escritórios e áreas comerciais voltados para a elite, e oferta de amenidades e serviços como áreas para a prática de esporte e lazer. A observação do Mapa 35 permite-nos ter uma noção de como tem sido marcante a ocupação dos edifícios dentro da área adensável, uma vez que quase todos foram lançados depois do decreto de 2007.

A partir da pesquisa realizada nos alvarás de construção concedidos pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, foi possível construir um perfil das unidades que estão sendo construídas no Altiplano, com o intuito de compreender os rumos que tem tomado o processo de verticalização ora abordado.

Um dos primeiros questionamentos surgidos neste momento consistiu em averiguar se era possível perceber mudanças na tipologia dos apartamentos construídos ao longo dos anos, desde que foi liberado o adensamento no Bairro.

Constatou-se que os primeiros prédios lançados foram propositadamente colocados no mercado visando a camada mais abastada da sociedade, com apartamentos amplos contendo entre 300m² e 450m², como é o caso do Saint Michel Boulevard, lançado em 2007 (Figura 59), do Tours Mont-Blanc, lançado em 2008 (Figura 60), entre outros. Observou-se que estes apartamentos possuíam uma média de 4 suítes, sendo uma máster, sala para pelo menos 3 ambientes, escritório, varanda gourmet, área de serviço ampla com dependência de empregada e despensa.

Figura 59: Planta baixa do Edifício Saint Michel Boulevard, com 452m² (área computada pela PMJP).

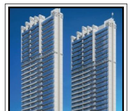
Fonte: Website da Construtora Enger.
Disponível em: <www.costrutoraenger.com.br> Último acesso: JUL/2013.

MAPA 35 - LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS - USO (R6)

01 Alliance Mix José Olympio
Processo nº: EM ANÁLISE | Sem Informações

02 Mansões Heron Marinho
Processo nº: 2010 / 044156 | 37 Pavimentos

03 Residencial Renoir
Processo nº: Não Encontrado | 16 Pavimentos



04 Next Towers
Processo nº: 2012 / 133036 | 36 Pavimentos

05 Residencial Liège
Processo nº: 2012 / 086292 | 50 Pavimentos

06 Residencial Cézanne
Processo nº: Não Encontrado | 19 Pavimentos

07 Maison de Florence
Processo nº: Não Encontrado | 25 Pavimentos

08 Ultramare Class Residence Club
Processo nº: 2008 / 023491 | 36 Pavimentos

09 Alliance Plaza
Processo nº: 2011 / 139670 | 35 Pavimentos

10 Grandmare Club
Processo nº: 2010 / 120024 | 34 Pavimentos

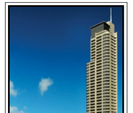
11 Aquamare Club Residence
Processo nº: 2009 / 098534 | 31 Pavimentos

12 Saint Michel Boulevard
Processo nº: 2010 / 044156 | 35 Pavimentos

13 Residencial Villa do Alto
Processo nº: Não Encontrado | 07 Pavimentos

14 Residencial Villa Fiori
Processo nº: Não Encontrado | 06 Pavimentos

15 Netanyahu Residence
Processo nº: Não Encontrado | 35 Pavimentos



16 Tour Geneve
Processo nº: 2011 / 018723 | 46 Pavimentos

17 Fontana Di Mare
Processo nº: Não Encontrado | 13 Pavimentos

18 Maralto Prime Residence
Processo nº: Não Encontrado | 35 Pavimentos

19 Tours Mont Blanc
Processo nº: 2008 / 044148 | 36 Pavimentos

20 Residencial Yahweh
Processo nº: Não Encontrado | 31 Pavimentos

21 Saint Germain Boulevard
Processo nº: 2011 / 019132 | 38 Pavimentos

22 Porto Dalian Eco Residence
Processo nº: 2009 / 111864 | 23 Pavimentos

23 Almanara Residence
Processo nº: 2012 / 000901 | 27 Pavimentos

24 Montalcino Residence
Processo nº: 2012 / 070125 | 26 Pavimentos

25 Altiplano Residence Club
Processo nº: 2011 / 097073 | 35 Pavimentos

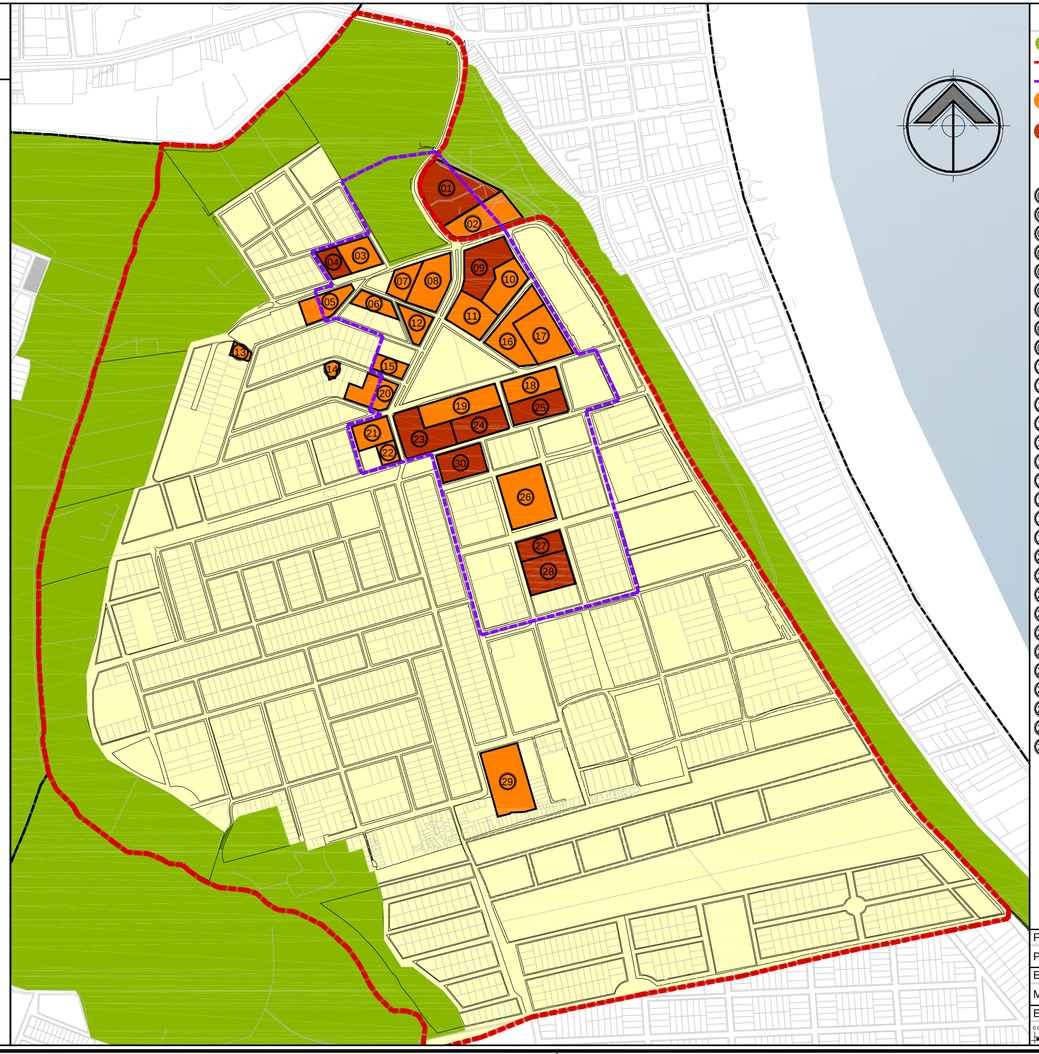
26 Greenmare Residence
Processo nº: 2011 / 047622 | 26 Pavimentos

27 Edifício Pathernon (AINDA SEM ALVARÁ)
Processo nº: EM ANÁLISE | 18 Pavimentos

28 Altavista Residence
Processo nº: EM ANÁLISE | 30 Pavimentos

29 Residencial Arizona
Processo nº: 2008 / 073176 | 26 Pavimentos

30 Palazzo di Toscana
Processo nº: EM ANÁLISE | 34 Pavimentos



LEGENDA

- Zona Especial de Preservação
- Limite do Bairro Altiplano
- Limite de Zona Adensável
- Edifícios concluídos ou com obras em andamento.
- Edifícios com obras ainda não iniciadas.

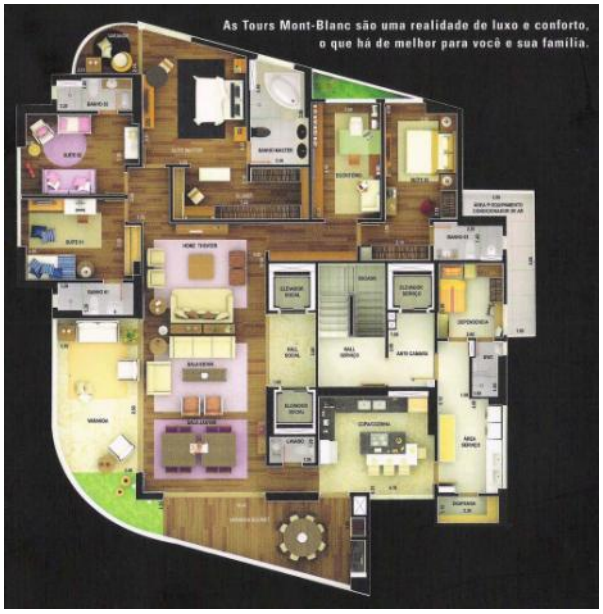
01 Alliance Mix José Olympio
02 Mansões Heron Marinho
03 Residencial Renoir
04 Next Towers
05 Residencial Liège
06 Residencial Cézanne
07 Maison de Florence
08 Ultramare Class Residence
09 Alliance Plaza
10 Grandmare Club
11 Aquamare Club Residence
12 Saint Michel Boulevard
13 Residencial Villa do Alto
14 Residencial Villa Fiori
15 Netanyahu Residence
16 Tour Geneve
17 Fontana Di Mare
18 Maralto Prime Residence
19 Tours Mont Blanc
20 Residencial Yahweh
21 Saint Germain Boulevard
22 Porto Dalian Eco Residence
23 Almanara Residence
24 Montalcino Residence
25 Altiplano Residence Club
26 Greenmare Residence
27 Edifício Pathernon
28 Altavista Residence
29 Residencial Arizona
30 Palazzo Di Toscana

Fonte:
PMJP- Secretaria de Planejamento

Edição:
Maria Andreína Moreira Fernandes

Escala Gráfica | Data
0 100m 200m
Junho / 2013

Figura 60: Planta baixa do Edifício Tours Mont Blanc, com 317m² (área computada pela PMJP).



Fonte: Website da Construtora TWS. Disponível em: < http://www.tws-empreendimentos.com.br/br/mont-blanc.php> Último acesso: JUL/2013.

Como já foi assinalado anteriormente, a saturação dos bairros mais valorizados da cidade suscitou na elite pessoense uma ansiedade pelo surgimento de uma área que suprisse os seus anseios por exclusividade, segurança e tranquilidade. Uma parcela desta classe social já encontrava essas necessidades atendidas na aquisição de lotes nos Condomínios Fechados Horizontais, que vêm se disseminando no setor Sul da cidade desde o início dos anos 2000. Tais condomínios são construídos com estrutura completa de lazer, e são vendidos sob um forte apelo publicitário voltado para a garantia de segurança. O medo da violência urbana nas cidades brasileiras de médio e grande porte tem feito com que muitas famílias abandonem cada vez mais o lazer dos espaços públicos, optando pela diversão proporcionada pelo ambiente privado[30].

Diante desse cenário e mediante a liberação da verticalização no Bairro do Altiplano, surgem empreendimentos habitacionais que incrementam a oferta de espaços de uso coletivo, incluindo itens de lazer e serviços voltados para atender a essa demanda.

[30] Algumas pesquisas feitas com moradores de condomínios fechados têm revelado que o "medo" da violência urbana é algo criado e propagado pela mídia e também pelos incorporadores mobiliários. Mesmo havendo um indicador de homicídios considerado elevado em João Pessoa (75,8 homicídios por 100 mil habitantes de acordo com o DataSus, 2011), não podemos afirmar que as pessoas que procuraram morar em condomínios fechados são vítimas desta violência. Spósito e Goes (2012), em relatório de pesquisa, ao estudarem as cidades médias paulistanas revelam que o argumento maior dos moradores é a violência, entretanto as cidades pesquisadas tem apontado cada vez menos números de assaltos, roubos e homicídios. Entende-se que esta temática poderá ser melhor explorada por outros estudos.

> As construtoras e imobiliárias têm identificado nos últimos anos, esta busca por novidades e diferenciais nos clientes. Não basta comprar um apartamento. Os consumidores sempre procuram os diferenciais nos quais se adaptam sua família e suas necessidades. (Matéria publicada no site da Imobiliária Teixeira de Carvalho em 29/04/2012[31])

O grande diferencial apresentado por esses novos empreendimentos, denominados "*Club Residence*", é a diversidade de espaços projetados, abrangendo as mais variadas atividades de lazer, serviços, convivência, além das tecnologias inovadoras utilizadas na execução da obra. Os condomínios planejados para famílias de médio e alto padrão possuem uma tipologia mais verticalizada, que contribuem para conferir maior status ao edifício, e também libera mais espaço para a área comum.

As fichas de identificação de empreendimento, concentradas no Anexo IV desta dissertação, possuem um campo onde são discriminados os itens da área de lazer de cada edifício catalogado. Observa-se que no Altiplano, todos os empreendimentos construídos a partir do decreto que liberou o adensamento adotaram esse conceito no planejamento de suas áreas de lazer.

Uma das razões que facilitaram essa configuração certamente foi a normatização imposta pela prefeitura, ao delimitar os tamanhos mínimos de terreno entre 1.250m² e 5.000m² de acordo com a sua localização no zoneamento. Como a área dos terrenos existentes dentro do perímetro adensável já era bastante generosa, e a taxa de ocupação proposta variava em torno de 20 a 30%, fatalmente iriam sobrar grandes espaços para tais áreas de lazer.

Figura 61: Planta baixa publicitária da área de lazer do Edifício Mansões Heron Marinho.

Fonte: Website do empreendimento Heron Marinho. Disponível em: <http://www.heronmarinho.com.br/> Último acesso: JUL/2013.

[31] IMOBILIÁRIA TEIXEIRA DE CARVALHO. **Prédio inteligente e espaço para animais de estimação são novidades no mercado imobiliário**. Disponível em: <http://www.teixeiradecarvalho.com.br/noticias> Último acesso: 10 out. 2012

Figura 62: Planta baixa publicitária da área de lazer do Edifício Altiplano Residence Club.

Fonte: Website da Construtora Dimensional. Disponível em: <http://www.dimensionaljp.com.br> Último acesso: JUL/2013.

Figura 63: Planta baixa publicitária da área de lazer do Edifício Next Towers Smart Home.

Fonte: Website da Construtora Fibra. Disponível em: <http://fibraconstrutora.com.br/imovel/imovel/next-towers/> Último acesso: JUL/2013.

Os primeiros lançamentos, além de oferecerem o conceito de *Club Residence* para as áreas coletivas, possuíam também áreas privativas bastante generosas, como já foi comentado, apresentaram índice de vendas bastante elevado. No entanto, com o passar do tempo, começa-se a observar uma desaceleração na comercialização dessas unidades. Uma das preocupações refletidas nas falas dos representantes de imobiliárias é a possível

falta de demanda capaz de absorver todo esse volume de unidades disponibilizadas no mercado a preços elevados.

A rápida valorização no preço dos imóveis da área em estudo resultou em investimentos excessivos no setor imobiliário, levando corretores a especularem sobre a formação de uma possível "bolha imobiliária".

> Diante da facilidade da permuta em área, as construtoras como não desembolsavam o dinheiro e estavam tendo facilidade de vender, eles produziram mais do que queriam até. Por conta de um suposto aquecimento do mercado, que isso eu tenho pra mim que é uma bolha. Isso é uma bolha, eu vou lhe explicar por que. Como é que se justifica um aumento exagerado do valor do m², que a 7 anos atrás o valor do apartamento era 1.000 reais? Hoje é 6, 7. Então você vê que não justifica. Não houve um movimento na economia nem aumento absurdo de matéria prima nem de mão de obra, nem dos próprios terrenos que justificasse isso. (Entrevistado I-02, em 22/12/2012)

Apesar dos representantes de algumas construtoras não admitirem diretamente, constata-se desde já o esfriamento das vendas, chegando à quase estagnação em algumas tipologias que se diferenciam em relação à área, tecnologias utilizadas na construção e consequentemente, preço do metro quadrado. Teme-se uma possível crise no setor da construção civil de edificações residenciais multifamiliares causada justamente pelo excesso de oferta.

Para o entrevistado I-19, tal situação não caracteriza necessariamente uma bolha imobiliária. Segundo o tecnólogo em negócios imobiliários, é normal que haja esse esfriamento nas vendas, uma vez que o estopim inicial foi muito grande. Para ele, o mercado, representado pelas incorporadoras, é flexível o bastante para perceber a necessidade de variação de tipologias, no intuito de atingir também outros nichos da sociedade. Por conta disso, os próprios empreendedores imobiliários, já sentindo essa defasagem, têm colocado em cena outras tipologias de edifícios, visando diversificar o público consumidor dos imóveis, buscando contornar essa crise iminente.

Apresentamos a seguir o Quadro 6 contendo a quantidade de lançamentos por ano, de acordo com a tipologia dos apartamentos. Utilizou-se como dado de análise o número de dormitórios contidos nas unidades por esta ser uma das características mais evidentes de variação do público-alvo a que se destinam.

O cenário observado nos permite inferir que mesmo que ainda se construam os apartamentos de grandes dimensões, são lançados atualmente edifícios contendo unidades menores, como o Almanara e o Next Towers, com área variando entre 70m² a 110m² (Figuras 64 e 65). Ao analisar as plantas destes apartamentos, percebemos que os espaços são notadamente diminuídos, varandas, cozinhas e áreas de serviço se tornam mais compactas e a quantidade de dormitórios confirma essa redução.

Quadro 6: Variação do número de empreendimentos lançados de acordo com quantidade de dormitórios entre o ano de 2006 e o primeiro semestre de 2013.

Nº DE EMPREENDIMENTOS LANÇADOS DE ACORDO COM TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS (Nº DE DORMITÓRIOS)			
Ano Lançamento	2 dormitórios	3 dormitórios	4 dormitórios ou +
2006			1
2007			1
2008		1	3
2009		1	2
2010		1	4
2011		1	3
2012	1	3	3
2013	1	1	

Fonte: Pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizada pela empresa Fábio Henriques - Tecnólogo em Negócios Imobiliários (2006 a 2013). Elaborado pela autora, 2013.

Figura 64: Planta baixa do apartamento de 71,90m² (área computada pela PMJP). Ed. Next Towers.

Fonte: Website da Construtora Fibra. Disponível em: <http://fibraconstrutora.com.br/imovel/imovel/next-towers/> Último acesso: JUL/2013.

Figura 65: Planta baixa do apartamento de 68,24m² (área computada pela PMJP) do Ed. Almanara.

Fonte: Website da Vertical Engenharia. Disponível em: <http://www.verticalengenharia.com.br/imovel/almanara-residence/> Último acesso: JUL/2013.

É importante ressaltar que mesmo buscando um público diferente, estes empreendimentos permanecem com o perfil de *Club Residence* e o preço por metro quadrado também não diminui. São apartamentos voltados para a família moderna que prefere praticidade e dimensões reduzidas, mas que não abre mão de conforto e *status*.

> A gente tem tentado gerar um programa que não tivesse oferta no local, com apartamentos de cerca de 80 m² e sem dependência de empregada. [...] É um padrão da família moderna. Uma apartamento mais resumido, mas que pode atender a um novo tipo de família. (Entrevistado A-20, em 04/06/2013)

Neste cenário, constatam-se empresas que não tinham no seu histórico a experiência em construir dentro desse formato, tendo que se adaptar para atender à variação de perfil mercadológico que se constituiu no Altiplano. Observa-se então, uma considerável variedade de empresas atuantes, sendo que algumas detêm certo monopólio de empreendimentos.

Quadro 7: Relação das empresas e perfil dos empreendimentos lançados no Altiplano entre 2006 e o primeiro semestre de 2013.

	Lançamento	Ano	Área das U.H.(m²)[32]	Nº unidades lançadas	Valor/m² no lançamento (R$)
MASHIA	Netanyahu Residence	2006	381,34	35	2.255,00
	Residencial Yaweh	2008	223,00	62	3.861,88
ENGER	Saint Michel Boulevard	2007	426,60	33	2.437,77
ALLIANCE	Ultramare	2008	125,90 a 273,50	140	3.044,31
	Aquamare	2010	87,87 a 131,00	150	3.334,05
	Fontana di Mare	2010	245,39 a 301,16	48	3.960,90
	Grandmare	2010	124,97 a 162,66	132	3.369,74
	Heron Marinho	2010	510,10	35	4.614,12
	Greenmare	2011	135,03	88	3.897,04
	Alliance Plaza	2012	133,04 a 268,99	110	5.109,05
TWS	Tours Mont Blanc	2008	332,80	68	3.303,50
	Tour Geneve	2011	160,44 a 413,50	91	4.724,46
META	Arizona	2009	80,00	200	2.317,29
VERTICAL	Altavista	2009	307,00 a 319,00	56	2.756,87
	Almanara	2012	72,24 a 108,25	152	5.338,57
	Montalcino	2012	126,21 a 177,89	100	4.261,94
BRASCON	Maison de Florence	2009	91,94	100	2.995,73
UNIDADE	Porto Dalian	2010	134,40	44	2.797,67
ABC	Residencial Maralto	2011	245,00	70	3.915,31
ÁGUA AZUL	Saint Germain	2011	220,60	72	3.474,18
DIMENSIONAL	Altiplano Residence Club	2012	212,00	68	4.270,75
GBM	Residencial Liége	2012	86,80	188	5.046,15
FIBRA	Next Towers	2013	71,90 a 91,70	216	4.587,42

Fonte: Pesquisa de mercado do SINDUSCON-JP realizada pela empresa Fábio Henriques - Tecnólogo em Negócios Imobiliários (2006 a 2013).

[32] As áreas apresentadas nesta tabela são baseadas no registro do SINDUSCON-JP, que possui metodologia de mensuração diferente daquela utilizada pela Prefeitura de João Pessoa.

Através da observação do Quadro 7, e tomando por base o que foi apresentado no Capitulo 02 desta dissertação, quando se falava no provimento de comércio e serviços para o Altiplano, concluímos de que com a nova demanda populacional (aproximadamente 2.045 unidades lançadas), cria-se a necessidade de incremento nessa estrutura de apoio ao Bairro.

Atualmente, a legislação é proibitiva em relação a alguns usos como comércio e serviços de bairro[33], que se mostram essenciais ao cotidiano de qualquer setor em que se constitua vizinhança. É possível que com o passar do tempo essa necessidade se torne evidente e inevitável, levando a mais uma modificação na Lei, visando atender à demanda da sociedade.

Entretanto, cabe destacarmos aqui uma situação diferenciada que se constitui naquele espaço. Ainda que na atualidade sejam proibidos os usos supracitados, algumas empresas encaminharam para aprovação pela prefeitura projetos com o uso misto: unidades residenciais, comerciais e de serviços dentro de um único empreendimento.

Figura 66 e Figura 67: Anúncios publicitários do empreendimento Tour Geneve ressaltando o pioneirismo na tipologia *Mix Building* em João Pessoa e a localização privilegiada.

Fonte: Folder publicitário. TWS Empreendimentos.

[33] O Decreto 5844/2005 permite a instalação do uso comércio local e serviço local, que abrange empreendimentos de até 250m². O uso comércio de bairro e serviço de bairro compreende estabelecimentos entre 250m² e 1.300m². (PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 2001)

O pioneiro neste intento foi o edifício Tour Geneve, da Construtora TWS Empreendimentos. O projeto do complexo conta com um setor comercial contendo lojas e serviços como padaria, farmácia, livraria, academia de ginástica entre outros; um setor empresarial, com 5 andares de salas com facilidades de acesso; e por fim um setor residencial com apartamentos contendo de 160 a 410m² sob o conceito de planta livre, além de uma área de lazer para os condôminos dentro de elevados padrões *Club Residence*. A característica predominante nessa proposta é a união das três tipologias, comercial, serviços e residencial, numa única edificação, classificando-a no conceito *Mix Building*.

Tratando-se de um caso que fugia à regularidade do setor responsável pela análise dos projetos, a proposta foi encaminhada para o CDU (Conselho de Desenvolvimento Urbano – ver Capítulo 3), que emitiu parecer favorável à sua implantação. Outro fator que influenciou na aprovação deste empreendimento foi a intenção, desde seu planejamento inicial, de construir visando a obtenção do Selo AQUA. Trata-se de um referencial técnico brasileiro concedido pela Fundação Vanzolini, uma instituição privada, sem fins lucrativos, criada e gerida pela USP, que através da gestão do projeto e da obra, visa garantir a Alta Qualidade Ambiental em empreendimentos de construção. Se concluído dentro dos pré-requisitos almejados, o Tour Geneve será o primeiro prédio da Paraíba detentor deste selo de certificação sustentável.

> Sua avaliação vai muito além dos requesitos básicos de economia de luz e água, e compreende uma avaliação de 14 categorias no empreendimento e em todas as fases do projeto, inclusive após a entrega. O selo AQUA também determina exigências no projeto e na execução que visam melhores condições no conforto, saúde e estética para o cliente. (Divulgação do empreendimento Tour Geneve. Fonte: Disponível em: <http://www.tws-empreendimentos.com.br/tourgeneve/aqua.php> Último acesso: JUL/2013.)

Após a aprovação deste empreendimento nas reuniões do CDU, outras construtoras seguiram a mesma tipologia *Mix Building*, inclusive em outros bairros de João Pessoa. No Altiplano, destacamos a Alliance, que propôs o Alliance Plaza Home & Bussiness (Figura 68), contemplando residência, comércio e serviços, e a Vertical Engenharia, que trouxe para o mercado o Edf. Almanara, com um pequeno centro comercial aberto ao público no térreo da edificação.

Ainda não se tem resultados suficientes para atestar se essa tipologia será bem aceita pela população de João Pessoa, e os desdobramentos dessa ocupação, uma vez que no presente momento os três empreendimentos encontram-se em fase inicial de construção.

Figura 68: Propaganda de empreendimento do Altiplano na capa de revista de circulação local, com destaque para a tipologia de *Mix Building*.

Fonte: Revista Negócios Imobiliários, João Pessoa, mai.2012

O que chama a atenção nestes casos é a liberação por parte da Prefeitura de situações contraditórias, em que determinado uso isolado não seria permitido, mas quando inserido num grande empreendimento, passa a ser aprovado.

Alem desta, outras incongruências são encontradas quando se começa a estudar mais afundo a produção do Bairro:

Citamos inicialmente o caso do edifício Renoir, construído no início da década de 1990. Comparando sua localização no Mapa de Localização das Edificações Residenciais de Uso R6 (Mapa 35) com o Mapa de Zoneamento Urbano de 1975 (Mapa 22), que era a normativa em vigor na época da construção do prédio, observamos que o empreendimento foi proposto para uma área considerada Zona Especial de Preservação, onde não era permitido tal uso. Além disso, havia um entrave judicial referente à locação do lote no qual a Prefeitura alegava que a delimitação do terreno contida no projeto estaria invadindo área de via pública.

O debate sobre a aprovação desse edifício tomou grandes proporções na mídia da época, sendo foco de contestação entre políticos e ambientalistas que se mostravam contra a sua construção, alegando a violação das leis ambientais. Tal discussão resultou numa liminar que determinava a aprovação do alvará. Segundo entrevista com os primeiros moradores do condomínio, após várias tentativas de acordo junto à Prefeitura, o Termo de

Habite-se da edificação só foi liberado em 2008, quando já haviam instalado residência há mais de 10 anos no local.

Outra situação a ser destacada é um questionamento referente à construção do Netanyahu Residence. O prédio foi lançado em 2006, ou seja, antes da publicação do decreto que liberou o adensamento (Decreto nº 5844/2007), porém depois do decreto do Parque Cabo Branco (Decreto nº 5363/2005) que modifica algumas zonas e usos do Altiplano. Esse decreto publicado em 2005 limita a construção de edificações verticais no Bairro para até 5 pavimentos. Como não foi encontrado o processo de Alvará deste edifício na Prefeitura de João Pessoa, e o representante da construtora responsável pela obra não aceitou conceder entrevista para a pesquisa, resta-nos a incógnita se a permissão para tal construção foi realizada dentro da lei, ou se ocorreu algum tipo de concessão especial.

Ao mencionarmos a possibilidade de ocorrência dessas concessões, remontamo-nos a mais uma situação descoberta durante esta pesquisa. Durante a busca pelos alvarás concedidos no Bairro Altiplano entre 2005 e 2012, foi encontrado o Termo de Permissão de Uso de Área Pública nº 055/2010, que trata da cessão temporária por parte do município de uma área urbana destinada para uso de praça pública à empresa TWS Brasil Imobiliária Investimentos e Participações Societárias Ltda. De acordo com o documento, a gleba localizada entre a Av. João Ciryllo da Silva e a Rua Poeta Targino Teixeira denominada de Praça das Nações com área de 5.995,23m², é cedida por um prazo de 3 anos, renovável a critério da prefeitura, para construção do stand de vendas e apartamento decorado da construtora.

Como contrapartida para essa permissão, a TWS se responsabiliza pela construção, paisagismo e manutenção da Praça das Nações após o desmonte do stand de vendas. Ainda que tal permissão seja prevista no Art. 94 da Lei Orgânica Municipal, observa-se claramente a manipulação de um objeto público em benefício de uma única empresa particular. A construtora, além de obter concessão para usufruir de terreno público, constrói o stand de vendas numa zona onde o uso empregado não é permitido, visto que trata-se de uma área inserida no Setor de Amenização Ambiental.

Por fim, remontamos ao questionamento da decisão tomada no ato do Decreto 7073/2010, mencionado no Capítulo 3. A alteração no zoneamento do Altiplano que transformou uma quadra antes considerada Zona Especial de Preservação em Setor Residencial Especial e em Zona Axial possibilitará que se construam edifícios numa área que causará provável dano ambiental. Sabemos que o manejo de determinadas áreas da cidade se faz necessário para atender a fluidez dos processos de urbanização, e que novos estudos sobre determinados setores podem viabilizar novas possibilidades de ocupação.

Entretanto, assistimos no Altiplano as áreas e os argumentos de proteção ambiental sendo subtraídos pouco a pouco, em detrimento dos interesses do mercado.

Além de todas essas situações que foram mencionadas, enxergamos o próprio Decreto Nº 5844/2007 como a grande contradição praticada naquele local. A ordem natural de qualquer plano urbano é que se incentive o adensamento de áreas já providas de infraestrutura e condições de atender à nova demanda social que se pretende implantar. Entretanto, no Altiplano foi liberada uma área que em nada tinha de melhoria em relação ao restante do Bairro, e o que se observa atualmente é uma corrida contra o tempo para que o espaço se adeque ao novo contingente populacional emergente.

No Capítulo 3 constatamos que esta liberação foi realizada mediante um acordo entre a Prefeitura e os representantes da construção civil no qual estes últimos se comprometeriam em prover o Bairro da infraestrutura necessária para tal ocupação. No que coube ao poder público, foi liberada a primeira parte do esgotamento sanitário, mas a população, especialmente aqueles que residem no conjunto habitacional, ainda aguarda a implantação do restante do sistema, na expectativa de que este não tenha sido um benefício unicamente voltado para a área verticalizada. Quanto ao abastecimento d'água para o Bairro, técnicos da CAGEPA afirmam que certamente necessitará de um incremento nos próximos anos, pois o projeto das tubulações existentes não foi planejado para atender à demanda emergente. O poder público ainda não se pronunciou oficialmente em relação a este quesito.

