



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

**Estruturação da cidade de Campina Grande: As estratégias e
intencionalidades do mercado imobiliário**

Leonardo Barboza da Costa

Orientador: Prof. Dr. Carlos Augusto de Amorim Cardoso

João Pessoa – PB

Maio de 2013

Leonardo Barboza da Costa

**Estruturação da cidade de Campina Grande: As estratégias e
intencionalidades do mercado imobiliário**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba (PPGG/UFPB), como cumprimento às exigências para a obtenção do título de mestre.

Orientador: Carlos Augusto de Amorim Cardoso

João Pessoa – PB

Maio de 2013

C837e Costa, Leonardo Barboza da.

Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidade do mercado imobiliário / Leonardo Barboza da Costa. - João Pessoa, 2013.

185f. : il.

Orientador: Carlos Augusto de Amorim Cardoso

Dissertação (Mestrado) – UFPB/CCEN

1. Geografia urbana. 2. Estrutura da cidade. 3. Mercado imobiliário - Campina Grande-PB. 4. Precificação.

“Estruturação da Cidade de Campina Grande: As Estratégias e Intencionalidades do Mercado Imobiliário”

Por

Leonardo Barboza da Costa

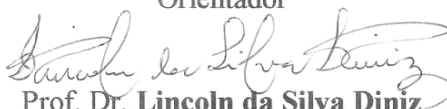
Dissertação apresentada ao Corpo Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia do CCEN-UFPB, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Território, Trabalho e Ambiente

Aprovada por:



Prof. Dr. Carlos Augusto de Amorim Cardoso
Orientador



Prof. Dr. Lincoln da Silva Diniz
Examinador externo



Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo
Examinador externo

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

Maio/2013

AGRADECIMENTOS

A pesquisa e o próprio pesquisador, passou por diversos momentos e por diversas fases durante todo esse período acadêmico. E sem dúvida é gratificante lembrar as pessoas que em diferentes momentos e de diferentes maneiras me ajudaram nessa trajetória nem sempre fácil e amena. Dizem que nos momentos difíceis é que conhecemos nossos melhores amigos, graças a alguns professores e alunos do PPGG da UFPB que geraram esses momentos difíceis eu pude conhecer melhor quem são os meus amigos. Então começo com um agradecimento muito especial a Sonale V. Souza, Maria Salomé Maracajá, Rebeca Aguiar do Nascimento, em que nosso primeiro ato como estudante da pós-graduação foi compreender o motivo e os argumentos do processo de número 0002138-16.2011.4.05.8200 aberto na justiça federal da Paraíba. Agora temos um bom registro on-line de tudo que aconteceu, embora alguns insistam em falar em “injustiças”, bom azar o deles. Mostramos que somos carne de peçoço como se diz, mantendo nossos direitos em todas as instancias que conheço tanto administrativas como judiciais, faltou apenas o superior tribunal, mas se fosse necessário estaríamos lá. De qualquer maneira é sempre muito bom e divertido poder lembrar os bons e maus momentos que tivemos. Agradeço também a Jorge Ferreira de Lima que sempre nos apoio apesar de tudo, bom no final tudo acabou bem, muito obrigado Jorginho.

Agradeço a Sérgio Alonso pelo aprendizado que tive no laboratório de geografia aplicada, onde comecei a conhecer a vida acadêmica. E ao economista Jurandir que me ensinou os cálculos da TGCA entre outros, valeu Jura.

Agradeço muito a Doralice Maia, por ser quem mais me incentivou nessa carreira através da sua dedicação e principalmente a pela compreensão e paciência que teve para comigo na iniciação científica sendo a responsável pelo meu interesse por essa geografia ter crescido e chegar até essa dissertação, já tinha relatado isso em outro momento, mas não custa repetir.

Ao meu querido orientador Carlos Augusto, pessoa excelente que tem me ajudado diretamente na construção desse trabalho em diversos aspectos. E ajudou a melhorar o animo para continuar a pesquisa com bons momentos de discussão nos cafés e um excelente trabalho de campo no rio São Francisco, brigadão Caugusto.

Ao pessoal da ReCiMe tanto os professores como os pesquisadores. É gratificante participar desse grupo, sempre sendo muito bem recepcionado por grandes amigos que fiz dentro da rede, com um agradecimento especial a Matheus Freitas, Lidiane Alves, Michelly Lopes, Flávia Araújo, Paulo Jurado e aos professores Beatriz Ribeiro Soares e ao Vitor Ribeiro Filho, não esqueci da pescaria. Como também aos professores Francisco dos Anjos e William Ribeiro, pelas dicas e contribuições ao longo dos pequenos encontros que tivemos.

Também da ReCiMe foram vitais as contribuições do Marlon Altavini e Wagner Amorim que me ajudaram muito com os cálculos de ajuste dos preços e dicas de como organizar as tabelas de preços, muito obrigado pela disponibilidade que vocês tiveram comigo. Obrigado também ao Vitor Camacho pela dica de como organizar melhor a comparação entre os mapas da inclusão/exclusão para 2010.

Agradeço ao professor Everaldo esteve sempre presente e disponível quando precisei com dicas e contribuições dadas não apenas na qualificação, mas nos vários encontros em que tivemos a oportunidade de conversar.

Muito obrigado ao professor Lincoln pelo pequeno passeio por Campina Grande e pelas dicas de imobiliárias a serem entrevistadas, fora as contribuições acadêmicas, valeu mesmo.

A Denise Severo pela ajuda vital na organização e tabulação dos classificados dos jornais, sem você essa parte do trabalho teria sido uma eternidade, obrigado e sucesso na sua trajetória em Brasília.

Aos funcionários do cartório público municipal, pela disponibilidade e pelas divertidas conversas, principalmente a senhora Diniz pela recepção e carinho que teve em me receber. Vocês realizam um grande trabalho principalmente levando em consideração a estrutura e o espaço que tem.

A Rejane pelas correções do português e que ajudaram a melhorar o texto que sempre foi uma dificuldade para mim. A Mayra Porto pela tradução do resumo.

Foi bom ter conhecido tanta gente boa e que me auxiliou nas muitas discussões de grupo como Marina, Wilma, Rafa, Chris, Camila, Eliane enfim a todo GEURB. E as discussões e contribuições de grandes amigos como Yure e Nirvana.

Bom, agradeço novamente a Saló, Rebeca e Manoel Junior vocês são demais, logo estaremos comemorando juntos mais essa etapa. Não vejo a hora.

E um agradecimento muitíssimo especial a Sonale, por todos os tipos de ajuda possível, tanto no trabalho de campo, na coleta do ITBI, como por aguentar meu humor em alguns dias mais difíceis, me colocar para cima nas horas mais complicadas com um abraço que só você sabe como dar. Sempre terei um grande carinho por você, te amo muito.

E agradeço sempre a minha mãe por ter me incentivado a continuar no curso da graduação e mantido a matrícula na geografia mesmo contra minha vontade, quero que saiba que te amo e que você é muito significativa na minha vida.

RESUMO

O objetivo da dissertação é analisar o processo de estruturação da cidade de Campina Grande – PB, a partir das ações e intencionalidades do mercado imobiliário. Para tal estudo considera-se a atuação do Estado nas melhorias urbanas nos aspectos relacionados a infraestrutura (água e esgoto encanados e coleta de lixo), com o adensamento populacional, os níveis de renda e de alfabetização dos chefes de família como sendo aspectos importantes na valorização imobiliária e que atraem outros empreendimentos modernizadores como supermercados, shopping Centers, condomínios fechados horizontais e verticais. As localizações desses grandes empreendimentos na cidade influenciam a ação do mercado imobiliário - ora se aproveitando de um processo de valorização anterior, ora fazendo parte desse processo. Portanto, partimos do princípio de que essas novas formas de morar e de consumir na cidade agregam um valor diferencial a determinada localização. Esses elementos nos ajudam a entender a ação do mercado imobiliário e o processo de valorização da cidade. Destacando os seguintes recursos para nos ajudar a analisar esse processo - o mapa da inclusão/exclusão socioambiental, e as guias dos ITBI (imposto sobre bens imóveis) para os anos de 1995, 2000, 2005 e 2010. O recurso do mapa da inclusão/exclusão auxilia na compreensão das áreas de melhor qualidade do espaço construído. E as guias de ITBI possibilita determinar os preços dos diferentes imóveis analisados nessa pesquisa e como as estratégias imobiliárias levam em consideração esses preços na sua atuação na cidade. Tais dados são apresentados como forma de ter uma noção real de como os preços vem aumentando em certas áreas da cidade, considerando nesse aspecto a variação dos índices de preço através do uso da “calculadora do cidadão” disponibilizada pelo Banco Central, o que permite uma comparação real desse processo de valorização entre os anos de 1995 a 2010 analisados. Estabelece-se assim uma distinção entre o valor proveniente do trabalho incorporado ao espaço urbano e o preço monetário cobrado por determinado empreendimento e por determinada localização. Nesse processo de estruturação da cidade compreendemos melhor a disposição das camadas de renda na cidade ao longo dos anos, bem como os motivos da localização de empreendimentos modernizadores, tendo como mediação a ação dos agentes imobiliários na cidade.

Palavras Chave: Estrutura da cidade, mercado imobiliário, precificação, Campina Grande - PB

ABSTRACT

The aim of the dissertation is to analyse the process of structuring in Campina Grande - PB, from the actions and intentions of the real estate market. For such study we consider the role of the State in urban improvements in aspects related to infrastructure (piped water and sewage and garbage collection), with population density, income levels and literacy of household heads as being important aspects in the real estate market valorization and which attract other modernizer ventures such as supermarkets, shopping centers, horizontal and vertical closed condominiums. The locations of these large projects in the city influence the action of the real estate market – at times taking advantage of a previous valorization process, at times taking part in the process. Therefore, we assume that these new ways of living and consuming in the city add a differential value to a particular location. These elements help us to understand the action of the real state market and the valorization process of the city. We highlight the following resources to help us to analyse this process – the map of environmental inclusion / exclusion, and ITBI guidebooks (property tax) for the years 1995, 2000, 2005, and 2010. The resource of the inclusion / exclusion map assists in the comprehension of the areas of best quality built environment. And the ITBI guides enable us to determine the prices of the different properties analysed in this research and how the real estate market strategies take into consideration these prices on its operations in the city. These data are presented as a way to get a real sense of how the prices have been increasing in some areas of the city, considering in this aspect the variation of price indices through the use of "citizen calculator" provided by the Central Bank, which allows a real comparison of this valorization process between the years 1995-2010 analysed. It is thus established a distinction between the value derived from work incorporated into urban space and monetary price charged for a specific venture and specific location. In the process of structuring the city we better understand the arrangement of layers incomes in the city over the years, as well as the reasons for the location of modernizers venture projects, with the mediation of the real estate market agents in the city.

Keywords: Structure of the city, real state market, pricing, Campina Grande - PB

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Esquema conceitual da atuação do mercado imobiliário na estrutura urbana e da cidade	31
Foto 1 – Rua Irineu Joffily na década de 1930.....	38
Foto 2 - Cruzamento entre as Ruas Afonso Campos e a Vila Nova da Rainha em 1932.....	43
Foto 3 - Favela Pedreira do Catolé em 1980.....	54
Foto 4 - Construções verticais do Bairro Mirante e o contorno que dá acesso à BR 230, que é saída para João Pessoa.....	106
Foto 5 - Prédios localizados no Centro de Campina Grande nas proximidades do açude velho.....	108
Foto 6 - Anúncio do jornal diário da Borborema de 1995.....	135
Foto 7 – Rua João Quirino no Bairro do Catolé.....	154
Foto 8 – Foto das casas e dos prédios do Bairro Mirante.....	154
Foto 9 - Loteamento fechado e conjuntos habitacionais localizados na Alça Sudoeste.....	156

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Situação geográfica de Campina Grande – PB.....	34
Mapa 2 – Sítio urbano de Campina Grande.....	37
Mapa 3 – Malha urbana de Campina Grande em 1907.....	41
Mapa 4 – Malha urbana de Campina Grande em 1918.....	42
Mapa 5 – Malha urbana de Campina Grande em 1943.....	46
Mapa 6 – Localização das indústrias e expansão da malha da cidade entre 1940 e 1960.....	49
Mapa 7 – Malha urbana de Campina Grande em 1980.....	55
Mapa 8 - Desconcentração das atividades urbanas em Campina Grande.....	62
Mapa 9 - Ampliação da rede de esgoto entre 1997 e 2000 - Campina Grande – PB.....	68
Mapa 10 - Densidade demográfica por setor censitário em 2010: Campina Grande – PB.....	70
Mapa 11 – Crescimento populacional por bairro entre 1991 e 2000.....	72
Mapa 12 – Crescimento populacional por bairro entre 2000 e 2010.....	73
Mapa 13 - Demanda habitacional por bairros em Campina Grande – PB, a partir da quantidade de famílias inscritas na Prefeitura para adquirir uma habitação.....	76
Mapa 14 - Condição da infraestrutura: setores censitários – 2000.....	77
Mapa 15 -Condição da infraestrutura: setores censitários – 2010.....	78
Mapa 16 – Mapa da inclusão/exclusão de renda por setores censitários - Campina Grande (2000).....	82
Mapa 17 – Mapa da inclusão/exclusão de renda por setores censitários - Campina Grande (2010).....	83
Mapa 18 - Mapa da inclusão/exclusão social em Campina Grande por setor censitário em 2000.....	86

Mapa 19 - Mapa da inclusão/exclusão social em Campina Grande por setor censitário em 2010.....	87
Mapa 20 – Logística do Supermerca Hiper Bompreço do açude velho e localização de outros supermercados da cidade de Campina Grande – PB.....	93
Mapa 21 – Localização das agências bancárias em Campina Grande – PB.....	97
Mapa 22 – Localização do Boulevard Shopping Campina Grande.....	100
Mapa 23 – Percentual de apartamentos em relação ao total de domicílios em 2000.....	102
Mapa 24 - Percentual de apartamentos em relação ao total de domicílios nos bairros em 2010.....	103
Mapa 25 – Localização dos loteamentos e dos condomínios horizontais fechados.....	112
Mapa 26- Percentual dos tipos de imóveis ofertados no ano de 2000.....	125
Mapa 27- Percentual dos tipos de imóveis ofertados no ano de 2005.....	126
Mapa 28- Percentual dos tipos de imóveis ofertados no ano de 2010.....	127
Mapa 29 – Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 1995 por bairro.....	134
Mapa 30 - Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 2000 por bairro.....	137
Mapa 31 - Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 2005 por bairro.....	140
Mapa 32 - Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 2010 por bairro.....	143
Mapa 33- Áreas urbanizadas e não edificadas em Campina Grande em 2009.....	152
Mapa 34- Preço médio do m ² dos apartamentos compradas em 1995.....	161
Mapa 35 – Preço médio do m ² dos apartamentos compradas em 2000.....	162
Mapa 36 - Preço médio do m ² dos apartamentos compradas em 2005.....	163

Mapa 37 - Preço médio do m ² dos apartamentos compradas em 2010.....	164
Mapa 38 - Preço médio do m ² das casas compradas em 1995.....	167
Mapa 39 - Preço médio do m ² das casas compradas em 2000.....	168
Mapa 40 - Preço médio do m ² das casas compradas em 2005.....	169
Mapa 41 - Preço médio do m ² das casas compradas em 2010.....	170

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Expansão da malha urbana de Campina Grande – PB.....	39
Tabela 2 – Crescimento anual da população total e urbana em Campina Grande – PB.....	57
Tabela 3: Distribuição dos empregos formais em Campina Grande por setores e ramos da atividade econômica (1985 – 2005).....	59
Tabela 4 - Domicílios particulares permanentes e a infraestrutura - Campina Grande, 2000.....	66
Tabela 5 – Domicílios particulares permanentes e sua infraestrutura - Campina Grande, 2010.....	67
Tabela 6- Bairros beneficiados com a rede de esgoto entre 1997 e 2000 – Campina Grande, PB.....	69
Tabela 7 – Distribuição de domicílios particulares permanentes segundo o número de moradores - Campina Grande – 2000 e 2010.....	73
Tabela 8 – Distribuição da renda por chefes de família em 2000 e 2010 - Campina Grande – PB.....	80
Tabela 9 – Chefes de família alfabetizados em 2000 e 2010 - Campina Grande.....	84
Tabela 10- Localização e caracterização dos Hiper e Supermercados de Campina Grande em 2010.....	92
Tabela 11- Tipos de domicílios particulares permanentes na cidade de Campina Grande.....	101
Tabela 12 - Ano do ‘habite-se’ dos prédios com cinco ou mais pavimentos por bairro.....	105
Tabela 13 - Tipos de imóveis à venda em Campina Grande – PB.....	129
Tabela 14 – As imobiliárias que mais anunciam no Jornal da Borborema.....	130

Tabela 15 - Variação dos preços do m ² dos terrenos na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010.....	147
Tabela 16 - Variação dos preços do m ² dos terrenos na cidade entre 1995 e 2010.....	149
Tabela 17 – Loteamentos lançados entre 2000 e 2010 na cidade de Campina Grande.....	150
Tabela 18 – Variação dos preços do metro quadrado dos apartamentos na cidade.....	158
Tabela 19 - Variação dos preços do m ² das casas na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010.....	159

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Emprego formal nos grandes setores da economia em Campina Grande (1985 – 2005).....	60
Gráfico 2 – Evolução do salário mínimo real e do PIB per capita – 1940/2004.....	81
Gráfico 3 - Preço médio do m ² dos terrenos por bairro e na cidade em 1995.....	144
Gráfico 4 - Preço médio do m ² dos terrenos por bairro e na cidade em 2000.....	145
Gráfico 5 - Preço médio do m ² dos terrenos por bairro e na cidade em 2005.....	145
Gráfico 6 - Preço médio do m ² dos terrenos por bairro e na cidade em 2010.....	145

LISTA DE SIGLAS

BNH – Banco Nacional de Habitação

CINGRA – Companhia de Industrialização de Campina Grande

COMUDE – Comissão Municipal para Desenvolvimento Econômico

CURA – Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada

DIEESE – Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos

DNOCS – Departamento Nacional de Obras Contra as Secas

FAPESP – Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado de São Paulo

FAPESQ – Fundação de Apoio à Pesquisa

FURNE – Fundação Universidade Regional do Nordeste

GTDN – Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPTU – Imposto Territorial Urbano

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de serviço

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego

PIB – Produto Interno Bruto

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PNCCPM – Programa Nacional de Capitais e Cidades de Porte Médio

PRI – Padrão de Referência de inclusão

PROMORAR – Programa de Erradicação da Sub-Habitação

ReCiMe – Rede de Pesquisadores Sobre Cidades Médias

SECOVI – Sindicato da Habitação e Condomínios

SEPLAN/CG – Secretária de Planejamento Urbano

DINDUSCON – Sindicato das Construtoras

SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste

TGCA – Taxa Geométrica de Crescimento Anual

UFCG – Universidade Federal de Campina Grande

UEPB – Universidade Estadual da Paraíba

Sumário

RESUMO	7
ABSTRACT	8
LISTA DE ILUSTRAÇÕES	9
LISTA DE MAPAS.....	10
LISTA DE TABELAS.....	13
LISTA DE GRÁFICOS	14
LISTA DE SIGLAS	15
INTRODUÇÃO.....	18
CAPÍTULO 1 – SÍTIO E SITUAÇÃO DE CAMPINA GRANDE: CONSIDERAÇÕES SOBRE A ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE HISTÓRICA.....	25
1.1 O conceito de estrutura e estruturação.....	27
1.2 O sítio e a situação da cidade: o processo de estruturação do espaço intraurbano ..	33
1.3 A estruturação da cidade de Campina Grande a partir dos planos políticos nacionais e regionais, entre 1960 e 1980	50
1.4 O processo de urbanização da cidade média de Campina Grande	56
CAPÍTULO 2 - A ESTRUTURA DA CIDADE DE CAMPINA GRANDE DE 2000 A 2010.....	64
2.1 Configuração da estrutura urbana atual: a qualidade dos espaços construídos	65
2.1.1 <i>Distribuição dos aspectos de renda e condição de alfabetização dos chefes de família em Campina Grande.....</i>	<i>79</i>
2.1.2 <i>As desigualdades evidenciadas a partir do mapa da inclusão/exclusão social</i>	<i>84</i>
2.2 A localização das novas formas de consumir e habitar na cidade.....	90
2.2.1 <i>A logística dos supermercados na Cidade de Campina Grande</i>	<i>90</i>
2.2.2 <i>As agências bancárias na cidade de Campina Grande.....</i>	<i>95</i>
2.2.3 <i>A espacialização do shopping center em Campina Grande</i>	<i>98</i>
2.2.4 <i>Considerações sobre o processo de verticalização em Campina Grande.....</i>	<i>101</i>
2.2.5 <i>A espacialização dos loteamentos fechados em Campina Grande.....</i>	<i>109</i>

CAPÍTULO 3 - A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE PRECIFICAÇÃO DO SOLO URBANO EM CAMPINA GRANDE – PB	114
3.1 Considerações sobre a renda da terra urbana	115
3.2 Da casa ao apartamento: a oferta dos tipos de habitações em Campina Grande	123
3.3 A precificação do solo na cidade de Campina Grande	131
3.4 Casas e apartamentos: o preço da área construída na cidade	153
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	173
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	180
APÊNDICE	186
ANEXOS	190

INTRODUÇÃO

A estrutura de uma cidade pode ser analisada sob diversos aspectos e por meio de diversos temas ou temáticas, como a centralidade intraurbana, os subcentros, os espaços públicos, o processo de industrialização, a localização das classes sociais e a dinâmica do mercado imobiliário. Tais temas não são excludentes, pelo contrário, a análise de um complementa o outro. No entanto, é improvável que, em uma pesquisa de dois anos, sejam analisados todos os processos envolvidos. Por isso, neste trabalho, analisamos duas questões consideradas cruciais para o entendimento da estruturação da cidade: a localização das classes sociais no espaço urbano e a dinâmica do mercado imobiliário e sua atuação na cidade de Campina Grande - PB.

Tanto a organização das classes sociais quanto a atuação do mercado imobiliário não podem ser entendidas isoladamente, porquanto a ação do mercado exerce grande influência sobre a localização das camadas mais ricas e pobres dentro da cidade. Simultaneamente, a organização histórica das camadas sociais, na cidade, também influencia os locais onde o capital imobiliário decide investir.

Ressalte-se, todavia, que os investimentos imobiliários não são soberanos, como se determinado empreendimento, por si só, pudesse modificar o processo de valorização da cidade. O processo histórico da cidade e sua organização, ao longo dos anos, são considerados como um importante fator limitante ao capital individual, o que torna mais fácil prever as ações desse mercado no espaço intraurbano. Apesar disso, grandes empresas articuladas ao poder público e bancário podem modificar direcionamentos do processo de estruturação e valorização da cidade, mas não, um agente capitalista sozinho.

Tentaremos entender como as classes sociais foram organizadas no espaço urbano e as principais modificações no espaço intraurbano de Campina Grande, ao longo de sua história, tomando por base estudos bibliográficos que tratam do tema, e como a divisão social de classes se estabelece no momento atual. Na segunda etapa, como o mercado imobiliário, juntamente com o Estado, altera ou intensifica essa espacialização das classes sociais no espaço intraurbano, e essa estrutura de classes modifica ou reafirma tais intervenções desses agentes. Incluem-se, nesse processo, as que são provocadas, no espaço urbano, por “novos” empreendimentos, como os loteamentos fechados e as grandes redes de supermercado e de shopping centers, por exemplo, elementos que proporcionam uma valorização em certas áreas da cidade.

Convém enfatizar que é preciso definir, o que chamamos de classes sociais, ou camadas de renda, ou seja, como vamos distingui-las. Ao longo do tempo, essa não tem sido uma tarefa fácil. Com a consolidação da cidade capitalista, os aspectos sociais e econômicos foram modificados e se tornaram mais complexos. Uma amostra clara disso está na divisão social do trabalho. Hoje a simples constatação de uma divisão entre burguesia e operariado não dá conta de entender as intencionalidades dos diferentes sujeitos que produzem a cidade capitalista, embora, de maneira geral, essa divisão continue existindo. Os padrões que definem as camadas sociais e a maneira de conceituá-las, além de sua disposição no espaço intraurbano se modificam ao longo dos anos.

Podemos falar, dentro das teorias e das concepções marxistas, em uma divisão entre os donos dos meios de produção e os destituídos deles. Portanto, aqui teríamos capitalistas (empresários, banqueiros, comerciantes), proprietários de terras - tanto urbanas quanto rurais - versus proletariado. Tal divisão nos permitiria chegar a algumas conclusões sobre a produção capitalista do espaço urbano e as contradições existentes em seu processo. No entanto, esconderia outras questões e até disputas e contradições existentes, por exemplo, entre donos de terras e capitalistas, ou entre banqueiros e empresários. Essas disputas também se materializam no espaço urbano e, não raras vezes, são mediadas pelo Estado que, em vez de mediador, atua como um interventor direto na produção do espaço urbano e promove modificações importantes em sua estrutura.

A sociedade capitalista não é formada por dois ou três grupos, mas por frações de classes sociais que têm ideias, concepções de mundo e aspirações diferentes. Em determinadas situações práticas, esses interesses podem convergir ou divergir entre si. Mas, em um aspecto geral, o que efetivamente queremos é localizar as camadas sociais mais abastadas e os pobres e/ou trabalhadores braçais e como as classes se organizam nos dias atuais. Para isso, procuramos definir as classes sociais com base nos dados empíricos adquiridos, a fim de classificar e localizar as classes sociais para os períodos aqui sintetizados e sinalizar as localizações mais valorizadas do ponto de vista habitacional ao longo dos anos.

Considerando os dados bibliográficos, os coletados em campo e vários dados secundários das instituições federais e municipais, conseguimos espacializar as frações de classes sociais na cidade de Campina Grande em três períodos. O primeiro, de 1907 a 1945, embasa fortemente a produção de F. R. Sousa (2006) e M. V. Queiroz (2008); aquele, através dos processos criminais e de jornais e dos relatos da época, consegue descrever as categorias

ocupacionais de parte da população e revelar muito do cotidiano da cidade no período, e o Queiroz (2008) mostra, através dos anúncios de jornais e de documentos históricos, as modificações no espaço intraurbano de Campina Grande nesse período. O segundo, de 1960 a 1980, pela produção de variadas teses e dissertações sobre a cidade; e o terceiro, de 1995 a 2010, um recorte temporal definido para esta pesquisa e que conta com dados do IBGE (2000, 2010) e pesquisas de campo.

Esses aspectos são trabalhados no capítulo primeiro, com o objetivo de investigar o processo histórico de organização das classes sociais, o que vai nos auxiliar na análise do período relativo aos últimos quinze anos - de 1995 a 2010 - e a atuação do mercado imobiliário nesse período. Portanto, para o núcleo urbano primaz¹, concebemos a divisão de classes a partir das categorias ocupacionais descritas por Sousa (2006), e para o segundo momento, das camadas de renda e percentual de alfabetização da população definidas pelo IBGE, como também verificar onde estão as áreas com melhor infraestrutura, densidade ocupacional, nível educacional e renda social da cidade de Campina Grande.

Outro ponto teórico importante do texto está relacionado ao conceito de renda fundiária urbana, por meio do qual é possível entender o motivo de a terra urbana adquirir preços diferentes, e analisar como essas frações de classe se organizam na cidade, estabelecendo uma hierarquia espacial, e como as camadas sociais mais abastadas se apropriam das áreas onde se tem boa qualidade de vida². Desse modo, terrenos com a mesma metragem adquirem preços diferenciados, a depender de sua localização dentro da cidade.

Para tratar desses preços, partimos do princípio de que a terra urbana é uma mercadoria sem valor, mas que adquire um preço (SINGER, 1982; RIBEIRO, 1997; MARICATO, 2000; BOTELHO, 2007; e JARAMILLO, 2010). Essa transformação do valor em preço é que caracteriza um dos principais problemas do conceito de renda fundiária urbana, pois a terra urbana não é um meio de produção que pode gerar uma mercadoria, como a terra rural. Para alguns pesquisadores, por não gerar uma mercadoria de maneira concreta, o solo urbano não poderia ter valor e, portanto, gerar uma renda fundiária urbana. Se considerarmos assim a teoria marxista do valor, a terra não poderia se valorizar, visto que, por si só, não provém do trabalho, mas incorpora valor indiretamente, através das melhorias no

¹ Termo utilizado para delimitar o centro antigo da cidade ou, nas palavras do Horácio Capel, o casco antigo em que a cidade histórica ou tradicional era assentada.

² O termo qualidade de vida se resume aqui a um constructo, composto pelas variáveis de renda, infraestrutura (rede de água e esgoto no local e coleta do lixo), densidade habitacional e alfabetização.

solo e de sua localização mais favorável ao escoamento da produção ou pela proximidade com as áreas centrais.

Para simplificar tal contradição, diremos que a terra urbana não se valoriza, mas se precifica, ou seja, aumenta seu preço. Então, tratamos da precificação³ da terra na cidade de Campina Grande – PB. Para isso, consideramos as melhorias de infraestrutura (saneamento, água encanada e rede de esgoto), a proximidade com elementos “novos” e que produzem uma valorização, como shopping centers, rede de supermercados, loteamentos fechados e agências de bancos. Esses elementos melhoram a acessibilidade do espaço da cidade e elevam o preço, ou o que estamos chamando de precificação, participando do processo de valorização diferencial dos espaços da cidade.

Para tentar dar conta dos aspectos aqui elencados, recorreremos a diferentes ferramentas e metodologias de análise. O estudo do mercado imobiliário, em seus diferentes aspectos, encontra sempre uma dificuldade comum, que são as limitações em relação aos dados oficiais sobre os lucros e as movimentações financeiras desse mercado na escala municipal ou mesmo em escalas nacionais e internacionais. Embora para as metrópoles existam estudos de grande detalhamento sobre a elevação dos preços e o crescimento da procura de determinados tipos de imóveis, elaborados por instituições sindicais, como a Secovi/SP, em cidades médias, a exemplo de Campina Grande, tais estudos não foram identificados com o nível de detalhamento necessário, mesmo em pesquisas acadêmicas. Isso, há algum tempo, vem se modificando em relação às cidades médias do Brasil, com a intensificação de trabalhos sobre essa temática para cidades médias, como, por exemplo, os trabalhos de Nicolau (2007), Amorim (2011) e Abreu (2011), entre outros.

Para a cidade em estudo, deparamo-nos com muitas dificuldades para obter os dados. Essa dificuldade também ocorre em consequência da grande informalidade das negociações no setor, desde aquelas que são feitas entre amigos e conhecidos até as referentes à mão de obra informal que é absorvida pelo setor da construção civil. Apesar dessa dificuldade, é possível obter dados sobre o emprego formal e o produto interno bruto gerado nesse setor e quantificar esse processo de valorização do espaço intraurbano. Para isso, recorreremos às guias do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que nos informam sobre a demanda

³ Termo utilizado pelo Professor Dr. Paulo César Xavier Pereira, em sua palestra sobre o tema: **A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea, no Simpurb 2011**, no dia 17/nov/2011, ao se referir ao suposto “valor” do solo urbano e seu processo de valorização

absorvida no período e os classificados dos jornais, que nos forneceram dados referentes à oferta de imóveis nos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010, que compreendem nossa análise.

A metodologia adotada considera tanto os aspectos quantitativos quanto os qualitativos, interpretados à luz do método selecionado. Assim, apontamos como elementos quantitativos aplicados ao estudo do mercado imobiliários: os classificados dos Jornais, as guias de ITBI, os dados habitacionais e de infraestrutura da Prefeitura de Campina Grande e os levantamentos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), nos censos demográficos de 2000 e 2010, bem como outras instituições, como o Ministério do Trabalho e Emprego e os sindicatos ligados ao setor. Quanto ao aspecto qualitativo, tomamos como base os pontos de vista de corretores, representantes das construtoras, que foram evidenciados através das entrevistas realizadas ao longo da pesquisa.

Em relação à pesquisa nos arquivos públicos e privados, realizada nos jornais e no cartório municipal de Campina Grande, pautamo-nos na metodologia aplicada pelo Professor Everaldo Santos Melazzo (2010) para a cidade de Marília-SP, que consiste em pesquisar, nos anúncios de classificados, no primeiro domingo de cada mês dos respectivos anos estudados, os preços e as dimensões de cada imóvel divulgado, e na coleta das guias do ITBI, através de metodologia aplicada por Pedro Abramo (2001) para a cidade do Rio de Janeiro. Para Campina Grande, consideramos os três primeiros meses dos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010, os mesmos aplicados para os classificados dos jornais, que estabelecem o tipo e a localização das ofertas, e o ITBI, que oferece mais exatidão nos preços dos imóveis vendidos, para atender à demanda do mercado nesse período.

Ainda no que se refere aos aspectos metodológicos, procuramos construir o mapa da inclusão/exclusão social de Campina Grande – PB, que sintetiza os locais onde a qualidade de vida é bem melhor, através da noção de constructos⁴, para caracterizar a qualidade dos espaços e as diferentes classes sociais (a partir das diferenças de renda). Tal metodologia serviu para embasar diversas outras pesquisas a que recorreremos, como, por exemplo, o estudo financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) e coordenado pelo Professor Eliseu Sposito (2000), denominado de “Sistemas de informação para a tomada de decisão municipal”. Numa concepção semelhante, porém com outra metodologia, o trabalho, de mesmo objetivo, teve o apoio da Fundação Joaquim Nabuco, em

⁴ Os denominados constructos foram definidos por Marcelo Lopes de Souza como “abstrações que sintetizam um número muito grande de aspectos particulares, os quais são acessíveis à observação e, às vezes, à mensuração usando-se uma escala mais poderosa que simplesmente a ordinal” (2008, p.168).

Recife, organizado pelas Professoras Helenilda Cavalcanti, Maria de Britto Lyra e Emília Avelino, que utilizam os cálculos do índice de exclusão e inclusão e buscaram uma síntese estatística utilizando-se de diversos dados secundários, como anos de estudo, distribuição de renda e condições de infraestrutura e habitabilidade além da equidade⁵. Dessa forma, chega-se a um mapa final, denominado de Mapa da Inclusão/Exclusão Socioambiental, que tomamos como base para identificar os espaços evidenciados pelos setores censitários⁶ que consideramos de boa ou má qualidade de vida e que refletem um aspecto importante da valorização imobiliária. No entanto, fizemos algumas adaptações em relação às variáveis, com o objetivo de estabelecer uma comparação entre os dados dos censos demográficos de 2000 e 2010.

Outra questão importante diz respeito ao recorte temporal em que centramos a análise. A proposta é um recorte entre os anos de 1995 e 2010. Essa escolha se justifica pelo fato de a moeda desse período ter sido o real, que permite uma comparação entre as valorizações ocorridas, trabalhando com o preço real dos imóveis⁷. Outro ponto importante é o surgimento de empreendimentos modernizadores, como shoppings e loteamentos fechados ou condomínios urbanísticos, que passaram a se intensificar no espaço urbano de Campina Grande a partir do ano 2000. Isso explica o impacto desses empreendimentos na valorização e na estruturação dos espaços na cidade de Campina Grande – PB.

O trabalho que segue apresenta no capítulo primeiro um resgate histórico da urbanização e da organização de classes na cidade, como objetivo de ter uma compreensão dos fatores que influenciaram na atual estrutura intraurbana de Campina Grande.

O segundo capítulo vai identificar as melhorias espaciais promovidas na cidade e a localização desses novos empreendimentos, tidos aqui como novas formas de consumir e habitar a cidade, simbolizados por shoppings centers, supermercados, agências bancárias e condomínios verticais e horizontais. Novas formas espaciais que entendemos como importantes elementos geradores de valor ao espaço urbano.

⁵ Equidade é a percentagem dos homens não alfabetizados responsáveis por domicílios particulares permanentes sobre o total de homens responsáveis por domicílios, subtraindo-se a percentagem das mulheres não alfabetizadas responsáveis por domicílios particulares permanentes sobre o total de mulheres responsáveis por domicílios em determinado setor censitário.

⁶ O IBGE define os setores censitários como áreas que reúnem condições semelhantes e têm em torno de 300 domicílios.

⁷ O preço real é calculado considerando-se os índices de preço entre os anos aqui estudados, através do uso da “calculadora do cidadão” disponibilizada pelo Banco Central, o que permite uma comparação real desse processo de valorização entre os anos aqui analisados.

O terceiro capítulo irá utilizar os dados coletados nos classificados dos jornais e do ITBI, como subsídios para compreender a influência do mercado imobiliário na cidade. Portanto, tomamos esse mercado como mediador para explicar o processo de estruturação da cidade atual, tentando revelar algumas das suas principais estratégias de ação mercadológicas, e alguns dos impactos produzidos por essas ações na estrutura da cidade.

CAPÍTULO 1 – SÍTIO E SITUAÇÃO DE CAMPINA GRANDE: CONSIDERAÇÕES SOBRE A ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE HISTÓRICA

Cada cidade é caracterizada por um conjunto de processos históricos, sociais, políticos e econômicos que, ao mesmo tempo em que as assemelham, diferenciam-nas. Portanto, o estudo de uma determinada cidade apresenta fatores que se repetem nas demais, devido às mais diversas semelhanças, em relação à forma de ocupação, de povoamento, na distribuição de classes sociais no espaço urbano e nos planos urbanísticos que seguiam diretrizes parecidas, desde o chamado urbanismo sanitalista do Século XIX, aos de zoneamento e planos diretores do período atual. São esses aspectos gerais do espaço urbano que nos permitem estabelecer comparações entre as cidades. Assim, os estudos de outras cidades nos dão suporte teórico para que possamos entender determinados processos e empregar conceitos que ganham uma abrangência geral. No entanto, cada cidade é única, particular, tem um sítio único, modos de vida diferentes, ideologias diferentes que acabam modificando ou mesmo refutando essas características gerais.

De maneira geral, todas as cidades foram atingidas por medidas urbanísticas semelhantes, porém, em épocas distintas, que levavam em consideração determinada forma de pensar a cidade. Isso pode ser visto com o higienismo do Século XIX e o início do XX, que culminou com a expulsão da população pobre das áreas centrais de algumas cidades. Como exemplo, podemos citar a Reforma Pereira Passos, no Rio de Janeiro, em comparação, na década de 1940, em Campina Grande, com a reforma promovida pelo então prefeito, Vergniaud Wanderley, a qual alterou não apenas o plano da cidade, mas também a organização de classes dentro da dela.

No Brasil, já nas décadas do governo militar, as cidades médias sofreram um acréscimo populacional significativo. Muitas delas tiveram grandes aumentos populacionais e um planejamento estatístico sobre a cidade pouco eficaz, fator que ampliou a segregação e intensificou o processo de constituição de uma periferia pobre nessas cidades. Esses aspectos, aliados a incentivos fiscais e econômicos destinados à construção habitacional para a população de médio poder aquisitivo, intensificaram o processo de constituição de uma periferia pobre nas cidades médias. Tal aspecto será mais bem evidenciado para a cidade de Campina Grande ao longo deste capítulo.

As cidades apresentam semelhanças e diferenças em relação aos padrões de expansão; algumas crescem seguindo os principais eixos viários, aproveitando-se da diminuição do tempo gasto para chegar às áreas centrais; outras crescem em “saltos”, incorporando na malha urbana espaços rurais descontínuos à sua aglomeração. É claro que ambos os fatores tendem a ocorrer para algumas cidades médias, mas, devido à dinâmica do crescimento urbano de Campina Grande, observa-se um crescimento contínuo e sem muitas interrupções entre a malha da cidade e a área rural.

Apesar da dinâmica imposta por um modelo flexível e as modificações na divisão social e territorial do trabalho, há cidades que adquirem um caráter de multi(poli) centralidade⁸, e outras que mantêm, de forma geral, um caráter mais semelhante a uma monocentralidade⁹. Esse último aspecto parece se assemelhar mais ao caso de Campina Grande, embora evidencie a constituição de subcentros em formação, como para os bairros do Catolé e do Mirante, devido à instalação do Boulevards Shopping e supermercados, além do processo de verticalização e de surgimento de loteamentos fechados. Isso será analisado nos capítulos que seguem, como importantes aspectos da valorização imobiliária.

Essas são, pois, algumas características que influenciam o processo de estruturação das cidades, que, nem sempre, seguem o mesmo parâmetro, para que se possa identificar elementos individuais em seu processo de estruturação em relação às demais cidades brasileiras. Outro ponto diz respeito ao alcance regional, nacional ou internacional de certas imobiliárias e/ou empresas privadas que atuam nessas cidades, o que, a depender da escala, pode promover mudanças significativas na estrutura urbana ou intensificar processos que já vinham ocorrendo na cidade.

Neste capítulo, analisamos a organização das camadas ocupacionais na cidade de Campina Grande, nas primeiras décadas do Século XX, as permanências e transformações em sua localização e como se organizaram as camadas de renda no período de 1960 a 1980, com as políticas do Banco Nacional de Habitação (BNH) em seu espaço intraurbano. Não pretendemos discutir e explicar os fatores externos que levaram ao seu crescimento e a ser chamada, na década de 1950, de capital regional, ou capital do trabalho. Portanto, não vamos

⁸ “Surge a cidade multicêntrica pela configuração de sobreposição de várias áreas centrais e por ela, configurasse a cidade policêntrica, pois há a diferenciação social e funcional de tais áreas.” (RIBEIRO, 2006, p. 218). O professor define o espaço urbano da cidade de Londrina-PR com um caráter de multi(poli)centralidade, e a cidade média de Maringá – PR, com características de monocentralidade.

⁹ Único centro dinâmico para onde toda a população da cidade ou mesmo região converge em busca de mercadorias, lazer e trabalho.

tratar do espaço regional, mas expor as consequências da instalação de tais elementos, como, por exemplo, o crescimento da produção do algodão e, posteriormente, a chegada da linha férrea ao espaço intraurbano de Campina Grande. Analisamos como tais elementos externos se espacializaram nessa parte da cidade e sua consequência no processo de estruturação, sem perder de vista fatos importantes relacionados ao espaço interurbano.

1.1 O conceito de estrutura e estruturação

O primeiro ponto da discussão do conceito diz respeito à diferenciação necessária entre estrutura urbana e estrutura da cidade. A estrutura urbana e seu processo, a estruturação urbana, referem-se ao espaço interurbano ou regional. O conceito de estrutura da cidade e o seu processo de transformação, a estruturação da cidade, dizem respeito às modificações do espaço intraurbano¹⁰. Quanto à estruturação, refere-se ao processo de tempo decorrido, e quando falamos em estrutura urbana, estamos nos referindo ao fenômeno materializado no momento, como a estrutura urbana se apresenta. Acerca dessa distinção, Arthur Whitacker esclarece:

Se a estrutura for a relação entre forma, função e retrato do processo. Estruturação seria a compreensão e validação da dimensão processual dessa relação. Relação está que não é de simples causalidade: forma e função. Mas é de superação da causalidade, uma vez deve a concepção de estruturação dar conta de que a relação forma e função é continuamente transformada pelo processo, que é socioespacial. Assim, a estrutura é retrato, mas é retrato instantâneo. (WHITACKER, 2010)

Tomamos essa preocupação para revelar os elementos da estrutura da cidade em seu processo de transformação. Milton Santos, no livro, 'Espaço e método', propõe estudar o espaço através dos elementos forma, função e estrutura e compreendê-los como processo. A estrutura urbana e da cidade é abordada segundo os seguintes elementos: **os modelos de organização da produção** – primeiro, o Fordismo e, depois, o modelo de produção Flexível - como saída para manter o modo de produção capitalista como um todo; **a organização industrial** e sua articulação com elementos internos e externos; **as funções urbanas**, com as áreas que concentram a indústria e o comércio e suas particularidades na forma de se organizarem na/a cidade, como pode ser evidenciado na distinção feita por Santos (2008), com os circuitos superiores e inferiores da economia urbana; e **a organização de classes**, ou melhor, **frações de classe**, que se materializam e são evidenciados na cidade capitalista como

¹⁰ Para mais esclarecimentos sobre a diferenciação entre estruturação urbana e da cidade, ver Sposito (2004), Villaça (2001) e Whitacker (2010).

favelas, conjuntos habitacionais e ocupações irregulares nos mais diversos tamanhos e formas. Sposito (2004) traz uma compreensão do conceito, em que aglutinam esses diferentes aspectos, afirmando:

A estruturação da cidade orienta-se pela **divisão social e técnica do trabalho**, em múltiplas escalas, desde o nível do espaço das fábricas, das universidades, dos *shopping centers*, passando pelos bairros, pela cidade e considerando os fluxos que a partir dela se estabelecem com outros espaços. (SPOSITO, 2004, p. 315)

Há outros elementos que podemos considerar na estrutura da cidade, como as dimensões do rural e o urbano e o público e o privado. No entanto, este estudo se concentra nos elementos que se referem à estruturação das frações de classes e suas ligações com o Estado, o mercado imobiliário e as novas formas de habitar e consumir a/na cidade. Portanto, é através da relação entre a forma e o conteúdo que se pretende entender o processo de estruturação da cidade de Campina Grande. Acerca disso, Santos lembra:

A lei, o costume, a família acabam conduzindo ou se relacionando a um tipo de organização geográfica. A propriedade é um bom exemplo porque é, ao mesmo tempo, uma forma jurídica e uma forma espacial. A evolução social cria de um lado formas espaciais e de outro lado formas não espaciais, mas, no momento seguinte, as formas não-espaciais se transformam em formas geográficas. Essas formas geográficas aparecem como uma condição da ação, meio de existência – e o agir humano deve, em um certo momento, levar em conto esses meios de existência. (SANTOS, 2009, p.75.)

Ao se estudar a forma urbana e buscar explicá-la à luz da história, pode-se compreender o processo de estruturação da cidade, e não, apenas, o momento dado. A partir da explicação do motivo de determinada população estar habitando dada localização e quais as implicações desse fato para o indivíduo e para a sociedade como um todo, desvenda-se o conteúdo desse processo. Também é possível verificar, através dos discursos proferidos pelo Estado e pelas construtoras, as ações futuras, que tomarão forma num momento seguinte e modificarão a estrutura da cidade, a partir de suas intencionalidades. Soja (1993, p.116) assevera que,

Exatamente da mesma maneira que outras “abstrações concretas” (como a forma mercadoria), foram analisadas na tradição marxista, para mostrar como contêm em seu bojo, mistificadas e fetichizadas, as verdadeiras relações sociais do capitalismo, também devemos agora abordar a análise do espaço. A desmistificação da espacialidade revelará as potencialidades de uma consciência espacial revolucionária, os fundamentos materiais e teóricos de uma práxis espacial radical. (SOJA, 1993, p.116)

O urbano, assim como a mercadoria, pode ser tomado em nossa compreensão como uma “abstração concreta”, ao mesmo tempo, uma realidade e uma teoria. E a interpretação da estrutura urbana, tanto em seu aspecto abstrato quanto concreto, é capaz de revelar as contradições de classes e como elas se espacializam na malha urbana. O urbano não pode ser compreendido apenas por seus aspectos concretos, como se a localização de favelas e de bairros luxuosos fosse suficiente para explicar as contradições existentes no espaço. Portanto, é necessário buscar os motivos dessa construção desigual e desmistificar o espaço, e não, fetichizá-lo. Revelar as intencionalidades e as estratégias dos sujeitos produtores de espaço. Para tanto, centramos a análise no Estado e no mercado imobiliário tomando este último como mediação para entender a desigualdade social na cidade.

Henri Lefebvre, no livro, ‘A Revolução Urbana’, define níveis do urbano, que nos dão uma ampla possibilidade de analisar para esclarecer alguns pontos da pesquisa para Campina Grande. Para Henri Lefebvre, teríamos o nível global, que abarca as ideologias dominantes e de Estado.

Esse é, portanto, o nível do que chamaremos o espaço institucional (com seu corolário: o urbanismo institucional). O que supõe senão um sistema, ou sistemas de ações bem explícitos, ao menos uma ação sistematizada (ou ações ditas “concertadas”, conduzidas sistematicamente). (LEFEBVRE, 2008, p.76-77).

Esse é, pois, o nível dos planejadores, dos políticos, do mercado global, do espaço de uma racionalidade externa à cidade e ao local. Em outro nível, temos o nível mediador da cidade, do espaço público. Para ilustrar essa assertiva, o autor afirma:

Suponhamos que o pensamento opere destacando (retirando), do plano de uma cidade (muito grande para que essa abstração tenha um sentido), de um lado o que depende do nível global, do Estado e da sociedade, a saber, os edifícios, tais como ministérios, prédios públicos, catedrais, e, de outro lado, o que depende do nível P, os imóveis privados. Restará, no plano, um domínio edificado e outro não edificado: ruas, praças, avenidas, edifícios públicos, tais como os das prefeituras, as igrejas paroquiais, as escolas etc. Retirou-se, em pensamento, destacando-se do global, o que depende diretamente das instituições e instancias superiores. O que persiste sob o olhar da reflexão conserva uma forma relacionada com o sítio (o meio imediato) e com a situação (o meio distante, condições globais). Esse conjunto especificamente urbano apresenta a unidade característica do “real” social, o agrupamento: formas-funções-estruturas. A esse respeito, pode-se falar de duplas funções (na cidade e da cidade: funções urbanas relacionadas ao território circundante e funções internas), assim como de estruturas duplas (por exemplo, as dos “serviços”, do comércio, dos transportes; uns a “serviço” da vizinhança: aldeias, burgos, cidades menores e outros a serviço da vida urbana propriamente dita) (LEFEBVRE, 2008, p.77 e 78).

Portanto, o nível mediador ou intermediário diz respeito tanto a ações e lógicas globais quanto a ações privadas, de apropriação dos grupos sociais ao longo da história. Ele sofre a interferência desse duplo processo. Dos agentes que atuam na cidade, através do Estado e da lógica capitalista e da cidade, da sua particularidade e da sua constituição histórica.

Buscamos, neste trabalho, uma articulação entre elementos formados e pensados a partir da arquitetura e da lógica externa ao lugar¹¹, como grandes redes de supermercado, agências bancárias, condomínios horizontais e verticais, que se articulam e modificam a cidade, intensificando o processo de valorização diferencial da terra. Essa lógica externa, algumas vezes, contrapõe-se às práticas constituídas por uma história e por relações anteriores a essas “novas” formas de consumir e de morar.

A ação dos agentes e incorporadores imobiliários leva em consideração tais elementos como estratégias para a obtenção de maiores ganhos de valor em consequência das melhorias da acessibilidade. O que também amplia o valor dos terrenos em consequência da concorrência entre as empresas por tais áreas onde esses investimentos foram instalados. Para revelar a atual estrutura da cidade e seu processo, tomamos como mediação a ação dos agentes imobiliários que produzem o habitat na cidade, as formas de produção e as estratégias de localização das diferentes formas de morar.

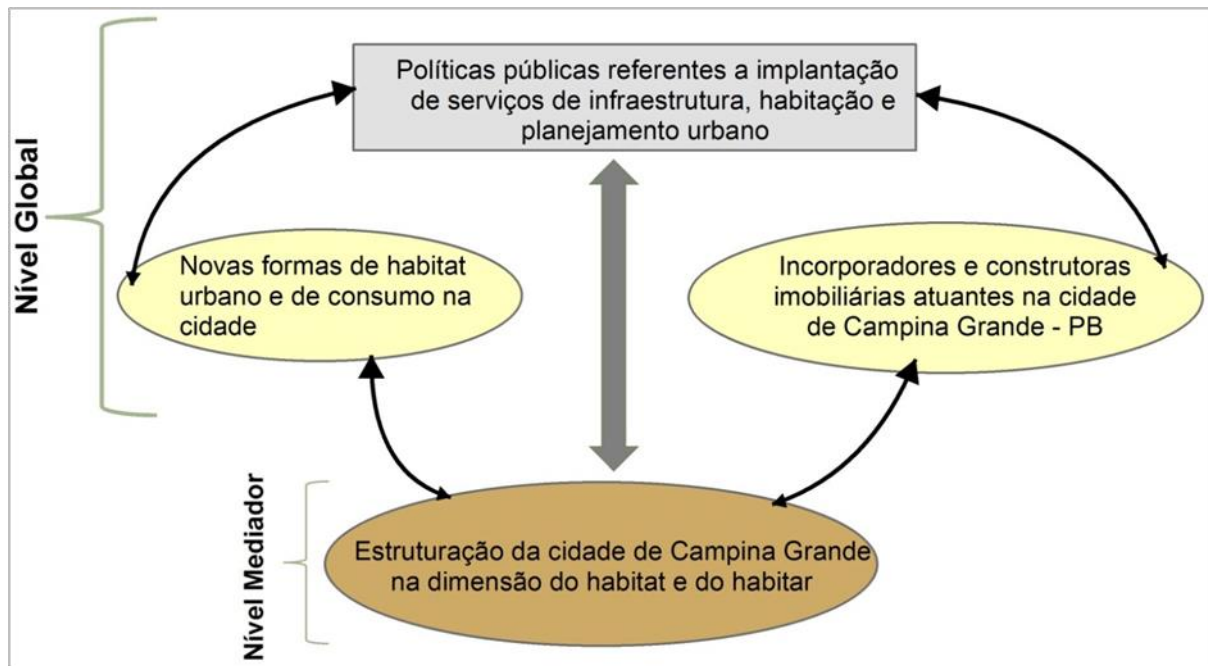
É importante ressaltar que esta pesquisa não foca as modificações que ocorrem no nível do cotidiano, do lugar. E, embora se façam considerações sobre ele, não temos a pretensão de entender a apropriação dos espaços pelos sujeitos que usam a cidade, como valor de uso, mas como o fazem através do valor de troca. Portanto, não queremos desvendar o espaço do habitar¹², mas o do habitat, já que a metodologia proposta não inclui entrevistas com os consumidores do mercado imobiliário, mas com os corretores, construtoras e incorporadas desses imóveis. Isso não quer dizer que os elementos aqui analisados não atuem sobre o nível do privado, pelo contrário, apenas não analisamos esses impactos de maneira metódica.

¹¹ Mesmo que alguns shoppings tenham capital local, nós os caracterizamos como pertencentes ao nível global, pois seguem lógicas capitalistas pensadas de maneira homogênea para diversos outros espaços.

¹² O “ser humano” (não dizemos “o homem”) só pode habitar como poeta. Se não lhe é dado, como oferenda e dom, uma possibilidade de habitar poeticamente ou de inventar uma poesia, ele a fabricará à sua maneira. Mesmo o cotidiano mais irrisório retém um vestígio de grandeza e de poesia espontânea, exceto, talvez, quando não passa de aplicação da publicidade e encarnação do mundo da mercadoria, a troca abolindo o uso, ou o sobre determinado (LEFEBVRE, 2008, p. 79). Essa diferença entre habitar e habitat está na apropriação dos espaços como valor de uso, o que não quer dizer que shopping centers e loteamentos fechados ou conjuntos habitacionais não possam ser espaços do habitar, mas, a priori, pela forma como são concebidos, são apenas espaços do habitat. Portanto, nós os analisamos aqui dessa maneira.

No esquema conceitual seguinte, tentamos ilustrar tal perspectiva, com o intuito de esclarecer como estamos pensando o processo de estruturação da cidade nesta pesquisa.

Figura 1 - Esquema conceitual da atuação do mercado imobiliário na estrutura urbana e da cidade



Org. Leonardo Barboza da Costa, 2013.

Como qualquer esquema, esse não apresenta toda a complexidade dos processos envolvidos na estruturação do espaço urbano, nem todos os agentes responsáveis por ela. Estamos considerando apenas o Estado em relação às políticas e à ampliação e a regulamentação da infraestrutura da cidade e as escolhas em relação às políticas de zoneamento e as de localização dos conjuntos habitacionais elaborados ao longo dos anos. Também é relevante dizer que o governo, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, não age sempre por lógicas advindas de escalas extralocais. Por isso, nem sempre, pode ser conceituado no nível global proposto por Henri Lefebvre. Essa atuação do estado em nível global é muito evidente nas políticas higienistas, nas medidas neoliberais e nas políticas habitacionais do governo militar.

Para compreender o espaço urbano, é necessário entender a estrutura da cidade como espaço fragmentado e articulado, decorrente do modo de produção capitalista. Em Campina Grande, como também em outras cidades, apesar de haver uma produção cada vez mais fragmentada do espaço urbano, com usos e funções distintas, existe um espaço mais articulado, devido às relações sociais e às atividades cotidianas, como o deslocamento entre a residência e o local de trabalho e para o lazer. São os motivos e as formas com que esses

movimentos se manifestam que revelam a complexidade e as contradições presentes no espaço urbano. O surgimento de novas formas de morar e de consumir amplia as contradições existentes no espaço urbano. Dentre as “novas formas de se consumir”, a cidade dispõe de shopping centers e das grandes redes de supermercados, que (re)orientam ou intensificam as contradições socioeconômicas e modificam o valor de uso e de troca de certas localizações. Quanto às “novas formas de morar”, intensifica-se a construção de condomínios fechados verticais e de loteamentos fechados horizontais¹³.

Nesses termos, a cidade virou negócio e, contrariamente, às tendências anteriores de expansão territorial urbana, o que se tem na cidade atual é o espaço planejado, resultado da intenção e das estratégias de parcelamento fundiário e produção imobiliária e não da história, propriamente dita, pensada como resultado de múltiplas ações, individuais e coletivas, que se acumulam lentamente. (SPOSITO, 2004, p. 294)

Pretendemos, nesta pesquisa, compreender as transformações da cidade de Campina Grande, através de elementos privados, como shopping centers, loteamentos fechados ou condomínios urbanísticos, redes de supermercados e empresas imobiliárias, que articulam estratégias, em nível global, com a prática local e influenciam no nível do privado, através dessa mediação entre as mediações, ou seja, a cidade. Portanto, consideramos as mudanças da/na cidade articuladas a essas racionalidades do nível global.

Nesse contexto, entendemos as estruturas como sendo “igualmente duplas: morfológicas (sítio e situações, imóveis, ruas e praças, monumentos, vizinhança e bairro) e sociológicas (distribuição da população, idades e sexos, famílias, população ativa ou passiva, categorias ditas sócio-profissionais, dirigentes e dirigidos)” (LEFEBVRE, 2008, p. 107). É sobre a disposição desses elementos no espaço urbano e suas articulações que pretendemos guiar nossa análise, bem como nas modificações desses elementos ao longo do tempo.

¹³ O adjetivo “novo” pode ser facilmente aplicado considerando o Brasil, pois shopping centers e loteamentos fechados passaram a existir no país, com algum destaque, a partir de 1970. Quanto à cidade de Campina Grande, o primeiro e único shopping center foi instalado em 1999, e o primeiro loteamento fechado foi o Nações, que foi aprovado em 1998. Em relação ao processo de verticalização, não é exagero lembrar que, até 1970, a cidade tinha apenas três prédios, acima de 10 pavimentos. Tal processo vem sendo intensificado recentemente, sobretudo a partir de 2000.

1.2 O sítio e a situação da cidade: o processo de estruturação do espaço intraurbano

Entre os anos de 1900 e 1930, o sítio da cidade não foi apenas influente, também desempenhou um papel decisivo no crescimento da malha urbana, como também na localização da elite na cidade. Esse aspecto é o que pretendemos averiguar neste item. Também tem extrema importância, nesse período, a chegada da ferrovia e de pequenas indústrias que, a nosso ver, tornaram-se representativas de importantes modificações no espaço intraurbano da cidade, além da feira e das relações comerciais intensificadas por meio dela¹⁴. No mapa 1, que segue, pode-se ver a delimitação da atual área urbana da cidade em relação a sua área rural, bem como sua localização em relação ao estado da Paraíba.

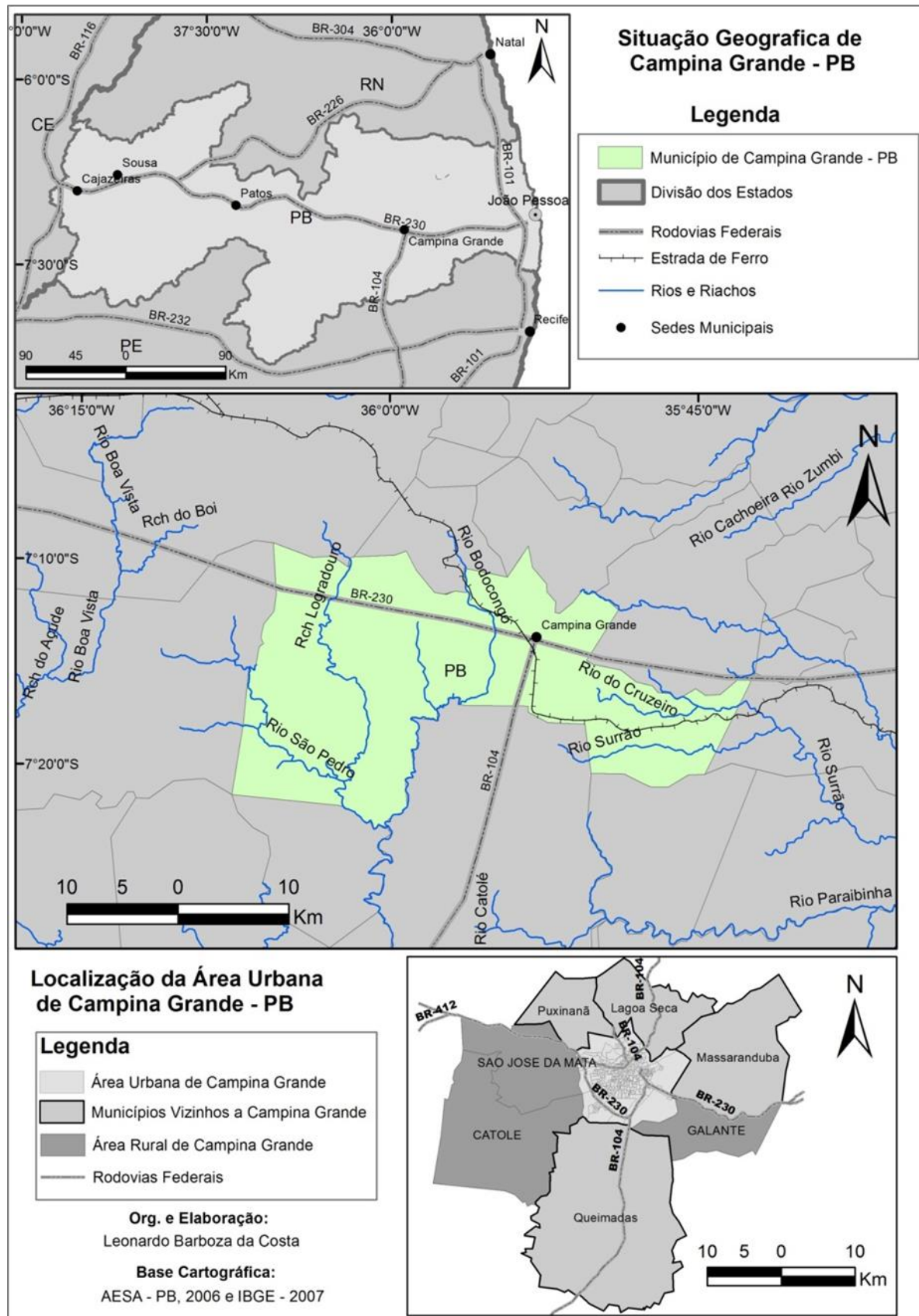
A área urbana atual da cidade é delimitada por quatro municípios. No entanto, os três, ao norte, indicam a subida para o Brejo paraibano, microclima localizado logo acima na desses municípios. E o município de Queimadas, ao sul. Em alguns pontos da malha urbana nessa direção, inicia-se o processo de conurbação:

É o caso do entorno da BR 104, saída para o Brejo paraibano, onde Campina Grande limita-se com o município de Lagoa Seca. Nesse trecho da franja rural-urbana, a olhos nus, não existe mais uma divisão clássica que separe as duas cidades, visto que o espaço está permeado por habitações, supermercados, lojas, restaurantes, oficinas, condomínios, dentre outros objetos em construções, em um estágio de quase conurbação (ARAÚJO, José Silvan, 2012, p. 74).