Os problemas relacionados ao tráfego ainda são uma preocupação dos moradores do Altiplano. A duplicação da Av. João Cyrilo da Silva mencionada no Capítulo 3 tem resolvido paliativamente a situação, mas o problema persiste uma vez que não houve alterações efetivas no girador da Av. Beira-Rio, que dá acesso ao Bairro. Além disso, após a conclusão da construção dos edifícios aprovados pela Prefeitura, o número de carros que será acrescido à circulação da via é alarmante. Tomando por base apenas os prédios que tiveram seus alvarás encontrados e catalogados na PMJP, construímos um quadro que traz uma mensuração desses números (Quadro 8).

Através da observação do quadro 8, torna-se concreta a preocupação com o fluxo de veículos que irá circular no Bairro quando todos os condomínios forem liberados.

Quadro 8: Quantidade de habitantes e veículos que serão acrescentados ao cotidiano do Altiplano após a conclusão das obras aprovadas até maio de 2013 pela Prefeitura Municipal de João Pessoa.

EDIFICIO	Nº UNID. HABIT.	VAGAS DE GARAGEM
Netanyahu Residence	35	Alvará não localizado
Residencial Yaweh	62	Alvará não localizado
Saint Michel Boulevard	33	136
Ultramare	140	358
Aquamare	150	310
Fontana di Mare	48	Alvará não localizado
Grandmare	132	297
Heron Marinho	35	216
Greenmare	88	273
Alliance Plaza	110	260
Tours Mont Blanc	68	225
Tour Geneve	91	391
Arizona	200	406
Altavista	56	Processo em análise
Almanara	152	309
Montalcino	100	293
Maison de Florence	100	Alvará não localizado
Porto Dalian	44	101
Residencial Maralto	70	Alvará não localizado
Saint Germain	72	292
Altiplano Residence Club	68	**264**
Residencial Liége	188	**399**
Next Towers	216	**494**
TOTAL	**2.261**	**5.024**

Fonte: Vagas computadas nos alvarás de construção fornecidos pela PMJP, 2013.

Ao final do ano de 2011 circulou na mídia a notícia de que havia sido assinado um convênio entre a Prefeitura Municipal de João Pessoa, na figura do então prefeito Luciano Agra, e o Governo da Paraíba, sob responsabilidade de Ricardo Coutinho, que propunha um projeto de conexão viária entre os Bairros Castelo Branco, Bancários e Altiplano.

Buscando alternativas para melhorar a mobilidade urbana, o governador Ricardo Coutinho afirma em entrevista publicada em dezembro de 2011:

> O aumento do número de veículos faz com que as nossas principais avenidas estejam completamente inviabilizadas em alguns locais. A Beira Rio, dando acesso ao Altiplano, é um dos espaços com maior ocupação progressiva ao logo desses últimos tempos. Efetivamente precisamos ter uma alternativa à Beira Rio. Essa alternativa será as Vias do Atlântico. Vai se poder sair de toda a zona Sul da cidade, atingir o HU (Hospital Universitário) e de lá, em um curto espaço de um quilômetro chegar ao Altiplano. (Artigo publicado no Portal Paraíba Já em 26/12/2011[34])

Denominado "Vias do Atlântico", o projeto foi elaborado em trabalho conjunto entre a Secretaria de Planejamento (SEPLAN), Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA) e a Superintendência de Transportes e Trânsito (STTrans) do Município. As obras ficariam sob responsabilidade do Departamento de Estradas e Rodagem (DER).

> O "Vias do Atlântico" integra o projeto "Caminho Livre", também da PMJP. Com as intervenções previstas, será criada uma rota de alternativa de acesso aos bairros da zona Sul, iniciando pelos Bancários e também dessa região da cidade até o Altiplano Cabo Branco. A obra consta da implantação de prolongamento de avenidas, pistas duplas, giradouros, ciclovias, canteiros e corredores. (Artigo publicado no website do Orçamento Participativo, PMJP[35])

O objetivo proposto neste projeto seria aperfeiçoar o fluxo de veículos entre esses bairros, atenuando os efeitos do trânsito cada vez mais conturbado na cidade de João Pessoa. Entretanto, em julho de 2013, um ano e meio depois da assinatura do convênio, a Secretaria de Estado de Comunicação Institucional informa ao Jornal da Paraíba[36] que o projeto ainda se encontra na prefeitura de João Pessoa, não tendo sido encaminhado ao DER. Segundo a Secretaria, para que se iniciasse a execução das obras, caberia à PMJP "cumprir com dois pré-requisitos: desapropriar a área das obras e conseguir a licença ambiental, conforme acordo firmado no contrato de parceria". Mediante entraves junto aos órgãos ambientais, ambas as ações, entretanto, não foram cumpridas até o presente momento, impossibilitando o início das obras.

A mesma reportagem traz um posicionamento do então Secretário de Planejamento do município, Rômulo Polari: "Ainda estamos analisando a situação desse convênio, porque o projeto não foi elaborado na nossa gestão. Por enquanto ainda não tem previsão para as obras". Recaímos mais uma vez em um dos problemas citados no Capítulo 3 que interferem

[34] PORTAL PARAÍBA JÁ. **Assinado convênio que liga Zona Sul ao Altiplano**. Disponível em: <http://www.paraibaja.com.br/?p=noticia_int&id=17468> Último acesso: JUL/2013

[35] PMJP. Obra que liga o Castelo Branco ao Altiplano terá início no próximo semestre. Disponível em: <http://op.joaopessoa.pb.gov.br/?p=1737> Último acesso: JUL/2013

[36] De acordo com matéria publicada em 02/07/2013, disponível em: http://www.jornaldaparaiba.com.br/noticia/108851_projeto-vias-do-atlantico-nao-sai-do-papel Último acesso: JUL/2013

diretamente no bom andamento do planejamento e da gestão da cidade: a falta de continuidade das decisões tomadas mediante a mudança de lideranças políticas.

Ao ser questionado sobre esse assunto na entrevista concedida para esta pesquisa em julho de 2013, Luciano Agra, ex-prefeito da cidade, mostra-se bastante seguro a respeito da eficácia da duplicação da Av. João Cyrilo da Silva, e surpreendentemente afirma não haver necessidade da efetivação imediata do projeto "Vias do Atlântico". O ex-prefeito defende que o planejamento de uma via é uma ação muito precisa, e que para uma via como a Av. João Cirylo da Silva ser considerada "saturada", seria necessário uma população muito maior do que aquela que se deslocará para o Altiplano. Reafirmamos, entretanto, que o problema maior está no acesso à avenida através do girador da Av. Beira Rio. Este, sim, é um espaço que certamente deverá ser objeto de replanejamento urbano num futuro próximo.

O mais inquietante em todo esse contexto é que grande parte das obras que têm sido efetivamente realizadas até agora, desde a duplicação outrora mencionada, incluindo a execução de drenagem e calçamento de diversas ruas do Bairro, é fruto do acordo da contrapartida social, imputado como pré-requisito para aprovação dos empreendimentos multifamiliares dentro do perímetro adensável. Deste modo, coloca-se sob a responsabilidade da iniciativa privada uma tarefa que deveria ser do Estado. Já ressaltamos anteriormente que dentre as funções inerentes ao Estado na produção do espaço urbano está a implantação de infraestrutura nas áreas urbanas onde se pretende promover a ocupação (CORREA, 2005). Ainda que as contrapartidas sejam determinadas pelo Estado, como a obra é financiada pelas empresas particulares, torna-se confusa a atribuição das responsabilidades em relação à fiscalização da qualidade de sua execução, à cobrança de prazos e à possível necessidade de manutenção posterior.

Naturalmente, foge ao objetivo deste trabalho e da metodologia da análise da produção espacial urbana tecer julgamentos taxativos acerca de tais incoerências na administração pública. Numa cidade em potencial expansão como João Pessoa, onde atuam agentes dos mais variados e poderosos, apesar de sabermos que a produção do espaço urbano está relacionada a essas práticas, faz parte do nosso papel enquanto pesquisadores apresentar as múltiplas facetas deste processo.

Deste modo, ainda que se encontre um cenário complexo como o que é exposto, faz-se necessário ressaltar os inegáveis benefícios da proposta de zoneamento realizada no Altiplano. Mesmo com as sucessivas modificações de limites pré-estabelecidos, este sendo mantido o Setor de Amenização Ambiental implantado em 2005 com o objetivo de diminuir o impacto da urbanização sobre a falésia. O limite de 100 metros da barreira tem sido respeitado pelas novas edificações, e a aprovação dos novos empreendimentos para aquela

área tem sido cuidadosamente analisada pelo CDU levando em conta os possíveis impactos ambientais e na estrutura urbana.

O modelo de ocupação regulamentado prevê a obrigatoriedade de grandes áreas permeáveis nos lotes edificados e uma maior exigência em relação aos recuos mínimos e afastamentos entre os prédios. Durante a entrevista realizada, Luciano Agra ressalta que condicionando o índice de aproveitamento em 3 na maioria da área liberada, estará sendo diminuída em 25% a possibilidade de adensamento em relação ao que é praticado no restante da cidade, uma vez que o valor máximo de aproveitamento nas Zonas de Adensamento Prioritário é 4 em João Pessoa. Para ele, trata-se de um adensamento menos agressivo.

É bem possível que essas medidas conduzam a bons resultados do ponto de vista do conforto ambiental. Atualmente encontram-se em andamento várias pesquisas cujo objeto de estudo é o Bairro do Altiplano e o objetivo é analisar os resultados do processo de adensamento, sob diferentes pontos de vista[37]. No entanto, estas são pesquisas que ao invés de embasar o modelo de ocupação aplicado, estão sendo empreendidas após a construção dos edifícios.

Em entrevistas realizadas com arquitetos atuantes na área, é unânime a opinião de que o planejamento da cidade deve ser realizado a partir de dados cientificamente embasados, com projetos que apresentem transparência e clareza em relação às justificativas para determinadas mudanças.

> Eu acho que a verticalização, ela é necessária, inclusive. Não tem como você evitar a verticalização. Só que ela pode ser bem planejada. E o seu planejamento deve vir de uma base científica. Eu não sou contra o que estão fazendo no Altiplano. Não tenho o direito de ser contra, se eu não tiver uma base científica pra dizer "olha, isso aqui não é bom sob tal aspecto". [...] De repende pode acontecer: "aqui dá um resultado legal, em termos de ventilação, o que não quer dizer que seja uma ocupação boa só por causa disso". [...] Estudo científico: é o que eu acho que deveria nortear toda e qualquer decisão a respeito da cidade, do planejamento urbano, tinha que ser feita com uma base científica. E não dá pra você, em urbanismo, ficar "tentando pra ver se dá certo". (Entrevistado A-20, 04/06/2013)

Com base na apreensão dessa realidade, a pesquisa acadêmica poderia atuar como uma forte aliada no planejamento urbano a partir do momento em que fosse valorizada como instrumento anterior à tomada de decisões, servindo de base para as estratégias traçadas pela prefeitura, numa espécie de parceria que contribuiria para fundamentar a determinação das normativas. Seria relevante que tais pesquisas preliminares não se

[37] Além da presente dissertação de mestrado, apontamos em desenvolvimento: a tese de doutorado de Paulo Peregrino que aborda a circulação dos ventos a partir do cenário atual; a tese de Silvana Chaves que trata do conforto e segurança de pedestres no Bairro; e ainda outra tese, de Rafaela Claudino que pesquisa os resultados da dispersão de poluentes após o adensamento.

dessem somente no âmbito do conforto ambiental ou da infraestrutura urbana, mas abordassem as questões socioespaciais no sentido de enxergar a cidade de maneira mais abrangente, saindo do campo físico e adentrando nas relações sociais que afinal, são consequência, entre outros fatores, dos modelos de ocupação.

4.4 Um espaço exclusivo para a elite: processo de auto-segregação?

Levando em consideração a esfera da cidade, podemos inferir que todo o processo analisado até o presente momento resulta, sobretudo, num aprofundamento da separação espacial entre as distintas classes sociais. Para Botelho (2007), a hierarquização dos valores da terra e da moradia tem como produto a homogeneidade de determinadas áreas da cidade, que é acompanhada por uma fragmentação desses espaços, fazendo diminuírem cada vez mais as áreas de transição e de convívio entre as distintas classes socioeconômicas da sociedade. Observamos no Altiplano, processo semelhante ao que é detalhado pelo autor para a cidade de São Paulo:

> Ao mesmo tempo em que a distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta, e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se onipresentes nos shoppings centers, condomínios fechados e fortificados, nas áreas de lazer exclusivas para um determinado grupo social, etc." (BOTELHO, 2007, p.15)

Lefebvre (2000:1980) aponta para a existência de um processo triádico de homogeneização, fragmentação e hierarquização. A homogeneização é caracterizada pela repetição monótona de elementos no espaço, como rodovias ladeadas de indústrias, cidades verticais de concreto, ou grandes condomínios horizontais. A fragmentação se dá através da separação dos espaços para que sejam exercidas funções específicas como trabalho, moradia, lazer, etc., isolando-se por barreiras visíveis ou invisíveis. A hierarquização é o elemento que garante a dominação de determinados centros sobre os espaços "dominados", propiciando a segregação.

Essa tríade apresentada por Lefebvre assinala o surgimento da "não cidade" (ou *anticidade* de acordo com Lefebvre, 1991b; 1999). O encontro e a reunião de pessoas, o acesso aos equipamentos de consumo coletivo e a consequente troca de ideias entre os habitantes de uma mesma cidade se tornam cada vez mais restritos. Para Botelho (2007):

> Na medida em que o valor de uso subordina-se ao valor de troca, e a mercadoria generaliza-se no urbano, a cidade e a realidade urbana tendem a ser destruídas (Lefebvre, 1991b:6), pois a cidade não é vivida em sua totalidade, e sim fragmentariamente, e através de crescentes constrangimentos a seus habitantes. (BOTELHO, 2007, p.16-17)

No Altiplano, é possível presenciar a progressiva formação da tríade lefebvriana que se consolida no atual processo de reestruturação do Bairro. Fazendo uma breve recapitulação do processo de ocupação do bairro abordado no Capítulo 1, percebemos nitidamente a formação de quatro áreas homogêneas e distintas entre si, com características bem definidas em relação à hierarquização social, e que conferem ao bairro caráter fragmentado.

Inicialmente ocupado pelas famílias de classe média que adquiriram as unidades do Conjunto Habitacional, o bairro apresenta uma homogeneidade conferida pela padronização tanto das habitações unifamiliares projetadas no conjunto, quanto do perfil dos moradores que ali se instalaram. Observamos posteriormente a instalação das favelas, que caracterizaram o primeiro indício de fragmentação, na construção de um aglomerado com regras próprias de ocupação que se diferencia do padrão legal praticado na cidade. Os condomínios horizontais implantados nos anos 2000 atraem uma parcela da população com melhores condições econômicas que busca nos espaços intramuros um estilo de vida cultivado a partir da concepção de "cidade ideal". Apontamos por fim, o perímetro adensável incentivado pela prefeitura, permeado por edifícios de luxo que primam pela segurança, conforto e principalmente a autonomia de funções, no intuito de estabelecer relações internas cada vez mais independentes das interações com o restante da cidade.

A especificidade e seletividade criada nesses espaços voltados para e elite acaba sendo signo da diferenciação social que se almeja impor, participando daquilo que Botelho (2007, p. 79) chama de um "sistema de expressão e reiteração simbólica da hierarquia das situações de classe".

Isto resulta num processo de fragmentação em que se encontram, de um lado, as camadas superiores da sociedade apropriando-se de maneira cada vez mais exclusiva de espaços ligados ao consumo e à moradia de luxo, e de outro, as camadas populares conformando-se com seus espaços "particulares" da pobreza, excluindo-se umas às outras do convívio comunitário.

A esses condomínios fechados que incorporam moradia juntamente com trabalho, lazer e serviços, Caldeira (2000) denomina de "enclaves fortificados", descrevendo as transformações espaciais urbanas sob a perspectiva da exclusão e do encerramento, onde estratégias de proteção "... estabelecem diferenças, impõem divisões e distâncias, constroem separações, multiplicam regras de evitação e exclusão e restringem os movimentos." (CALDEIRA, 2000, p.09). No contexto da arquitetura e do urbanismo, essas transformações são observadas de maneira simbólica e física, enquanto forma e função, e podem ser associadas tanto a valores elitistas quanto populares.

A violência, as desigualdades sociais e a ampliação da segregação socioespacial urbana tem gerado um aumento na sensação de insegurança provocada na população residente das cidades contemporâneas. Somam-se a esses fatores, a manipulação estratégica da existência desses problemas sociais pelo *marketing* imobiliário e pelas agências privadas de segurança, estabelecendo no imaginário popular novos estilos de vida e modos de morar que garantam maior segurança e qualidade de vida.

> Nesta conjuntura, a insegurança opera como justificativa de novas formas de exclusão social, fato que resulta no expressivo aumento no número de espaços de usos privados, onde a oferta da perfeição utópica da convivência intramuros é transmitida pela imagem simbólica da liberdade, conforto, segurança e de uma melhor qualidade de vida, conquistando gradativamente a confiança da sociedade e induzindo a segmentação social. (MENEZES, 2013, p. 20)

Diante desse cenário, o que se observa é a substituição gradativa dos espaços públicos da cidade por lugares privados de uso coletivo e acessibilidade controlada. Tratam-se de shopping centers, centros comerciais, clubes ou condomínios habitacionais que são alimentados pelo mercado imobiliário como ambientes seguros e capazes de promover qualidade de vida aos seus usuários. A difusão dos condomínios fechados em João Pessoa segrega os grupos sociais em espaços privados, transformando drasticamente a vida e os espaços públicos da cidade. "Com a construção de enclaves fortificados, o caráter de espaço público muda, assim como a participação dos cidadãos na vida pública." (CALDEIRA, 2000, p.211).

Assim, a sociedade tende a se isolar cada vez mais em grupos de "semelhantes", cercando-se de muros e voltando-se para seus próprios interesses individuais. Essa população busca encontrar nos condomínios fechados as respostas para suas expectativas e anseios de um "padrão de vida ideal", profetizado pela mídia. Condensando múltiplos usos em seu interior, desde lazer, esportes, praças, e em alguns casos, comércio e serviços, acaba-se por construir micro-cidades dentro da própria cidade, gerando territórios segregados (ANDRADE e VIDAL, 2012, p.01).

> Decreta-se a 'morte da cidade'. As negatividades do urbano se realizam com a crescente fragmentação do espaço e segregação socioespacial, fruto da ação do capital monopolista e da ação/inação do Estado que favorece o capital imobiliário/financeiro. (BOTELHO, 2007, p.79)

A disseminação desses empreendimentos em João Pessoa não ocorre de maneira isolada apenas no Bairro do Altiplano, provocando sérias consequências sobre a paisagem

urbana, sua morfologia e vitalidade, criando espaços segregados física e socialmente[38]. Souza (2000, p. 197) aponta alguns fatores que têm contribuído para a consolidação do processo de auto-segregação das elites urbanas:

> 1) uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade, inclusive nas áreas centrais e nos bairros residenciais privilegiados mais tradicionais;
> 2) a deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental dos bairros residenciais privilegiados tradicionais, devido a congestionamentos, poluição do ar, etc;
> 3) a busca por uma maior "exclusividade" social;
> 4) eventualmente, a procura de novos espaços residenciais que apresentassem amenidades naturais; e
> 5) o aumento objetivo da criminalidade violenta e de problemas associados a estratégias e sobrevivência ilegais (como as "balas perdidas" de tiroteios entre quadrilhas rivais traficantes de drogas, a desvalorização de imóveis situados próximos a favelas etc.), e também da "sensação de insegurança" vinculada, com maior ou menor dose de realismo, à criminalidade objetiva.

Ao analisar individualmente cada um desses tópicos, chegamos à conclusão de que no Bairro do Altiplano, o processo de auto-segregação ocorre de maneira efetiva porque faz parte de um contexto urbano que contempla todos esses fatores.

Presenciamos inicialmente em João Pessoa uma área central bastante degradada, em constante processo de revitalização e reutilização dos espaços, onde o predomínio da função residencial para alta sociedade já se deslocou há mais de 30 anos para a orla marítima. Temos posteriormente a saturação na disponibilidade de lotes com potencial construtivo nos bairros privilegiados tradicionais da cidade de João Pessoa, como Tambaú, Cabo Branco e Manaíra.

As ocupações irregulares permeiam estes bairros, entre outros tantos da cidade, não se localizando em setores específicos. Manaíra, por exemplo, tem sido cada vez mais taxado como bairro perigoso e violento entre os próprios moradores. As várias praças existentes não chegam a ser verdadeiramente frequentadas pelos moradores locais, porque eles se sentem intimidados ao terem que "dividi-la" com a população da favela que percorre todo o limite oeste do bairro e faz uso destes locais, que afinal, são públicos. A crescente onda de insegurança gerada cria em certas camadas da sociedade o anseio de construir um lugar "exclusivo", onde pudessem conviver entre "iguais".

[38] Infelizmente não será possível adentrar acerca de outros processos de segregação existentes na cidade de João Pessoa, sob pena de fugirmos drasticamente ao objeto de estudo desta pesquisa. A intenção deste tópico tampouco é esgotar a discussão sobre a auto-segregação que ora ocorre no Altiplano, uma vez que é um tema bastante abrangente e complexo. Entretanto, não poderíamos deixar de mencioná-lo, por se tratar de um cenário que se evidencia e se mostra como consequência das ações dos agentes produtores daquele espaço.

Além disso, as condições gerais de habitabilidade e qualidade do meio ambiente são prejudicadas, inclusive em decorrência da legislação atualmente incidente na cidade. Cada vez mais se ocupa a máxima área permitida no lote, diminuindo as áreas permeáveis e os espaços verdes que antes traziam harmonia e conforto ao usuário. Além disso, o adensamento do espaço urbano traz como consequência a poluição sonora, congestionamentos no tráfego de veículos, entre outros problemas, diminuindo o clima de tranquilidade outrora existente na cidade.

Nesse contexto, cria-se no Altiplano uma atmosfera de preenchimento das necessidades almejadas pela sociedade de classe alta e média alta, como a segurança dada pelos enclaves-fortificados e o maior 'contato com a natureza', como aparece nos anúncios de empreendimentos imobiliários.

A exaltação das amenidades do sítio, como a valorização do verde, a proximidade com equipamentos urbanos recém-implantados – como a Estação Ciência – e a ideia de segurança e tranquilidade que é passada através dos meios de comunicação fazem com que esta área se torne cada vez mais requisitada pela população de renda mais elevada da cidade, bem como também atraia olhares de investidores externos. Percorrendo as ruas do bairro, ou folheando os jornais, é possível encontrar diversas propagandas que incentivam os investimentos no Altiplano, utilizando os apelos citados acima, explicitamente voltados para a população de alta renda. (Figuras 69, 70 e 71)

Figura 69: Fotografia da vista de entrada do Bairro do Altiplano desde a Avenida Beira Rio (José Américo de Almeida). Em primeiro plano, uma placa da Empresa Alliance, onde se lê "aqui se vive melhor". Ao fundo, se avistam os condomínios verticais que estão sendo construídos na área.

Fonte: Arquivo pessoal, JAN/2012.

Figura 70: Placa situada numa das principais vias do bairro, valorizando a localização dos empreendimentos no Altiplano: “Para viver melhor, um Altiplano mais verde, mais desenvolvido, mais cheio de vida”.

Fonte: Arquivo pessoal, JAN/2012

Figura 71: Material publicitário do Greenmare Club Residence. Referência à natureza e à sensação de liberdade são os focos da propaganda.

Fonte: Material fornecido pela construtora Alliance, 2013.

A observação do cartaz publicitário do Greenmare Club Residence permite-nos destacar algumas evidências em relação ao seu conceito. Os próprios termos *Green* (verde) e *club* (clube) exaltam a referência ao contato com a natureza e ao lazer que o condomínio promete proporcionar. O restante do encarte irá mostrar algumas imagens da área de lazer, sempre com um tratamento paisagístico impecável, justificando o *slogan* proposto: “entre o verde e o mar um lugar para viver”.

Além deste exemplo, muitos outros empreendimentos do Altiplano fazem uso da ideia de proximidade à natureza como mote publicitário, chegando a alterar a realidade na confecção das maquetes eletrônicas que inserem o condomínio num cenário bucólico,

mostrando a cidade mais afastada, como se o prédio não estivesse inserido na malha urbana (Figuras 72, 73, 74 e 75).

Figura 72, Figura 73, Figura 74 e Figura 75: Maquetes eletrônicas de divulgação de quatro empreendimentos localizados no Bairro Altiplano evidenciando o entorno em meio à natureza.

Fonte: Website da TWS Empreendimentos (http://www.tws-empreendimentos.com.br/br/mont-blanc.php); Website da Construtora Brascon (http://www.construtorabrascon.com.br/empreendimentos/em-construcao/maison-de-florence-condominio-club/); Website da Construtora Alliance (http://www.alliance.com.br/). Último acesso em: JUL/2013.

Henrique (2004), em estudo acerca das relações entre a natureza no espaço urbano e o uso que a promoção imobiliária tem feito deste recurso, analisa o material publicitário produzido em São Paulo, e tece o seguinte comentário a respeito:

> No ato de negar a cidade, por eliminação da paisagem urbana na imagem, o condomínio nega também a possibilidade de construção coletiva de uma natureza urbana, pois excluído, mesmo que ideologicamente, de São Paulo e inserido no meio da tranqüilidade da floresta, o empreendimento evidencia e aquilata a satisfação individual dos seus moradores/consumidores. (HENRIQUE, 2004, p. 155-156)

Apesar de valorizarem simbólica e economicamente a natureza, a ideia que se passa nesses condomínios é a negação da cidade, e negação também do bairro como local onde deveria se desenrolar a vida e o cotidiano, com apropriação das ruas e praças, comércios e serviços utilizados habitualmente. Nega-se a vida pautada pelo encontro entre moradores, "com suas vidas públicas e privadas se misturando na formação de uma identidade do bairro e em um sentimento de pertencimento." (HENRIQUE, 2011, p. 64)

Observa-se assim, uma homogeneização da população residente nos condomínios, restringindo-se cada vez mais a pessoas com atributos econômicos, sociais, culturais e políticos semelhantes.

> O direito individual não tem relação com o vulgar interesse privado. Este, que satisfaz a uma minoria condenando o resto da massa social a uma vida medíocre, merece severas restrições. Ele deve ser, em todas as partes, subordinado aos interesses coletivos, tendo cada indivíduo acesso às alegrias fundamentais: o bem-estar do lar, a beleza da cidade." (item 95, Carta de Atenas)

Para Lefebvre (1991), o lugar do encontro amparado das relações de coletividade, e o lugar da troca de experiências acaba sendo reduzido a mais um instrumento do mercado. Na cidade do consumo, a proximidade com a natureza e a sensação de satisfação e qualidade de vida que esta localização carrega torna-se acessível apenas para aqueles que podem pagar por este privilégio. Assim, espaços de moradia, lazer e turismo acabam sendo valorizados diante de uma atmosfera que se cria de resgate da tranquilidade, da segurança e da beleza cênica do espaço urbano devido à proximidade de áreas verdes e áreas de proteção ambiental, atribuindo à natureza a condição de mercadoria.

Henrique (2006) refere-se a essa estratégia como uma forma de "retrabalhar" a natureza, incorporando-a, produzindo-a e vendendo-a de acordo com as leis e objetivos do modo de produção atual: a máxima lucratividade sobre a propriedade privada que satisfaz os fetiches e sensibilidades do mercado.

> O direito à natureza (ao campo e à 'natureza pura') entrou para a prática social há alguns anos em favor dos lazeres. [...] a natureza entra no valor de troca e para a mercadoria; é comprada e vendida. Os lazeres comercializados, industrializados, organizados institucionalmente destroem essa 'naturalidade', da qual as pessoas se ocupam a fim de traficá-la e trafegar por ela. A 'natureza', ou aquilo que é tido como tal, aquilo dela sobrevive, torna-se o gueto dos lazeres, o lugar separado do gozo, da aposentadoria da 'criatividade'. (LEFEBVRE, 1991a, p. 107-108)

Souza (2000) aborda dois casos de auto-segregação em cidades brasileiras cuja comparação, apesar de configurarem uma escala visivelmente maior, pode contribuir na compreensão do processo que ora ocorre em João Pessoa.

O primeiro caso refere-se ao complexo Alphaville, localizado na região metropolitana de São Paulo, visto como o exemplo mais acabado de auto-segregação no Brasil. Em terras adquiridas na década de 1970 já um pouco afastadas do município do São Paulo, foram aos poucos sendo construídos treze condomínios, concentrando predominantemente residências unifamiliares de personalidades da alta elite paulistana. O complexo possui centro comercial próprio, um *shopping center* exclusivo, além de restaurantes, escolas e outros serviços voltados especificamente para a população residente, que na época da pesquisa de Souza (2000), consistia em 32.000 moradores, porém contava com 90.000 envolvidas em todas as atividades, inclusive oportunidades de empregos oferecidas.

Ao mesmo tempo em que surgia o Alphaville em São Paulo, começaram a ser construídos os primeiros condomínios residenciais exclusivos da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Eram conjuntos de torres verticais, protegidos por muros e cercados da mais completa segurança, onde se poderiam encontrar diversos atributos de lazer, como piscinas, salões de jogos e festas, quadras poliesportivas, até lojas, visando proporcionar o máximo de comodidade ao morador. A Barra da Tijuca, entretanto, se configura de certo modo menos "exclusiva" do que o Alphaville, visto que este se localiza bem mais isolado do núcleo metropolitano, enquanto a primeira é um bairro carioca, ficando mais próxima e mais acessível para aqueles de quem a elite deseja manter distância. O autor faz referência ainda ao poder atrativo exercido pelas amenidades naturais existentes na Barra, que mesmo com a instalação de numerosas favelas permeando o modelo segregacionista que se tentou construir, ainda a tornam um bairro bem visto e almejado por grande parte da população abastada.

O Altiplano, apesar de localizar-se dentro do tecido urbano, possui vias de circulação com fluxo bastante reduzido, visto que seu acesso interessa praticamente aos moradores, e aos eventuais frequentadores dos equipamentos sociais de grande porte, como clubes e casas de festas. Como já apontado anteriormente, a via principal do Bairro percorre o seu perímetro externo, ladeando a falésia. Isso garante o relativo isolamento do bairro, um dos requisitos da elite para garantir a exclusividade do ambiente que ora se produz.

Para Souza (2000), esse tipo de auto-segregação representa uma busca de autonomia por parte da elite social, e procura de certa maneira recriar um ideal de vida em comunidade. Entretanto o próprio autor questiona até que ponto a atitude de apartar-se do restante da cidade, excluindo aquilo que for considerado estranho ou perigoso, configura a reprodução de um ideal comunitário, ou representa na verdade mais um escapismo hipócrita?

> [...] afinal, os que têm condições de se auto-segregar não prescindem, enquanto patrões, daqueles que eles desejam excluir de seu cotidiano e de sua paisagem na qualidade de vizinhos, mas que são necessários na qualidade de porteiros, empregadas domésticas etc. e, na cidade existente fora dos muros do condomínio, na qualidade de trabalhadores em geral. (SOUZA, 2000, p. 207)

Trata-se de uma autonomia excludente, que não representa nenhuma espécie de interesse pela cidade, marcando o surgimento de uma sociedade caracterizada pela desigualdade de oportunidades e assimetria de poder.

> [...] o bairrismo, bem como a autonomia local estão se tornando credos políticos de amplo espectro, como se as experiências das relações de poder tivessem mais sentido humano quanto mais intimista for a escala. [...] A comunidade se torna uma arma contra a sociedade, cujo maior defeito é tido como sendo sua impessoalidade. (SENNET, 1998, p. 414)

Percebemos que a autonomia de determinado grupo acaba sobressaindo-se em detrimento da solidariedade e dos interesses de um coletivo mais amplo. Estamos diante de um processo proclamado por Stébé e Hervé (2009) como “désolidarisation de la société urbaine”. A necessidade de estabelecer características próprias, construir uma identidade local dos moradores, vista por Castells (1983) como um ponto positivo na produção do espaço urbano, acaba por assumir uma função negativa quando se trata de um processo de auto-segregação como o que é visto no Altiplano.

> Enquanto ambientes de socialização primária, os condomínios auto-segregados são, ademais, estímulos à geração de anticidadãos, estreitando os horizontes convivenciais de adolescentes e jovens e contribuindo para incutir em seu imaginário uma ideia de cidade que, de certo modo, significa a dissolução da cidade enquanto um espaço de encontro, ainda que esse encontro seja tenso e conflituoso. (SOUZA, 2000, p. 207)

A combinação entre desigualdade social e uma relativa proximidade geográfica resulta na justaposição de ricos e pobres, formando os espaços descontínuos e fragmentados socialmente. Trata-se do que Souza (1995) denomina de fragmentação do

tecido sócio-político-espacial, que produz espaços definidos e delimitados a partir de relações de poder. O "território" que é segregado, ou melhor, fragmentado, não necessariamente obedece a sua conceituação político-administrativa, mas diz respeito a espaços formados no âmbito da sociedade civil, ou mesmo ilegalmente.

> [...] pode-se falar num processo que não é mais apenas de segregação socioespacial, nela incluída as iniciativas de autossegregação. Trata-se do aprofundamento das desigualdades, negando as possibilidades de diálogo entre as diferenças, o que justifica a adoção da noção de fragmentação socioespacial, tanto no que se refere à sua dimensão sociopolítica, nos termos já desenvolvidos por Souza (2000), como em sua dimensão socioeconômica. (CARLOS, SOUZA, SPOSITO, 2011, p.142)

A utilização do termo "fragmentação urbana" nos remete à imagem da sociedade como um todo que se quebra em vários pedaços, processo que se mostra através de evidências sociais e espaciais: constroem-se áreas residenciais fechadas, grupos se isolam, diferenciam-se os acessos aos serviços urbanos, fronteiras são criadas, culminando numa sensação geral de não-pertencimento ao lugar. (SOUZA, 2000, p.142)

Sob uma falsa percepção de liberdade, os condomínios fechados verticais buscam recriar uma ambiência já não mais vivenciada no espaço urbano, promovendo a experiência de uma realidade programada. A segurança, um dos requisitos principais de exigência da sociedade que busca a morada intramuros, acaba sendo desempenhada de forma parcial, uma vez que se suprem, a custos elevados, apenas as necessidades daqueles que podem pagar, restringindo-se aos espaços internos aos condomínios. Os espaços extramuros tornam-se cada vez mais áridos e isolados, gerando ambientes impessoais, inibindo a circulação e a permanência das pessoas em seus entornos, diminuindo as possibilidades de vivências nos arredores desses enclaves. (Figuras 76 e 77)

Figura 76 e Figura 77: Entornos dos empreendimentos de alto padrão do Altiplano evidenciando a falta de humanização no espaço da rua.

Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

Estamos diante da “morte da vida nas ruas”, proclamada por Jacobs (2000), e do consequente aumento da insegurança nas cidades, uma vez que “os olhos que antes se voltavam para os acontecimentos cotidianos e que, de certa maneira, protegiam inconscientemente a sociedade, agora são cerrados pelos muros que inibem a liberdade do contato e das vivências sociais.” (MENEZES, 2013, p. 48-49).

Ao passo que a cidade é recriada dentro dos condomínios, ela é transformada no espaço além-muros, tendo suas vivências alteradas, fechando-se para o cotidiano público. Deste modo, compartilhamos um momento em que valores culturais e sociais são manipulados pelas leis mercadológicas capitalistas.

> As visões dos condomínios, aparentemente irresistíveis e encantadoras, tem cegado o discernimento humano, o impossibilitando de perceber que o viver nestes espaços coloca a liberdade de ir e vir, de estabelecer relações com outros e com o espaço, em extinção. Infelizmente essa pratica tem avançado na medida em que se propagam problemas de infraestrutura, circulação, acessibilidade e principalmente segurança. (MENEZES, 2013, p. 143)

São impostas barreiras físicas no intuito de proteger a sociedade dela mesma, eliminando a espontaneidade e a flexibilidade da vida urbana. Propõem-se estilos de vida ideais mediante a venda de estratégias de sobrevivência à crise da cidade tradicional. As ruas e calçadas tendem a se tornar vazias de qualquer movimentação humana, apenas os automóveis circulam em direção ao enclave seguro e fortificado, as relações sociais que mantêm a vitalidade da cidade e de seus bairros são restritas aos espaços privados, fadando as áreas públicas ao declínio. Diante deste cenário, recordamos as palavras de Le Corbusier no item 75 da Carta de Atenas:

> [...] liberdade individual e ação coletiva são os dois pólos entre os quais se desenrola o jogo da vida. Todo empreendimento cujo objetivo é a melhoria do destino humano deve levar em consideração esses dois fatores. Se ele não chega a satisfazer suas exigências, frequentemente contraditórias, condena-se a um inevitável fracasso. É impossível, em todo caso, coordená-los de maneira harmoniosa se não se elabora, de antemão, um programa cuidadosamente estudado e que nada deixe ao acaso. (CIAM, 1933)

Isolar-se da cidade em enclaves supostamente seguros e esconder-se de seus problemas num mundo à parte não configura necessariamente uma solução. A solução está na atitude de “tratar a cidade”. Esta ação inclui algumas mudanças no modo de atuação dos agentes que o espaço urbano. É responsabilidade do poder público promover maior segurança à população, diminuir o índice de violência urbana e incentivar um retorno ao convívio coletivo através de equipamentos públicos que contribuam para esse costume.

Com uma cidade mais segura, torna-se responsabilidade da mídia não incentivar no imaginário da sociedade a necessidade de se enclausurar para vencer o medo do seu semelhante. Esclarecemos que não há problema em almejar residir num condomínio provido de equipamentos de lazer, com suporte de comércio e serviços próximos ao local de habitação. Conforto e bem-estar são condicionantes buscadas no cotidiano de todo indivíduo. Nesse contexto, cabe aos promotores imobiliários e setor da construção civil pensar numa cidade mais permeável, onde o público e o privado pudessem interagir de maneira mais harmoniosa, substituindo os muros por gradis, tratamento de jardinagem, de maneira a provocar na rua um ambiente mais humano, ainda que permaneçam os espaços privativos. Alguns empreendimentos do Altiplano já começam a apresentar este tipo de tratamento. (Figura 78)

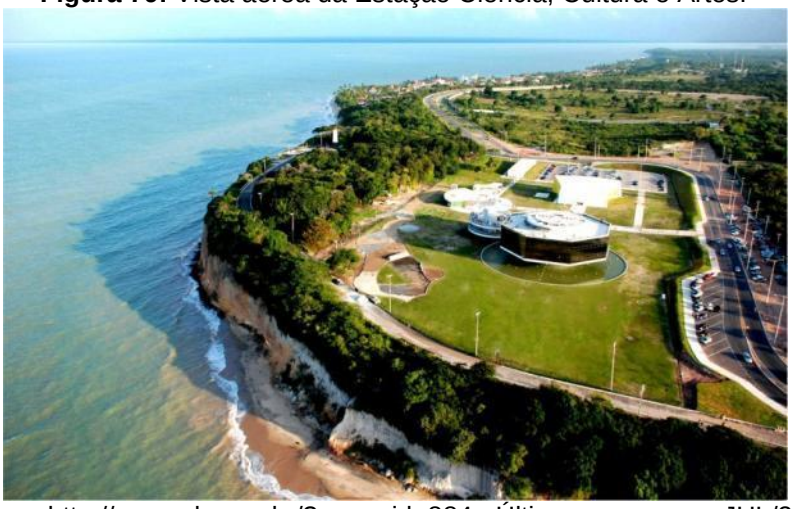
Figura 78: Fachada do Saint Michel Boulevard, apresentando permeabilidade entre o ambiente público e privado.

Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

Retomamos o apelo para que haja um planejamento cientificamente embasado, que envolva a cidade em toda sua complexidade, mais do que em setores pontuais. É preciso que haja um trabalho de conscientização daqueles que produzem a cidade – construtores, proprietários de terra, moradores, e inclusive os políticos – no sentido de informar acerca das consequências de uma ocupação mal planejada. A cidade de João Pessoa está rumando para um desenvolvimento ainda não experimentado, e a elaboração de um plano estratégico com rigor e seriedade será imprescindível.

Assistimos recentemente à construção por parte do governo municipal da Estação Ciência, Cultura e Artes no Bairro Portal do Sol, inaugurada em 2008, como parte do planejamento municipal para implantação do Parque Cabo Branco, criado no Decreto nº 5363/2005 (Anexo I). Trata-se de um complexo projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer que visa promover atividades de entretenimento e divulgação de conhecimento de maneira gratuita à população.

Figura 79: Vista aérea da Estação Ciência, Cultura e Artes.



Fonte: <http://www.obr.org.br/?page_id=884> Último acesso em: JUL/2013.

Sem adentrar nas polêmicas ambientais que circundam a instalação deste empreendimento numa área tão próxima à falésia, o que podemos observar é que o mesmo tem atraído visitações de diversos lugares, contribuindo para o incremento do turismo local.

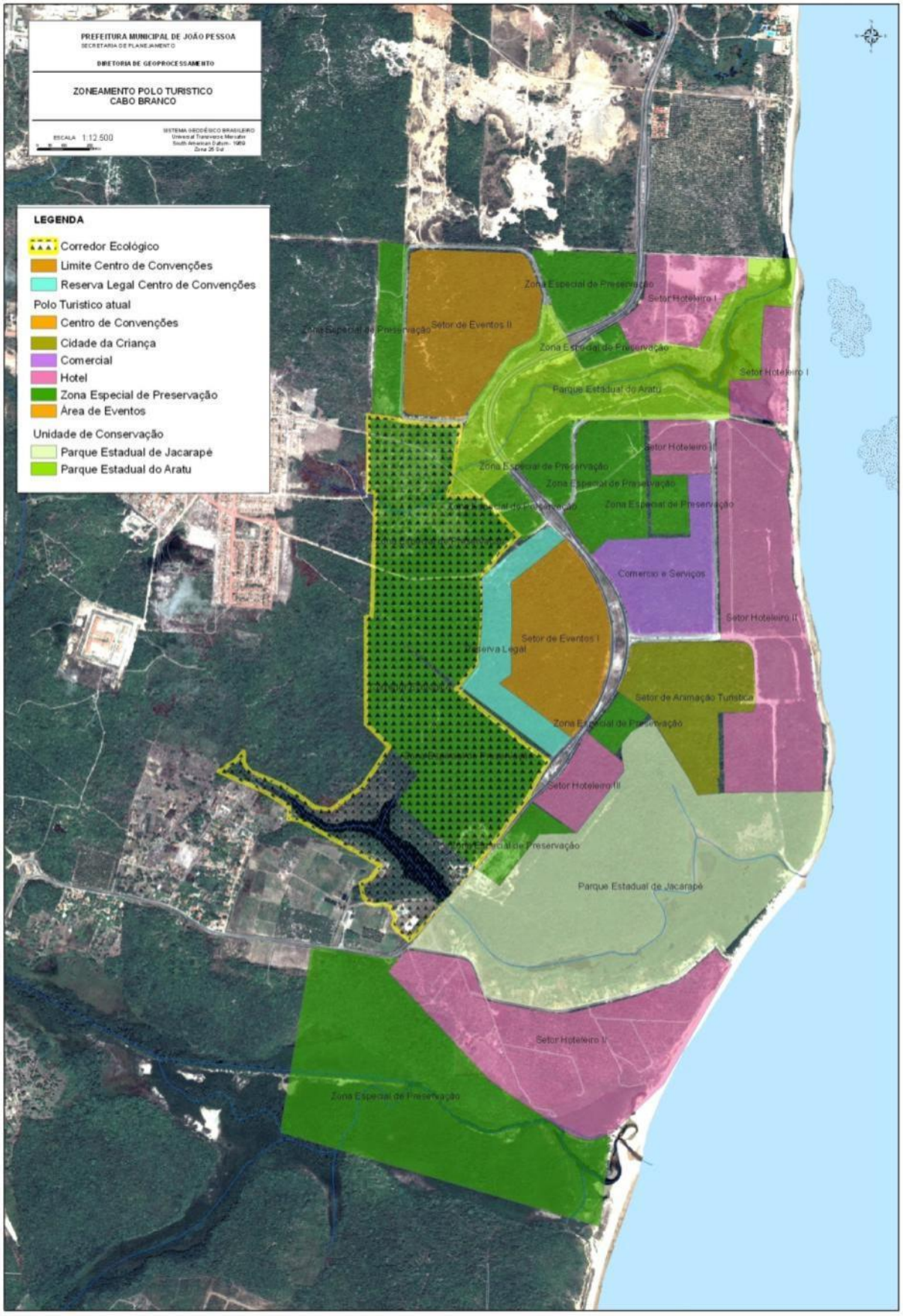
Oportunamente, ressaltamos a existência de um projeto datado de 1988, que propunha a construção de um Polo Turístico na zona sul da cidade a partir de parceria público-privada. Dentro do plano proposto, o Estado, proprietário de toda a área, se responsabilizaria pela implantação de infraestrutura básica e doaria parte das terras para que os empresários vencedores dos concursos licitatórios construíssem seus empreendimentos do setor de hotelaria. A proposta inicial previa a construção de 18 hotéis, marinas, zona comercial, áreas de lazer, complexo esportivo, entre outras funções distribuídas na área destinada ao então denominado “Projeto Turístico Costa do Sol” (MOURA, GARCIA, 2007)

Ao longo dos anos, ações jurídicas e embargos ambientais retardaram a conclusão das obras de infraestrutura necessárias à efetivação do projeto. Apenas em 2013 a discussão foi retomada, quando a justiça, após tramitação das sentenças, considerou válidos os processos licitatórios, e abriu caminho para a regularização jurídica das áreas doadas. Os embargos ambientais contribuíram na motivação de novos estudos culminando na atualização do RIMA (Relatório de Impacto do Meio Ambiente) outrora realizado.

A nova proposta, atribuída ao arquiteto e urbanista Luciano Agra, buscou uma requalificação do projeto urbanístico anterior, contemplando as exigências ambientais contidas na legislação vigente[39].

[39] Leitura baseada em reportagem publicada pela Revista Edificar em 01/07/2013. **Iniciado prazo para conclusão de metade das obras do Polo Turístico do Cabo Branco**. Disponível em: <http://revistaedificar.com.br/noticias/660-iniciado-prazo-para-conclusao-de-metade-das-obras-do-polo-turistico-do-cabo-branco/> Último acesso em julho.2013.

Mapa 36: Mapa de zoneamento do Polo Turístico Cabo Branco.



Fonte: PMJP (2013)

Para colocar em prática o projeto, o Governo do Estado da Paraíba tem trabalhado na infraestrutura da área, investindo em vias de acesso, energia elétrica, água e esgoto. Iniciou-se também a construção do Centro de Convenções, com inauguração prevista para 2014, um dos equipamentos propostos pela Prefeitura para gerar atratividade ao novo Polo.

Figura 80: Imagem de divulgação do Centro de Convenções.

Fonte: Portal Correio. Disponível em < http://portalcorreio.uol.com.br/noticias/economia/consumidor/2013/06/19/NWS,225562,10,171,NOTICIAS,2190-CENTRO-CONVENCOES-SERA-OFICIALMENTE-INAUGURADO-2014.aspx> Último acesso em: JUL/2013.

No primeiro semestre de 2013 foram tomadas medidas para a regulamentação da documentação referente aos proprietários dos lotes destinados à hotelaria, e a partir de 18 de junho deste ano foi estipulado o prazo de três anos para que se construam pelo menos metade de cada empreendimento correspondente aos 19 lotes doados.

Ao mesmo tempo em que a construção do Polo Turístico Cabo Branco promete alavancar a economia paraibana com o incentivo ao setor turístico em uma área de grande potencialidade, diversas críticas de cunho sócio-ambiental ainda permeiam este empreendimento. É evidente que estas e outras questões poderiam ser discutidas mediante esse grande projeto. Entretanto, o interesse neste momento concentra-se em apontar as possibilidades e tendências de futuro da dinâmica urbana da capital paraibana.

Deste modo, fez-se necessário trazermos à tona a previsão de mais investimento em fase de planejamento que influenciará na estrutura urbana da cidade. Está em tramitação na Prefeitura de João Pessoa desde 2008 um empreendimento do Grupo Holanda que promete trazer grandes investimentos para a cidade de João Pessoa. Trata-se do projeto para a

construção de um novo bairro com 122,00ha (1.220.000m²) localizado no Bairro Costa do Sol, entre a Avenida Hilton Souto Maior (via de ligação ao conjunto Mangabeira) e o limite do Polo Turístico Cabo Branco, limitando-se lateralmente com a PB-008.

> A ideia é implantar um Bairro Conceito Planejado e Sustentável, concebido em índices rigorosos, dispostos de forma a atender ao meio ambiente e dispor de boa habitabilidade, adotando a premissa de que é possível uma proposta vertical, de baixa ocupação, com infraestrutura projetada para absorver a densidade demográfica proposta, garantindo qualidade ambiental, preservação dos recursos naturais e viabilidade econômica dos empreendimentos. (Grupo Holanda, em nota à imprensa divulgada em 13/06/2011[40])

Este novo bairro compreenderá além do setor residencial com espaços de convívio, cultura e lazer, uma reserva ambiental com preservação de estoque de Mata Atlântica já existente na área, e um Parque Linear ao longo do Rio Cabelo que será doado à cidade mediante acordo junto à prefeitura. Propõe-se a construção ainda de um "Centro Metropolitano" que contará com edifícios empresariais, equipamentos institucionais e um shopping center no intuito de atender à população da zona sul da cidade e regiões adjacentes, potencializando e valorizando tais setores.

Na proposta encaminhada à prefeitura, o Grupo Holanda se responsabiliza em viabilizar a infraestrutura da área numa primeira etapa, elaborando e executando todos os projetos necessários: elétrico, sanitário, hidráulico, gás, pavimentação de vias e ciclovias em concreto, drenagem de águas pluviais, irrigação automatizada, iluminação pública e automatizada. Após a estruturação, propõe-se a ocupação, com a implantação dos equipamentos urbanos, o setor comercial e de serviços, e por fim as unidades habitacionais.

> O Grupo Holanda acredita na importância de um equipamento desse porte e o vê como polo indutor de consolidação do turismo e crescimento da cidade. A intenção é criar um produto arquitetônico e urbanístico atraente, inserido na malha urbana de forma adequada, socialmente responsável e ambientalmente correto. A medida que buscará associar em um só local a praticidade de habitar com segurança, lazer, cultura, comércio e serviços oferecerá também a qualidade de vida que se espera de uma das cidades mais verdes do mundo. (Grupo Holanda, em nota à imprensa divulgada em 13/06/2011)

A visibilidade que tem sido dada a este empreendimento, além da ousadia necessária para se investir fortemente na construção de um bairro sob os ditames da sustentabilidade, decorre também do seu propósito visionário. É bem verdade que em sua

[40] Notícia publicada no Portal Paraíba.com.br em 20/07/2011. **Grupo Holanda tenta há 3 anos construir bairro e shopping nos limites do Cabo Branco**. Disponível em: <http://www.paraiba.com.br/2011/07/20/88725-grupo-holanda-tenta-ha-3-anos-construir-bairro-e-shopping-nos-limites-do-cabo-branco-confira-como-sera> Último acesso: julho de 2013.

configuração atual a cidade de João Pessoa não teria demanda para absorver tal mercado. Entretanto, já despontam as notícias sobre a instalação de um polo industrial na fronteira entre a Paraíba e Pernambuco, que prenuncia a modificação deste cenário.

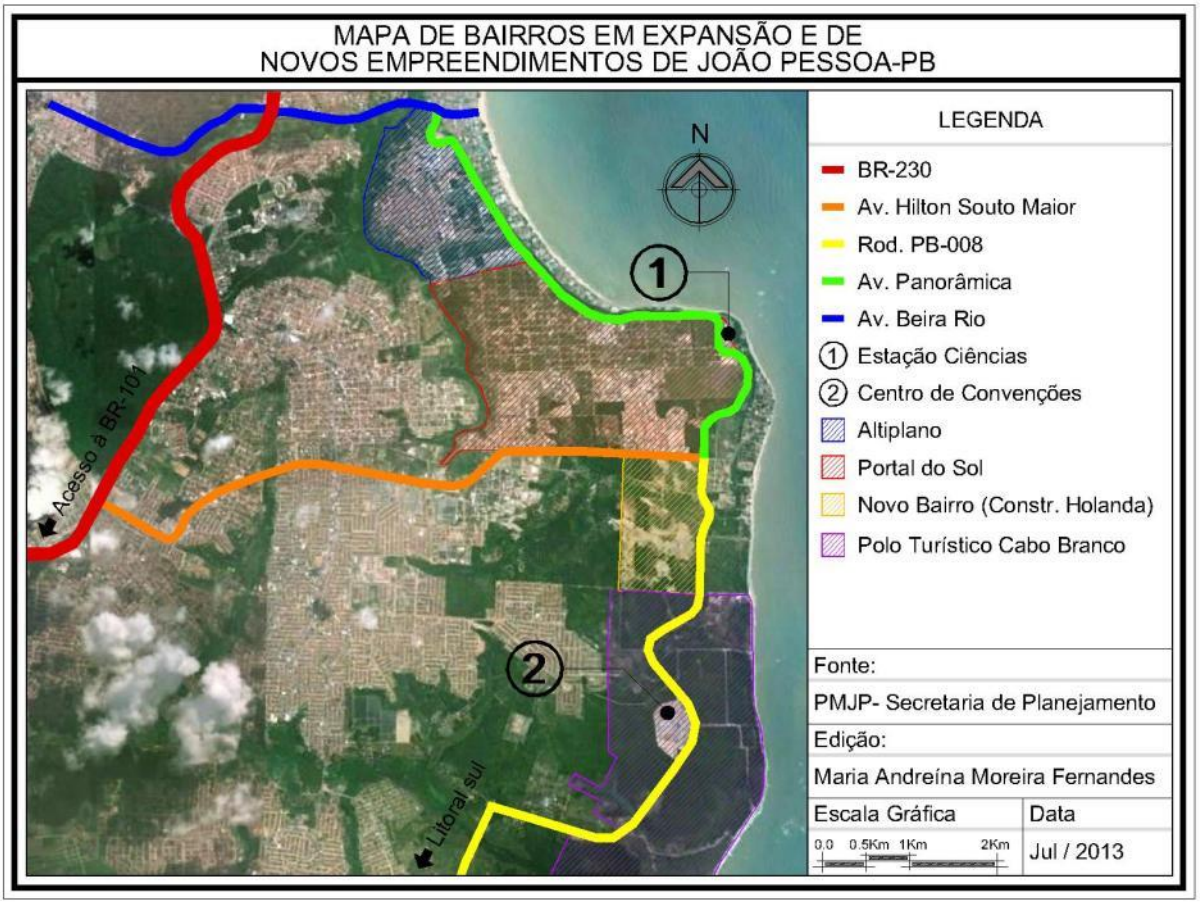
O Estado de Pernambuco tem promovido um esforço na atração de investimentos privados que pretendem se instalar nos arredores do município de Goiana, próximo à divisa com a Paraíba. O principal deles é uma fábrica da Fiat, que atrairá milhares de trabalhadores, incluindo engenheiros e outros profissionais de nível superior [41]. Nas proximidades desta, outras fábricas da cadeia automotiva serão instaladas para fornecer-lhe apoio. O Governador da Paraíba Ricardo Coutinho desapropriou em dezembro de 2011 538 hectares no município de Caaporã, a 60 quilômetros de Goiana, com a finalidade de preparar esta área para o referido polo industrial[42]. O complexo conta ainda com um polo farmacoquímico e um conjunto de fábricas de vidros, havendo a possibilidade de atrair outras tipologias de fábricas.

Por se localizar mais próximo de João Pessoa (51 quilômetros) do que de Recife (62 quilômetros), e pelo fato do acesso viário a este último ser marcado por frequentes congestionamentos, a principal alternativa para estabelecimento de moradias dos funcionários mais graduados dessas fábricas deverá ser a cidade de João Pessoa. Além da acessibilidade, tais funcionários buscarão qualidade de vida, incluindo serviços de educação e saúde para suas famílias que se deslocarão para esta região junto com eles. A tendência de distribuição dessa nova demanda se dará sobre o já citado Bairro construído pelo Grupo Holanda, mas deverá se estender também pelo Portal do Sol, onde se localiza a maioria dos condomínios horizontais da cidade, e consequentemente pelo Altiplano, foco atual de uma verticalização voltada para a elite.

[41] Informação baseada em notícia divulgada via internet. Fonte: Jornal Correio da Paraíba. **Empresários de Pernambuco querem ação com a Paraíba para polo produtivo**. Disponível em: <http://portalcorreio.uol.com.br/noticias/economia/industria/2013/05/01/NWS,223242,10,196,NOTICIAS,2190-EMPRESARIOS-PERNAMBUCO-QUEREM-ACAO-PARAIBA-POLO-PRODUTIVO.aspx> Último acesso: JUL/2013.

[42] Informação baseada em notícia divulgada via internet. Fonte: Portal Diário da Paraíba. **A 60 quilômetros de Goiana-pe, Caaporã já monta um polo industrial da cadeia automotiva.** Disponível em: <http://www.diariodaparaiba.com.br/index.php?option=com_content&task=view&id=4979&Itemid=> Último acesso: JUL/2013.

Mapa 37: Mapa esquemático de localização dos Bairros em expansão e novos empreendimentos em João Pessoa.



Fonte: Elaboração da autora, 2013.

Diante do que foi exposto, chegamos à conclusão de que João Pessoa será palco de profundas transformações em sua estrutura urbana nos próximos 20 anos que abrangerá também o Bairro Altiplano. Um plano estratégico eficaz, com metas bem estabelecidas, ações baseadas em dados concretos e cientificamente comprovados serão indispensáveis para que se construa uma cidade com qualidade de vida para seus habitantes.

Já não me preocupo se eu não sei por que
Às vezes, o que eu vejo, quase ninguém vê
(Renato Russo)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer desta pesquisa, ao acompanhar o processo de produção do espaço urbano no Bairro Altiplano pudemos perceber as estratégias e os interesses dos vários agentes sociais que direta ou indiretamente participam deste processo. As questões aqui analisadas evidenciam o espaço como o palco onde se desenrolam as contradições e os conflitos dos agentes que o produzem. Entretanto, estudar este espaço sob a concepção de Carlos (1994) nos permitiu ir além e compreendê-lo enquanto condicionante, meio, e também produto da ação humana.

Mediante a contínua produção e reprodução da cidade capitalista, alguns processos como a verticalização, a especulação imobiliária e as estratégias de mercado se tornam cada vez mais evidentes e vorazes. Cabe a nós, especialmente na condição de arquitetos e urbanistas, fazermo-nos presentes no controle desses processos, contribuindo na ação de projetar, modelar a cidade emergente. Cabe também ao poder público e aos profissionais que dele fazem parte, a tarefa de gerir as regras que direcionarão uma ocupação justa para as mais diversas áreas da cidade, concentrando esforços num planejamento urbano mais global e integrado.

> [...] a evolução da cidade, é um fato natural. A questão reside em estabelecer o necessário controle dessas transformações, na medida em que no estado atual da cultura arquitetônica não será admissível aceitar modificações sem controle e que qualquer modificação seja possível. Esta questão é uma arma de dois gumes. Tanto é utilizada pelos mais sérios arquitetos e urbanistas como pelos especuladores e agentes que usam e abusam da cidade. Qualquer promotor imobiliário, ou autarca com algumas leituras utiliza o argumento da 'cidade como organismo vivo' para justificar os piores abusos. Com este argumento irrefutável, esquecem-se um e outro que qualquer organismo que cresce e se modifica o faz de modo harmonioso. (LAMAS, 2004, pg. 112)

O que se pretendeu aqui foi reconstituir e avaliar as transformações que vêm ocorrendo no Altiplano a partir da análise das ações dos principais agentes atuantes na produção desse Bairro, a fim de melhor compreender o processo de liberação e adensamento do solo e as motivações empreendidas nas decisões que norteiam essa dinâmica.

Para responder ao objetivo proposto, as informações coletadas foram processadas e analisadas à luz da produção do espaço urbano, sem deixar de lado o viés arquiteto-urbanista numa relação de interdisciplinaridade e complementaridade que resultou na seguinte síntese:

Quadro 9: Síntese das etapas empreendidas em cada capítulo.

	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4
AÇÃO	Analisar historicamente o processo de ocupação do bairro	Levantar e descrever as características físicas do Bairro	Analisar os instrumentos utilizados pelo Estado no planejamento urbano	Traçar um panorama do processo que se desenvolve na área
PROCEDIMENTOS	Pesquisa bibliográfica, levantamento *in loco*	Coleta de dados na PMJP e outras instituições pertinentes, entrevistas, levantamento *in loco*	Entrevistas, levantamento da legislação vigente, pesquisa nos alvarás da PMJP, levantamento de dados no geoprocessamento	Busca nos alvarás do Altiplano, pesquisa de mercado do sinduscon, dados do IBGE, entrevistas
RESULTADOS	Identificação dos agentes e compreensão de suas ações e motivações na produção do bairro.	Caracterização da atual configuração morfológica, a infraestrutura e o uso do solo no Bairro mediante as transformações vigentes	Compreensão de como se dão as decisões, o que influencia nas estratégias de planejamento da cidade	Compreensão da dinâmica imobiliária atual, o perfil das novas edificações e tendências de futuro para a área

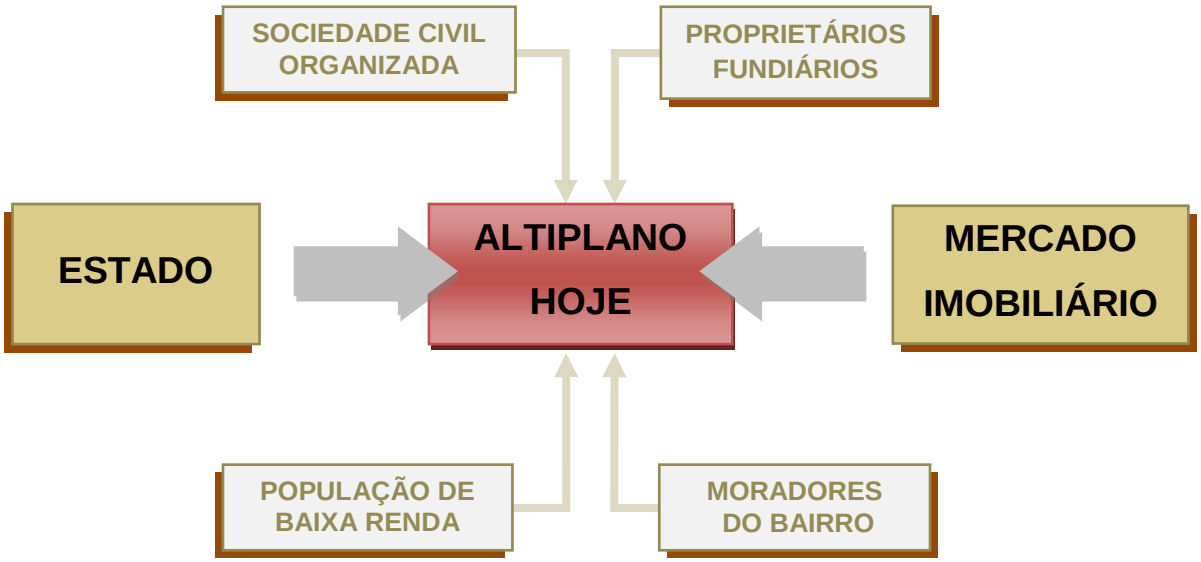
ATENDIMENTO AOS OBJETIVOS GERAL E ESPECÍFICOS DA PESQUISA

Fonte: Elaboração da autora, 2013.