Os loteamentos fechados, construídos em direção ao município de Lagoa Seca - empreendimento que analisaremos em outro momento desta pesquisa – fazem com que o crescimento da malha urbana da cidade de Campina Grande comece a ocupar os territórios administrativos das municipalidades vizinhas, embora não seja clara a intensidade com que esse processo vem ocorrendo.

¹⁴ Para mais esclarecimentos sobre a feira de Campina Grande, consultar Antônio Albuquerque da Costa, **Sucessões e coexistências do espaço campinense na sua inserção no meio técnico científico-informacional: a feira de Campina Grande na interface desse processo (2008)**.

Mapa 1 - Situação geográfica de Campina Grande – PB



O mapa 1 mostra a área de expansão da cidade, que se concentra, de acordo com o plano diretor de 2006, em direção ao Distrito de Catolé e São José da Mata, embora essa expansão ainda se limite à sede municipal e não incorpore o território desses distritos, principalmente no entorno da alça sudoeste, que conecta a BR 230 às BR 104 e 412. Nessa área, está se intensificando um conjunto de investimentos que passam por loteamentos fechados e conjuntos habitacionais. Já em direção ao Distrito de Galante, na continuação da BR 230, que liga Campina Grande à capital do estado, há uma intensificação de loteamentos fechados, que vendem o estilo rural de vida, com grandes áreas verdes, como, por exemplo, o Reino Verde Country Home, que dista 8 Km da cidade. No entanto, não analisamos nesta pesquisa os empreendimentos fora da área urbana.

A territorialidade que a cidade de Campina Grande apresenta é devido a fatores históricos e geográficos. Em que estão envolvidos tanto aspectos regionais como da cidade como apontamos no início desse capítulo. É sobre o espaço da cidade que tentamos compreender a sua estrutura e seu processo de estruturação ao longo dos períodos históricos aqui citados, iniciando com as modificações que começam a ocorrer com a chegada do trem em 1907.

Foi no início do Século XX que essa cidade dinamizou sua economia, com a chegada do trem em 1907, que passou a transportar um produto em ascensão na época, o algodão. Esse mercado deu uma nova dinâmica a Campina Grande e fê-la surgir como importante cidade no cenário regional. Passando pelas reformas urbanísticas da década de 1930, Campina Grande recebeu incrementos urbanos, como a chegada da energia a diesel em 1920, até sua posterior substituição pela energia elétrica vinda da Companhia Hidroelétrica do São Francisco em 1956.

A localização da linha férrea, nas proximidades da cidade, levou em consideração diretamente o sítio geográfico, fator preponderante para indicar a localização das pequenas indústrias que vão surgindo nesse início do século, como se pode observar no mapa 2. A linha férrea se manteve entre os interflúvios da cidade, e sua estação, que era ponta de trilho, localizou-se nas proximidades do açude velho, no bairro hoje denominado Estação Velha, área que a malha urbana não alcançara na época. M. V. Queiroz (2008, p.43) refere que:

a necessidade de implantação da estação ferroviária em terreno plano, sem os problemas que poderiam causar a topografia acidentada verificada no núcleo já urbanizado, levou a sua instalação para as proximidades do Açude Velho, a mais de um quilômetro do centro citadino.

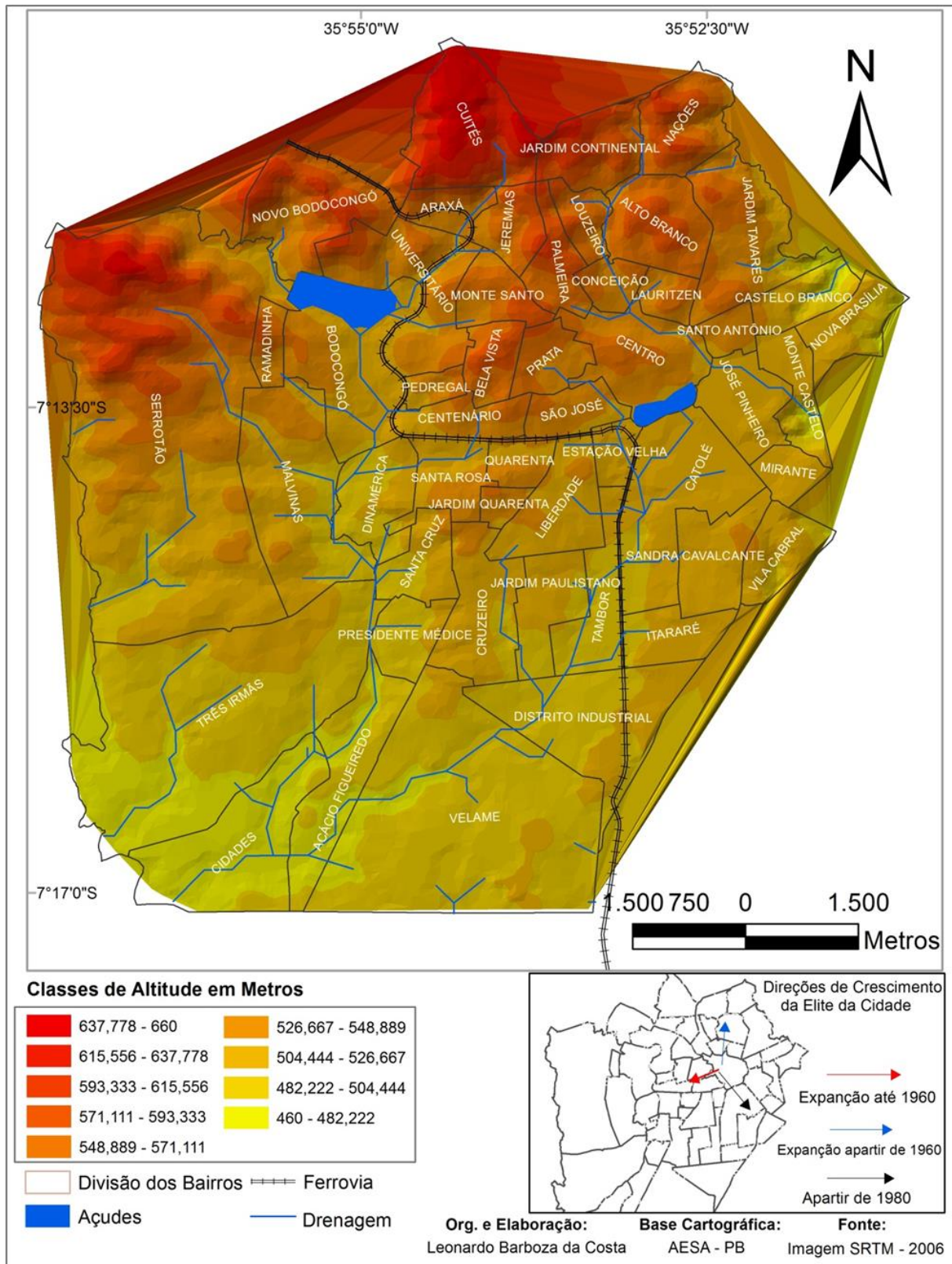
No mapa 2, as áreas em vermelho indicam as cotas de altitude mais elevadas, e em amarelo, as áreas mais baixas. Observam-se, nas bibliografias, fotos e relatos sobre esse período em que a malha urbanizada da cidade manteve uma direção de crescimento até o início da década de 1920. Do açude velho para as cotas mais altas de altitude, a cidade ocupava parte do que, no mapa 2, é mostrado como sendo os Bairros do Centro, da Prata, da Conceição, Lauritzen, Palmeira e Monte Santo, onde ficava o cemitério do Carmo. A chegada do trem, no entanto, em 1907, tratou de modificar essa direção de expansão. Graças ao trabalho histórico feito por Queiroz (2008), podem-se visualizar as modificações por que passou a cidade de Campina Grande com a instalação da estação de trem. A partir daí, houve a instalação de caminhos para conectar a cidade à estação de trem:

A interligação entre essas áreas se fez com a construção de “duas estradas de rodagem, ligando a cidade à estação longínqua”. “Uma direta, curta ladeiros”, a atual Rua Irineu Joffily. “Outra curva, longa, plano, mais adequada à topografia, que depois se transformou nas ruas Vidal de Negreiros e Miguel Couto.” A expansão urbana provocada pelos incrementos econômico e populacional desde a inauguração da ferrovia não tardou a seguir por esses caminhos, desceu em direção à estação da Great Westrn Brasil Railway e à bacia do Açude Velho. (QUEIROZ, 2008, p. 73)

Esse relato nos mostra como o nível global, simbolizado aqui pelos interesses e pelas necessidades do capital inglês de obter matéria-prima, modificou o processo de urbanização da cidade de Campina Grande. Nesse processo, não se pode desconsiderar a elite de produtores agrícolas locais que desempenham um importante papel, que intensificaram seus ganhos e adquiriram mais lucros com a produção e, em um momento seguinte, trouxeram elementos modernizadores para o espaço de Campina Grande, como os carros e as ruas asfaltadas, por exemplo, além das pequenas indústrias têxteis e as de descaroçar o algodão.

Não se pode dizer que o sítio da cidade foi responsável pelo crescimento e pela urbanização de Campina Grande, mas considerar que “sua fixação não foi acidental, mas fruto do trabalho humano, materializado pelas atividades dos tropeiros, boiadeiros, tangerinos e mascates, na busca de encontrar um sítio que tivesse condições de alimentação, água e pouso, além de ligar-se estrategicamente o litoral com o sertão” (CARDOSO, 2000, p.34).

Mapa 2 – Sítio urbano de Campina Grande



Outro ponto importante está relacionado às condições de infraestrutura da cidade. Embora a elite local desejasse apresentar um ideal de modernidade à cidade, característica identificável até os dias atuais, seu espaço físico e a maioria da sua população estavam longe de parecer modernos. A maior parte das ruas da cidade não tinha calçamento, os canais de esgoto eram apenas regos abertos, que desciam em direção às cotas mais baixas da cidade e não houvera, até 1930, leis urbanísticas que controlassem o padrão de construção das casas e seus alinhamentos em relação à rua, como mostra a foto da Rua Irineu Joffly, em 1930.

Foto 1 – Rua Irineu Joffily na década de 1930



Fonte: Museu Histórico de Campina Grande – PB - Foto de Queiroz (2008)

A Irineu Joffily é uma das principais ruas que ligavam a área central da cidade ao açude velho. Logo abaixo, na foto, é possível observar certa irregularidade no alinhamento das casas e os canais abertos por onde corria o esgoto da época (para melhor visualizar as ruas, ver os mapas 3 e 4 que seguem). Tal fator também é um elemento importante para a elite se manter nas áreas altas da cidade e escapar do acúmulo de dejetos que corriam em direção ao açude velho.

Esse período da chegada da estação é muito significativo para o espaço da cidade, como pode ser verificado na tabela 1. Vemos, entre os anos de 1907 e 1930, que a cidade teve um dos maiores crescimentos percentuais de área construída, que passou de 1,3 Km² para 3,5 Km², o que significa um acréscimo percentual de 265% da malha urbana. Esses valores são explicados pela grande migração populacional das cidades vizinhas, devido ao crescimento econômico de Campina Grande. Convém destacar o quanto a cidade expandiu a partir da chegada da linha férrea. Tal expansão só foi superada em números, entre as décadas de 1960 e

1980, quando se observa uma fragmentação da cidade, por causa da forte migração das zonas rurais e dos municípios vizinhos para a cidade de Campina Grande.

Tabela 1 – Expansão da malha urbana de Campina Grande – PB

Ano	Área urbana	Nº de edificações	Acréscimo da malha urbana	Acréscimo % da malha urbana
1790	0,8 Km ²	410	–	–
1907	1,3 Km ²	731	0,5 Km ²	162
1930	3,5 Km ²	7.069	2,2Km ²	269
1945	4,2 Km ²	13.259	0,7 Km ²	120
1964	10,9 Km ²	21.640	6,7 Km ²	243
1980	45,3 Km ²	42.120	34,4 Km ²	416
2005	100 Km ²	85.000	54,7 Km ²	201

Fonte: Dados organizados por Francisco E. Porto (2007)

Nos mapas 3 e 4, que seguem, observa-se o crescimento da malha urbana da cidade entre 1907 e 1918. No mapa 3, vemos a Irineu Joffily, à direita, rua que desce da aglomeração de edificações no centro em direção ao açude velho; do outro lado, à esquerda, a Rua Vila Nova da Rainha, antiga Rua das Barracas, onde a cidade se originou. No entanto, a cidade, entre 1907 e 1918, passa a crescer, considerando as duas ruas principais que ligavam a Estação de trem, que são a Irineu Joffily e as atuais Ruas de Vidal de Negreiros e Miguel Couto. Em 1907, a cidade estava praticamente restrita ao centro, sem grandes eixos de expansão.

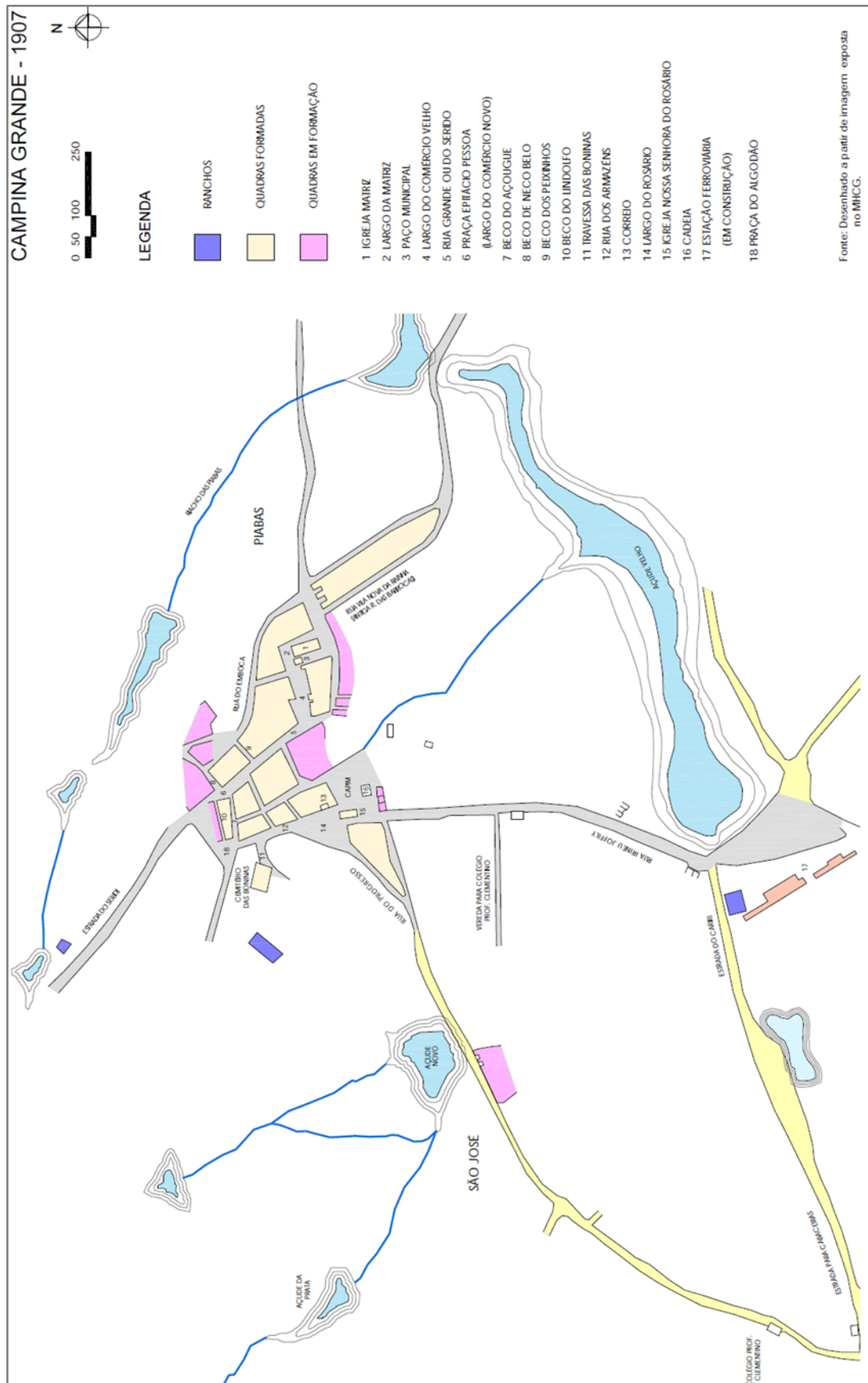
Em 1918, a malha urbana margeava o açude velho, que tinha importância ímpar no cotidiano da cidade na época. Era um local utilizado para se banhar, para o lazer dos meninos, e como fonte de água para homens e animais. As construções, nessa época, ainda obedeciam às restrições topográficas do seu sítio, e o conjunto de construções da cidade se mantinha reunido, sem grandes dispersões:

A maior parte desse conjunto estava praticamente em uma mesma cota de nível, só superada em altura pelas exigências higienistas que nortearam a implantação do cemitério das Boninas (1857) em ponto mais elevado que o gabarito médio de altura dos edifícios da cidade. Com exceção dessa região, as demais áreas contíguas ao polígono trapezoidal limitado pela Rua Floriano Peixoto, praças Epitácio Pessoa e João Pessoa e largo do Rosário estavam em cota inferior. Os terrenos desciam até encontrar alguns dos cursos d'água e açudes que abasteciam o município (Açude Velho, Açude Novo, Açude Laurtzen, Riacho das Piabas), condição topográfica que funcionava como uma drenagem natural da cidade implantada nas partes mais altas. Quando chovia, a força da água escoava valas pelos leitos descalçados das ruas e pelos terrenos em declives ainda inabitados, por onde eram carregados “lixo, fezes e lama dos chiqueiros” até o Açude Velho. (CÂMARA apud QUEIROZ, 2008, p. 40 e 43).

Até o início da década de 1930, parecia não haver, na cidade, uma diferenciação espacial entre grupos ocupacionais, porquanto trabalhadores braçais, comerciantes e profissionais liberais ocupavam, praticamente, o mesmo espaço. Só havia alguma distinção para a incipiente elite da cidade, formada por pequenos industriais, produtores de algodão e casas de taipa construídas fora da aglomeração central. Não se pode falar aqui de um padrão centro-periferia, e se havia segregação, era relatada pelo cotidiano, em que era comum os empregados que moravam nas casas ou nos comércios dos seus padrões saírem pelos fundos da casa, que davam em ruas consideradas como menos nobres para a sociedade local. Essas eram relações de trabalho que não permitiam se evidenciar uma periferia pobre na cidade durante o início de 1930.

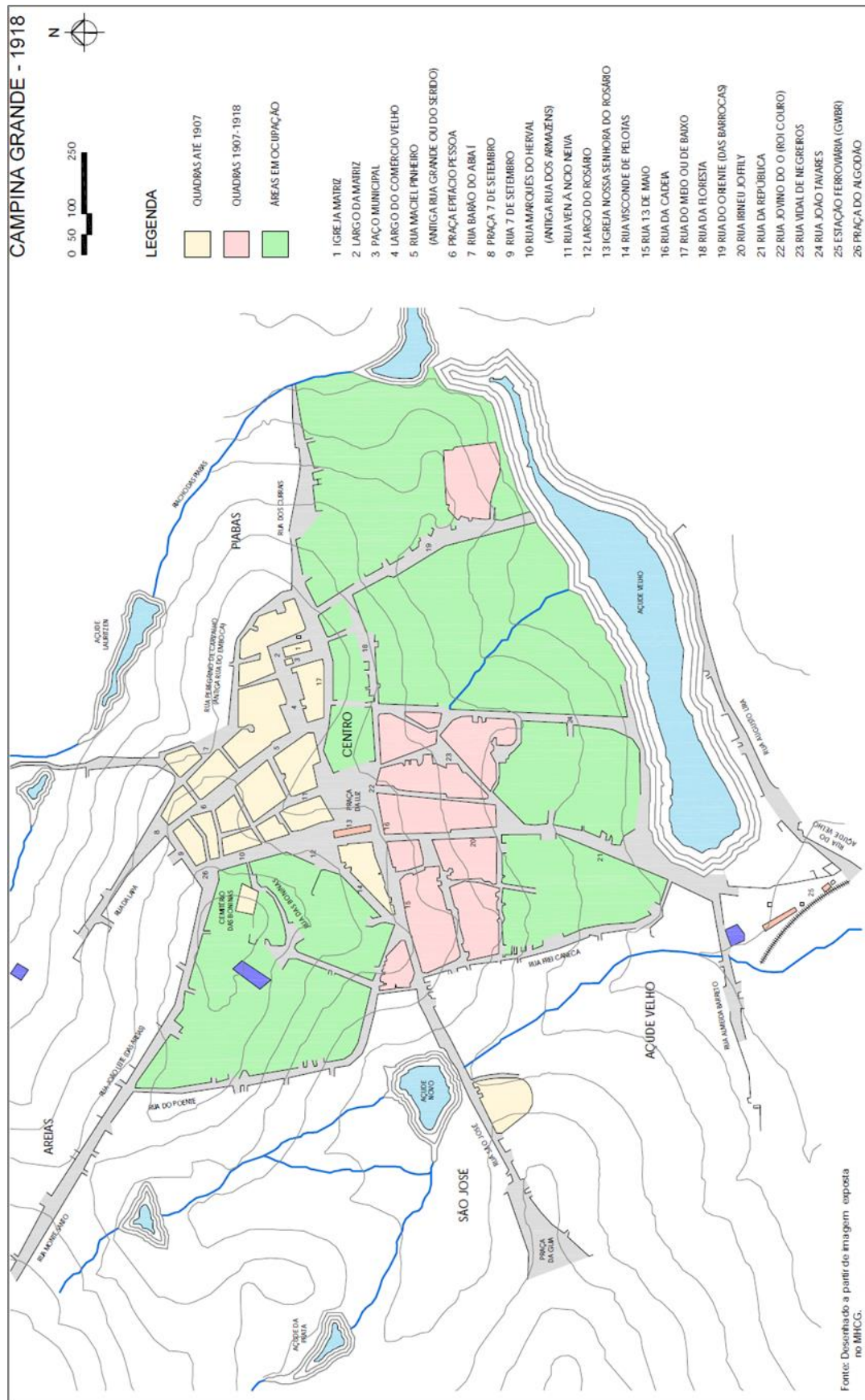
De modo que compreendemos o processo de segregação como estando fortemente atrelada a valorização diferencial do espaço urbano. Essa valorização está fortemente conectada a concorrência do mercado imobiliário pelas melhores localizações e a questões especulativas, o que na década de 1930 se manifestava de maneira muito mais tímida. Portanto se havia uma periferia pobre está não possuía o volume e a concentração que possui nos dias atuais.

Mapa 3 – Malha urbana de Campina Grande em 1907



Fonte: Mapa retirado de Marcus Vinícius de Queiroz (2008, p.42)

Mapa 4 – Malha urbana de Campina Grande em 1918



Fonte: Mapa retirado de Marcus Vinícius de Queiroz (2008, p.42)

Abaixo se pode visualizar o padrão arquitetônico das casas das Ruas Vila Nova da Rainha (antiga Rua das Barrocas), que liga a área central ao açude velho, pela margem direita da cidade, em direção ao Bairro de José Pinheiro, com a Afonso Campos, paralela à Floriano Peixoto, e que abrigava profissionais liberais, comerciantes e poucos membros de uma categoria dirigente.

Foto 2 – Cruzamento entre as Ruas Afonso Campos e a Vila Nova da Rainha em 1932



Fonte: QUEIROZ (2008, p. 46)

A imagem mostra o açude velho ao fundo, que já começava a ser ocupado, bem como o padrão das casas e terrenos, com pequenas fachadas que adentravam o terreno, formando fachadas curtas e terrenos compridos.

A simplicidade do conjunto arquitetônico com que Campina Grande adentrou a década de 1930 era resultado da sua própria condição econômica e social, formada por uma pequena elite urbana que, desde os anos 1920, aos primeiros indícios de prosperidade econômica, já começava a se instalar fora das áreas tradicionais da cidade, nos palacetes Ecléticos inviáveis de serem construídos na estrutura de lotes estreitos das regiões de ocupação mais antiga; e por uma maioria pobre, que habitava as casas de taipa e os cortiços, e intermediária (formada por comerciantes e profissionais liberais), moradora da maior parte das construções que se espalhavam por ruas como a Maciel Pinheiro, Floriano Peixoto, Irineu Joffily, Marquês do Herval, João Pessoa e Afonso Campos. A propalada elite que morava em algumas dessas ruas era, de fato, restrita, basta observar as fotos da época que flagram tais regiões da cidade. Isso contraria visões predominantes da história local de que a Rua Maciel Pinheiro era ocupada eminentemente por uma elite, vinculada a oligarquias agrárias, formada por famílias tradicionais que habitavam “casa belíssimas”, “construções maravilhosas”, “antigos casarões seculares” (QUEIROZ, 2008, p. 66).

Dentro dessa construção histórica, Caldeira (2000) propõe três formas espaciais na qual se foram estabelecendo os processos de segregação e diferenciação de classes na cidade de São Paulo – SP - e que, resguardas as proporções, assemelham-se a Campina Grande:

A primeira estendeu-se do final do Século XIX até os anos 1940 e produziu uma cidade concentrada em que os diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados por tipos de moradia. A segunda forma urbana, a centro-periferia, dominou o desenvolvimento da cidade dos anos 40 até os anos 80. Nela, diferentes grupos sociais estão separados por grandes distâncias: as classes média e alta concentram-se nos bairros centrais com boa infraestrutura, e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias. (CALDEIRA, 2000, p.211)

A terceira forma de segregação estaria ligada à fragmentação dos espaços da cidade, muito atrelados aos loteamentos fechados ou, em termos atuais, aos condomínios urbanísticos. Dessa observação, destacamos que, apesar do processo de segregação, ocorrem para cidades distintas e resguardam-se aqui as suas particularidades e proporções, e os processos se assemelham na estruturação de suas formas, embora possam discutir sobre se hoje Campina Grande passa por um processo de fragmentação. Vemos, então, que as reformas de ideologia higienista modificaram a configuração da cidade de Campina Grande. Além disso, temos a intensificação de sujeitos que passam a se destacar com práticas rentistas, ou seja, para aluguéis de moradia na cidade, fazendo aparecer um incipiente mercado imobiliário.

Entre os anos de 1935 e 1945, a área urbana de Campina Grande, principalmente o centro da cidade, sofreu grandes intervenções urbanísticas. Nesse período, os prefeitos Pereira Diniz e Vergniaud Wanderley fizeram modificações na estrutura da cidade e expulsaram grande parte da população pobre para as áreas mais periféricas (SOUSA, 2003). A partir daí, começa a se estabelecer em Campina Grande uma diferenciação urbana entre centro e periferia. Configura-se uma área central, com ares mais modernos, o que só permitia construções com mais de um pavimento e com arquitetura *art deco*. As modificações trazidas por determinadas inovações tendem a promover transformações não apenas na morfologia da cidade, mas também na própria sociedade que nela habita. Um exemplo é a chegada do automóvel, relatado no livro *Territórios de Confrontos*; “cavalos e jumentos conduzidos em disparadas vez por outra protagonizavam atropelamentos de crianças em ruas da cidade. Automóveis e animais, no entanto, pertenciam a um mesmo mundo que experimentava mudanças, tanto nas suas noções de espaço como de tempo” (SOUSA, 2006, p.59). Até hoje, é possível ver animais disputarem espaço com carros e motos em Campina Grande, mas os

condutores dos animais agora têm outros motivos para fazê-los e existem em número muito menor do que na época.

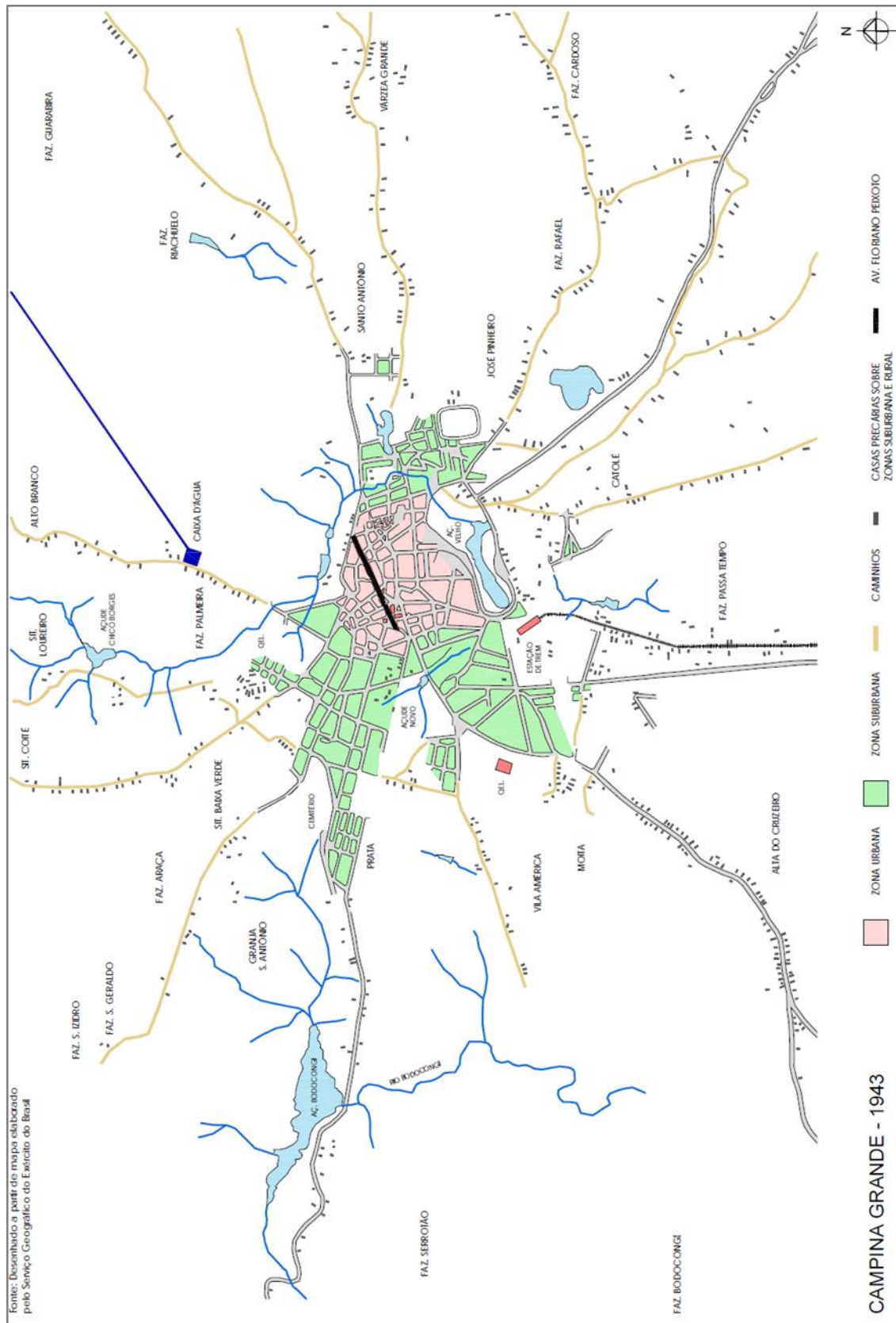
Apesar das ações de consolidação dos serviços básicos em algumas áreas, o aumento da desigualdade socioespacial é evidente. Tal constatação é reafirmada através de estudos realizados por Sousa (2006) que, através de uma pesquisa em jornais e inquéritos policiais no período de 1920 a 1945, constrói uma análise sobre as desigualdades sociais no período, relatando onde morava, na época, a classe trabalhadora, como carregadores, donas de casa, serventes etc.

Apesar de concentrarem suas atividades na rua João Pessoa e ruas centrais, moravam em lugares diversos. Com exceção de alguns poucos que diziam morar nas ruas Antenor Navarro, Frei Caneca, Monte Santo e nas imediações da zona do meretrício, a maioria, para chegar ao local onde teria maior possibilidade de encontrar trabalho diário, tinha que fazer uma boa caminhada a pé. Alguns saíam do bairro São José, outros da Bela Vista; parte significativa vinha do José Pinheiro e outra de ruas que posteriormente deram origem ao atual bairro do Catolé, situado ao sul (SOUSA, 2006, p.47).

O autor destaca onde se localizavam as categorias sócio-ocupacionais, já na década de 1940, através dos inquéritos jurídicos que relatavam os confrontos que surgiram nesse período entre agricultores e motoristas, trabalhadores e empregados, entre a velocidade dos carros e o tempo lento das carroças e a concentração de casas e o pouco espaço para se jogar futebol na rua. Todos esses relatos aparecem e indicam que a vida urbana tinha adentrado Campina Grande. O termo urbano é definido “como o lugar onde as pessoas tropeçam umas nas outras, encontram-se diante e num amontoado de objetos, entrelaçam-se até não mais reconhecerem os fios de suas atividades, enovelam suas situações de modo a engendrar situações imprevistas” (LEFEBVRE, 2008, p. 44).

Essas diversas possibilidades de encontro que a vida urbana traz para o dia a dia fazem com que nenhuma cidade seja igual à outra, embora todas, em períodos distintos, pareçam ser orientadas por padrões técnicos semelhantes, por uma racionalidade externa ao lugar, ou uma ordem distante que se contraporía a uma ordem próxima. Assim, cada cidade se estrutura de maneira particular. Mesmo resultando em formas espaciais semelhantes, como o modelo centro-periferia, identificado para diversas cidades, tal padrão se desenvolve influenciado pelas particularidades do lugar, que só podem ser reveladas se compreendermos o processo histórico de formação das cidades. No mapa 5, vemos a extensão da malha urbana em 1943, e seu padrão de crescimento para o período.

Mapa 5 – Malha urbana de Campina Grande em 1943



Fonte: QUEIROZ (2008)

É dessa década de 1940 em diante, que se notam modificações importantes na cidade. Primeiro, com as reformas na área central e, concomitantemente, com as exigências de retirada das indústrias instaladas nas proximidades do açude velho, uma área que vinha sendo ocupada pela população. Isso exigia que as indústrias existentes na área central fossem retiradas de lá para lugares mais distantes, como a própria companhia de luz a diesel, que se localizava no centro da cidade e liberava uma fumaça insuportável, segundo relatos:

Considerando-se que o nosso, como todos os países civilizados do mundo, gasta uma fortuna na profilaxia e tratamento dessa ultima moléstia {tuberculose} – é lógico concluir-se que só a contribuição referido beneficiador, criando nos organismos humanos que vivem nas suas vizinhanças, condições favoráveis ao aparecimento dela - bastaria para ordenar seu funcionamento no perímetro urbano. Isso posto, Sr. Prefeito [Bento Figueiredo], e levando em consideração que a retirada desse maquinismo no centro da cidade não constitui ônus para o governo de V.S. antes é uma medida de previdência e economia para o Estado e ao Paiz; que é uma medida de justiça, porque salvaguarda os bens dos habitantes que empregam sua energia e haveres, embora modestos, no engrandecimento da Cidade e que enfim é um ato de humanidade porque se enquadra nos de luta contra as causas produtoras e favorecedoras das doenças, confiantes nos elevados propósitos de V.S., pedem providencia, no sentido de ser retirado dos centro da cidade o referido maquinismo de beneficiar algodões baixos de propriedade da firma A.C. de Brito Lira & Cia. Nesses termos, p. deferimento (Abaixo assinado dos moradores da rua Treze de Maio, solicitando a retirada da máquina de beneficiamento de algodão pertencente a empresa A. C. de Brito Lira & Cia. , localizada na rua Irienu Joffily, 1938. Apud Queiroz, 2008, p.85).

A carta, muito bem escrita, e com uma argumentação que demonstra não ter sido redigida por um operário ou trabalhador rural, fala que é muito menos oneroso para o Estado deslocar as indústrias do centro da cidade para outro lugar do que tratar as doenças causadas pela poluição provenientes dela. Pelas referências lidas, demonstram que houve medidas para retirar essas indústrias para áreas mais longe da cidade, principalmente para as proximidades do açude de Bodocongô ou mais ao sul do açude velho. No entanto, só podemos dizer que tal situação foi resolvida, pelo menos no que tange aos problemas causados nas áreas residenciais, com a criação do distrito industrial, em 1963, localizado na parte sul da cidade, através de incentivos governamentais. Esse processo de migração da indústria se deu lentamente e, até hoje, é possível observar alguns galpões industriais que se mantiveram nas proximidades do açude velho.

No mapa 5, acima, pode-se observar, em verde, o crescimento dos subúrbios da cidade para fora da área central, bem como as construções de taipa organizadas ao longo das vias de ligação. Nesse período, havia poucas regulamentações e restrições sobre a construção. As

mais exigentes, para a zona urbana (restrita ao aglomerado central), eram as que proibiam minúsculas habitações e só era permitidas construções em alvenaria. Já para o subúrbio, era proibido construções em taipa, e na zona rural, não havia limitações para o padrão das construções das casas pela prefeitura.

De maneira geral, pode-se dizer que, dos anos de 1940 a 1950, temos uma reconfiguração na cidade e uma saída de tudo o que, na época, era considerado indesejado para estar nas principais ruas do centro e junto da elite. Isso não incluía apenas as indústrias, mas também a feira, que foi deslocada para as proximidades da Rua Vila Nova da Rainha, e os pobres, que intensificavam uma ocupação da periferia, e as prostitutas, que foram transferidas para ruas mais periféricas, longe da área central, como declara Queiroz (2008, p. 41):

O objetivo era criar uma região central limpa, arejada, saudável, segura, bela, fluida e valorizada para o capital, sem os odores mandos pelos curtumes, sem o perigo representado pelos depósitos de combustíveis, sem a fumaça liberada pela chaminé da empresa de luz, sem a poeira emendada pelas máquinas de beneficiar algodão, sem o aspecto “tétrico” dos urubus, sem o incômodo das casas de taipa, sem as prostitutas.

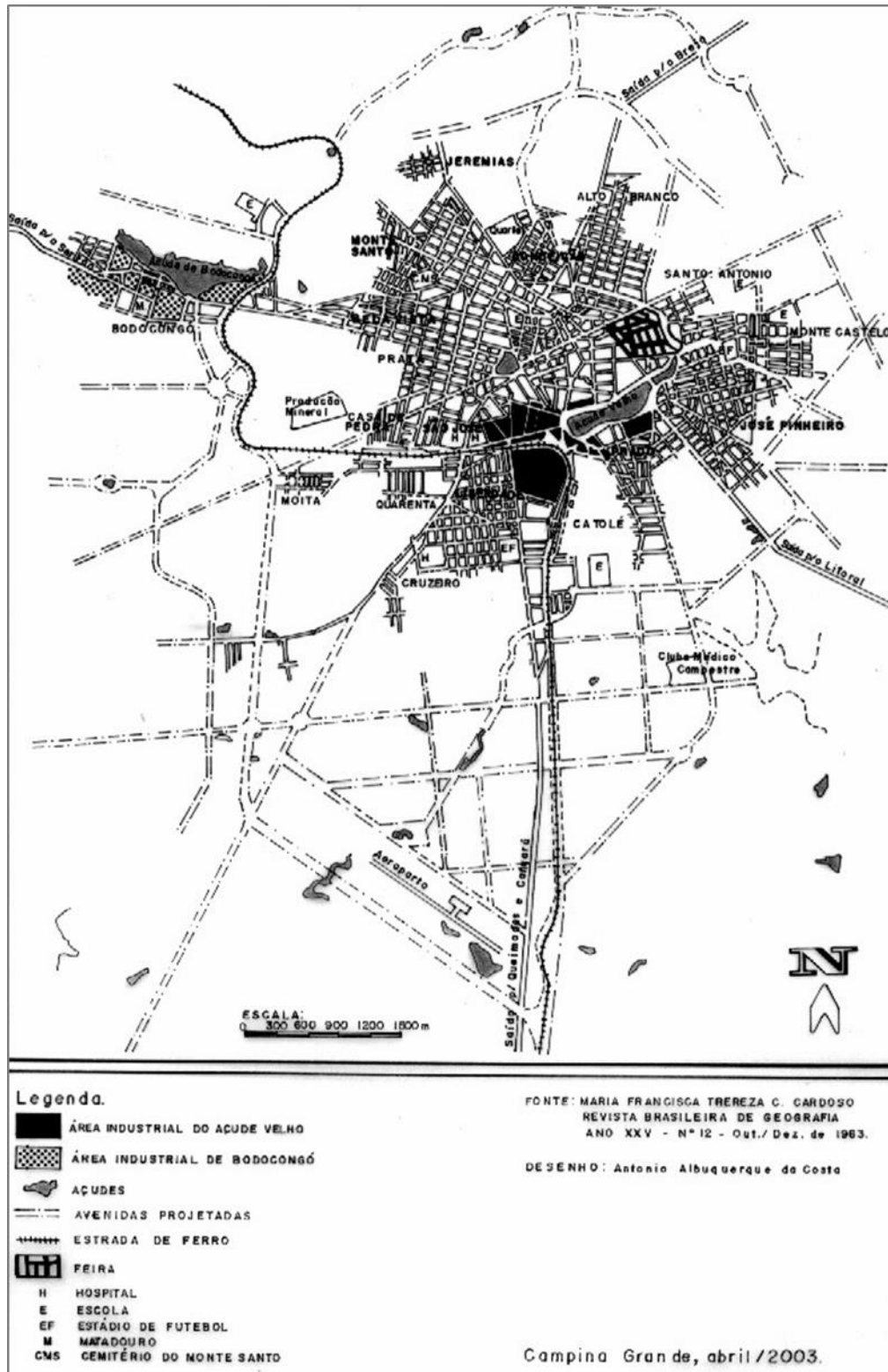
Assim, temos uma reconfiguração na estrutura da cidade - as categorias ocupacionais dirigentes vão para os bairros mais altos do sítio urbano, como o da Prata e o do Centenário e, posteriormente, o Alto Branco, todos ao norte da Avenida Floriano Peixoto que, com a reforma, passou a cortar a cidade no sentido Nordeste-Sudoeste. No mapa que segue, é possível identificar a área central e a periferia pobre, que se expandia no período entre 1940 e 1960. Sobre as reformas e as modificações na área central, no final dos anos de 1930, Sousa (2006, p.92), aponta:

Ruas centrais sujas, bêbados incômodos, algazarras, brigas, roubos, muita gente disputando com carros e caminhões espaços cada vez menores e estreitos e o odor daqueles movimentos começando a se fazer sentir nas narinas das elites e dos administradores municipais. Uma promiscuidade! Vociferavam os letrados. Surgia à ideia da construção de um mercado novo (muito em voga nas cidades brasileiras da época) e o prefeito Bento de Figueiredo decidiu dotar Campina Grande de uma que estivesse à altura, iniciado em 1938. Antes mesmo de estar concluído, a feira foi transferida para suas imediações, em 1941 quando o prefeito da cidade já era Vergniaud Wanderley.

Assim, no final dos anos 1940, começa a haver modificações significativas na cidade, que combinavam elementos externos com os ideais higienistas, com o movimento do cotidiano, do privado, expulsando, tanto por questões de saúde, quanto do que se entendia

como moral, os pobres e desafortunados da área central. Iniciou-se a consolidação de uma perifeira na cidade. O mapa 6, abaixo, mostra onde se concentravam as indústrias no período.

Mapa 6 – Localização das indústrias e expansão da malha da cidade entre 1940 e 1960



1.3 A estruturação da cidade de Campina Grande a partir dos planos políticos nacionais e regionais, entre 1960 e 1980

Neste tópico, analisamos a influência de órgãos como a Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) e os programas criados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), com as modificações na malha urbana da cidade de Campina Grande. Essas políticas, que beneficiavam diretamente indústrias, construtoras e imobiliárias, através dos diversos incentivos fiscais e financeiros, com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), foram os precursores de uma reconfiguração na estrutura espacial da cidade, com destaque para o Programa Nacional de Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM) e o Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA).

No início dos anos 1960, o comércio algodoeiro já dava sinais de estagnação no município de Campina Grande, e o comércio varejista passava por modificações, com a invasão de mercadorias do Centro-sul do país. Essa situação ressaltava a necessidade de ampliar o processo de industrialização na cidade e atrair um maior número de empresas para dar conta da mão de obra crescente de imigrantes que haviam chegado à cidade da zona rural e aos municípios vizinhos e do sertão paraibano, que estavam à margem do processo de urbanização da cidade.

A mão de obra com alguma qualificação era aproveitada nas cidades onde existiam oportunidades de emprego, como é o caso de Campina Grande. O êxodo em direção ao Centro Sul era, em sua grande maioria, de pessoas sem nenhuma qualificação profissional. Segundo dados da Delegacia de Polícia de Campina Grande, que realizou o controle nos veículos que trafegavam para o Sul, de 02 de fevereiro a 18 de dezembro de 1956, nada menos que 5.612 homens válidos embarcaram para o Sudeste. Desses 4.772 eram homens entre 20 e 26 anos, sendo 4.315 agricultores e 457 sem profissão. (SOARES, 1957 apud LIMA, 2004 p. 50).

Nesse período, ainda havia certa hierarquia interurbana, em que os emigrantes buscavam melhores condições de emprego e renda nas cidades de importância regional para, depois, tentar a sorte nas metrópoles do país. Essa estagnação na economia de Campina Grande também pode ser entendida como uma disparidade nacional entre os investimentos privados e públicos realizados na Região Centro-oeste para o Nordeste.

O processo de industrialização, no Nordeste e em Campina Grande, é um indicativo de mudança na política econômica adotada para a região. O I Encontro dos Bispos do Nordeste, ocorrido na cidade de Campina Grande em 1956, na Fundação das Indústrias do Estado da Paraíba (FIEP), foi um importante acontecimento demonstrativo de incentivos a novas

indústrias na cidade. Nesse encontro muitas discursões propostas estavam presentes nos planos do GTDN (Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste), criado em 1957.

O grupo coordenado por Celso Furtado articulava-se diretamente com importantes figuras políticas e industriais da cidade de Campina Grande, e isso repercutiu em melhorias, do ponto de vista econômico e industrial.

A partir de 1950, organizações regionais e ideais desenvolvimentistas passaram a tomar conta dos discursos e dos embates políticos. Políticos tradicionais promulgavam uma continuidade das políticas assistencialistas e mais incentivos financeiros por parte do Governo Federal. Assim, surge uma classe política e industrial contrária e articulada ao GTDN que, posteriormente, tornar-se-ia a SUDENE. Tal grupo político anunciava que o Nordeste e, por conseguinte, Campina Grande, tinham que buscar um processo mais intenso de industrialização e modernização de sua produção. Esse ideário estava fortemente presente na figura do prefeito Elpídio de Almeida.

No ano de 1956, durante a segunda gestão do prefeito Elpídio de Almeida (1955-1959), é criada, pela Prefeitura Municipal de C. Grande, a Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico (COMUDE). Em 1958, juntamente com a inauguração da adutora do açude de boqueirão,¹⁵ cria-se a companhia de saneamento e esgoto (SANESA).¹⁶ Nesse mesmo ano, através da Lei N° 47, de 08 de Agosto de 1958, era concedida a isenção de impostos municipais, pelo prazo de dez anos, às indústrias novas de produtos sem similares que viessem a se instalar no município. (LIMA, 2004, p.66)

Tal ideário desenvolvimentista teve êxito político, durante a década de 1950, e conseguiu articular importantes reformas, como a criação do Distrito Industrial¹⁷. No entanto, o golpe político de 1964 surtiu mudanças importantes no município de Campina Grande, que podem ser simbolizadas pelo afastamento do grupo da SUDENE, coordenado por Celso Furtado, para o qual assumiram pessoas ligadas aos planos do Governo militar. Tal modificação quebra com a fácil articulação que políticos e empresários locais da cidade tinham com a SUDENE. Outro ponto a destacar é que os prefeitos de partidos oposicionistas

¹⁵ O açude de boqueirão foi construído pelo DNOCS. Estava à frente do Estado, no período da construção desse grande reservatório, o governador José Américo de Almeida. Para se ter a real dimensão dessa obra, basta dizer que esse reservatório é, ainda hoje, a principal fonte de abastecimento de água de Campina Grande.

¹⁶ A SANESA foi a primeira sociedade mista de água e esgoto de todo o Brasil e da América do Sul. Seu modelo serviu, posteriormente, para a criação da Companhia de Industrialização de Campina Grande (CINGRA) e da Companhia de Telefonia de Campina Grande (TELINGRA).

¹⁷ O Governador do Estado, Pedro Gondim, através do Decreto N° 3.491, de 31 de dezembro de 1963, estabelece a criação dos Distritos Industriais de João Pessoa e de Campina Grande.

ao Governo militar eram eleitos e buscavam articular medidas de crescimento que se opunham à centralização proposta pelos partidos ligados aos militares e logo sofriam cassações por motivos questionáveis na época. Isso ocorreu primeiro com Newton Rique (prefeito entre 1963 e 1964) e o então deputado, Ronaldo Cunha Lima (1969), que ficou 43 dias como prefeito na época. Portanto, a elite industrial não conseguiu ascender ao poder devido à política centralizadora no País, Campina Grande, aos poucos, foi perdendo o status de capital do trabalho, e seu crescimento econômico foi ultrapassado, na década de 1970, pela capital João Pessoa, o segundo município que mais arrecadava impostos no Estado, até então, quando passou a ser o primeiro.

Os principais avanços, em termos de crescimento econômico e de modernização levados para o espaço urbano de Campina Grande foram realizados de maneira mais contundente antes do período militar, como a instalação da Escola Politécnica de Campina Grande, fundada em 06 de outubro de 1952, pela lei nº. 792, hoje, Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), ou a instalação dos Distritos Industriais. Exceção feita à Universidade Estadual da Paraíba – UEPB, campus Campina Grande, antiga Fundação Universidade Regional do Nordeste (FURNE), fundada durante o regime militar.

O saldo entre a elite conservadora ligada ao governo militar e a elite industrial é que os primeiros parecem ter predominando durante as décadas de 1970 e início dos anos de 1980. De maneira que as reformas e o processo de (re)estruturação da cidade estavam bastante vinculados aos projetos habitacionais. O primeiro deles, implementando pelo governo militar, diz respeito ao PNCCPM, no entanto, além de algumas reformas pontuais, esse projeto se direcionava muito mais para as capitais do que para as cidades médias interioranas, como é o caso de Campina Grande. Além disso, um de seus pontos de destaque é o de fornecer ferramentas para serem atualizações no IPTU, como, por exemplo, o que foi feito nessa época em Campina Grande, com o levantamento aerofotográfico da cidade.

Já o projeto CURA, cujo objetivo era de reduzir a especulação e trazer melhorias sociais, ficou bem aquém disso:

Das áreas escolhidas a mais problemática era, exatamente, o centro da cidade, ponto de partida do projeto. Essa área apresentava elevada concentração populacional, deficiência na área recreativa e paisagística, bem como, numerosos vazios urbanos. Para execução do projeto e suas respectivas obras, foi posto em andamento a desapropriação dos terrenos e o desalojamento da população excedente. (LIMA, 2004, p. 244)

No CURA, deveria haver um plano de aplicação de IPTU progressivo, o que não foi realizado e agravou o processo de periferação da cidade na década de 1980, que saiu de três áreas consideradas favelas para 17. “Os seus efeitos, supostamente ante especulativos, não se fizeram sentir, muito pelo contrário, acelerou-se o processo de valorização especulativa dos terrenos situados em áreas contempladas pelo CURA” (SILVA, 1987, p.34).

Outra significativa intervenção na questão da habitação foi o Programa de Erradicação de Sub-habitação - PROMORAR, com o objetivo de amenizar o déficit habitacional das cidades, que, em 1984, era de mais 20.000 habitações em Campina Grande. Segundo Iranise Silva (1987, p. 66),

O PROMORAR de Campina Grande planejou a urbanização de favelas (aprovada pelo BNH em 1981) em duas das dezessete áreas faveladas da cidade. Na Pedreira do Catolé, uma favela incrustada numa área nobre do bairro do Catolé, para a qual o projeto municipal de urbanização previa: a distribuição inicial de 500 títulos de propriedade, a construção de 117 novas unidades residenciais, a realização de 4000 ampliações e/ou melhoramentos, além da urbanização da área.

A autora destaca, para a década de 1980, o Bairro do Catolé como uma área nobre, o que demonstra que, possivelmente, a escolha da área da Pedreira do Catolé não foi aleatória, porquanto era utilizada para depositar entulhos e lixo na cidade, como forma de encobrir as crateras feitas pela antiga pedreira. A foto 3, abaixo, ilustra a precária condição da área. Com as melhorias promovidas nessa área, das 628 habitações existentes na área, apenas 44 foram construídas pelo programa PROMORAR, e quase toda a população foi expulsa para outras áreas. Além disso, as habitações construídas foram vendidas por preços menores pelo Estado aos moradores cadastrados.

Foto 3: Favela Pedreira do Catolé em 1980



Fonte: Jornal da Borborema de 18/12/1980, retirado de Iranise Silva (1987, p.129)

No período de 1960 a 1980, não houve melhoria da qualidade de vida para a maioria da população carente da cidade de Campina Grande. Isso se deve às ações das políticas públicas de entender a pobreza e a periferização das cidades como uma questão demográfica, ou de simples desequilíbrios nos investimentos. O problema era e ainda é de ordem política e social. Esses processos se intensificaram devido à maneira como os possuidores dos meios de produção se apropriavam das melhorias promovidas pelo Estado, e as medidas mitigadoras, como o IPTU progressivo, foram adiadas, em benefício das elites de especuladores e industriais da cidade.

No mapa 7, que segue, vê-se como a malha urbana cresce na direção Sul e Sudeste, e ao Norte se tem a conformação do Bairro das Nações. Nessa época, além das melhorias de infraestrutura do Projeto CURA e da construção de algumas casas na Favela Pedreira do Catolé, no Bairro do Catolé, construíram-se “1200 casas populares nos conjuntos Sandra Cavalcante, Castelo Branco e Jardim Paulistano” (LIMA, 2004, p.144). Assim, a cidade expandiu com os planos habitacionais do Governo Militar, e sua execução considerava os interesses da elite local. (Mapa 7)

Mapa 7 – Malha urbana de Campina Grande em 1980



Fonte: Francisco E. Porto (2007, p. 77)

1.4 O processo de urbanização da cidade média de Campina Grande

A urbanização pode ser compreendida, em termos demográficos, como a predominância da população da cidade sobre a do campo, ou seja, quando a taxa de urbanização ultrapassa os 50%. No entanto, tal dado é incompleto para identificar esse complexo processo. Os processos envolvidos no urbano nos dão parâmetros mais confiáveis, como a dinâmica populacional promovida pela feira, a industrialização e sua atração de mão de obra e o crescimento de serviços que ocorrem com a implantação de universidades e a ampliação do sistema de saúde. Tais elementos intensificam a vida urbana e transformam a cidade. No entanto, essa dinâmica nem sempre é refletida em termos populacionais ou crescimento da malha urbana.

Ressaltamos que, embora a expansão da malha e o crescimento populacional sejam dados relevantes, é necessária uma reformulação para se delimitar a área urbana, ou seja, a cidade e, por conseguinte, definir a cidade em local, regional, média e metrópole. Considerando a análise do processo de urbanização de Campina Grande, à luz de aspectos quantitativos ou qualitativos, podemos considerá-la como uma importante cidade média do interior do Nordeste. Acerca do conceito de cidade média, Maia (2006), esclarece.

Muito embora apresentem indicadores semelhantes aos que tanto caracterizam as metrópoles, entre esses, a descentralização, a verticalização, a criação de loteamentos e condomínios fechados, a transformação de espaços rurais em áreas urbanas (primeira ocupação), o rearranjo de usos de bairro e a estratificação do uso do espaço urbano; por outro, mostra diferenças quantitativas (número de habitantes, fluxo de automóveis, indicadores sociais e econômicos, etc.) e qualitativas, como a vida urbana e a vida cotidiana nessas cidades. (MAIA, 2006, p.162)

Há que se enfatizar que, devido às perspectivas - tanto qualitativas quanto quantitativas - que envolvem elementos globais e regionais, como a construção de estradas e de ferrovias, a atração populacional, a implantação de serviços, as mudanças na vida cotidiana, a acessibilidade e o tempo dos trajetos do dia a dia, considera-se Campina Grande uma cidade média, que passa um intenso processo de urbanização desde 1907, com a chegada do trem. E não são apenas a paisagem e a intensificação das construções que definem a urbanização da cidade de Campina Grande, aspectos de fácil constatação. Na tabela 2, identificam-se as alterações na dinâmica populacional do município da década de 1950 até 2010.

Tabela 2 – Crescimento anual da população total e urbana em Campina Grande – PB

Ano	População do município	TGCA* da população do município	População urbana	TGCA* da população urbana	Taxa de urbanização	População rural
1950 ¹	173.206	-	81.332	-	46,95	91.874
1960 ¹	207.445	1,8 %	126.274	4,5%	60,87	81.171
1970	195.303	-0,6%	167.335	2,86%	85,68	27.968
1980	247.827	2,41%	228.182	3,15%	92,07	19.645
1991	326.307	2,53%	307.468	2,75%	94,23	18.839
2000	355.331	0,95%	337.484	1,04%	94,98	17.847
2010	385.213	0,81%	367.209	0,85%	95,33	18.004

Fonte: IBGE – SIDRA - Tabela 202, Org. Leonardo B. Costa

1- Dados retirados de Damiano Lima (2004)

*Taxa Geométrica de Crescimento anual calculada a partir da fórmula:

$$r(\% \text{ a.a.}) = \left[\left(\sqrt[n]{\frac{X''_t}{X''_0}} \right) - 1 \right] \cdot 100$$

A tabela 2 mostra que, durante todo o período de 1950 a 2010, as taxas da população urbana cresceram mais do que as da população total, embora, ainda na década de 1950, grande parte da população da cidade estivesse vivendo no campo. Em relação as que residiam na cidade, tal tendência logo se inverte nas décadas seguintes, fato conectado com a estagnação da produção do algodão e o crescimento do comércio na cidade. Quanto à população economicamente ativa, predominou, até o final da década de 1980, uma população empregada em atividades do setor primário¹⁸ no município, no entanto, historicamente, essas atividades são articuladas com as feiras que ocorriam semanalmente no espaço da cidade e que atraíam pessoas dos municípios próximos.

Já entre a década de 1960 e a de 1970, houve uma perda significativa da população rural, o que não se deve a fatores econômicos, mas à perda de território administrativo que o município teve nesse período. Lima (2004, p.161) assevera que “a forte diminuição da população rural nesse período se deu devido às emancipações de três distritos, o que diminuiu a área do município de 2.510 km², para 970 km²”. Foram criados os municípios de Queimadas (ex-Tataguassu), em 1961, Lagoa Seca, em 1964, e Massaranduba, em 1965. Tal processo de criação de municípios foi restringido pelo Governo Militar nos anos seguintes.

¹⁸ De acordo com o Censo Agropecuário do IBGE, e o Comercial e Industrial do Estado da Paraíba, em 1950, a população economicamente ativa, no setor primário, era de 67.266 e declinou, em 1980, para 8.077. Já no setor secundário, essa população saiu de 2.163, em 1950, para 8.821, em 1980, e o terciário vai de 2.497, em 1950, para 3.940, em 1980.

Ressaltamos que a população rural do município declinou na década seguinte, entre 1970 e 1980. Essa explicação está atrelada ao êxodo rural, verificado pela diminuição da população economicamente ativa no setor primário, e desde então de 1980 para cá, essa população rural não teve grandes alterações em termos numéricos.

É notório o acréscimo populacional entre as décadas de 1970 e 1980, que se deve ao êxodo rural, porém, mais ainda, à falta de planejamento e de recursos por parte do Estado para manter as famílias no campo. O Governo militar enxergava as cidades médias do Nordeste como barreiras populacionais que deveriam atrair e manter a população excedente que não conseguia se sustentar no campo, impedindo que essas pessoas migrassem para as metrópoles. “Dentro dessa nova política, alguns municípios, estrategicamente escolhidos, deveriam ser aparelhados, de forma a tornarem-se barreiras de contenção da migração para os centros maiores” (LIMA, 2004, p.213). Essa forma de pensar a cidade de maneira hierárquica não só foi equivocada como promoveu a ampliação das áreas periféricas pobres nas grandes e médias cidades do Brasil.

Para o período atual, de 1991 a 2010, houve uma diminuição da TGCA, no entanto, a população continua crescendo mais, em padrões muito menos significativos, em relação aos períodos anteriores, tendo como principais elementos estruturantes da cidade ligados ao setor de serviços.