A linha adotada partiu do raciocínio de tomar a cidade como ponto de partida para compreender historicamente como se deu a ocupação do Bairro, aprofundando-se na caracterização de sua situação atual no sentido de formar um panorama o mais completo possível para que pudessem ser questionadas as medidas que levaram às transformações observadas. O estudo da atuação do Estado e dos promotores imobiliários mostrou quão marcante é a influência desses dois agentes na produção do espaço e como suas ações encontram-se interligadas. Retomar a escala da cidade foi necessário para compreender a dinâmica imobiliária que levou à formação do cenário observado, a influência do urbano sobre o local, e vice-versa, possibilitando por fim uma breve abordagem sobre outros importantes processos que se desenvolvem na área, como a fragmentação e a segregação socioespacial.

Diante do que foi discutido neste trabalho, podemos inferir que o cenário que ora se constrói no Bairro Altiplano é resultado de um conjunto de influências que de maneira simplificada é representado a seguir:

Figura 81: Esquema simplificado dos agentes[43] que influenciam de maneira mais marcante na produção do espaço no Bairro do Altiplano.



Fonte: Elaboração da autora, 2013.

Constatamos que o Estado, responsável pela administração e gerenciamento dos interesses públicos, assume no espaço urbano um duplo papel: ao mesmo tempo em que regula os instrumentos de planejamento da cidade e concilia os diversos segmentos sociais que nela atuam, funciona também como facilitador das contradições geradoras da acumulação do capital, confirmando o posicionamento de Capel (1974) apresentado no decorrer desta pesquisa.

Considerando o Bairro estudado, verificamos que o poder público local, seja ele estadual ou municipal, tende a ser o agente modelador do espaço que exerce maior influência. Silva (2009) ressalta que o Estado é capaz de alterar a estrutura urbana através de ações com consequência direta, como a construção da Estação Cabo Branco e do Centro de Convenções, mas também por ações indiretas, como a alteração na legislação que transformou uma área do Altiplano em Zona de Adensamento Prioritário, incentivando a proliferação dos condomínios verticais de alto luxo.

[43] Apesar de não termos nos aprofundado na temática da sociedade civil organizada, dos proprietários fundiários, da população de baixa renda e dos moradores do Bairro enquanto agentes produtores do espaço, não pudemos nos abster de mencioná-los no quadro-síntese, mediante seu importante papel na dinâmica intraurbana.

Assistimos a uma manipulação da realidade, onde cenários construídos sob determinados argumentos são continuamente repensados, reestudados, reformulados, dependendo do interesse em jogo. A concepção que se tinha do sítio do Altiplano como um patrimônio paisagístico da cidade, pouco a pouco foi transformada através da própria legislação, que fez do Bairro um ponto atrativo para investimentos imobiliários. Desta forma, confirma-se o pensamento de Harvey (1980) ao afirmar que:

> Sob o capitalismo, há então uma luta permanente em que o capital constrói uma paisagem física à sua própria condição em um momento específico no tempo, só para ter que destruí-lo, normalmente no decurso de crises, em um subsequente ponto do tempo. (HARVEY, 1980, pg. 95)

O poder público enquanto responsável pela definição, controle e fiscalização da forma com a qual o espaço será ocupado realiza sucessivos processos de construção, anulação e reconstrução seu próprio discurso, fragilizando a eficácia de seus instrumentos. A legislação fica sujeita às pressões de outros agentes que detêm poder e influência na administração urbana, e aliando-se à complexidade da cidade e ao baixo nível de conscientização popular, acaba se tornando demasiadamente flexível.

Esta preocupação está vinculada ao grau de influência que a legislação urbana exerce sobre a ocupação da cidade. Observamos que as regiões denominadas Zonas de Adensamento Prioritário onde é incentivada a ocupação do solo através de uma maior permissividade construtiva são as que concentram as classes mais abastadas da população. Esta relação se tornou mais evidente quando comparamos o potencial imobiliário e a distribuição das classes sociais nos diversos setores de João Pessoa. Foi constatado que quanto maior a capacidade de adensamento, maior o preço do solo, maior a renda da população residente naquela área, e consequentemente maior o interesse imobiliário.

O mercado imobiliário, ao mesmo tempo em que corresponde aos anseios da sociedade variando de acordo com a localização, a renda e os valores culturais de cada época, é também capaz de produzir um *marketing* no intuito de gerar novas tendências, definindo os tipos de habitação, os preços praticados, e os argumentos de valorização dos elementos pertinentes a localizações específicas. A dinâmica imobiliária empreendida no Altiplano visa a obtenção de altos lucros a partir da venda de uma imagem que exalta o meio ambiente e a qualidade de vida, atraindo assim, investimentos ousados e compradores de alto poder aquisitivo. No espaço privado são construídos equipamentos e implementados usos que aos poucos substituem valores culturais e sociais por argumentos mercadológicos. Há, entretanto, uma carência de estudos sobre os possíveis danos que determinadas concessões naquela área podem causar ao meio ambiente e à qualidade de vida do Bairro como um todo.

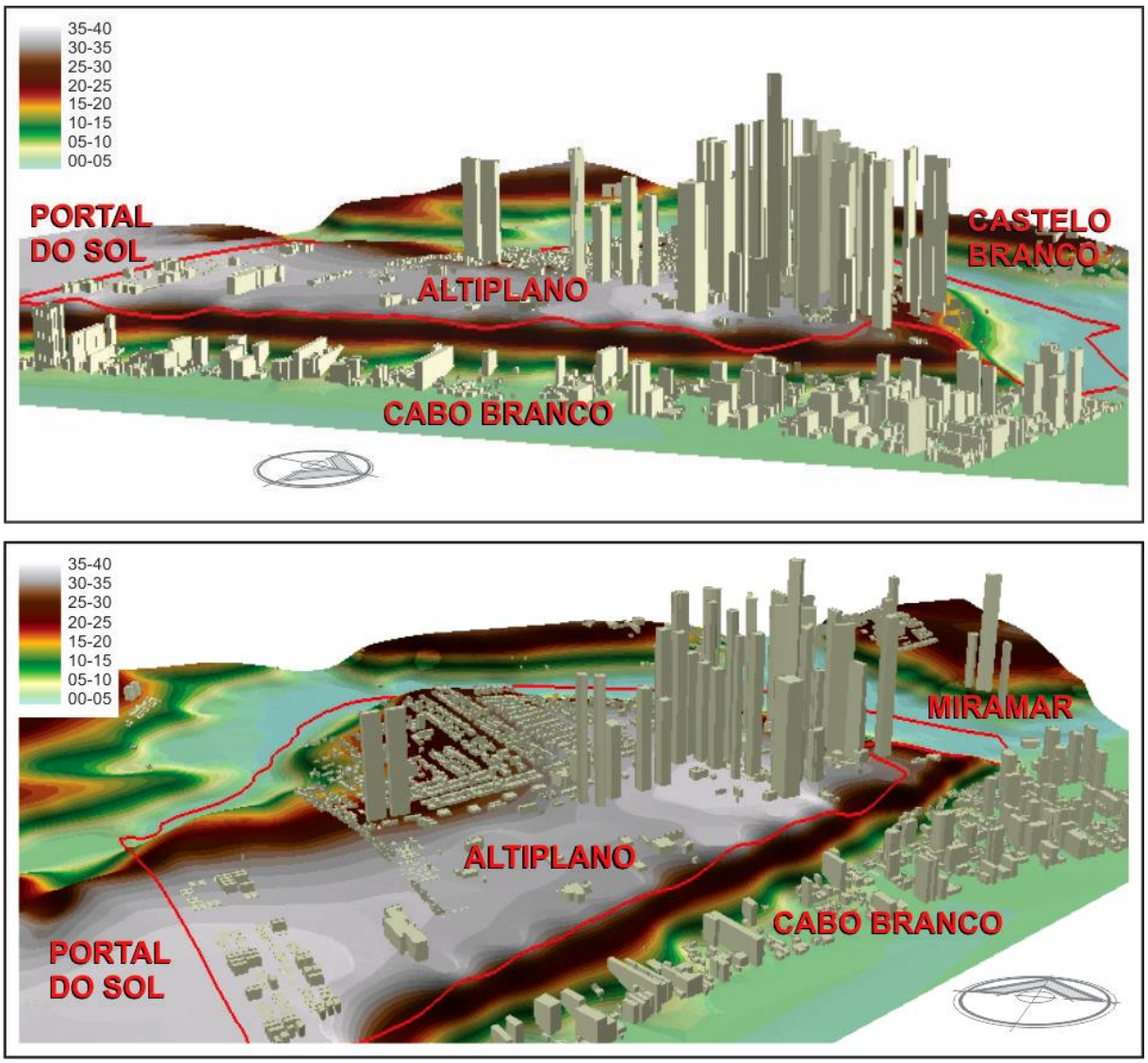
A sociedade, por sua vez, tende a ser fortemente influenciada, e até mesmo ludibriada pelos instrumentos de mídia que corroboram na criação de cenários favoráveis à dinâmica imobiliária que se deseja praticar. Pessoas que não costumam frequentar espaços coletivos, que veem em sua residência apenas o ambiente de repouso ao fim do dia, buscam os empreendimentos no estilo *Club Residence* para suprir um anseio de provação de seu *status* social. Pessoas que nunca foram assaltadas ou nunca sofreram nenhum tipo de violência urbana buscam nos condomínios fechados a solução para um medo implantado em seus subconscientes.

A apropriação dos espaços públicos, juntamente com a segurança pública, são alguns dos problemas mais sérios enfrentados na cidade, e que menos envolvem atitudes da população, cada vez mais individualista. Não se percebe que ao sair do território delimitado pelos muros dos condomínios, a insegurança é novamente potencializada, sendo reforçada pela ausência de vivência social em seus arredores.

Diante de uma massa populacional predominantemente isolacionista, destacamos a atuação de membros da sociedade civil organizada e dos conselhos municipais. No decorrer desta pesquisa, citamos mais de uma vez a Organização não Governamental denominada APAN – Associação Paraibana dos Amigos da Natureza, que vem ao longo dos anos agindo de forma veemente na área pesquisada através medidas preventivas, além de denúncias de irregularidades, numa constante busca da defesa do patrimônio publico. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CDU) possui também uma representatividade da sociedade civil que tem contribuído na busca do bem comum e de coerência durante tomada de decisões.

Todas essas forças relatadas culminaram em intensas transformações no que se refere à forma, função e estrutura características do Bairro. A alarmante velocidade com que vem sendo construídos os edifícios geraram preocupações empíricas no início desta pesquisa que se comprovaram problemas concretos. Preocupa-nos a livre manipulação do zoneamento que transforma áreas de preservação ambiental em zonas adensáveis; preocupa-nos a ordem com que está sendo estabelecida tal ocupação, construindo primeiro para depois promover infraestrutura; preocupa-nos o cenário que se formará caso sejam liberadas para verticalização mais áreas do referido Bairro.

Figura 82 e Figura 83: Maquetes esquemáticas dos volumes verticalizados sobre o relevo dos Bairros Cabo Branco e Altiplano, em João Pessoa.

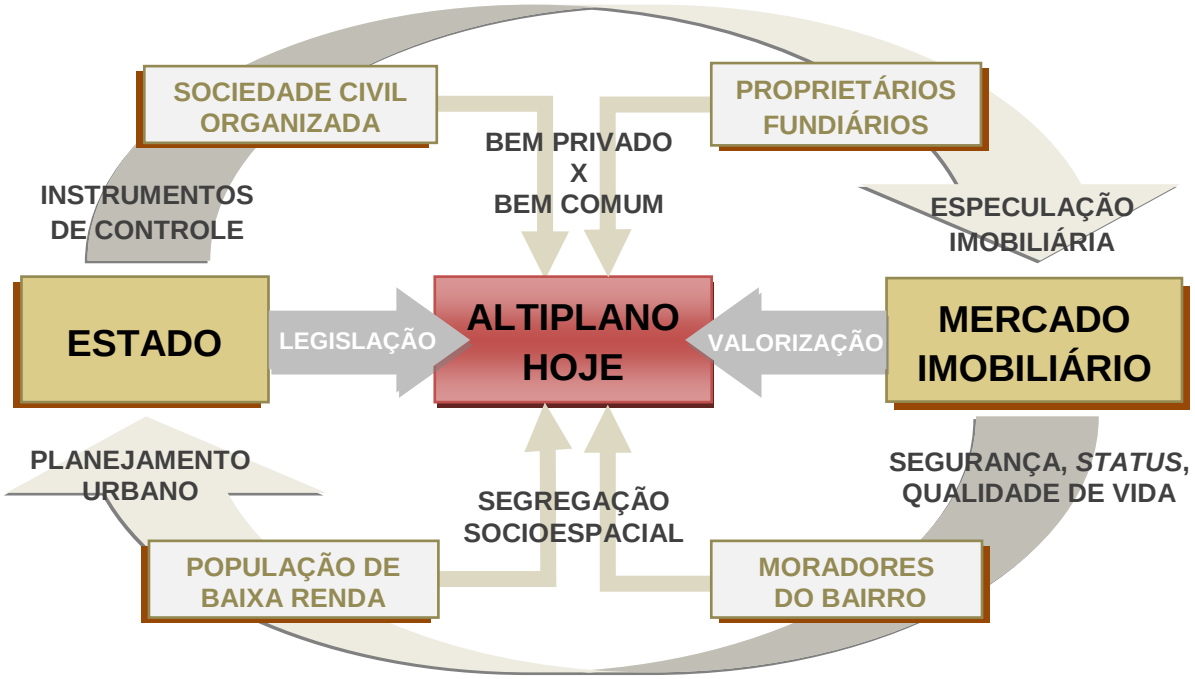


Fonte: base cartográfica e curvas de nível fornecidas pela PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, editado por Carlos Alberto de M. Ribeiro, 2013.

A importância paisagística e os elementos de relevância ambiental são marcantes nessa área, mas grandes são as forças que interagem travando um certo jogo de estratégias e interesses. O Estado, responsável pelo planejamento da cidade, por meio da legislação implanta as normas de zoneamento e estabelece instrumentos que auxiliarão no controle de sua ocupação. Essas ações do poder público influenciarão diretamente sobre a de atuação do mercado imobiliário, mediante as condicionantes e potencialidades de cada localidade específica. O mercado torna-se capaz de direcionar os investimentos para certas camadas da sociedade, que passam a consumir os espaços exclusivos produzidos sob a égide da segurança e da qualidade de vida, provocando um aumento na segregação

socioespacial. Considerando o Bairro em estudo, a síntese deste processo configura-se numa evolução do esquema apresentado na Figura 82, representada a seguir:

Figura 84: Esquema da dinâmica socioespacial exercida pelos agentes produtores do espaço que atuam no Bairro Altiplano.



Fonte: Elaboração da autora, 2013.

O Altiplano que encontramos atualmente é resultado das ações, estratégias e interesses desses agentes que interagem entre si. Evidentemente há outros fatores que interferem na produção deste espaço, mas procuramos destacar aqueles que tiveram maior relevância durante este trabalho. Ressaltamos que os problemas apresentados no recorte temporal e territorial aqui estudado traduzem apenas uma pequena parcela de uma realidade muito mais complexa.

Ao final desta pesquisa, a sensação é que as descobertas configuraram apenas um pontapé inicial. O trabalho não se dá por encerrado, pelo contrário. Foram abordados temas diversificados, em que cada capítulo, ou melhor, cada subcapítulo, dá margem a uma nova pesquisa de aprofundamento. Ao abordarmos o panorama de um quadro em formação – a atual produção do espaço no Altiplano –, construímos portas que ao invés de fecharem-se com o término desta dissertação, estão agora abertas para temáticas que se desenrolam em caminhos diversos. Citamos a seguir algumas possibilidades de temas de aprofundamento para trabalhos futuros:

- As **origens da propriedade fundiária no Bairro do Altiplano**. Descobrir quem eram os primeiros proprietários dos lotes em que estão sendo construídos os edifícios, e como tem se dado a transferência dessa propriedade. Um dos questionamentos não respondidos neste trabalho é se houve acumulação de estoque de terrenos por determinadas empresas naquela área antes de 2007, antecipando uma possível alteração na lei.
- O **aumento no risco de degradação do meio ambiente e redução dos recursos exploráveis** mediante o atual modo de ocupação. Muitos estudos já foram realizados sobre a falésia do Cabo Branco, porém a situação emergente que transforma áreas de preservação em zonas edificáveis configura um novo cenário que merece aprofundamento.
- Os **impactos visuais sobre a paisagem da orla marítima** da cidade. Resgatar as motivações para as primeiras legislações de proteção da falésia e constatar os impactos das alterações que tem sido feitas na lei que permite a verticalização do Altiplano, comprometendo a linha de coroamento da barreira. Realizar prognósticos de futuro considerando uma possível liberação da verticalização no restante do Bairro.
- A relação entre a **densidade demográfica** após o adensamento e a **capacidade de infraestrutura** do Bairro. Foram apresentadas nesta pesquisa algumas constatações baseadas nas entrevistas e coleta de dados nas empresas encarregadas pelo provimento de infraestrutura da cidade. Entretanto, há condições de se estabelecerem estatísticas que possibilitem uma mensuração concreta dessa relação, considerando a densidade máxima ideal para o Bairro.
- Os **habitantes da cidade (nos diferentes extratos sociais) enquanto agentes produtores do espaço**. Aprofundar as relações estabelecidas entre a população e o espaço urbano. Consultar posicionamentos de antigos moradores do Altiplano, e também novos moradores dos edifícios. Abordar as formação das **ZEIS e os grupos sociais excluídos** que ocupam espaço segregado das favelas. Considerar ainda a percepção daqueles que estão fora do processo: moradores da cidade de João Pessoa.
- Processos de **fragmentação, segregação e auto-segregação socioespacial no Altiplano Cabo Branco**, considerando os **índices de violência urbana**. Apresentamos apenas um breve comentário acerca desses processos que se tornam cada vez mais evidentes. Entretanto, os caminhos, metodologias e referências para construir um estudo dessa natureza são diferentes daqueles abordados nesta pesquisa.

- A proliferação dos **condomínios fechados horizontais.** Este tem sido um tema recorrente em alguns trabalhos de monografias, dissertações e teses de doutorado. Trata-se de uma forte tendência da cidade de João Pessoa, com muitos vieses de aprofundamento, como estudos sobre a legislação vigente, zoneamento, impactos sobre a cidade, etc.
- A **apropriação da natureza na cidade**. Seguindo a mesma linha estudada por Henrique (2004, 2006, 2011), analisar as estratégias de mercado baseadas na comercialização da natureza a partir do material de propaganda publicado pela mídia imobiliária.
- **Participação popular no planejamento e gestão da cidade**. As ações empreendidas pelo CDU e a influência das organizações não governamentais em João Pessoa.
- **Instrumentos de controle da ocupação urbana** aplicados pelo poder público. Levantar as razões, os meios de aplicação e os resultados obtidos a partir da utilização dos instrumentos de controle implementados pelo Estado, como outorga onerosa, contrapartida social, IPTU progressivo e outros.
- Análise dos **processos de verticalização em João Pessoa**. Apesar de ser mencionada em alguns pontos desta pesquisa, o estudo da verticalização requer um respaldo teórico e caminhos metodológicos específicos. Propomos uma análise dos focos de verticalização nos diferentes bairros de João Pessoa considerando os períodos em que ocorreram, os motivos, o perfil das edificações, abordando os benefícios e malefícios destes processos.
- Especificidades, particularidades e/ou singularidades da **produção do espaço em cidades médias**. Comparar os processos que ocorrem em João Pessoa com os de outras cidades com perfil semelhante.
- **Elaboração de um plano estratégico de desenvolvimento** que aborde zoneamento, provimento de infraestrutura, controle da especulação imobiliária, no sentido de viabilizar a função social da cidade, preconizada pela Constituição Federal de 1989 mediante as tendências de futuro apontadas para João Pessoa e considerando a capacidade de suporte da área.

Evidentemente, no decorrer do texto, o leitor poderá encontrar outras sugestões de assuntos, inclusive de contestações, afinal esse é um dos objetivos da pesquisa científica: trazer à tona discussões e realidades, fomentar o debate. Que o diálogo aqui empreendido não se restrinja apenas ao âmbito acadêmico. Que a sociedade seja alertada para os processos, as razões e as consequências das mudanças que ocorrem em sua própria

cidade, às vistas de todo e qualquer morador, que por comodidade, acostumou-se a aceitar e conviver.

> *Mudar a cidade*, [...] jamais foi um privilégio exclusivo do Estado, nem pensar e orientar a mudança foram, jamais, monopólio exclusivo dos ambientes profissionais do planejamento e da gestão urbanos. Esses ambientes, que, tipicamente, são três – as *universidades*, onde os planejadores são formados e onde pesquisas e reflexões são realizadas, o próprio *aparelho de Estado* e os *escritórios privados de consultoria* -, têm, é lógico, tido sempre um papel de destaque, pois são eles que, na esmagadora maioria das vezes, municiam intelectualmente e contribuem para legitimar tecnicamente as intervenções protagonizadas pelo Poder Público. No entanto, não se deve esquecer ou subestimar o vetor representado pelas ações e reações da sociedade civil organizada, essencialmente pelos pobres urbanos [...]. (SOUZA, 2010, pg. 190)

Transformações e permanências configuram a produção do espaço urbano em João Pessoa. O Estado e os empreendedores imobiliários continuam a tecer as estratégias deste jogo de influências e poder. Não podemos nos permitir ficar alheios a tudo isso. Enquanto população, somos mais uma peça estratégica do jogo. Enquanto cidadãos, somos a própria cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGRA, J. L. **Uma contribuição aos estudos sobre a relação transportes e crescimento urbano: o caso de João Pessoa – PB**. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da UFPB. João Pessoa, 2006.

AGUIAR, W. **Cidade de João Pessoa: a memória do tempo**. João Pessoa: Idéia, 2002.

ALEXANDRE, W.; DINIZ, R.; COSTA, L.B.; SILVA, L.M.T. **Altiplano Cabo Branco em João Pessoa, Paraíba, Brasil: Gestão Urbana e Valorização Imobiliária do Meio-Ambiente**. Anais do XII Encontro de Geógrafos da América Latina em Montevidéo, 2009.

ALMEIDA, A. A. **O Altiplano Cabo Branco**. Secretaria Municipal de Meio Ambiente. João Pessoa, junho de 2005 (relatório técnico - mimeo).

ANDRADE, P. A; VIDAL, W. **Realidade urbana e legislação municipal: Expansão de condomínios residenciais fechados em João Pessoa**. In: SCOCUGLIA, J. (Org.). **Cidade, Cultura e Urbanidade**. João Pessoa, Editora Universitária/UFPB, 2012.

ARAÚJO, R. S. **Modificações no planejamento urbanístico.** São Paulo: Nobel, 2009.

BARBOSA, A. G. **Produção do Espaço e Transformações Urbanas no Litoral Sul de João Pessoa PB**. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2005.

_____. **Turismo e produção do espaço litorâneo: modernização e contradições socioespaciais em João Pessoa – PB**. Cadernos do Logepa. v. 6, n. 1, p. 58-75, jan./jun. 2011

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL. **Lei nº 4951, de 16 de dezembro de 1964**. Publicada no DOU de 21 de dezembro de 1964, DF: Congresso Nacional, 1964

Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

_____. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

_____. **RESOLUÇÃO CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002**. Publicada no DOU nº 90, de 13 de maio de 2002, Seção 1, p. 68.

_____. **Projeto Orla: Manual de Gestão**. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE – Secretaria de Qualidade Ambiental; MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO - Secretaria do Patrimônio Da União. Brasília, 2006a. Disponível em <http://www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/publicacao/proj_orla_manual.pdf.> Último acesso: Maio 2011.

_____. **Projeto Orla: Fundamentos para Gestão Integrada**. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE – Secretaria de Qualidade Ambiental; MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO - Secretaria do Patrimônio Da União.Brasília, 2006b. Disponível em: <http://www.mp.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/spu/publicacao/081021_

PUB_ProjOrla_fundamentos.pdf> Último acesso: Maio 2011.

ANDRADE, P. A.; VIDAL, W. **Realidade urbana e legislação municipal. Expansão de condomínios residenciais fechados em João Pessoa.** Portal Vitruvius, Arquitextos nº 140.04. Ano 12. Jan, 2012.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BUCCI, M. P. D. **Gestão Democrática da Cidade**. In: DALLARI, A. A. e FERRAZ, S. (coord.). **Estatuto da cidade**. São Paulo: Malheiros, p. 322-341, 2006.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34/Edusp. 2000.

CAMPOS FILHO, C. M. **Reinvente seu bairro**. São Paulo: Editora 34, 2003.

CANIGGIA, G.; MAFFEI, G. L. **Lettura dell' Edilizia di Base**. 2 ed. Firenzi: Alinea Editrice, 2008.

CAPEL, H. **Capitalismo y morfologia urbana en España**. Barcelona: Los libros de la frontera. Realidad Geografica, 4 ed., 1983. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/LibrosElec/Capel-Capitalismo.pdf> Último acesso: junho de 2012.

_____. **Agentes y estratégias em La producción del espacio urbano español**. Revista de Geografia. Barcelona, v.08, n.1-2, 1974, p.19-58.

_____. **La morfología de las ciudades**. Barcelona: Ediciones Del Serbal, 2002.

CARDOSO, A. L. **Mercado imobiliário e segregação: a cidade do Rio de Janeiro**. *In:* RIBEIRO, L. C. Q. (org.). **O Futuro das Metrópoles: Desigualdade e Governabilidade**. Rio de Janeiro: Reyan, 2000.

CARLOS, A. F. A. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1994.

_____. **Espaço – Tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001a.

_____. **São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço**. Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. n. 88. Barcelona, 2001b.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M.E.B. (Org.) . **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011.

CARVALHO, M. G. R. F. de. **Estado da Paraíba. Classificação Geomorfológica**. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 1982.

CASTELLS, M. **A questão Urbana**. Tradução: Arlete Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CAVALCANTI, P. C. A. **Arquitetura Moderna na Orla Marítima: A Produção Residencial nas Praias de JP**. Trabalho Final de Graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo. UFPB, 2008.

CHAVES, C. M. **João Pessoa: verticalização, progresso e modernidade. Registro dos prédios altos (1958 – 1975)**. Trabalho Final de Graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo. UFPB, 2008.

CHOAY, F. **O Urbanismo**. Editora Perspectiva, São Paulo, 1979.

CIAM. **Carta de Atenas**, Atenas: 1933.

CONTRAPONTO. **Construção Civil rejeita cobrança de nova outorga onerosa.** Publicado em 27 de junho de 2011.

CORREA, R. L. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

_____. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 2007.

_____. **O Espaço Urbano**. 4 ed. São Paulo: Ática, 2005.

COSTA, A. A. **A verticalização e as transformações do Espaço urbano de Natal-RN**. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

_____. **A Verticalização de Natal: elemento de transformações sócio-espaciais**. In: VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - cinco séculos de cidade no Brasil, 2000, Natal/RN. Anais do VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 2000.

COUTINHO, M. A. F. **Evolução Urbana e Qualidade de Vida: o caso da Avenida Epitácio Pessoa**. Dissertação de Mestrado. PRODEMA – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2004.

CULLEN, G. **Paisagem Urbana**. Lisboa: Edições 70, 2009.

DEL RIO, V. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: PINI, 1990.

ENGELS, F. **Origin of the Family, Private Property and the State**. New York, 1941.

ESPAÇO & DEBATES: Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos - NERU. v. 24, n. 45, jan./jul. 2004.

ESTEVAM, M. A. C. **Reordenamento e Integração Espacial do Bairro do Altiplano**. Trabalho Final de Graduação. Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de João Pessoa, 2006.

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

GOMES, M. A. S. & SOAES, B. R. **A vegetação nos centros urbanos: considerações sobre os espaços verdes em cidades médias brasileiras**. Revista Geográfica da UNESP. Rio Claro, 19 - 29, junho 2003. Disponível em: < http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/a%20vegeta%C3%A7%C3%A3o%20nos%20centros%20urbanos.pdf >. Acesso em: JUN/2013.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2 ed. São Paulo: Edusp, 1997.

GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA. **Constituição do Estado da Paraíba**. João Pessoa: Grafset, 1989.

_____. **PBGás assina contrato para obra de expansão em bairros da Capital**. Reportagem de 07 de maio de 2012. Disponível em: <http://www.paraiba.pb.gov.br/45858/pbgas-assina-contrato-para-obra-de-expansao-em-bairros-da-capital.html> Último acesso: dezembro de 2012.

_____. **PBGás inicia obra de implantação do gasoduto para Altiplano**. Reportagem de 30 de agosto de 2012. Disponível em: <http://www.paraiba.pb.gov.br/56012/pbgas-inicia-obra-de-implantacao-do-gasoduto-para-altiplano.html> Último acesso: dezembro de 2012.

GUERRA, A. T. **Dicionário geológico-geomorfológico**. Rio de Janeiro: Biblioteca Geográfica Brasileira, IBGE. 2a edição, 1966.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **A Condição Pós-Moderna**. Tradução: Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves, São Paulo: Loyola, 1993.

HENRIQUE, W. **O direito à natureza na cidade. Ideologias e práticas na história**. Tese de doutorado.Instituto de Geociências e Ciências Exatas. UNESP, 2006.

_____. **A natureza sempre foi bela, mas nunca tão sofisticada: a cidade e a valorização da natureza: os empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo.** Porto Alegre: Boletim Gaúcho de Geografia n. 31 p. 114-125 Out. 2006.

_____. **Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e Região Metropolitana**. Mercator (Fortaleza. Online), v. 10, p. 63-79, 2011.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KOHLSDORF, M. E**. A apreensão da forma da cidade**. Brasília: Editora da Universidade de. Brasília, 1996.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. Rio de Janeiro: Calouste Gulbenkian, 2004.

LAVIERI, J. R.; LAVIERI, M. B. F. **Evolução Urbana de João Pessoa Pós-60**. In: GONÇALVES, R. C. **A Questão Urbana na Paraíba**. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 1999.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Editora Moraes, 1991a.

_____. **Lógica formal, lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991b.

_____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

_____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.

_____. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LIMA, T. de A. **Zonas Especiais de Interesse Social: A Institucionalização da Segregação Sócio-Espacial em João Pessoa – PB.** Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, 2012.

LYNCH, K. **A imagem da cidade***.* São Paulo: Ed. Martins Fontes, 1997.

MAIA, D, S. **Tempos lentos na cidade: permanências e transformações dos costumes rurais em João Pessoa-PB**. Tese de Dourado em Geografia Humana. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2000.