O processo de industrialização interfere muito no crescimento da cidade, pela própria capacidade de atrair e modificar esse espaço. No entanto, a urbanização, em determinado momento, passa a controlar a organização da cidade, sobrepondo-se às influências que a indústria orientou no passado. Henri Lefebvre ilustra esse processo ao dizer:

Geralmente, representa-se a urbanização como uma consequência da industrialização, fenômeno dominante. A cidade ou a aglomeração (megalópoles) entram, por conseguinte, no exame do processo de industrialização, e o espaço urbano entra no espaço do planejamento geral. [...] A inversão da perspectiva consiste justamente em considerar a industrialização como uma etapa da urbanização, como um momento, um intermediário, um instrumento. De maneira que no duplo processo (industrialização – urbanização) o segundo torna-se dominante após um período no qual o primeiro prevalecia. (LEFEBVRE, 2008, p. 126).

Essa inversão de perspectiva diverge de Castells (1983), que atribui à organização do espaço urbano uma linguagem e uma análise fortemente ligada ao espaço industrial. Para ele, “quanto maior a taxa de crescimento industrial (capitalista), mais intenso é o crescimento urbano, maior é a tendência à concentração em grandes aglomerações e maior é a penúria de moradias como

também a deterioração do patrimônio imobiliário” (CASTELLS, 1983, p.187). Henri Lefebvre tenta, de certa forma, superar a ideia de que a produção do urbano e sua intensificação estejam ligadas, principalmente, à industrialização, embora não negue a importância do processo industrial no crescimento e na expansão da cidade. Porém, em determinado momento histórico, o urbano passa a comandar e a orientar a estruturação e o crescimento das cidades. De maneira que entendemos o processo de segregação, em Campina Grande, relacionado ao processo de valorização desigual dos espaços, que são fortemente ligados à especulação e aos agentes do setor imobiliário, sujeitos que surgem atrelados à lógica de produção da cidade e do urbano.

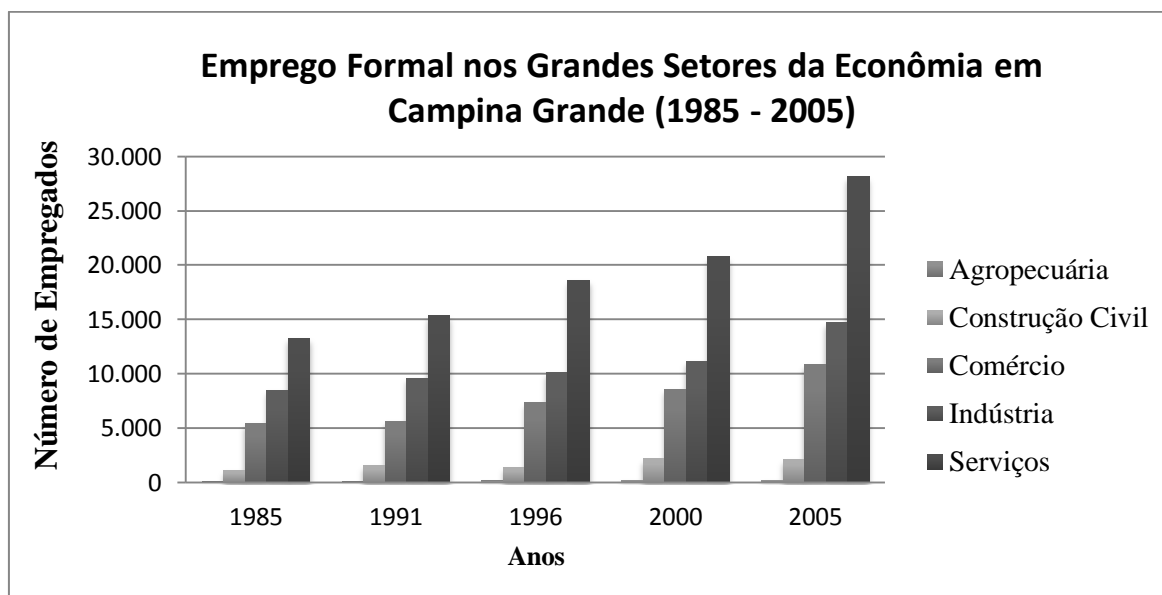
Um dado prático que permite tal constatação está nos setores da economia. A tabela 3, abaixo, mostra como, há muito tempo, o número de empregados no setor de serviços superou os da indústria, além de um gradual aumento no número de empregos na construção civil. Nesse sentido, concordo com Villaça (2001, p. 42), quando refere que “não é o processo de produção, e sim, o de consumo que mais interessa ao espaço intra-urbano”.

Tabela 3: Distribuição dos empregos formais em Campina Grande por setores e ramos da atividade econômica (1985 – 2005)

Setores/anos	1985	1991	1996	2000	2005
Agropecuária	61	58	144	194	227
Construção civil	1.128	1.579	1.366	2.166	2.099
Comércio	5.470	5.639	7.401	8.558	10.823
Indústria	8.500	9.574	10.115	11.161	14.704
Serviços	13.257	15.351	18.637	20.760	28.138
Ignorado	133	2.596	129	–	–

Fonte: MTE - Relação Anual das Informações Sociais de 1985, 1991, 1996, 2000 e 2005. Retirado de Alves e Silva Júnior (2009).

Gráfico 1:



Fonte: Dados organizados a partir da tabela 3.

Vê-se, então, que o setor de serviços predomina em todo o período aqui analisado e vem em franco crescimento com o passar dos anos. Essa perspectiva também tem grande importância quando se pensa na centralidade regional a partir de dados como educação e saúde, como bem aponta Araújo (2012). Assim, o setor de serviços passou da importância de 46,4%, em 1985, para 50,3%, em 2005. Já o setor comercial, apesar de ter uma importância histórica na cidade de Campina Grande, fica em terceiro lugar entre os grandes setores da economia, representando 19,3% dos empregos na economia formal, em 2005, atrás do setor industrial, que continua sendo importante e é o segundo que mais emprega durante todo o período.

A dinamização do setor comercial campinense decorreu da chegada dos produtos da Região Sudeste, então mais baratos e modernos, provenientes do processo de integração nacional, e os comerciantes sentem a necessidade de diversificar seus produtos para continuarem no mercado. Nesse contexto, o município começa a ter uma economia muito mais ligada ao setor terciário, na medida em que a indústria que surgia em Campina implicava uma consequente geração de serviços. Para Santos (2009, p. 255), “nas cidades, a produção não é mais ação do trabalho sobre a natureza, mas do trabalho sobre o trabalho”.

Assim, a cidade toma novos contornos em relação aos períodos anteriores, que apresentamos aqui resumidamente, visando resgatar os principais fatos responsáveis pelo

processo de segregação e a conformação de um modelo centro-periferia a ser mais bem analisado nos capítulos que seguem.

Aqui, apresentamos os motivos sociais e econômicos para a desconcentração das indústrias implementadas na cidade e sua intensificação entre os anos de 1907, com a chegada da ferrovia, até os anos de 1960. A partir de então, houve uma interrupção no ritmo de crescimento, devido a questões políticas de contexto nacional. Até então, Campina Grande, em termos econômicos, arrecadava mais do que a capital, João Pessoa, ao que se deve também a sua forte interação com Recife – PE. Essas indústrias migraram nos anos de 1960 e deixaram as proximidades do centro e do Bairro São José. Hoje, ficam no distrito industrial, na área periférica da cidade, às margens da alça sudoeste¹⁹. Como afirma Corrêa (2010), as indústrias foram as primeiras a abandonar as áreas centrais no processo de desconcentração, (Mapa 8).

O Bairro da Prata, que abrigou a elite da cidade, hoje passa por transformações cada vez mais evidentes e se configura como um eixo especializado de serviços relacionados à saúde, que antes tinham suas instalações concentradas na área central.

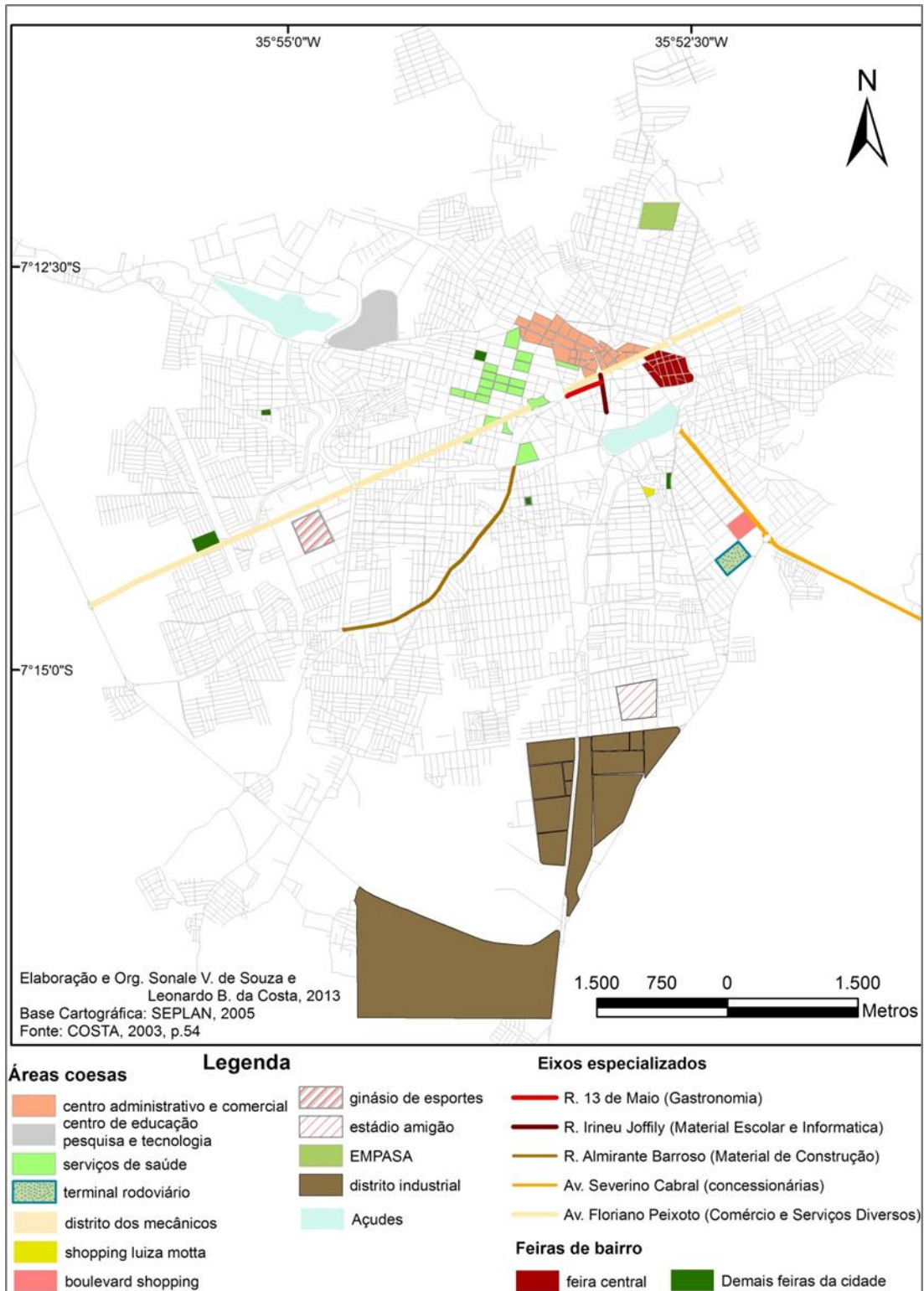
Quanto a empreendimentos como o “O Shopping Luiza Motta, também no Bairro do Catolé, por se tratar de um shopping de fábrica, não teve o mesmo ‘glamour’ que o Shopping Iguatemi” (COSTA, 2003, p. 65). O Shopping Boulevard (antigo Iguatemi) foi instalado no final de 1999 e é o único shopping da cidade, considerando-se os critérios para definir tal empreendimento. No entanto, não desconcentrou o comércio nem os serviços que prejudicassem a dinâmica da área central, mas a intensificou.

Campina Grande passou por várias transformações, mas também muita coisa permaneceu, entre elas, a antiga área central, que mantém forte atração, não apenas do ponto de vista intraurbano, mas também interurbano. Destacamos que o centro tradicional da cidade e as antigas ruas, como a Marquês do Herval, a Venâncio Neiva e a Maciel Pinheiro, mantêm forte dinâmica relacionada ao comércio formal e ao informal, bancos e alguns serviços de saúde e odontológicos que se utilizam dos antigos prédios da área central.

¹⁹ A Alça Sudoeste é uma via rodoviária criada com o intuito de agilizar o tráfego de veículos vindos do litoral paraibano e do agreste pernambucano. Essa estrada, com cerca de 12 km de extensão, margeia a cidade de Campina Grande e une a rodovia BR104 (sul) à BR230 (oeste).

Em relação ao poder administrativo, também se mantém na área central, com exceção da Secretaria de Planejamento, localizada no Bairro Santo Antônio, e o setor jurídico, na Estação Velha. O mapa abaixo apresenta essa espacialização.

Mapa 8: Desconcentração das atividades urbanas em Campina Grande



Nesse mapa, também se observam as instalações da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e da Fundação de Apoio à Pesquisa (FAPESQ).

Já em relação à questão das construções de moradias, há três aspectos que influenciam a estrutura da cidade em estudo. O primeiro diz respeito às áreas que vêm tendo um crescimento vertical, voltado, de maneira geral, para as camadas de maior renda da cidade, concentrando-se, ainda, na área central e em seus arredores, mais precisamente, nos Bairros da Prata, Alto Branco, Bela Vista, Jardim Tavares, Catolé e Mirante. O segundo se refere ao crescimento horizontal que, segundo revelam os dados, concentra-se em bairros periféricos²⁰, como Malvinas, Cruzeiro, Três Irmãs e Cidades, que vêm atraindo, cada vez mais, a classe média da cidade. O terceiro envolve as construções de conjuntos habitacionais, que se espacializam de modo não homogêneo na periferia geométrica da cidade. Este último, apesar de fazer parte do processo, não se destaca neste estudo, pois estamos trabalhando com os empreendimentos lançados pelo mercado imobiliário, e não, com os construídos diretamente pelo Estado.

Destacamos, ainda, que a periferização da cidade não é mais feita por meio de reformas urbanísticas, como no passado, visto que a própria valorização dos espaços e a verticalização vêm modificando a estrutura e o cotidiano das pessoas na cidade. Até nos bairros ocupados pelas camadas de menor renda, os preços cobrados pelos terrenos vêm aumentando, devido à localização. O que verificaremos no capítulo que segue, através do mapa da inclusão/exclusão social.

²⁰ A palavra periférico é empregada aqui para revelar dois sentidos: o sentido geométrico de periferia e o sentido das camadas de renda, ou seja, que indica que o lugar é habitado por uma periferia pobre.

CAPÍTULO 2 - A ESTRUTURA DA CIDADE DE CAMPINA GRANDE DE 2000 A 2010

As condições materiais constituem aspecto relevante na valorização diferencial de uma cidade. Infraestruturas como água encanada, coleta de lixo, rede de esgoto, embora sejam bem difundidas nas cidades brasileiras médias e grandes não atingem todas as suas áreas. Há espaços que se mantêm à margem de tais melhorias, e acaba sendo ocupada pela população de menor poder aquisitivo que não pode pagar os locais de boa infraestrutura ou espera anos por esses benefícios, depois da compra do imóvel em locais desfavoráveis.

Esses aspectos gerais são agravados por fatores como a especulação imobiliária, por meio da qual os agentes imobiliários compram terrenos mais baratos e carentes de infraestrutura, apostando numa “valorização” futura. Isso faz com que se consolide uma periferia pobre mais distante das áreas centrais ou em outros eixos de crescimento da cidade onde não se vislumbra uma possível “valorização”.

Esse tipo de especulação dá aos agentes do setor imobiliário das cidades certo controle do processo de crescimento e estruturação da cidade, embora, como já falado, outros sujeitos e fatores influenciem esse processo, fazendo com que essa atividade especulativa denote certo nível de incerteza, e os lucros planejados não se realizem. Outros elementos do nível global e modernizadores podem modificar ou intensificar o processo de valorização dos espaços na cidade. Os supermercados, os shopping centers, as agências bancárias e os loteamentos fechados horizontais e verticais, localizados no espaço urbano, podem ser apropriados pelas estratégias do mercado imobiliário e participam ativamente da estruturação da cidade. Essas novas formas de habitat e de consumir na cidade são um importante elemento para a valorização de determinadas áreas e podem alterar as estratégias do mercado imobiliário.

Embora seja difícil determinar até que ponto o mercado imobiliário promove uma “valorização” e até que ponto ele se apodera desse processo promovido por outros setores da economia, incluindo-se, aqui, o Estado, tentamos revelar uma relação entre essas novas formas de habitação e de consumo na cidade e a qualidade do espaço urbano e a ação dos agentes imobiliários na cidade de Campina Grande.

2.1 Configuração da estrutura urbana atual: a qualidade dos espaços construídos

Falar que determinada localidade é de melhor qualidade do que outra é uma ideia vaga. Portanto, é necessário estabelecer o que realmente é melhor e onde é melhor, para isso estabelecemos reduções conceituais e empíricas para evidenciar uma comparação entre os espaços da cidade, que possuem condições adequadas de infraestrutura e boa acessibilidade ao comércio e aos serviços, levando em consideração os objetivos desta pesquisa - revelar a estruturação da cidade tendo como mediação os agentes imobiliários.

Para auxiliar a análise, empregamos o recurso do mapa da inclusão/exclusão social. Uma síntese estatística gerada a partir dos dados fornecidos pelos censos demográficos do IBGE para os anos de 2000 e 2010 e analisados no nível dos setores censitários estabelecidos. Elencamos para tal comparação as seguintes variáveis gerais: os responsáveis por domicílios alfabetizados e não alfabetizados, a infraestrutura que contempla os dados referentes ao domicílio ligado ou não à rede geral de água e esgoto e se é feito coleta de lixo, a densidade habitacional por domicílio e a renda dos responsáveis por domicílio.

Como foi dito na apresentação, o mapa da inclusão/exclusão social tem como objetivo geral evidenciar os locais onde haja melhor qualidade de vida. As respectivas variáveis foram classificadas em uma escala numérica que varia de -1 (menos um) até 0 (zero), para os setores censitários classificados em situação de exclusão, portanto, de baixa qualidade de vida, com exceção do zero, que representaria o Padrão de Referência de Inclusão (PRI), acima do qual o domicílio seria considerado como de inclusão e classificado de 0,1 até 1, para cada variável. Portanto a PRI é o valor previamente estabelecido.

Consideramos na variável renda como sendo de dois salários, o domicílio acima dessa remuneração, estará em situação de inclusão e abaixo, em situação de exclusão. No fim tem-se uma síntese desses dados considerando os setores com os piores e os melhores índices, a análise isolada de cada variável nos esclarece como foi elaborada tal metodologia.

Tabela 4 - Domicílios particulares permanentes e a infraestrutura - Campina Grande, 2000

Tipo de abastecimento de água	Número	%
Rede geral de água	84.422	93,93
Poço ou nascente (na propriedade)	1.096	1,22
Outra forma	4.363	4,85
Total	89.881	100
Tipo de esgotamento sanitário	Número	%
Rede geral de esgoto ou pluvial	60.673	67,5
Fossa séptica	9.849	10,96
Fossa rudimentar	10.091	11,23
Vala	2.977	3,31
Rio, lago ou mar	1.222	1,36
Outro escoadouro	1.418	1,58
Não tinham banheiro ou sanitário	3.651	4,06
Total	89.881	100
Tipo do destino do Lixo	Número	%
Coletado	81.646	90,84
Coletado por serviço de limpeza	79.974	88,98
Coletado em caçamba de serviço de limpeza	1.672	1,86
Queimado (na propriedade)	2.366	2,63
Enterrado (na propriedade)	317	0,35
Jogado em terreno baldio ou logradouro	4.959	5,52
Jogado em rio, lago ou mar	308	0,34
Outro destino	285	0,32
Total	89.881	100

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2000 – SIDRA, Tabelas 1.442, 1437, 1.439. Org. Leonardo Barboza da Costa, 2013.

Com base nos dados das tabelas 4 e 5, consideramos como setores de inclusão o abastecimento de água, o esgoto ligado à rede geral e a coleta de lixo de algum tipo. O município de Campina Grande apresentava uma infraestrutura bem distribuída, no entanto, a de sua periferia geométrica, em 2000, era deficiente. Anteriormente ao ano 2000, áreas consideradas nobres, como o Bairro Mirante, ou algumas partes do Bairro Catolé não tinham uma boa infraestrutura. Mesmo assim, passavam por intenso processo de “valorização”.

Esses bairros citados consolidaram tal potencial imobiliário com a construção do primeiro shopping centers aos moldes desse tipo de empreendimento, com grandes espaços internos, estacionamento próprio e lojas-âncora. A melhoria da infraestrutura no município pode ser observada na tabela que segue.

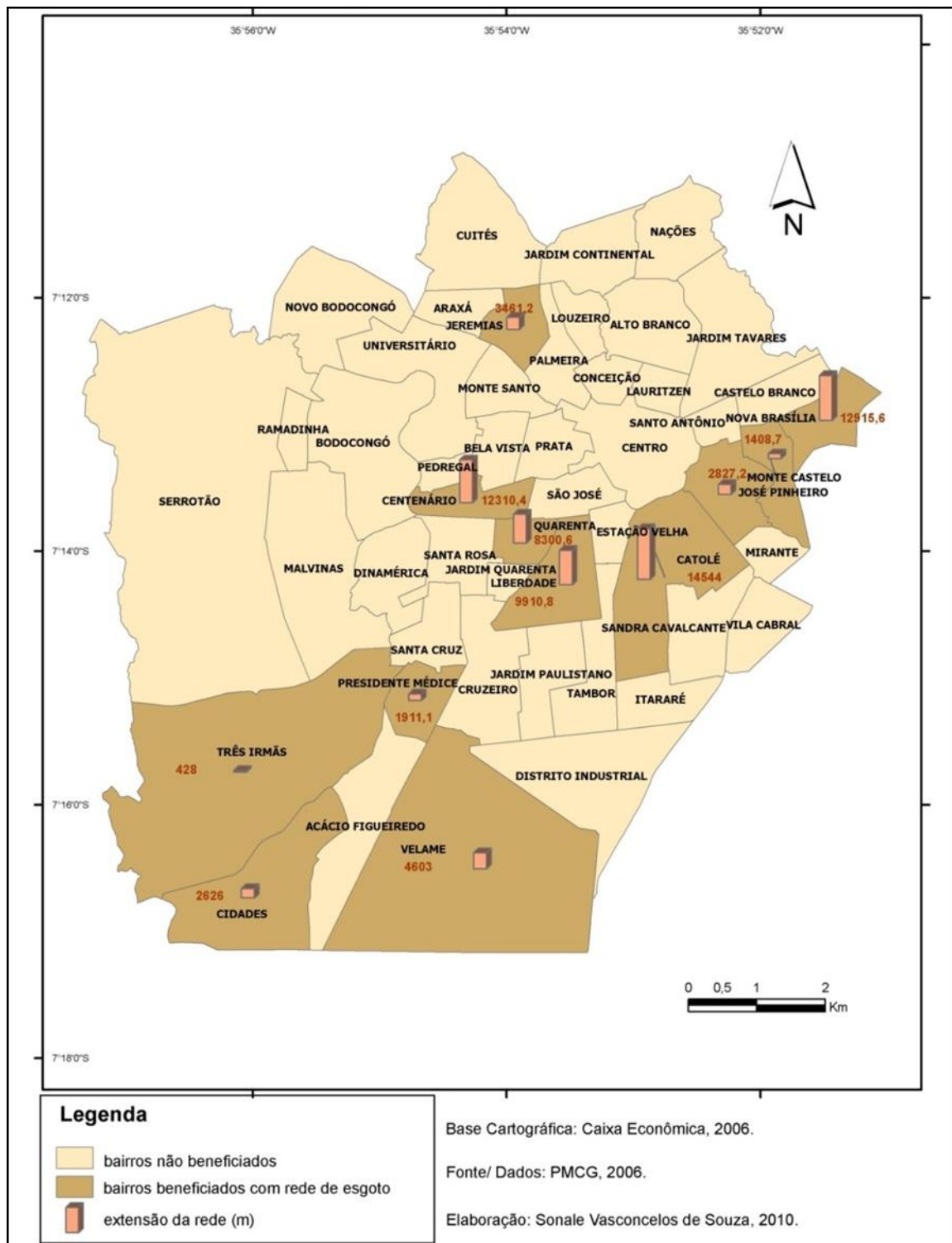
Tabela 5 – Domicílios particulares permanentes e sua infraestrutura - Campina Grande, 2010

Tipo de abastecimento de água	Número	%
Rede geral de distribuição	109.343	97,76
Poço ou nascente na propriedade	123	0,11
Outra forma	2.386	2,13
Total	111.852	100
Tipo de esgotamento sanitário	Número	%
Rede geral de esgoto ou pluvial	88.833	79,42
Fossa séptica	6.045	5,40
Fossa rudimentar	9.054	8,09
Vala	4.015	3,59
Rio, lago ou mar	1.182	1,06
Outro tipo	1.976	1,77
Não tinham	747	0,67
Total	111.852	100
Tipo do destino do lixo	Número	%
Coletado	106.077	94,8369
Coletado por serviço de limpeza	104.234	93,1892
Coletado em caçamba de serviço de limpeza	1.843	1,64771
Queimado (na propriedade)	3.646	3,25966
Enterrado (na propriedade)	117	0,1046
Jogado em terreno baldio ou logradouro	1.670	1,49304
Jogado em rio, lago ou mar	77	0,06884
Outro destino	265	0,23692
Total	111.852	100

Fonte: IBGE – Censo demográfico 2010 – SIDRA, Tabela 3.157, 1.324, 1.395. Org. Leonardo Barboza da Costa, 2013.

Segundo os dados do IBGE, não houve apenas um aumento no número de domicílios permanentes nos últimos dez anos (21.944 domicílios a mais), mas também na rede de água e esgoto que atende a esses domicílios. No entanto, tais melhorias parecem ter seguido setores de crescimento específicos da cidade, visto que não atingiram todas as áreas carentes desses recursos básicos, e grande parte da população pobre e geometricamente periférica continuou com déficits acentuados desses recursos, principalmente as comunidades e as favelas localizadas ao norte e noroeste da cidade. No mapa que segue, veem-se os setores da cidade que foram beneficiados com a rede de esgoto entre 1997 e 2000. Nota-se que tal expansão da rede de esgoto se manteve praticamente para as mesmas localizações.

Mapa 9: Ampliação da rede de esgoto entre 1997 e 2000 - Campina Grande – PB



A rede de esgoto foi a que teve o maior número de ampliações. No ano de 2000, chegava a apenas 67,5% dos domicílios particulares permanentes, e em 2010, passou a atender a 79,42% dos domicílios em Campina Grande. Assim como as outras variáveis de

coleta de lixo e abastecimento de água pela rede geral, que atendem hoje a um número maior de domicílios e em áreas onde antes do ano de 2010 tais serviços não existiam.

Podemos afirmar que o Bairro Catolé foi onde se concentraram os investimentos na rede de esgoto, com uma ampliação da rede da ordem de 14.544 metros de extensão. Logo após o ano 2000, tais melhorias também avançam para o Bairro Mirante. Nesse período, também começa a se intensificar a verticalização nessa área, como veremos adiante neste capítulo. Ver tabela 6 abaixo.

Tabela 6: Bairros beneficiados com a rede de esgoto entre 1997 e 2000 – Campina Grande, PB

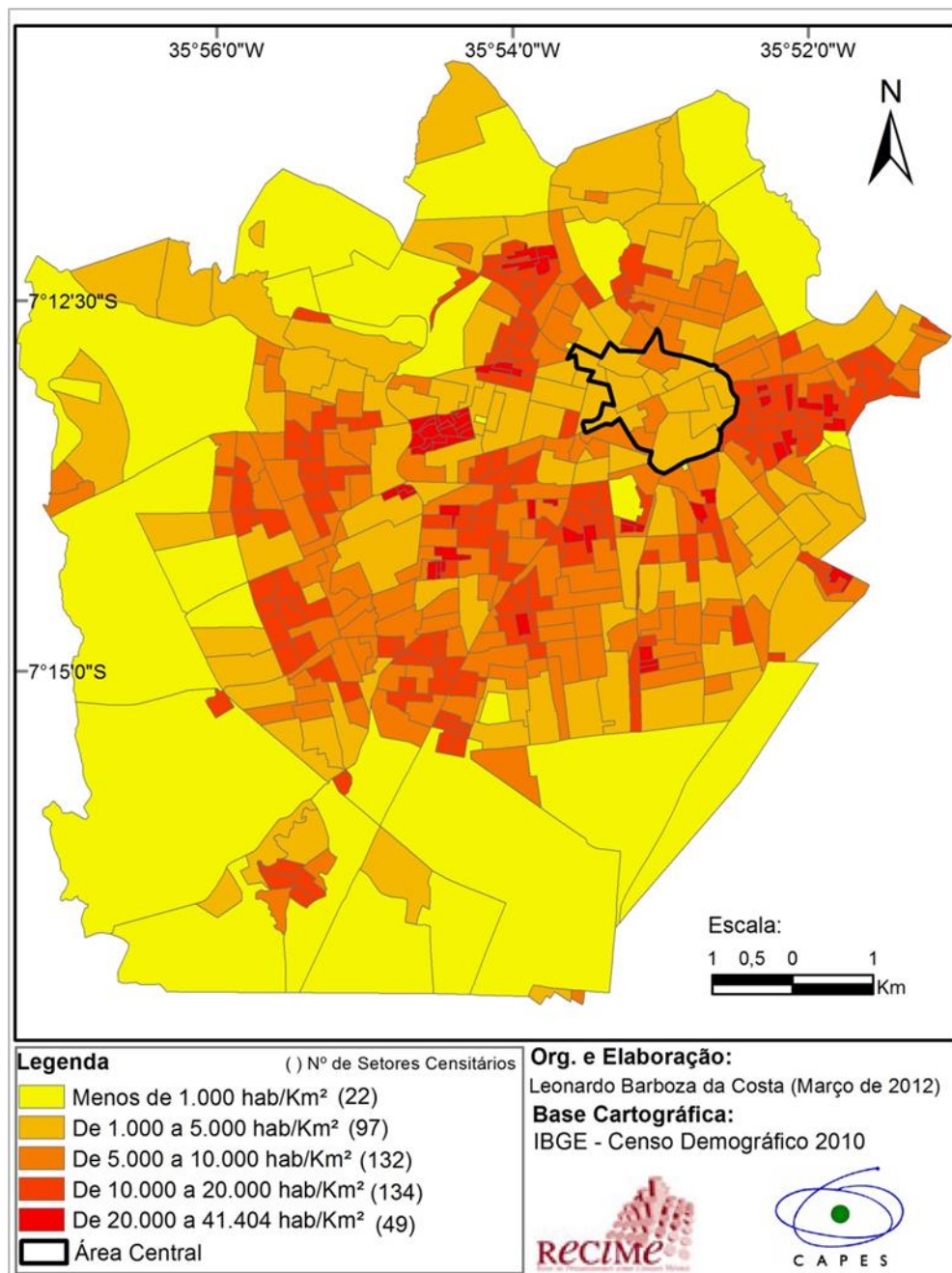
Bairro	Extensão da rede (m)
Católé	12.771
Católé – invasão do Tambor	1.773
Centenário	12.310,40
Cidades	2.626
Jeremias	3.461,20
José Pinheiro	2.827,2
Liberdade	9.910,8
Monte Castelo	1.408,7
Nova Brasília	10.059,6
Nova Brasília – Jardim América	2.856
Presidente Médici	1.911,10
Quarenta	8.300,6
Três Irmãs - Pelada	428
Velame – Jardim Borborema III	3.435
Velame – Lot. Austro França Costa	1.168
Total	75.246,60

Fonte: PMCG, 2006; Diagnóstico do setor habitacional, 2009

Outro ponto de grande importância quanto à qualidade do espaço construído é a densidade habitacional. Mesmo que, o crescimento populacional da cidade tenha desacelerado, como vimos no capítulo 1, isso não significa que houve um bom equilíbrio da

distribuição da população entre as áreas da cidade, nem que os eixos em que se verifica mais crescimento populacional também sejam os que mais recebam melhorias, porquanto os dados secundários e os trabalhos de campo realizados na cidade têm nos mostrado que há um descompasso entre as áreas de maior densidade demográfica na cidade e as melhorias promovidas de infraestrutura pelo poder público, como ilustra o mapa 10:

Mapa 10 – Densidade demográfica por setor censitário em 2010: Campina Grande - PB



Mesmo que áreas com grande adensamento demográfico, como os Bairros José Pinheiro, Monte Castelo e Nova Brasília, tenham recebido melhorias de infraestrutura, favelas e ocupações ao norte da cidade, como a Favela Araxá, continuam desprovidas de tais melhorias, exceção feita ao Conjunto Habitacional Araxá, construído ao redor da favela.²¹

Observando o crescimento nos bairros da cidade, é possível verificar mudanças importantes, tanto do ponto de vista quantitativo quanto qualitativo, na configuração da cidade atual.

Os dados apontam um processo de descentralização das habitações entre os anos de 1991 e 2010, e as áreas da periferia geométrica tiveram o número populacional ampliado. Analisando os mapas 11 e 12, abaixo, vemos que os bairros que perderam população estão justamente ao redor da área central. Todos os bairros a leste e a oeste do centro perderam população²². Isso, de acordo com Diniz (2004), está ligado à instalação do shopping no Catolé, onde a “presença desses empreendimentos resultará em algumas transformações espaciais no bairro de José Pinheiro, que assiste passivamente à remoção de muitas residências situadas próximas a esse novo eixo comercial, ocasionando a diminuição da sua população” (DINIZ, 2004, p.47). Essa migração acontece por meio da venda de casas das pessoas de menor poder aquisitivo que veem mudanças significativas no bairro e na forma de consumir.

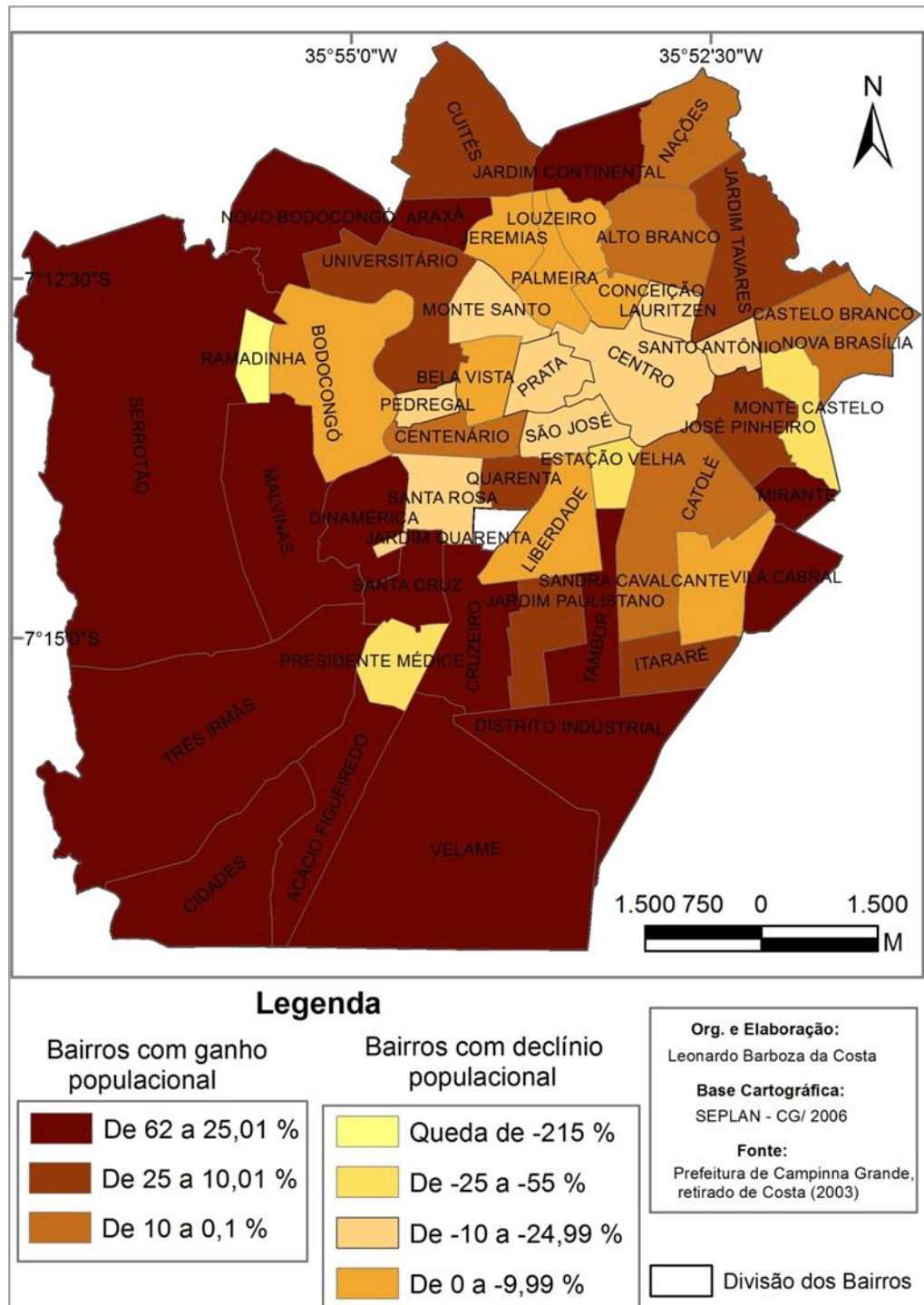
Já os bairros que tem grandes áreas sem construção e passam a ser procurados pelo mercado imobiliário para serem verticalizados, devido à valorização do espaço apresentam grande ganho populacional, como é o caso dos Bairros do Catolé, Mirante e Alto Branco. Em outras áreas, a população tem aumentado por causa do lançamento de loteamentos onde grande contingente de casas vem sendo construído juntamente com edifícios de pequeno porte com até cinco andares e da construção de conjuntos habitacionais.

Os dados apresentados no mapa 12 são reflexos da instalação de loteamentos nos Bairros do Itararé, de Dinamérica e do Distrito Industrial, cuja população teve um aumento acima de 25%, entre 2000 e 2010. Já nos Bairros de Velame, de Três Irmãs, do Araxá e de Nova Brasília, esse aumento está ligado à instalação dos conjuntos habitacionais.

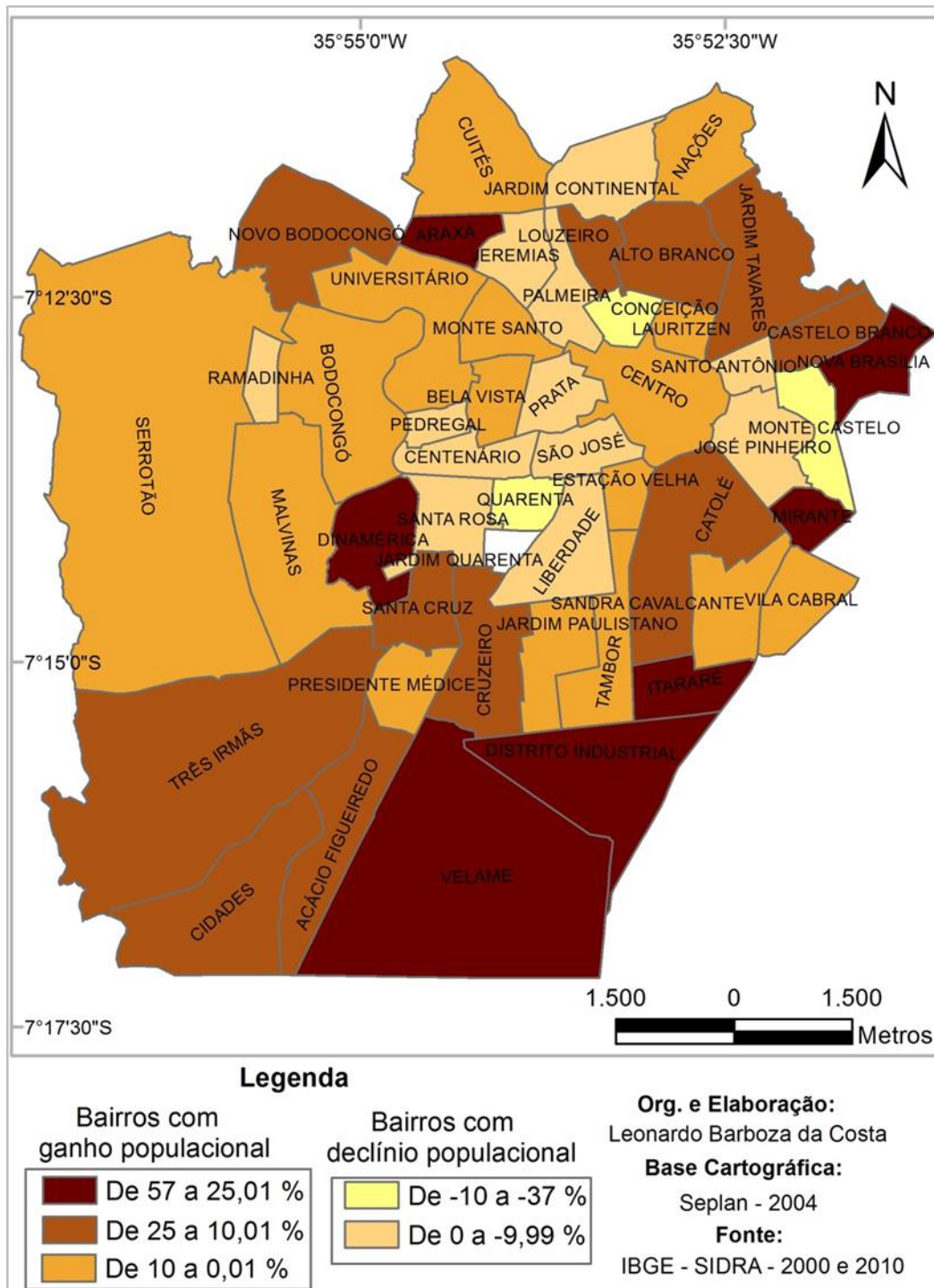
²¹ Para maiores esclarecimentos a respeito da área do conjunto habitacional Araxá ver trabalho de Yure Silva Lima, intitulado: **A Política Habitacional em Campina Grande – PB (1988-2009)**, 2010. Dissertação de mestrado vinculada ao Programa de Pós-Graduação da UFPB.

²² Com exceção dos que vão para o sentido norte e sul, como o José Pinheiro, que só sofreu perda populacional entre 2000 e 2010, com uma queda percentual de -5,8%, o que significou, em termos absolutos, -936 habitantes no bairro.

Mapa 11 – Crescimento populacional por bairro entre 1991 e 2000



Mapa 12 – Crescimento populacional por bairro entre 2000 e 2010



Esse crescimento populacional na cidade, no entanto, não provocou grandes alterações nos mapas da densidade demográfica para o período, como pode ser visualizado no mapa 10 acima. A alteração, embora pequena, pode ser vista no sentido sudoeste. As áreas mais pobres são também a de maior adensamento, e mesmo a saída de parte significativa da população do

Bairro de José Pinheiro não provocou modificações significativas em relação à densidade habitacional nos setores desse bairro.

É importante lembrar que o padrão de construção das casas e o tamanho dos terrenos não sofrem grandes alterações para alguns bairros, o que mantém as mesmas áreas de maior adensamento ao longo dos anos. Por isso, é possível visualizar, quase no centro do Bairro do Catolé, a área da antiga pedreira que mantém forte adensamento.

No entanto, de modo geral, os dados da tabela 7 revelam uma diminuição da população em relação ao número de moradores por domicílio. Pode-se observar uma queda gradativa no percentual dos domicílios com mais de cinco moradores. Em 2000 havia uma média de 3,91 moradores por domicílio, em 2010 esse número passou para 3,43 moradores por domicílio.

Tabela 7 – Distribuição de domicílios particulares permanentes segundo o número de moradores - Campina Grande – 2000 e 2010

Número de moradores/Ano	Nº de domicílios 2000	% de domicílios em 2000	Nº de domicílios em 2010	% de domicílios em 2010
1 morador	6.666	7,42	11.008	9,84
2 moradores	14.070	15,65	23.310	20,84
3 moradores	18.926	21,06	28.185	25,2
4 moradores	20.429	22,73	25.289	22,61
5 moradores	14.840	16,51	13.495	12,07
6 moradores	7.250	8,07	5.719	5,11
7 moradores	3.676	4,09	2.549	2,28
8 moradores	1.875	2,09	1.192	1,07
9 moradores	985	1,1	541	0,48
10 moradores	557	0,62	262	0,23
11 moradores	250	0,28	129	0,12
12 moradores	181	0,2	79	0,07
13 moradores	66	0,07	43	0,04
14 moradores	52	0,06	-	-
15 moradores ou mais	58	0,06	-	-
Total	89.881	100	111.852	100

Fonte: IBGE, SIDRA – 2000 e 2010. Tabela 185

Estabelecemos como PRI para o mapa da inclusão/exclusão cinco moradores. Abaixo de tal parâmetro teríamos aspectos mais ligados à inclusão, e acima dessa média, cinco moradores por domicílio tem-se a exclusão.

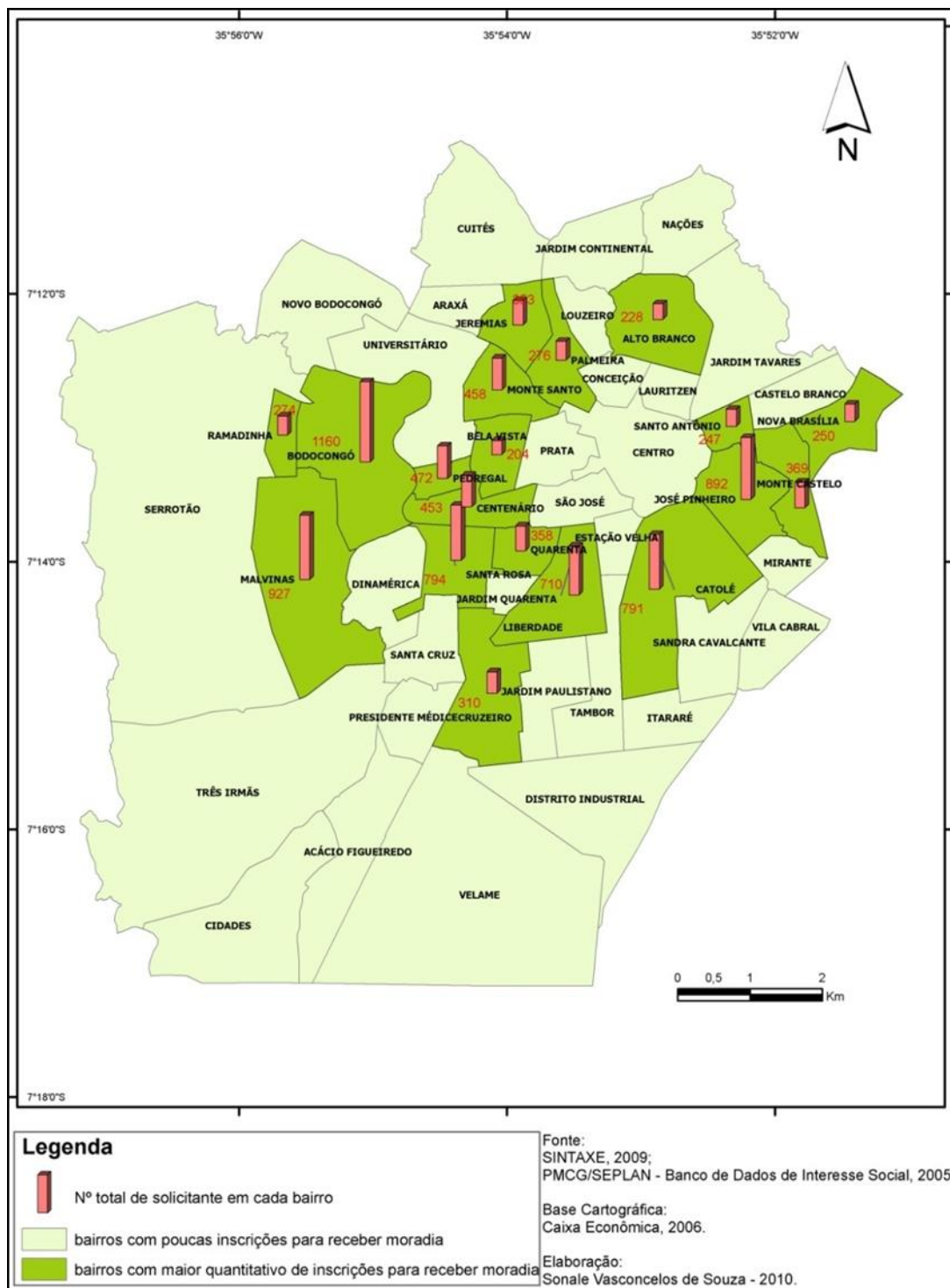
Portanto, de acordo com a tabela 7, em relação aos parâmetros de inclusão/exclusão estabelecidos, 67,06% dos domicílios estavam em situação de inclusão em 2000. Tal aspecto analisado isoladamente demonstra significativa melhora em 2010, quando 78,49% dos domicílios passaram a ter menos de cinco moradores.

No mapa 13, abaixo, podemos verificar que a maioria das pessoas cadastradas para receberem novas habitações se encontra exatamente nas áreas que vêm recebendo mais investimentos em relação à infraestrutura a partir de 2000. Isso se evidencia no Bairro do Catolé, por exemplo, que é o terceiro bairro com o maior número de inscritos a receber uma nova moradia pela prefeitura da cidade - 791 famílias cadastradas. Acerca do mesmo dado, Souza (2010) afirma:

Verificamos que os bairros onde anteriormente estavam localizadas as favelas mais antigas da cidade, bem como os bairros onde morava a população mais pobre (o que correspondia à área periférica da década de 1980) correspondem aos que possuem maior número de inscritos. Averiguamos que nos bairros onde se encontravam as primeiras favelas da cidade (Jeremias, Pedregal e Cachoeira) - Jeremias, Pedregal, Monte Castelo e José Pinheiro, juntos têm um total de 2.191 inscritos. Assim, entendemos que esses bairros sofreram com o tempo certa valorização devido às melhorias de infraestrutura implantadas, e que a população pobre e antiga que ainda permanece nesses bairros já tem dificuldades em continuar nessas áreas, pois com a valorização, também se aumenta os custos dos impostos, como também o custo de vida do local. (SOUZA, 2010, p. 48)

Essa afirmação serve para embasar ainda mais a hipótese de que a simples melhoria de infraestrutura não é suficiente para superar as desigualdades espaciais e, menos ainda, melhorar a qualidade de vida da população que vive em determinada área. É necessário um conjunto de medidas políticas que pensem além da simples melhoria da forma, ou seja, da estrutura física da cidade, e que as famílias com menos poder aquisitivo tenham maneiras de ampliar sua renda.

Mapa 13: Demanda habitacional por bairros em Campina Grande – PB, a partir da quantidade de famílias inscritas na Prefeitura para adquirir uma habitação.

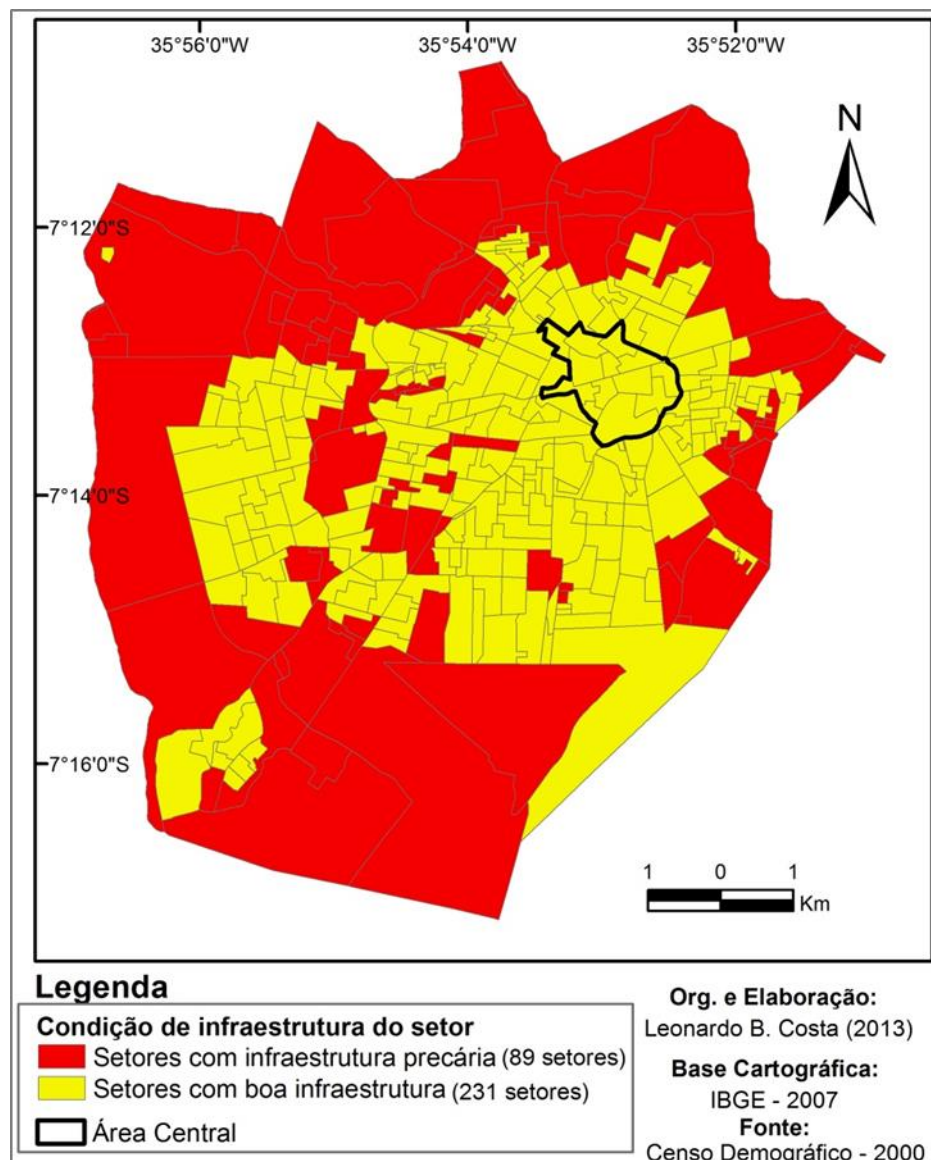


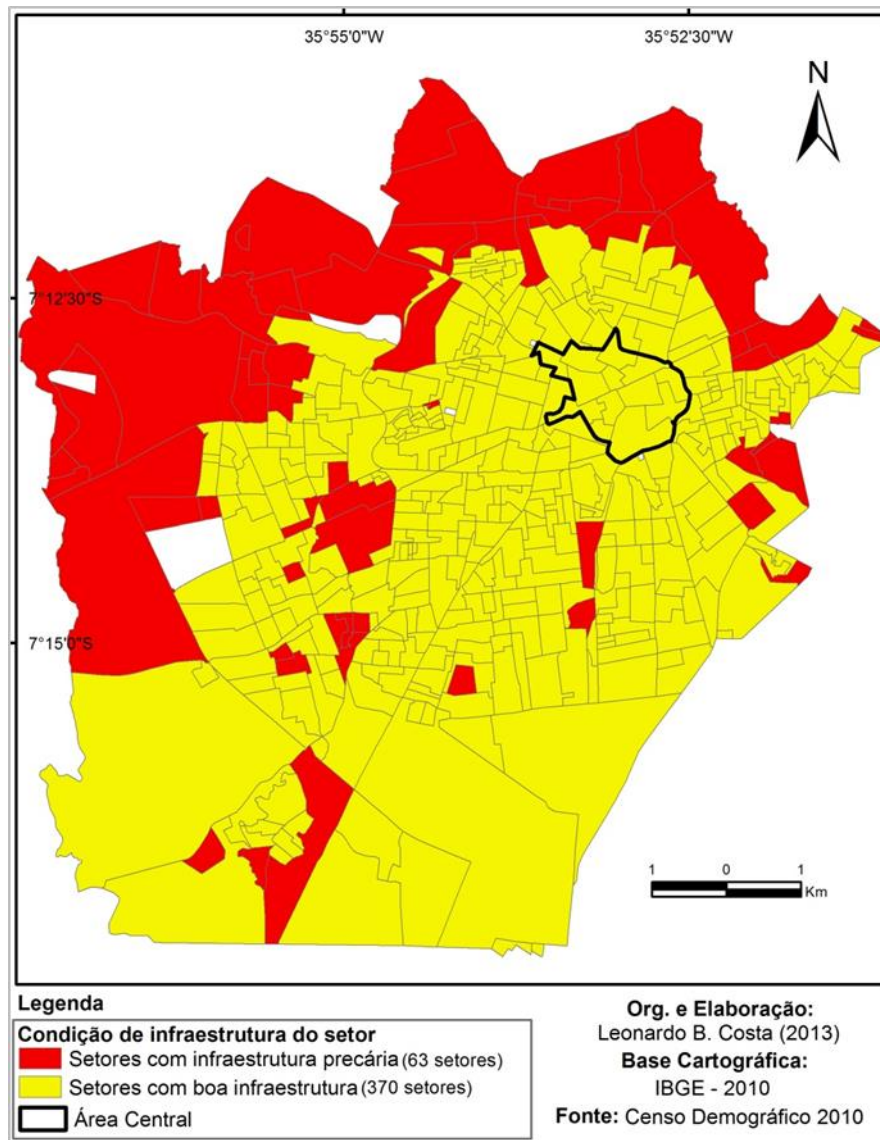
Compreender os pormenores do processo de “expulsão” das camadas menos favorecidas das áreas em valorização é verificar evidências desse processo, não apenas pelo simples fato de a estrutura social da cidade ser desigual. Os dados possibilitam dizer que existe um afastamento das camadas mais pobres das áreas próximas ao centro.

Até que ponto ou em que grau essa “expulsão” vem ocorrendo? De que maneira essas pessoas decidem se mudar para áreas mais periféricas e quais são os reais motivos de fazê-lo? Sujeitos do mercado imobiliário, os donos de terrenos e o Estado, devido à morosidade para aplicar medidas como o IPTU progressivo, a fim de acelerar o processo de vendas de terras, influenciam de maneira que a periferia geométrica da cidade, cada vez mais, seja o lugar que as camadas de menor renda ocupam. Ficando a margem das melhorias que a cidade proporciona.

A expansão das condições de infraestrutura da rede de água e esgoto e a coleta do lixo podem ser visualizados nos mapas que seguem.

Mapa 14: Condição da infraestrutura: setores censitários – 2000



Mapa 15: Condição da infraestrutura: setores censitários – 2010

Os mapas 14 e 15 mostram como o poder público priorizou as áreas sul e sudoeste da cidade de Campina Grande em relação à expansão da rede de água e de esgoto, bem como à coleta do lixo nos últimos dez anos. Esse processo foi acompanhado pelo lançamento de loteamentos e pequenos edifícios nos Bairros do Cruzeiro, Três Irmãs, Velame, entre outros, nessas proximidades.

Os trabalhos de campo e os dados secundários apresentados, evidenciam simultaneidade entre a ação do Estado, no que diz respeito à implantação de infraestrutura e aos sujeitos imobiliários que se apropriam da cidade em busca de lucro lançando novos empreendimentos. Os bairros situados a leste e a sudoeste do centro da cidade foram

ampliados significativamente em relação ao número de lançamentos imobiliários, ao mesmo tempo em que houve uma melhoria nos equipamentos públicos existentes nessa área.

Porém não se pode dizer o mesmo das localidades ao norte e noroeste do centro. Sobre esse aspecto, que destaca uma produção desigual da cidade, Santos (2009) argumenta que:

o valor de cada fração do espaço, determinado em função do todo, em virtude da indivisibilidade real desse Capital Geral representado pela cidade – mercadoria indivisível – é, na realidade, imposto pela fração da sociedade e da economia que dispõe de poder para indicar uma determinada escolha dos equipamentos a instalar, e também para indicar qual a melhor distribuição desse Capital fixo no território. (SANTOS, 2009, p. 135)

Assim, defendemos que tais melhorias não dizem respeito apenas a uma escolha do Estado que coaduna com empresas do capital imobiliário. Tal expansão de capital fixo, na cidade, também é influenciada pela localização das classes médias e altas, que têm maiores poderes de barganha com as políticas estatais, através dos impostos pagos, por exemplo. Nesse contexto, a expansão da infraestrutura leva em consideração a localização e a expansão das classes de renda da cidade, como veremos no próximo item.

2.1.1 Distribuição dos aspectos de renda e condição de alfabetização dos chefes de família em Campina Grande

Na cidade capitalista atual, a renda de uma pessoa é o fator último e o mais importante que o possibilita morar em localidades consideradas de melhor qualidade.

A cidade é apropriada de maneira desigual por várias classes sociais ou frações de classe que buscam, como afirma Villaça (2001), mais acessibilidade para os equipamentos urbanos. Isso inclui infraestrutura, centros comerciais, áreas de lazer e instituições de educação e saúde. “A força mais poderosa (mas não única) agindo sobre a estruturação do espaço intra-urbano tem origem na luta de classes, pela apropriação diferenciada das vantagens e desvantagens do espaço construído e na segregação espacial dela resultante.” (VILLAÇA, 2001, p. 47)

Isso significa que a concentração de renda ocasionada por uma estrutura macroeconômica ligada ao modo de produção capitalista atinge as estruturas locais e adquire características espaciais. Portanto, não existe apenas uma distribuição desigual dos recursos produzidos por uma mais-valia geral como também uma apropriação desigual dos espaços por

essas camadas de renda. Na Tabela abaixo, verificamos as camadas de renda para os anos de 2000 e 2010 em Campina Grande.

Tabela 8 – Distribuição da renda por chefes de família em 2000 e 2010 - Campina Grande - PB

Classes de rendimento mensal	Número de domicílios	% em 2000	Renda do responsável pelo domicílio 2010	% em 2010
Até 1 salário mínimo	27.686	30,8	50.130	44,82
Mais de 1 a 2 salários mínimos	20.573	22,89	24.924	22,28
Mais de 2 a 3 salários mínimos	8.504	9,46	8.214	7,34
Mais de 3 a 5 salários mínimos	9.227	10,27	7.510	6,71
Mais de 5 a 10 salários mínimos	8.735	9,72	6.562	5,87
Mais de 10 a 15 salários mínimos	2.518	2,8	1.392	1,24
Mais de 15 a 20 salários mínimos	1.647	1,83	1.112	0,99
Mais de 20 a 30 salários mínimos	993	1,1	521	0,47
Mais de 30 salários mínimos	1.156	1,29	263	0,24
Sem rendimento	8.842	9,84	11.224	10,03
Total	89.881	100	111.852	100

Fonte: IBGE; SIDRA – 2000 e 2010 Tabelas 1.469, 3.221.