MARCUSE, P. **Enclaves sim; guetos não: segregação e o Estado**. Espaço & Debates, São Paulo, v. 24, n.45, jan/jul, 2004.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade**. In: Espaço e Debate. São Paulo: Atual, 1997.

_____. **Urbanismo na Periferia do Mundo Globalizado: metrópoles brasileiras**. São Paulo em Perspectiva. São Paulo, n. 14 (4), pp. 21 – 33, 2000.

MARTÍN, A. Z. **El espacio interior de la ciudad**. Madrid: Editorial Sintesis, 1991.

MASCARÓ, J. L.; YOSHINAGA, M. **Infra-estrutura urbana**. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2005.

MENEZES, A. F. R. **Habitação intramuros na cidade contemporânea: Um estudo sobre as novas propostas de Condomínios Fechados Verticais na cidade de João Pessoa.** Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. UFPB, 2013.

MORAES, A. C. R. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro**. São Paulo: Edusp/Hucitec, 1999.

MOREIRA, R. C. C. **A Questão do Gabarito na Orla Marítima de João Pessoa - Bairros de Manaíra, Tambaú e do Cabo Branco**. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental. UFPB, 2006.

MOUDON, A. V. **Urban Morphology as an Emerging Interdisciplinary Field**. In: Urban Morphology, 1997, v.1. p. 03-10. Disponível em: <http://www.urbanform.org/onlide_unlimited/index.html> Último acesso: Novembro de 2012.

MOURA, A. K. C.; GARCIA, L. G. **O discurso do turismo sustentável no contexto do Pólo Turístico Cabo Branco, João Pessoa, PB**. Anais do VII Encontro da Sociedade Brasileira de Economia Ecológica. Fortaleza, 2007.

NEGRI, S. M. . **Segregação Sócio-Espacial: alguns conceitos e análises**. Coletâneas do Nosso Tempo , v. 07, p. 129-153, 2008.

PANERAI, Phillipe. **Análise Urbana**. Brasília, Editora da UNB, 2006.

PEREIRA, F. T. B. **Difusão da arquitetura moderna na cidade de João Pessoa (1956-1974).** Tese de Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo. Escola de Engenharia de São Carlos, 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **Lei nº 140 de 4 de outubro de 1928. Código de Posturas Municipais**. João Pessoa, 1928.

_____. **Decreto nº 399 de 21 de setembro de 1938**. João Pessoa, 1938

_____. **Código Municipal de João Pessoa**. Câmara Municipal de João Pessoa, 1955.

_____. **Lei Orgânica para o município de João Pessoa**. Câmara Municipal de João Pessoa. 1990.

_____. **Plano Diretor da cidade de João Pessoa**. João Pessoa: Grafset, 1994.

_____. **Lei Municipal Ordinária nº 7899 de 20 de setembro de 1995. João Pessoa, 1995.** Disponível em: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/orgaos/> Último acesso: janeiro de 2013.

_____. **Código de Urbanismo**. Prefeitura Municipal de João Pessoa, Secretaria de Planejamento. 2001.

_____. **Código Ambiental da Cidade de João Pessoa**. João Pessoa, 2002

_____. **Decreto nº 5363 de 28 de junho de 2005**. Semanário Oficial nº 963. João Pessoa, 15 de junho a 01 de julho de 2005.

_____. **Decreto nº 5454 de 26 de setembro de 2005.** João Pessoa, 2005.

_____. **Mapas de Bairro de João Pessoa – ruas, avenidas e equipamentos públicos**. Secretaria de Planejamento. Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano. 2006.

_____. **Decreto nº 5844 de 08 de janeiro de 2007**. Semanário Oficial nº 1043. João Pessoa, 07 a 13 de janeiro de 2007.

_____. **Diagnóstico Consolidado da Prefeitura Municipal de João Pessoa**, 2007.

_____. **Lei Complementar nº 054 de 23 de dezembro de 2008**. Semanário Oficial nº especial. João Pessoa, 23 de dezembro de 2008.

_____. **Decreto nº 7073 de 29 de novembro de 2010**. Semanário Oficial nº 1247. João Pessoa, 05 a 11 de dezembro de 2010.

REZENDE, R. F.; REZENDE, V. L. F. M. **A Importância das Áreas Verdes na Busca pela Sustentabilidade Urbana no Município de Juiz de Fora/MG**. V Encontro Nacional e III Encontro Latino-Americano sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis. Recife, 28 a 30 de outubro de 2009. Disponível em: <http://www.elecs2013.ufpr.br/wp-content/uploads/anais/2009/2009_artigo_006.PDF>. Acesso em: JUN/2013

RIBEIRO, L. C. Q. **Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação**. *In*: Debates Urbanos, Rio de Janeiro: Zahar editores, 1981.

_____. (coord.). **Questão urbana, desigualdades sociais e políticas públicas: uma avaliação do programa nacional da reforma urbana**. Relatório de pesquisa. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ - FASE, 1994.

_____. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1999 [1985].

RODRIGUES, A. M. **A produção e o consumo do espaço para o turismo e a problemática ambiental**. *In*: YÁZIGI, E. *et al*. (orgs.) **Turismo: espaço, paisagem e cultura**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

_____. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10 ed. São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça.** *In:* SAULE JÚNIOR, Nelson & ROLNIK, Raquel. Estatuto da Cidade: novas perspectivas para a reforma urbana. São Paulo: Polis, 2001. (Cadernos Polis, 4).

ROSSETTI, D. F. **Ambientes Costeiros**. *In:* FLORENZANO, T. G. (Org.). **Geomorfologia: conceitos e tecnologias atuais**. São Paulo: Oficina de Textos, 2008.

SABOYA, R. **Analisando os usos do solo**. Portal Urbanidades, 2007a. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2007/08/analisando-os-usos-do-solo/> Último acesso: dezembro de 2012.

_____. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. Tese de Doutorado. Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina, 2007b.

SANTOS, M. **Manual de Geografia urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.

_____. **Espaço e Método**. São Paulo: Ed Nobel, 1985

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

_____. **Técnica, Espaço, Tempo: globalização e meio técnico científico informacional**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. **O Espaço do Cidadão**. 7 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2007.

_____. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção**. São Paulo, Ed. Hucitec, 2008.

SAULE JR, N. **Estatuto da Cidade - Instrumento de Reforma Urbana.** *In:* SAULE JÚNIOR, Nelson & ROLNIK, Raquel. Estatuto da Cidade: novas perspectivas para a reforma urbana. São Paulo: Polis, 2001. (Cadernos Polis, 4)

_____. **Estatuto da Cidade e o Plano Diretor: Possibilidades de uma Nova Ordem Legal e Urbana Justa e Democrática**. *In:* OSORIO, Letícia Marques (org.). **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras**. Porto Alegre: Sérgio Fabris Editor, 2002.

SEABRA, O. C. de L. **A Muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano**. Dissertação de Mestrado em Geografia Humana. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1979.

_____. **Pensando o processo de valorização e a geografia**. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo: Associação dos Geógrafos Brasileiros, n.66, 1988.

_____. **A insurreição do uso**. *In:* MARTINS, J. de S. (Org.). **Henry Lefebvre e o retorno à dialética**. São Paulo, Ed. Hucitec, 1996.

SELLTIZ, WRIGHTSMAN & COOK. **Métodos de pesquisa nas relações sociais**. 2ª edição brasileira. São Paulo: E.P.U., 1987, vol. 2.

SENNET, R. **O declínio do homem público. As tiranias da intimidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1998.

SILVA, L. M. T. **A Paisagem Ameaçada do Cabo Branco no Extremo Oriental das Américas, em João Pessoa, Paraíba**. Anais do XII Encontro de Geógrafos da América Latina em Montevidéo, 3 a 7 de abril de 2009.

SILVA, M. do N. **A favela como expressão de conflitos no espaço urbano do Rio de Janeiro: o exemplo da zona sul carioca**. Tese de Doutorado. Pontifícia Universidade

Católica do Rio de Janeiro – Departamento de Geografia. Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <http://www2.dbd.puc-rio.br/pergamum/tesesabertas/0812100_10_Indice.htmlf> Último acesso: dezembro de 2012.

SILVEIRA, J. A. R. **Percursos e Processo de Evolução Urbana: O Caso da Avenida Epitácio Pessoa na Cidade de João Pessoa-PB**. Tese de Doutorado em Desenvolvimento Urbano. UFPE, 2004.

SOJA, E. **Geografias Pós-Modernas - a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOLÀ-MORALES I RUBIÓ, M. **Las Formas de Crecimiento Urbano**. Barcelona: Edicions de la Universitat Politécnica, 1997.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo 1920- 1939 São Paulo: Edusp/Studio Nobel/ FAPESP, 1997

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC; EDUSP,1994.

SOUZA, M. L. **O Desafio Metropolitano- um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

_____. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos.** 6 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010

SPOSITO, M. E. B. *et all*. **O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica**. In: SPOSITO, M. E. B.(org.) **Cidades Médias: Espaços em Transição**. 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. Dissertação de Mestrado. Rio Claro: UNESP, 1983.

STÉBÉ, J; HERVÉ M. **Traité sur la Ville**. Paris: PUF, 2009.

TOPALOV, C. **Le profit, La rente et la ville: eléments de théorie**. Paris: Economica, 1984.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

_____. **Dilemas do Plano Diretor**. In: CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas**.** São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247.

SITES CONSULTADOS

Construtora Alliance. Disponível em: http://www.alliance.com.br - Último acesso: julho /2013

Construtora Brascon. Disponível em: www.construtorabrascon.com.br - Último acesso: julho/2013

Construtora Dimensional. Disponível em: www.dimensionaljp.com.br - Último acesso: julho/2013

Construtora Enger. Disponível em: www.costrutoraenger.com.br - Último acesso: julho/2013

Construtora Fibra. Disponível em: http://fibraconstrutora.com.br - Último acesso: julho/2013

Construtora TWS. Disponível em: www.tws-empreendimentos.com.br - Último acesso: julho/2013

Construtora Vertical. Disponível em: www.verticalengenharia.com.br - Último acesso: julho/2013

CRECI-PB. Disponível em: www.creci-pb.gov.br - Último acesso: julho/2013

DataSUS. Disponível em: http://blog.estadaodados.com/risco-de-ser-assassinado/ - Último acesso: junho/2013

Empreendimento Heron Marinho. Disponível em: www.heronmarinho.com.br - Último acesso: julho/2013

Imobiliária Teixeira de Carvalho. Disponível em: www.teixeiradecarvalho.com.br - Último acesso: outubro/2012

Orçamento Participativo – PMJP. Disponível em: http://op.joaopessoa.pb.gov.br - Último acesso: julho/2013

Portal Correio da Paraíba. Disponível em: http://portalcorreio.uol.com.br - Último acesso: julho/2013

Portal Diário da Paraíba. Disponível em: http://www.diariodaparaiba.com.br - Último acesso: julho/2013

Portal Expo Imóvel. Disponível em: http://www.expoimovel.com - Último acesso: julho/2013

Portal Jornal da Paraíba. Disponível em: http://www.jornaldaparaiba.com.br - Último acesso: julho/2013

Portal Paraíba Já. Disponível em: http://www.paraibaja.com.br - Último acesso: julho/2013

Portal Paraíba. Disponível em: http://www.paraiba.com.br - Último acesso: julho/2013

Prefeitura Municipal de João Pessoa. Disponível em: http://www.joaopessoa.pb.gov.br - Último acesso: junho/2013

Revista Edificar. Disponível em: http://revistaedificar.com.br - Último acesso: maio/2012

SIDRA / IBGE. Disponível em: www.sidra.ibge.gov.br - Último acesso: julho/2013

SINDUSCON – JP. Disponível em: www.sindusconjp.com.br - Último acesso: julho/2013

ANEXO

I

Decreto nº 5363/2005

DECRETO Nº 5.363/2005
De 28 de Junho de 2005

ESTABELECE A DELIMITAÇÃO DO PARQUE DO CABO BRANCO, INSTRUÇÕES NORMATIVAS DE ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, A CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DOS EMPREENDIMENTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 22, Parágrafo 8, Inciso II, da Constituição do Estado da Paraíba, combinado com o artigo Art. 60, Incisos V e XX da Lei Orgânica do município de João Pessoa e com o Art. 3º, Inciso I, e Artigos 21 e 26, Incisos I,II e III , do Plano Diretor da Cidade de João Pessoa Lei Complementar Nº 3, de 30 de dezembro de 1992, Art. 17, 18, 19, 20 e 21 do Código do Meio Ambiente e, em conformidade com o Art. 328 da Lei Nº 2102, de 31 de dezembro de 1975, modificada pela Lei Nº. 2.699 de 07 de novembro de 1979 e o Decreto Nº 5285 de 29 de março de 2005.

DECRETA:

Art. 1º – Fica delimitado o Parque do Cabo Branco, como Zona de Preservação Ambiental e de Proteção Paisagística, definido no Mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental, Anexo I.

§ 1º – A área inicial e referencial do parque, em torno do Farol, na ponta do Cabo Branco, área conhecida por "Bosque dos Sonhos", será o núcleo principal do parque, e definido como um setor destinado à implantação de equipamentos de apoio à difusão cultural, à pesquisa e estudos científicos, ao turismo, ao lazer e à educação ambiental.

§ 2º – Deverão ser elaborados planos de manejo e de uso ambiental nesta Zona de Preservação Ambiental, para viabilizar sua implantação, através de uma setorização que permita o desenvolvimento das atividades supra citadas e que sejam compatíveis com o perfil do Parque.

Art. 2º– A porção do território objeto deste zoneamento de uso e ocupação do solo e de suas respectivas instruções normativas fica compreendida entre as coordenadas geográficas 301462.6998 W 9209731.2426 N e 301213.6050 W, 9208083.0150 N.

Art. 3º– Nas sub-zonas A, B e C e na ZR-3 do Altiplano Cabo Branco fica delimitado o SETOR de AMENIZAÇÃO AMBIENTAL, compreendendo as quadras localizadas ao longo da Av. Panorâmica e do perímetro do Parque, e definido os indicadores urbanísticos de uso e ocupação do solo, de acordo com o quadro a seguir:

SETOR DE AMENIZAÇÃO AMBIENTAL- ESPECIFICAÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

USOS (1)	ÁREA MÍNIMA (m 2)	TAXA OCUP. %	ÍNDICE APROV.	ALTURA	AFASTAMENTOS (em metros)		
					frente	lateral	fundo
HT1, HT2, ASS1, C2, DV2, DV3,	5.000	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	5,0	5,0
HT3, TR1, TR2, H1	1.250	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	5,0	3,0
H2 (Condomínio Horizontal) (2)	10.000	-	1,0	2 Pavs	20,00		
CV1, CV2, CV3 (3)	2.500	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	3,0	3,0

(1) Ver Anexo II- Classificação dos Usos e Atividades.
(2) Toda edificação, exceto aquela destinada à entrada/guarita deve, obrigatoriamente, manter uma distância mínima em relação aos limites do terreno ou gleba do Condomínio.
(3) As atividades de Comércio e Serviços poderão estar agrupadas em Centros de comércio/serviços, sem restrições de áreas mínimas dos boxes.

Parágrafo Único - Todos os usos permitidos no quadro acima, deverão atender às seguintes exigências:

a – Os edifícios deverão respeitar a paisagem natural, e para tanto não poderão se constituir de bloco único com extensão superior a 50,00m. O afastamento entre blocos deverá ser de 6,00m.
b - A taxa de impermeabilização do solo, em qualquer situação não deve ser superior a 50% e as demais áreas livres deverão ser tratadas com jardins utilizando-se espécies nativas, salvo exigências de reflorestamento pelo órgão ambiental competente.

Art. 4º– Nas sub-zonas A, B e C e, na ZONA RESIDENCIAL-3 do Altiplano do Cabo Branco, serão toleradas novos usos com tipologias de acordo com o quadro abaixo:

USOS (4)	ÁREA MÍNIMA (m 2)	TAXA OCUP. %	ÍNDICE APROV.	ALTURA	AFASTAMENTOS (em metros)		
					frente	lateral	fundo
H1	360	50,0	1,0	2 Pavs.	5,00	2,00	3,00
H2 (Condomínio Horizontal) (5)	10.000	-	1,0	2 Pavs.	20,00		
H4, HT2	2.500	40,0	1,0	5 Pavs.	5,00	5,00	5,00
H5,	10.000	30,0	1,0	5 Pavs.	10,00	5,00	5,00
CV1, CV2, CV3, E1, E2, E3 (6)	2.500	40,0	1,0	3 Pavs.	5,00	3,00	3,00
DV2, DV3, ASS1, C1,AS1, AS2, (7)	5.000	30,0	1,0	2 Pavs.	10,00	5,00	5,00

(4) Ver Anexo II - Classificação dos Usos e Atividades.
(5) Toda edificação, exceto aquela destinada à entrada/guarita deve, obrigatoriamente, manter uma distância mínima em relação aos limites do terreno ou gleba do Condomínio.
(6) As atividades de Comércio e Serviços poderão estar agrupadas em Centros de comércio/serviços, sem restrições de áreas mínimas dos boxes.
(7) Exceto na Zona Residencial-3.

Parágrafo Único - Todos os usos permitidos no quadro acima deverão atender às exigências do Parágrafo Único do Artigo 3º.

Art. 5º- A área remanescente denominada Loteamento Coqueiral, dentro da ZEP4- Zona Especial de Preservação Rigorosa 4- Barreira do Cabo Branco, situado na Praia do Cabo Branco, atualmente ocupado por bares e restaurantes, fica definido como SETOR TURÍSTICO ESPECIAL e serão tolerados os seguintes usos: HT1, HT2, e CV1 (apenas para Bares, Restaurantes, Lanchonetes e Sorveterias).

§ 1º – Fica determinado que o uso do solo será outorgado mediante o pagamento da contrapartida financeira pelo empreendedor à Prefeitura, conforme o Art. 5º deste Decreto, e sujeita as seguintes exigências de natureza urbanística:

a) Índice de aproveitamento máximo igual a 1,0;
b) Taxa de ocupação máxima no pavimento térreo igual a 40%;
c) Taxa de ocupação máxima nos demais pavimentos igual a 20%;
d) Taxa de ocupação máxima no sub-solo ou semi-subsolo igual a 40%;
e) Afastamento frontal =10,00m, Lateral =5,00m e fundos =10,00m.
f) Altura máxima de 04 pavimentos – térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos.

§ 2º – Não será permitido o uso de área de lazer e piscina, na laje de coberta do último pavimento.

§ 3º – Os telhados deverão ser de material cerâmico, fibras vegetais ou madeira, sendo proibido o uso de platibanda e telhas de fibrocimento.

§ 4º – As construções permitidas neste local deverão atender também às exigências do Parágrafo Único da Artigo 3º.

Art. 6º– Todos os empreendimentos imobiliários localizados no Setor Turístico Especial, nas sub-zonas A, B, C e nas glebas da ZR3 do Altiplano Cabo Branco, ficam sujeitos a uma contrapartida financeira a ser paga ao Município.

§ 1º – A contrapartida, de que trata o caput deste artigo, será definida pelo Poder Executivo e deverá ser compatível com o porte do empreendimento, riscos ambientais, demanda de infra-estrutura, potencial de gerar resíduos, área de implantação e, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos na região do mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental do Altiplano do Cabo Branco, Anexo 1 do Art.6º.

§ 2º – Os recursos auferidos pelo Município através deste tipo de contrapartida serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, para financiar plano de manejo, estudos, obras e serviços de proteção da falésia do Cabo Branco, implementação, manutenção e conservação do Parque do Cabo Branco- Zona de Preservação Ambiental e de Proteção Paisagística, além de projetos, obras e serviços de natureza sócio-ambiental na área de abrangência do Mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental do Altiplano do Cabo Branco, Anexo I do Art. 6º.

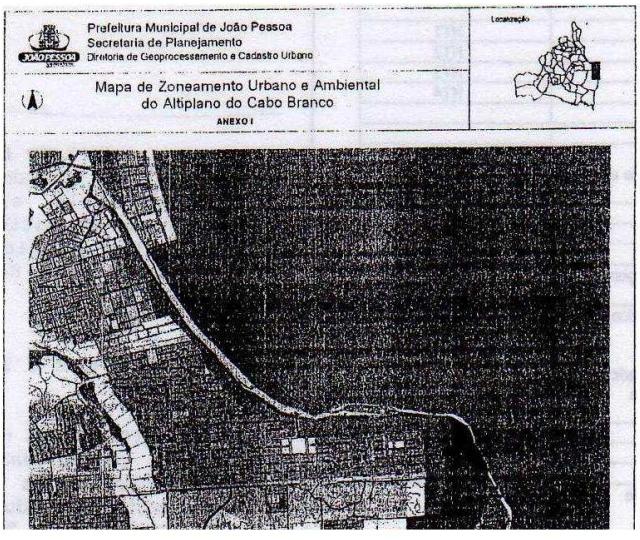
Art 6º – É parte integrante e indissociável deste Decreto os seguintes anexos:

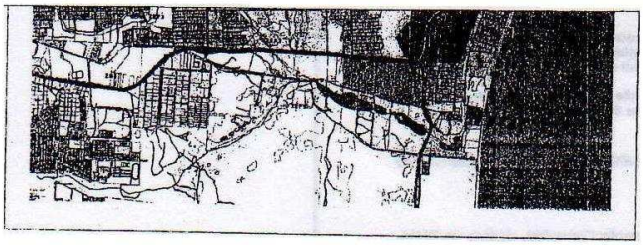
Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental do Altiplano do Cabo Branco.
Anexo II – Classificação de Usos e Atividades.

Art 7º – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, em 28 de Junho de 2005.

RICARDO VIEIRA COUTINHO
Prefeito





ANEXO – II - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

TIPO	CÓDIGO
USO RESIDENCIAL	
• Habitação Unifamiliar isolada.	H1
• Habitação Unifamiliar em condomínio.	H2
• Habitação Bifamiliar ou Multifamiliar geminada até 2 pavimentos.	H3
• Habitação Multifamiliar isolada até 5 pavimentos. (inclusive cobertura)	H4
• Habitação Multifamiliar em condomínio, até 5 pavimentos. (inclusive cobertura)	H5
• Habitação Multifamiliar isolada - acima de 5 pavimentos.	H6
• Habitação Multifamiliar em condomínio - acima de 5 pavimentos.	H7
ASSISTÊNCIA SOCIAL	
• Instituições beneficentes.	AS1
• Creches, berçários, maternais.	AS2
ASSOCIATIVISMO	
• Entidades de classe como: associações, sindicatos, conselhos, federações e similares.	ASS1
CULTURA	
• Biblioteca e centro cultural de bairro e similar.	C1
• Biblioteca central, associações culturais, centro de cultura e similares.	C2
DIVERSÕES	
• Campo de esportes, parque de recreação, clubes esportivos pequenos.	DV1
• Cinema, teatro, clubes noturnos, boates, locais de danças, casas de recepção.	DV2
• Clubes recreativos, jogos de salão,jogos eletrônicos.	DV3
• Estúdios de TV, auditórios de rádio e TV.	DV4
• Estádios esportivos, ginásios de esportes, clubes esportivos.	DV5
• Grandes áreas para recreação sazonal.	DV6
EDUCAÇÃO	
• Pré-escolar, jardim de infância e 1º grau.	E1
• Ensino do 2º Grau e escolas profissionalizantes em geral.	E2
• Escolas especializadas (inglês, datilografia,música, balé e ensino não seriado (cursinhos)).	E3
• Ensino do 3º Grau.	E4
SAÚDE	
• Posto de saúde, ambulatório, clínicas e consultório.	S1
• Centro de saúde.	S2
• Hospital local e especializado, clínica particular com internato, casa de repouso, clínica veterinária.	S3
• Laboratório de análises.	S4
• Banco de sangue, Banco de sêmen, Banco de pele, Banco de leite, e similares.	S5
SERVIÇO DE HOTELARIA	
• Hotel, Hotel de Lazer, Resort	HT1
• Hotel Residencial, "Flat", Motel	HT2
• Pousada, Hospedaria, Pensão e Albergue	HT3
• "Camping", "Drive-in".	HT4
SERVIÇOS PRESTADOS ATRAVÉS DE EMPRESAS	
• Despachantes, corretores, serviços de intermediação financeira, agenciamento, cobrança judicial, fornecimento de mão de obra e similares.	SE2
• Agências bancárias e financeiras.	SE3
SERVIÇOS PESSOAIS	
• Termas, sauna, centro de cultura física, casas de massagem e similares.	SP1
• Alfaiataria, confecção sob medida, atelier de artista plástico, atelier de artesão, barbeiro, cabeleireiro, costureira, fotógrafo, florista, esteticista, massagista, manicure, pedicure, ourives, lavanderia, tinturaria, copiadora, locadora de fitas e discos, agência de viagens e turismo, agência funerária.	SP2
• Guarda e estacionamento de veículos.	SP3
SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO	
• Reparação de máquinas de escritório e computadores, de eletrodomésticos,de aparelhos óticos e de precisão, reparação e afinação de instrumentos musicais e de brinquedos e similares.	SR1
• Relojoeiros, sapateiros, encanadores, jardineiros, conservação e decoração de imóveis, oficinas de lapidação de pedras preciosas e similares.	SR2
• Reparação de imóveis, conserto, restauração e conservação de qualquer natureza e similares.	SR3
TEMPLO RELIGIOSO	
• Templos religiosos, capelas, casa de oração ou culto, igrejas.	TR1
• Convento, seminário, mosteiro.	TR2
SERVIÇOS DE COMUNICAÇÕES	
• Posto dos correios e posto telefônico.	COM1
• Agência de correios e empresas de transporte de encomendas e similares.	COM2
• Emissora de Rádio e TV, centrais telefônicas, jornais e similares.	COM3
SERVIÇOS INSTITUCIONAIS	
• Posto policial.	SIN1
• Concessionárias de serviços públicos.	SIN2
• Bombeiros.	SIN3
• Equipamento de segurança pública como: polícia civil e polícia militar.	SIN4
• Equipamentos de segurança nacional.	SIN5
COMÉRCIO VAREJISTA	
• Comércio varejista de pequeno porte como: mercearias, açougues, padarias, armarinhos, lanchonetes, restaurantes, frios, laticínios e ovos, sorveteria, quitandas, bar, farmácia, drogaria, mercadinho e similares, com no máximo 250m2 de área construída.	CV1
• Pequeno comércio de tecidos e artefatos de tecidos, artigos do vestuário, livraria, papelaria, artigos, para escritório, artigos para o lar, utilidades domésticas e eletro-doméstico, lojas de brinquedos, materiais esportivos e religiosos, louças e ferragens, materiais elétricos, artigos para jardinagem e similares.	CV2
• Joalheria, relojoaria, óptica, cine-foto-som, antiquários, artigos de decoração e presentes, objetos de arte, galerias e similares.	CV3
• Supermercado, hipermercado e similares.	CV4
• Lojas de departamentos.	CV5
• Comércio de acessórios de veículos e similares.	CV6
• Revenda de veículos.	CV7
• Concessionárias de revenda de veículos com oficinas de reparos, manutenção e conservação.	CV8
• Comércio varejista de peixes ornamentais, aviários e animais domésticos.	CV9
GRANDE EQUIPAMENTO	
• Centro de convenções, centro de exposições, grandes feiras e similares.	GE 1

DECRETO Nº 5.364/05
EM 28 DE JUNHO DE 2005

REORDENA A DISPOSIÇÃO E CODIFICAÇÃO DE ÓRGÃOS E UNIDADES, BEM COMO, MODIFICA DENOMINAÇÃO DE ÓRGÃO REPRESENTADO NO NÍVEL DE ACONSELHAMENTO DA ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DA PRODUÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 22, § 8º, inciso II, da Constituição do Estado, combinado com o art. 60, inciso XXII, da Lei Orgânica para o Município de João Pessoa, espelhado no art. 84, VI, alínea "a", da Constituição Federal,

D E C R E T A:

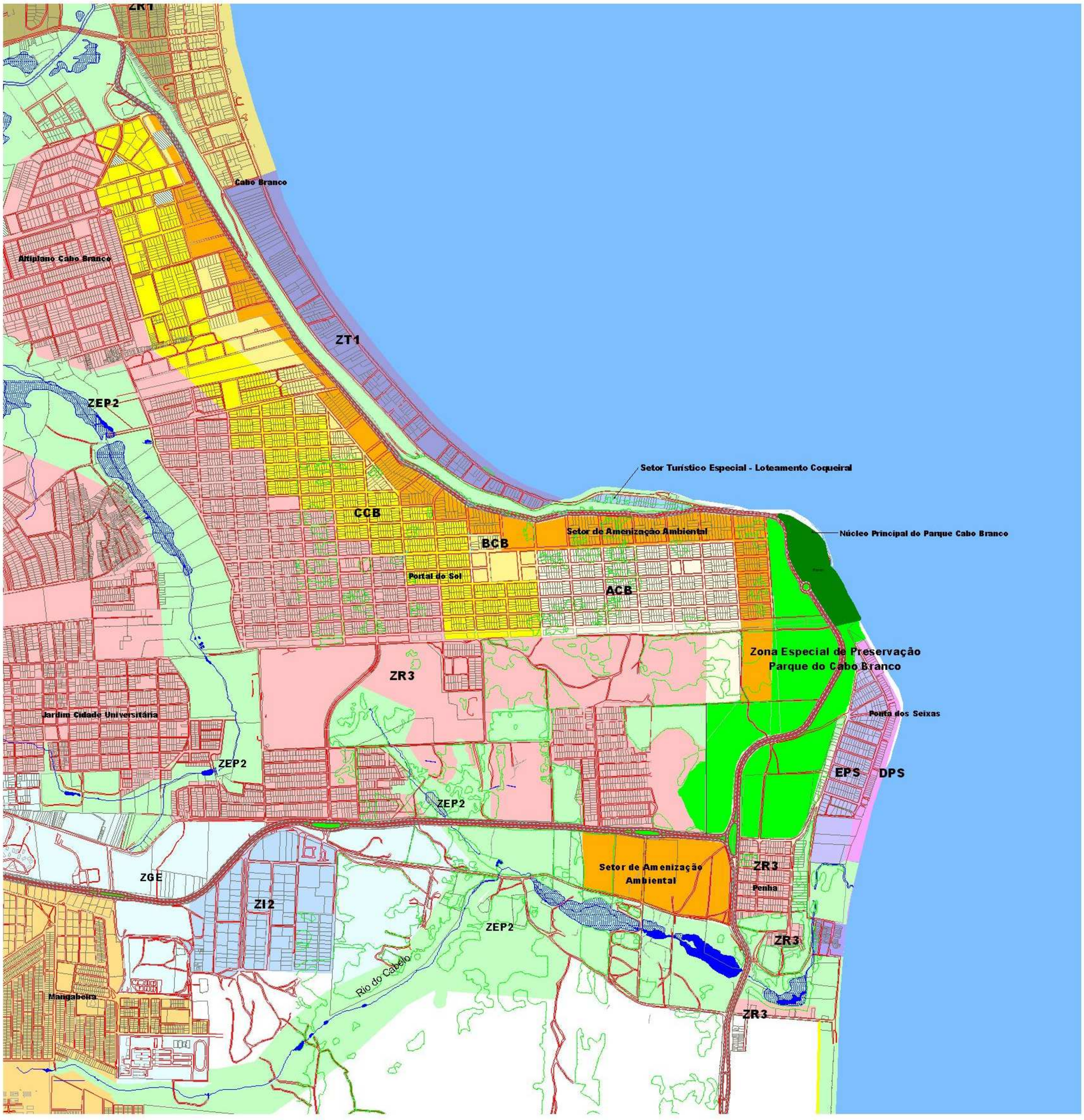
Art. 1º A nomenclatura denominada de "*Conselho Municipal de Pequenos Negócios*", contida na Estrutura Organizacional da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável da Produção, criada pela Lei nº 10.429, de 14 de fevereiro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria de Planejamento
Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano

Mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental do Altiplano do Cabo Branco

ANEXO I

Localização



ANEXO

II

Decreto nº 5844/2007

Estado da Paraíba.
Prefeitura Municipal de João Pessoa

SEMANÁRIO OFICIAL

João Pessoa, 07 a 13 de janeiro de 2007 * nº 1043 * Pág. 001/20

ATOS DO PREFEITO

DECRETO Nº5.844 /2007 **DE 08 DE JANEIRO DE 2007.**

DELIMITA A ZONA ADENSÁVEL PRIORITÁRIA E DISPÕE SOBRE AS TIPOLOGIAS DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - H6 E H7, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 22, § 8º, Inciso II, da Constituição do Estado da Paraíba, combinado com o artigo art. 60, Incisos V e XX da Lei Orgânica do Município de João Pessoa e com os artigos 11 e 20 do Plano Diretor da Cidade de João Pessoa, Lei Complementar nº 3, de 30 de dezembro de 1992, em conformidade com o Art. 328 da Lei nº 2.102, de 31 de dezembro de 1.975, modificada pela Lei nº 2.699 de 07 de novembro de 1.979 e atualizada pelo Decreto nº 5.285 de 29 de março de 2005 e o Decreto nº 5.363 de 28 de junho de 2005.