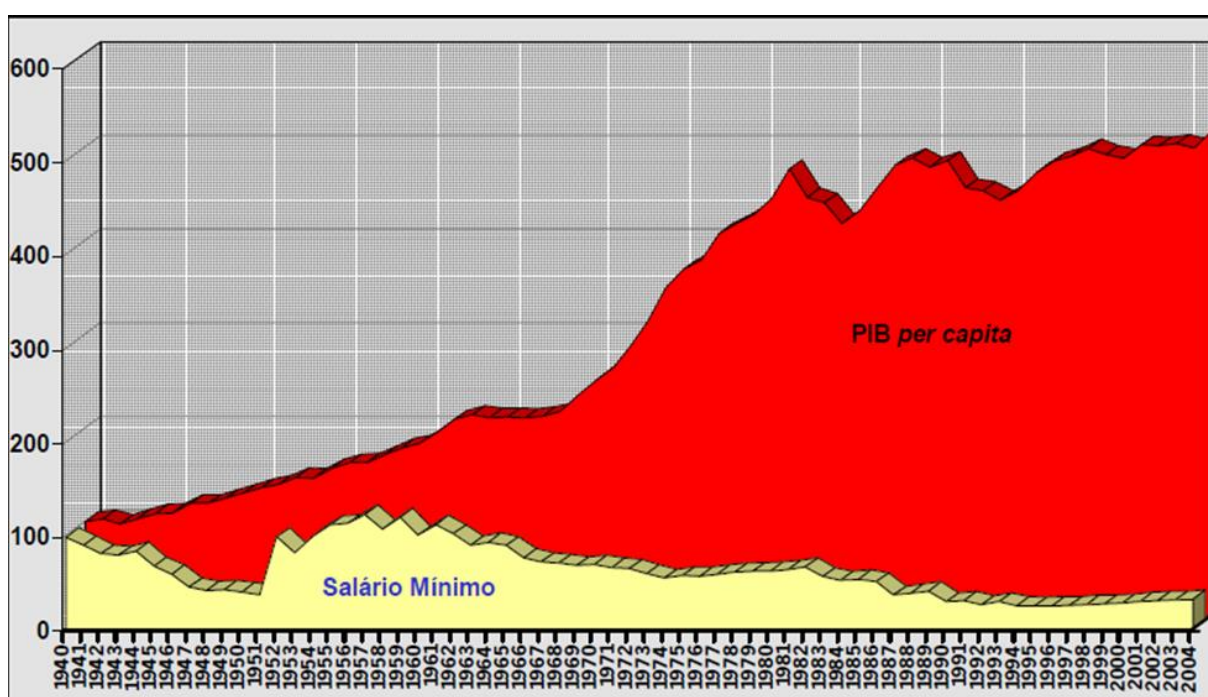
Embora deva ser considerada a variação do salário mínimo para os anos - em 2000, tinha-se um salário mínimo de R\$ 151,00, e em 2010, de R\$ 510,00, os dados nos mostram uma maior concentração de renda dentro do período. De maneira que, na metodologia empregada para a elaboração do mapa da inclusão/exclusão, tomamos como base a PRI, como sendo de dois até cinco salários mínimos. Os setores com a maioria dos chefes de família abaixo desse parâmetro situam-se em situação de exclusão, e aqueles acima da PRI estabelecida em situação de inclusão. Em 2000, somando todas as famílias que tinham rendimento e ganhavam até dois salários mínimos, tinha-se o equivalente a 53,69% dos chefes de família. Em 2010, esse número de famílias passou para 67,1%, além de um aumento do número de pessoas sem rendimento, tanto em números absolutos quanto relativos.

Já na soma de todas as famílias com rendimento acima de cinco salários mínimos, houve uma diminuição. Em 2000, representavam 16,74% dos chefes de família, e em 2010,

8,81%. Ou seja, o número de chefes de família com renda superior a cinco salários caiu quase a metade em termos relativos em dez anos no município. Isso também representou uma queda em termos absolutos, porque tínhamos 15.049 chefes de família com renda acima de cinco salários, em 2000, que passou para 9.850 em 2010.

A questão inflacionária é um aspecto importante, até pelo que diz sobre o real poder de compra dos consumidores. O gráfico que segue, retirado de estudo elaborado pelo DIEESE (2005), em nível de Brasil, ilustra essa assertiva.

Gráfico 2: Evolução do salário mínimo real e do PIB per capita – 1940/2004



Fonte: DIEESE - Salário mínimo e distribuição de renda- Nota técnica nº6, outubro de 2005.

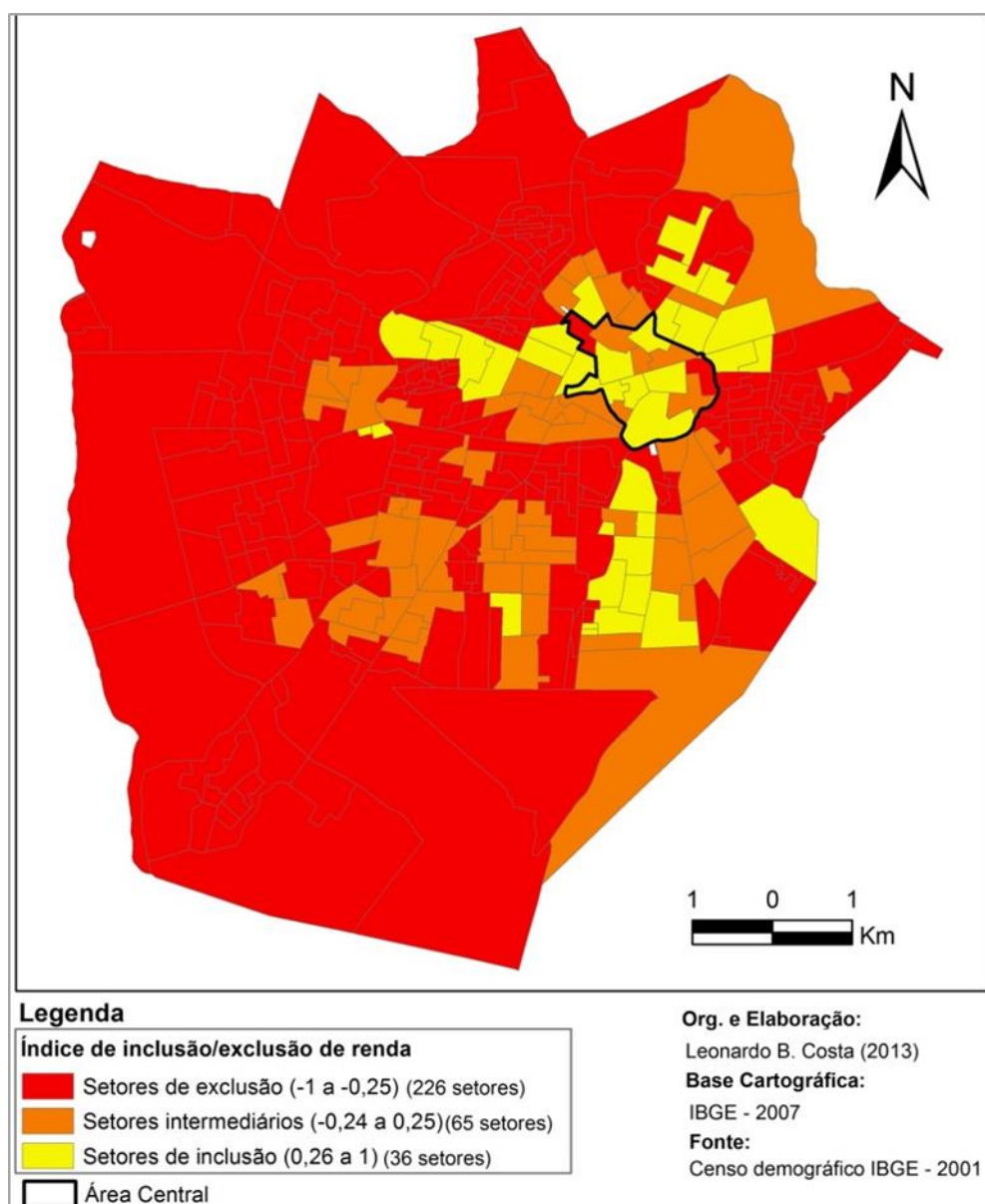
Considerando esse ponto, vemos uma gradativa queda do salário mínimo real do trabalhador ao longo da história, o que, no entanto, vem se revertendo gradativamente, entre 1995 e 2004. Esse fato repercute no poder de aquisição dos imóveis e na capacidade de endividamento do trabalhador, intensificando o número de vendas dos imóveis que resulta em um aumento do preço cobrado para sua aquisição, aspecto analisado no próximo capítulo.

O produto interno bruto mede a produção e os impostos arrecadados em diversas atividades econômicas, e seu valor per capita é medido pela divisão dessa arrecadação pela população total do município. Em Campina Grande o valor é de 11.256 para o ano de 2010, segundo o IBGE. O valor do PIB per capita representa a renda de poucos chefes de família.

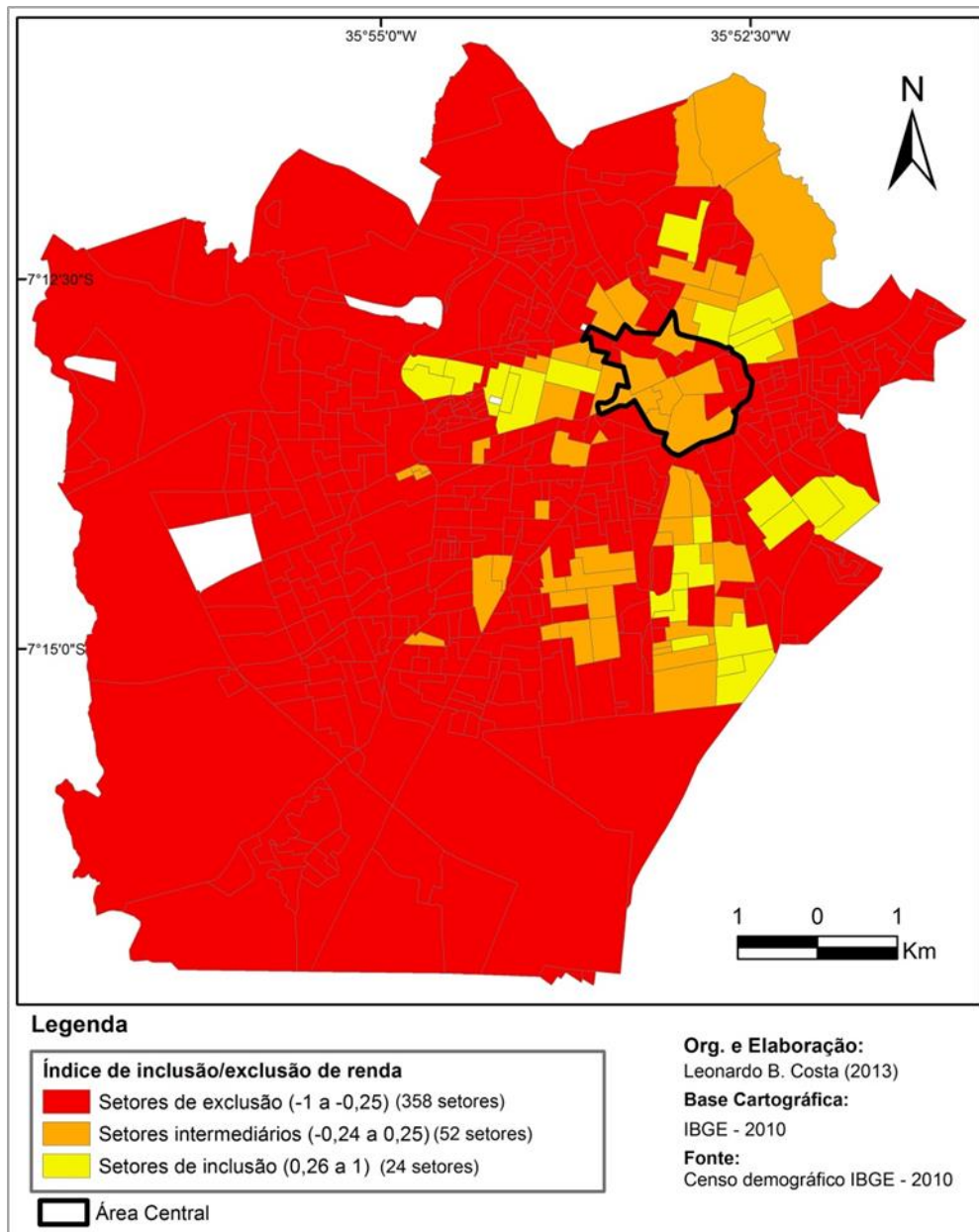
Esse valor é o equivalente a mais de 20 salários em 2010, o que corresponde a apenas

0,71% dos chefes de família que ganham tal média de renda no município. Portanto, entre os que ganhavam menos, houve aumento, em termos absolutos e relativos, e entre aqueles que ganhavam mais, houve um decréscimo. Não se registraram grandes mudanças na localização entre as populações de maior renda no mapa da inclusão/exclusão por renda, para 2000 e 2010, como podemos observar abaixo.

Mapa 16 – Mapa da inclusão/exclusão de renda por setores censitários - Campina Grande (2000)



Mapa 17 – Mapa da inclusão/exclusão de renda por setores censitários - Campina Grande (2010)



Observamos, portanto, que não houve variação entre os setores onde se concentram as maiores camadas de renda da cidade, com pequenas exceções, como, por exemplo, a ampliação de famílias de maior renda nas proximidades do Supermercado Extra recém-instalado no Bairro Catolé, o que pode ser observado na intensificação dos setores de inclusão a sudeste do centro, que corresponde aos Bairros Catolé e Mirante. Assim, áreas a leste do Centro - Bairros da Prata, Bela Vista e pequeno trecho do Bairro Cidade Universitária - mantêm as maiores rendas. Já os Bairros Lauritzen, Santo Antônio, Jardim Tavares, Alto

Branco, ao norte, que aparecem no mapa como intermediário, em 2000, aparece como de inclusão, considerando-se a renda dos chefes de família em 2010.

Em contrapartida, na área central, houve uma diminuição dos chefes de família com renda mais elevada. Acreditamos que isso pode ter sido causado por uma mudança gradativa no uso, que passa a ser, cada vez mais, destinado à função comercial do que residencial, apesar de um pequeno ganho populacional ocorrido entre os anos de 2000 e 2010, como vimos no mapa 12.

No que diz respeito à alfabetização dos chefes de família, houve melhoras significativas nos números, como ilustrado na tabela 9.

Tabela 9 – Chefes de família alfabetizados em 2000 e 2010 - Campina Grande

Situação de escolaridade	Número de chefes de família 2000	% em 2000	Número de chefes de família 2010	% em 2010
Alfabetizado	69.402	77,22	94.479	84,47
Não alfabetizado	20.479	22,78	17.373	15,53
Total	89.881	100	111.852	100

Fonte: IBGE; SIDRA – 2000 e 2010, Tabelas 1467 e 3221.

Convém registrar que, enquanto, em 2000, eram 77,22% dos chefes de família alfabetizados, em 2010, esses números passaram para 84,47, logo, um aumento de 7,25% na quantidade de chefes de família alfabetizados. Essa comparação não foi elaborada pelos anos de estudo, como proposto pela metodologia do grupo da Fundação Joaquim Nabuco, pois, para o ano 2010, não foi divulgada essa variável. Essa análise foi substituída pela situação de alfabetização ou não alfabetização dos chefes de família.

Apesar do aumento do número de pessoas alfabetizadas, em Campina Grande, isso não significou um aumento de ganhos salariais para a maioria das famílias.

2.1.2 As desigualdades evidenciadas a partir do mapa da inclusão/exclusão social

A cidade apresenta, em suas construções e no processo de sua urbanização, as formas da desigualdade. No entanto, decifrar o conteúdo como um todo, que dá sentido e origem a essa desigualdade não é tarefa tão simples. De maneira que a metodologia, no mapa da inclusão/exclusão social, ajuda-nos a localizar com mais precisão essas formas para, depois, revelarmos aspectos do seu conteúdo.

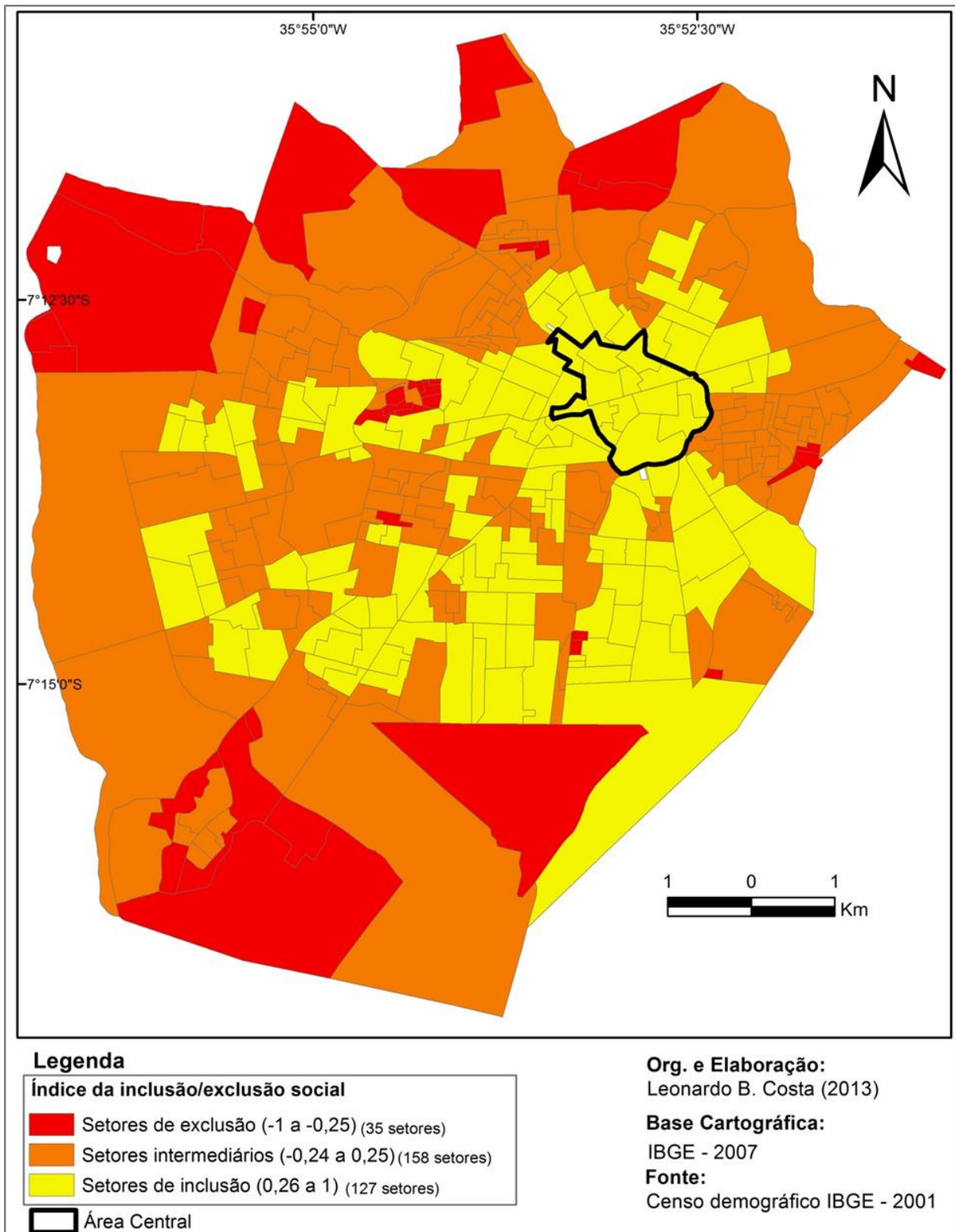
Procurar evidenciar a estrutura do modo capitalista de produção e sua necessidade de lucro e mais-valia é, seguramente, um caminho para entendermos essa desigualdade no espaço urbano. No entanto, não explica por completo como essa construção se processa socialmente desigual na cidade e que caminhos ela segue. Procuramos evidenciar tal aspecto tendo como mediação a ação do mercado imobiliário, no entanto, a temática da desigualdade social poderia ser analisada por outros sujeitos ou por outros aspectos relacionados ao espaço urbano.

Evidenciamos essa construção desigual a partir do mapa da inclusão/exclusão social. “O mapa como um instrumento de leitura da realidade, indicando o “que” e “onde”, cria uma visão da cidade que é espacial e relacional expressando através de indicadores próprios às situações de exclusão/inclusão” (MELAZZO, 2007, p.450). Assim, com os dados apresentados sobre densidade demográfica, infraestrutura, renda e condição de alfabetização, revelam-se as situações de exclusão social da cidade de Campina Grande, sintetizadas pelo mapa da inclusão/exclusão social.

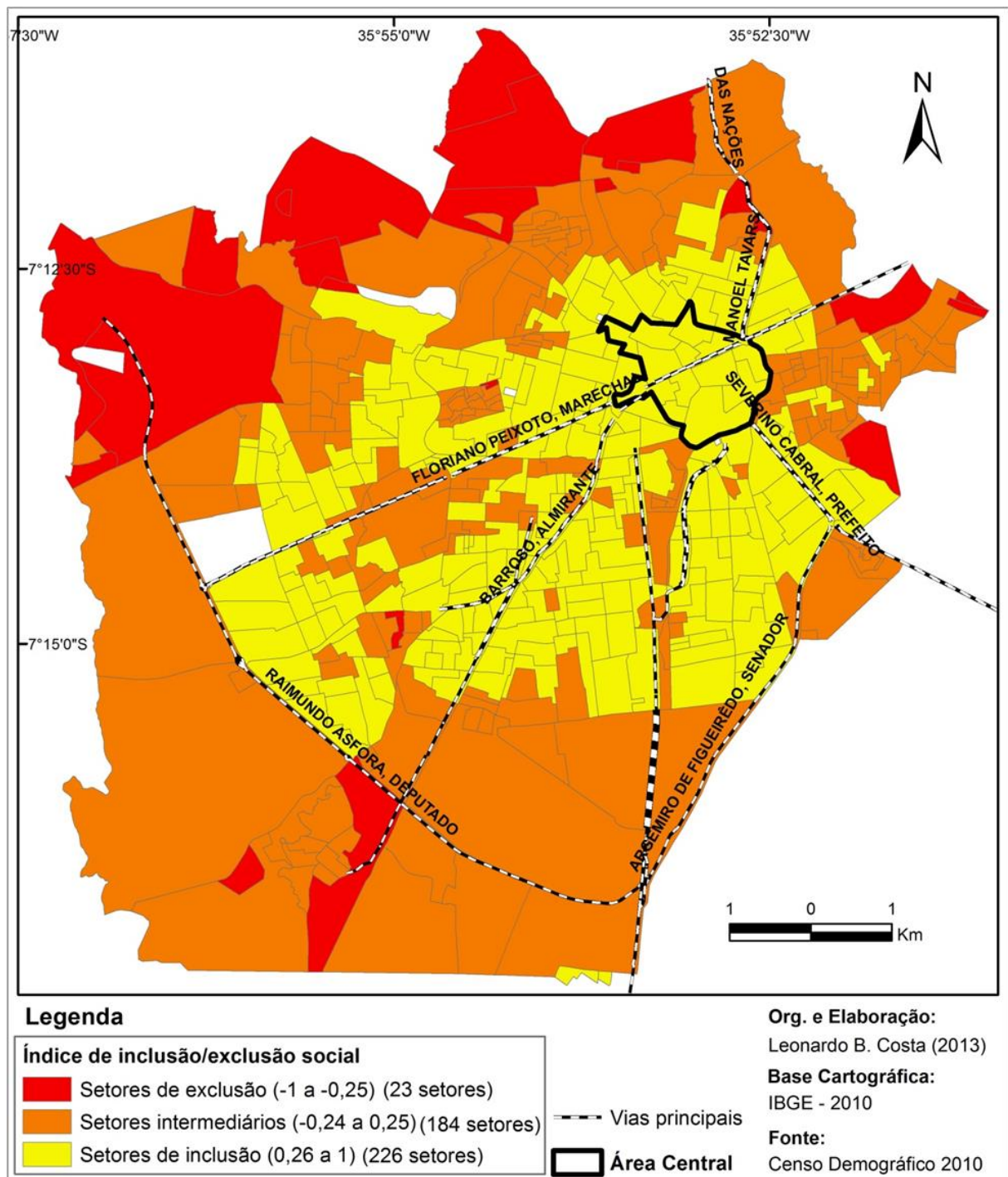
Portanto, apesar de o mapa, por si só, não responder às muitas questões que formulamos acerca da cidade, ele nos dá uma visão espacial geral de como se vêm configurando as diferentes frações de classes sociais dentro da cidade de Campina Grande – PB – e as melhorias de infraestrutura que vêm sendo inseridas.

Os procedimentos para a construção do mapa da inclusão/exclusão social são aplicados para todas as outras variáveis, o que possibilita que cada variável resulte num mapa que mostre onde estão as áreas com chefes de família de menor renda, com pior infraestrutura e menor índice de alfabetização. Esse é um aspecto importante, pois, com a comparação desses dados espaciais entre os anos 2000 e 2010, indicamos as áreas de melhores índices, as de piores índices e até que ponto as intervenções do Estado e do mercado imobiliário vêm repercutindo nisso. A seguir, apresentamos o mapa da inclusão/exclusão social dos anos de 2000 e 2010.

Mapa 18: Mapa da inclusão/exclusão social em Campina Grande por setor censitário em 2000



Mapa 19 - Mapa da inclusão/exclusão social em Campina Grande por setor censitário em 2010



A comparação entre as situações de inclusão e exclusão, para os anos de 2000 e 2010, mostra nitidamente a diminuição da situação de exclusão na cidade, embora indicadores como o de renda demonstrem mais concentração de riquezas para uma minoria ao longo desses dez anos. É evidente que os investimentos em saneamento básico trouxeram uma situação de

menor exclusão, considerando as variáveis aqui analisadas. No entanto, quando observamos os bairros ao norte da cidade, constatamos que pouco ou nada se modificou.

Se observarmos o mapa 19, da inclusão/exclusão social, perceberemos que as principais vias de acesso à área central da cidade coincidem com as de inclusão ou intermediárias que hoje se encontram em forte processo de valorização imobiliária. A via Severino Cabral (a Sudeste), que é a continuação da BR 230, e a Manoel Tavares, que liga Campina Grande à BR 104 e dá acesso às cidades do Brejo paraibano (Nordeste do mapa 19), são também os eixos mais valorizados, local que foi caminho de gado no período da formação do núcleo primaz da cidade de Campina Grande.

Embora as vias regionais não tenham sido construídas para oferecer transporte intra-urbano, elas acabam oferecendo esse tipo de transporte, e aqueles regionalmente mais importantes passam a ser mais importantes do ponto de vista intra-urbano e acabam atraindo maior expansão urbana ao longo dela. (VILLAÇA, 2001, p. 69-70)

Essa consideração feita por Villaça (2001) é muito próxima do que atualmente vem acontecendo em Campina Grande, principalmente em relação à produção dos loteamentos fechados, que se utilizam desses eixos para manter o que o referido autor considera como principal fator da valorização dentro do espaço urbano: a acessibilidade e o tempo gasto para as atividades do cotidiano, um dos principais fatores de valorização, mas não o único. Assim, o preço do imóvel urbano passa a ter como determinante o valor de uso dado a sua localização, o que também vem se estabelecendo, mais recentemente, para a alça sudoeste (representada no mapa pela Via Deputado Raimundo Asfora).

Com essa análise, observamos alguns aspectos relacionados à ampliação do saneamento básico, à distribuição socioeconômica da população de Campina Grande, no espaço da cidade, e às modificações que ocorreram nos últimos dez anos de acordo com os dados do IBGE. Nesse processo, o Estado exerce importante papel e dá a determinadas localidades da cidade um valor (trabalho incorporado ao solo) maior que em outros, através das melhorias na infraestrutura. Portanto, o valor da cidade se modifica conforme vão sendo construídos novos empreendimentos e como determinado local vem recebendo melhorias ao longo do tempo. Diante disso, Villaça (2001) estabelece uma distinção entre o produto em si, ou seja, as melhorias na infraestrutura, a localização das praças, dos edifícios ou da instalação de shoppings centers e supermercados etc. e o valor criado pela soma de vários elementos em uma mesma área.

Há aí dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte. (VILLAÇA, 2001, p.72)

Devido a isso, a infraestrutura, sozinha, não explicaria o processo de valorização da cidade, porquanto há elementos concretos que se agregam a outros infundáveis elementos que adquirem forma e constroem o valor do espaço urbano ou da aglomeração, além do valor ideológico que determinados locais podem passar, como a presença do verde (mesmo que seja um verde artificial) ou o ideal de segurança. Portanto, antes de adentrar a análise das estratégias do mercado imobiliário e o processo de valorização dos espaços da cidade, buscamos evidenciar a localização de importantes empreendimentos que participam do processo de valorização da terra urbana. Formas construídas, como shopping centers, supermercados, bancos e loteamentos horizontais fechados e condomínios verticais fechados agregam um valor diferencial para a cidade.

A seguir, exporemos a localização dos grandes empreendimentos desses tipos na cidade e como influenciam a ação do mercado imobiliário - ora se aproveitando de um processo de valorização anterior, ora fazendo parte desse processo. Não é nosso objetivo aqui compreender as estratégias desses empreendimentos. Pois o estudo individual de cada um e sua relação com outros elementos da cidade já compreenderia um trabalho dissertativo. Portanto, partimos do princípio de que essas novas formas de morar na cidade e de consumir agregam-lhe um valor diferencial. Esses elementos nos ajudam a entender a ação do mercado imobiliário e o processo de valorização da cidade.

Ressaltamos que os condomínios verticais e os loteamentos horizontais fechados são empreendimentos que, embora possam gerar mais valorização onde se instalam, são empreendimentos habitacionais voltados para as camadas de média e alta renda. Isso os diferencia dos outros empreendimentos que são especificamente destinados ao consumo e podem, ao mesmo tempo, ser considerados uma forma de consumir e habitar a cidade.

2.2 A localização das novas formas de consumir e habitar na cidade

Novas formas de morar e consumir vêm se apresentando, há muito tempo, em outras cidades médias, e agora, no Século XXI, em Campina Grande, como um investimento lucrativo e que desperta interesse nas classes média e alta.

A auto segregação altera o processo de crescimento da cidade e transforma sua dinâmica através de espaços homogêneos e fechados destinados a determinadas classes, com funções não apenas de espaços para moradia, mas também, de consumo, como os shopping centers, por exemplo. Isso cria o que Sorbazo (2006) chamou de socialização privada, em que os espaços se destinam sempre a certa classe que busca o lazer, o trabalho e o lar, distante daqueles que não podem pagar pelo mais novo ou mais moderno.

Cada empreendimento como shoppings, supermercados e condomínios verticais e loteamentos horizontais fechados têm lógicas distintas de mercado, mas que, juntos, dão um valor diferencial²³ ao espaço urbano. É sobre essa localização de cada empreendimento que teceremos alguns comentários a seguir.

2.2.1 A logística dos supermercados na Cidade de Campina Grande

Estudos sobre supermercados são realizados desde a década de 1930 no mundo. No entanto, no Brasil, as primeiras grandes redes de supermercado datam da década de 1950. Segundo estudos do Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES)²⁴, o conceito de autosserviço surgiu com a rede Pão de Açúcar, empresa nacional que expandiu seus negócios ao longo dos anos. O primeiro grupo estrangeiro a atuar no Brasil foi o Carrefour, nos anos de 1980, quando se consolidou o conceito de hipermercado. Na década seguinte, veio a empresa Wal-Mart, grupo americano e maior varejista mundial.

Tal tipologia de empreendimento só foi inserida Campina Grande em 1967, com o nome de “Serve Bem”. Segundo Lula (2009, p. 89),

foi a primeira loja de auto-serviço na cidade e pretendeu exatamente introduzir uma nova concepção de comércio. Ou seja, substituir as mercearias com balcão de atendimento personalizado, que demandavam

²³ O valor diferencial aqui referido nada tem haver com a renda diferencial.

²⁴ Para mais informação, consultar: **Comércio varejista de supermercados e hipermercados no Brasil - situação atual**, estudos elaborados por Ângela Maria M. M. Santos.

maior tempo para atendimento. A loja tinha uma área de vendas de aproximadamente 180 metros (o que nos padrões atuais não seria considerada supermercado). Na época, sua inauguração significou a inserção do comércio “moderno” na cidade, pois o supermercado mais próximo era na cidade do Recife.

Esses tipos de empreendimento podem ser definidos em relação ao número de *check-outs* (caixas) e à sua área bruta. Embora não se conheçam critérios precisos para definir hipermercados e supermercados de mercadinhos e mercearias, tomamos como base o estudo publicado pelo BNDES, que define os mercados tradicionais como “venda dependente de atendimento, requerendo a presença de vendedor ou balconista, com menos de três *check-outs*, caracterizadas pelo comércio de alcance local ou de vizinhança” (SANTOS, 1996, p.5). De acordo com essa definição, a partir de três caixas, na saída do estabelecimento, teríamos um supermercado ou hipermercado. No entanto, para caracterizar esse empreendimento, também há uma área bruta e um número de ofertas diferenciadas que vão de alimentos, artigos têxteis, de limpeza etc. Esse tipo de empreendimento leva em consideração, ao ser instalado, a localização dentro da cidade e traz modificações importantes para o seu entorno.

Foram identificadas três redes de supermercado com atuação local: a Rede Bem Mais, a Tropeiros e a Ideal. Entre as que atuam nacionalmente, destaca-se a Rede de Hipermercados e Supermercados Bom Preço, que atua em Campina Grande desde a década de 1970. Até o ano 2000, foram identificados na cidade três supermercados ligados à Wal-Mart, com sede em Recife, e outro, o Max Atacadão, que também pertence à Rede Wal-Mart, cuja sede administrativa localiza-se em Porto Alegre – RS. Recentemente, entrou em funcionamento o Supermercado Extra, localizado em frente ao atual Shopping Center Boulevard, no Bairro Catolé, e o Atacadão, pertencente à Rede Carrefour, localizado na Av. Manoel Tavares. A maioria dos supermercados, tanto locais quanto nacionais, está localizada na área central ou em suas proximidades. O Supermercado Rede Compras é o maior, entre os de escala local, com cinco lojas em Campina Grande, sendo que apenas três levam o nome de Rede Compras. Os outros dois são o Pechincha e o Rede Bairro.

Devido ao trabalho da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), é possível identificar alguns dados relativos à rede de supermercados em Campina Grande, instalada até 2010 (ver tabela 10), e a localização da rede no mapa 20, que segue.

Tabela 10: Localização e caracterização dos Hiper e Supermercados de Campina Grande em 2010

Nome	Área bruta	Ano	Nº de caixas	Ticket médio	Vagas para carros	Existência de rede	Localização na cidade
Bom Preço	1.200 m ²	1976	11	R\$ 25,00 por minuto	44	Sim	Av. Floriano Peixoto, 887, Centro
Hiper Bom Preço Campina Grande	3.000 m ²	1978	19	* Média de 60 produtos por minuto	300	Sim	Rua: Almeida Barreto, 85, São José
Hiper Bom Preço Shopping	–	Após 2000	18	–	No shopping	Sim	Av. Severino Bezerra Cabral, Catolé
Maxi Atacadão	–	2009	20	–	–	Sim	Av. Floriano Peixoto, Malvinas
Rede Compras 2	800 m ²	1994	14	R\$21,00 reais por minuto	20 (serviço terceirizado)	Sim	Av. Floriano Peixoto, Centro
Rede Compras 1	1500 m ²	1991	12	–	40 vagas	Sim	Rua: João Lourenço Porto, 374, Centro
Rede Compras 3	–	–	–	–	–	Sim	Rua: Marcilio Dias, 325, Centro
Ideal supermercado	2.500 m ²	–	7	–	–	Sim	Rua: Vila Nova da Rainha, 461, Centro
Tropeiros	–	–	4	–	–	Sim	Centro

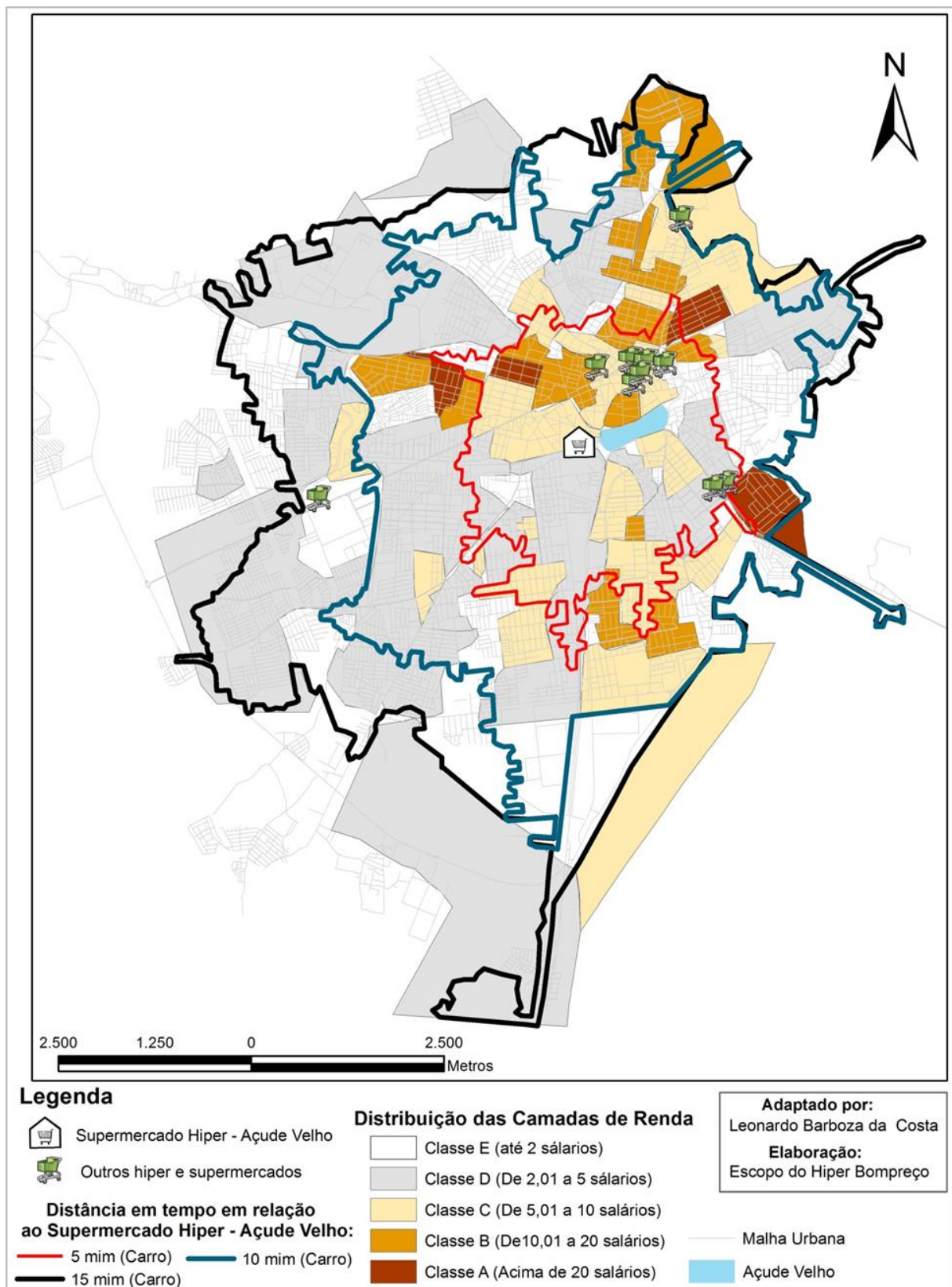
Fonte: Trabalhos de campo realizados em 20/10/2010, através de entrevistas com gerentes e funcionários dos estabelecimentos - Dados ReCiMe, Campina Grande – PB.

Há uma concentração muito grande de supermercados ao longo da área central e em suas proximidades, com exceção de quatro, que ficam em importantes eixos de ligação para a área central, a saber: o Max Atacadão, localizado a sudoeste do Centro e pertencente à Rede Wal-Mart, o supermercado Atacadão, situado na Av. Manoel Tavares, a nordeste da área central e a sudeste do centro, o Supermercado Bompreço, instalado no Shopping Boulevard, e o Supermercado Extra, em frente ao referido shopping. No entanto, não foi possível computar dados para o Supermercado Atacadão, que fica na Av. Manoel Tavares. Recentemente foi que esses empreendimentos começaram a mudar suas estratégias de localização, pois, até os anos 2000, instalavam-se na área central e em suas proximidades. Agora, vêm buscando importantes eixos de ligação com o centro da cidade e com cidades e distritos próximos.

O mapa 20 contém o material cartográfico fornecido pelo próprio Hiper Bompreço, localizado nas proximidades do açude velho. Embora o Bairro seja o São José, esse supermercado está ao lado do açude velho na área central. Percebemos que uma das estratégias dessa empresa é a de se localizar próximo às camadas de alta e média rendas da cidade e que fica a cinco minutos, de carro, da maioria das camadas mais abastadas da cidade, segundo dados da própria empresa.

Podemos concluir que os supermercados instalados a uma distância de mais de 10 minutos, de carro, da área central buscam se instalar ao longo das principais vias de acesso ao centro e às cidades vizinhas, enquanto outros tipos desse empreendimento se mantêm praticamente aglomerados na área central. É justamente nesses eixos Sudoeste, Sudeste e Nordeste que observamos a instalação de novas formas de habitar na cidade, como condomínios verticais e horizontais, o que indica não apenas um processo de desconcentração, mas também uma valorização imobiliária nessas áreas. Isso vem acontecendo de modo quase simultâneo entre esses empreendimentos de consumo e de habitat, gerando novas áreas de importante valor econômico. Defendemos que tal processo se configura de maneira explícita e definida na área sudeste, principalmente entre os Bairros do Catolé e Mirante. Trataremos desse assunto com mais detalhes ao expor a localização dos condomínios verticais e dos loteamentos horizontais fechados da cidade. Do ponto de vista do macroprocesso de expansão da cidade, o que fica marcado na forma urbana – cartográfica inclusive - são reproduções ampliadas que incluem capital fixo. Este processo explica parte da configuração estabelecer permanências em sua estrutura.

Mapa 20 – Logística do Supermerca Hiper Bompreço do açude velho e localização de outros supermercados da cidade de Campina Grande - PB



2.2.2 As agências bancárias na cidade de Campina Grande

O setor financeiro constitui um importante fator na conceituação de aglomeração, segundo Villaça (2001) e nos efeitos úteis de aglomeração, concepção trabalhada por Luiz C. Ribeiro (1997). De acordo com essa visão, o conjunto de construções e de empreendimentos, juntos, dá a determinado lugar do espaço citadino um valor diferencial. Esses empreendimentos, isoladamente, não agregariam esse valor, portanto, não produziram os efeitos úteis de aglomeração.

Portanto instituições, como agências bancárias, não podem estar em locais isolados da cidade, ou seja, em lugares onde o alcance espacial para os clientes não seja favorável. Por causa disso, as agências financeiras se aproveitam de áreas que tenham uma dinâmica populacional em áreas que produzam movimento de pessoas de várias partes da cidade e, portanto, expressem uma centralidade. Diante disso,

as agências bancárias apresentam uma orientação para definir sua localização que leva em conta o volume de movimentação financeira da área, o potencial de negócios e clientes e a acessibilidade, entre outros fatores comuns a todos as empresas, como preço do imóvel ou aluguel, disponibilidade etc. Nesse sentido, suas localizações não ocorrem em função da pura densidade demográfica, mas sim, da densidade dos negócios. Assim, também terminam por contribuir com o entendimento das influências das atividades funcionais no processo de redefinição da centralidade. (RIBEIRO, 2006, p. 127)

Quanto ao espaço urbano de Campina Grande, vemos que o centro ainda detém um poder de atração muito grande na cidade. Esse poder pode ser expresso pela concentração de agências localizadas na área central. No quadro 1, que segue, observa-se que, até 2013, das 20 agências existentes em Campina Grande, 15 se localizam no centro da cidade e existem apenas três agências que não está próxima à área central, a do Banco do Brasil na universidade, no setor jurídico do Bairro da Estação Velha e no Shopping Boulevard.

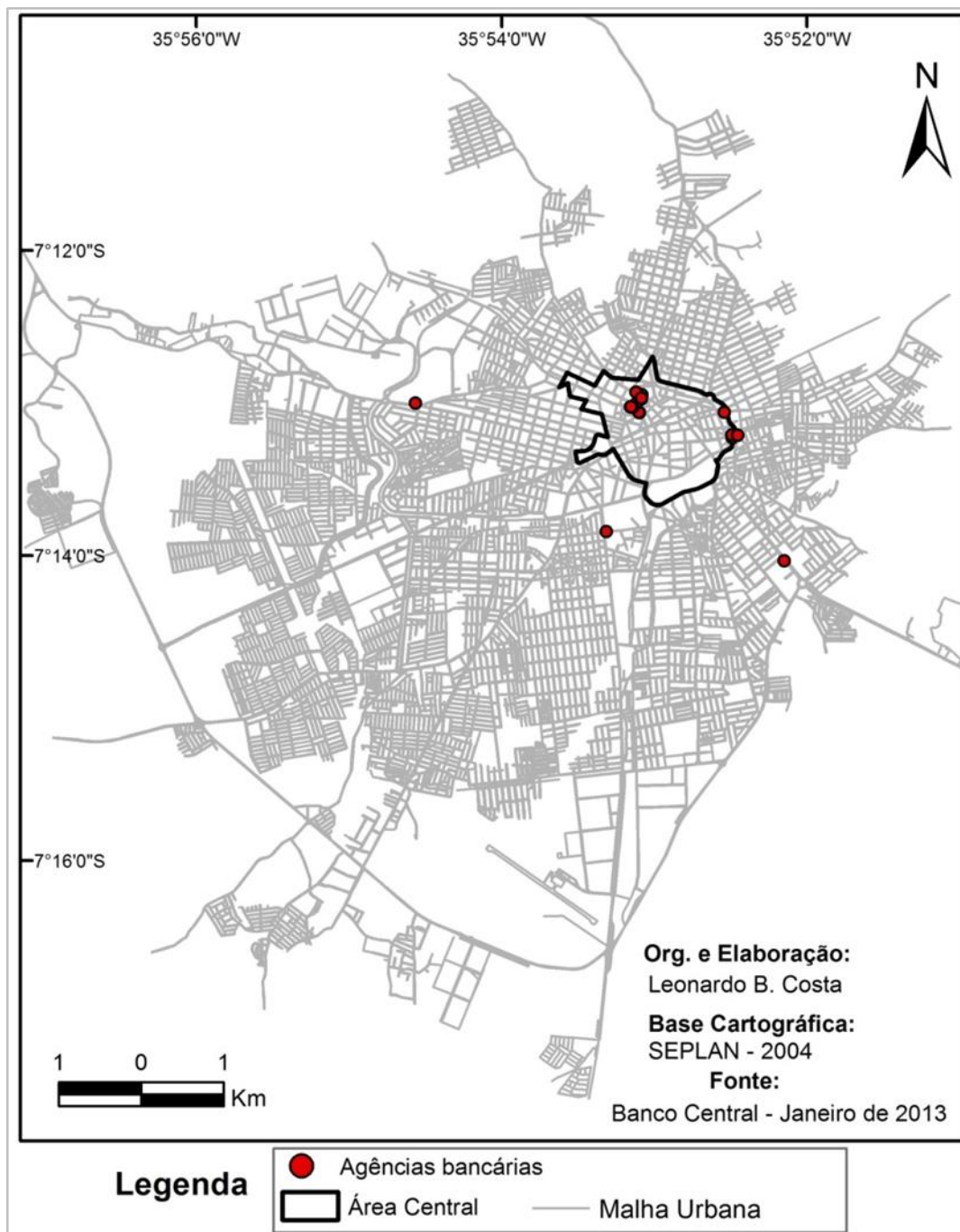
Quadro 1 – Relação das agências bancárias existentes em Campina Grande - PB

INSTITUIÇÃO	ENDEREÇO	BAIRRO
BANCO DO BRASIL S.A.	AV.SEVERINO CABRAL,1050	CATOLÉ
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	PRACA TEN. ALFREDO DANTAS, 32	CENTRO
BANCO DO BRASIL S.A.	RUA QUEBRA QUILOS, 18	CENTRO
BANCO DO BRASIL S.A.	RUA SETE DE SETEMBRO, 52	CENTRO
BANCO DO BRASIL S.A.	RUA SETE DE SETEMBRO, 52	CENTRO
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.	RUA 7 DE SETEMBRO, 86	CENTRO
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	RUA EPITACIO PESSOA, 42	CENTRO
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	RUA GILO GUEDES, 278	CENTRO
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	RUA JOAO PESSOA, 43	CENTRO
HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MULTIPLO	RUA JOAO PESSOA, 73	CENTRO
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	RUA MARQUÊS DO HERVAL, 107	CENTRO
BANCO BRADESCO S.A.	RUA MARQUÊS DO HERVAL, 129	CENTRO
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	RUA PRES. JOAO PESSOA, 161	CENTRO
ITAÚ UNIBANCO S.A.	RUA PRESIDENTE JOÃO PESSOA, Nº 59	CENTRO
ITAÚ UNIBANCO S.A.	RUA SETE DE SETEMBRO, 26	CENTRO
BANCO DO BRASIL S.A.	AV.ASSIS CHATEAUBRIAND,S/N	ESTAÇÃO VELHA
ITAÚ UNIBANCO S.A.	RUA CAMPOS SALES, 15	JOSE PINHEIRO
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	AV. MANOEL GUIMARÃES, 195	JOSÉ PINHEIRO
BANCO BRADESCO S.A.	RUA GILO GUEDES, 268	SANTO ANTONIO
BANCO DO BRASIL S.A.	R.APRIGIO VELOSO,882	UNIVERSITÁRIO

Fonte: Banco Central - <http://www.bcb.gov.br/?RELAGPAB> Acessado em 11 de janeiro de 2013

Ressaltamos que, se as agências bancárias são capazes de expressar uma centralidade e participam dos efeitos úteis de aglomeração, esses elementos também expressam um valor diferencial no espaço da cidade. Esse é um elemento que evidencia a dinâmica da área central na cidade de Campina Grande, aliado ao próprio comércio da área central, onde há uma infinidade de lojas e franquias funcionando juntos com o comércio informal da cidade. O mapa 21 mostra a concentração de agências bancárias.

Mapa 21 – Localização das agências bancárias em Campina Grande - PB



2.2.3 A espacialização do shopping center em Campina Grande

O shopping center é um empreendimento que, por si só, pode mudar a dinâmica relacionada aos aspectos de fluxo de pessoas e veículos e ao preço do solo urbano em sua proximidade. É um polo gerador de tráfego e, ao mesmo tempo, um empreendimento de caráter comercial e imobiliário.

Pintaudi (1992, pp. 15-16) define o shopping sendo,

um empreendimento imobiliário de iniciativa privada que reúne, em um ou mais edifícios contíguos, lojas alugadas para comércio varejista ou serviços. Distinguem-se umas das outras não somente pelo tipo de mercadorias que vendem (o tenant mix planejado pela empresa prevê a presença de várias lojas do mesmo ramo para permitir a compra por comparação), como também por sua natureza distinta (lojas-âncora e lojas de comércio especializado e serviços – que podem ou não pertencer a redes). A estrutura e funcionamento do empreendimento são controlados por um setor administrativo, necessário para o funcionamento eficaz do SC, o que significa dizer que é o setor cuja responsabilidade é zelar pela reprodução do capital da empresa. Além disso, está a presença de um parque de estacionamento, cujo tamanho depende do porte do empreendimento e da sua localização.

Apesar de existirem muitos empreendimentos em Campina Grande que compreendem várias lojas e local para estacionamento, consideramos que apenas um pode ser considerado, atualmente, como shopping - o Boulevard Shopping Center²⁵, embora existam dois grandes empreendimentos que, depois de prontos, serão importantes shopping centers instalados na cidade. Lincoln (2012, p. 77) assevera que

as obras da construção do Shopping Itararé, no bairro de mesmo nome, foram iniciadas recentemente. Além desse novo espaço comercial, vem sendo executada a construção de outro shopping na cidade de Campina Grande, sendo esse instalado no bairro da Palmeira – Palm Shopping –, próximo à área central da cidade. Ambos os espaços, tratam-se de empreendimentos pertencentes a grupos empresariais locais.

O Boulevard Shopping Center foi inaugurado em 1999 e continua sendo o único estabelecimento desse tipo na cidade. Esse é um fator que mudará logo com os anúncios de conclusão dos outros shoppings citados ainda para o ano de 2013. Com a futura construção do Shopping Itararé, o processo de valorização verificado no eixo sudeste da cidade tende a ser mais intenso.

²⁵ Para mais informações sobre esse tipo de empreendimento na cidade de Campina Grande, sugerimos a dissertação de Péricles Alves Batista, intitulada: **O Boulevard Shopping Center e a formação de uma nova centralidade em Campina Grande – PB, 2011.**

Apesar de existirem importantes galerias comerciais na cidade, como o “Shopping” Luiza Motta, por exemplo, também instalado no Bairro Catolé, ele não pode ser definido como Shopping, por não ter lojas âncoras, como argumentado no trabalho de Batista (2011). Apesar das ampliações ocorridas ao longo da década de 1990, o Luiza Motta é um empreendimento que manteve um padrão logístico tímido, voltado, principalmente, para lojas de confecção, tanto locais e tradicionais quanto de grifes.

Com a construção do único shopping da cidade no Bairro Catolé, esse local acelerou um processo de valorização que, desde a década de 1980, com o projeto CURA, já dava indícios de crescimento. Tal direcionamento desses importantes projetos revela que, há muito, a área sudoeste da cidade era vista como uma localização mais lucrativa. Um exemplo disso foi a instalação, no ano de 1990, do Luiza Motta e, posteriormente, do Shopping Boulevard.

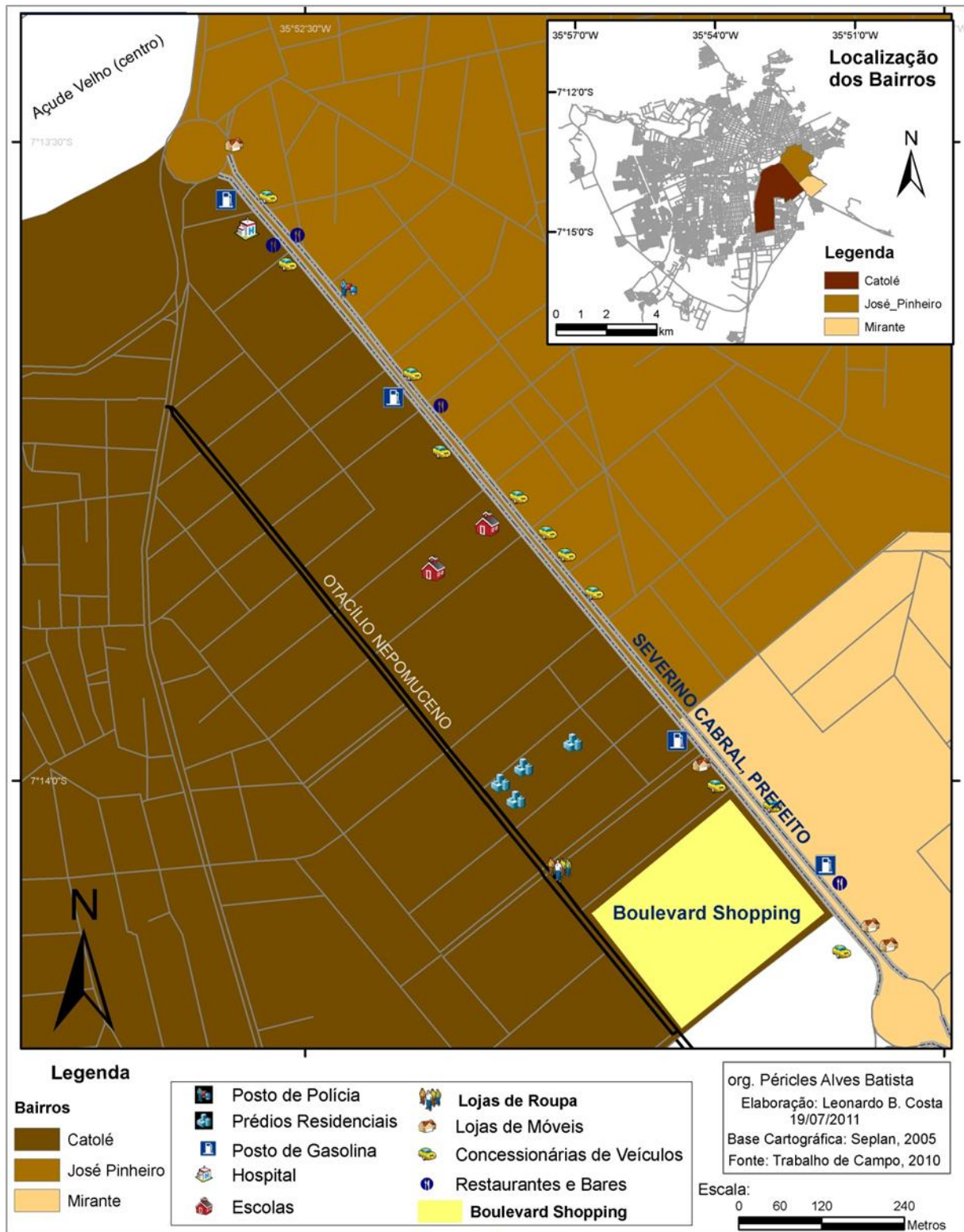
Houve tentativa de promover grandes empreendimentos como esses em outras áreas da cidade, porém sem sucesso, como informa Costa (2003):

Ainda no início dos anos oitenta houve a tentativa por parte de empresários locais para a construção de um grande shopping center no bairro do Alto Branco, projeto que nunca foi concluído, apesar de haver iniciado (timidamente) sua construção. Se por acaso tal projeto tivesse se consumado, a cidade outra vez sairia à frente no pioneirismo do Estado. (COSTA, 2003, p. 66)

A área Norte da cidade, não teve, no entanto, os mesmos investimentos empresariais que o eixo Sudeste da cidade, embora alguns bairros como Alto Branco, Jardim Tavares, Lauritzen, Conceição e, mais recentemente, Palmeira, indiquem um processo de verticalização e implantação de alguns condomínios fechados, assunto de que trataremos no próximo tópico. Portanto, ao longo dos anos, a área Sudoeste vem chamando a atenção do mercado local e, por conseguinte, de empreendimentos de capital regional e nacional, com a construção do condomínio fechado Alphaville e o Supermercado Extra, de que tratamos no item anterior.

No mapa 22, que segue, retirado do trabalho dissertativo de Péricles A. Batista (2011), observamos a localização do Shopping Boulevard e dos Bairros José Pinheiro, Catolé e Mirante, importante eixo da valorização imobiliária nos dias atuais.

Mapa 22 – Localização do Boulevard Shopping Campina Grande



Além da localização do shopping, em relação a esse importante eixo viário, que é a Av. Severino Cabral (pois conecta a BR 230 à área central da cidade), é possível observar o uso do solo da área, com forte aglomeração de concessionárias de veículos e postos de gasolina, característica que vem se alterando com o passar dos anos, devido às áreas não edificadas ao longo dessa avenida e à verticalização que vem se intensificando no Bairro Catolé, o que tem atraído outros tipos de comércio e serviço não ligados ao ramo de automóveis.

2.2.4 Considerações sobre o processo de verticalização em Campina Grande

A paisagem da cidade de Campina Grande vem passando por modificações em relação à verticalização observada por muitos moradores, como constatamos em conversas informais nos trabalhos de campo realizados na cidade. Fato também revelado pelos dados que demonstram uma ampliação significativa no número de apartamentos²⁶, segundo o IBGE (ver tabela 11), o que revela a consolidação de construções verticais na cidade.

Tabela 11: Tipos de domicílios particulares permanentes na cidade de Campina Grande

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

Fonte: IBGE, censo demográfico 2000 e 2010. Org. Leonardo B. Costa

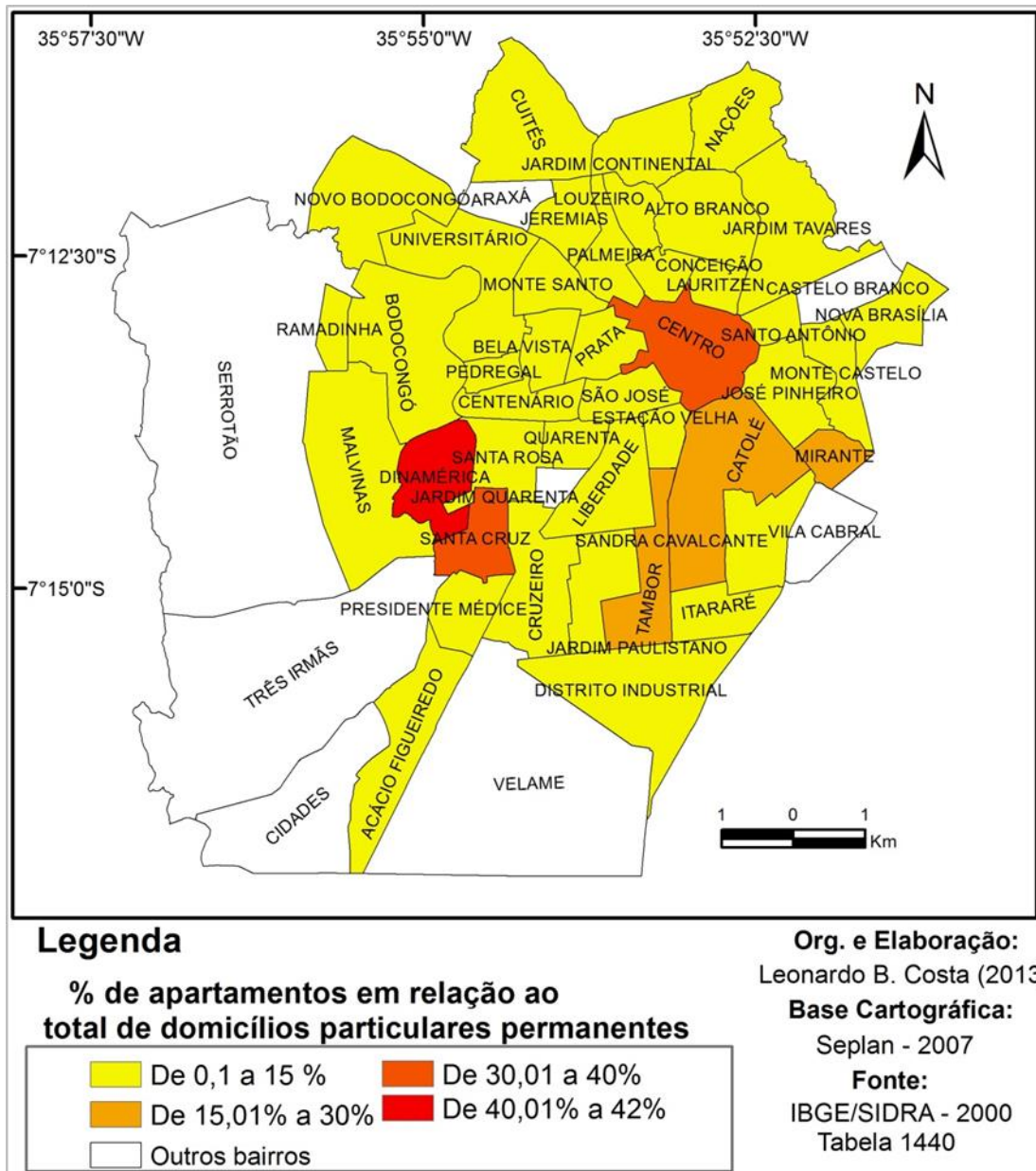
*A variação de nomenclatura se deve a uma modificação feita pelo IBGE entre o censo de 2000 e o de 2010.

Nesses dez anos, a cidade teve um acréscimo de 20.144 domicílios particulares permanentes, portanto uma elevação no número de domicílios particulares permanentes da ordem de 19,24%. Destaca-se, da tabela, o número de apartamentos que, embora seja inferior ao número de casas, teve um crescimento de 50,71% em relação ao que tinha em 2000, um número bem superior ao de casas, de condomínios e de cômodos adquiridos nesse período. Assim, podemos afirmar que Campina Grande vem intensificando seu processo de

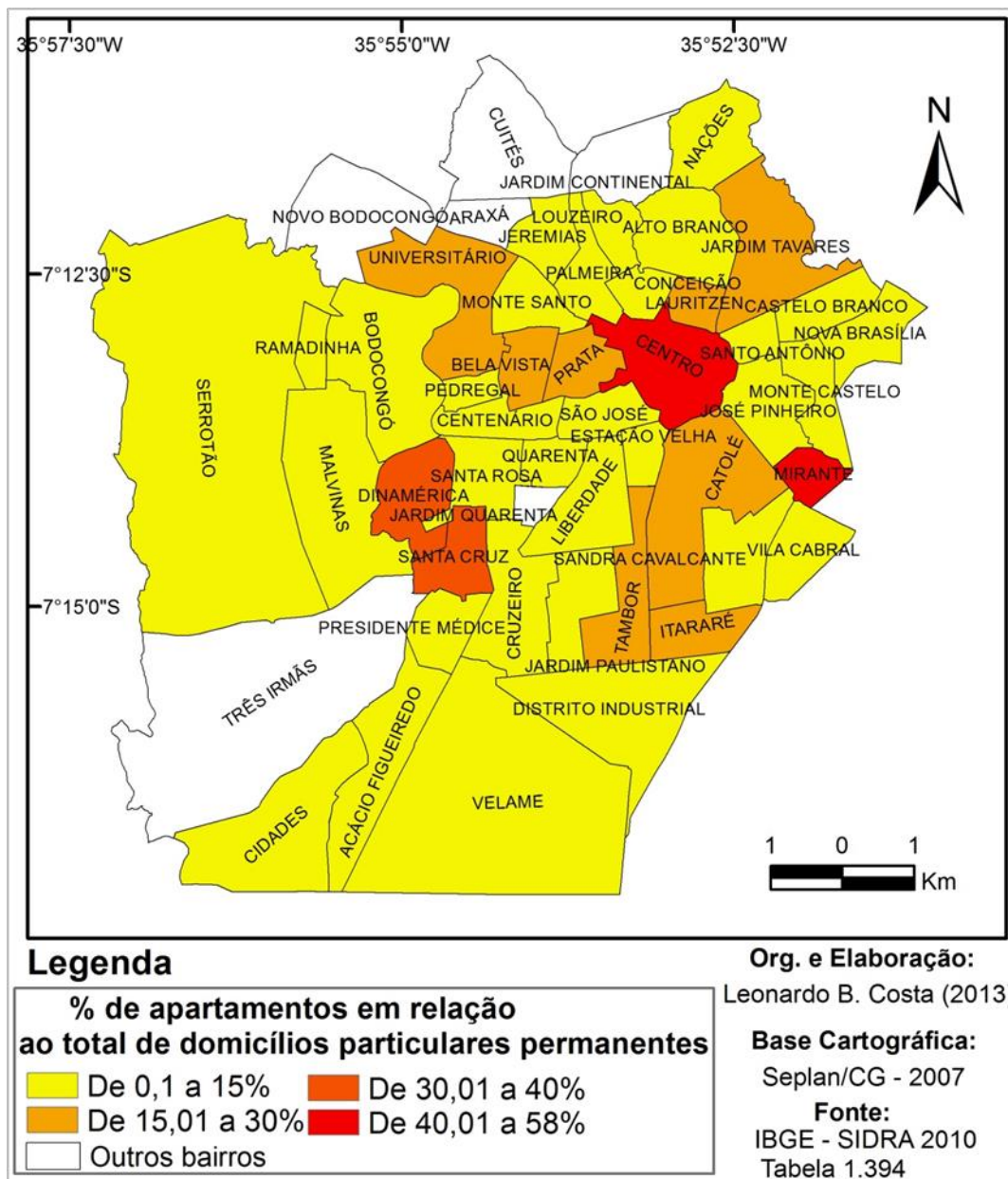
²⁶ Esse tipo de habitação é definido para quando localizado em edifício de um ou mais andares, com mais de um domicílio, servidos por espaços comuns (*hall* de entrada, escadas, corredores, portaria ou outras dependências); de dois ou mais andares, em que as demais unidades eram não residenciais; e de dois ou mais pavimentos com entradas independentes para os andares.

verticalização. Essa característica pode ser percebida não só pelos dados, como também pela própria paisagem da cidade. Os mapas 23 e 24 apresentam os locais onde a habitação do tipo apartamento vem predominando entre os anos de 2000 e 2010.

Mapa 23 – Percentual de apartamentos em relação ao total de domicílios em 2000



Mapa 24 - Percentual de apartamentos em relação ao total de domicílios nos bairros em 2010



Os condomínios verticais têm a capacidade de promover uma lucratividade maior através do solo criado. O fato de poderem concentrar várias habitações em um único terreno amplia o potencial de lucro e possibilita que mais pessoas se aproveitem das melhores localizações, desde que paguem o preço cobrado por ela. Portanto, as áreas onde o tipo habitacional apartamento vem se instalando também são as que concentram os outros empreendimentos citados neste capítulo e têm as melhores condições em relação à infraestrutura urbana, o que se resume em mais acessibilidade.

Nos mapas acima, fica evidenciado como a área central vem ganhando habitações do tipo apartamento ao longo dos anos, que somam 58% dos domicílios particulares permanentes. Isso demonstra que o centro não vem se desvalorizando ou sofrendo um processo de degradação, porquanto o que vemos é um fortalecimento da área central ao longo dos anos, principalmente do ponto de vista econômico. O Bairro do Mirante, ao longo de sua história, quase não foi ocupado. Recentemente é que vem apresentado uma concentração de prédios. Em 2010, apresentou 47% de apartamentos em relação a todos os domicílios do bairro. Além da área central, encontram-se construções verticais em bairros que, atualmente, vêm sendo valorizados e ocupados por uma população de renda mais elevada, como o Bairro do Catolé, que se configura como uma área²⁷ de expansão da cidade e onde se encontra um grande número de edifícios, principalmente nas proximidades do Boulevard Shopping Center Campina Grande e da Avenida Severino Cabral.

Para subsidiar nossa análise, foram realizadas entrevistas com porteiros de prédios e alguns síndicos na cidade, entre março e abril de 2009. Essa pesquisa nos ajudou a compreender o processo de verticalização que vem ocorrendo na cidade. Para isso, fizemos entrevistas em todos os condomínios verticais da cidade que tinham acima de quatro pavimentos, ao longo desse período, para saber o número de apartamentos, o ano da fundação ou do habite-se²⁸ e se a construção era pioneira, ou seja, de primeira ocupação ou estava substituindo uma construção anterior²⁹. Referente a esse aumento do número de prédios em alguns bairros da cidade, vale observar a tabela 12, que apresenta o ano de construção ou de ‘habite-se’ dos condomínios verticais identificados.

²⁷ O Bairro do Catolé vem sendo um local de valorização desde a década de 1990, no entanto, tal aspecto só foi realmente evidenciado com a construção do shopping center em 1999.

²⁸ Habite-se é a autorização obtida pela prefeitura para a construção vertical, onde consta o ano e número de pavimentos do empreendimento.

²⁹ Para informações acerca dessa pesquisa, consultar: COSTA, L. B.; MAIA, D. ANÁLISE DA RELAÇÃO CONSUMO X DEMANDA NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ZONA URBANA DE CAMPINA GRANDE. In: X EREG - Encontro Regional de Estudos Geográficos, 2009, Campina Grande. Políticas de (des)envolvimento da/na Região Nordeste: uma leitura crítica geográfica, 2009.

Tabela 12 - Ano do ‘habite-se’ dos prédios com cinco ou mais pavimentos por bairro

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

Fonte: Pesquisa de campo realizada por Aduato Gomes Barboza e Leonardo Barboza da Costa, entre março e abril de 2009, por meio de entrevistas com os porteiros e síndicos dos prédios.

De acordo com a tabela 12, há uma intensificação do processo de verticalização na cidade com o passar dos anos. Identifica-se o ano de construção dos edifícios de cinco ou mais pavimentos que atualmente são utilizados com a função de moradia. Quanto aos edifícios que datam de anos anteriores a 1990 e que continuam com função estritamente residencial, só identificamos um, no Bairro do Centro. Também há um grande aumento do número de prédios a partir de 2000, um ano após a construção do Shopping Iguatemi, no Bairro Catolé, que data de 1999. Isso é evidente nos Bairros do Centro, onde foram construídos 11 prédios, e no Bairro Catolé, com 19. Um caso particular, nesse processo de verticalização, diz respeito ao Bairro Mirante, onde, segundo dados do IBGE – 2000, a média salarial é de mais de 20 salários por chefe de família³⁰. O bairro fica próximo ao Centro, em uma localização privilegiada da cidade, com fácil acesso à já citada BR – 230. Apesar de os dados indicarem apenas sete construções com mais de quatro pavimentos, nesse bairro, existem muitos terrenos vazios, e todas as construções verticais têm mais de cinco pavimentos. Esse é um indício de que há forte especulação imobiliária no local. Além disso, dos sete prédios identificados, cinco foram construídos pela mesma empresa, a Cipresa Construções, e os outros dois, por uma associação de moradores que se organizaram para a construção. Na imagem abaixo (Foto 4), veem-se a entrada do Bairro Mirante e alguns

³⁰ O Bairro Mirante corresponde, em sua totalidade, ao Setor Censitário elaborado pelo IBGE. Quando afirmo que a renda no Bairro é em média acima de 20 salários, estou me baseando no mapa do Setor Censitário.

prédios construídos pela referida construtora, com exceção do último, à direita, que é um empreendimento de um grupo de pessoas físicas.

Foto 4 - Construções verticais do Bairro Mirante e o contorno que dá acesso à BR 230, que é saída para João Pessoa



Fonte: Pesquisa de campo - março de 2009. Foto: Acervo ReCiMe, Campina Grande

O Bairro do Catolé e o Centro de Campina Grande apresentam mais incidência de edificações verticais, o que se explica por sua boa infraestrutura e pelo fato de existir uma forte centralidade, revelada pela presença de áreas de lazer, escolas, serviços, supermercados na área central e, recentemente, no Bairro do Catolé.

O centro exerce grande atração para as pessoas das mais diferentes rendas por concentrar serviços e comércio especializados e diversificados. Encontram-se clínicas especializadas, supermercado da Rede Regional Bompreço, integrada à Rede Internacional Wal-Mart, juntamente com áreas onde se encontram os camelôs, denominadas de Arca. Porém, apesar de ser mais oneroso para as construtoras erguerem novos investimentos no centro da cidade, eles o fazem, pois entendem o centro como um lugar de grande valor de acessibilidade. Isso fica demonstrado pela pesquisa realizada em campo: dos 22 prédios existentes no Centro, 21 substituíram antigas construções, afinal, os espaços de mais articulação espacial, da produção, da circulação e do consumo são também os mais valorizados pelo mercado imobiliário.

A produção dos objetos urbanos só pode ser entendida e explicada se forem consideradas suas localizações. “A localização é ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intra-urbano. Está associada ao espaço intra-urbano como um todo, pois se refere às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais” (VILLAÇA, 1998, p.24). Portanto fica evidente que o centro da cidade de Campina Grande é uma excelente localização, não apenas em relação aos aspectos ligados aos serviços e à infraestrutura, mas também por ser um local que engloba algumas praças, como o Açude Velho e o Açude Novo, além de locais agradáveis com a presença de diversas amenidades.

Os primeiros bairros que passaram pelo processo de verticalização foram o Centro, o Bairro da Prata e o Bairro Alto Branco ³¹; depois, o Catolé e o Mirante, com a construção do Shopping Boulevard. Assim, a expansão da verticalização, em Campina Grande, iniciou-se em relação ao centro nas direções Oeste e Sul, e com a construção do Shopping, tem se fortalecido na Zona Sul e Sudeste da cidade.

Também vale destacar a forte especulação nos bairros na área Noroeste, que ocorre nos Bairros das Nações, no Jardim Tavares e no Alto Branco, onde se constata a instalação de novos equipamentos urbanos, como a construção de um supermercado da rede Carrefour, o Atacadão. No entanto, os empreendimentos imobiliários tendem a se intensificar mais para a área sul e seguem a Avenida Severino Cabral, principalmente depois da instalação do loteamento Alphaville Campina Grande, no Bairro Mirante.

Quanto às construtoras que atuam na cidade e investem nesse tipo de empreendimento, constatamos que todas atuam dentro do próprio Estado, e as mais importantes são a Cipresa, a Construtora Andrade Marinho e a Construtora Rocha. Entre outros de atuação intermediária que não citamos aqui. A maioria das construções se localiza no Centro e no Bairro Catolé. Em entrevista com alguns corretores dessas construtoras, eles declaram ser o mercado imobiliário de Campina Grande ainda muito incipiente, por isso preferem investir nas cidades litorâneas, como João Pessoa e Natal, onde os lucros e o número de vendas são maiores. No entanto, parecem entender Campina Grande como um mercado seguro e estável, porém não tão lucrativo como essas outras localidades.

Na foto 5, destacamos duas particularidades no processo analisado: primeiro, que a cidade de Campina Grande apresenta uma nova dinâmica imobiliária, que não se assemelha mais à da antiga cidade identificada pelos três prédios; e segundo, o centro da cidade ainda

³¹ Informação retirada da dissertação de Antônio Albuquerque Costa, 2003.

denota uma grande importância, não apenas como local de consumo ou das atividades comerciais, mas como um bairro de residência valorizado, particularmente na área adjacente à “amenidade”, o Açude Velho.

Foto 5 - Prédios localizados no Centro de Campina Grande nas proximidades do açude velho



Fonte: Pesquisa de campo - janeiro de 2013. Autor: Leonardo B. Costa

Observa-se também, às margens do açude velho, o recém-inaugurado “Museu dos Três Pandeiros”, obra cujo projeto tem o nome do arquiteto Oscar Niemeyer. Esse é outro elemento que dá contornos de modernidade ao açude velho.

O entorno do açude velho tem grande importância como uma amenidade destinada a caminhadas, local para pedalar e correr. Trata-se de um importante valor de uso para alguns habitantes da cidade. No entanto, tal aspecto faz com que o local também chame a atenção do mercado de imóveis, principalmente dos empreendimentos destinados à verticalização, que se aproveitam desse importante aspecto em seus anúncios. Esse fator se soma à dinâmica comercial da área central e à proximidade com grandes redes de supermercados, assunto de que já tratamos.

Outro empreendimento recente nas cidades são os condomínios horizontais fechados ou loteamentos fechados. Todavia, devido ao espaço que ocupam, adquirem outra lógica de espacialização, que também é muito importante na questão da valorização dos espaços e na estruturação da cidade de Campina Grande.

2.2.5 A espacialização dos loteamentos fechados em Campina Grande

Os primeiros loteamentos fechados horizontais surgiram no Brasil no final da década de 1970, influenciados pelas Common Interest Developments (CIDs) ou incorporações de interesse comum construídas nos Estados Unidos. Não pretendemos aprofundar algumas das diversas questões que a produção dos loteamentos conduz e demonstrar as modificações que vão sendo produzidas por eles. E sim revelar como esses empreendimentos vêm se instalando em locais de importante acesso e que tem atraído investimentos de vários setores do mercado imobiliário.

No que se refere ao viés jurídico, a principal forma de parcelamento é o loteamento, que é a “subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (art. 2º, inciso 1º da lei de parcelamento do solo).

De acordo com Pinto (2005, p. 153), entre as exigências mínimas para o loteamento, destacam-se:

- a) A delimitação das zonas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica;
- b) A indicação dos usos permitidos em cada zona e as respectivas densidades de ocupação, expressas nos índices urbanísticos relativos a áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento;
- c) O sistema viário principal, existente e projetado da cidade.

O item C já mostra um sério limite para o que se convencionou chamar de loteamentos horizontais fechados, pois, mesmo que eles produzam um projeto condizente com o sistema viário, a edificação do muro, separando-o do restante da malha urbana, impede a circulação no sistema viário. Sobre a complexidade da definição e do entendimento dos loteamentos fechados, esclarece o autor:

Tradicionalmente, cada lote comportava uma única edificação. Tanto é assim que diversos índices urbanísticos são estabelecidos com base nesse pressuposto, como os recuos. O plano diretor pode admitir, no entanto, mais de uma edificação por lote, hipótese em que se poderá constituir um condomínio entre os proprietários de unidades autônomas situadas em edificações distintas. Tais conjuntos de edificações sobre o mesmo terreno só podem ser constituídos sobre terrenos de dimensões inferiores às do lote máximo estabelecido pelo plano diretor para a respectiva zona. Se as dimensões do terreno forem superiores, ele deve ser considerado um gleba e, como tal, é inedificável. É inadmissível, portanto, a disposição constante

de diversas leis municipais, que admite a constituição de condomínio sobre glebas, como opção do proprietário, alternativa ao loteamento. Tal dispositivo evidentemente constitui uma burla à lei de parcelamento do solo urbano, uma vez que o condomínio não incide sobre os mesmo ônus do loteamento. (PINTO, 2005, p.304)

Essa limitação aos loteamentos horizontais fechados vem sendo superada devido ao projeto de lei nº20/2007, que revoga a lei 6.766/79, que estabelecia os parâmetros regulatórios dos diferentes tipos de parcelamento do solo. Esse projeto estabelece a criação dos condomínios urbanísticos, modalidade em que as vias internas e as áreas de lazer de uma determinada gleba loteada poderão ser de uso exclusivo dos moradores do condomínio. No entanto, esse tipo de empreendimento tem que ser regulado por legislação específica do respectivo município, o que, até então, não se verifica no município de Campina Grande.

Outro ponto é que existe uma distinção entre loteamentos e condomínios horizontais fechados. Os primeiros são um parcelamento da gleba, que gera vias de circulação interna e grandes áreas de lazer que, na maioria das vezes, fica intramuros; já os segundos não produzem vias internas para a circulação de automóveis, e suas dimensões são bem menores em relação aos loteamentos fechados. Então, Campina Grande tem três grandes loteamentos que, mesmo com a possibilidade aberta pela lei de condomínios, estão ilegais, do ponto de vista urbanístico. E como não podem ser estabelecidos como condomínio fechado, são considerados como loteamento de ou desmembramento de determinada gleba e, como tal, não podem ser murados ou cercados, a não ser dentro dos limites de cada lote de propriedade individual:

O condomínio de conjunto edificações é regido pelos arts. 3º e 8º da Lei 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias. O que essa lei admite é a constituição de condomínio de uma edificação sobre um mesmo terreno. Ela não prevê o condomínio de terrenos (“lote”) no interior de um terreno maior. Apesar disso, essa tem sido a prática na imensa maioria dos casos. A ilegalidade desses assentamentos é antes de tudo da Administração Municipal, que os licencia, e dos cartórios de registro de imóveis, que os registram. (PINTO, 2005, p.304)

Tal aspecto foi superado com a legislação referente aos condomínios urbanísticos, que prevê esse tipo de instalação. Em Campina Grande, existem dois grandes empreendimentos registrados como parcelamentos urbanos em regime de condomínio, que são o Nações e o Sierra, o que, do ponto de vista jurídico, constitui-se uma ilegalidade. Já o Alphaville Campina Grande está aprovado como loteamento e não há indicativo referente a se é fechado ou aberto (ver em anexo o memorial descritivo dos respectivos empreendimentos).

No andamento da pesquisa foram identificados os seguintes empreendimentos, conceituados como condomínios urbanísticos: Atmosfera Eco Residence, Nações Residence, Sierra Home Resort, SierraVille, Alphaville, Campos do Conde e o Reino Verde. Apesar de alguns pertencerem a outro município ou distrito próximo, mantêm forte vínculo com a cidade e são registrados em um cartório localizado em Campina Grande. Os condomínios Atmosfera Eco Residence e Nações Residence estão instalados no município de Lagoa Seca, e o Campos do Conde e o Reino Verde, no distrito de Galante em Campina Grande.

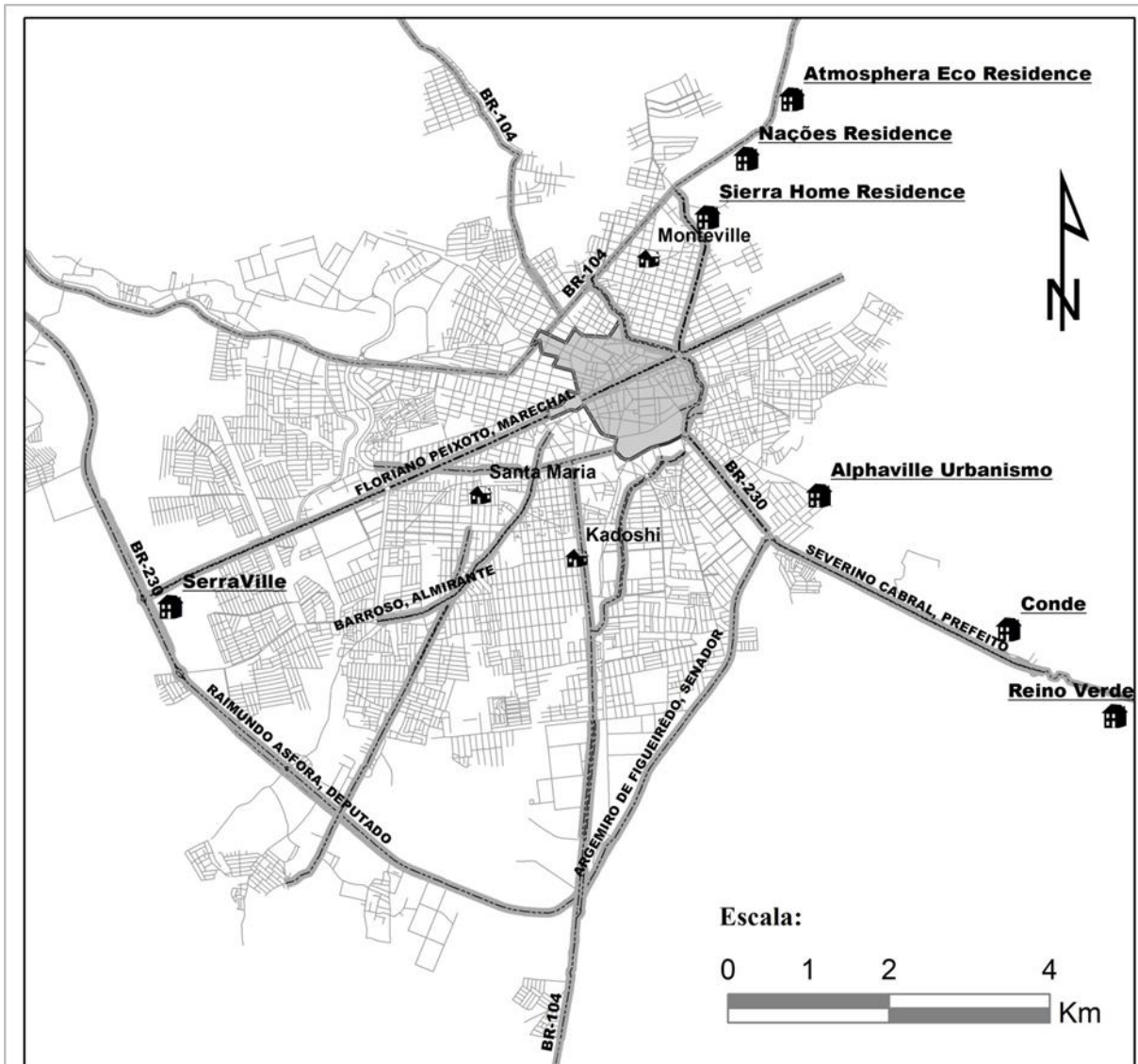
Já na modalidade de condomínios horizontais fechados, Campina Grande possui, atualmente, três empreendimentos: o Monteville Residence, o Kadosh e o Santa Maria, todos localizados na área urbana. Quanto ao tamanho, são menores do que os condomínios urbanísticos, e em relação à distância, ficam perto das áreas centrais. Em comparação com o mapa da inclusão/exclusão social, pode-se afirmar que esses empreendimentos, assim como os grandes loteamentos fechados, estão em áreas de inclusão social, portanto, seus arredores apresentam, de modo geral, boas condições quanto à infraestrutura, e domicílios cuja renda familiar está acima de três salários mínimos. O quadro seguinte mostra os loteamentos fechados existentes em Campina Grande e seus empreendedores. No mapa 25, que segue, temos a localização dos empreendimentos em relação ao município e aos distritos de Campina Grande – PB.

Quadro 2: Loteamentos fechados localizado na periferia geométrica de Campina Grande

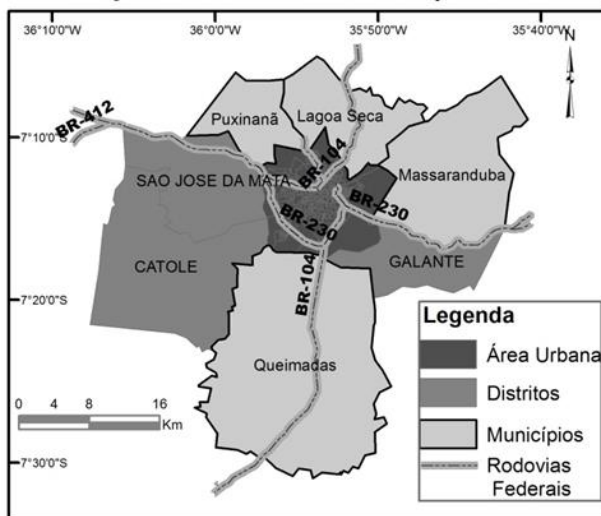
Loteamentos fechados	Número de lotes	Empreendedora responsável
Atmosfera Eco Residence	162	Andrade Marinho Empreendimentos
Nações Residence Privé	233	Costa do Sol Empreendimentos Imobiliários
Alphaville Campina Grande	391	Alphaville Urbanismo
Sierra Home Resort	197	Rocha Cavalcante
Campos do Conde	698	Scopel Desenvolvimento Urbano e Conde Desenvolvimento
Reino Verde	135	Freire Empreendimentos Imobiliários
SierraVille	470	Andrade Marinho Empreendimentos

Fonte: Trabalhos de campo, dados do cartório imobiliário e sites dos empreendimentos

Mapa 25 – Localização dos loteamentos e dos condomínios horizontais fechados



Localização da Área Urbana de Campina Grande



Legenda

- Loteamentos fechados
- Condomínios fechados
- Área central
- Principais avenidas
- Malha urbana

Org. Leonardo Barboza da Costa
 Elaboração: Leonardo Barboza da Costa
 Fonte: Trabalho de Campo, 2009, 2010, 2012
 Base Cartográfica: Seplan - CG, 2006; AESA - PB, 2005



Não nos aprofundamos muito na análise dos pequenos empreendimentos, tidos aqui como condomínios fechados, já que eles não abrem novas ruas, já são elaborados com as casas prontas e não dispõem de grandes áreas públicas nem de novas vias, devido ao seu tamanho³².

Ressaltamos que, em todas as vias de ligação entre o centro da cidade e os municípios e distritos vizinhos, vemos a instalação de loteamentos horizontais, principalmente ao longo da BR 104, que liga Campina Grande a Lagoa Seca e na BR 230 (ligação entre a capital, João Pessoa, e Campina Grande) e no cruzamento da alça sudoeste com a Av. Floriano Peixoto. Esses empreendimentos buscam localizações estratégicas em relação às vias de ligação ao centro da cidade. Por exemplo, do loteamento fechado Serraville foi construído recentemente e é destinado à classe média, com preços mais acessíveis para as camadas de renda. Ao contrário dos outros, que estabelecem um padrão de construção mais elevado e imponente³³.

No capítulo seguinte, faremos uma abordagem sobre como vêm sendo feitas as vendas desses estabelecimentos, as principais empresas responsáveis por eles e algumas de suas estratégias, com o objetivo de revelar as intencionalidades do mercado imobiliário na produção da cidade e suas estratégias de apropriação por meio dos empreendimentos aqui tratados como condomínios verticais e loteamentos fechados, e quantificar o processo de valorização das áreas gerado pela ação desse mercado, elaborado através dos dados do ITBI e dos classificados de jornais, como retratamos na introdução.

³² Tal pesquisa foi apresentada em trabalho monográfico intitulado: ESPAÇOS DA EXCLUSÃO E A EXCLUSÃO DOS ESPAÇOS: uma análise dos loteamentos fechados em Campina Grande – PB.

³³ Referência ao padrão de construções estabelecido pelos empreendimentos que já trazem normas referentes ao padrão das casas e às metragens.

CAPÍTULO 3 - A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE PRECIFICAÇÃO DO SOLO URBANO EM CAMPINA GRANDE – PB

Atribuímos como pressuposto teórico que a cidade e o urbano são construções sociais, sendo a cidade e o urbano moldado por características do modo de produção capitalista, pois “os modos de produção escrevem a história no tempo, e as formas sociais escrevem-na no espaço” (SANTOS, 1977, p.4).

De modo que, dentro da produção capitalista da cidade, tem-se que levar em consideração três elementos fundamentais, “Capital – Lucro (lucro do empresário + juro), terra - renda fundiária, trabalho-salário, essa é a fórmula trinitária em que se encerram todos os mistérios do processo social de produção”(MARX, 2008, p.1077). Em relação a esses três aspectos fundamentais para se entender a produção da cidade capitalista atual, Karl Polanyi ressalta que lucro, trabalho e terra são mercadorias fictícias, pois elas em si, não são diretamente provenientes do trabalho, portanto, não geram valor e são ficções criadas pelo capitalismo para sua própria manutenção (POLANYI, 2012, p.78):

Trabalho é apenas outro nome para atividade humana que acompanha a própria vida que, por sua vez, não é produzida para venda mas por razões inteiramente diversas, e essa atividade não pode ser destacada do resto da vida, não pode ser armazenada ou mobilizada. Terra é apenas outro nome para a natureza, que não é produzida pelo homem. Finalmente, o dinheiro é apenas um símbolo do poder de compra e, como regra, ele não é produzido, mas adquire vida através do mecanismo dos bancos e das finanças estatais. Nenhum deles é produzido para a venda. A descrição do trabalho, da terra e do dinheiro como mercadorias é inteiramente fictícia.

Karl Marx e Karl Polanyi buscam, no entanto, compreender o “valor” do solo, do trabalho e do dinheiro, em seus aspectos mais gerais, estruturais, e econômicos. O que se pretende aqui é chegar à espacialização das formas e como o trabalho, a renda fundiária e o lucro se materializam na cidade, influenciam na organização das formas urbanas e dão conteúdo à cidade capitalista que, cada vez mais, é moldada pelo seu valor de troca e menos pelo valor de uso. Como ressalta Lefebvre (1999, p.32), “as numerosas considerações emitidas por Marx só têm sentido e importância em um contexto social: a realidade urbana”.

Lefebvre acrescenta que, embora Marx, em sua produção, não fale diretamente do urbano ou da cidade, encaminha suas formulações teóricas para esse contexto. Portanto, ainda que a terra seja uma mercadoria fictícia, e o dinheiro e o próprio trabalho (entenda-se a mais-valia) sejam elementos ideológicos e históricos, criados pelo contexto econômico e social

atual, esses elementos modificam o espaço urbano em suas diferentes escalas e de maneira muito concreta, tais quais as transformações motivadas pelo mercado imobiliário no espaço intraurbano de Campina Grande.

Concentramo-nos, aqui, em compreender o processo de valorização diferencial da cidade e o aumento de preço da terra, tendo como mediação a ação do mercado imobiliário como consequência relevante da segregação espacial. Elencamos como elemento principal para isso a terra como mercadoria, e como essa mercadoria terra é apropriada pelos agentes imobiliários na geração de lucro. Tentamos explicar como essa mercadoria terra na cidade tende a gerar uma hierarquização das diferentes frações de classe no espaço urbano, embora, como já vimos no capítulo anterior, essa hierarquia não aconteça de modo homogêneo e não seja fácil identificá-la na cidade, porquanto há bairros e áreas que abrigam diferentes tipologias de habitação que se destinam às mais diferentes frações sociais.

3.1 Considerações sobre a renda da terra urbana

A renda fundiária³⁴ urbana, no sentido original desenvolvido por Marx, Engels e Ricardo na formulação dessa teoria, destrincha a renda em três formas: a renda absoluta, a renda de monopólio e a renda diferencial. De maneira geral, define-se a renda fundiária como uma apropriação indireta da mais-valia absorvida pelo capitalista, a respeito de que Samuel Jaramillo González afirma:

La renta es una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados. Se trata de un mecanismo de desviación de una parte de la plusvalía social, que en lugar de ir a alimentar el fondo de ganancias que se reparten los capitalistas, va a parar a manos de una clase social que es extraña a estos último los terratenientes. (JARAMILLO, 2010, p.4)

Samuel J. González destaca a renda fundiária urbana é um obstáculo à reprodução capitalista. Essa afirmação é recorrente nos mais diversos teóricos marxistas, que tratam de atualizar o conceito de renda da terra e, por conseguinte, explicar a renda da terra para o espaço urbano.

O fato de a propriedade fundiária ser um elemento alheio ao capitalismo está em sua origem, que data do feudalismo. Embora, nessa época, não existisse a propriedade fundiária

³⁴ Para mais esclarecimentos sobre a teoria da renda fundiária, consultar **O capital, livro 3, vol. 6** de Karl Marx e **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**, de Samuel Jaramillo González, e **Dos cortiços aos condomínios fechados**, de Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro.

juridicamente, está era garantida pelos laços de família e por uma relação de apropriação desse meio de produção pelo trabalho. Tal lógica, no entanto, é alterada com o capitalismo, a terra passa a ser vista mais como valor de troca, e não, como um sujeito da produção, mas como uma coisa necessária à reprodução do sistema. Portanto, a propriedade da terra é uma descontinuidade que se mantém no sistema capitalista e sobrevive devido a um preceito maior do sistema capitalista, que é a propriedade privada dos meios de produção.

Resumidamente, define-se cada tipo de renda da seguinte maneira:

A renda absoluta tem sua existência ligada diretamente à propriedade privada da terra³⁵, e, portanto, a posse jurídica. Sua existência é o resultado da diferença entre o valor e o preço geral de produção. Botelho (2007) define bem essa diferença entre valor e preço geral de produção:

Como a composição orgânica do capital em alguns setores da economia (como a agricultura e a construção civil) é menor do que em outros (como a indústria pesada e de bens de consumo duráveis), os primeiros apresentariam a geração de uma quantidade de valor (por empregarem, relativamente, maior quantidade de força de trabalho) superior à do preço de produção geral da economia. A perequação da taxa de lucro entre esses dois tipos de setores (normal no capitalismo quando se apresenta setores com diferentes composições orgânicas do capital) é obstada pela propriedade fundiária, uma barreira à livre entrada de capitais nos setores agrícolas e da construção civil. A diferença entre valor e o preço de produção forma o chamado sobrelucro setorial, que se transforma em renda absoluta da terra. (BOTELHO, 2007, p.72)

A diferença entre a relação do lucro e a produção varia de maneira diferente para cada ramo da economia que, como tem diferentes composições orgânicas de capital (proporção de capital variável e capital constante), tende a ampliar os investimentos na construção civil ou na agricultura, às vezes, diminuindo o lucro médio nos outros ramos. Isso faz com que os capitalistas diversifiquem seus investimentos em busca de lucro em outros setores, como por exemplo, no ramo da construção civil. Isso amplia os investimentos na terra, e como esse aumento de investimentos no solo³⁶ é absorvido indiretamente pelos donos de terra, tem-se aí a renda absoluta da terra.

A renda diferencial existe com a diferença entre as condições de produção do solo, e o pior solo de determinada produção é que regula tal renda. Para explicar, digamos que se

³⁵ Vale ressaltar que a propriedade privada da terra só foi garantida juridicamente com a lei de terras de 1850, no Brasil, o que significou mudanças significativas na organização do espaço agrário e urbano.

³⁶ Tomamos as definições de solo e terra durante o texto como sinônimos.

invistam R\$ 50,00 numa plantação de tomate, em um solo de má qualidade. Mas neste investimento se consiga produzir 50 tomates, por sua vez, esse mesmo investimento em um solo de maior fertilidade natural, com os mesmos R\$ 50,00 de investimento, sejam produzidos cem tomates. Como a mercadoria é a mesma, tem-se um lucro por produto semelhante. No entanto, há diferenças no volume do que é produzido com a mesma quantidade de investimento e de terra, com um lucro total maior para quem investiu na melhor terra e que, por conseguinte, paga uma renda maior por essa diferença de lucro em relação ao que plantou na pior terra. É essa diferença do lucro gerado entre o pior e o melhor solo que se denomina de renda diferencial, pois se paga uma renda maior para uso do melhor solo visto que o capital investido nele produz lucros maiores do que com o mesmo investimento na produção na terra menos fértil. Portanto, a renda diferencial resulta das condições de produção de cada terreno e considera as melhorias que o solo possa ter, como a proximidade de uma fonte de água, por exemplo, ou que demande menores gastos com transporte por estar perto da estrada etc.

A renda de monopólio se dá em uma condição alheia ao mercado, portanto, “objetos como, por exemplo, obras de arte cujo preço não é regulado pela lei do valor, mas pelas necessidades, desejos e capacidades de pagamento dos compradores” (RIBEIRO, 67, 1997). A renda de monopólio pressupõe o domínio jurídico (a propriedade) de uma área com características exclusivas, como certo tipo de solo que proporcione um sabor diferenciado à uva ou uma área verde, dentro do espaço urbano, perto da qual se tenha o desejo social de habitar.

O valor, na teoria marxista³⁷, é produto do tempo de trabalho humano incorporado à mercadoria, o qual adquire a forma de dinheiro, equivalente geral do valor, quando realiza seu valor de troca. Nesse contexto, os terrenos sem ocupação na cidade, de modo algum, adquire valor, pois não há trabalho incorporado a ele, que também é trocado por dinheiro. Já os objetos e o trabalho que circunda esse solo contêm tempo de trabalho e valor, que são as ruas calçadas e a infraestrutura. Assim, ocorre uma valorização de determinadas áreas, mas elas não compõem a renda fundiária urbana, como exposto na citação que segue:

Face ao processo de valorização do produto imobiliário, como produção e circulação de uma mercadoria imóvel, esse incorpora valor no espaço e, sendo também um elemento material de apropriação do próprio espaço, fixa aí esse valor revelando a propriedade imobiliária como uma mercadoria especial. O efeito dessa particularidade que o preço de mercado da terra,

³⁷ Para ver mais como o conceito de valor elaborado por Karl Marx é incorporado a leitura da cidade e do urbano ver Milton Santos em **Por uma geografia nova** e David Harvey, no livro **A justiça Social e a cidade**.

com a continuidade da atividade da construção, tende a se elevar ao longo do tempo e cada vez mais a se diferenciar dentro da cidade. Decorre daí a impressão comum de que os excedentes na atividade de construção são maiores do que em outras atividades e a facilidade com que se explica o que é efeito de diferenças de preços de mercado como se fossem rendas diferenciais. (PEREIRA, 1988, p.96)

Com base na citação, afirmamos que, em relação ao solo urbano, a mais-valia não é incorporada ao solo construído, como acontece no solo rural, através da melhoria da fertilidade e da instalação de melhores equipamentos. O trabalho gasto na construção civil, seja na edificação de prédios ou na de moradias, não é incorporado ao solo urbano, pois sua função não é de servir como meio de produção, como é o caso do solo rural, mas de servir a terra, no caso urbano, como área utilizada para a habitação ou para indústria, comércio e serviços. No entanto, a mais-valia é incorporada ao espaço urbano, e a concentração de diferentes construções destinadas ao comércio, à habitação e a diferentes serviços tem a capacidade de gerar os efeitos úteis de aglomeração, que ampliam a massa de trabalho incorporada a determinada área que, por conseguinte, reflete no preço do solo. Porém, isso não é a renda diferencial.

Por sua vez, o trabalho, sua mais-valia (trabalho excedente), é incorporado de modo indireto na renda da terra, não só daquela em que a construção foi erguida, mas em relação a sua localização, como um todo, e à cidade. Portanto, como conclui Ribeiro (1997), não são essas melhorias que aumentam o preço da terra, mas a concorrência entre as construtoras por esses locais urbanizados e de maior acessibilidade, que fazem com que latifundiários enxerguem em sua propriedade a possibilidade de gerar maiores lucros.

Chega-se à conclusão de que a mais-valia gera valor não para o terreno em si nem para o solo, mas para o espaço, a terra-localização³⁸. Daí o argumento de que a terra não se valoriza, mas se precifica. Assim como as outras mercadorias fictícias (ou metamorfoseadas), como o dinheiro, esse também não se valoriza, mas aumenta seu preço através dos juros, por exemplo. Essa fundamentação não se dá sem grandes controvérsias, pois não existirá, nesse caso, uma renda diferencial para o espaço urbano, uma afirmativa de que a obra de Singer (1982) discordaria, em que este autor argumenta que conforme empresas de um mesmo ramo da economia, uma esteja melhor localizada está tem vantagens locacionais devido ao fluxo de consumidores por exemplo e isso faz com que paguem preços diferenciados de aluguel por exemplo, o que geraria um diferencial no lucro auferido entre as empresas de um mesmo

³⁸ Ver Villaça (2001), em Espaço Intraurbano no Brasil.

ramo melhor localizada na cidade em relação a pior localizada na cidade, o que geraria um aluguel maior para a empresa com melhor localização, portanto uma renda diferencial para o locador³⁹. Nessa questão, Villaça (2001) é taxativo:

É um equívoco comparar a fertilidade da terra agrícola – ‘um dom gratuito da natureza’ – com a localização, fruto de trabalho socialmente necessário. Aquilo a que se chamaria de renda diferencial no espaço urbano é na verdade um diferencial de valor. Os terrenos têm preços diferentes porque têm valores diferentes, e não porque produzam rendas diferentes. (VILLAÇA, 2001, p.78)

Portanto, para ele, a diferença de preços entre diversos espaços da cidade não existia pela renda diferencial, mas pelo valor incorporado a esses espaços através do trabalho. São as novas formas de consumo, aliada a velhas práticas comerciais, que têm potencial para gerar um ponto, ou espaço não reprodutível por um único capitalista, que se daria por uma construção social e uma apropriação privada do mercado. São os investimentos feitos por diversos agentes, em determinado local, que ampliam a concorrência imobiliária por determinada localização. E essa concorrência é que aumentaria o preço da terra e não a localização por si só o que não caracteriza uma renda diferencial.

É importante destacar que o autor não nega a existência da renda fundiária urbana, mas o seu entendimento a partir da renda diferencial da terra. Para ele, no espaço urbano, só existem duas formas de renda: a absoluta e de monopólio. Concordamos que não existe renda diferencial urbana nos moldes apontados por Villaça (2001).

Ainda dentro desse aspecto da renda diferencial urbana, tanto Ribeiro (1997) quanto Jaramillo (2010) dizem que tal renda existirá se considerarmos o potencial de construtibilidade diferenciada dentro de uma mesma cidade:

En el medio urbano existe una condición de los terrenos que cumplirá para la construcción una función similar a la que desempeña la fertilidad para la agricultura: la denominaremos constructibilidad. El sentido preciso que le damos a esse término (ya que hay otros tratadistas que designan con esa palabra conceptos diferentes) es el siguiente: se trata de una serie de características geomorfológicas de la tierra, como pueden ser la capacidad portante del suelo, la pendiente, su anegabilidad, etcétera, que están desigualmente repartidas entre los distintos lotes, y debe incurrir en costos diferentes. (JARAMILLO, 2010, p. 130 – 131)

Essa diferença de investimentos necessários para se construir, por exemplo, em área de declive ou alagadiça modifica a renda diferencial, embora se admita que a renda diferencial

³⁹ Ver Paul Singer em **O uso do solo urbano na economia capitalista**. SINGER (1982, p. 25).

urbana não seja tão importante quanto é para o solo rural. Portanto, não deixamos de admitir sua existência, até porque esses investimentos e a aplicação de tais tecnologias ampliam a oferta de terras em determinada área que a priori não poderiam ser edificadas.

Jaramillo (2010) também se refere à renda diferenciada do tipo 2, no solo urbano, que surge pelas diferentes técnicas e densidades das construções, portanto, para ele, áreas com maior densidade de construções e de padrões e técnicas de construção mais alta tendem a ampliar a renda. Admitimos que essa argumentação envolve vários complementos, no entanto, tal construção teórica se evidencia relevante para uma compreensão prática do processo de precificação do solo urbano em Campina Grande – PB. As concepções elencadas aqui consideram uma situação determinada, quando o solo realiza a renda fundiária em sua plenitude. Tal situação é exposta por Villaça (2001, p. 79), quando afirma: “Apenas os terrenos vagos têm seu preço continuamente atualizado; só, entretanto, quando estiverem com o uso certo no momento certo, estarão com seu valor plenamente realizado”. Villaça atribui como uso certo as modificações e as modernizações⁴⁰ realizadas nas construções em um processo histórico. Assim, uma construção do Século XIX não realizaria todo o potencial econômico se estivesse em uma grande avenida financeira e comercial no Século XXI. Entretanto manteria o seu valor histórico e social e poderia, inclusive, realizar uma função moderna através de reformas e usos artísticos, como ateliês ou museus, mas não teria o seu valor econômico potencializado. Nesse caso, seu interesse para a reprodução do capital seria apenas o preço do terreno, e não, a estrutura construída.

Afinal, entre o período de início das construções ou da aprovação dos loteamentos, tem-se uma média de um a quatro anos, até seu término, além dos investimentos feitos na compra da terra que são altos e a demora no retorno do capital investido na terra e na construção. Além disso, o capital gasto na terra é um empecilho para a reprodução do capital e sua realização na forma de lucro e de sobrelucro. Sobre essa questão, Singer (1982) assevera:

Se a propriedade privada dos meios de produção fosse abolida, o capitalismo desapareceria. Mas, se a propriedade do solo fosse socializada, desapareceria a dedução do lucro representada pela renda da terra, mas o capitalismo não só continuaria existindo, mas inclusive se fortaleceria, pois o lucro assim incrementado intensificaria a acumulação de capital. (SINGER, 1982, p.22)

⁴⁰ O conceito de modernização é usado aqui nos moldes propostos por Marshall Berman, no livro: Tudo que é sólido desmancha no ar, em que afirma que a modernização é “um complexo de estrutura e processos materiais – políticos, econômico, sociais, - que em princípio, uma vez encetados, se desenvolvem por conta própria, com pouca ou nenhuma interferência dos espíritos e da alma humana.” (BERMAN, 1987. p.129)

Evidencia-se, aqui, uma separação entre o proprietário da terra e o incorporador imobiliário ou construtor ou, ainda, a pessoa física que assume a função de incorporador - o capitalista. Nesse caso, se não houvesse a propriedade da terra, seria desnecessário desembolsar uma quantidade tão grande de capital inicial na compra da terra. Isso permitiria uma dinâmica muito maior nos investimentos, e ele não teria que pagar pela renda absoluta da terra já que essa não existiria. Portanto, para determinado investimento ser viável, sua rentabilidade deve ser maior do que a renda paga ao proprietário mais os gastos com a construção, o que gera um lucro médio ou suplementar. A não existência da renda fundiária garantiria um maior lucro médio no ramo da construção civil. Portanto, “o investimento imobiliário é rentável, mas a propriedade fundiária urbana impede a produção capitalista de moradias, na medida em que a renda predomina sobre o lucro” (RIBEIRO, 1997 p.146).

Fica ainda uma questão: ao comprar a terra, o incorporador também não passa a ter a renda existente, e isso pode valorizar ainda mais o seu investimento quando for vendê-lo? Há resposta para isso é sim, caso a venda da terra ocorra num período curto de tempo, pois os promotores imobiliários estão sempre buscando novas áreas que tenham dois pré-requisitos básicos: boa acessibilidade aos locais de lazer e trabalho e lugares que passem aos seus compradores a ideia de prestígio social. Se o investimento no solo e na sua respectiva construção não retornar em certo período, o local pode perder valor para outra área de expansão e revalorização, e os gastos com a terra não compensam ou, simplesmente, diminuem a taxa de lucro esperada.

Para a construção de moradias, esse obstáculo é recorrente, o que implica na necessidade de aplicação de certa quantidade de capital na formação de um estoque de terrenos que garanta a continuidade da valorização do capital empregado na construção. Esse “investimento fundiário” pesa negativamente na rentabilidade de construção, uma vez que significa a imobilização improdutivo de uma parte do capital empregado na produção (RIBEIRO, 1997, p.87)

Por isso o Luiz Ribeiro chama isso de uma imobilização improdutivo do capital, pois o que o mercado imobiliário vende, na verdade, não é a terra, mas sua localização, as construções existentes e a importância simbólica de determinado local e o valor de sua localização, que Ribeiro (1997) chama de valor de uso complexo. O dinheiro gasto na compra da terra torna-se um entrave para uma reprodução mais rápida e lucrativa do mercado imobiliário. E para compensar essas desvantagens, alguns capitalistas fazem uso da especulação para aguardar a configuração de uma renda de monopólio ou situações como

juros mais baixos e incentivos governamentais na construção. Mas esses fatores também ampliam a renda fundiária urbana num momento seguinte. Esse autor defende que a concorrência por novas áreas também aumenta o preço da terra:

É a utilização capitalista do espaço urbano que confere a terra um valor. Em outras palavras, se o solo urbano adquire um preço é porque os vários agentes capitalistas estabelecem uma concorrência para controlar as condições urbanas que permitam o surgimento de lucros extraordinários (RIBEIRO, 1997, p.49).

Portanto, não só o capital inicial investido na terra é um entrave para uma reprodução mais rápida do mercado de moradias como também a própria concorrência entre as empresas que, visando gerar mais lucros e criar novos locais com atrativos para as classes média e alta da sociedade, acabam provocando um aumento de preço das terras e a necessidade de renovar os produtos oferecidos no mercado, como, por exemplo, os loteamentos fechados, que trazem um novo produto subjetivo muito evidenciado pelas propagandas - a segurança e a tranquilidade de se viver entre pessoas de uma mesma camada social.

Considerando a argumentação acima e retomando a velha afirmação de que a terra urbana não tem valor, no entanto é trocada por dinheiro, como muitas outras mercadorias, temos a precificação da cidade, que admite que, assim como o dinheiro se capitaliza na forma de juros, o solo urbano se precifica, ou seja, simplesmente aumenta de preço através das várias formas de renda da terra. No entanto, como veremos, o aumento do preço, ou precificação, não se dá para todos os bairros e direções da cidade. Há lugares que perderam e outros que ganharam no preço do metro quadrado dos terrenos.

A partir dessas considerações teóricas, no próximo tópico, destacam-se algumas considerações práticas observadas para Campina Grande, a respeito da precificação de várias áreas da cidade, e as estratégias de seus agentes imobiliários, as áreas que vêm atraindo maiores investimentos e os principais motivos para isso. Para isso, retomamos vários aspectos destacados nos capítulos anteriores, que revelam considerações importantes nesse processo de valorização material e simbólica de determinadas áreas da cidade.

3.2 Da casa ao apartamento: a oferta dos tipos de habitações em Campina Grande

Os investimentos feitos pelo mercado imobiliário vêm alterando significativamente a estrutura do espaço intraurbano de Campina Grande. Nesse momento, nossa preocupação é com a análise do mercado imobiliário feito a partir dos dados do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos) e nos anúncios coletados no Jornal da Borborema⁴¹. A primeira constatação está na modificação que os investimentos imobiliários apresentaram para o período de 15 anos aqui analisado. Uma mudança significativa diz respeito ao processo de verticalização, que observamos no capítulo 2. Tais anúncios, foram coletados no primeiro domingo de cada mês, para todos os meses, dos anos de 2000, 2005 e 2010, o que nos dá um bom respaldo sobre a oferta de imóveis no mercado formal da cidade.

O que visualizamos nos mapas é o tipo habitacional ofertado. Os mapas 26, 27 e 28, que seguem, sintetizam os dados coletados nos anúncios dos Jornais ofertados pelas imobiliárias da cidade e indicam-nos a intensidade das ofertas e como, aos poucos, o ramo das habitações do tipo apartamento vem predominando na cidade. Neles, destacamos as alterações na oferta de imóveis a partir dos anúncios de Jornal, na escala do espaço intraurbano. Trata-se de uma modificação gradativa nos tipos de oferta de imóveis para os anos de 2000, 2005 e 2010, em que as empresas imobiliárias cada vez mais têm intensificado seus investimentos em habitações do tipo apartamento.

De acordo com os dados em 2000, nenhum bairro ultrapassava o percentual de 50% em ofertas de apartamentos em relação ao total de ofertas do bairro, e os que mais se aproximavam desse percentual eram os bairros próximos à área central. Já para os anos de 2005 e 2010, tal modificação é nítida, com o crescimento da oferta de imóveis do tipo apartamento, localizada em sua maioria no centro ou nos bairros próximos ao centro. Essa constatação vai de encontro a outros trabalhos realizados em Campina Grande, que contabilizaram o surgimento e a intensificação desse processo de verticalização na cidade⁴².

Outro ponto a ser notado é que alguns bairros próximos à área central, historicamente, não eram bem valorizados, considerando-se o preço dos imóveis, e passam, em 2010, a ofertar um número significativo de apartamentos, como o José Pinheiro que, para 2000 e 2005, foram

⁴¹ Jornal de circulação diária na cidade, fundado em 02 de outubro de 1957, por Assis Chateaubriand. Fonte: www.db.com.br Acesso em: 29 de julho de 2011.

⁴² **Análise da relação consumo x demanda no processo de verticalização na zona urbana de Campina Grande**, X Encontro Regional de Estudos Geográficos – X EREG, 2009.

identificados apenas anúncios de residências unifamiliares. Em 2010, pouco mais da metade dos anúncios dos imóveis, nesse bairro, passa a ser de apartamentos. Tal constatação também tem explicação no preço do solo urbano, como veremos mais adiante neste capítulo.

Nota-se, portanto, uma intensificação da oferta de terrenos nas direções sul e norte da cidade de maneira geral. Mas esse processo, assim como os novos empreendimentos instalados na cidade, que vimos no capítulo 2, surge com mais relevância na área sul. Outro ponto é a área central, que, mesmo com poucos terrenos disponíveis, vem intensificando a oferta de apartamentos, principalmente para uso comercial.

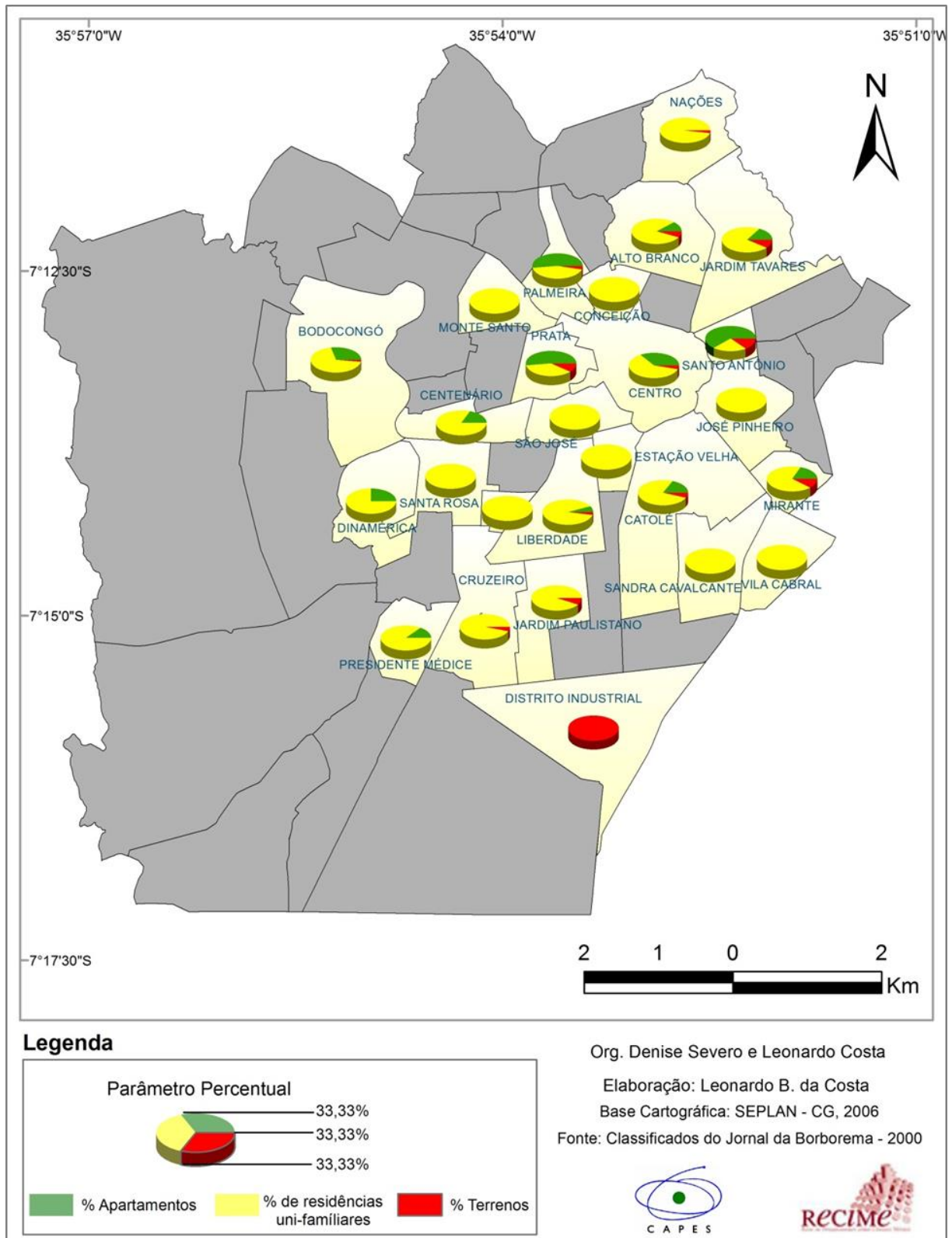
O processo de verticalização se inicia na cidade em áreas com menor disponibilidade de terrenos, principalmente no entorno da área central. As principais empresas atuantes no ramo de edificação são a construtora e incorporadora CIPRESA, com 30 anos de atuação na cidade, e a construtora e incorporadora Andrade Marinho, com pouco mais de dez anos, também de capital local.

Segundo entrevista com corretores da área, existem outras pequenas empresas, mas essas duas predominam no ramo da construção de edifícios, principalmente os de luxo ou voltados para a classe média da cidade. “Hoje a maior de Campina é a Cipresa, segunda a Andrade Marinho, que inclusive tem obra em João Pessoa que também é da Aliance, a terceira o pessoal da Paraíba construções, a quarta construtora Rocha, aí vem as de médio porte como a Bile e construtora Rodolfo, etc.” (Corretor de imóveis da cidade, agosto de 2010).