DECRETA:

Art. 1º Fica delimitada a **Zona Adensável Prioritária - ZAP** conforme descrição de limites no Anexo I.

Parágrafo Primeiro º A delimitação da **ZAP**, compreende frações de áreas da Subzona B e da Subzona C do Cabo Branco, do Setor Residencial Especial - SRE, e uma parte da Zona Residencial 3 - ZR3, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo - Anexo II.

Parágrafo Segundo - Fica excluída da **ZAP** a faixa de restrição de 100 (cem) metros da porção de terras contíguas à falésia do Cabo Branco.

Art. 2º Os Indicadores Urbanísticos para os novos usos permitidos H6 e H7, em cada zona, subzona e setor, dentro dos limites da **ZAP**, estão definidas no Anexo III.

Art. 3º Os usos H6 e H7 na **ZAP**, deverão atender às seguintes exigências:

I Serão toleradas mais de uma edificação no mesmo lote de terreno. O afastamento mínimo entre blocos até 12,90m de altura será 6,00m. O afastamento entre edificações com altura superior a 12,90m, deverá ser 1,5 (um vírgula cinco) vezes o afastamento lateral especificado no Anexo III, Quadro de Uso e Ocupação do Solo.

II Reservar, no mínimo, o equivalente a 30% do total da área do lote com solo permeável, não sujeita à erosão.

Art. 4º A aprovação de empreendimentos imobiliários classificados como H6 e H7 na ZAP fica condicionada à solução de implantação de obras de drenagem e pavimentação das vias de acesso bem como de outras obras e serviços complementares, à critério da PMJP, podendo ser objeto de investimentos privados mediante assinatura de termo de compromisso.

Art. 5º Este decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de João Pessoa, aos oito dias do mês de janeiro, do ano de dois mil e sete. 421º da Fundação da Paraíba.

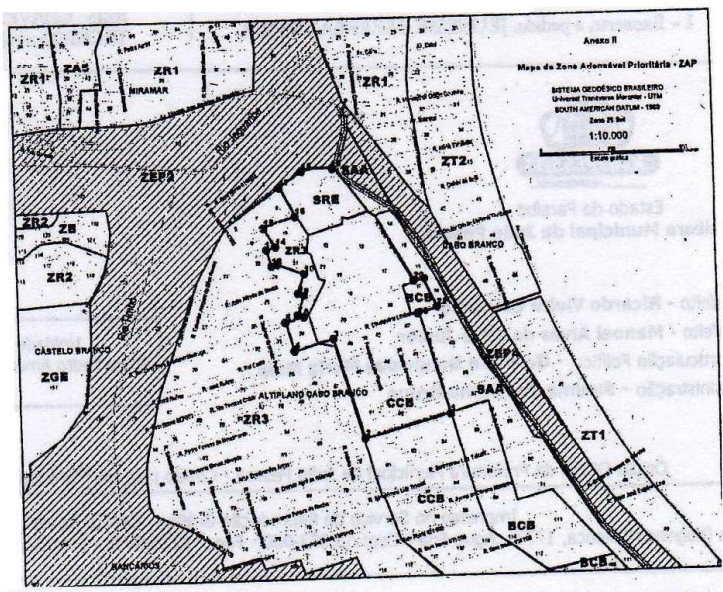
RICARDO VIEIRA COUTINHO

ANEXO I - Zona Adensável Prioritária - ZAP.

Descrição de Limites:

Partindo do ponto P_{01}, de coordenadas X_1=298698,31mE e Y_1=9211035,70mN, segue pela Rua Antônio Francisco do Amaral até o ponto P_{02}, de coordenadas X_2=298178,60mE e Y_2= 9210894,51mN, deste, segue pela Rua Emílio de Araújo Chaves até o ponto P_{03}, de coordenadas $_3$=298077,80mE e Y_3=9211244,29mN, seguindo pela Rua Rui Costa até o ponto P_{04} de coordenadas X_4=297938,82mE e Y_4=9211206,03mN. Daí, segue pela Rua Comendador João Vilhena de Caravalho até o ponto P_{05} de coordenadas X_5=297909,93mE e Y_5=9211305,19mN, continuando pela Rua Bancário Elias Feliciano Madruga até o ponto $P0_{06}$, de coordenadas X_6=297974,73mE e Y_6=9211323,93mN, segue até o ponto P_{07} de coordenadas X_7=297955,21mE e Y_7=9211330,96 e parte para o ponto P_{08} de coordenadas X_8=297977,08mE e Y_8=9211400,45mN cortando os lotes de inscrição:07.025.0033; 07.025,0046; 07.025.0678 e 07.025.0746. Segue para o ponto P_{09} de coordenadas X_9=297956,78mE e Y_9=9211408,25mN, continua até o ponto P_{10} de coordenadas X_{10}=297980,98mE e Y_{10}=9211479,30mN, cortando os lotes de inscrição: 07.024.0063; 07.024.0077; 07.024.0658 e 07.024.0760. Continuando, segue pela Rua Desembargador Rivaldo Pereira até o ponto P_{11}, de coordenadas X_{11}=297888,07mE e Y_{11}=9211515,22mN, vai até o ponto P_{12} de coordenadas X_{12}=297867,77mE e Y_{12}=9211509,76mN. Sobe para o ponto P_{13} de coordenadas X_{13}=297850,59mE e Y_{13}=9211568,31, cortando os lotes de inscrição 07.022.0389 e 07.022.0409 e vai até o ponto P_{14} de coordenadas X_{14}=297883,07mE e Y_{14}=9211578,36. Sobe pela Rua Sem Nome 015/003, para o ponto P_{15} de coordenadas X_{15}=297839,42mE e Y_{15}=9211645,83mN, segue para o ponto P_{16} de coordenadas X_{16}=297953,19mE e Y_{16}=9211682,87 e sobe até o ponto P_{17} de coordenadas X_{17}=297898,95 mE e Y_{17}=9211788,70mN, seguindo até o ponto P_{18} de coordenadas X_{18}=297978,32mE e Y_{18}=9211844,26mN, segue margeando a Zona Especial de Preservação 2 até o ponto P_{19} de coordenadas X_{19} =298088,12mE e Y_{19}=9211852,20mN. Daí segue em linha reta até coincidir com o eixo da Rua Poeta Targino Teixeira até o ponto P_{20} de coordenadas X_{20}=298362,80mE e Y_{20}= 9211446,27mN. Segue então pela Rua Ana Guedes Vasconcelos até o ponto P_{21} de coordenadas X_{21}=298401,80mE e Y_{21}=9211452,93mN, seguindo pela Rua Zuly Lacerda até o ponto P_{22} de coordenadas X_{22}=298443,49mE e Y_{22}=9211350,18mN. Daí segue pela Rua Clemente Lindoso até o ponto P_{23} de coordenadas X_{23}=298373,20mE e Y_{23}=9211328,14mN, seguindo pela Rua Olívia de Farias Gabino até o ponto P_{01} desta poligonal, fechando, assim o perímetro da a Zona Adensável Prioritária.

ANEXO II – Mapa de Zoneamento de Uso do Solo



ANEXO III - QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS URBANAS	LOTE DE TERRENO		INDICADORES		AFASTAMENTOS Mínimos		
	Testada do Lote Mínimo	Área Mínima (M²)	Taxa de ocupação Máxima	Índice de Aproveit° Máximo	FRONTAL (metros)	LATERAL (metros)	FUNDOS (metros)
Sub Zona B	50,00	5.000,00	20% T e Mezanino 10% D	2,0	10,00	8,00+H/10	4,00+H/10
Sub Zona C / SER	36,00	2.500,00	25% T e Mezanino 15% D	3,0	10,00	6,00+H/10	4,00+H/10
Zona Residencial 3	30,00	1.250,00	30% T e Mezanino 20% D	4,0	8,00	4,00+H/10	4,00+H/10

T = Térreo; D = Demais Pavimentos; H = altura da edificação (Definida como o somatório de medidas de altura do pé direito de todos os pavimentos tipo).

PORTARIA Nº 008

Em 05 de janeiro de 2007

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, no uso das atribuições previstas no art. 60, item V e art. 76, item II, da Lei Orgânica para o Município de João Pessoa, e tendo em vista o que consta do Processo nº 2007/000282, Of. 2332/SMS, de 28.12.2006.

RESOLVE:

I – Exonerar, a pedido, MIGUEL STANISLAU FILHO, matrícula nº 43.619-4, do cargo em comissão de CHEFE DA SEÇÃO DE ECONOMATO, símbolo DAI-1, do INSTITUTO CANDIDA VARGAS, da SECRETARIA DA SAÚDE.

II – Esta portaria retroage os seus efeitos a partir de 29 de dezembro de 2006.

RICARDO VIEIRA COUTINHO

Prefeito

PORTARIA Nº 009

Em 05 de janeiro de 2007

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, no uso das atribuições previstas no art. 60, item V e art. 76, item II, da Lei Orgânica para o Município de João Pessoa, e tendo em vista o que consta do Processo nº 2007/000279, Of. 2336/SMS, de 28.12.2006.

RESOLVE:

I – Exonerar, a pedido, JEUNESSE BEZERRA XAVIER, matrícula nº 42.646-6, do cargo em comissão de CHEFE DA SEÇÃO D INFORMAÇÃO E INFORMÁTICA, símbolo DAI-1 do INSTITUTO CANDID VARGAS, da SECRETARIA DA SAÚDE.

II – Esta portaria retroage os seus efeitos a partir de 29 dezembro de 2006.

RICARDO VIEIRA COUTINHO

Prefeito

PORTARIA Nº 024

Em 05 de janeiro de 2007

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, n uso das atribuições previstas no art. 60, item V e art. 76, item II, da Lei Orgânica para Município de João Pessoa, combinado com a Lei nº 10.429, de 14.02.2005 e tendo en vista o que consta do Processo nº 2007/000274, Of. 2335/SMS. de 28.12.2006.

RESOLVE:

I – Nomear VÂNIA LUCIA FRAZÃO DE ARAÚJO, matrícula nº 46.017-6, para exercer o cargo em comissão de CHEFE DA SEÇÃO DE PESSOAL E PATRIMÔNIO, símbolo DAI-1, do HOSPITAL SANTA ISABEL, da SECRETARIA DA SAÚDE.

II – Esta portaria retroage os seus efeitos a partir de 29 de dezembro de 2006.

RICARDO VIEIRA COUTINHO

Prefeito

PORTARIA Nº 033

Em 08 de janeiro de 2007

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, no uso das atribuições previstas no art. 60, item V e art. 76, item II, da Lei Orgânica para o Município de João Pessoa e tendo em vista o que consta do Processo nº 2007/000252, Of. 2318/SMS. de 28.12.2006.

RESOLVE:

I – Exonerar, a pedido, DANILDA MARIA CARTAXO REIS CHAVES, matrícula nº 41.335-6, do cargo em comissão de ASSESSOR TÉCNICO, símbolo DAE-3, da SECRETARIA DA SAÚDE.

JOÃO PESSOA
Estado da Paraíba
Prefeitura Municipal de João Pessoa

Prefeito - **Ricardo Vieira Coutinho**
Vice-Prefeito - **Manoel Alves da Silva Júnior**
Secretário de Governo e Articulação Política - **Gervasio Bonavides Mariz Maia**
Secretária de Administração - **Suelma de Fátima Bruns**

SEMANÁRIO OFICIAL

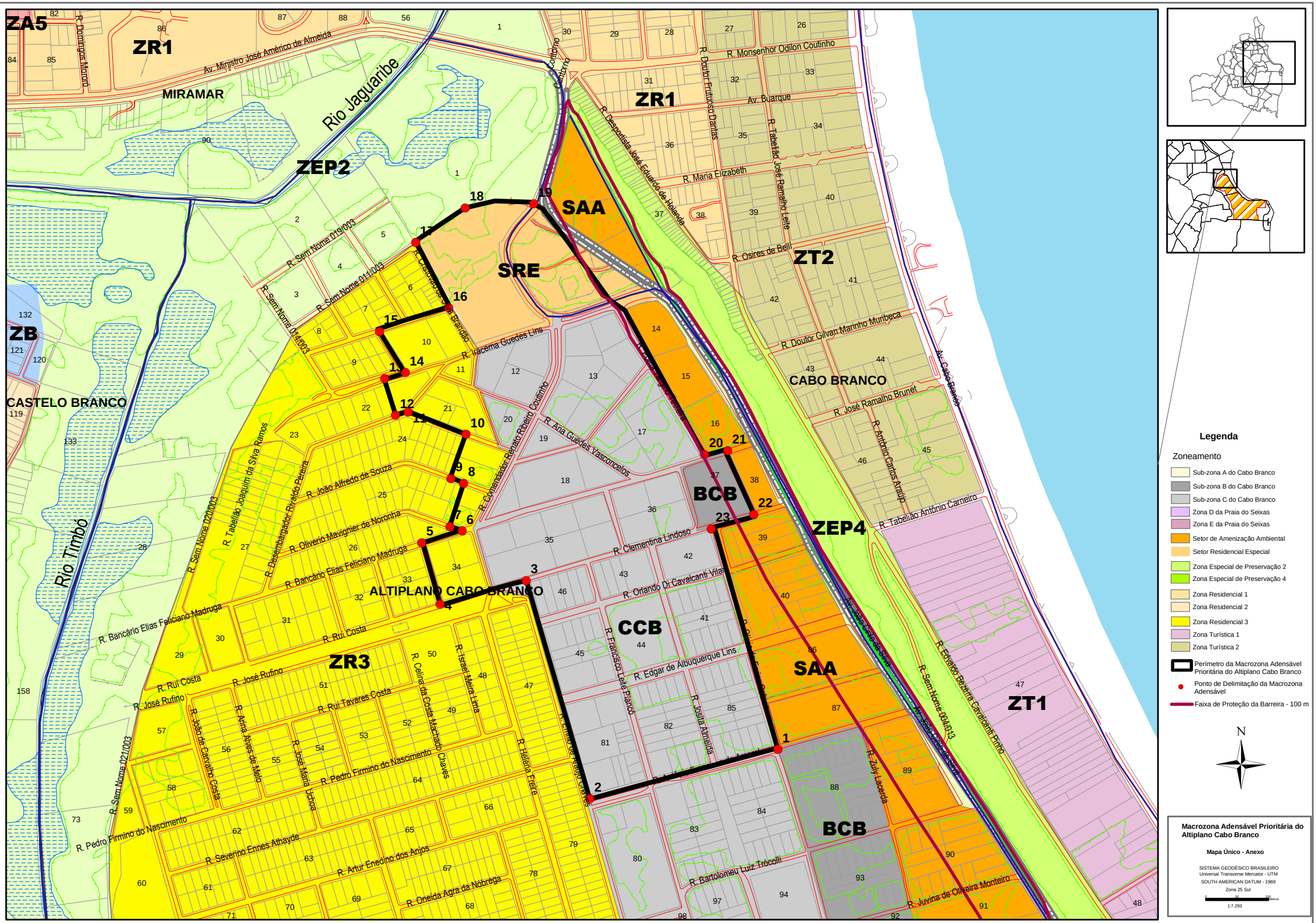
Romildo Lourenço da Silva
Coordenação Gráfica

Orleide Maria de Oliveira Leão
Chefe da Unidade de Atos Oficiais

Unidade de Atos Oficiais - Secretaria de Governo e Articulação Política
Praça Pedro Américo, 70 - Cep: 58.010-340 - Pabx: 83 3218.9765 - Fax: 83 3218.9766
oleão@joaopessoa.pb.gov.br

Órgão Oficial da Prefeitura Municipal de João Pessoa - Criado pela Lei Municipal nº 617, de 21 de agosto de 1964

Impresso no Serviço de Reprodução Gráfica - Centro Administrativo Municipal
Rua Diógenes Chianca, 1777 - Água Fria - Cep: 58.053-900 - Fone: 3218.9038 - Fax: 3218.9017 - e-mail: sead@joaopessoa.pb.gov.br



Legenda

Zoneamento

- Sub-zona A do Cabo Branco
- Sub-zona B do Cabo Branco
- Sub-zona C do Cabo Branco
- Zona D da Praia do Seixas
- Zona E da Praia do Seixas
- Setor de Amenização Ambiental
- Setor Residencial Especial
- Zona Especial de Preservação 2
- Zona Especial de Preservação 4
- Zona Residencial 1
- Zona Residencial 2
- Zona Residencial 3
- Zona Turística 1
- Zona Turística 2
- Perímetro da Macrozona Adensável Prioritária do Altiplano Cabo Branco
- Ponto de Delimitação da Macrozona Adensável
- Faixa de Proteção da Barreira - 100 m

N

Macrozona Adensável Prioritária do Altiplano Cabo Branco

Mapa Único - Anexo

SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO
Universal Transverse Mercator - UTM
SOUTH AMERICAN DATUM - 1969
Zona 25 Sul

1:7.293

M:\Geoprocessamento-Cartografia\Projetos Sig\Seplan\Zoneamento_Altiplano_Cabo_Branco

ANEXO III

Decreto nº 7073/2010

DECRETO: 7073/2010 (Ver Ampliação)

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 22, §8º, inciso II, da Constituição do Estado da Paraíba, combinado com o art. 3º, incisos XI e art. 60, inciso XX, da Lei Orgânica do Município de João Pessoa e em conformidade com a Lei Complementar nº 054 de 23/12/2008,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica atualizada a Planta de Zoneamento Urbano e de Uso do Solo do Município de João Pessoa, de acordo com Resolução nº 3 do CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano em 30/03/2010, relativo ao processo PMJP/SEDPU nº 20.198 de 9/03/2010 que aprovou as seguintes alterações constantes no anexo I, para integrante deste Decreto.

Art. 2º O uso do solo na Quadra 01, Setor ET, no Bairro Altiplano Cabo Branco, conforme Cadastro Imobiliário da Prefeitura de João Pessoa, passa a utilizar os indicadores urbanísticos do quadro da Zona Axial Tambaú – ZA1, em consonância com Decreto Nº 2.978 de 04 de Março de 1996, que definiu como Zonas Axiais os principais corredores de transporte da cidade.

Art. 3º Serão permitidos os Usos Residenciais tipologias H6 e H7, que deverão atender os parâmetros estabelecidos para o Setor Residencial Especial, definido pelo Decreto nº 5.844 de 08 de Janeiro de 2007.

Parágrafo Único Todos os usos permitidos por este Decreto para a Quadra em questão, adotará o Índice de Aproveitamento máximo igual a 3,0 (três) e deverá reservar no mínimo o equivalente a 25% do total da área do lote com solo permeável, não sujeito à cessão, sido da aludir ao inciso 3, Inciso "a"- Art. 2º da Lei nº 4.771 de 15 de março de 1965 (Código Florestal Brasileiro).

Art. 4º A aprovação de Empreendimento Institucional nesta área fica condicionada a uma contrapartida financeira a ser paga ao Município como forma de mitigar as soluções mitigadoras de impactos problemas causados pela implantação desse empreendimento, de acordo com o parágrafo 2º do Art. 28 do Decreto 6.499 de 20/01/2005.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação

Art. 6º Revogam-se as disposições contrárias ao Decreto nº 7030, de 08 de outubro de 2010.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, em 29 de Novembro de 2010.

José Luciano [illegible]
Prefeito

DECRETO Nº 7074, 30 DE NOVEMBRO DE 2010.

DISCIPLINA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO EM ÁREAS ESPECÍFICAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 22, §8º, Inciso II, da Constituição do Estado da Paraíba, combinado com o art. 3º, Inciso XI e art. 60, Inciso XX, da Lei Orgânica do Município de João Pessoa e de conformidade com o Inciso II do Art. 56 do Plano Diretor da Cidade de João Pessoa, Lei Complementar nº 052 de 29/12/2009,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica definido os usos admissíveis, permissíveis e zonas proibidas para as zonas Residenciais Unifamiliares e Multifamiliares, Densidade R1, R2, R3 Tipo 1 e R3 Tipo 2, existentes nas Zonas Turísticas 1 e 2 - ZT1 e ZT2, de acordo com o mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de João Pessoa, que passa a vigorar com as seguintes parâmetros:

LOTE	ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS		
					FRONTAL	LATERAL	FUNDOS
R1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
R2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
R3 Tipo 1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
R3 Tipo 2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Art. 2º Para efeito deste Decreto, Fica as Atividades [illegible] definidas neste anexo de Tabela de Usos, [illegible] [illegible] [illegible]

AMPLIAÇÃO DO TEXTO DO DECRETO 7073/2010 PUBLICADO NO SEMANÁRIO OFICIAL Nº 1247, DE 05 A 11 DE DEZEMBBRO DE 2010

O PREFEITO DO MUNICIPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 22, §8º, inciso II, da Constituição do Estado da Paraíba, combinado com o art. 5º, inciso XI e art. 60, inciso XX, da Lei Orgânica do Município de João Pessoa e em conformidade com a Lei Complementar nº 054 de 23/12/2008,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica atualizado o Plano de Zoneamento Urbano e de Uso do Solo do Município de João Pessoa, de acordo com Resolução nº 3 do CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano em 10/03/2010, relativo ao processo PMJP/CDU nº 26.198 de 9/03/2010 que aprovou as seguintes alterações constantes no anexo 1, parte integrante deste Decreto.

Art. 2º O uso do solo na Quadra 01, Setor 07, no Bairro Altiplano Cabo Branco, conforme Cadastro Imobiliário da Prefeitura de João Pessoa, passa a utilizar os indicadores urbanísticos do quadro da Zona Axial Tambaú – ZA3, em consonância com Decreto Nº 2.978 de 04 de Março de 1996, que definiu como Zonas Axiais os principais corredores de transporte da cidade.

Art. 3º Serão permitidos os Usos Residenciais tipologias H6 e H7, que deverão atender os parâmetros estabelecidos para o Setor Residencial Especial, definido pelo Decreto nº 5.844 de 08 de Janeiro de 2007.

Parágrafo Único Todos os usos permitidos por este Decreto para a Quadra em questão, adotará o Índice de Aproveitamento máximo igual a 3,0 (três) e deverá reservar no mínimo o equivalente a 30% do total da área do lote com solo permeável, não sujeito à erosão, além de atender ao item 2, inciso "a"- Art. 2º da Lei nº 4.771 de 15 de março de 1965 (Código Florestal Brasileiro).

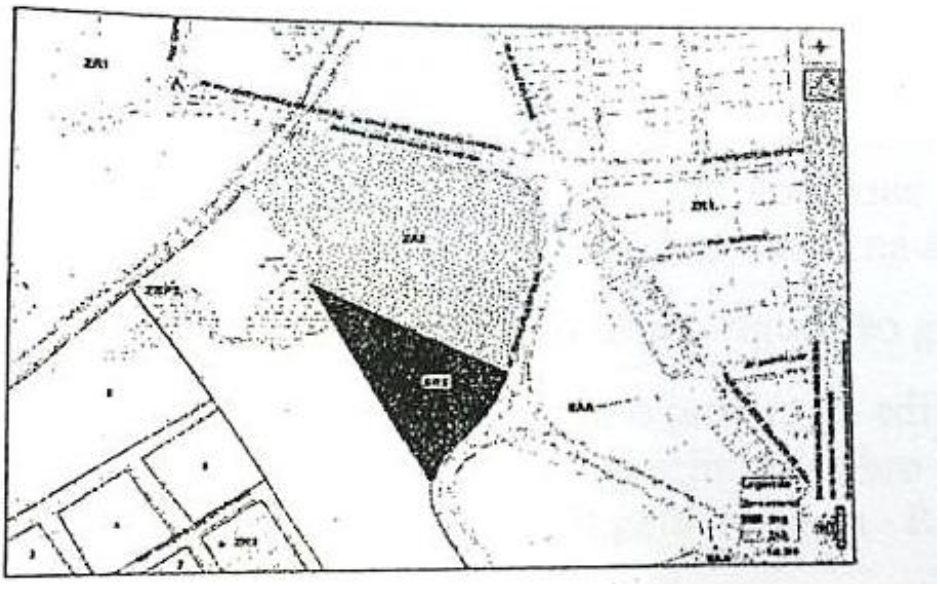
Art. 5º A aprovação de Empreendimentos Imobiliários nesta área fica condicionada a uma contrapartida financeira a ser paga ao Município como forma de contribuir para as soluções mitigadoras de eventuais problemas causados pela implantação desses empreendimentos, de acordo com o parágrafo 2º do Art. 28 do Decreto 6.499 de 20/03/2009.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Revogam-se as disposições contidas no Decreto nº 7020, de 08 de outubro de 2010.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, em 29 de Novembro de 2010.

JOSÉ LUCIANO AGRA DE OLIVEIRA
Prefeito



ANEXO IV

FICHAS DE IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

BREVES CONSIDERAÇÕES

Este anexo contém as Fichas de Identificação dos Empreendimentos elaboradas a partir dos dados coletados na Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP). Foram pesquisados os processos de Alvará de Construção das edificações multifamiliares de uso R6 verificadas no Bairro, considerando os prédios que já estão ocupados, os que ainda se encontram em fase de construção e os que foram lançados, porém ainda não tiveram suas obras iniciadas. Os empreendimentos estão ordenados de acordo com a numeração apresentada no Mapa 35, para facilitar sua contextualização no entorno.

A pesquisa foi realizada a partir da localização cartográfica de cada empreendimento inserida no sistema computacional de armazenamento de dados. Constatou-se inicialmente que alguns desses alvarás não poderiam ser encontrados, pois o sistema somente contém as informações dos alvarás emitidos a partir de meados dos anos 2000. Para recuperar os documentos dos prédios construídos na década de 1990 ou início dos anos 2000, seria necessário conhecer o nome do requerente, o que não foi possível nesta pesquisa.

Observou-se também que alguns prédios que já estavam sendo divulgados pela mídia ainda se encontravam em fase de análise pela PMJP. Como eram informações ainda não definitivas, pois estavam suscetíveis a alterações provenientes da avaliação da Prefeitura, optamos por não incluí-las nas fichas elaboradas. Da listagem de edifícios contidos no Mapa 35, houve alguns processos que constavam localizarem-se no Setor de Arquivo, porém quando fomos procurá-los na pasta indicada, haviam sido extraviados. Outros ainda, conforme apontamos na Introdução deste trabalho, tiveram seu acesso dificultado por funcionários da Prefeitura, uma vez que se localizavam em ambientes que exigiriam uma busca minuciosa, como o gabinete da Diretoria de Controle Urbano. A tabela apresentada a seguir mostra a listagem dos edifícios pesquisados, seguidos de sua respectiva situação no banco de dados da PMJP.

Diante das informações levantadas, convém ainda ressaltar que o Termo de Compromisso para realização da contrapartida social não estava presente em todos os processos, restando-nos o questionamento quanto ao motivo dessa omissão, uma vez que os entrevistados relacionados à Prefeitura garantiram que tais termos deveriam estar anexados aos seus respectivos processos.

A PMJP utiliza métodos de cálculo de área tributável e privativa das unidades considerando (ou desconsiderando) determinados espaços que eventualmente podem resultar em valores diferentes daqueles que são apresentados na mídia para comercialização. Por fim, no item “Área Privativa” não foram listados todos os ambientes dos apartamentos, mas apenas as dependências principais que os caracterizam.

Tabela: Listagem e situação dos processos de alvará de construção dos edifícios de uso R6 identificados no Bairro do Altiplano, João Pessoa-PB.

Ident.	Edifício	Nº do Processo	Possível Local	Catalogação
01	Alliance Mix José Olympio	2012/079075	DCU	Em análise
02	Mansões Heron Marinho	2010/044156	Arquivo	Ok
03	Residencial Renoir	2009/113673	Assessoria jurídica da SEPLAN	Busca não permitida
04	Next Towers	2012/133036	Arquivo	Ok
05	Residencial Liége	2012/086292	Arquivo	Ok
06	Residencial Cezanne	-	-	Não encontrado
07	Maison de Florence	2009/091076	Gabinete DCU	Busca não permitida
08	Ultramare Class Club	2008/023491	Arquivo	Ok
09	Alliance Plaza	2011/139670	Arquivo	Ok
10	Grandmare Club	2010/120024	Arquivo	Ok
11	Aquamare Club Residence	2010/047266	Arquivo	Ok
12	Saint Michel Boulevard	2012/106355	Arquivo	Ok
13	Residencial Vila do Alto	-	-	Não encontrado
14	Residencial vila Fiori	2006/006940	-	Não encontrado
15	Netanyahu Residence	2007/048715	Gabinete DCU	Busca não permitida
16	Tour Geneve	2011/018723	Arquivo	Ok
17	Fontana di Mare	2010/101289	Setor de Cálculo	Busca não permitida
18	Maralto Prime Residence	2010/094468	Gabinete DCU	Busca não permitida
19	Tours Mont Blanc	2008/044148	Arquivo	Ok
20	Residencial Yahweh	2008/073611	Arquivo	Não encontrado
21	Saint Germain Boulevard	2011/019132	Arquivo	Ok
22	Porto Dalian Eco Residence	2009/111864	Arquivo	Ok
23	Almanara Residence	2012/000901	Arquivo	Ok
24	Montalcino Residence	2012/070125	Arquivo	Ok
25	Altiplano Residence Club	2012/068064	Arquivo	Ok
26	Greenmare Residence	2011/047622	Arquivo	Ok
27	Edifício Pathernon	2013/044554	DCU	Em análise
28	Altavista Residence	2012/070114	DCU	Em análise
29	Residencial Arizona	2008/073176	Arquivo	Ok
30	Palazzo di Toscana	2012/065638	Arquivo	Ok

Fonte: Elaboração da autora, 2013.