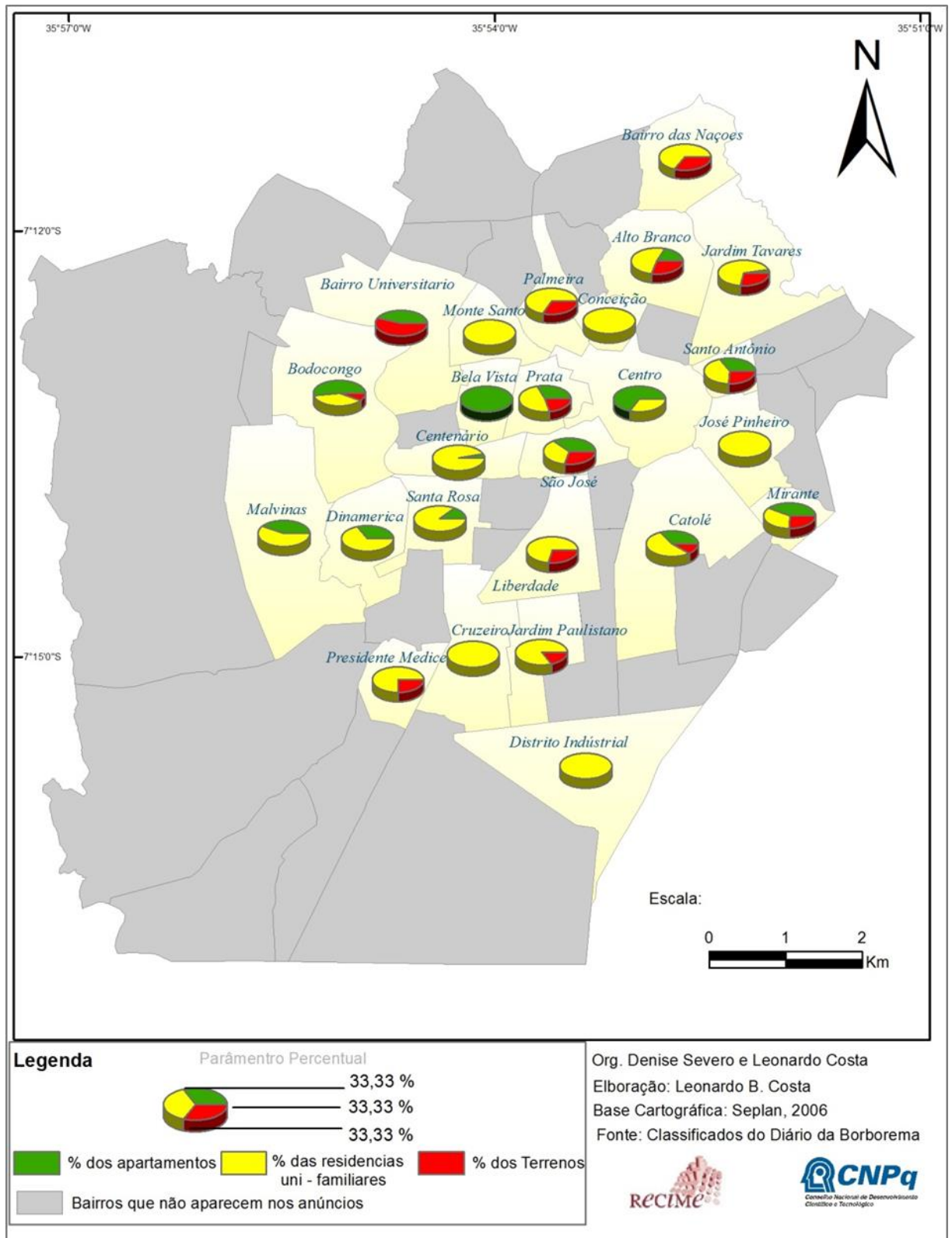
Tais mudanças, como falamos no capítulo dois, são muito evidenciadas pela paisagem da cidade, sobretudo nas áreas próximas aos novos empreendimentos. Nota-se também que, nos apartamentos simbolizados pela cor verde, nos gráficos dos mapas, nos bairros citados nos anúncios, no último ano analisado, a tendência é de continuar havendo forte verticalização.

Quanto aos anúncios de casas, vêm caindo, compassadamente, ao longo dos anos, e os de terreno variam muito, pois há anos em que as ofertas de terrenos são numerosas, e em outros, em que decaem, com destaque para o ano de 2000, quando houve poucos anúncios de venda de terras, em que em 1999 havia sido a inauguração do Shopping Boulevard, fazendo os anúncios se intensificarem no período seguinte ao de 2000. Muito provavelmente a espera de uma valorização maior devido a construção do shopping em questão.

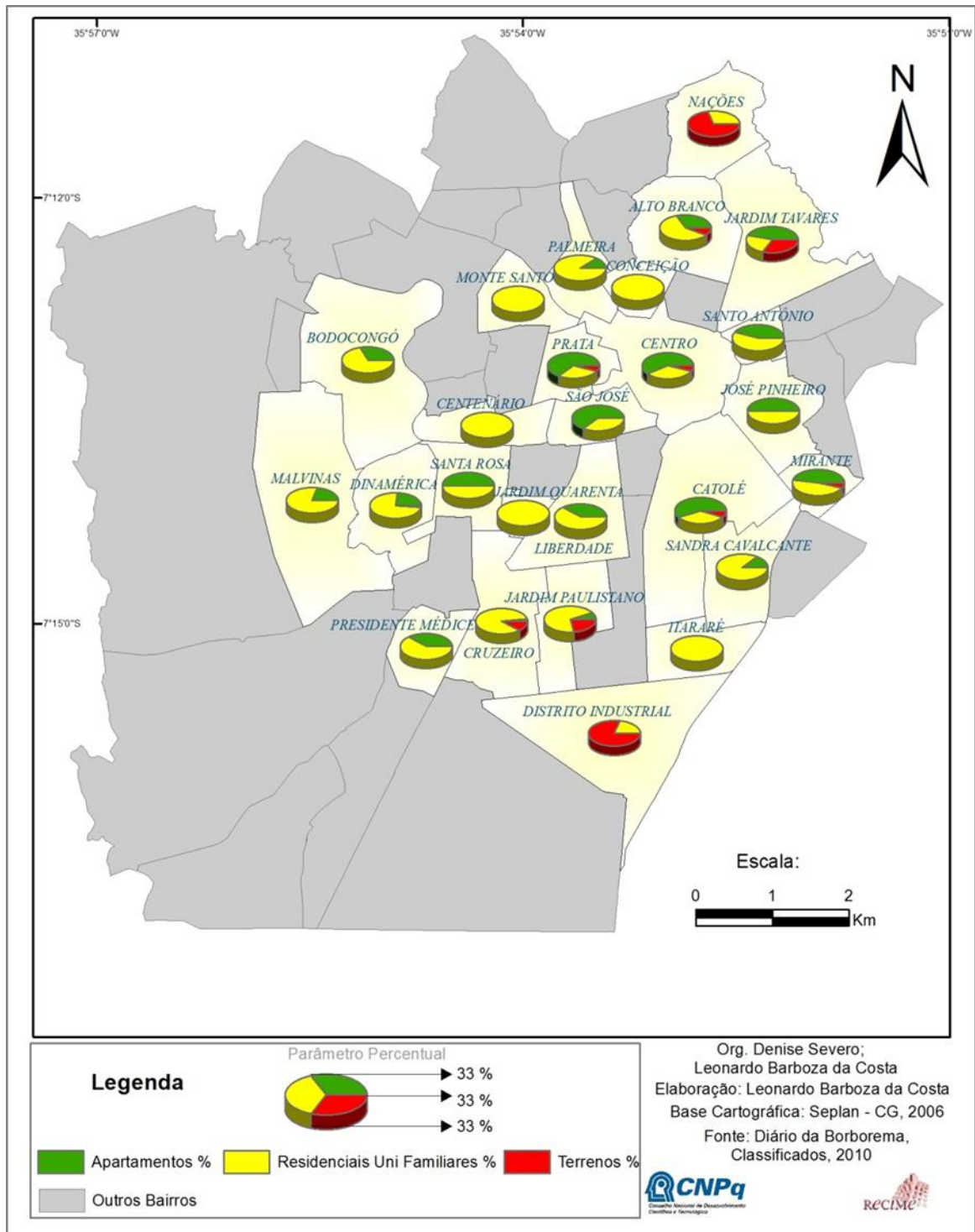
Mapa 26: Percentual dos tipos de imóveis ofertados no ano de 2000



Mapa 27: Percentual dos tipos de imóveis ofertados no ano de 2005



Mapa 28: Percentual dos tipos de imóveis ofertados no ano de 2010



Os poucos anúncios de terrenos em 2000 podem ser explicados por fatores de especulação, ou seja, pelo fato de os donos de terras verem esses novos empreendimentos instalados, como alguns condomínios urbanísticos e shoppings, fatores para uma elevação

futura dos preços. Nas palavras de Kandir (1983, p. 109), o ato de “especular significa estocar algo na esperança de realizar uma transação vantajosa no futuro, quando, então, seu preço estaria superior ao preço atual. Esse ativo, como especulativo, assemelha-se ao capital, embora não o seja, pois ele “valoriza” ou, mais propriamente, aumenta de preço”.

Portanto, entendemos o grande aumento da oferta de terrenos no ano de 2005 como um ativo especulativo que, somente no período seguinte ao de 2000, foi realizado com a ampliação do número de vendas de terras que haviam recebido infraestrutura, mas que continuavam sem edificação até 2000. Veremos adiante que, nos períodos entre 2000 e 2005 e 2005 e 2010, concentram-se os maiores ganhos reais dos preços dos terrenos, o que justifica nossas afirmações sobre a atividade especulativa no ano de instalação do Shopping Boulevard.

É importante destacar que esses dados consideram apenas o mercado formal, portanto, a área que tem menor investimento de construtoras e empreendedores não aparece nos dados dos anúncios, e os bairros que aparecem com dados nos mapas acima são também as áreas de maior precificação. A verticalização na cidade é um processo que revela isso, pois o solo criado permite o aumento do preço. Como vimos na teoria, a verticalização aumenta o preço do solo, pois aumenta a oferta de imóveis utilizando uma área menor de construção.

Fica demonstrado que a verticalização é intensificada entre os anos de 2000 e 2010, o que dá uma relevância ao recorte temporal da pesquisa. Logo, verificamos uma clara valorização, que vai se estabelecendo do centro para a periferia, e uma concorrência pelos novos eixos de valorização, que vêm aumentando, gradativamente, o preço dos terrenos ofertados em bairros mais periféricos, embora de modo descontínuo. No entanto, em muitas áreas do Centro, destacam-se uma verticalização relevante e a substituição de antigas residências por novos edifícios, já que, na área central, praticamente não existem mais terrenos vagos. Na tabela que segue, é evidente o aumento do número de terrenos anunciados em 2005.

Tabela 13 - Tipos de imóveis à venda em Campina Grande - PB

Ano	Apartamentos	Residenciais unifamiliares	Terrenos	Total
2000	298	1.079	78	1.455
2005	390	730	217	1.337
2010	463	579	93	1.135

Fonte: Arquivo do Jornal da Borborema – Classificados dos anos 2000, 2005 e 2010.

No ano de 2005, o número de anúncios de terreno aumentou mais que o dobro, enquanto o de residências unifamiliares vem caindo gradativamente. Durante todos os anos, o quantitativo das residências unifamiliares, em relação aos apartamentos, é sempre maior. Em contrapartida, essas residências vão sendo menos anunciadas para venda, diminuindo ao longo dos anos pesquisados. Os apartamentos apresentam um crescimento ao longo desses dez anos, justificado pela forte verticalização em alguns bairros da cidade, a partir de 2000, um ano após a construção do Shopping Iguatemi (atual Boulevard Shopping Campina Grande), localizado no Bairro do Catolé. O aumento da verticalização iniciou-se em direção à zona oeste e à zona sul, tendo como referência o centro, como já tratado.

Ainda em relação aos anúncios de Jornal, destacam-se as maiores anunciantes e imobiliárias da cidade. Em Campina Grande, o número de imobiliárias responsáveis pelos anúncios é de 44. Além disso, há uma pequena quantidade de anúncios sem intermédio desses agentes, ou seja, que são feitos, não raras vezes, diretamente pelo próprio proprietário. O quadro abaixo mostra que as empresas mais representativas em cada ano não se repetem para o período seguinte, o que nos leva a concluir que esse mercado imobiliário na cidade é bastante dinâmico. Há, ainda, uma diminuição gradativa no número de imobiliárias que atuam em Campina Grande.

Assim, considerando as cinco imobiliárias que mais anunciaram para os referidos anos, verificamos como são poucas as que se apresentam repetidas vezes entre os anos de 2000 e 2010. Dentre elas, está a Graciete Escritório Imobiliário, que aparece no ano 2000, mas que não existe mais nos anos seguintes estudados. No entanto, para o período entre 2005 e 2010, há uma consolidação desse tipo de empresa na cidade, onde as imobiliárias Alcântara Escritório Imobiliário, Rosa Galbino Escritório Imobiliário e Alexandre Escritório Imobiliário aparecem entre as que mais anunciam entre esses anos, o que indica uma variação menor em

relação ao período anterior, em que apenas a Alcântara Escritório Imobiliário se manteve como importante anunciante.

Tabela 14 – As imobiliárias que mais anunciam no Jornal da Borborema

Ano	Números de imobiliárias anunciantes	As cinco imobiliárias com maior número de anúncios	Nº de Anúncios
2000	20	Graciete Escritório Imobiliário	474
		Imobiliária Menezes	175
		Alcântara Esc. Imb.	151
		Laércio Imóveis	118
		Feitosa Imóveis	104
2005	12	Vavá Imóveis	436
		Alcântara Esc. Imobiliário	229
		Rosa Galbino	185
		Alexandre Esc. Imobiliário	169
		Imobiliária Souto Maior	88
2010	10	Alcântara Esc. Imobiliário	254
		Zelare Imóveis	156
		Rosa Galbino esc. Imobiliário	213
		Alexandre Esc. imobiliário	187
		Investlar Imóveis	121

Fonte: Arquivo do Jornal da Borborema – Classificados dos anos de 2000, 2005 e 2010.

As mudanças nos nomes das principais imobiliárias que anunciaram no jornal, ao longo dos anos, e a diminuição no número de empresas são indícios de uma consolidação de determinadas empresas no mercado em detrimento de outras, o que vem aprimorando as estratégias de venda e as articulações entre imobiliárias com construtoras e incorporadoras da cidade. Isso pode influenciar os preços, no sentido de que há um número menor de empresas concorrentes, mas que detêm mais poder publicitário e escritórios bem localizados na cidade.

3.3 A precificação do solo na cidade de Campina Grande

Para analisar, de maneira teórica e empírica, a precificação do solo na cidade (nos terrenos), consideramos possível a seguinte distinção entre valor e preço de determinada localização. Quando nos referimos ao preço, estamos considerando a renda fundiária urbana e elementos como a especulação imobiliária, que fazem elevar o seu preço. Quando mencionamos o valor da localização, a área ou o bairro, estamos nos referindo às melhorias de infraestrutura, do padrão de construção das casas, enfim, do trabalho incorporado ao espaço de forma concreta, material e às raridades urbanas de determinado local.

Assim sendo, o especulador de terrenos “investe” na perspectiva de que a renda a ser paga pelo uso de seu solo cresça substancialmente no futuro em virtude da agregação de atributos que, ele imagina, será propiciada pelo desenvolvimento da região, promovido, principalmente, pela ação do poder público (instalação de redes de água e esgoto, abertura de vias de acesso, instalação de escolas, etc.). (KANDIR, p. 113, 1983)

Assim, uma série de fatores influencia o consumidor, que é a demanda final a querer pagar mais ou não por determinada habitação. Questões referentes a impostos, serviços comerciais e públicos, status, luxo, paisagem, natureza e tranquilidade, bem como a segurança no local são fatores importantes nesse processo de precificação da terra, que não estão sob total controle do investidor imobiliário e que, justamente por isso, é uma atividade especulativa, pois os investimentos e as construções não são pensados para ganhos imediatos, e sim, futuros. Mesmo que se invista hoje em um local considerado de boa acessibilidade aos elementos citados no capítulo 2, tais fatores podem mudar. No entanto, tal possibilidade de mudança pode ser mais ou menos rara diante do contexto da cidade.

Neste item, demonstramos como se estrutura o que estamos chamando de precificação da cidade, para obtermos a média de preços dos terrenos por bairro. Inicialmente, obtivemos os preços das áreas, por metro quadrado, divisão do preço anunciado da área pela medida em metros do terreno; em seguida, realizamos uma média geral para o bairro, que foi obtida com a soma dos preços dos metros quadrados de cada terreno comprado no bairro e dividida pelo número de guias de ITBI computadas nesse bairro. Tal procedimento foi repetido para todos os bairros até se chegar ao preço médio do metro quadrado para cada bairro. Depois, utilizamos a calculadora do cidadão, com o objetivo de estabelecer os preços

reais, e não, nominais, estabelecidos pelo IGP-DI⁴³, para o qual tomamos como ano base dezembro de 2010. Isso significa que todos os preços foram ajustados em relação a esse mês e ano para efeito de uma comparação real dos preços.

Quanto à coleta de dados do ITBI⁴⁴, foram fotografadas as guias dos três primeiros meses do ano para cada ano aqui analisado - 1995, 2000, 2005 e 2010 - de maneira que tivemos para os respectivos anos os seguintes números de guia: para 1995, 459; em 2000, 498; em 2005, 495; e em 2010, 717 guias. Estipula-se, pela organização do arquivo municipal, que, em 2010, houve em torno de sete mil guias de ITBI, e um número um pouco menor para os outros anos, o que nos dá uma amostra de 10%, em relação aos respectivos anos, suficiente para obter uma boa representatividade de todas as tipologias de imóveis e do processo de precificação para todo o conjunto da cidade. As informações contidas nas guias foram organizadas em Excel®, como apresentadas no quadro 4:

Quadro 4 - Informações contidas nas guias do imposto de transmissão de bens

1	Data	Dia/Mês/Ano
2	Dados do adquirente	Cidade, bairro e rua onde mora
3	Dados da habitação comprada	Cidade, bairro e rua onde está comprando
4	Vendedor	Localização, e se pessoa física ou Jurídica
5	Tipo do imóvel	Casa, terreno ou apartamento
6	Área do imóvel	Metros quadrados
7	Área construída	Metros quadrados
8	Utilidade	Comercial ou residencial
9	Preço de compra	Valor nominal pago pelo imóvel
10	Imposto pago para a prefeitura	ITBI
11	Valor financiado pela Caixa Econômica	Parte financiada, dados contabilizados apenas para o ano de 2010

Org. Leonardo Barboza da Costa

⁴³ O IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna) é um índice produzido pela fundação Getúlio Vargas, responsável por avaliar a evolução geral de preços na economia, criando, assim, uma medida da inflação nacional. O IGP-DI é composto pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC - peso de 30%), Índice de Preços no Atacado (IPA - peso de 60%) e Índice Nacional de Construção Civil (INCC - peso de 10%). O período de coleta de preços para o índice é o mês cheio, ou seja, do primeiro ao último dia do mês. (fonte: http://www.igf.com.br/aprende/glossario/glo_Resp.aspx?id=1602). Para extrair o índice base para o cálculo do m² utilizamos a calculadora do cidadão, ferramenta disponível no site: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>

⁴⁴ Um exemplo das guias de ITBI encontra-se nos anexos.

As informações dos dados demonstra que Campina Grande mantém uma dinâmica econômica muito ligada ao centro, embora haja áreas que vêm promovendo alguma desconcentração, como, por exemplo, o Bairro do Catolé, com a construção do Boulevard Shopping, em 1999, e o Bairro da Prata que, cada vez mais, tem uma dinâmica ligada ao setor de serviços relacionados à saúde. O Centro ainda exerce forte centralidade, em termos comerciais e de serviços. Isso é reforçado pela valorização dos espaços em Campina Grande.

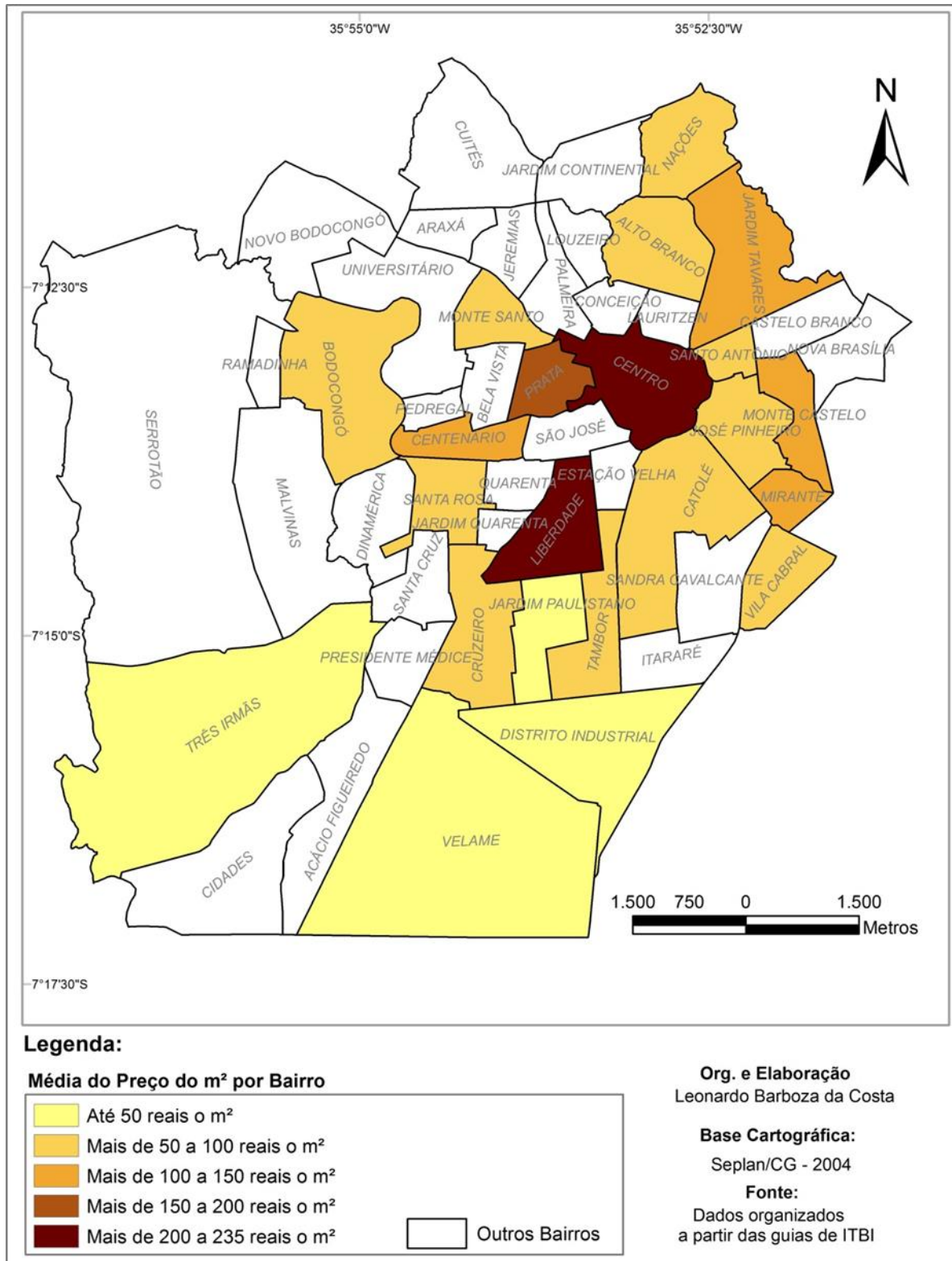
Analisando o preço do metro quadrado nos bairros da cidade, evidenciamos um processo de desconcentração da área central. Essa precificação tem se estendido da área central para direções muito nítidas, e tal fenômeno inclui bairros historicamente ocupados por habitações populares, como é o caso de José Pinheiro e Catolé. Já outros, que também foram ocupados pela população de menor poder aquisitivo, como o Bairro da Estação Velha, caracterizado por ser ocupado por pessoas que trabalhavam nas indústrias, nas décadas de 1920 a 1950, mantém uma fraca precificação do solo e não consta nos dados aqui apresentados, embora fique ao lado da área central.

É importante destacar que o recorte do bairro não é uma estrutura homogênea, e o preço do solo aqui trabalhado não diz respeito para todo o bairro em sua extensão, no entanto a média do preço do metro quadrado destaca bem as zonas que vem recebendo maior nível de investimento do ramo da construção civil e tendo sua média de preços elevadas.

Quanto às outras áreas que apresentam preços significativos, vemos que mantêm direções de crescimento determinadas em períodos anteriores, como consta no mapa 29, principalmente os eixos de crescimentos tomados pelas camadas de alta renda na década de 1940, com a expansão da elite da cidade para os Bairros da Prata e São José e, depois, o crescimento para o norte em direção ao Brejo Paraibano na direção do Alto Branco. A análise para o ano de 1995 é vital para a pesquisa, visto que, em 1995, não havia, na cidade Campina Grande, loteamentos fechados e Shopping Centers⁴⁵, o que confirma o impacto que tais empreendimentos ocasionaram nos preços e na ação dos agentes imobiliários.

⁴⁵ Consideram-se shopping, aqui, as áreas com grandes dimensões, com lojas e praça de alimentação, e a existência de loja âncora nesse espaço.

Mapa 29 – Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 1995 por bairro



O mapa 29 apresenta os maiores preços em áreas historicamente ocupadas pelas camadas de maior poder aquisitivo, com destaque para a área central, o Bairro da Prata e o da Liberdade, que apresentam preços de terrenos acima de R\$150,00 o metro quadrado.

O Bairro do Catolé, que é historicamente ocupado pela mão de obra braçal da cidade, apresenta modificações significativas com as reformas erguidas na década de 1980, principalmente relacionadas ao Programa PROMORAR e a sua atuação na ainda Favela Pedreira do Catolé, como refere Iranise Silva (1987). Entendemos que as reformas promovidas por esse programa e a remoção de parte da população dessa área foram os fatores que abriram caminho para que o processo de precificação do solo urbano atingisse o Bairro do Catolé, embora, em 1995, esse bairro não estivesse entre os mais valorizados, porquanto apresentavam preços entre R\$ 50,00 e R\$100,00 o metro quadrado.

Ressalte-se, no entanto, que o mesmo não ocorreu com o Bairro do Mirante, que já dava indícios de forte fator especulativo nesse período e, em 1995, não tinha uma infraestrutura básica, como rede de esgoto e calçamento, embora já aparecesse em destaque nos anúncios da época.

Foto 6 - Anúncio do jornal Diário da Borborema de 1995



Fonte: Classificados do Diário da Borborema, de 05 de março de 1995

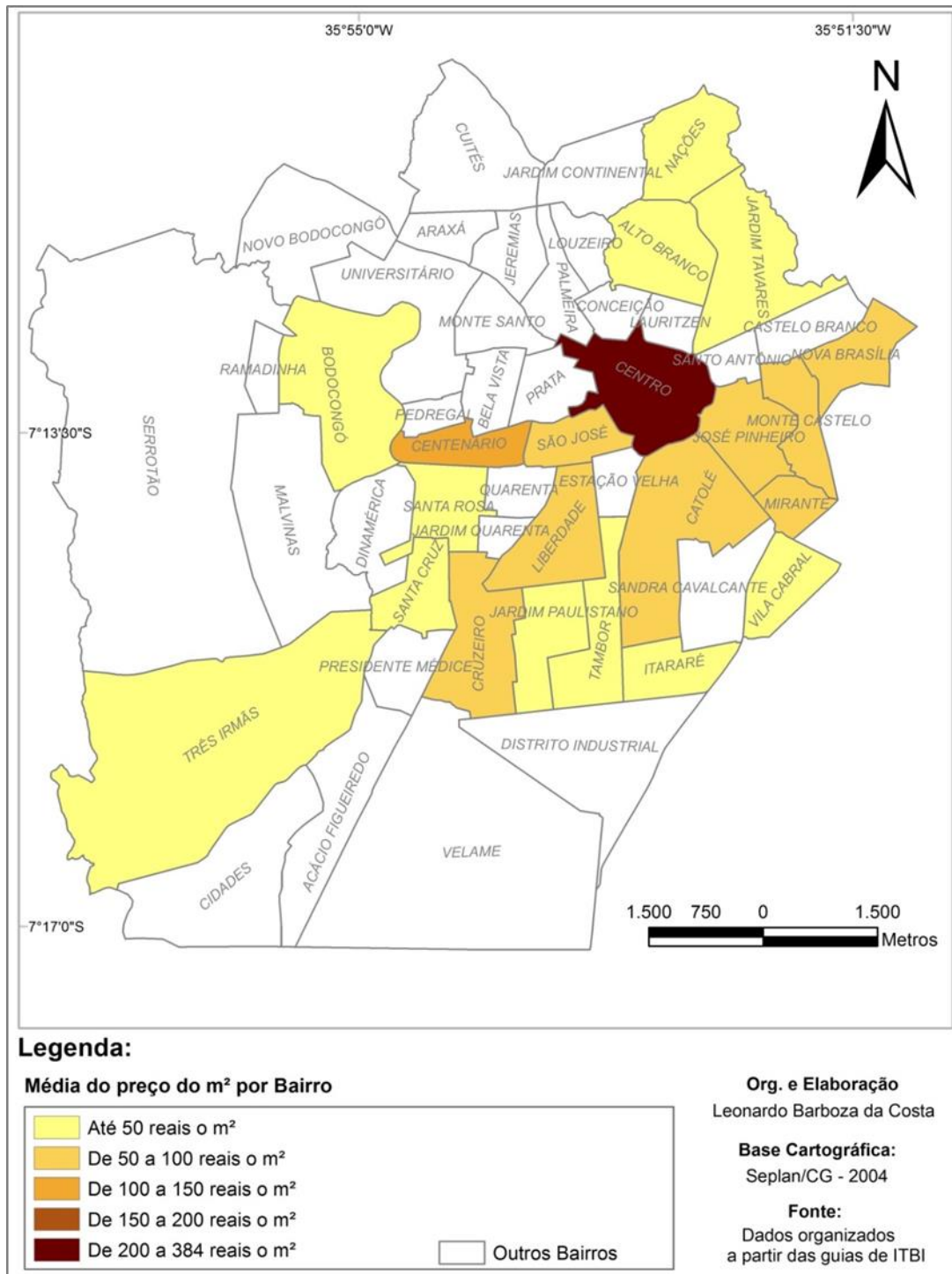
O anúncio acima está relacionado à área próxima ao Bairro Mirante. Observamos que, desde 1995, esse bairro já era considerado um lugar valorizado e um investimento rentável. O anúncio também destaca a localização em relação à rodovia que é saída para João Pessoa, já que a capital do Estado sempre manteve grandes vínculos com Campina Grande, tanto para questões de trabalho quanto para o lazer de fim de semana. É importante observar que, nesse período, ainda não havia infraestrutura no Bairro Mirante, como calçamento e esgoto, e as melhorias só passaram a existir no início de 2000, portanto, somente após a construção do Shopping Center, que fica a 200 metros do Mirante, instalado no Catolé. Esse destaque existente para o Mirante está ligado, provavelmente, à forte concentração de terras e às influências dos donos de terra no local. Esse fato nos ajuda a afirmar que a valorização e os interesses imobiliários nessa área surgem antes da instalação do shopping, mas, sem dúvida, essa precificação da terra nessa área foi intensificada pelo novo empreendimento.

O ano de 2000 não apresenta grandes disparidades em relação ao de 1995. Assim, considerando que a concorrência por terras é que tende a ampliar o preço da terra urbana, as estratégias imobiliárias não se modificam tanto, a não ser com a construção do primeiro loteamento fechado construído na cidade de nome Nações, perto do Bairro de mesmo nome, na área norte da cidade. De maneira que as intencionalidades já podem ser apontadas, pois, mesmo antes de as melhorias de infraestrutura nos Bairros do Catolé e do Mirante terem chegado no final do ano de 2001, portanto, depois da realização dos censos demográficos, que já indicavam tais áreas com grandes déficits de infraestrutura, isso não diminuiu o processo de precificação dessas áreas.

No mapa 30, vemos que a área central mantém, praticamente, os mesmos preços de terrenos apresentados em 1995, e as áreas mais valorizadas em 1995 também não sofreram, naquele período, alterações significativas. Tais fatores quantitativos referentes aos preços serão mais bem analisados nas tabelas e nos gráficos que seguem relativos a esse aspecto⁴⁶. Destacamos, por ora, os locais mais valorizados e os principais elementos urbanos que influenciam essa precificação.

⁴⁶ Devido a muitas possibilidades metodológicas para coleta dos preços dos imóveis, apresentam-se em anexo os dados dos preços relativos à coleta dos Jornais, para efeito de comparação. Observa-se, portanto fortes semelhanças entre os dados aqui analisados do ITBI, com os coletados nos Jornais.

Mapa 30 - Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 2000 por bairro



Lembramos que não são apenas fatores concretos os responsáveis pela valorização nas direções nordeste e sudeste da cidade, pois são diversos elementos que influenciam a formação dos preços dos imóveis. Como exemplo, apontamos os fatores relacionados ao fácil acesso aos locais de comércio, aos serviços da cidade e à infraestrutura. Além da localização do terreno, modificam a precificação fruto da concorrência por esses espaços.

Desse modo, a dinâmica do mercado imobiliário segue o fluxo das classes sociais com mais poder aquisitivo, como afirma Flávio Villaça: “São os escritórios e lojas – depois os shopping centers – que crescem na direção dos bairros residenciais de mais alta renda, e não ao contrário” (VILLAÇA, 2001, p.319). Essa constatação é evidenciada em Campina Grande, nos bairros que vêm sofrendo mais valorização, como Catolé e Mirante, que estão recebendo empreendimentos de grande porte, como o loteamento fechado Alphaville, no Mirante, e o Supermercado Extra, instalado em frente ao Boulevard Shopping Center no Catolé. Tais empreendimentos foram instalados considerando-se a valorização desses bairros, logo, esse não é o motivo inicial para sua valorização, embora, em algumas situações, o contrário também possa ocorrer. Ressaltando esse aspecto, Tereza Barata Salgueiro reafirma tal hipótese em um estudo elaborado por Pinçon y Pinçon – Charlot:

A través del estudio de la evolución de la localización de los barrios burgueses en París detectaron tendencias hacia un cierto acompañamiento – invasión de los barrios de la alta burguesía por servicios y empresas de calidad – lo que permite formular la hipótesis de que son las familias de la alta burguesía las que prestan al espacio el capital simbólico que detentan a través de su estatus social. Esse capital simbólico puede ser apropiado después por el capital por medio de la compra del lugar por empresas o familias en ascenso social. Puede admitirse que la presencia de empresas en la cima de la jerarquía en un lugar contribuye asimismo al aumento de la calidad de ese lugar.” (SALGUEIRO, 1995, p. 59)

Esse processo em que novos empreendimentos seguem a localização das classes de maior renda pode ser identificado em diversas metrópoles do Brasil, como aponta Villaça (2001) e como bem demonstra Salgueiro (1995), para várias cidades do mundo ocidental capitalista.

Vemos que Campina Grande vem se estruturando, sobretudo, a partir da dinâmica imposta por essas “novas” formas de habitar e consumir da/na cidade, que intensificam as mudanças gradativas já sinalizadas pela elite urbana local muito embora esse fator ocorra na cidade de maneira menos intensa e muitas vezes promovidos pelo capital local. Esses empreendimentos não têm modificado as linhas de crescimento e de valorização da cidade, mas a intensificado.

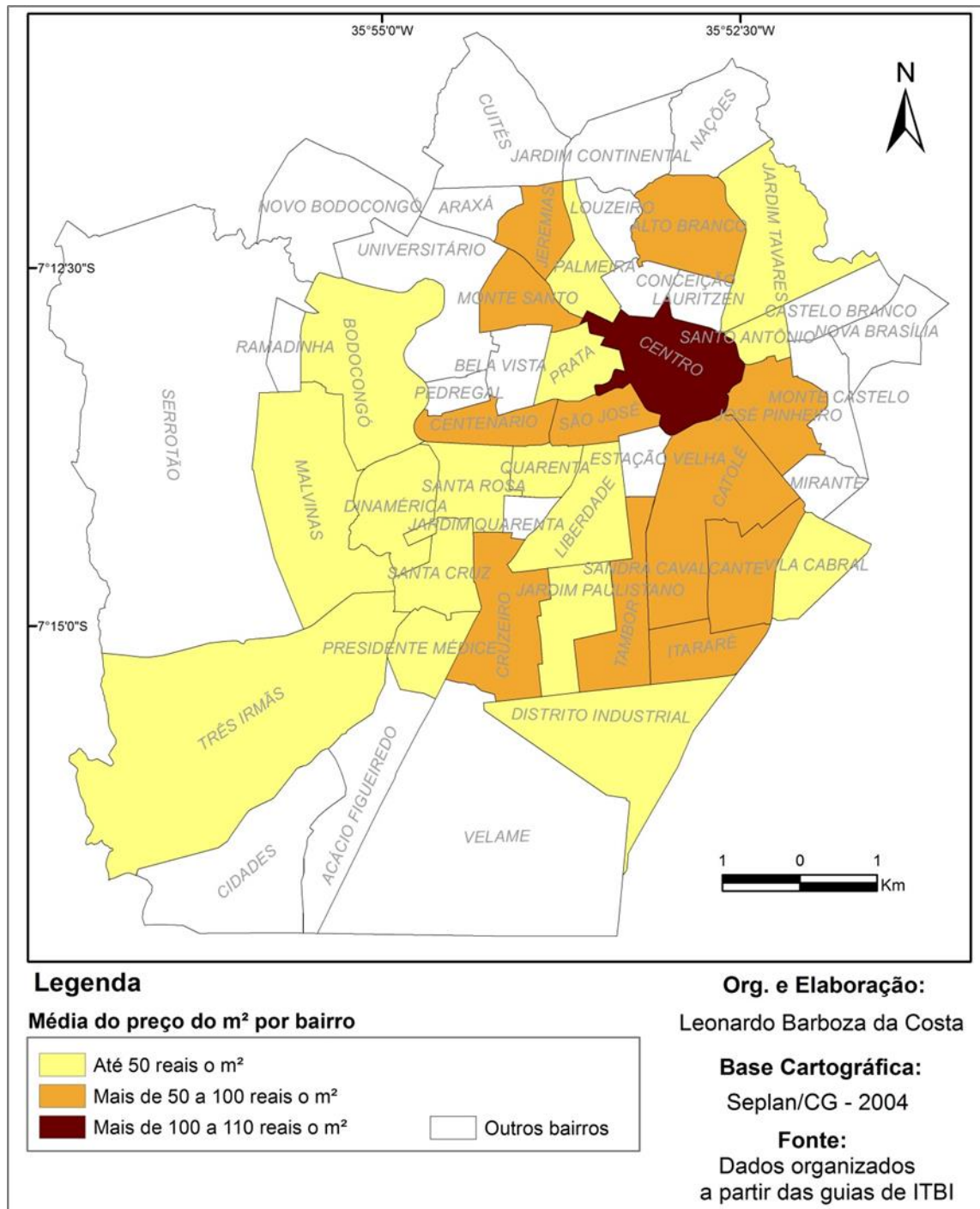
A direção norte teve grande intervenção do mercado imobiliário, mas os maiores investimentos vêm se revertendo para a direção sul - sudeste. Um exemplo disso é o Loteamento Nações que, apesar de ser um empreendimento voltado para o espaço urbano de Campina Grande, está no município de Lagoa Seca, que faz divisa com essa cidade na direção norte. No entanto, esse empreendimento lançado pela Incorporadora Imobiliária Costa do Sol

LTDA, empresa de capital regional, parece não ter logrado grande êxito, já que a venda de alguns lotes se mantém até hoje, e a infraestrutura de esgoto ainda não está sendo ofertada. Isso se deve a dois motivos: o primeiro diz respeito à falta de infraestrutura no local, mas o segundo, e mais importante, é a construção do Shopping no Bairro do Catolé e a migração dos investimentos imobiliários para a área sudeste da cidade, que incluía os bairros do Catolé, do Mirante e Itararé. No entanto, recentemente, a área norte passou a ter grandes investimentos tanto em loteamentos abertos quanto fechados, em cujos anúncios procuram retratar o modo de vida campestre, como o Atmosfera Residence, por exemplo.

Vimos, portanto como empreendimentos como shoppings e supermercados e condomínios urbanísticos vem se concentrado na área sul da cidade. Tal aspecto tem respaldo nos dados dos preços dos terrenos que vem se ampliando para essa área. Com preços que variaram de 50 reais o metro quadrado a 100 reais o metro quadrado.

O mapa que segue mostra os preços para o ano de 2005.

Mapa 31 - Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 2005 por bairro



Verifica-se que os preços dos terrenos comprados para o ano de 2005 decaíram. No entanto, a oferta de terrenos teve significativo aumento para esse ano. Já em 2000, no Centro, a média de preços do metro quadrado é superior a R\$ 200,00. Em 2005 pouco ultrapassa a faixa de R\$100,00, o metro quadrado, pois nota-se para esse ano uma queda nos preços de maneira geral para toda a cidade.

Contudo, nos Bairros Catolé e do Mirante o preço do metro quadrado na faixa entre R\$50,00 e R\$100,00 o metro foi mantido com pouca variação entre os anos anteriores. Podemos depreender que, com a ampliação da venda de terrenos em 2005, o preço da terra para os proprietários fundiários urbanos chegava a estagnar. Esse foi o momento vantajoso para anunciar a venda de terrenos antes que começassem a ser desvalorizados.

No mapa 32, que segue, é possível observar como a precificação do solo da cidade desenha eixos muito nítidos para o ano de 2010. Tais eixos vão da área central para os bairros a sudeste da cidade. E com valorizações menores, os investimentos se intensificam na área de expansão da cidade no Bairro Três Irmãs, onde foram lançados muitos loteamentos substituindo pequenos sítios e fazendas. Essa afirmação foi respaldada na análise dos ITBIs. Para esse ano de 2010, muitas guias se referem a sítios e a fazendas que são vendidos para empresas imobiliárias da cidade, a exemplo do sítio São Lucas com 22 hectares situado na parte leste da cidade adquirido pela construtora Ouro Branco e da fazenda Juazeiro localizada no distrito de Galante. Tais locais vêm sendo muito provavelmente adquiridos para loteamentos futuros.

Outro ponto já destacado foi quando comparamos o ano de 2000 com o de 2010 em relação ao valor do metro quadrado. O Bairro das Nações e o do Alto Branco apareciam em 2000 com uma precificação maior que os referentes ao Catolé, ao Mirante ou ao Itararé. No entanto, no ano de 2010 essa tendência claramente se inverte.

Isso se deve à instalação de empreendimentos, que vêm modificando parte do direcionamento dos investimentos dados pela elite local. Um exemplo disso está na disputa relatada por um corretor, entre o empreendimento Alphaville, construído no Bairro Mirante, e a construtora Rocha, cujo dono é Arimateia Rocha entraria no negócio com o Alphaville. No entanto, a PLANC, construtora com sede em João Pessoa, assumiu a negociação com o Alphaville, e a Rocha construiu seu próprio loteamento fechado, o Sierra Home Resort, no Bairro Jardim Tavares, ao norte da cidade. Para o corretor,

Era pra ser o Alphaville de Campina era lá (no Jardim Tavares), mas ele (o José de Arimateia) não quis porque ele me disse - Posso fazer só. Ele foi egoísta. Ele disse - Eu posso ganhar dinheiro só. Realmente, ele ganhou dinheiro só, mas ele tá vendo a dor de cabeça que ele tá criando. Aqui vai ser um negócio bem harmonioso (referência ao Alphaville). (Entrevista com corretor, realizada em Agosto de 2010).

Aqui, há as disputas do empreendedorismo local. No que diz respeito à localização do atual Alphaville Campina Grande, também houve protestos por ter sido construído nas

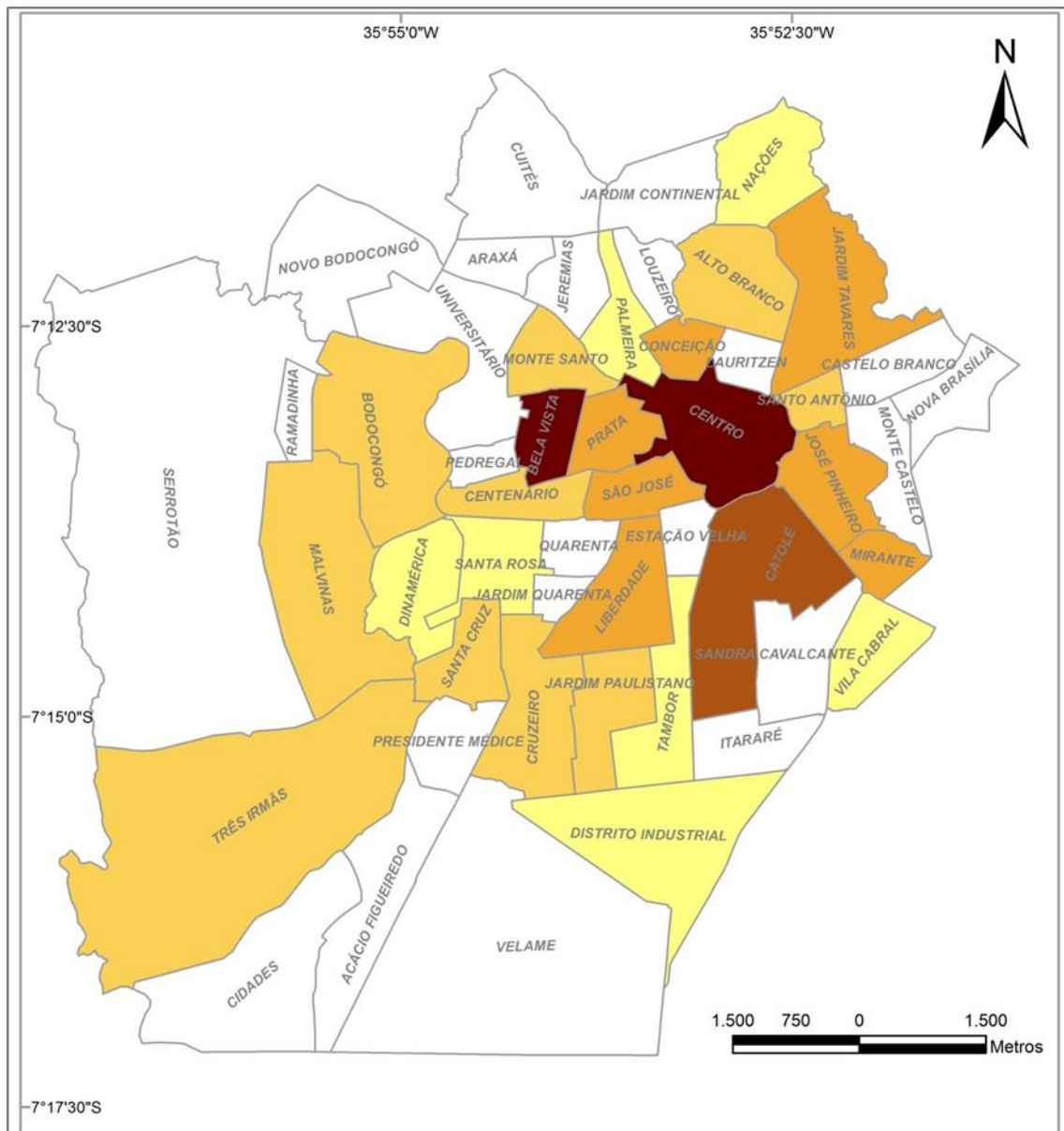
proximidades do Parque Estadual do Poeta⁴⁷. Esse empreendimento e grandes supermercados vem definindo a área sul da cidade, com valorização muito nítida, o que reflete na concorrência do mercado.

Outro ponto de grande atração do mercado imobiliário sempre foi na direção dos Bairros da Prata e da Bela Vista, para oeste da área central, que, desde 1960, tem um crescimento e investimentos direcionados para as camadas de alta renda. No entanto, acreditamos que a topografia e a situação socioespacial tenham influenciado essa população a buscar outras áreas.

O primeiro aspecto é destacado no Bairro do Pedregal, área de grande declividade, que se encontra nas proximidades do Bairro Bela Vista. O Pedregal, aos poucos, foi sendo ocupado pelos imigrantes pobres, que vinham de outras cidades próximas, principalmente durante a década de 1980 e viam nessa área uma forma de não se distanciar da área Central e de manter um pouco de sua acessibilidade. Acreditamos que esses elementos - o sítio e a situação de pobreza das pessoas que ocupavam essa direção da cidade - levaram as camadas dirigentes e o mercado a procurarem outras áreas para investir. No mapa 32, observamos as áreas de maior preço da cidade para o ano de 2010, e como os bairros próximos ao Bairro Pedregal passam por um aumento dos preços, com exceção da própria área do Pedregal pelos motivos que citamos acima. Com destaque para o Bairro de Bela Vista que apresenta preços acima de 200 reais o metro quadrado.

⁴⁷ O parque é uma área de proteção permanente, e seu nome é uma homenagem ao Poeta e importante político local, Ronaldo Cunha Lima.

Mapa 32 - Preço médio do metro quadrado dos terrenos comprados em 2010 por bairro



Legenda

Média do preço do m² por Bairro

	Até 50 reais o m ²
	Mais de 50 a 100 reais o m ²
	Mais de 100 a 150 reais o m ²
	Mais de 150 a 200 reais o m ²
	Mais de 200 a 320 reais o m ²
	Outros Bairros

Org. e Elaboração:
Leonardo Barboza da Costa

Base Cartográfica:
Seplan/CG - 2004

Fonte:
Dados organizados
a partir das guias de ITBI

Portanto, através das guias dos ITBIs, temos pouca variação em relação às áreas de maior preço dos terrenos ao longo dos anos. Registra-se, apenas, uma acentuação do processo de precificação dos solos nos Bairros do Mirante e do Catolé. No entanto, comparando os preços entre o período de 1995 a 2010, veremos que não houve um ganho real para todos os locais da cidade. Todavia, os bairros citados sempre estiveram entre as áreas mais caras da cidade em relação aos outros locais da cidade.

No gráfico seguinte, vemos, em vermelho, a média geral de preços do metro quadrado dos terrenos, na cidade. Nas barras em azul, o preço do metro quadrado nos bairros para os anos analisados. Assim, temos, para os gráficos 3, 4, 5 e 6, que correspondem aos anos de 1995, 2000, 2005 e 2010, as médias de preços de terrenos em toda a cidade. Em 1995, custava R\$ 93,17 o metro quadrado do terreno na cidade; em 2000, era de 68,64; para 2005 45,40 e, finalmente, em 2010, houve uma retomada dos preços dos terrenos, para uma média de R\$90,61 reais, o preço do metro quadrado.

Gráfico 3 - Preço médio do m² dos terrenos por bairro e na cidade em 1995

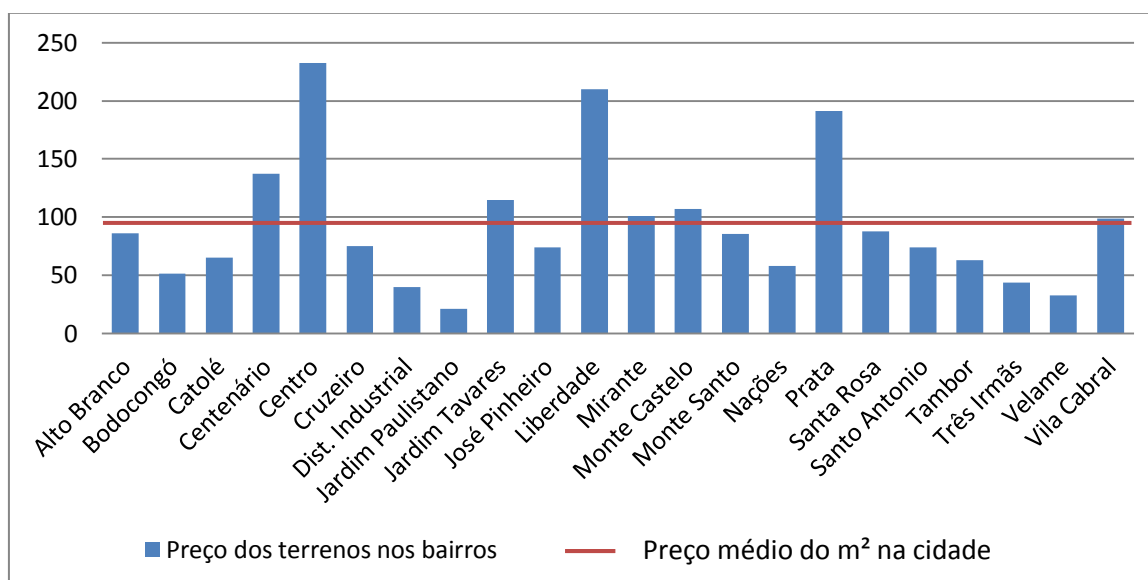


Gráfico 4 - Preço médio do m² dos terrenos por bairro e na cidade em 2000

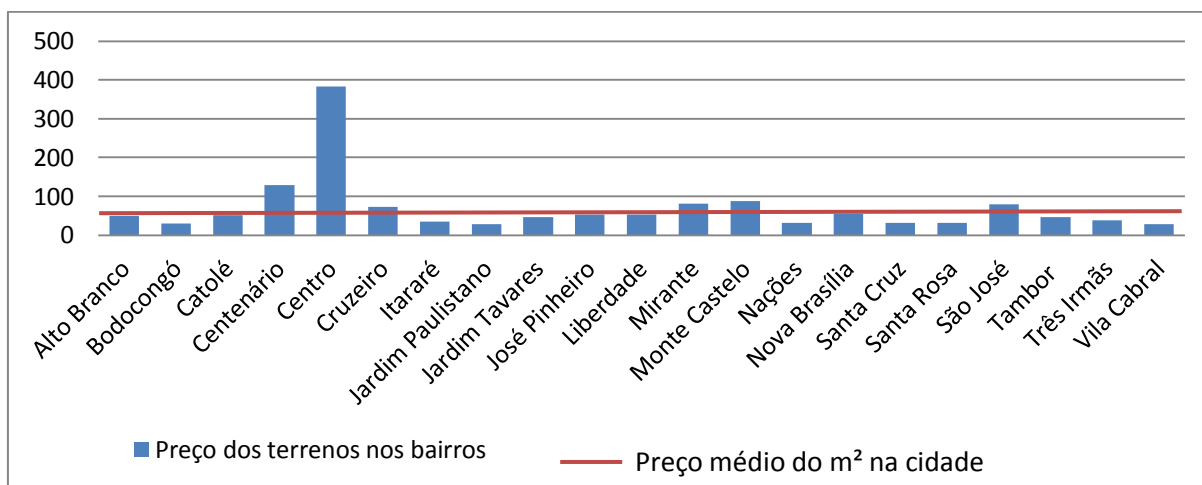


Gráfico 5 - Preço médio do m² dos terrenos por bairro e na cidade em 2005

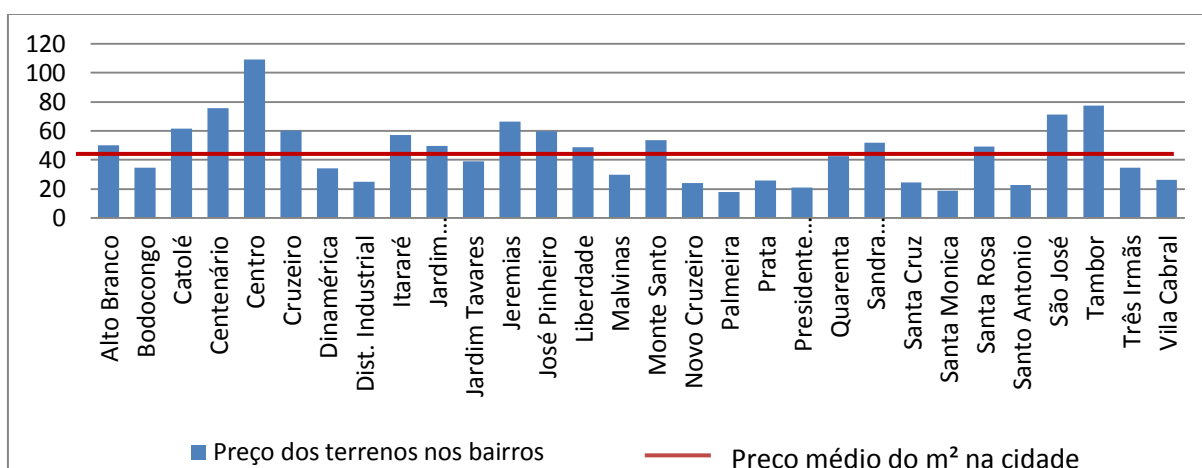
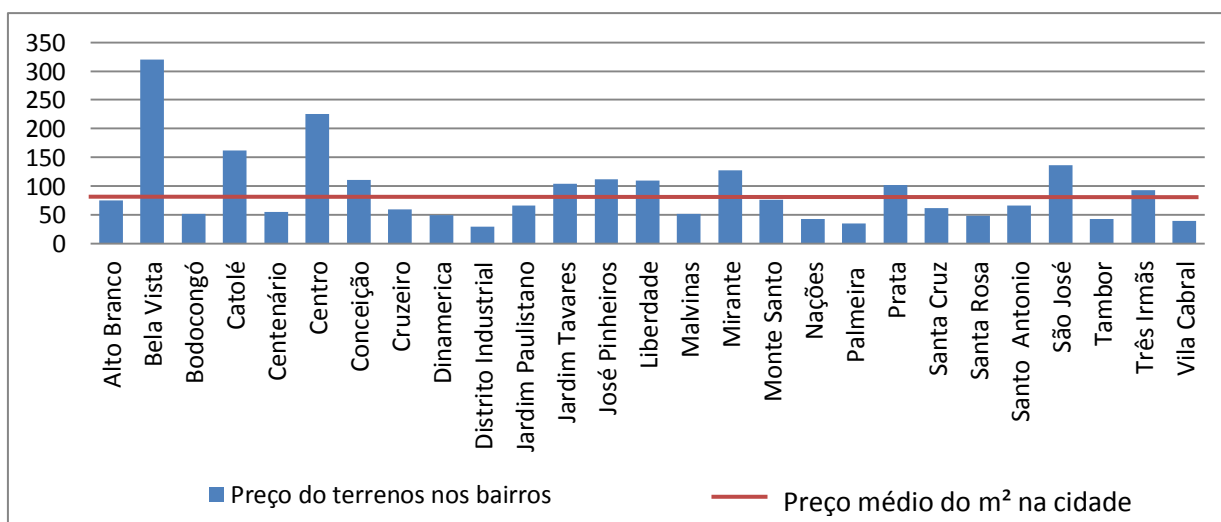


Gráfico 6 - Preço médio do m² dos terrenos por bairro e na cidade em 2010



Como podemos observar, os preços dos terrenos, na cidade, estiveram no auge nos anos de 1995 e vinham caindo até 2005, fator revertido devido a mais facilidades de crédito imobiliário e aos programas sociais para aquisição da casa própria, como o Minha Casa e Minha Vida, lançado em 2006. Essas são as principais justificativas para o crescimento imobiliário entre os representantes das empresas que atuam em Campina Grande⁴⁸.

Ao longo dos anos, a área central se manteve com o metro quadrado mais caro entre os terrenos, seguido pelos Bairros do Centenário e do Catolé. No entanto, como ficou bem claro nos gráficos, é errado falar que houve um processo contínuo de aumento dos preços na cidade, que se consolidou nos cinco últimos anos. Portanto, a ação do setor financeiro e do Estado demonstra-se muito mais significativa na ampliação dos preços de que as melhorias advindas do shopping center e dos supermercados etc.

Diremos, então, que esses elementos novos – de habitar e consumir na cidade – mantêm o preço das áreas onde estão localizadas acima da média do resto da cidade, mas não são os responsáveis pelo crescimento do preço de maneira geral, afinal, eles promovem uma valorização de determinadas áreas, o que não quer dizer, de imediato, um aumento dos preços nesses locais, que parece estar ligado, diretamente, às condições de compra e de financiamento dados ao consumidor final e às construtoras que, com mais facilidades e segurança nos investimentos, ampliam o número de lançamentos imobiliários, e isso aumenta a concorrência no setor de construções. No entanto, nas áreas com maior quantidade de trabalho social incorporado, simbolizado, principalmente, pela infraestrutura, o preço do local não se eleva, mas se valoriza em relação ao resto da cidade que, por diversos motivos, não tenha tal infraestrutura ou esteja distante do comércio e serviços oferecidos na cidade.

A área sul recebeu melhorias significativas na infraestrutura, todavia, o que elevou o preço nessas áreas e na cidade como um todo não foi o fato de existirem tais melhoria, porém, mais capacidade de investimentos das construtoras, a participação das empresas e a capacidade de comprar do consumidor final, dados por incentivos financeiros em nível nacional. Na tabela 15, apresentamos os valores reais de ganho e de perda do metro quadrado dos terrenos ao longo dos anos.

⁴⁸ Tais entrevistas foram feitas em caráter informal, ao longo da pesquisa.

Tabela 15 - Variação dos preços do m² dos terrenos na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010

Bairros	Preço real em R\$				Variação entre os anos					
	1995	2000	2005	2010	1995 - 2000	% 1995 a 2000	2000 a 2005	% 2000 a 2005	2005 a 2010	% 2005 a 2010
Alto Branco	86,179	49,6	50,12	74,6	-36,57	-73,728	0,513	1,0235	24	32,81733
Bela Vista				320						
Bodocongó	51,664	29,7	34,58	50,9	-21,92	-73,69	4,836	13,985	16	32,11026
Catolé	65,014	51,3	61,57	162	-13,72	-26,752	10,28	16,692	100	61,99023
Centenário	137,18	129	75,58	54,5	-8,452	-6,566	-53,1	-70,32	-21	-38,6666
Centro	232,43	382	109,2	226	150,06	39,232	-273	-250,3	116	51,6039
Conceição				110						
Cruzeiro	75,126	72,7	60,28	58,9	-2,377	-3,2672	-12,5	-20,7	-1,4	-2,35834
Dinamérica			34,04	49,4					15	31,04378
Distrito Industrial	40,176		24,89	29,4					4,6	15,4596
Itararé		35,3	57,08				21,79	38,173		
Jardim Paulistano	21,284	28,3	49,6	66	6,9879	24,717	21,33	43,005	16	24,87209
Jardim Tavares	114,65	46,6	39,08	103	-68,09	-146,22	-7,48	-19,14	64	62,16671
Jeremias			66,25							
José Pinheiro	74,183	52,9	59,75	112	-21,27	-40,206	6,838	11,444	52	46,55634
Liberdade	210	52,8	48,82	109	-157,2	-297,76	-3,98	-8,145	61	55,35397
Malvinas			29,76	51,9					22	42,62783
Mirante	100,92	81		127	-19,87	-24,512				
Monte Santo	85,471		53,79	76,3					22	29,46185
Monte Castelo	106,84	87,6			-19,23	-21,952				
Nações	57,835	31,4		42	-26,4	-83,963				
Nova Brasília		54,7								
Novo Cruzeiro			24,19							
Palmeira			17,69	35,1					17	49,56425
Prata	191,03		25,7	102					76	74,71523
Presidente Médici			21,07							
Quarenta			42,74							
Santa Cruz		31,7	24,53	61,6			-7,19	-29,3	37	60,21203
Santa Rosa	87,73	31,2	49	47,7	-56,5	-180,92	17,77	36,263	-1,3	-2,62958
Santo Antonio	73,92		22,57	66,1					44	65,87454
São José		79,1	71,2	137			-7,89	-11,08	65	47,87821
Tambor	63,055	46,9	77,37	42,8	-16,17	-34,5	30,49	39,409	-35	-80,7795
Três Irmãs	43,593	38,2	34,55	92,2	-5,361	-14,022	-3,68	-10,65	58	62,50944
Vila Cabral	98,749	29	26,34	39,6	-69,75	-240,54	-2,65	-10,07	13	33,49404

Fonte: Dados do ITBI dos respectivos anos - Org. Leonardo Barboza da Costa, 2013.

Os dados acima demonstram que a valorização e a precificação são processos que não aconteceram de maneira homogênea para toda a cidade, porquanto existem muitos locais com perdas de valor econômicos significativos ao longo dos anos. Verifica-se, pelas comparações entre os preços para os períodos de cinco em cinco anos, uma ampliação descontínua dos preços cobrados pelos terrenos, pois, entre 1995 e 2000, apenas em dois bairros houve aumento na média de preços dos terrenos - o Centro e Jardim Paulistano.

No período de 2000 a 2005, oito bairros tiveram aumento dos preços, com destaque para os bairros de Itararé, Jardim Paulistano e Tambor. Entre 2005 e 2010, em 19 bairros, os preços aumentaram em relação ao período anterior, com destaque para bairros Catolé, Centro, Jardim Tavares, Liberdade, Prata, Santa Cruz, Santo Antônio e Três Irmãs, cujos preços aumentaram acima de 50% do preço comprado no período anterior. No entanto, como dissemos, se compararmos os preços dos terrenos com todo o período aqui analisado, teremos números bem mais modestos em relação à aumento dos preços dos terrenos na cidade.

Na tabela 16 abaixo, observamos que, considerando o período de 15 anos, apenas cinco bairros tiveram aumento real dos seus preços; Catolé, Jardim Paulistano, José Pinheiro, Mirante e Três Irmãs. Interessante apontar que, no Bairro Três Irmãs, a ação do mercado imobiliário vem se intensificando recentemente, sobretudo, com a construção de loteamentos abertos, localizados na periferia geométrica da cidade.

O Bairro do Catolé foi o que teve o maior aumento nos preços do terreno – R\$ 97,00 a mais do que preço real do metro quadrado - o que significa, em termos relativos, um ganho real de 60% em cima do preço do imóvel. No entanto, o bairro que mais teve o preço da terra aumentado foi o Jardim Paulistano, devido a sua proximidade com outras áreas importantes, como o próprio Catolé.

Nota-se uma modificação importante na comparação entre 2005 e 2010, em que bairros periféricos como Malvinas, que teve um aumento do preço de 42,6%, o Distrito Industrial, que ampliou o preço em 15,5%, e Três Irmãs, com 62,5%. Ou seja, a atuação de importantes agentes imobiliários não se restringiu aos bairros centrais, visto que também houve uma concorrência do capital imobiliário para algumas áreas da periferia geométrica da cidade. A tabela 17 apresenta os loteamentos registrados no único cartório imobiliário da cidade, entre os anos de 2000 e 2010.

Tabela 16 - Variação dos preços do m² dos terrenos na cidade entre 1995 e 2010

Bairros	Preço em real entre os anos				Variação entre os anos	
	1995	2000	2005	2010	1995 a 2010	% 1995 a 2010
Alto Branco	86,1786	49,605	50,118	74,6	-11,57849569	-15,52074433
Bela Vista				319,87		
Bodocongó	51,6635	29,745	34,581	50,937	-0,726463637	-1,426198947
Catolé	65,0144	51,293	61,57	161,99	96,97088082	59,86401362
Centenário	137,182	128,73	75,581	54,506	-82,67650563	-151,6839289
Centro	232,428	382,49	109,19	225,61	-6,821211129	-3,023489469
Conceição				110,11		
Cruzeiro	75,1262	72,749	60,275	58,887	-16,23958537	-27,57773998
Dinamerica			34,037	49,361		
Dist. Industrial	40,1758		24,887	29,438	-10,73794136	-36,47665201
Itararé		35,292	57,082			
Jardim Paulistano	21,2836	28,272	49,604	66,026	44,74203932	67,76464109
Jardim Tavares	114,651	46,565	39,084	103,31	-11,34529242	-10,9822176
Jeremias			66,246			
José Pinheiro	74,1833	52,91	59,748	111,8	37,61305813	33,64427113
Liberdade	210,002	52,796	48,819	109,35	-100,6542533	-92,04965997
Malvinas			29,76	51,872		
Mirante	100,915	81,048		127,15	26,23736364	20,63458205
Monte Santo	85,4709		53,795	76,263	-9,207464116	-12,07324025
Monte Castelo	106,838	87,606				
Nações	57,8355	31,439		41,952	-15,88356752	-37,86136973
Nova Brasília		54,703				
Novo Cruzeiro			24,186			
Palmeira			17,686	35,066		
Prata	191,03		25,698	101,63	-89,39697768	-87,96068419
Presidente Médici			21,072			
Quarenta			42,736			
Santa Cruz		31,716	24,529	61,648		
Santa Rosa	87,7297	31,229	48,997	47,742	-39,98795041	-83,75895847
Santo Antonio	73,9202		22,568	66,131	-7,788800224	-11,77775858
São José		79,09	71,2	136,6		
Tambor	63,0553	46,881	77,374	42,8	-20,25538408	-47,32572644
Três Irmãs	43,5926	38,232	34,551	92,16	48,56780101	52,6992209
Vila Cabral	98,7493	28,998	26,344	39,612	-59,13723392	-149,2908875

Fonte: Dados do ITBI - Org. Leonardo Barboza da Costa, 2013.

Tabela 17 – Loteamentos lançados entre 2000 a 2010 na cidade de Campina Grande

Ano	Bairro	Proprietário/incorporação	Quadras	Lotes	Área total do terreno
1998	Margens da BR - 104 Lagoa Seca	Costa do sol empreendimentos imobiliários	17	233	202.300 m ²
2000	Três Irmãs	Olacanti Representações e Comércio LTDA	11	206	62.000,00 m ²
2002	Malvinas	Exedito José de Almeida	12	374	101700 m ²
2005	Bodocongó	Companhia de Desenvolvimento da Paraíba-CINEP	3	19	
2005	Cidades	Const. Rocha Cavalcante LTDA	16	322	
2005	Malvinas	Const. Rocha Cavalcante LTDA	14	215	
2005	Três Irmãs	Mário Laurindo Barros	12	269	
2005	Três Irmãs	J.S. Empreendimentos LTDA	12	370	
2005	Três Irmãs	João Silveira Guimarães Filho	14	370	
2006	Cidades	Prefeitura Municipal de Campina Grande	64	1.786	
2006	Nova Brasília	Governo do Estado - Companhia de Habitação Popular	30	301	
2006	Nova Brasília	Governo do Estado - Companhia de Habitação Popular	17	260	
2007	Cidade - Três irmãs	Const. Rocha Cavalcante LTDA	40	849	
2007	Ramadinha	Const. Rocha Cavalcante LTDA	46	918	
2007	Serrotão	Empreendimentos Vicente Correia LTDA.	14	361	
2007	Três Irmãs	Rocha Empreendimentos Imobiliários LTDA			
2008	Cruzeiro	Const. Rocha Cavalcante LTDA			
2008	Jardim Tavares	Costa Azul Empreendimentos	*	197	
2008	Malvinas	Jose de Arimateia Rocha	3	71	
2008	Três Irmãs	Const. Rocha Cavalcante LTDA	55	1.136	201.173,30 m ²
2009	Mirante	Alphaville urbanismo - Loteamento Nova Campina LTDA		533	453.359,95 m ²
2010	Malvinas	Const. Rocha Cavalcante LTDA	4	65	18.309,21 m ²

Fonte: Cartório imobiliário Ivandro M. Cunha Lima. Org. Leonardo B. Costa (2011).

Temos, portanto, que, entre as construtoras que mais participam do lançamento de empreendimentos do tipo loteamentos abertos é a Construtora Rocha e que, a partir de 2005, vem intensificando o número de lançamentos no nos Bairros Três Irmãs e Malvinas. Os dados do preço do metro quadrado dos terrenos evidenciam as áreas de mais precificação e de mais valorização, onde se concentram os efeitos úteis de aglomeração. No entanto, quando se

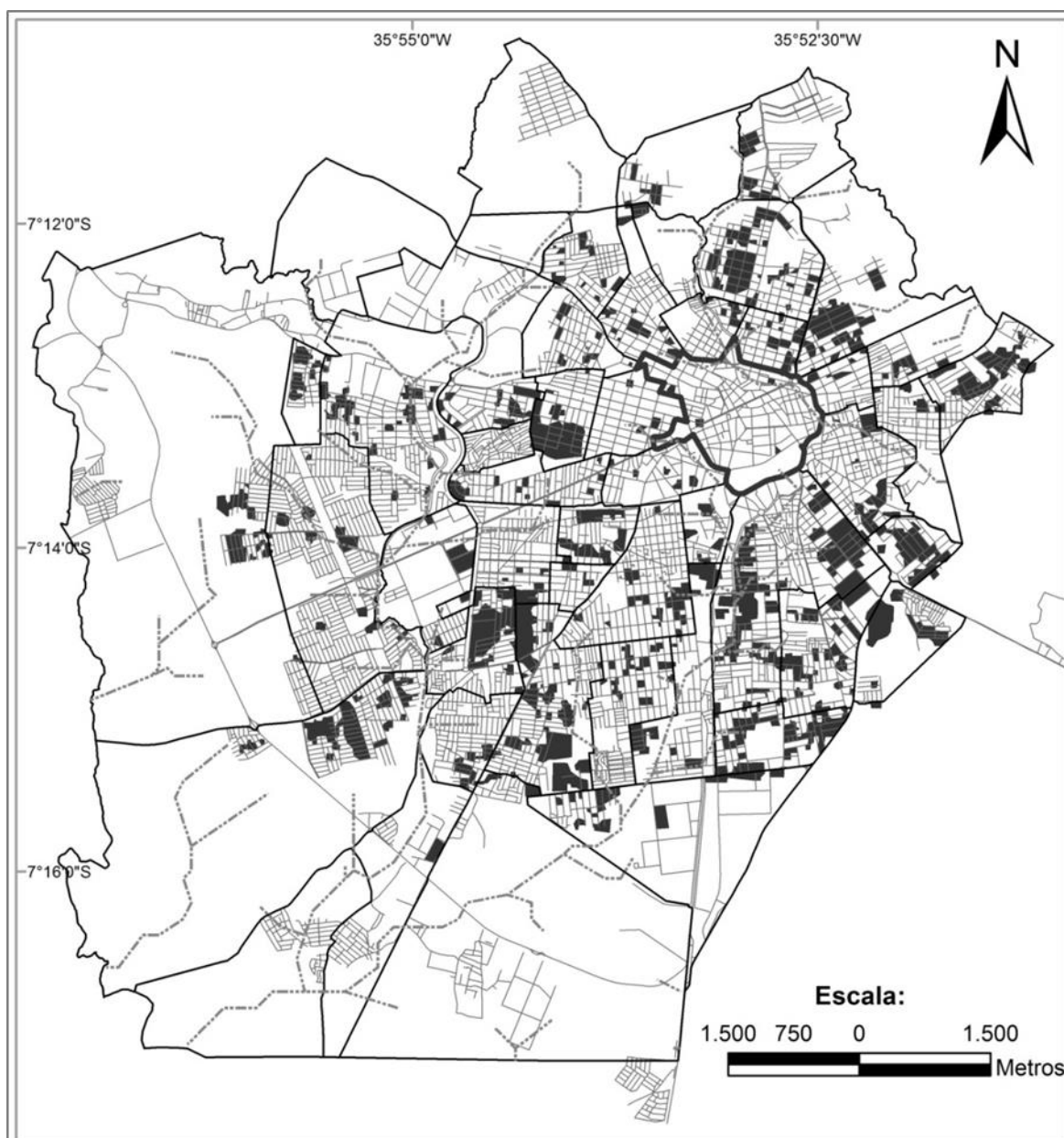
analisa o preço do metro quadrado da área construída, das casas e dos apartamentos em separado, os dados apontam outras direções de precificação, com destaque para o ano de 2010, como pode ser visualizado no tópico que segue.

Apesar de a área central ter tido uma pequena queda nos preços, entre 1995 e 2010, da ordem de 3%, para todos os anos aqui analisadas, ela teve os maiores preços cobrados pelos terrenos. Esse é um indício da forte dinâmica comercial que essa área mantém. Porém, isso não significa que o Centro, como um todo, continua a ser intensamente valorizado, principalmente nas proximidades do Açude Velho. Além disso, mesmo que o mercado imobiliário aponte a valorização para outras direções de crescimento, provocando o surgimento de serviços e de comércios fora da área central, ela ainda se mantém como uma área de extrema valorização, dinâmica e atrativa para o restante da cidade.

O mapa 33, abaixo, torna essa afirmação ainda mais evidente, mostrando que quase não existem terrenos sem construção no Centro da cidade de Campina Grande. Convém enfatizar que, apesar de a cidade ter passado por um processo de reestruturação, continua atraindo investimentos para a construção de empreendimentos imobiliários em sua área central.

No mapa 33, as áreas escuras indicam os terrenos que não tinham sido edificados até agosto de 2009 e que já receberam melhorias na infraestrutura. Há uma área em que a especulação imobiliária vem atuando - na direção sudeste, em relação ao Centro, onde ficam os Bairros Mirante e Catolé e é grande o número de terrenos ainda sem uso, sobretudo na Avenida Severino Cabral - uma continuação da BR 230, que liga Campina Grande à capital do estado. Também é nessa avenida onde se encontra instalado o único Shopping Center da cidade, como já referimos.

MAPA 33: Áreas urbanizadas e não edificadas em Campina Grande em 2009



Legenda

- Áreas urbanizadas e não edificadas
- Malha Urbana
- Área Central
- Bairros
- Drenagem

Elaboração: Marcondes Marroquim - 2009

Mapa adaptado por: Leonardo Barboza da Costa - 2012

Base Cartográfica: Seplan; CG - 2006

Fonte: Imagem de satélite QuickBird (23/07/2005_16bits rec-01 e rec-02) e Diagnóstico do Setor Habitacional, 2009

Em relação aos “vazios urbanos”, percebidos como extensões de áreas urbanas equipadas ou semiequipadas, com grandes quantidades de glebas e lotes vagos, ou seja, áreas sem construções, Iranise Silva relata que, já em 1985, as terras em Campina Grande estavam concentradas nas mãos de poucos:

O cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campina Grande: 32,5% da malha urbana e da área de expansão da cidade estão sob o domínio de apenas 20 pessoas, que estocam e vendem terrenos, supervalorizados pelas obras públicas, pela implantação de projetos de construção de conjuntos habitacionais e de urbanização da cidade. (SILVA, 1987, p.65)

Essa realidade não é muito diferente do que acontece atualmente, pois muitos proprietários guardam os seus lotes como uma reserva, esperando o processo de valorização e especulação imobiliária, para que possam vender suas terras. Conforme o mapa 33, as áreas não edificadas e urbanizadas estão concentradas nos bairros periféricos, ou seja, nas bordas da malha urbana e nos arredores da área central.

O mapa acima desconsiderou os solos não edificados existentes na área de expansão da cidade e só apresentou o que estava dentro das zonas loteadas até 2009. Assim, foi realizado a partir de um diagnóstico do setor habitacional requerido pela prefeitura da cidade. Este estudo requerido pela prefeitura⁴⁹ quantificou que, na cidade, existem 306 hectares de áreas urbanizadas sem construção, o que corresponde a 3,06 km² de área que deveria estar sendo utilizada, mas servem para a especulação e para os ganhos de renda do solo urbano.

3.4 Casas e apartamentos: o preço da área construída na cidade

Com o passar dos anos, o preço da área construída vem crescendo na periferia geométrica da cidade, embora nas áreas onde o terreno também é mais caro, como veremos nas proximidades da área central e na direção do Bairro Catolé, os preços da área construída sejam mais elevados, em relação ao resto da cidade. No entanto, nas áreas do Centro, do Catolé, do Mirante e do Itararé, as novas habitações têm padrões de construção superiores aos pequenos loteamentos e apartamentos da periferia geométrica da cidade, como pode ser visto nos Bairros do Catolé e do Mirante nas fotos abaixo.

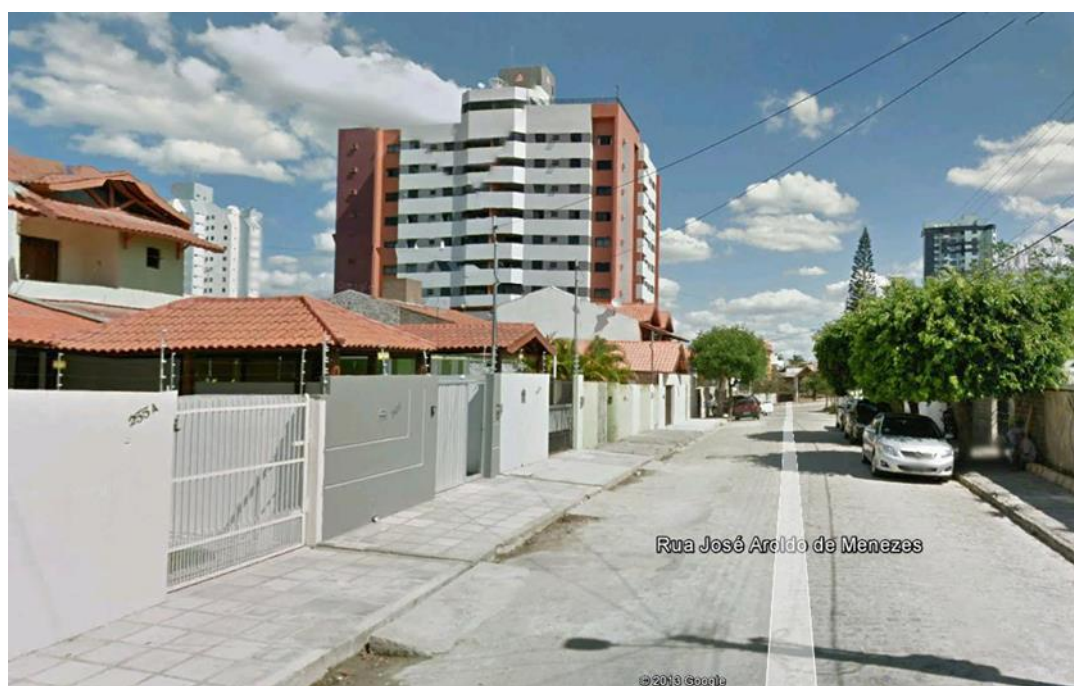
⁴⁹ Os dados apresentados sobre as áreas não edificadas e urbanizadas na cidade encontram-se em estudo intitulado: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE; **Plano Municipal de habitação de interesse social. Etapa 2, Diagnóstico do setor habitacional.** Agosto de 2009.

Foto 7 – Rua João Quirino no Bairro do Catolé



Fonte: Google Earth, dezembro de 2011.

Foto 8 – Foto das casas e dos prédios do Bairro Mirante



Fonte: Google Earth, dezembro de 2011.

No Bairro do Mirante, apesar de haver poucos prédios construídos acima de quatro pavimentos, ele apresenta muitas áreas ainda vazias e com casas que ocupam grandes áreas de terrenos em relação a outros bairros da cidade. Já na foto 7, observa-se o padrão de

construções que vem predominando no Bairro do Catolé, com edifícios de médio porte, entre cinco e sete pavimentos.

Outro bairro que passa por forte valorização é o Itararé, principalmente com o anúncio da construção do Shopping Itararé. Esse bairro aparece em destaque no ano de 2010, em relação aos preços do metro quadro dos apartamentos e das casas, como veremos nos mapas que seguem.

Em relação à alça sudoeste, toda essa área, por ser pouco adensada, adquiriu estratégias especulativas, pois muitos loteamentos estão à espera de melhorias urbanas para serem lançados no mercado formal. Nela se concentram diversos tipos de habitação, o que tem elevado não apenas o preço dos terrenos, mas também da área construída, onde identificamos a instalação de um novo loteamento fechado e, logo ao lado, o término de um conjunto habitacional. Tais empreendimentos estão localizados entre os Bairros das Malvinas, do Serrotão e de Três Irmãs. Devido aos preços menores dos terrenos em relação a outros lugares, essa área vem atraindo empreendimentos imobiliários de médio padrão, principalmente após o anúncio da remoção do lixão que ficava próximo a esse local, para cuja área se vem prometendo uma revitalização da área do lixão. Assim, foram construídos dois conjuntos habitacionais em Três Irmãs.

Foi instalado, há pouco tempo, o loteamento fechado Sierra Ville, nas proximidades dos recém-construídos conjuntos habitacionais. Esse é um indicativo de que empreendimentos como esse buscam áreas de mais acessibilidade e que mantenham preços relativamente baratos, com espaço para grandes empreendimentos, o que tem provocado uma intensificação de diversas construções para o Sudoeste da cidade (ver foto 9). No entanto, quanto à verticalização, mantém-se em áreas com uma valorização já consolidada, como vimos através dos mapas da precificação do solo urbano.

Foto 9: Loteamento fechado e conjuntos habitacionais localizados na Alça Sudoeste



Foto A: muro lateral do loteamento fechado, SerraVille; ao fundo, o conjunto habitacional da foto C. Na foto B, tem-se a frente do loteamento SerraVille, e na foto D, o Conjunto Habitacional Três Irmãs.

Fonte: Trabalho de campo, realizado em janeiro de 2012.

Esses exemplos dificultam a explicação da cidade como espaço homogêneo e mesmo hierarquizado. Entretanto, para alguns espaços da cidade, essa hierarquização é evidente, como alguns pontos do Bairro Catolé e do Mirante.

Percebemos que na área sul da cidade e nas proximidades da alça sudoeste, busca-se por parte das imobiliárias outro ponto de valorização diferente daqueles nas proximidades da área central. Esse investimento na periferia geométrica da cidade vem garantido maiores margens de lucro para várias construtoras, como, por exemplo, a Construtora Rocha, que tem vários empreendimentos no local. Esses investimentos também justificam a discrepância de preços entre o metro quadrado do terreno e o das casas e dos apartamentos. A periferia geométrica da cidade tem um número maior de áreas ainda não construídas, ocupadas intensamente e em que o metro quadrado de área construída é bem maior em relação ao resto da cidade, ocupando áreas que, até então, tinham uso rural, que modificam a paisagem e geram mais lucros para os investimentos imobiliários. Nas áreas mais afastadas, paga-se

menos pelos terrenos e se constroem empreendimentos de padrão inferior aos bairros mais valorizados, o que garante mais lucro. Esse processo já foi identificado em outras cidades. A respeito disso, Botelho (2007, p. 84) argumenta:

Dessa forma, as áreas da cidade que possuem boa infraestrutura são subutilizadas devido ao maior preço que as terras aí apresentam, eliminando os sobre lucros dos promotores. E novas áreas, geralmente precárias em infraestrutura e/ou distantes do centro, são incorporadas como forma de geração de sobre lucros, já que as terras aí são mais baratas, possibilitando uma maior diferença entre o preço de venda do imóvel e o de compra do terreno.

Essa constatação fica mais evidenciada quando comparamos os preços do metro quadrado dos terrenos com os das casas e dos apartamentos, que mostra como as construtoras de médio e de pequeno porte da cidade vêm buscando seus lucros. A Rocha Empreendimentos, por exemplo, apesar de ter poucos investimentos na área central, garante maiores margens de lucro, em termos percentuais investindo em bairros com o Malvinas e Três Irmãs, do que os grandes investimentos nas áreas próximas ao shopping Boulevard ou do Açude Velho. Pois paga-se menos pelos terrenos nessas áreas periféricas e vende-se pequenas casas e apartamentos com o preço do metro quadrado semelhante aos cobrados nas áreas mais valorizadas da cidade. Muito embora os das áreas mais valorizadas tenham preços absolutos maiores, pois são ofertados casas e apartamentos de maiores dimensões e com um padrão maior de construções em relação aos ofertados nos bairros periféricos.

A Alça Sudoeste parece indicar um novo eixo de valorização, embora tal processo esteja longe de ser homogêneo na cidade. Existe uma especulação que vem se configurando, à espera do momento certo para anunciar novos loteamentos. Isso tende a modificar o valor da acessibilidade da área, e alguns pontos dessa mudança já começaram, como a remoção do lixão.

Como a renda fundiária urbana tende a se elevar por fatores de concorrência, como apontou Ribeiro (2007), e pela busca dos efeitos úteis de aglomeração, as áreas onde ocorre uma maior precificação do solo são as que têm poucos terrenos disponíveis e que liberam a renda do solo urbano. Essas características se mantêm nas proximidades da área central e no Bairro Mirante, mas ainda não existem nesses bairros periféricos, para que se tenham grandes margens de ganhos futuros. Vejamos, na Tabela 18, a variação de preços dos apartamentos para os anos aqui analisados.

Tabela 18 – Variação dos preços do metro quadrado dos apartamentos na cidade

Bairro	Anos analisados				Variação entre os anos em números absolutos e relativos					
	1995	2000	2005	2010	1995 - 2000	1995 - 2000 %	2000 - 2005	2000 - 2005 %	2005 - 2010	2005 - 2010 %
Alto Branco		699,59	335,06	984,33			-364,54	-108,80	649,27	65,96
Bela Vista	646,49	237,97		1305,68	-408,52	-171,67	-237,97			
Bodocongó	720,34	637,91	743,10	565,78	-82,43	-12,92	105,19	14,16	-177,32	-31,34
Catolé	1000,52	558,64	456,99	959,49	-441,88	-79,10	-101,65	-22,24	502,50	52,37
Centenário	211,79		538,35	325,54			538,35		-212,81	-65,37
Centro	1711,59	499,51	625,55	833,02	-1212	-242,65	126,03	20,15	207,47	24,91
Cruzeiro	647,65	769,52	372,08	1266,34	121,87	15,84	-397,43	-106,81	894,26	70,62
Dinamérica	1029,47	728,69	471,56	789,08	-300,79	-41,28	-257,13	-54,53	317,52	40,24
Itararé				956,05						
Jardim Paulista	683,13		514,11	896,57			514,11		382,46	42,66
Jardim Tavares			640,44	1103,55			640,44		463,11	41,97
José Pinheiro	619,86			831,62						
Malvinas	748,71	641,42	496,13		-107,29	-16,73	-145,29	-29,29		
Mirante			662,98	679,76			662,98		16,78	2,47
Palmeira			566,13	4651,21			566,13		4085,08	87,83
Santa Rosa	792,28	916,29	230,10	401,19	124,01	13,53	-686,19	-298,22	171,09	42,65
Santo Antonio		784,93	528,10	863,67			-256,84	-48,63	335,57	38,85
Universitário	442,57	413,00	423,92		-29,57	-7,16	10,92	2,58		
Três Irmãs				1134,78						

Fonte: Dados do ITBI dos respectivos anos - Org. Leonardo Barboza da Costa, 2013.

Os dados disponíveis são capazes de revelar um duplo processo: primeiro, numa área de grande adensamento e com uma tipologia de construção inferior, com imóveis pequenos que, no passado, eram voltadas para uma camada de trabalhadores, e cuja localização passa a ser supervalorizada na cidade. Esse é o Bairro de José Pinheiro, onde os preços dos terrenos são elevados. No entanto, como as construções vêm de períodos anteriores e são de baixo padrão, a área construída desvaloriza-se com o passar dos anos.

Entre as maiores discrepâncias entre o aumento dos preços dos terrenos e da área construída que os dados apresentam, está o Bairro do Cruzeiro que, entre 2005 e 2010, teve um aumento nos preços no metro quadrado dos apartamentos na ordem de 70,5%. Isso significou um aumento de R\$894,00 a mais no metro quadrado nos preços dos apartamentos construídos no bairro. No entanto, como vimos, o terreno na área teve uma queda de 2,3%. Se compararmos com a mesma área todo o período analisado de 1995 a 2010, veremos que o

Bairro do Cruzeiro, decaiu o preço da terra em 27,5%. Já para o mesmo período, em relação aos apartamentos, temos um aumento de 48,86% no preço médio dos apartamentos entre 1995 e 2010. Característica semelhante da diferença entre os preços dos apartamentos em relação ao preço do solo pode ser verificada para as habitações do tipo casa, como mostra a tabela 19.

Tabela 19 - Variação dos preços do m² das casas na cidade entre 1995, 2000, 2005 e 2010

Bairros	Anos analisados				Variação entre os anos em números absolutos e relativos					
	1995	2000	2005	2010	1995 - 2000	1995 - 2000 %	2000 - 2005	2000 - 2005 %	2005 - 2010	2005 - 2010 %
Alto Branco	2472,12	406,67	359,62	683,40	-2065,45	-507,90	-47,05	-13,08	323,78	47,38
Bela Vista		174,09	411,18	641,31			237,09	57,66	230,13	35,88
Bodocongó	583,10	381,67	399,02	754,63	-201,43	-52,77	17,35	4,35	355,60	47,12
Catolé	776,69	548,23	423,94	848,07	-228,46	-41,67	-124,29	-29,32	424,13	50,01
Centenário	431,95	724,31	490,45	685,56	292,36	40,36	-233,86	-47,68	195,11	28,46
Centro	1122,98	572,92	4	890,75	-550,06	-96,01	1033,62	64,34	-715,79	-80,36
Conceição	413,24	536,11	273,61		122,88	22,92	-262,50	-95,94		
Cruzeiro	465,71	560,83	503,17	898,61	95,12	16,96	-57,65	-11,46	395,44	44,01
Dinamérica		343,22	496,89	1144,26			153,67	30,93	647,37	56,58
Itararé		772,48	646,20	1632,88			-126,27	-19,54	986,67	60,43
Jardim Paulista	3603,37	493,38	384,85	565,49	-3109,99	-630,35	-108,53	-28,20	180,65	31,94
Jeremias	440,79	169,06		1410,08	-271,73	-160,73				
José Pinheiro	564,55	194,05	164,22	512,74	-370,50	-190,93	-29,83	-18,17	348,52	67,97
Liberdade	599,38	378,64	331,70	524,99	-220,73	-58,30	-46,94	-14,15	193,29	36,82
Malvinas	747,58	450,10	291,67	471,55	-297,48	-66,09	-158,43	-54,32	179,88	38,15
Mirante		635,22	480,26	953,08					472,82	49,61
Monte Castelo	465,24	163,19		747,00	-302,05	-185,09				
Monte Santo	658,84	177,47	290,74	697,43	-481,37	-271,24	113,26	38,96	406,70	58,31
Nações	306,52	526,16	324,15		219,64	41,74	-202,01	-62,32		
Nova Brasília		385,21	423,68	249,93			38,47	9,08	-173,75	-69,52
Palmeira	877,56	426,42	307,76	549,98	-451,14	-105,80	-118,66	-38,56	242,22	44,04
Prata	1062,44	396,00	268,07	799,94	-666,44	-168,29	-127,93	-47,72	531,87	66,49
Presidente Médici		363,44	297,01	673,25			-66,43	-22,37	376,25	55,88
Quarenta		248,52	469,29	1014,99			220,77	47,04	545,70	53,76
Santa Cruz	537,21	558,98		991,81	21,77	3,90				
Santa Rosa	466,46	524,25	375,99	911,48	57,79	11,02	-148,26	-39,43	535,49	58,75
Santo Antonio	466,46	290,66	370,79	633,53	-175,80	-60,48	80,13	21,61	262,75	41,47
São José	628,20	383,65	504,02	484,39	-244,55	-63,74	120,37	23,88	-19,63	-4,05
Serrotão			470,36	1132,15					661,79	58,45
Tambor	1725,80	373,50	189,99	830,77	-1352,30	-362,06	-183,51	-96,59	640,78	77,13
Três Irmãs	753,72	484,47	331,40	1212,09	-269,25	-55,58	-153,07	-46,19	880,69	72,66
Universitário			304,71	1113,22					808,51	72,63

Fonte: Dados do ITBI dos respectivos anos - Org. Leonardo Barboza da Costa, 2013.

Nos bairros periféricos - Serrotão, Três Irmãs, Cidades e Cruzeiro – foram adotadas outras estratégias em relação às adotadas para as áreas centrais da cidade, onde ainda se mantêm grandes espaços para lotear e construir. O solo dessas áreas tem uma menor precificação, por serem consideradas de menor acessibilidade. No entanto, a área construída adquire preços superiores em relação ao resto da cidade (ver mapas que seguem). Assim, tanto os grandes empreendimentos verticais quanto os pequenos loteamentos e os pequenos condomínios horizontais e verticais vêm garantindo lucros para os sujeitos imobiliários. Essa explicação também leva em consideração que os apartamentos e as casas vendidos nesses bairros são menores, portanto, o preço do metro quadrado chega a se igualar com os das áreas centrais.

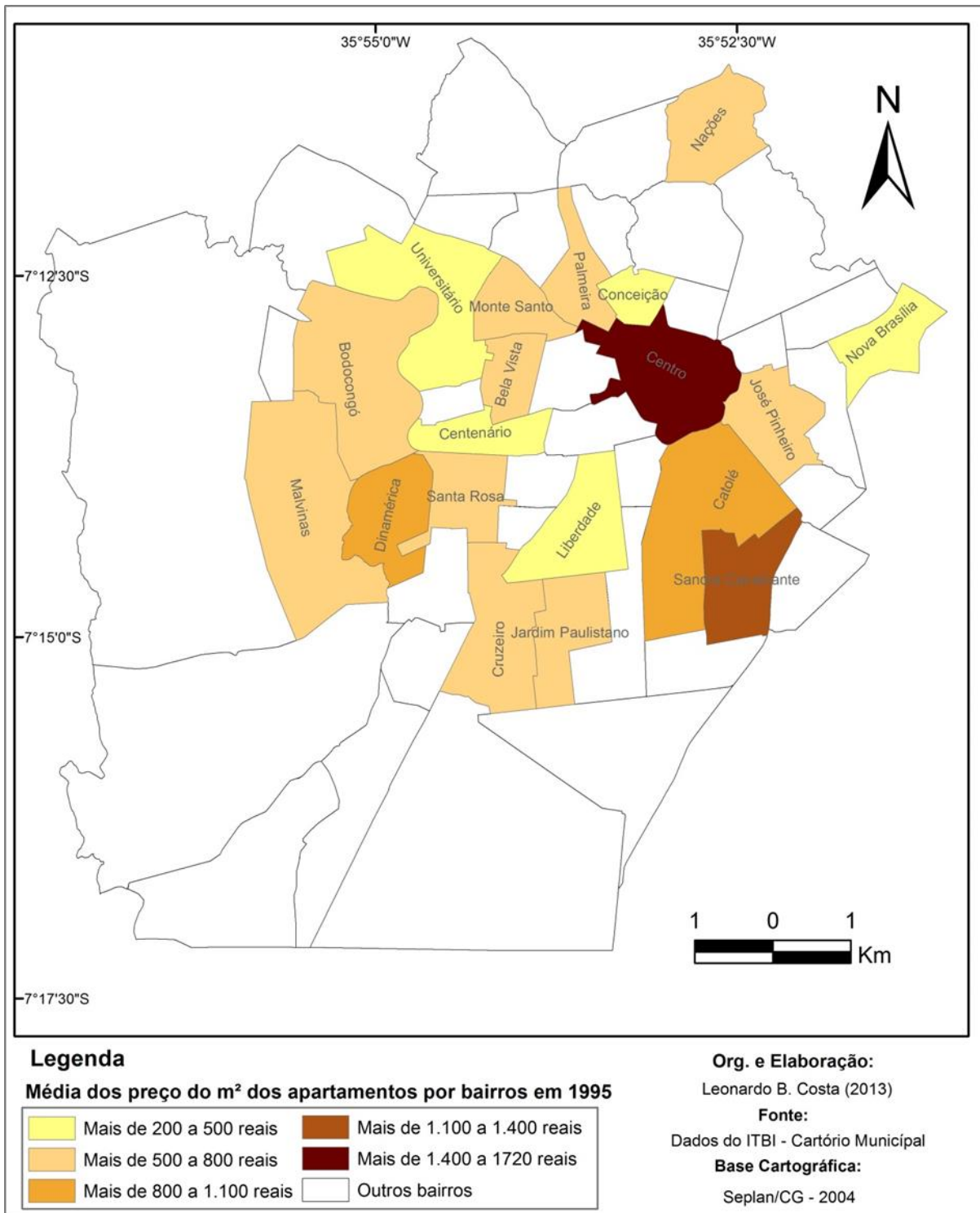
Verifica-se, assim, uma tendência cada vez maior de investimentos em áreas menos valorizadas da cidade, como ressalta, em entrevista, o inspetor do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA):

Em termos de construção de locais populares, ele disse que mais de duas mil casas estão sendo construídas em Campina Grande, e conjuntos residenciais, em sua maioria nos bairros da Cidade, Três Irmãs e Malvinas. As ações do governo Federal, Estadual e Municipal estão sendo muito importantes, de acordo com Magela. Ele ressaltou que uma área antes desvalorizada e hoje muito procurada é as imediações da Av. Juscelino Kubitschek com a conclusão da pavimentação da via. O inspetor asseverou que muitas empresas da construção civil estão disputando espaços no local para a edificação. No entendimento do inspetor, a descentralização dessas obras para a área periférica da cidade vai proporcionar a expansão do crescimento imobiliário. “A perspectiva é de que a cidade continue crescendo em todas as áreas. Antigamente as pessoas moravam aqui, mas investiam muito em João Pessoa e Natal. Hoje, estamos notando uma valorização do mercado local”. (Retirada do Jornal, Diário da Borborema do dia 21 de dezembro de 2008).

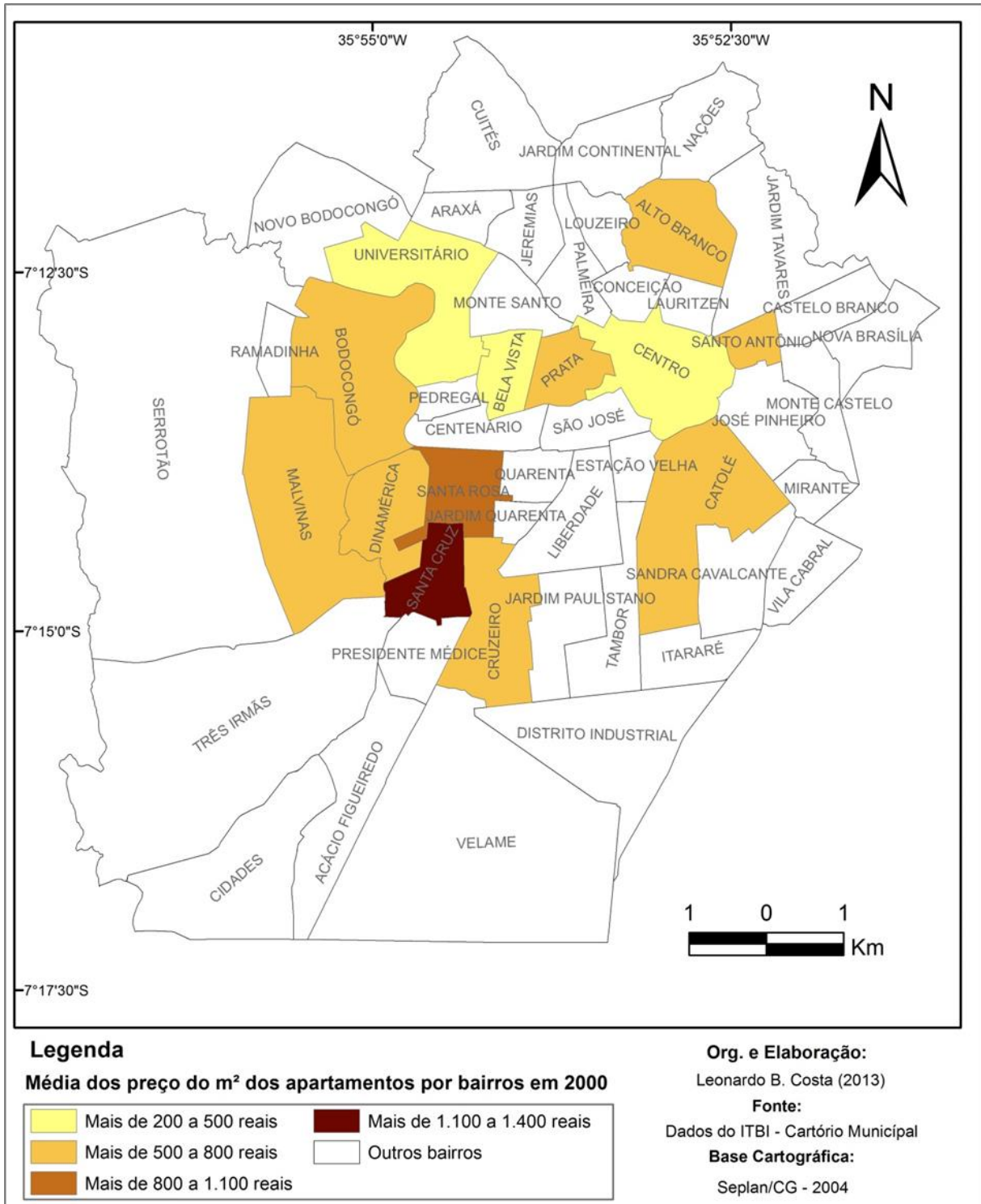
Assim, fica claro aqui o aproveitamento das empresas para com os terrenos de menor preço aquisitivo, como forma de garantir maiores margens de lucro. É importante destacar que, embora os anúncios publicitários ressaltem os preços do metro quadrado dos apartamentos nas áreas mais valorizadas, não falam muito dos apartamentos construídos nessa periferia geométrica da cidade. Nos mapas 34 a 37, é possível visualizar a ampliação do preço do metro quadrado dos apartamentos construídos através dos dados contabilizados do ITBI.

Observa-se como as cores mais escuras que simbolizam os preços mais altos do metro quadrado vão se afastando da área central, tendo a parte sul da cidade maior destaque no ano final da análise.

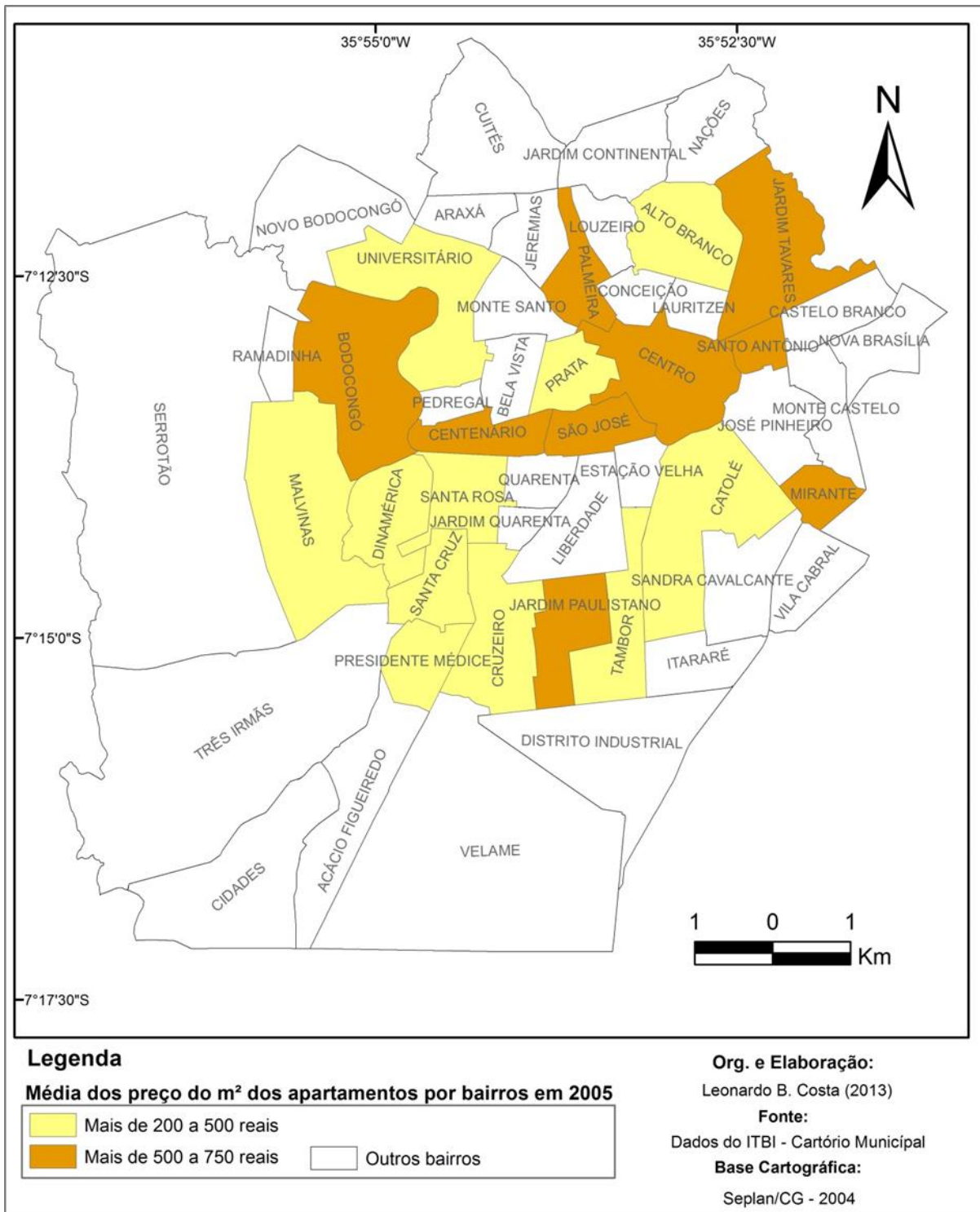
Mapa 34: Preço médio do m² dos apartamentos compradas em 1995



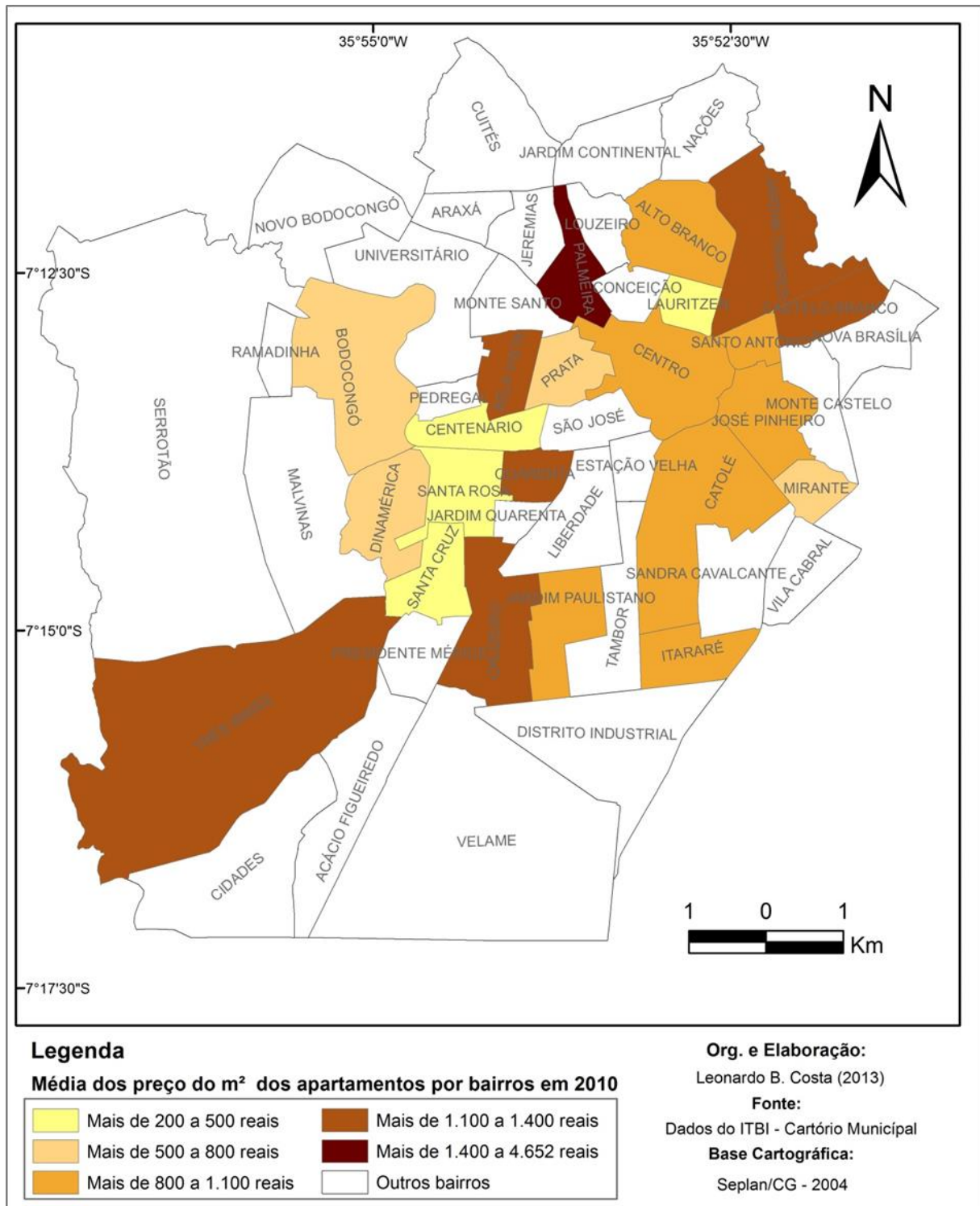
Mapa 35 –Preço médio do m² dos apartamentos compradas em 2000



Mapa 36 - Preço médio do m² dos apartamentos compradas em 2005



Mapa 37 - Preço médio do m² dos apartamentos compradas em 2010



Destacamos, nos mapas dos preços do metro quadrado dos apartamentos, que as áreas mais caras vão se afastando do centro da cidade. Assim o metro quadrado no centro perder valor para outros bairros, sobretudo os mais periféricos. Em 1995, o centro detinha os

apartamentos mais caros da cidade, os quais vão diminuindo seu preço ao longo dos anos. A queda de preços dos apartamentos da área central, em relação a outros lugares, é bem evidente desde o período de 1995 a 2000, quando os dados indicam uma desvalorização da ordem de 242,65% do centro. Esse aspecto ressaltava a necessidade de se renovar o padrão construtivo na área que é o que vem ocorrendo nos últimos anos. É graças ao valor econômico, tanto para a função habitacional quanto para a comercial, que a parte central da cidade mantém um processo de ampliação dos preços em relação aos terrenos. Como vimos, muitos prédios vêm sendo construídos na área central e substituindo antigas residências. Isso vem gerando uma nova dinâmica comercial na área central.

No ano de 2005, quando o mercado imobiliário pareceu sofrer uma estagnação, houve uma queda relevante nos preços dos apartamentos e dos terrenos. Esse fato foi superado graças a programas governamentais que possibilitam um reaquecimento do setor da construção civil e, como podemos ver nos dados apresentados nesta pesquisa, através dos Jornais e do ITBI, significaram uma retomada no número de negociações como também nos preços dos imóveis como um todo. O período de 2005 a 2010 foi o que teve o maior aumento dos preços na maioria dos bairros da cidade, tanto relativos ao preço dos terrenos quanto dos apartamentos.

Outro ponto importante, nos dados e nos mapas até aqui apresentados, diz respeito ao mapa 37, que destaca o Bairro da Palmeira como o que detém os maiores preços de apartamentos em 2010, fato ligado à construção do futuro Palm Shopping, tratado no capítulo 2 desta pesquisa. Portanto, se considerarmos o preço do metro quadrado das habitações do tipo apartamento, verificamos que as mais caras se localizam, atualmente, nos Bairros Três Irmãs, Cruzeiro, Quarenta e Bela Vista, com faixas de preço que vão de R\$1.100,00 a R\$1.400,00, o metro quadrado.

No entanto, o Jornal Correio da Paraíba, na edição de sábado, 19 de novembro de 2011, apresentou, no Caderno Economia, matéria referente à construção de edifícios na cidade de Campina Grande, de acordo com o texto e a informação do **Sindicato da Indústria da Construção Civil da Paraíba (Sinduscon-PB)**, que o centro tem o metro quadrado mais caro da cidade cujo custo – em média **R\$ 4.000**. Nos Bairros da Prata, Catolé, Alto Branco, Mirante e Jardim Tavares, o valor chega a **R\$ 3.000**. Porém, em outras áreas como Malvinas, Cruzeiro, Jardim Paulistano e Dinamérica, já se chega a valores entre **R\$ 2.000 e R\$ 2.500**.

De acordo com o **Sinduscon-PB**, a valorização de novas áreas é reflexo da evolução do mercado da construção civil, que é o que mais cresce há cinco anos na cidade.⁵⁰

Tais dados se referem ao ano de 2011 e destoam da nossa análise ao apresentar o centro como o metro quadrado mais caro entre as edificações. Embora a área central tenha novos empreendimentos que, por seu porte, chegam aos preços citados no artigo, de maneira geral, está claro que não corresponde ao padrão de preços cobrado nos apartamentos do centro. Os bairros citados são, sem dúvida, valorizados, mas os dados do preço do metro quadrado correspondem apenas aos empreendimentos mais imponentes e modernos, e não, ao preço médio do metro quadrado real dos respectivos bairros citados.

Para nossa pesquisa, fica evidenciado como áreas menos evidenciadas pela mídia, até o presente momento, vêm adquirindo mais interesse de construtoras, como Três Irmãs, Cruzeiro ou mesmo o Jardim Paulista citado no artigo. Tanto para a construção de pequenos edifícios de até cinco pavimentos quanto para a elaboração de loteamentos. Esse fator mantém margens de lucros interessantes para médias e pequenas imobiliárias que atuam nessa área, que se aproveitam dos incentivos financeiros possibilitados ao consumidor final, que podem parcelar valores maiores através da Caixa Econômica Federal.

Assim, entra as guias de ITBI computadas para 2005 e 2010, identificamos que, em 2005, 44 das 495 guias foram negociações realizadas com financiamento da Caixa Econômica Federal, e em 2010, das 717 guias, 140 compras foram financiadas pela Caixa Econômica Federal. Ainda de acordo com os dados coletados nas guias do ITBI, em 2005, foram 20 compras de apartamentos financiados, e em 2010, 37. (Lembramos que tais números representam apenas 10% das negociações imobiliárias formais para os anos aqui analisados).

Os valores financiados em 2005 para a compra de apartamentos e de casas era, segundo os dados coletados no ITBI, de em média R\$17.513,77, com financiamentos que variavam de R\$44.534,63 até R\$490.000. Quanto à renda dessas famílias, segundo dados da Caixa, variava de R\$470,00 a R\$ 8.410,00.

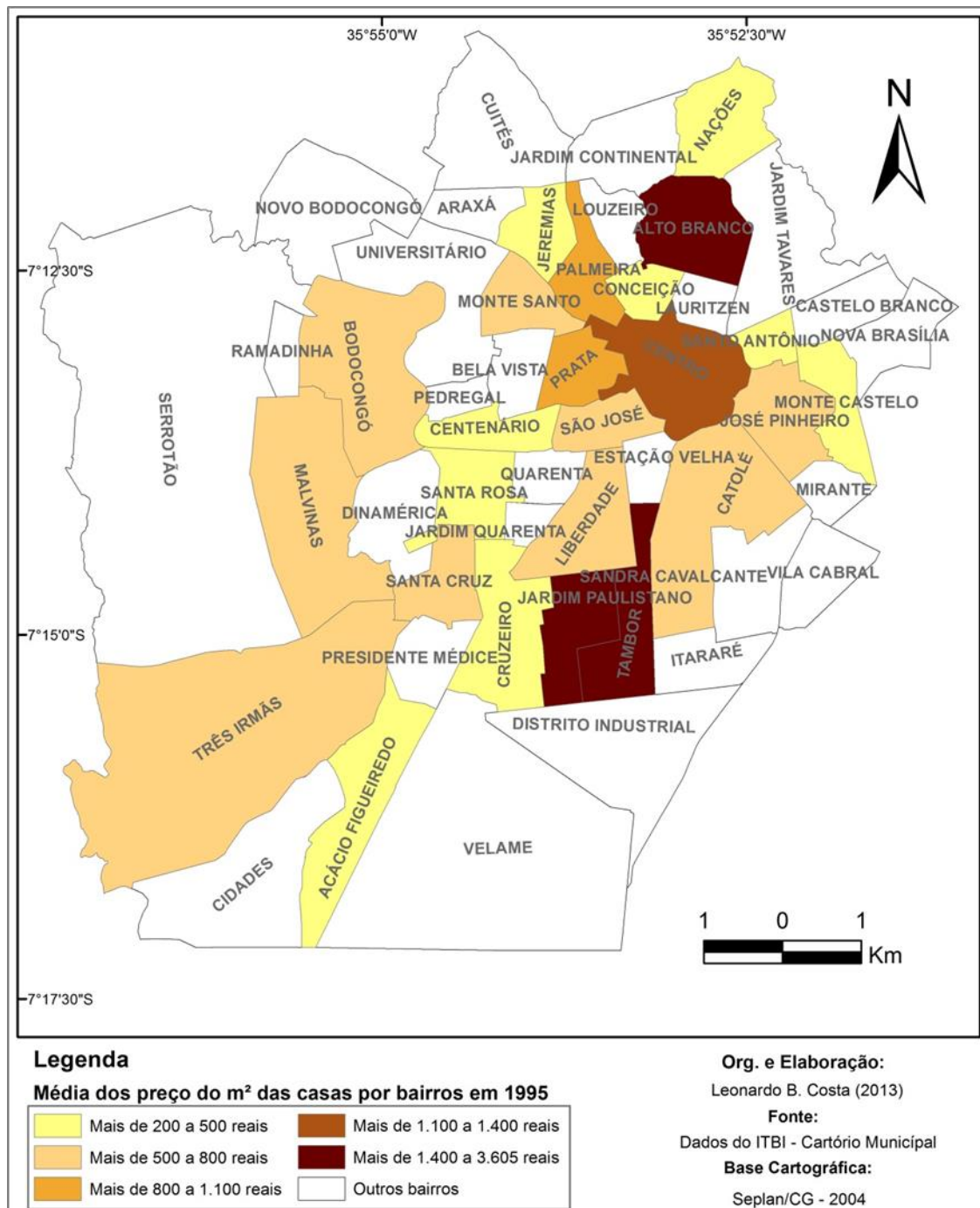
Os valores financiados em 2010 para a compra de apartamentos e de casas eram, em média, de R\$ 64.131,51, com financiamentos que variavam de R\$ 8.506 a R\$ 350.000. Esses valores são bem mais elevados que em relação a 2005. A renda das famílias também

⁵⁰ Informações retiradas do site; <http://www.cesed.br/construcaoedificios/blog/?p=203>.

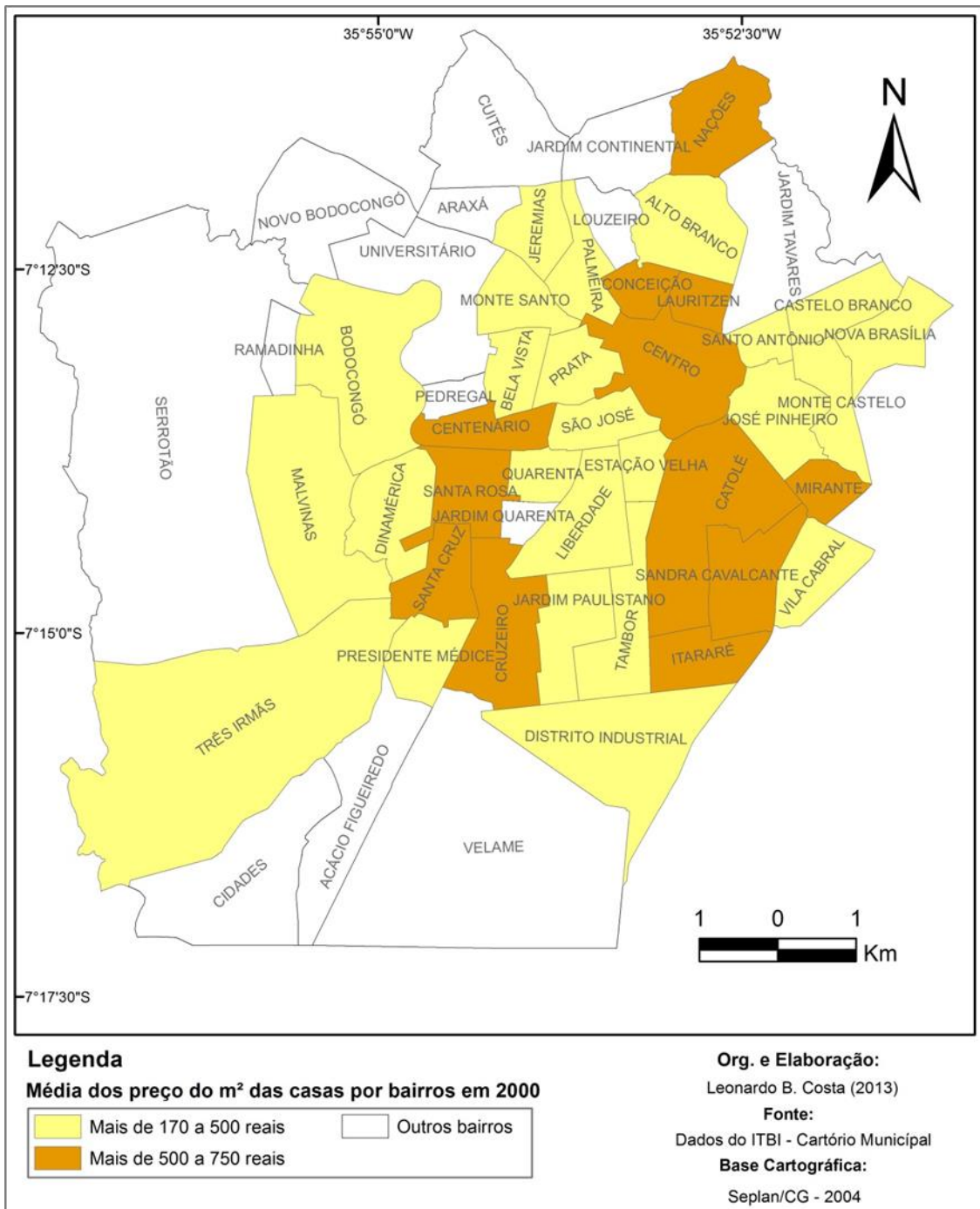
aumentou de R\$ 752,00, para os com menor renda, e de R\$16.636,00, para a maior renda constada nos dados.