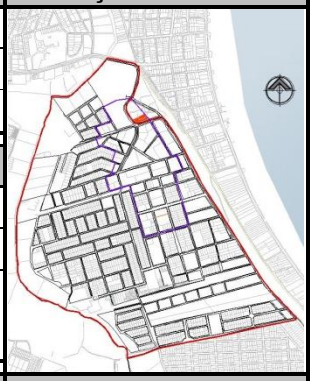
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

02

Dados do Empreendimento

IDENTIFICAÇÃO:	Mansões Heron Marinho
CONSTRUTORA:	Alliance Granja Construções SPE Ltda.
ENDEREÇO:	Av. João Cirilo da Silva, S/N, Cabo Branco

Situação



Dados de Localização

MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	06
SUBZONA:	SRE	QUADRA:	37
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo + Térreo + Mezanino + 34 Pav. Tipo + Cobertura Inf. + Cobertura Sup.	LOTE:	186

Índices Urbanísticos

ÁREA DO LOTE (m²):	6.536,89	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	25.250,31	ÍND. APROVEIT.:	2,74
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	30,4%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Luxo
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	7,70%	UNID. HABIT.:	35

Imagem

02 Mansões Heron Marinho

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	01		Vagas Privativas	216
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	25
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	2
X	Pav. Lazer	02	Térreo + Mez.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	37
X	Pav. Tipo	34		Torre 02	-
X	Cobertura	35-36			

Área Privativa	**Qtd.**	**Área** (m²)	**Área Comum**	
Apartamentos Tipo (1 p/ andar)	35	**17.901,00**	Espaço Mulher	Squash
			Fitness e Spa	Piscina adulto
Tipo – Var. gourmet + Gabinete + Estar íntimo + 4 salas + 4 suítes + copa/cozinha + coz. suja + 2 DCE	34	**503,52**	Terraço	Piscina Infantil
Cobertura - Var. gourmet + Gabinete + Estar íntimo + 4 salas + 4 suítes + copa/cozinha + coz. suja + 2 DCE + Biblioteca + Sauna + Deck + Piscina	1	**782,89**	Sauna	Brinquedoteca
			Salão de Jogos	Boliche
			Playground	Salão de Festas
			Quadra de Tenis	Salão Gourmet
			Quadra Poliesportiva	Lounge
			Espera para visitantes	Home Cinema
			Estar motoristas	Garage Band / Boate

Contrapartida Social

Pavimentação de vias públicas no Bairro Altiplano.

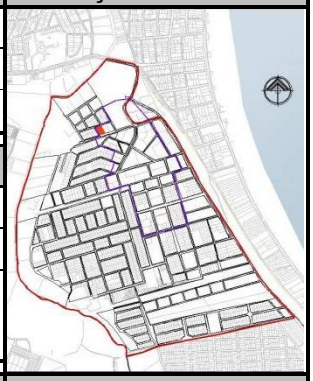
OUTORGA ONEROSA:	R$ 370.028,14	**PROCESSO Nº.:**	2010/044156

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

04

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Next Towers
CONSTRUTORA:	Fibra Construtora e Incorporadora Ltda.
ENDEREÇO:	R. Iracema Guedes Lins, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	ZR3	QUADRA:	10
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo inf.+ Subsolo interm. + Subsolo Sup.+ Semi-sub.+ Pilotis+ 36 Pav. Tipo (02 torres)	LOTE:	107

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	4.292,85	**ADENSAMENTO:**	4
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	21.854,88	ÍND. APROVEIT.:	4,00
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	30,0%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Norm
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	11,11%	UNID. HABIT.:	216

Imagem

04 Next Towers

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	04		Vagas Privativas	494
X	Pav. Térreo	01	Pilotis	Vagas para Visitantes	-
	Mezanino			Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	01	Pilotis		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	36
X	Pav. Tipo	36		Torre 02	36
	Cobertura				

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos	216	**17.177,04**	Campo gramado	*Deck* Molhado
Torre A (3 p/ andar)			Spiribol	Piscina Raia
Tipo 01 VAR.GOURMET+ 1 SUIT + 1 QTO+ 1 REVERS.+ DESP.	36 (x2)	91,70	*Streetball*	Piscina Infantil
Tipo 02 VAR.GOURMET+ 1 SUIT + 1 QTO + 1 REVERS.	36	71,90	*Playground*	Espaço *Gourmet*
			Salão de Festas	Sala de Jogos
Torre B (3 p/ andar)			Área para festas – externo	Espaço *Kids*
Tipo 01 VAR.GOURMET+ 1 SUIT + 1 QTO+ 1 REVERS.+ DESP.	36	91,70	*Half Pipe*	
Tipo 02 VAR.GOURMET+ 1 SUIT + 1 QTO + 1 REVERS.	36 (x2)	71,90	*Fitness*	
			Spinning Fitness	
			Sauna	

Contrapartida Social

Não especificada no Termo de Compromisso.

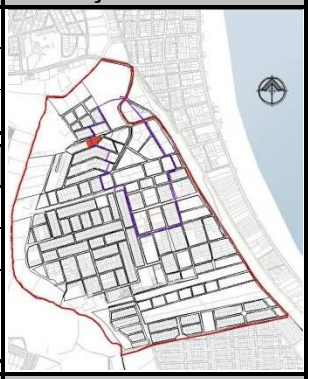
OUTORGA ONEROSA:	R$ 622.549,00	PROCESSO Nº.:	2012/133036

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

05

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Residencial Liège
CONSTRUTORA:	Liege Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
ENDEREÇO:	R. Des. Rivaldo Pereira, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	ZR3	QUADRA:	22
TIPO DE USO:	**Residencial Multifamiliar – R6** Subsolo 1 + Subsolo 2 + Subsolo 3 + Pilotis + Mezanino + 45 Pav. Tipo 1 + 04 Pav. Tipo 2	LOTE:	429

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	4.221,10	**ADENSAMENTO:**	4
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	32.094,53	ÍND. APROVEIT.:	3,99
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	16,5%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Norm
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	8,15%	UNID. HABIT.:	188

Imagem

05 Residencial Liège

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	03		Vagas Privativas	399
X	Pav. Térreo	01	Pilotis	Vagas para Visitantes	-
x	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	01	Pilotis e Mez.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	50
X	Pav. Tipo	45+4		Torre 02	-
	Cobertura				

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos	188	**16.875,35**	Redário	SPA
Tipo 01 (4 p/ andar)			Miniquadra *Street-Ball*	Piscina adulto
3 SUIT + VARANDA + LAV. (SALA E COZINHA REDUZIDA)	1º-45º	**344,43** (por lâmina)	*Fitness* externo	Piscina infantil
			Quadra poliesportiva	Raia semi-olimpica
Tipo 02 – (2 p/ andar)			*Playkids*	Bar molhado
4 SUIT + VARANDA + COZINHA + DCE	46º-49º	**344,36** (por lâmina)	Praça dos bebês	Biblioteca
			Cinema	Salão de jogos adulto
			Fitness Center	Salão de jogos juvenil
			Espaço *Baby*	*Cyber Space*
			Praça de jogos de tabuleiro	Espaço *gourmet*
			Lounge	*Living gourmet*
			Salão de Festas	

Contrapartida Social

Drenagem para execução de linha d'água no Loteamento Cidade Recreio, Bairro Portal do Sol.

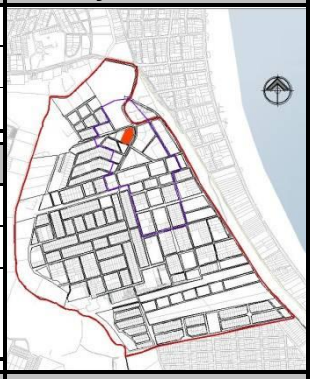
OUTORGA ONEROSA:	R$ 538.494,59	PROCESSO Nº.:	2012/086292

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

08

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Ultramare Class Residence Club
CONSTRUTORA:	Natal e HM Construções SPE Ltda.
ENDEREÇO:	Rua Plácido de Azevedo Ribeiro

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	12
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1 + subsolo 2 + térreo + 34 Pav. Tipo + Cobertura inf. + Cobertura sup.	LOTE:	382

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	6.210,00	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	33.798,32	ÍND. APROVEIT.:	3,0
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	37,0%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Alto
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	8,82%	UNID. HABIT.:	140

Imagem

08 Ultramare Class Residence Club

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	358
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	-
	Mezanino			Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	01	Térreo		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	36
X	Pav. Tipo	34		Torre 02	36
X	Cobertura	02			

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Aptºs. Torre A (2p/andar)		**10.505,66**	Salão Gourmet	Praça da leitura
Tipo – Varanda + lavabo + 4 suítes + DCE	68	**154,50**	Estar	Quadra poliesportiva
Cobertura - Varanda + lavabo + 4 suítes + DCE + Piscina + apoio	02	**163,81**	Academia	Playground
			Sauna	Piscina infantil
Aptºs. Torre B (2p/andar)		**7.858,76**	Salão de Festas	Piscina adulto
Tipo – Varanda + lavabo + 4 suítes + DCE	68	**115,57**	Salão infantil	Deck molhado
Cobertura - Varanda + lavabo + 4 suítes + DCE + Piscina + apoio	02	**124,86**	Bosque com equip. ginástica	Churrasqueira

Contrapartida Social

Doação de obra de arte contratada junto ao artista local Flávio Tavares destinada à Estação Ciência contando com 9 metros de largura por 3 metros de altura.

OUTORGA ONEROSA:	R$ 455.321,28	PROCESSO Nº.:	2008/023491

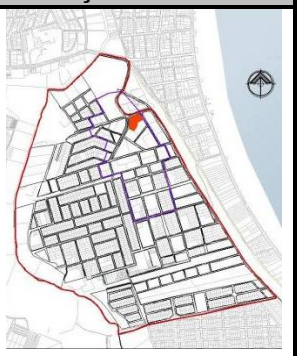
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

09

Dados do Empreendimento

IDENTIFICAÇÃO:	Alliance Plaza
CONSTRUTORA:	Alliance Paraíso do Atlântico Construções SPE Ltda.
ENDEREÇO:	Rua Poeta Targino Teixeira, nº 60

Situação



Dados de Localização

MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	13
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6/CB** Subs. 1 + Subs. 2 + Térreo + Mezanino + 1º Pav. Comercial + 11 Pav. Comercial + Laje Coorp. + 33 Pav.Tipo (Torre A) + Cob. (Torre A) + 23 Pav. Tipo (Torre B) + Cob. (Torre B)	LOTE:	353

Índices Urbanísticos

ÁREA DO LOTE (m²):	6.738,74	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	33.553,06	ÍND. APROVEIT.:	2,97
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	10,8%	ÁREA PERMEÁVEL:	18%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	1,8%	PADRÃO CONSTR.:	Alto
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	9,3%(Com) 8,1%(Resid)	UNID. HABIT.:	110

Imagem

09 Alliance Plaza

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	260(R) 176(C)
X	Pav. Térreo	01	Área comum + 15 lojas	Vagas para Visitantes	43
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	5
X	Pav. Lazer	02	Térreo + Mez.		
X	Lojas	01	Térreo	**Blocos Edificados**	**Pav**
X	Salas Comerciais	1º-11º	Torre C	Torre 01	35
X	Pav. Tipo	32/21	Torre A / B	Torre 02	25
X	Cobertura	02		Torre 03	13

Área Privativa	**Qtd.**	**Área** (m²)	**Área Comum**	
Torre A (2 p/andar)		Não foram disponibilizadas as áreas individuais	Quadra poliesportiva	Piscina Infantil
Tipo – Varanda + 3 suítes + DCE + Copa/cozinha + Lavabo	64		Salão de Festas adulto	Piscina Adulto
Cobertura - Varanda + 3 suítes + DCE + Copa/cozinha + Lavabo + terraço + deck + hidro	2		Salão jogos	Massagem
Torre B (2 p/andar)		Não foram disponibilizadas as áreas individuais	Brinquedoteca	Espaço Mulher
Tipo – Varanda + 3 suítes + DCE + Copa/cozinha + Lavabo	42		Espaço *Teen*	*Fitness*
Cobertura - Varanda + 3 suítes + DCE + Copa/cozinha + Lavabo + terraço + deck + hidro	2			
Torre C (Comercial)			**Contrapartida Social**	
Sala	1º pav	**630,60**	Pavimentação de duas vias públicas do Bairro Altiplano.	
Salas (9 unidades)	2º-12º	**25,00 a 32,00**		
Laje coorporativa	13º			

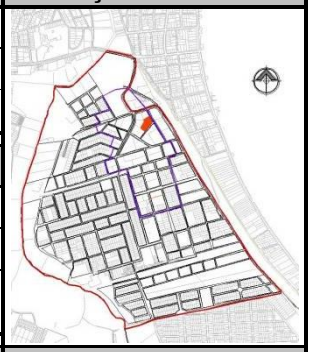
OUTORGA ONEROSA:	R$ 484.701,31	**PROCESSO Nº.:**	2011/139670

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

10

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Grandmare Club Residence
CONSTRUTORA:	Alliance Grandmare Construções SPE Ltda.
ENDEREÇO:	R. Maria das Dores Souza, S/N, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	13
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** 02 Subsolos + Térreo + Mezanino + 33 Pav.	LOTE:	500

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	6.191,90	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	26.470,93	ÍND. APROVEIT.:	2,80
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	44,3%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Alto
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	8,48%	UNID. HABIT.:	132

Imagem

10 Grandmare Club

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	297
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	14
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	1
X	Pav. Lazer	02	Térreo + Mez.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	34
X	Pav. Tipo	33		Torre 02	-
	Cobertura				

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos (4 p/ andar)	132	**17.338,86**	Brinquedoteca	
			Salão de Festas	
Tipo A – 2 SUIT + 2 SEMI SUIT + DCE + Lavabo + Despensa	1º-33º	**162,66**	Salão Gourmet	
Tipo B – 1 SUIT + 2 SEMI SUIT + LAV + Varanda + DCE	1º-33º	**124,97**	Espaço jovens	
Tipo C – 1 SUIT + 2 SEMI SUIT + LAV + Varanda + DCE	1º-33º	**123,04**	Fitness	
Tipo D – 1 SUIT + 2 QTO + Varanda + DCE	3º-31º	**126,21**	Massagem	
Tipo E - 1 SUIT + 2 QTO + Varanda + DCE	1º-2º 32º-33º	**133,80**	Descanso	
			Sauna	
			Lobby	

Contrapartida Social

Pavimentação de vias públicas no Bairro Altiplano.

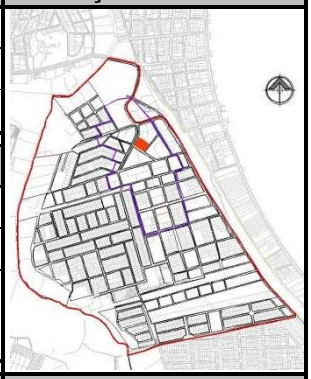
OUTORGA ONEROSA:	R$ 453.232,22	PROCESSO Nº.:	2010/120024

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

11

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Aquamare Club Residence
CONSTRUTORA:	Alliance Aquamare Construtora SPE Ltda.
ENDEREÇO:	R. Poeta Targino Teixeira, nº 60, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	22
TIPO DE USO:	**Residencial Multifamiliar – R6** Subsolo 1 + Semi-sibsolo + Semi-pilotis + Mezanino + 30 Pav. Tipo	LOTE:	137

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	5.504,86	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	26.299,86	ÍND. APROVEIT.:	2,86
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	35,7%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Norm
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	9,58%	UNID. HABIT.:	150

Imagem

11 Aquamare Club Residence

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	01		Vagas Privativas	310
X	Pav. Térreo	01	Pilotis	Vagas para Visitantes	8
x	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	2
X	Pav. Lazer	01	Pilotis+Mezan.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	31
X	Pav. Tipo	30		Torre 02	-
	Cobertura				

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos	150	**15.284,70**	Área para cachorros	Praça do Lual
(5 p/ andar)			Churrasqueira	Deck molhado
Tipo A - 1 SUIT + 2 QTO + VARANDA	1º-30º (x2)	**88,46**	Área para jogos (quadra)	Deck molhado infantil
Tipo B - 1 SUIT + 2 QTO + VARANDA + DCE	1º-30º (x2)	**100,62**	Boulevard social	Piscina adulto
Tipo C - 3 SUIT + VARANDA + DCE + LAVABO	1º-30º (x1)	**131,33**	Espaço Jovens	Estar (pergolado)
			Brinquedoteca	Fitness
			Espaço Gourmet	Espaço teen
			Salão de Festas	Sala repouso
			Lounge	Massagem
			Terraço coberto	Lounge
			Boxe	Sauna
			Espiribol	

Contrapartida Social

Doação para o poder público de 6.754,78m² de área pertencente às empresas responsáveis.

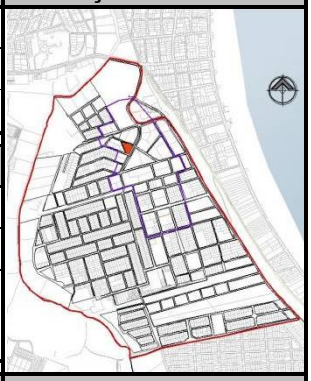
OUTORGA ONEROSA:	R$ 319.612,17	PROCESSO Nº.:	2009/098534

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

12

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Saint Michel Boulevard
CONSTRUTORA:	ENGER – Engenharia da Construção Civil Ltda.
ENDEREÇO:	Rua Comerciante Renato Ribeiro Coutinho, s/n

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	20
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1 + Subsolo 2 + Térreo + Mezanino + 32 Pav. Tipo + Cobertura Inf. + Cobertura Sup.	LOTE:	295

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	4.751,33	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	19.635,36	ÍND. APROVEIT.:	2,97
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	16,9%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Luxo
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	9,00%	UNID. HABIT.:	33

Imagem

Tipologia do Empreendimento

ÍTEM		PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	136
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	-
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	02	Térreo + Mez.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	35
X	Pav. Tipo	32		Torre 02	-
X	Cobertura	2			

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos tipo (1 p/andar)	32	**14.465,28**	Jogos / *lan house*	*Playground*
			Brinquedoteca	*Squash*
Tipo – Var. gourmet + lavabo + Estar íntimo + Studio + 4 suítes + copa/cozinha + despensa + 2 DCE	32	**452,04**	*Lounge* social	Quadra poliesportiva
Cobertura – idem aptº tipo + suíte máster + sauna + bar/adega + churrasqueira + piscina + deck	1	**638,35**	*Living* social	Academia
			Atendimento SPA	Piscina
			Sala massagem	Sala de leitura
			Relax	Salão infantil
			Espaço *gourmet*	Salão de festas

Contrapartida Social

Pavimentação em paralelepípedo e drenagem superficial de vias internas ao Bairro.

OUTORGA ONEROSA:	R$ 316.994,29	PROCESSO Nº.:	2012/106355

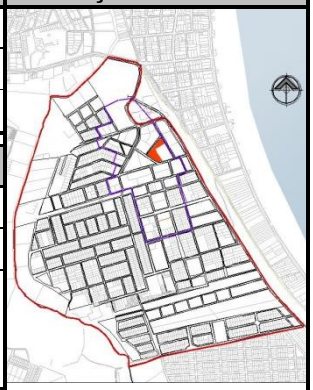
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

16

Dados do Empreendimento

IDENTIFICAÇÃO:	Tour Geneve
CONSTRUTORA:	TWS – Brasil Imobiliária, Invet. e Participações Societárias
ENDEREÇO:	Rua Maria das Dores Souza, s/n

Situação



Dados de Localização

MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	17
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1 + Subsolo 2 + Térreo + 2 Pav. (loja + estacionamento) + 1 Pav. Lazer + 5 Pav. Comercial + 35 Pav. Habit. + Cobertura Triplex	LOTE:	197

Índices Urbanísticos

ÁREA DO LOTE (m²):	7.492,76	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	42.038,68	ÍND. APROVEIT.:	2,39
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	30,5%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Luxo
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	10,3%	UNID. HABIT.:	91

Imagem

16 Tour Geneve

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	391
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	110
	Mezanino			Vagas Ext. para PNEs	4
X	Pav. Lazer	01	Acima lojas		
X	Lojas	02		**Blocos Edificados**	**Pav**
X	Salas Comerciais	05		Torre 01	46
X	Pav. Tipo	35		Torre 02	-
X	Cobertura	02			

Área Privativa	**Qtd.**	**Área** (m²)	**Área Comum**	
Comercial	2 pav	**1.157,45**	Salas comerciais	Salão de jogos
Empresarial	5 pav	**2.566,25**	Lojas	Quadra poliesportiva
Apartamentos	91	**17.617,56**	Piscina com *deck*	*Home* cinema
Tipologia variável (Tipo A a H)	90	**160 a 410** (aprox.)	Academia	Espaço *gourmet*
Cobertura - Var. gourmet + Gabinete + Estar íntimo + 4 salas + 4 suítes + copa/cozinha + coz. suja + 2 DCE + Biblioteca + Sauna + Deck + Piscina	1 (triplex)	**775,41**		

Contrapartida Social

Não consta no Alvará.

OUTORGA ONEROSA:	R$ 468.660,55	**PROCESSO Nº.:**	2011/018723

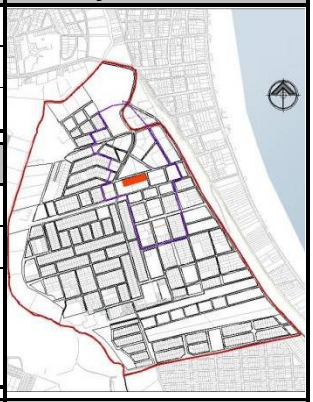
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

19

Dados do Empreendimento

IDENTIFICAÇÃO:	Tours Mont Blanc
CONSTRUTORA:	TWS Brasil Imobiliária Ltda.
ENDEREÇO:	R. Ban. Elias Feliciano Madruga, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização

MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	35
TIPO DE USO:	**Residencial Multifamiliar – R6** Subsolo 1 + Subsolo 2 + Subsolo 3 + Térreo + Mezanino + 33 Pav.Tipo (02 torres) + Cobertura Duplex (02 torres)	LOTE:	300

Índices Urbanísticos

ÁREA DO LOTE (m²):	7.254,33	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	38.163,51	ÍND. APROVEIT.:	2,98
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	30,2%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Luxo
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	8,70%	UNID. HABIT.:	68

Imagem

19 Tours Mont Blanc

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	03		Vagas Privativas	225
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	
X	Pav. Lazer	01	Térreo		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	36
X	Pav. Tipo	33		Torre 02	36
X	Cobertura	02			

Área Privativa	**Qtd.**	**Área** (m²)	**Área Comum**	
Apartamentos	66	**21.745,14**	Quadra Poliesportiva	*Home Theater*
			Quadra de Tenis	Espaço *Gourmet*
Apt .Tipo - 4 SUIT+ ESCRIT. + DCE+ VARANDA + GOURMET	33 (X2)	**317,47**	Espaço *Kids*	
			Sala de Jogos Infantil	
Cob. – 4 SUIT+ ESCRIT.+ DCE+ VARANDA+ ROUPARIA+ GOURMET+ PISCINA	01 (X2)	**396,06**	*Lobby*	
			SPA	
			Sauna	
			Hidromassagem	
			Piscina Raia	
			Piscina orgânica	
			Salão de Gala	
			Bar molhado	

Contrapartida Social

Pavimentação de via pública do Bairro Altiplano. Pavimentação do Centro do Idoso, no Altiplano. Fornecimento de material elétrico a ser instalado em reforma do Centro do Idoso.

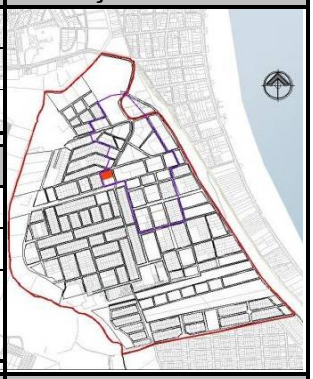
OUTORGA ONEROSA:	R$ 526.573,20	**PROCESSO Nº.:**	2008/044148

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

21

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Saint Germain Boulevard
CONSTRUTORA:	Água Azul Ltda
ENDEREÇO:	R. Maria de Lourdes Coutinho Torres, S/N, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	34
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1 + Subsolo 2 + Térreo + Mezanino + 35 Pav. Tipo + Cobertura Duplex	LOTE:	236

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	3.577,00	**ADENSAMENTO:**	4
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	23.998,62	ÍND. APROVEIT.:	4,08
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	20,6%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Luxo
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	11,35%	UNID. HABIT.:	72

Imagem

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	292
X	Pav. Térreo	01	estacionamento	Vagas para Visitantes	-
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	02	Térreo + Mez.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	38
X	Pav. Tipo	35		Torre 02	-
X	Cobertura	02			

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos (2 p/ andar)	70	**14.217,35**	Mini Golfe	Sauna
			Gazebo	SPA / Massagem
Tipo – Varanda gourmet + DCE + lavabo	35 (x2)	**203,10**	*Playground*	Espaço Mulher
Cobertura - Varanda gourmet + DCE + lavabo : piscina + deck	1	**406,21**	Salão de Jogos	*Tecnolounge*
			Brinquedoteca	
			Quadra	
			Piscina	
			Bar	
			Salão de Festas	
			Home cinema	

Contrapartida Social

Termo de Compromisso não encontrado no Processo de Alvará.

OUTORGA ONEROSA:	R$ 358.413,18	PROCESSO Nº.:	2011/019132

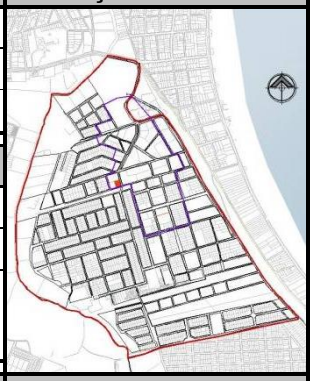
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

22

Dados do Empreendimento

IDENTIFICAÇÃO:	Porto Dalian Eco Residence
CONSTRUTORA:	Unidade Engenharia Ltda.
ENDEREÇO:	Rua Ruy Tavares Costa, nº 80

Situação



Dados de Localização

MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	ZR3	QUADRA:	34
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1 + Semi Subsolo + Térreo + 21 Pav. Tipo + Cobertura Inf. + Cobertura Sup.	LOTE:	36

Índices Urbanísticos

ÁREA DO LOTE (m²):	1.496,50	**ADENSAMENTO:**	4
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	3.352,95	ÍND. APROVEIT.:	3,98
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	24,5%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Norm
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	17,73%	UNID. HABIT.:	44

Imagem

22 Porto Dalian Eco Residence

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	101
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	-
	Mezanino			Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	01	Térreo		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	23
X	Pav. Tipo	21	2 p/ andar	Torre 02	-
X	Cobertura	02			

Área Privativa	**Qtd.**	**Área** (m²)	**Área Comum**	
Apartamentos tipo (2 p/andar)	42	**5.572,56**	Terraço *gourmet*	Piscina
			Sauna	*Deck* molhado
Tipo – 3 suítes + 1 QTO + Varanda + DCE + Lavabo	42	**132,68**	Salão de jogos	*Deck*
Cobertura – estar íntimo + 4 suítes + Varanda + copa + terraço + piscina + DCE + gabinete	02	**187,69**	Salão de Festas	Sala de ginástica
			Estar social	Praça aberta

Contrapartida Social

Não consta no Alvará.

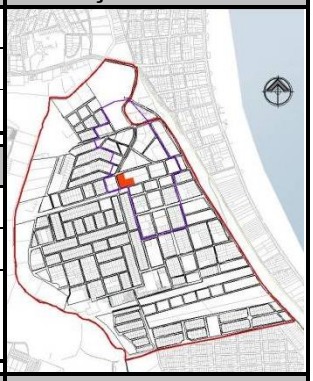
OUTORGA ONEROSA:	R$ 139.205,23	**PROCESSO Nº.:**	2010/044156

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

23

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Almanara Residence
CONSTRUTORA:	Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.
ENDEREÇO:	R. Clementina Lindoso, S/N, Altiplano

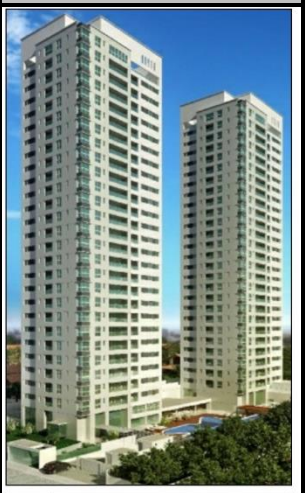
Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	35
TIPO DE USO:	**Misto – R6 + CL** Subsolo 01 + Subsolo 02 + Subsolo 03 + Térreo + Mezanino + 25 Tipo (2 torres) + Cobertura	LOTE:	601

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	4,533,13	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	25.689,76	ÍND. APROVEIT.:	3,02
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	19,9%	ÁREA PERMEÁVEL:	31,4%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	4,5%	PADRÃO CONSTR.:	Norm
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	14,05%	UNID. HABIT.:	152

Imagem



23 Almanara Residence

Tipologia do Empreendimento

ÍTEM		PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	03		Vagas Privativas	309
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	25
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	2
X	Pav. Lazer	01	Mezanino		
X	Lojas	01	Térreo	**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	27
X	Pav. Tipo	25		Torre 02	27
X	Cobertura	01			

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Lojas	10	**31,99 a 54,92**	Salão de Festas	Espaço *Gourmet*
Apartamentos (3 p/ andar)	25pav (x2)	**13.123,00**	Praça Festas	*Fitness*
Tipo 1 – 2 SUIT + 1 QTO + DCE + Varanda	1º-25º	**125,10**	Piscina Infantil	SPA
Tipo 2 – 2 SUIT + 1 QTO + Varanda	1º-25º	**90,02**	Piscina *baby*	Espaço Mulher
Tipo 3 – 1 SUIT + 1 QTO + Varanda	1º-25º	**68,24**	Piscina Raia	
Cobertura – Terraço Gourmet + 3 SUIT + 1 QTO + DCE + solarium	26º	**162,59**	*Deck* Molhado	
			Terraço jogos	
			Playground	
			Minicampo gramado infantil	
			Estar	

Contrapartida Social

Recuperação de patologias no Residencial Monte Cassino (Comunidade Paulo Afonso)

OUTORGA ONEROSA:	R$ 393.332,56	PROCESSO Nº.:	2012/000901

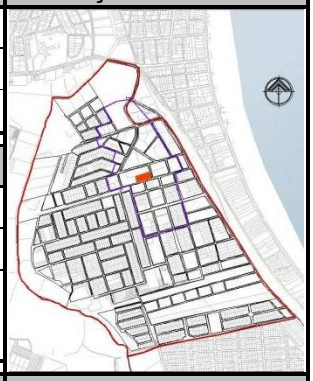
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

24

Dados do Empreendimento

IDENTIFICAÇÃO:	Montalcino Residencial
CONSTRUTORA:	Vertical Engenharia
ENDEREÇO:	R. Clementina Lindoso, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização

MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	35
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1+ Subsolo 2 + Semi-subsolo + Térreo + Mezanino + 25 Pav. Tipo (02 torres)	LOTE:	551

Índices Urbanísticos

ÁREA DO LOTE (m²):	4.789,37	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	26.654,95	ÍND. APROVEIT.:	3,02
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	36,8%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Alto
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	12,27%	UNID. HABIT.:	100

Imagem

24 Montalcino Residence (AINDA SEM ALVARÁ)

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	293
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	-
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	01	Mezanino		
	Lojas	01		**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais	01		Torre 01	26
X	Pav. Tipo	22 + 3		Torre 02	26
	Cobertura				

Área Privativa	**Qtd.**	**Área** (m²)	**Área Comum**	
Apartamentos	100	**14.488,62**	Playground	Quadra Poliesportiva
Torre A (2 p/ andar)			Boate	Academia
Tipo 01 3 SUIT+ 1 QTO+ DCE+ 02 Varanda	1º-22º (x2)	**320,56** (lâmina)	Salão Festas	SPA
Tipo 01 3 SUIT+ 1 QTO+ DCE+ 02 Varanda	23º-25º	**326,49** (lâmina)	Espaço Gourmet	Espaço Mulher
Tipo 02 3 SUIT+ 1 QTO+ DCE+ 01 Varanda	23º-25º		Área de estar externa	Massagem
Torre B (2 p/ andar)			Piscina Adulto / infantil	Espaço cinema
Tipo 01 2 SUIT+ 2 QTO+ DCE+ 02 Varanda	1º-22º	**257,84** (lâmina)	Deck Molhado	Espaço kids
Tipo 02 3 SUIT+ DCE+ 02 Varanda	1º-22º		Espaço Jogos	
Tipo 01 2 SUIT+ 2 QTO+ DCE+ 02 Varanda	23º-25º	**261,45** (lâmina)	Lobby	
Tipo 03 3 SUIT+ DCE+ 01 Varanda	23º-25º		Estar manobristas	

Contrapartida Social

Termo de Compromisso não encontrado no Processo de Alvará.