A seguir, analisamos o preço das casas para os anos estudados, observando a variação dos preços do metro quadrado das casas nos mapas que seguem.

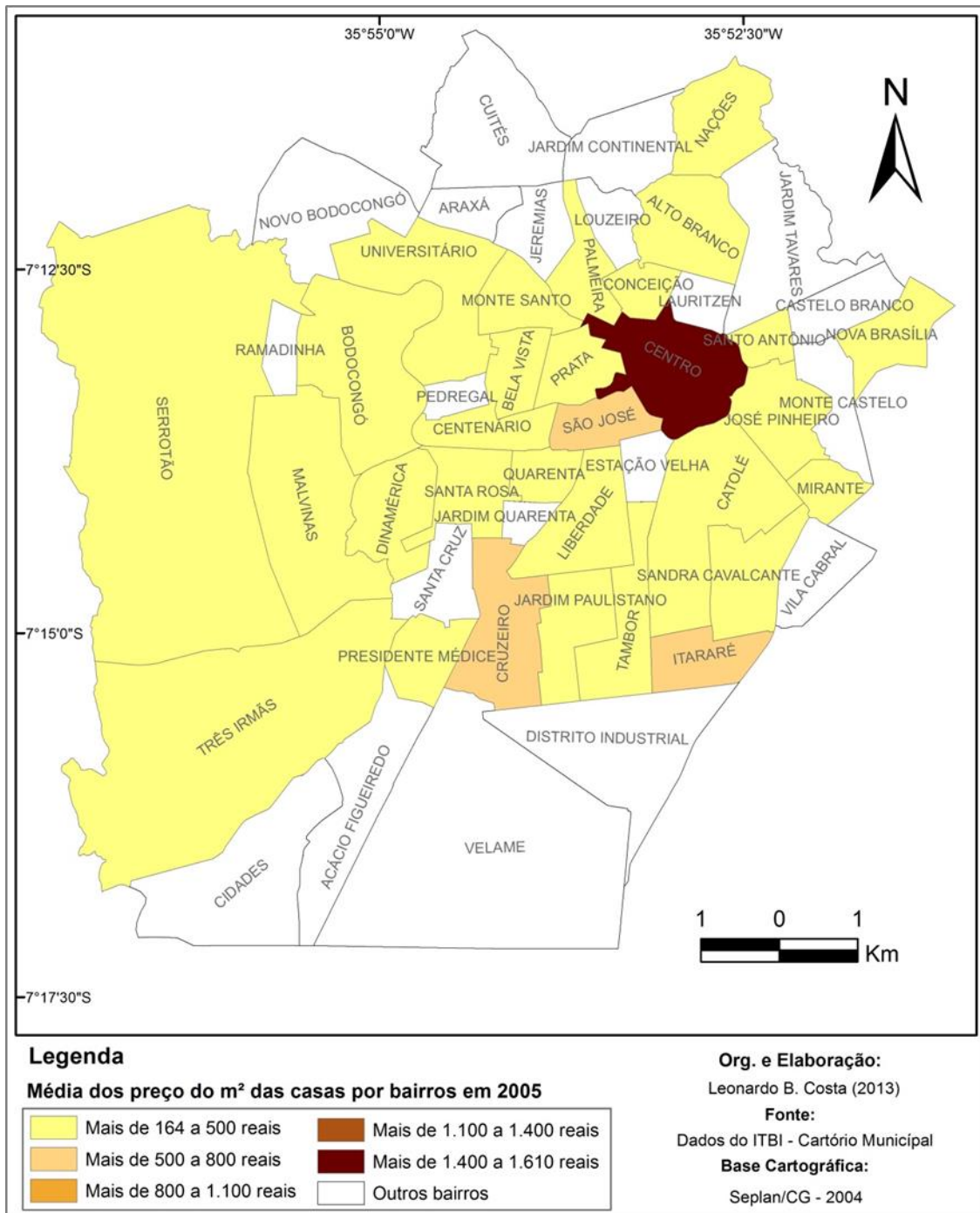
Mapa 38 - Preço médio do m² das casas compradas em 1995



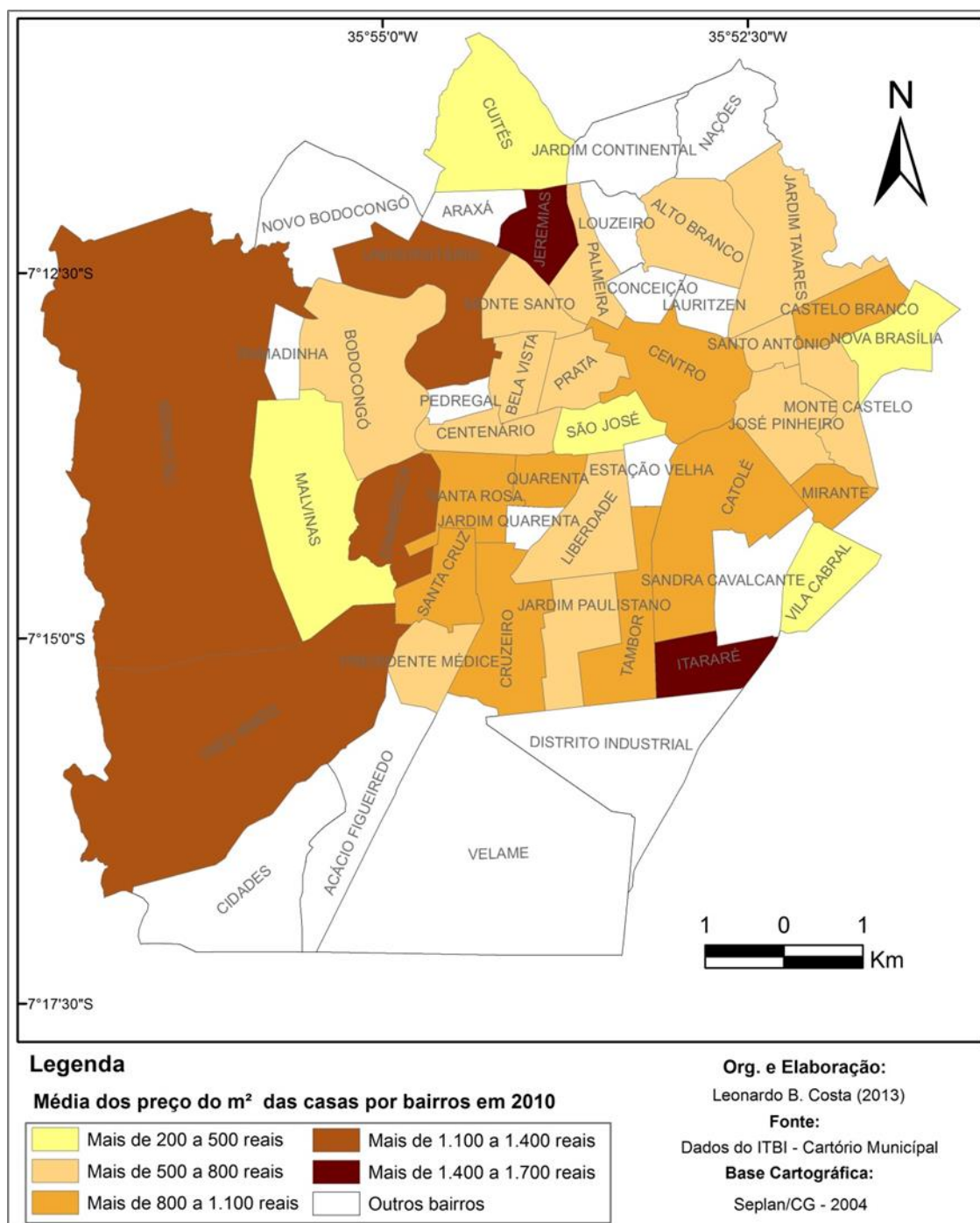
Mapa 39 - Preço médio do m² das casas compradas em 2000



Mapa 40 - Preço médio do m² das casas compradas em 2005



Mapa 41 - Preço médio do m² das casas compradas em 2010



Embora casas e apartamentos sejam coisas muito distintas no ramo imobiliário, tanto um como o outro apresentam os maiores preços em alguns bairros da periferia geométrica da cidade. Em relação ao preço das casas, tal afirmação fica ainda mais evidente para 2010, com destaque para os Bairros Três Irmãos, Serrotão, Dinamérica e Universitário, com preços entre R\$1.100,00 e R\$1.400, o metro quadrado, e Jeremias e Itararé, entre R\$1.400,00 e R\$

1.700,00 o preço do metro quadrado. Em 2005, o único bairro com altos preços comerciais foi o centro. Nesse ano, houve uma desvalorização para a maioria dos bairros analisados, como mostra o mapa 40. Porém, embora esta pesquisa não dê conta de evidenciar todas as estratégias de atuação do mercado imobiliário, conseguimos apontar, com mais detalhe, a variação de preços promovida por esse mercado e as áreas que realmente passam por um processo de precificação na cidade.

Nesta pesquisa, foram evidenciadas duas estratégias: a construção em lugares com melhor infraestrutura, mais acessibilidade, mais trabalho social incorporado e de maior valor, para a obtenção de preços mais elevados, gerados indiretamente por esses elementos, e o aproveitamento da periferia geométrica da cidade que, embora tenha os terrenos mais baratos em relação às áreas mais acessíveis, têm apartamentos e casas cujo preço do metro quadrado é relativamente caro em relação aos do resto da cidade.

Sobre esses aspectos, Pereira (1988, p.93) destaca:

De um lado, onde os preços finais de mercado eram elevados, construía em altura e subdividia edifícios em unidades menores para serem alugados a várias famílias. De outro, agia extensivamente, com a construção deslocando-se para áreas menos centrais da cidade, onde o preço dos terrenos não havia se elevado muito e podia proporcionar lucros extraordinários ao construtor. Tanto uma como outra estratégia tendia a elevar os preços do mercado imobiliário, se bem que de modo diferente; no primeiro caso, através da utilização mais “racional” do espaço, intensificando a renda da terra pelo aumento do valor locativo; no segundo, tornando maior a parte da mais-valia que se transforma em renda fundiária.

O autor referido aponta as principais estratégias imobiliárias para a cidade de São Paulo no final do Século XIX. Em outras proporções, isso não parece, de maneira geral, ter mudado tanto para a cidade média de Campina Grande no Século XXI. No entanto, como vimos, existe outro elemento que tende a potencializar esse mercado, que são as possibilidades financeiras e as técnicas de construção que tendem a melhorar o padrão construtivo e diminuir o tempo para finalização do empreendimento. É indispensável lembrar que esses processos, que têm como consequência a precificação do solo, não modificam apenas o espaço físico da cidade, mas também o do habitat ou habitar, o espaço social, afinal, ambos estão imbricados no espaço, que é um híbrido de sistemas de objetos e de ações (SANTOS 2009).

Esse processo e a instalação de novas formas de consumir e de habitar na cidade promovem modificações significativas para a população, principalmente nas de menor poder aquisitivo, como destaca Diniz (2012, p.24):

No que se refere às novas tendências espaciais da atividade comercial em Campina Grande, a presença de novos espaços e formas comerciais modernas tem reconfigurado algumas áreas urbanas, especialmente em bairros residenciais, como o Catolé, ocupados tradicionalmente por numerosos e pequenos estabelecimentos comerciais, que diante da violenta ação competitiva do mercado imobiliário tem se distanciado, cada vez mais, das suas características históricas de bairro popular, tornando-se, por conseguinte em *lócus* da população de alto e médio status social e econômico.

Evidencia-se, então, que as estratégias do mercado imobiliário e os novos empreendimentos que vêm sendo lançados na cidade têm modificado a estrutura da cidade de Campina Grande e alterado seus espaços físicos e sociais. Além disso, em determinados bairros, como Três Irmãs, Serrotão, Cruzeiro e Malvinas, por exemplo, as classes sociais são mais heterogêneas. Essa é uma característica que, atualmente, vem se configurando nesses bairros. Porém, já há indícios de que, num momento seguinte se cria uma nova periferia pobre na cidade, mais ao norte ou, para além da alça sudoeste, outra área que está em processo de modificação na sua forma espacial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O principal objetivo desta pesquisa foi revelar a dinâmica atual do mercado imobiliário e sua ação no processo de estruturação da cidade de Campina Grande – PB. No entanto, os aspectos que influenciam hoje a estruturação da cidade, precedem o período de 1995 a 2010 que analisamos.

Os agentes imobiliários, a atuação do Estado e as próprias classes sociais vêm definindo, ao longo das décadas, as áreas de maior valor e acessibilidade na cidade. Isso atraiu os serviços e os comércios para se concentrarem em determinados pontos da cidade. O mesmo processo fez com que, na cidade, as novas formas de habitar e de consumir também se concentrassem em determinadas áreas, sempre próximo de vias importantes que ligassem determinado ponto da cidade aos lugares de concentração de comércio e de serviços, agregando assim maior valor a esses locais.

Vimos, portanto, que, até a década de 1960, aproximadamente, as classes mais abastadas da cidade se instalavam na área central e seguiam para a direção norte da cidade, nas proximidades de bairros como Alto Branco, Conceição e Lauritzen. Esse movimento reverteu-se nas décadas seguintes, em direção aos bairros ao sul da cidade, aspecto que tem relevância até hoje, quando empreendimentos modernos, como shopping centers e condomínios verticais, estão se concentrando na parte sul da cidade.

As melhorias proporcionadas pelos programas habitacionais da década de 1980 ajudaram a reverter esse crescimento da cidade. Uma delas foi o PROMORAR, que modificou significativamente a qualidade do espaço construído no Bairro do Catolé com as construções de várias habitações e melhoras na infraestrutura do local, onde era, historicamente, ocupado por trabalhadores braçais e donas de casa e que chegou aos anos de 1990 como uma área muito valorizada no contexto da cidade, modificando as características sociais e econômicas da área.

As análises coletadas no IBGE e a elaboração do mapa da inclusão/exclusão nos ajudaram a identificar os lugares com a melhor infraestrutura e aonde se vêm instalando as classes médias e altas da cidade de Campina Grande. Vimos, ainda, que os Bairros do Catolé, Mirante, da Prata, do Alto Branco e da Conceição concentram os responsáveis por domicílios com maiores rendas da cidade. Isso reflete diferentes períodos históricos e demonstra certa

continuidade em relação aos bairros da área norte e a oeste do centro, como descontinuidades históricas simbolizadas pelo Bairro Catolé.

No período aqui analisado, procuramos identificar a relação da oferta de infraestrutura com os novos empreendimentos, conforme abordamos no capítulo segundo, com a atuação do mercado imobiliário e concluímos que, para Campina Grande, esses empreendimentos não foram os principais responsáveis pelas mudanças de direção de crescimento da cidade, mas se instalaram em locais que já vinham passando por um processo de valorização. Claro que após se instarem nesses locais, como o Shopping Boulevard, por exemplo, ampliaram os preços em seus arredores e vêm modificando aspectos importantes da estrutura da cidade, como a densidade habitacional, e trazendo moradores com outro nível de renda e padrões de vida diferentes dos moradores mais antigos que ocupavam esse local.

O Bairro do Catolé, por exemplo, cuja infraestrutura passou por significativas melhorias, desde a década de 1980, acaba revertendo essas melhorias para uma classe social diferente da que originalmente ocupava. Isso acabou beneficiando muito mais as construtoras e incorporadoras que, aos poucos, intensificavam sua ação na área, em detrimento da população antiga, que vem encontrando dificuldades para manter sua localização devido ao novo padrão de consumo e de vida do local.

Outro ponto importante a destacar é que as melhorias na infraestrutura e a instalação de novos empreendimentos voltados para o consumo e para a moradia geram para o espaço maiores valores, portanto, temos uma valorização diferenciada na cidade, o que não remete, necessariamente, a um aumento do preço em determinada área e queda em outra. Há períodos, como o ano de 2000, em que houve queda dos preços comprados praticamente em todos os bairros da cidade. Entendemos que isso se deve, principalmente, ao poder de compra dos consumidores e aos incentivos dados a esse mercado. De maneira que o preço dos terrenos teve uma queda geral, com poucas exceções, entre os anos de 1995 e 2000. Mas, aos poucos, esse quadro foi se revertendo, principalmente entre os anos de 2005 e 2010. Devido a isso, os aumentos exorbitantes do preço tendem a ocorrer, não em um bairro específico, mas no mercado imobiliário da cidade como um todo, embora, em determinadas áreas, esse aumento seja bem mais significativo do que em outros. Assim, em períodos de crescimento imobiliário, os preços dos imóveis mais caros e modernos, como os mais simples voltados para a classe média baixa, tendem a aumentar.

Houve entre 2005 e 2010 uma precificação tanto nas áreas centrais mais valorizadas quanto na periferia, devido a atuação do mercado imobiliário, trazendo modificações no Bairro de Três Irmãs, por exemplo. No entanto, através da análise dos dados do ITBI, observamos que os preços dos imóveis construídos, como casas e apartamentos, crescem numa proporção maior que o dos terrenos. Sendo essa uma estratégia do mercado imobiliário para garantir maiores margens de lucro.

Embora exista sempre uma pressão para um contínuo aumento no preço da terra tal fator de maneira alguma é uma constante, isso fica evidenciado quando corrigimos os preços através da “calculadora do cidadão”. Assim houve períodos de aumento e outros de queda nos preços do ramo imobiliário. Esse aumento contínuo, no entanto está muito bem evidenciado entre os anos 2005 para 2010, em que esse mercado vem em constante crescimento. No entanto isso não tem se convertido em melhorias para todas as camadas de renda da cidade.

De forma que a desigualdade econômica promovida pelo sistema capitalista também se materializa na cidade, através da ação de diferentes sujeitos produtores do espaço urbano. Destacando-se aqui o Estado e o mercado imobiliário. De maneira que o lucro e juros tidos aqui como mercadorias fictícias passam a intervir na construção da cidade com programas de financiamentos para moradia por exemplo. Aumentando os investimentos do mercado imobiliário tanto nas áreas centrais como na periferia da cidade, fazendo com que várias partes da cidade passem por um processo de aumento de preços dos imóveis.

Fator esse que amplia as desigualdades e aos poucos vem transformando a periferia da cidade, como observamos para os Bairros Três Irmãs, Cruzeiro e Malvinas. Portanto, não existe apenas uma distribuição desigual dos recursos produzidos por uma mais-valia geral como também uma apropriação desigual dos espaços da cidade.

Essa apropriação desigual tem como principal causa à valorização diferenciada na cidade é esse aspecto que tentamos quantificar e revelar para a cidade de Campina Grande. Essa apropriação desigual é parcialmente revelada através da metodologia do mapa da inclusão/exclusão. Que nos permitiu identificar as áreas com maiores investimentos em infraestrutura e com melhores condições de renda e de escolaridade.

Com isso essas áreas de menor vulnerabilidade social também são as que possuem maior valorização do ponto de vista econômico. O que é evidenciado ao compararmos os dados secundários de renda, escolaridade e infraestrutura com os dados de aumento dos

preços dos terrenos e imóveis construídos. Aonde a área sul da cidade de maneira geral vem recebendo maiores investimentos e melhorias na infraestrutura por parte do governo e com isso vêm chamando a atenção das empresas imobiliárias para que busquem investimentos nessa área. O que amplia o preço dos terrenos, como verificado no último capítulo.

Cada área da cidade demonstra assim uma potencialidade maior para determinado tipo de empreendimento, possuindo áreas com um maior crescimento vertical, voltado, de maneira geral, para as camadas de maior renda da cidade, concentrando-se, ainda, na área central e em seus arredores, mais precisamente, nos Bairros da Prata, Alto Branco, Bela Vista, Jardim Tavares, Catolé e Mirante. O segundo se refere ao crescimento horizontal que, segundo revelam os dados, concentra-se em bairros periféricos⁵¹, como Malvinas, Cruzeiro, Três Irmãs e Cidades, que vêm atraindo, cada vez mais, a classe média da cidade. O terceiro envolve as construções de conjuntos habitacionais, que se espacializam de modo não homogêneo na periferia geométrica da cidade.

Áreas precárias e até periféricas da cidade começam a concentrar investimentos, relativos à infraestrutura, os quais num primeiro momento beneficiam e melhoram a qualidade de vida da população carente que vive nessas áreas. No entanto, no mesmo momento, essas áreas sofrem vigoroso processo de especulação, e cada vez maiores redes de supermercados, lojas e Shoppings se instalam no local. Enquanto, outras áreas de semelhantes ou piores condições, porém nem tão valorizadas pela dinâmica espacial do mercado, se mantêm sem nenhum tipo de investimento.

Com isso temos áreas como o noroeste da cidade, na favela do Araxá, ou na área do Bairro Serrotão, onde a população se mantém em condições precárias e com grandes dificuldades. Em contrapartida, favelas como: a antiga ocupação do Alto Branco, a comunidade Tambor em Catolé, ou mesmo a ocupação do Malvinas na continuação da Floriano Peixoto já receberam os investimentos necessários para suprir pelo menos as condições básicas de moradia. Aqui fica a pergunta: A distribuição dos recursos com habitação e melhorias habitacionais visam a priori atender aos interesses do capital imobiliário, ou o processo seria o contrário, determinadas áreas por receberem infraestrutura atraem o interesse imobiliário? Não se pôde dar uma resposta em definitivo a, mas as pesquisas até o momento revelam a primeira opção.

⁵¹ A palavra periférico é empregada aqui para revelar dois sentidos: o sentido geométrico de periferia e o sentido das camadas de renda, ou seja, que indica que o lugar é habitado por uma periferia pobre.

Campina Grande mantém uma monocentralidade, ligada a área central. Tal fato se mantém quando pensamos no processo de verticalização da cidade, onde se continua investindo na verticalização da área central, substituindo antigas residências por novos prédios. Há também, um desdobramento dessa área central para a zona sul, na área dos Bairros: Catolé, Mirante e Itararé, que vem apresentando cada vez maiores índices de verticalização e atualmente nesta área concentram-se um shopping Center, um grande loteamento fechado (O Alphaville, Campina Grande) e várias escolas particulares e faculdades.

Com isso diremos que apesar do indicio de desconcentração de algumas atividades, o centro de Campina Grande mantém-se como único centro da cidade. Não havendo uma descentralização, ou seja, perda de controle econômico e de poder de atração da população, mas sim um processo contínuo de desconcentração de algumas atividades. Fato demonstrado no trabalho pelo contínuo processo de precificação da área central.

Constatamos em Campina Grande uma clara aproximação na estrutura social e espacial da cidade com um modelo centro-periferia, onde a população de maior renda se concentra no Centro ou próximo a este, muito embora a realidade atual mostre outra tendência em função da construção dos loteamentos fechados e condomínios verticais na área Sudeste e Sul da cidade, que também se encontra em área periférica, mas em localização distinta de onde estão os conjuntos populares. Esta afirmativa é reforçada ao lermos os estudos que tratam da cidade de Campina Grande nos anos de 1940 e depois em 1980. Observa-se claramente um afastamento da população pobre que vivia em áreas mais próximas ao centro em direção às áreas periféricas. Assim, verifica-se que apesar dos investimentos em infraestrutura e da construção de conjuntos habitacionais, estas políticas não necessariamente resultam em melhorias nas condições de vida, desse modo, a população que não consegue pagar por estas melhorias acabam se afastando novamente para áreas mais periféricas da cidade.

Portanto, o trabalho, a terra e o juros, são aplicados na construção da cidade por meio de diferentes sujeitos e de diferentes formas. Enfatizamos aqui nos principais sujeitos ligados ao mercado imobiliário. Que produzem formas habitacionais diferenciadas na cidade objetivando o lucro através do grande contingente de mão de obra de baixa renda existente, como quantificamos no capítulo 2, no mapa da inclusão/exclusão da renda, o que possibilita maior extração de mais valia. Através dos financiamentos e dá maior facilidade de crédito

existente no período atual e através de investimentos estratégicos em locais de maior possibilidade construtiva e onde a concorrência por terra urbana é menor. Portanto em locais mais periféricos da cidade, mas que possuem investimentos atraentes para uma classe média baixa.

Observa-se que os tipos de construção dos empreendimentos imobiliários repercutem no preço da área construída como também da estrutura da cidade como um todo, em que os imóveis mais caros buscam sempre as áreas de maior acessibilidade, fazendo o preço cobrado por essas áreas aumentem de maneira geral. Obrigados os investimentos voltados para a classe média baixa se instalarem um pouco mais afastados dos locais que concentram os efeitos úteis de aglomeração.

Muito embora predomine sempre a busca da totalidade, esta não pode ser abarcada por uma única pesquisa ou muito menos um único pesquisador, como também toda a metodologia como temos tentado mostrar impõe limites às questões teóricas e à análise da própria realidade.

A metodologia aqui apresentada não é diferente, o primeiro diz respeito aos dados do ITBI e dos classificados de jornal, eles tratam do mercado formal de imóveis e, portanto, não possibilita medir os aspectos informais da construção, como o cidadão que vende a um amigo ou conhecido parte da sua casa, ou vende uma casa precária em terreno ocupado, embora algumas vezes estes apareçam nos dados do IBGE, não estão nas guias de ITBI.

Outro ponto crucial é que ao analisar o mercado habitacional, a metodologia proposta aqui não dá conta daqueles que são excluídos desse bem essencial que é a casa, portanto, não é contabilizado os mendigos e moradores de rua, eles não estão nessa pesquisa, muito embora de modo algum negássemos sua existência e importância na produção do urbano se faz necessário uma outra metodologia para dar conta desses sujeitos moradores da cidade, mas despossuídos de um lugar próprio para viver. Os dados secundários, não informam muito sobre a população sem moradia e excluída não somente dos melhores espaços como também do habitar, a não ser pelas ações de desapropriação que constam no ITBI, e através da doação de casas nos conjuntos habitacionais construídos pelo Estado.

A cidade é uma construção social, que gera para todo o seu espaço uma valorização de ordem econômica e social que, nem sempre, é apropriada pelas classes sociais que mais precisam de melhorias. Seu valor é construído socialmente tanto pelos mais ricos e abastados

quanto pelos mais pobres. Mas a apropriação e o uso de determinados espaços ou o fato de se morar em determinada localização restringem-se pela renda mensal da família.

Com este trabalho, não objetivamos somente quantificar o aumento dos preços dos terrenos e das casas e dos apartamentos da cidade, mas também compreender os processos de desvalorização e de valorização que ocorreram na cidade ao longo dos anos aqui analisados. Portanto, esperamos que possa contribuir significativamente com outras pesquisas dentro da temática da cidade e do urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro; **A Cidade Caleidoscópica: Coordenação espacial e convenção urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

_____. MARTINS, Maria Alice; Análise das transações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, no período de 1968 – 1995. **Rio de Janeiro, Coleções Cariocas**, N° 20010508, Maio de 2001. Disponível em: <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/> Acesso em: 12 de Fevereiro de 2012.

ABREU, Marlon Altavini de. **O Mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intra – urbano.** Monografia, Novembro de 2011, Campus Presidente Prudente, UNESP, 2011.

ALMEIDA, Elpídio de. **História de Campina Grande.** João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2a ed.1979.

ALVES, Jorge Souza. SILVA JUNIOR, Geraldo Francisco da. A dinâmica recente do mercado de trabalho campinense: Mudanças e Permanências. **In: OLIVEIRA, Roberto Vêras de (Org.) Campina Grande em Debate. A condição urbana da periferia pela lente do trabalho e das políticas públicas.** Campina Grande, Ed. EDUFCG, 2009, p. 35 – 55.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana.** Dissertação de Mestrado, Janeiro de 2011, (Programa de Pós – Graduação da UNESP – Presidente Prudente), 2011.

ANDRADE, Manuel Correia. **O Nordeste e a questão regional.** São Paulo: Ática, 1988.

ARAÚJO (a), José Arimatéia da Silva. **A centralidade urbano-regional de Campina Grande-PB: Serviços de saúde e educação superior.** Dissertação, Junho de 2012, (Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Geografia) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

ARAÚJO (b), José Silvan Borborema. **O espaço periurbano entre os municípios de Campina Grande e Lagoa Seca, Paraíba: um estudo sobre a dinâmica socioeconômica e cultural que define as várias formas de uso do solo.** Dissertação, Março de 2012, (Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

ARAÚJO, Tania Bacelar. O setor público e o Nordeste. **In_SICSÚ, Abraham... et.al. O GTDN: da proposta à realidade: ensaios sobre a questão regional: O Nordeste do Brasil.** Recife, Ed. UFPE, 1994.

BATISTA, Péricles Alves. **O Boulevard Shopping Center e a formação de uma Nova Centralidade em Campina Grande – PB.** Dissertação, Agosto de 2011,(Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, 2011.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar.** São Paulo, Companhia das Letras, 1987.

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em Fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros, crime segregação e cidadania em São Paulo**. Ed. Edusp, 2a ed., 2003.

CALVALCANTI, Helenilda, LYRA, Maria Rejane de Britto, AVELINO, Emília. **Mosaico urbano do Recife: Inclusão/Exclusão Socioambiental**. Editora: Massangana, 2008.

CARDOSO, Carlos Augusto de Amorim. **A cidade e a festa. Cultura e identidade na festa da Micarande na cidade de Campina Grande – PB**. 2000. Tese (Doutorado em Geografia Humana), USP, São Paulo.

CARDOSO, Maria Francisca Thereza C. **Campina Grande e sua Função como Capital Regional**. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, IBGE, ano XXV, n. 4 p. 417-451, out./dez. 1963.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro. Ed. Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. São Paulo: Ática, 1987.
_____. **Trajетórias Geográficas**. Rio de Janeiro, Ed. Bertrand Brasil, 2010.

COSTA, Antônio Albuquerque da. **Sucessões e Coexistências do Espaço Campinense na sua inserção ao Meio Técnico científico-informacional: a feira de Campina Grande na interface desse processo**. Dissertação, Maio de 2003. (Programa de Pós-graduação em Geografia), Universidade Federal de Pernambuco. Recife-PE, 2003.

COSTA, Leonardo Barboza. **Espaços da exclusão e a exclusão dos espaços: Uma análise dos loteamentos fechados em Campina Grande-PB**. Monografia, Dezembro de 2010, (Departamento de Geociências UFPB), João Pessoa, 2010.

_____. **Análise da relação consumo x demanda no processo de verticalização na zona urbana de Campina Grande**, X Encontro Regional de Estudos Geográficos – X EREG, 2009.

DIEESE. **Estudo Setorial da Construção Civil -2011**, São Paulo, DIEESE, N°56, Abril de 2011.

DINIZ, Lincoln da Silva. **As bodegas da cidade de Campina Grande: objetos de permanência e transformação do pequeno comércio no bairro de José Pinheiro**. Dissertação, (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, 2004.

_____. **O pequeno comércio em contexto de violência na cidade de Campina Grande-PB**. Tese (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, 2012.

ELIAS, Denise. PEQUENO, Renato. Mossoró: O Novo Espaço da Produção Globalizada e Aprofundamentos das Desigualdades Socioespaciais. In: SPOSITO, M. E. ELIAS, D. SOARES, R. **Agentes econômicos e reestruturação produtiva: Passo Fundo e Mossoró**. Expressão Popular, 2010.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Tradução: Armando C. da Silva. São Paulo: Hucitec, 1980.

KANDIR, Antônio. **A instabilidade d mercado imobiliário**. Dissertação. (Pós-Graduação em ciências humanas). Universidade Estadual de Campinas – UNICAMP. 1983.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade e a divisão do trabalho**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

_____. **Espaço e Política**. Tradução; Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins Belo Horizonte, Ed. UFMG, 2008.

_____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2008.

_____. **Marxismo**, Rio Grande do Sul, Ed. L&M Pocket, 2009.

_____. **O Direito a Cidade**. São Paulo. Ed. Centauro, 5ª Edição, 2010.

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

LIMA, Yure Silva. **A Política Habitacional em Campina Grande – PB (1988-2009)**, Dissertação, (Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba), UFPB, 2010.

LULA, Waltimar Batista Rodrigues, O processo de Reestruturação nos supermercados em Campina Grande. In: OLIVEIRA, Roberto Vêras de (Org.) **Campina Grande em Debate. A condição urbana da periferia pela lente do trabalho e das políticas públicas**. Campina Grande, Ed. EDUFCEG, 2009, p. 85 – 112.

JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. **Hacia una Teoría de la Renta Del Suelo Urbano**. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2010.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: Componentes para Análise da produção dos Loteamentos Fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, M. Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (ORG.) **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, p. 155 – 173, 2006

_____. CARDOSO, Carlos A. A. ALONSO, Sérgio F. BEZERRA, Rogério S.. **Campina Grande: Dinâmica Econômica e Reestruturação Urbana: Permanências e Transformações**. Mimeo, 2009

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In. ARANTES, Otília, VAINER Carlos, MARICATO, Ermínia. **A Cidade do Pensamento Único, Desmanchando Consensos**. Pg. 121 a 192.

MARX, Karl. **O Capital, Crítica da Economia Política. Livro 1, Vol.1**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 27ª Edição, 2010.

_____. **O Capital, Crítica da Economia Política. Livro 3, Vol.6**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

MAUTNER, Yvonne; A periferia como fronteira de expansão do capital. In. DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (ORG.). **O processo de urbanização no Brasil**. 1ª edição, São Paulo, EDUSP, 1999. 339p. p. 245 – 260.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Padrões de desigualdades em cidades paulistas de porte médio. A agenda das políticas públicas em disputa.** Tese. (Programa de Pós – Graduação da UNESP – Presidente Prudente – SP), 2006.

_____. **Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio:** Hipóteses e propostas de trabalho. Relatório para o Workshop da ReCiMe no Rio de Janeiro em abril de 2010.

MUMFORD, Lewis; O subúrbio – E depois. In: MUMFORD, Lewis. **A cidade na história; suas origens, transformações e perspectivas.** 4º Ed. 2º tiragem, São Paulo: Martins Fontes, 2004. 692 p. p. 521 – 566.

NICOLAU, Daniel Gustavo Batista. **A produção capitalista do espaço: Os loteamentos, condomínios fechados e seu papel na formação do Bairro de Nova Parnamirim/Parnemirim-RN,** Dissertação – Mestrado em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007.

PARENTE, Juracy; KATO, Heitor Takashi. **Área de Influência: um estudo no varejo de supermercados.** Revista de Administração de Empresas (FGV), 2001. São Paulo, v.41, n.2, p. 46-53.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier; **Espaço, Técnica e Construção:** O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo, Ed. Nobel, 1988.

PEREIRA, William Eufrásio. **A evolução econômica de Campina Grande.** Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais), Campina Grande: Universidade Federal da Paraíba (Campus II), 1998.

_____. **Reestruturação do Setor Industrial e Transformação do Espaço Urbano de Campina Grande – PB a partir dos anos 1990.** Tese (Programa Pós – Graduação em Ciências Sociais – UFRN), 2008.

PINTAUDI, Silvana Maria. *O shopping centers* no Brasil: condições de surgimento e estratégias de localização. In: PINTAUDI, Silvana Maria e FRÚGOLI Jr., Heitor (orgs): **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras.** São Paulo: Editora UNESP, 1992.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade.** Editora dos Tribunais, 2005

PORTO, Francisco Evangelista, **O mapa da cidade: O papel das políticas públicas e suas relações com o crescimento urbano da cidade de Campina Grande – PB.** Dissertação, (Mestrado interdisciplinar em ciências da sociedade), Universidade Estadual da Paraíba. 2007.

POLANYI, Karl. **A grande transformação; As origens de nossa época.** Rio de Janeiro, Ed. ELSEVIER, 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE; **Plano Municipal de habitação de interesse social. Etapa 2, Diagnóstico do setor habitacional.** Agosto de 2009.

QUEIROZ, Marcos Vinicius Dantas de. **Quem te vê não te conhece mais: Arquitetura e Cidade de Campina Grande em Transformação (1930 – 1950).** Dissertação (Programa de

Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Paulo - USP), 2008.

RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados;** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR/UFRJ/FASE, 1997.

RIBEIRO, William da Silva. **Para além das cidades: centralidade e estruturação urbana: Londrina e Maringá.** 2006. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SÁ, Maria Braga de. Algumas considerações Sobre o Papel de Campina Grande na Rede Urbana Paraibana. **Latin American Studies**, 1986, p 187-199.

SANTOS, Milton. **Sociedade e Espaço:** A formação Social como Teoria e como Método. Boletim Paulista de Geografia, nº54, 1977

_____. **Manual de Geografia Urbana.** São Paulo: HUCITEC, 1981.

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

_____. **A urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **A Totalidade do Diabo:** Como as Formas Geográficas Difundem o Capital e Mudam as Estruturas Sociais. In: Economia Espacial: Críticas e Alternativas. São Paulo, Edusp, 2003.

_____. **O espaço dividido.** São Paulo: Edusp 2008.

_____. **A Natureza do Espaço.** São Paulo: Edusp 2009.

SILVA, Iranise Alves da. **A Crise da Moradia.** A política habitacional para as classes de baixa renda de Campina Grande – PB. Ed. AGIR – UFPB, 1987.

SILVA, Fernandes Irene Rodrigues. **Comércio e subordinação.** João Pessoa: Editora Universitária - UFPB, 1999.

SILVA FILHO, Lino Gomes da. **Síntese histórica de Campina Grande (1670/1963).** João Pessoa: GRASFET, 2005.

SINGER, Singer. O uso do solo urbano na economia capitalista. In MARICATO, Ermínia. **A produção a casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo. Editora alfa - Omega, 1982

SOJA, Edward W. **Geografias Pós-Modernas:** A reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar. Ed, 1993.

SOARES, Beatriz Ribeiro. MELO, Nágela A. Revisando o tema da pequena cidade; Uma busca de caminhos metodológicos. In: SILVA, Anieres B. GOMES, Rita C. C, SILVA, Valdenildo P. **Pequenas Cidades; uma abordagem geográfica.** ED. UFRN, 2009.

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In SPOSITO, Eliseu, SPOSITO, M. Encarnação Beltrão, SOBARZO, Oscar (Org) **Cidades Médias Produção e Reprodução Urbana Regional.** São Paulo: Expressão Popular, 2006, p 199- 214.

SOUSA, Fabio Gutemberg Ramos Bezerra de. Campina Grande: Cartografias de uma Reforma Urbana no Nordeste do Brasil (1930-1945), **Revista Brasileira de História** volume 23 nº 46, dezembro de 2003, p. 61-92.

_____. **Território de Confrontos: Campina Grande 1920 – 1945.** Campina Grande: EDUFPG, 2006

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. **Mudar a Cidade; Uma introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 4a ed., 2006.

SOUZA, Sonale Vasconcelos de. **A produção do espaço intra-urbano e a periferização da cidade: uma análise das favelas na cidade de Campina Grande.** Monografia (Departamento de Geociência da UFPB) 2010.

SPOSITO, Eliseu S. **Sistema de informação para tomada de decisão municipal.** Presidente Prudente: Unesp, 2000. Relatório Parcial de Pesquisa FAPESP, Fase II.

SPOSITO, Maria Encarnação. **Capitalismo e Urbanização.** São Paulo; Contexto, 1988.

_____. **O Chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo.** 2004. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

_____. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, M. Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (ORG.) **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional.** São Paulo: Expressão Popular, p.175 - 198, 2006

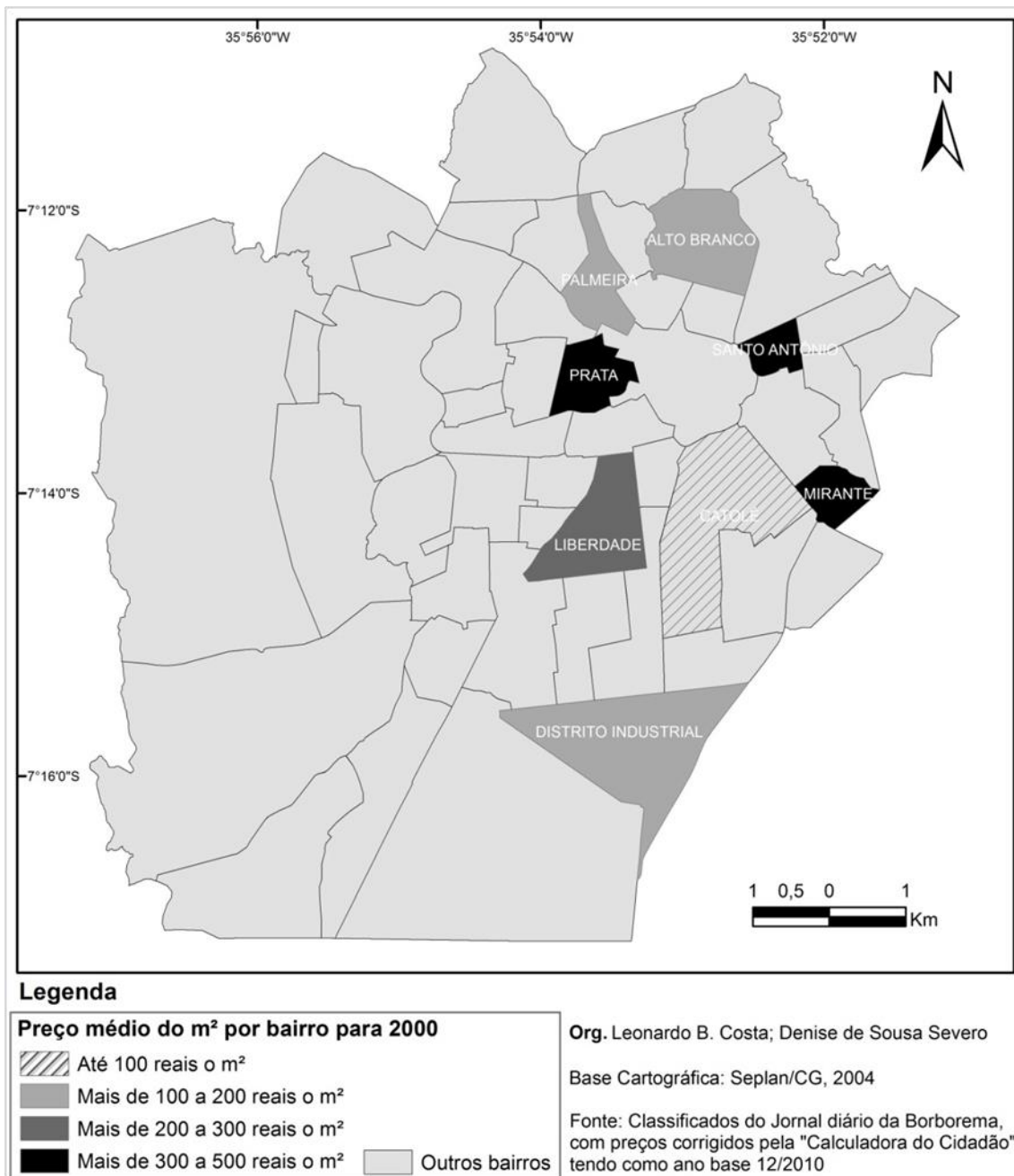
VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil,** Studio Nobel: FAPESP; Licoln Institute, 2001.

WHITACKER, Arthur Magon. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto.** Tese, Universidade Estadual Paulista “Julio de Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências e Tecnologia. 2003.

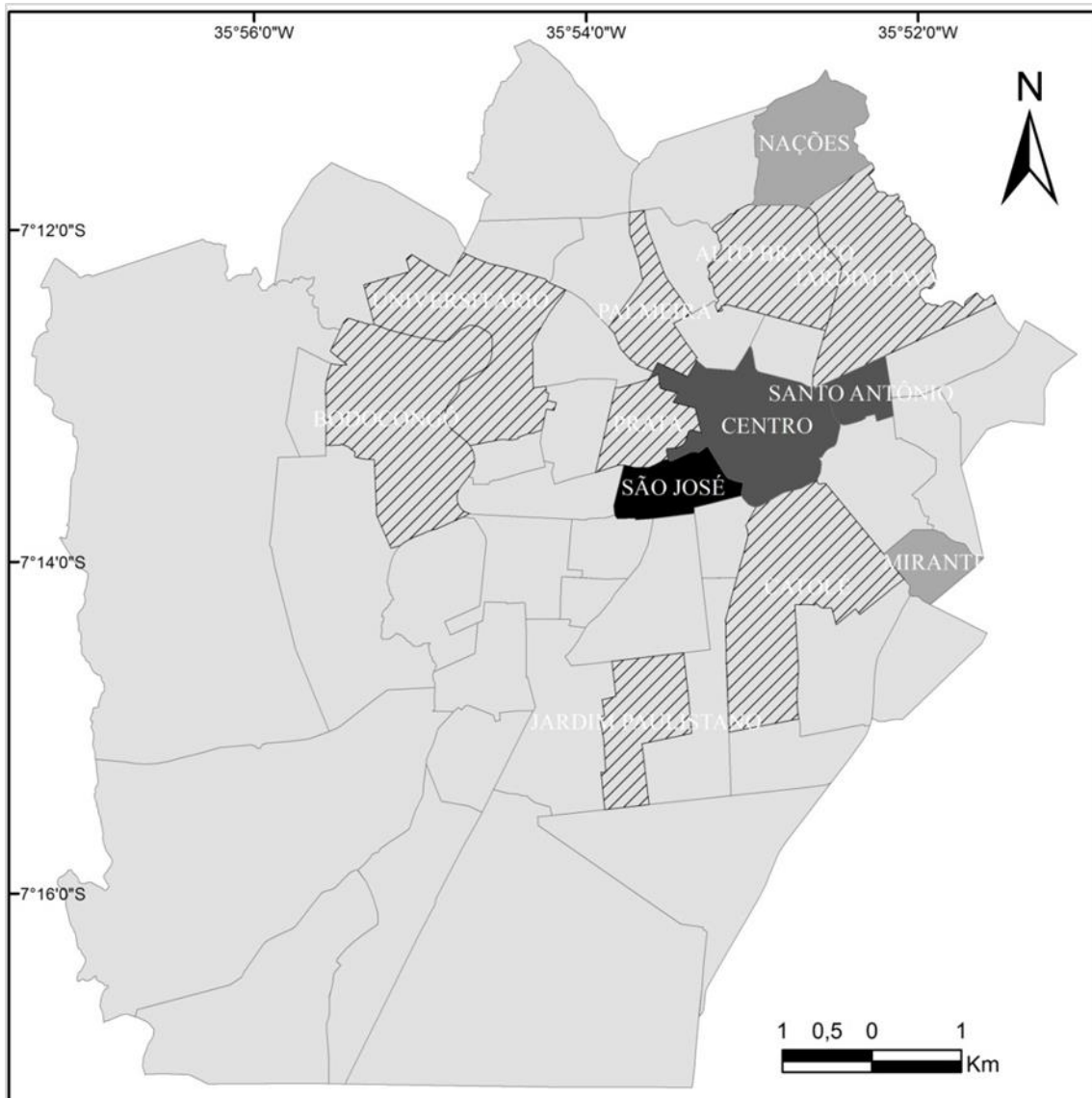
_____. Centralidade Intra-urbana e Morfologia em Cidades Médias: transformações e permanências. **XI Seminário Internacional RII – Red Iberoamericana de Investigadores Sobre Globalización e Territorio.** Mendoza, 2010. Grupo Temático: Ciudades intermedias: transformaciones y perspectivas.

APÊNDICE

MAPA 1: Preço médio do m² à venda no ano de 2000 por bairro



MAPA 2: Preço médio do m² à venda no ano de 2005 por bairro



Legenda

Preço médio do m² por bairro para 2005

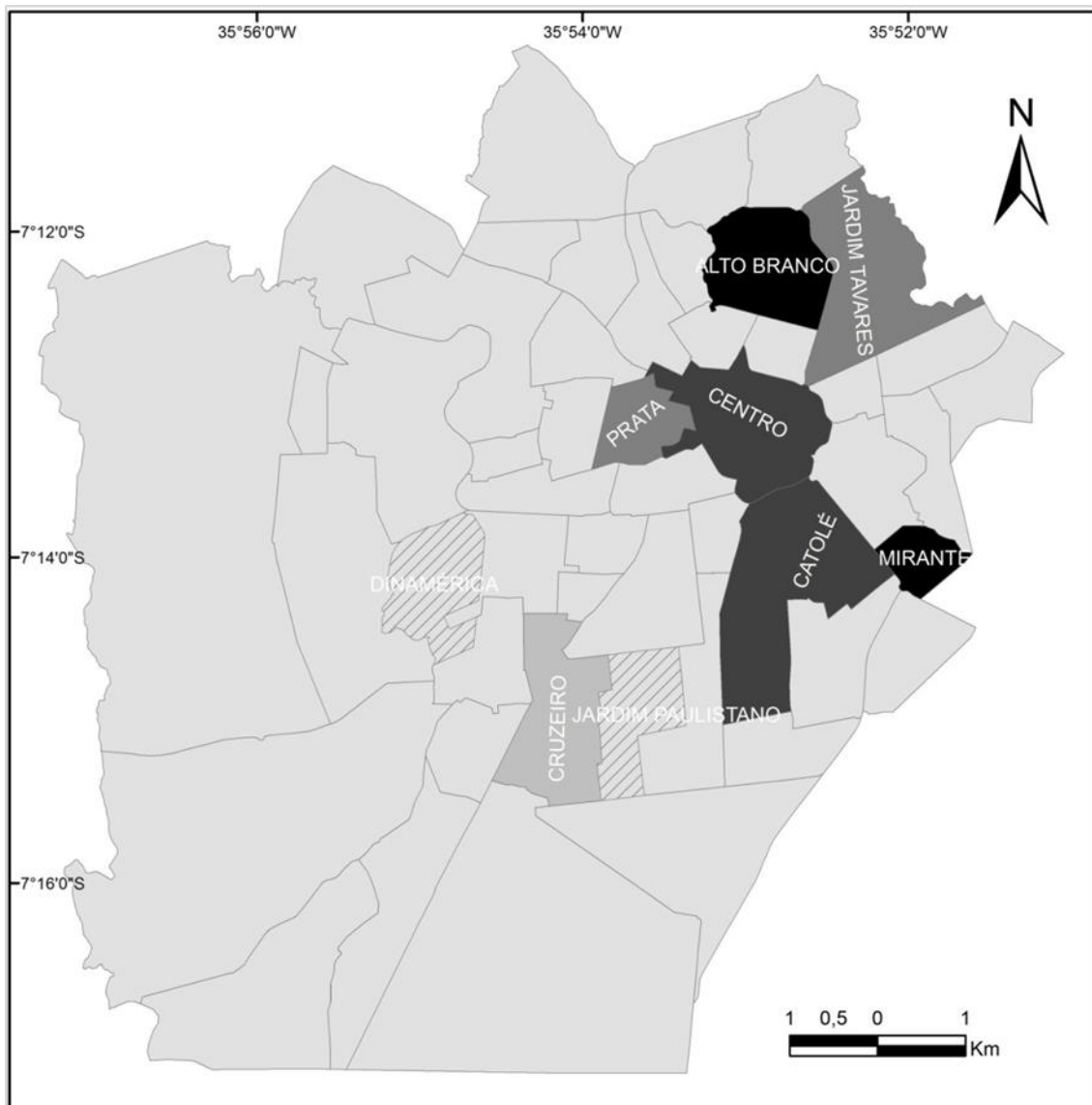
	Até 100 reais o m ²
	Mais de 100 a 200 reais o m ²
	Mais de 200 a 300 reais o m ²
	Mais de 300 a 675 reais o m ²
	Outros bairros

Org. Leonardo B. Costa; Denise de Sousa Severo

Base cartográfica: Seplan/CG, 2004

Fonte: Classificados do jornal diário da borborema, com preços corrigidos pela "calculadora do cidadão" tendo como ano base 12/2010

MAPA 3: Preço médio do m² à venda no ano de 2010 por bairro



Legenda

Preço médio do m ² por bairro para 2010	
	Mais 100 a 200 reais o m ²
	Mais de 200 a 300 reais o m ²
	Mais de 300 a 500 reais o m ²
	Mais de 500 a 1.000 reais o m ²
	7.450 reais o m ²
	Outros bairros

Org. Leonardo B. Costa, Denise de Sousa Severo

Base Cartográfica: Seplan/CG, 2004

Fonte: Classificados do Jornal diário da borborema, com preços corrigidos pela "calculadora do cidadão" tendo como ano base 12/2012

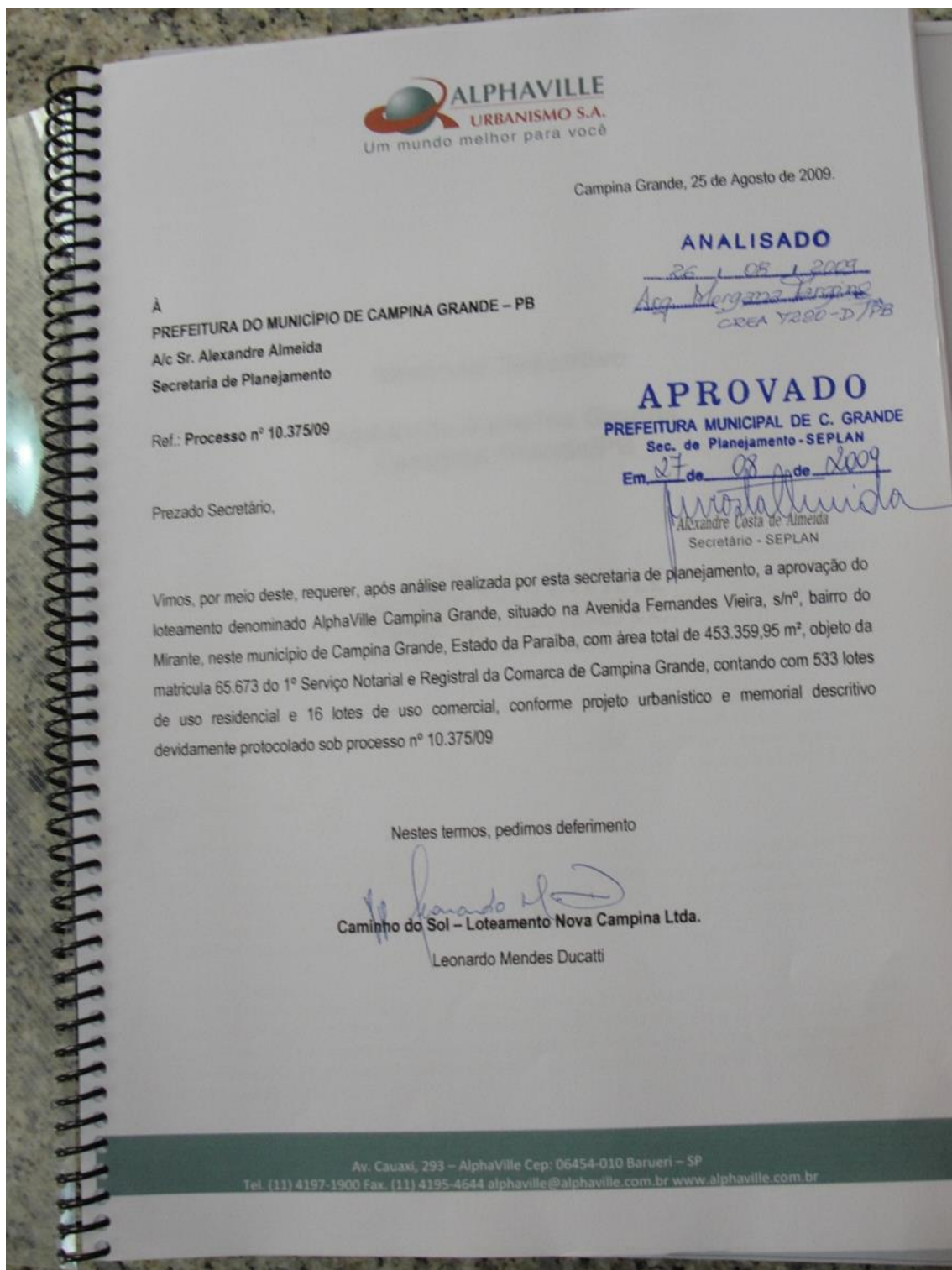
ANEXOS

Foto da aprovação do loteamento fechado Sierra Home Resort, aprovado em regime de condomínio

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 e NB 140)		FOLHA Nº 51
LOCAL DO IMÓVEL : Av. Álvaro de Araújo Pereira, 295 - Bairro Jardim Tavares - Campina Grande/PB		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII - total Fls.
QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS		
INCORPORADOR NOME: CAP Costa Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda. ASSINATURA: <i>José de Araújo Pereira</i> DATA: Dezembro/2008		PROF. RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO NOME: Cleofas Leunam Sabino CREA: 160228151 ASSINATURA: <i>Cleofas Leunam Sabino</i> DATA: Dezembro/2008
INFORMAÇÕES PRELIMINARES		
1 - DISPOSIÇÕES GERAIS <p>O presente memorial descritivo determina a natureza da obra a ser executada, sendo que a execução das diversas etapas da mesma, obedecerá as normas técnicas aprovadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.</p>		
2 - TIPO DO EMPREENDIMENTO: <p>Construção de um condomínio residencial horizontal multifamiliar denominado " CONDOMÍNIO SIERRA HOME RESORT", constituído de 197 (cento e noventa sete) lotes distribuídos e numerados conforme projeto de implantação e áreas de uso comum com arruamento interno, calçadas, passeios, jardins, mirante, complexo esportivo (quadra poliesportiva/tênis), campo de futebol/vôlei, piscina, churrasqueiras, Bloco de Lazer e Bloco Espaço Bebês.</p>		
3 - LOCALIZAÇÃO <p>O empreendimento "CONDOMINIO SIERRA HOME RESORT", está localizado na Rua Álvaro de Araújo Pereira, 95 - Bairro Jardim Tavares, Campina Grande/PB.</p>		
4 - AUTORES DOS PROJETOS <ul style="list-style-type: none"> - Arquitetura/Urbanismo : Fabiano de Melo Duarte Rocha - Crea 160006086 -2 - Terraplanagem/pavimentação/drenagem: Luciano Gomes de Azevedo - Crea 1602448574 - Rede Elétrica: Ricardo Amadeu A. Costa - Crea 1603495479 - Rede Hidro-Sanitário/incêndio: Flávio Oliveira da Silva - Crea 1600038409 (PB) - Paisagismo: Mavinicieux Vieira Alexandre - Crea 1606805002 		
5 - PROPRIETÁRIO DO TERRENO <ul style="list-style-type: none"> - CAP: Costa Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda. 		
6 - PROPRIETÁRIO DA OBRA E RESPONSÁVEL PELA CONSTRUÇÃO <ul style="list-style-type: none"> - CAP: Costa Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Eng. Luciano Gomes de Azevedo - CREA: 1602448574 		

Fonte: 1º Cartório Imobiliário da cidade de Campina Grande - PB

Foto da aprovação do loteamento Alphaville



Fonte: 1º Cartório Imobiliário da cidade de Campina Grande - PB

Foto da certidão de aprovação do loteamento Nações Residence Privê, aprovado como condomínio fechado

**MOREIRA
LIMA** CONSULTORIA & PROJETOS

RUA PROF. ANGELA PINTO, 88 - TORRE - RECIFE - PE - CEP:50710-010 FONE:(081)227-0484

projeto NAÇÕES RESIDENCE PRIVÊ
PARCELAMENTO URBANO EM REGIME DE CONDOMÍNIO
ÁREAS DE TERRAS DESMEMBRADA DA PROPRIEDADE DENOMINADA
GUARABIRA ÀS MARGENS DA BR - 104.

localizacao MARGENS DA BR-104, MUNICÍPIO DE LAGOA SECA - PB.

data DEZEMBRO 98

desenho MOISÉS ALVES

prancha 03 PLANTA DE LOTES

areas

ÁREA TERRENO:	20,32 Ha	(100%)
ÁREA VERDE:	3,38 Ha	(16,63%)
EQUIP. COMUNITÁRIO:	0,64 Ha	(3,15%)
ÁREA QUADRAS	11,24 Ha	(55,31%)
ÁREA ARRUAMENTO	5,06 Ha	(24,91%)

Nº DE LOTES 233
Nº DE QUADRAS 17

PROPRIETÁRIO: COSTA DO SOL EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROJETO: CARLOS FREDERICO DE L. MOREIRA LIMA
ARQ. CREA-10.454-D PE/FN

MURILO SIQUEIRA MACIEL
ARQ. CREA-16.460-D PE/FN

CONSTRUÇÃO: *Walter B. G. do S. Silva*
CREA-5782-D

Prefeitura Municipal de Lagoa Seca
Secretaria de Infra Estrutura - (SIN)

A P R O V A D O

1998, 18 Fevereiro 99

Walter B. G. do S. Silva
SECRETÁRIO

Fonte: 1º Cartório Imobiliário da cidade de Campina Grande - PB

Modelo de guia do ITBI, folha 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE SECRETARIA DE FINANÇAS GERÊNCIA DE RECEITAS		IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITO A ELES RELATIVOS
REQUERENTE		
EXERCÍCIO 2010	TIPO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS	NATUREZA TRANSMISSÃO COMPRA E VENDA
DADOS DO ADQUIRENTE		
NOME: RENATA FERNANDES DE OLIVEIRA		
END: Rua Se [REDACTED] tario		
DISTRITO SEDE _____ MUNICÍPIO: Campina Grande ESTADO: Paraíba		
CNPJ OU CPF: 059.002.894-43 CEP: 58.429-083		
DADOS SOBRE O OBJETO DE TRANSMISSÃO		
Descrição e Características: Uma casa residencial e seu respectivo terreno Localizada na Rua Santarem, nº 259, Bairro das Malvinas .Cuja Iscrição Municipal .		
Área do Imóvel _____		
Área Construída _____		
Área Disponível _____		
Tipo de construção _____		
Estado de conservação _____		
Utilidade _____		
Fração Ideal _____		
Valor : R\$ 78.000,00 sendo 62.000,00 financiados junto a C.E.F.		
DADOS DO TRANSMITENTE		
NOME: JUCÉLIA DE FREITAS TAVARES		
ENDEREÇO: Rua Joaquim da Silva Zeca nº 462 Bairro: Santo Antônio		
DISTRITO SEDE _____ MUNICÍPIO: Campina Grande ESTADO: PB		
CNPJ OU CPF: 037.992.254-12 CEP: 58.406-035		