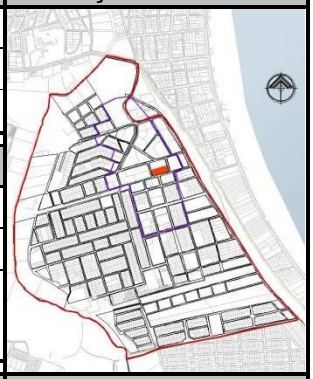
OUTORGA ONEROSA:	R$ 415,566,10	**PROCESSO Nº.:**	2012/070125

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

25

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Altiplano Residence Club
CONSTRUTORA:	Gradual Construções Ltda.
ENDEREÇO:	R. Arthur Vilhena de Carvalho, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	36
TIPO DE USO:	**Residencial Multifamiliar – R6** Subsolo 1 + Subsolo 2 + Térreo + Mezanino + 34 Pav. Tipo	LOTE:	292

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	5.115,00	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	17.555,90	ÍND. APROVEIT.:	3,04
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	42,0%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Luxo
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	8,94%	UNID. HABIT.:	68

Imagem

25 Altiplano Residence Club

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	264
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	-
x	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	01	Térreo e Mez.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	35
X	Pav. Tipo	34		Torre 02	-
	Cobertura				

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos	68	**17.555,90**	Bar molhado	Pista de caminhada
(2 p/ andar)			Piscina Raia	SPA
Tipo 01 - 4 SUIT+ VARANDA GOURMET + ESCRITÓRIO + DESP. + DCE	1º-34º	**206,07**	Piscina adulto	Piscina aquecida
			Piscina infantil	Estar
Tipo 02 - 4 SUIT+ VARANDA GOURMET + ESCRITÓRIO + DESP. + DCE	1º-34º	**251,35**	Piscina baby	Sala de jogos
			Home Cinema	Espaço baby
			Sala jogos Adulto	Terraço coberto
			Fitness	Espaço gourmet
			Salão de Gala	
			Playground	
			Minicampo gramado	
			Quadra poliesportiva	

Contrapartida Social

Serviço de drenagem para execução de linha d'água no Loteamento Cidade Recreio, Portal do Sol.

OUTORGA ONEROSA:	R$ 358.571,81	PROCESSO Nº.:	2011/097073

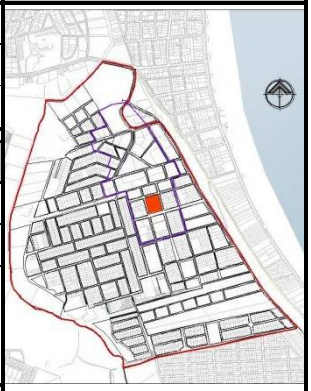
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

26

Dados do Empreendimento

IDENTIFICAÇÃO:	Greenmare Club Residence
CONSTRUTORA:	Alliance Evolution Construções SPE Ltda.
ENDEREÇO:	R. Francisco Feite Franco, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização

MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	14
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1+ Subsolo 2 + Térreo + Mezanino + 19 Pav.Tipo (Torre A) + 23 Pav.Tipo (Torre B) + 02 Coberturas (Torre A) + 02 Coberturas (Torre B)	LOTE:	110

Índices Urbanísticos

ÁREA DO LOTE (m²):	4.950,00	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	24.163,99	ÍND. APROVEIT.:	2,86
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	20,3%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Norm
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	13,09%	UNID. HABIT.:	88

Imagem

26 Greenmare Residence

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	273
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	15
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	02
X	Pav. Lazer	01	Térreo /Mez.		
	Lojas	01		**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais	01		Torre 01	22
X	Pav. Tipo	19+23	1º-19 / 1º-23	Torre 02	26
X	Cobertura	2+2	20º-21º / 24º-25º		

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos	88	**14.157,57**	Salão de Festas	Fitness
Torre A			Área de arvorismo	Lobby
Tipo 01 3 SUIT+ DCE+ Varanda	19	**133,77**	Pista de caminhada	Sala Jogos adulto
Tipo 02 3 SUIT+ DCE+ Varanda	19	**143,44**	Pérgolas de Leitura	Bussiness Center
Tipo 3 (Cob.) 3 SUIT + DCE+ Varanda+ Gourmet+ Piscina	1	**183,97**	Espaço Gourmet	Brinquedoteca
Tipo 4 (Cob.) 3 SUIT + DCE+ Varanda+ Gourmet+ Piscina	1	**205,88**	Tecnolounge	Salão infantil
Torre B			Espaço Teen	Quadra recreativa
Tipo 01 4 SUIT + DCE+ Varanda	23	**163,17**	Bosque frutíferas	Home Cinema
Tipo 02 4 SUIT + DCE+ Varanda	23	**186,52**	Bangalôs	Espaço Mulher
Tipo 3 (Cob.) 4 SUIT + DCE+ Varanda Gourmet + Piscina	1	**232,40**	Piscina Adulto i infantil	Sauna / massagem / repouso
Tipo 4 (Cob.) 4 SUIT + DCE+ Varanda Gourmet + Piscina	1	**273,65**	SPA / Deck molhado	

Contrapartida Social

Termo de Compromisso não encontrado no Processo de Alvará.

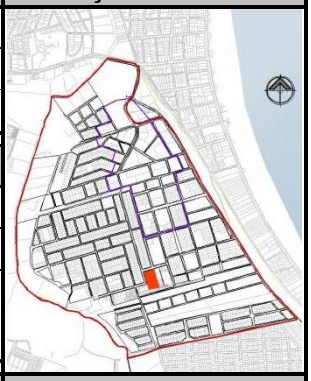
OUTORGA ONEROSA:	R$ 299.524,58	**PROCESSO Nº.:**	2011/047622

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

29

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Residencial Arizona
CONSTRUTORA:	Meta Empreendimentos Ltda.
ENDEREÇO:	R. Bartolomeu Luiz Trocolli, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Não-Prioritária (ZANP)	SETOR:	07
SUBZONA:	ZR3	QUADRA:	98
TIPO DE USO:	**Residencial Multifamiliar – R6** Semisubsolo + Pilotis + 25 Pav. Tipo + 01 Pav. Cobertura (área comum)	LOTE:	312

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	10.260	**ADENSAMENTO:**	1,5
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	27.585,93	ÍND. APROVEIT.:	1,47
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	10,4%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Norm
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	5,87%	UNID. HABIT.:	200

Imagem

29 Residencial Arizona

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	01		Vagas Privativas	406
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	
	Mezanino			Vagas Ext. para PNEs	
X	Pav. Lazer	01	Térreo e Cob.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	26
X	Pav. Tipo	25		Torre 02	26
X	Cobertura	01			

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos	200	**15.062,00**	Espaço gourmet panorâmico	
(4 p/ andar)			Salão de Festas	
Apt .Tipo - 1 SUIT+ 2 QTO + BWC SOCIAL+ DEPÓSITO	04 (X25)	**301,24** (por lâmina)	Sala de jogos	
			Estar	
			Academia	
			Kids Play	
			Lan House	
			Bar	
			Piscina	
			Deck	
			Espaço gourmet térreo	

Contrapartida Social

Termo de Compromisso não encontrado no Processo de Alvará.

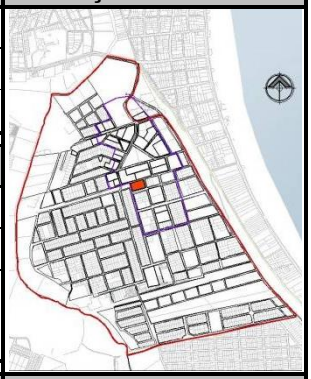
OUTORGA ONEROSA:	R$ 45.583,68	PROCESSO Nº.:	2008/073176

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
BAIRRO DO ALTIPLANO

30

Dados do Empreendimento	
IDENTIFICAÇÃO:	Palazzo di Toscana
CONSTRUTORA:	Palazzo di Toscana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
ENDEREÇO:	R. Orlando di Cavalcanti Vilar, s/n, Altiplano

Situação



Dados de Localização			
MACROZONA:	Zona Adensável Prioritária (ZAP)	SETOR:	07
SUBZONA:	CCB	QUADRA:	46
TIPO DE USO:	**Residencial Muntifamiliar – R6** Subsolo 1+ Subsolo 2 + Térreo+ Mezanino+ 31 Pav. Tipo (02 torres) + Cob. Duplex (02 torres)	LOTE:	294

Índices Urbanísticos			
ÁREA DO LOTE (m²):	5.188,40	**ADENSAMENTO:**	3
ÁREA TRIBUTÁVEL (m²):	27.408,93	ÍND. APROVEIT.:	3,08
TX. DE OCUPAÇÃO TÉRREO:	-	ÁREA PERMEÁVEL:	26,0%
TX. DE OCUPAÇÃO MEZANINO:	-	PADRÃO CONSTR.:	Luxo
TX. DE OCUPAÇÃO BLOCO(S):	10,30%	UNID. HABIT.:	64

Imagem

30 Palazzo di Toscana

Tipologia do Empreendimento

	ÍTEM	PAVs	OBSs.	VAGAS - GARAGEM	Qtd
X	Subsolo	02		Vagas Privativas	259
X	Pav. Térreo	01		Vagas para Visitantes	-
X	Mezanino	01		Vagas Ext. para PNEs	-
X	Pav. Lazer	01	Terreo+Mez.		
	Lojas			**Blocos Edificados**	**Pav**
	Salas Comerciais			Torre 01	34
X	Pav. Tipo	31		Torre 02	34
X	Cobertura	02			

Área Privativa	Qtd.	Área (m²)	Área Comum	
Apartamentos	64	**16.030,12**	*Hall* entrada	
Torre A (1 p/ andar)			Estar funcionários	
Tipo 01 VARANDA GOURMET+ 4 SUIT+ DCE+ LAVABO	31	**223,60 a 229,95** (variação varanda)	Espaço *gourmet*	
COB. TERRAÇO+ DESP.+ 02 COPA/COZ.+ DCE+ LAVABO+ 04 SUIT+ BRINQ.+ HOME OFFICE+ HOME CINEMA+ GOURMET+ DECK+ PISICNA	01	**354,01**	Sala Leitura	
			Espaço *Kids*	
			Fitness/Pilates	
Torre B (1 p/ andar)			*Lounge Teen*	
Tipo 01 VARANDA GOURMET+ 4 SUIT+ DCE+ LAVABO+ DESP.+ HOME CINEMA+ HOME OFFICE	31	**293,12 a 305,61** (variação varanda)	Salão de Festas	
			Espaço Mulher/SPA	
COB. TERRAÇO+ DESP.+ 02 COPA/COZ.+ 02 DCE+ LAVABO+ SUIT MASTER C/ 02 WC E 02 CLOSET+ 03 SUIT+ JOGOS.+ HOME OFFICE+ GOURMET+ HOME CINEMA + DECK/PISICNA	01	**464,05**	Cinema	

Contrapartida Social

Pavimentação de vias urbanas do Bairro Altiplano.

OUTORGA ONEROSA:	R$ 521.607,15	PROCESSO Nº.:	2012/065638

OBS: Projeto aprovado com área de lazer em branco. Provável alteração posterior

ANEXO V

ROTEIROS PARA ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS – construtores

- Qual a sua **visão** sobre a **expansão urbana de JP no sentido sul-sudeste**, particularmente com o incremento do número de condomínios horizontais e também verticais?
- **O que levou** a empresa a investir em empreendimentos na área do altiplano?
- Houve algum tipo de **solicitação junto à prefeitura,** algum diálogo empresa-governo para que aquela área pudesse ser adensada?
- Quem são os **potenciais compradores** para seus empreendimentos?
- O **retorno desse mercado** tem atendido às suas expectativas? Ele ainda **continua aquecido**?
- Observou-se um **perfil** voltado para a **elite** da sociedade. Isso ainda se **mantém**?
- **Antes de ter sido publicado o decreto de 2007**, já havia algum **planejamento** de ocupar aquela área? Havia algum interesse?
- Como é o **processo junto à prefeitura** para aprovação dos seus empreendimentos?
- Encontra alguma **dificuldade para a aprovação** dos projetos?
- Como é feito o acordo da **contrapartida social**?
- A **estrutura viária**, como avalia??
- Qual a sua avaliação da **infraestrutura** do Bairro? Ela vai **suprir a demanda**?
- Você acha necessário um futuro adensamento **comercial e de serviços** também?
- Há uma **tendência de se liberarem** a construção de edifícios também em outras áreas do Altiplano, além da delimitada pelo decreto. Como você avalia o **planejamento para expansão urbana e essas medidas de adensamento** tomadas por parte da Prefeitura para o bairro do Altiplano? Mereceriam um melhor **planejamento**?
- Qual a sua **perspectiva para o futuro** do bairro, e consequentemente da cidade de João Pessoa? Quais **tendências de construção** você acredita que serão empreendidas lá?

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS – imobiliárias

- Qual a sua **visão** sobre a **expansão urbana de JP no sentido sul-sudeste**, particularmente com o incremento do número de condomínios horizontais e também verticais?
- **O que levou a empresa a investir** em empreendimentos na área do altiplano?
- **Antes** de ter começado esse processo de verticalização, **já havia algum interesse**?
- O **retorno** desse mercado tem atendido às suas **expectativas**? Ele ainda **continua aquecido**?
- Quem são os **potenciais compradores** para os empreendimentos que estão sendo construídos atualmente?
- Observou-se um **perfil** voltado para a **elite** da sociedade. Isso ainda se **mantém**?
- Quais os **instrumentos de mídia** que vocês utilizam para atrair cada vez mais compradores para a área?
- A **estrutura viária**, como avalia??
- Qual a sua avaliação da **infraestrutura** do Bairro? Ela vai **suprir a demanda**?
- Você acha necessário um futuro adensamento **comercial e de serviços** também?
- Há uma **tendência de se liberarem** a construção de edifícios também em outras áreas do Altiplano, além da delimitada pelo decreto. Como você avalia o **planejamento para expansão urbana e essas medidas de adensamento** tomadas por parte da Prefeitura para o bairro do Altiplano? Mereceriam um melhor **planejamento**?
- Qual a sua **perspectiva para o futuro** do bairro, e consequentemente da cidade de João Pessoa? Quais **tendências de construção** você acredita que serão empreendidas lá?

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

MORADORES - EDIFÍCIOS

- Quais os **motivos** que o incentivou a **adquirir um imóvel** no Altiplano?
- Seu imóvel é de que **ano**?
- Você acabou comprando exatamente o que buscava?
- Já tinha **intenção** de morar no Altiplano?
- Você realizou algum tipo de **pesquisa de preço**, ou foi **direcionado** para um empreendimento específico?
- O bairro do altiplano **supre suas necessidades** em relação aos equipamentos urbanos que oferece? Quais escolas, farmácias, hospitais, da cidade de João Pessoa você utiliza?
- Sua família se **locomove** através de automóvel? Alguém utiliza transporte público? Se houvesse necessidade, vocês utilizariam? Que tipos dificuldades você acha que encontrariam?
- Você se sente **seguro** morando nesse bairro?

.

(se é morador dos primeiros prédios:)

- Você teve notícia de algum tipo de problema na liberação do **habite-se** do prédio?
- Qual a sua **impressão atualmente** da sua moradia? Pretende continuar morando no mesmo apartamento?
- **Como avalia este crescimento** ou expansão urbana dada nesta direção? O bairro mudou muito?
- Tem percebido algum tipo de dificuldade, como por exemplo no **trânsito**?
- Sobre a **infra-estrutura**...
- O que **chama a sua atenção** no bairro do Altiplano?

(se é comprador recente:)

- **Como você vê** esse processo de adensamento que tem ocorrido na área?
- Você acha que o bairro **irá mudar** bastante?
- Você acha que vai haver algum tipo de problema em relação à **infraestrutura** do bairro? E a circulação do transito?
- O que **chama a sua atenção** no bairro do Altiplano?
- **Como avalia este crescimento** ou expansão urbana dada nesta direção?

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

MORADORES – RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

- Quais os **motivos** que o incentivou a **adquirir um imóvel** no Altiplano?
- Seu imóvel é de que **ano**?
- Você acabou comprando exatamente o que buscava?
- Já tinha **intenção** de morar no Altiplano? Como era o bairro **quando** vocês **vieram morar aqui**? E os **demais moradores**, o que se podia observar?
- O bairro do altiplano **supre suas necessidades** em relação aos equipamentos urbanos que oferece? Quais escolas, farmácias, hospitais, da cidade de João Pessoa você utiliza?
- O que **chama a sua atenção hoje** no bairro do Altiplano?
- Sua família se **locomove** através de automóvel? Alguém utiliza transporte público? Se houvesse necessidade, vocês utilizariam? Que tipos dificuldades você acha que encontrariam?
- Você se sente **seguro** morando nesse bairro?

.

- Você se recorda da construção dos **primeiros prédios** do Bairro? Como foram os impactos dessas construções no **cotidiano** dos moradores?
- **E hoje, como avalia os investimentos** que tem ocorrido em determinada área do Altiplano? O bairro mudou muito?
- Tem percebido algum tipo de dificuldade, como por exemplo no **trânsito**?
- Sobre a **infra-estrutura,** como o fornecimento de água. Como era antes da construção desses grandes prédios? E como está atualmente?
- Qual a sua **impressão atualmente** da sua moradia? Pretende continuar morando na mesma casa?
- O que você acha que está **faltando** no Bairro? E o que poderia ser feito?

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

Representante SEMAM

- Quando **assumiu** a secretaria?
- Qual a sua **visão** sobre a **expansão urbana de JP no sentido sul-sudeste**, particularmente com o incremento do número de condomínios horizontais e também verticais?
- Conhece o **histórico** da legislação sobre a ocupação do bairro Altiplano desde o **Plano Diretor** e mais recentemente do **Decreto** (2007)?
- Como **avalia esta ocupação recente** no bairro, considerando os **equipamentos** urbanos (esgoto, água, etc) e a **densidade populacional e o sistema viário**.
- E sobre as **contradições socioespaciais**, já que no bairro existe uma comunidade (favela)..
- A **gestão anterior** tomou alguma atitude ou **ação** voltada para a preservação ambiental do município, principalmente para aquela região? Se sim, quais foram?
- (se não tocar no tema do gabarito) Há uma lei que **proíbe a construção de espigões na orla** marítima de JP. **E lá no Altiplano**, não estaria se formando o "paredão" ??
- A **ocupação** atual não **contraria o projeto de preservação** ambiental da área?
- Como é o processo das **Licenças Ambientais** que são exigidas previamente à construção dos edifícios?
- **Antes** de sua chegada, que tornou esse processo mais rígido, **isso era aplicado** para os R6 de grande porte daquela área?
- Há uma **tendência de se liberarem** a construção de edifícios também em outras áreas do Altiplano, além da delimitada pelo decreto. Como você avalia o **planejamento para expansão urbana e essas medidas de adensamento** tomadas por parte da Prefeitura para o bairro do Altiplano? Mereceriam um melhor **planejamento**?

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

Representante SEPLAN – Diretoria de Controle Urbano

- Como foi a **evolução da legislação** urbana pra aquela área do Altiplano? O que mudou, desde o Plano Diretor, até a publicação dos Decretos?
- Quais os **critérios** adotados para a delimitação do adensamento dessa área? Você teve conhecimento na época desse processo?
- Há uma lei que **proíbe a construção de espigões na orla** marítima de JP. **E lá no Altiplano**, não estaria se formando o "paredão"? Há estudos que dizem o contrario, não é? Você acredita que a legislação já tenha previsto isso, tendo em vista o afastamento que acaba ocorrendo entre as torres?
- A gente já trabalha com isso há um tempo, sabe como que funciona o processo... mas queria que você me falasse aqui o **"passo a passo" dos projetos de R6** na prefeitura, desde a entrada até o alvará de construção.

  (Quais documentos precisam na entrada? Por quais pessoas passam os projetos? A Licença ambiental prévia tem que estar junto no ato da entrada, ou pode anexar depois? E para empreendimentos de grande porte? Precisa de uma licença da SUDEMA, não é? Essa licença é pedida antes da entrada na prefeitura?)
- Quais os **itens** que geralmente requerem um **olhar mais apurado** do analista? O que **geralmente volta** para ajuste?
- Tem algum **projeto peculiar**, que chamou a atenção de vocês, que deu trabalho, ou que você acha que vale ressaltar?
- A gente vê que alguns prédios estão sendo lançados com um setor comercial no térreo. Teve o primeiro da TWS, depois teve o da Alliance, e já fiquei sabendo que a Alliance está tentando aprovar mais um nesse modelo. Como é a **relação** dessas tipologias com a **legislação e o zoneamento**?
- A gente sabe que há a **delimitação** do bairro para o adensamento. Mas tem um prédio que se destaca, até na paisagem, por estar mais distante dos outros. Como se **viabilizou** a construção do **Arizona**?
- Então, esse prédio cria precedente e dá argumentos para o restante do bairro ser adensado? Porque infraestrutura já mudou, o bairro todo está provido hoje.
- Como são feitos os acordos da **contrapartida social**?
- Pelo que estamos observando, toda essa **área liberada** para o adensamento vai ser **ocupada por prédios**. Vai **sobrar** praticamente aquela **área do SAA** para a instalação dos comércios**, serviços, e equipamentos comunitários** que o bairro vai precisar. Como é que tá funcionando isso em relação à legislação?
- Como você avalia o **planejamento para expansão urbana e essas medidas de adensamento** tomadas por parte da Prefeitura para o bairro do Altiplano? Como você avalia esta ocupação recente no bairro, considerando os equipamentos urbanos existentes (esgoto, água, etc) e o sistema viário, frente a essa nova densidade populacional?

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

SEPLAN – Geoprocessamento (ex-funcionário)

- Por quanto **tempo** você **trabalhou** na Prefeitura? Sempre no setor de Geoprocessamento? Ocupando que cargo?
- De uma maneira geral, qual a **função do Geoprocessamento** dentro da Prefeitura? Quais os **recursos e métodos** utilizados no planejamento e gestão da cidade?
- Qual a **participação do GEO** quando vai ser modificada uma determinada legislação urbana? São desenvolvidas pesquisas em cima daquela área? Que tipos de pesquisas? (sociais – ambientais – parâmetros de ocupação e adensamento)
- Que **influência** o GEO exerce na definição e modificação dos **zoneamentos** da cidade? De que forma são elaborados os mapas?
- Como foi a **evolução da legislação** urbana pra aquela área do Altiplano? O que mudou, desde o Plano Diretor, até a publicação dos Decretos? (criação do Setor de Amenização Ambiental em 2005 – caráter preservacionista da legislação)
- Quais os **critérios** adotados para a **delimitação do adensamento** dessa área? Você teve conhecimento na época desse processo?
- Como era o relacionamento do setor com o então secretário Luciano Agra?
- Há uma lei que **proíbe a construção de espigões na orla** marítima de JP. **E lá no Altiplano**, não estaria se formando o "paredão"? Há estudos que dizem o contrario, não é? Você acredita que a legislação já tenha previsto isso, tendo em vista o afastamento que acaba ocorrendo entre as torres?
- Como **avalia esta ocupação recente** no bairro, considerando os **equipamentos** urbanos (esgoto, água, etc) e a **densidade populacional e o sistema viário** frente a essa nova densidade populacional?
- E sobre as **contradições socioespaciais**, já que no bairro existe uma comunidade (favela).
- A **gestões que você acompanhou** tomaram alguma atitude ou **ação** voltada para a preservação ambiental do município, principalmente para aquela região? Se sim, quais?
- A **ocupação** atual não **contraria o projeto de preservação** ambiental da área?
- Pelo que estamos observando, toda essa **área liberada** para o adensamento vai ser **ocupada por prédios**. Vai **sobrar** praticamente aquela **área do SAA** para a instalação dos comércios**, serviços, e equipamentos comunitários** que o bairro vai precisar. Na sua visão, vai haver algum tipo de modificação na legislação?
- Há uma **tendência de se liberarem** a construção de edifícios também em outras áreas do Altiplano, além da delimitada pelo decreto. Como você avalia o **planejamento para expansão urbana e essas medidas de adensamento** tomadas por parte da Prefeitura para o bairro do Altiplano? Mereceriam um melhor **planejamento**?
- Quais **obstáculos** você identifica no planejamento da cidade no que toca aos serviços prestados pelo setor de Geoprocessamento? E o que poderia ser feito?

ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

ARQUITETOS

- Qual a sua **visão** sobre a **expansão urbana de JP no sentido sul-sudeste**, particularmente com o incremento do número de condomínios horizontais e também verticais?
- Como foram os processos que o levaram a **realizar projetos** naquela área?
- Qual é o **público-alvo** para os empreendimentos que estão sendo projetados pelo seu escritório?
- O conceito de "***club-residence***" foi proposto pela construtora? Já havia uma tendência na época, advinda de outras cidades? Qual a sua contribuição?
- Como você avalia o **retorno do mercado** em relação à comercialização das unidades desses prédios? Você acha que o mercado continua aquecido?
- Antes de ter se iniciado a verticalização do Bairro, ou melhor, antes da modificação na lei de adensamento, houve alguma conversação entre construtora-arquiteto? Algum **planejamento prévio**?
- E junto à prefeitura, você teve contato com algum tipo de **previsão** de que essa área iria ser **liberada para construção**?
- Como tem sido o **processo junto ao setor de análise**, para liberação dos alvarás de construção para esses empreendimentos?
- Como foi feito o acordo da **contrapartida social**? O escritório de arquitetura teve alguma participação nas negociações?
- Que tipos de **impactos** você enquanto arquiteto e urbanista acredita que gerará sobre a cidade esse processo pelo qual vem passando o Altiplano?
- Como você vê as **normas** que foram geradas para esse tipo de verticalização que está ocorrendo no Bairro? A **legislação aplicada** demonstra algum tipo de evolução em relação ao que é aplicado no **restante da cidade**?
- Como você avalia a **estrutura viária do Bairro e a infraestrutura existente**, vai suprir a demanda? Você acha necessário um futuro adensamento **comercial e de serviços** também?
- Há uma **tendência de se liberarem** a construção de edifícios também em outras áreas do Altiplano, além da delimitada pelo decreto. Como você avalia o **planejamento para expansão urbana e essas medidas de adensamento** tomadas por parte da Prefeitura para o bairro do Altiplano? Mereceriam um melhor **planejamento**?
- Qual a sua **perspectiva para o futuro** do bairro, e consequentemente da cidade de João Pessoa? Quais **tendências de construção** você acredita que serão empreendidas lá?

TÓPICOS PARA ENTREVISTA

LUCIANO AGRA

1. Implantação do Plano Diretor de João Pessoa – década de 1990.
- Importância do Estatuto da Cidade na elaboração do plano diretor

2. Como são feitas as atualizações deste plano diretor e as modificações principalmente no que se refere ao zoneamento:
a. Determinação das Zonas de Adensamento Prioritário e Não-prioritário;
b. Áreas de Proteção - do Plano Diretor e as alterações subsequentes;
- Em relação às zonas especiais de preservação, como é o processo para sua alteração? Uma área pode deixar de ser ZEP?

3. Tendências de expansão para a cidade de João Pessoa (há 15 ou 20 anos)
- O que representava o bairro do altiplano no planejamento da cidade? A legislação o colocava como zona de preservação.
- Por que uma legislação de caráter restritivo em relação aos tipos de usos e densidades?
- Como era o cenário político na época da construção do Renoir e do Cezanne (1992) Houve algum tipo de mobilização?
- Qual a proposta para o Setor de Amenização Ambiental? O que se pretende que se construa naquele corredor? Que cenário se pretende que se forme na cidade?

4. Decreto 5844/2007 – novo modelo de adensamento – uma evolução em relação às normas que regem os demais Bairros da cidade.
- Que fatores levaram a essa liberação (inesperada)?
- Hoje nós temos o exemplo da construtora Holanda que visa a modificação da legislação na área do portal do sol para a construção de um bairro novo... na época houve algum tipo de solicitação, por parte das construtoras, para que se fosse liberada aquela área do Altiplano?
- Infraestrutura? Mas o que o bairro possuía de infraestrutura no momento da liberação? E o que o restante do bairro possuía de diferente? Foi feito algum levantamento por parte do setor de Geoprocessamento?
- Como foi feita a delimitação do perímetro e a atribuição dos índices? Parâmetros
- Como tem sido administrada as preocupações com a questão ambiental, tão presente naquele Bairro?

5. A valorização do Altiplano – nova visibilidade para o Bairro
- Qual era a expectativa para ocupação do bairro?
- Como enxerga a participação de investimentos externos na construção do bairro? E a crise pela qual passa a Europa atualmente?

6. Outorga Onerosa e Contrapartida Social
- A partir de quando a outorga onerosa foi colocada em prática em JP?
- Ela é aplicada em toda a cidade? Ou em alguns bairros específicos?
- Como funciona no altiplano? Quem define o valor do m² de área construída cobrado pela outorga?

- Quando é realizada a cobrança? Na retirada do alvará? Porque neste momento, quando os construtores ainda não estão capitalizados?
- Os recursos vão para algum fundo específico? São destinados a que tipos de obras?
- Me fale sobre a contrapartida social aplicada no Altiplano. Como são definidas? Parâmetros? Há possibilidade de negociação?
- Seria viável estabelecer um padrão para a cobrança da contrapartida social de acordo com o porte do empreendimento?
- Onde ficam registradas as contrapartidas cobradas aos empreendimentos? (Não encontrei todas nos alvarás). O setor jurídico ou algum outro setor tem isso catalogado?
- Por que aplicar a contrapartida social, se já existe outorga onerosa?

7. Composição do CDU e sua participação nas estratégias de desenvolvimento para a cidade

- Como são feitas as reuniões do CDU? Como se dão as hierarquias?Como são tomadas as decisões, com base em que critérios? Há estudos científicos, ou delibera-se baseado no "bom senso"?
- Se recorda de casos de Edifícios do Altiplano que foram para o CDU? De que se tratava?

8. O futuro do Bairro e tendências de expansão para a cidade de João Pessoa (atualmente)

- Quando deixou a prefeitura, como estavam os planejamentos em relação ao provimento de infraestrutura para o Bairro? Já foi ligado esgotamento sanitário em algum setor?
- E em relação ao fluxo viário? Temos visto a duplicação da Av. Panorâmica, além do calçamento de várias ruas internas. Mas há algum projeto de maior porte?
- E em relação ao provimento de comércio e serviços? É possível que haja uma alteração na legislação para que se viabilize sua instalação?
- Qual a sua perspectiva para o futuro do bairro, quais tendências de construção você acredita que serão empreendidas lá?
- Haverá necessidade de mais espaços públicos no Bairro? Como você vê essa forma de desenvolvimento da cidade que privatiza os espaços comunitários de lazer?
- Como trazer de volta a convivência em comunidade? Tendo em vista o surgimento da não-cidade, como reverter esse processo? (Construindo espaços públicos e atrativos ao uso?)
- E em relação à cidade de João Pessoa? Como você tem observado esse crescimento no sentido sul-sudeste, com vistas a um maior investimento no setor turístico?