



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG  
CENTRO DE HUMANIDADES – CH  
UNIDADE ACADÊMICA DE GEOGRAFIA – UAG  
CURSO DE GEOGRAFIA

MARIA NITIESCA PAIVA DA SILVA

**Bairro Bela Vista, Campina Grande – PB:  
Espaço de contradições e resistências**

Campina Grande- PB

2021

MARIA NITIESCA PAIVA DA SILVA

**Bairro Bela Vista, Campina Grande – PB:  
Espaço de contradições e resistências**

Artigo Apresentado ao Curso de Geografia da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), em cumprimento as exigências para obtenção do título de Licenciada em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Lincoln da Silva Diniz.

Campina Grande- PB

2021

MARIA NITIESCA PAIVA DA SILVA

**Bairro Bela Vista, Campina Grande – PB:  
Espaço de contradições e resistências**

Artigo apresentado e aprovado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/ 2021 como requisito para a obtenção do título de Licenciado em Geografia, Unidade Acadêmica de Geografia – UAG, Curso de Geografia da Universidade Federal de Campina Grande - UFCG, pela seguinte banca examinadora:

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Lincoln da Silva Diniz  
Orientador

---

Profa. Ma. Priscila Bastos Maciel do Nascimento  
Examinador Externo

---

Prof. Dra. Sonia Maria de Lira  
Examinador Interno

Campina Grande

2021

**RESUMO**

O presente artigo é resultado de um estudo realizado no Bairro Bela vista, localizado no município de Campina Grande, Estado da Paraíba. Esta pesquisa teve como objetivo analisar a formação e a configuração espacial atual diante do processo de especulação imobiliária, que tem gerado situações de segregação socioespacial no supracitado bairro. Por meio de pesquisa bibliográfica na área de Geografia Urbana, além de observações de campo in loco, bem como vasta análise espacial, buscou-se compreender as consequências da segregação sócioespacial, no que toca à qualidade de vida de seus moradores. Contudo, a análise apresentada proporciona reflexões sobre questões socioeconômicas, planejamento urbano e atuação do mercado imobiliário no lugar, visto que, a partir dos resultados deste estudo, constatou-se que o referido bairro detém duas faces, que resultam na heterogeneidade de saneamento básico, infraestrutura, acesso aos equipamentos urbanos básicos/essenciais, entre outros problemas, caracterizando-se como um espaço contraditório, no qual a população carente resiste à grande tentativa de exclusão empreendida pelo mercado imobiliário, além disso convivem com a carência de políticas públicas inclusivas.

**Palavras chave:** Segregação socioespacial. Mercado Imobiliário. Bairro Bela Vista.

## 1. INTRODUÇÃO

A atuação expansiva do capital imobiliário sobre as áreas que contém equipamentos urbanos públicos e privados são identificados pelo aumento expressivo do preço dos imóveis e terrenos. Este fato tem como consequência uma ação extremamente seletiva, na qual os agentes imobiliários buscam a instalação de empreendimentos nos recortes espaciais mais convenientes, ou seja, a partir dos quais possam se reproduzir, gerando grandes margens de lucro, que desencadeiam assim, um amplo processo de segregação socioespacial.

Desta forma, o mercado imobiliário desenvolve um tipo de segregação que não é apenas fator de divisão de classes sociais no espaço urbano, mas também se trata de instrumento de controle desse espaço, no qual, este se torna um objeto de valor. Tendo em vista que a classe de renda mais alta produz, consome e controla o espaço urbano, a população de renda mais baixa, por outro lado, resiste e sofre com as diversas tentativas de exclusão promovido pelo mercado imobiliário.

Esta pesquisa teve como objetivo principal analisar a formação e a configuração espacial atual do Bairro Bela Vista, localizado na cidade de Campina Grande, diante do processo de especulação imobiliária, que tem gerado situações de segregação socioespacial no lugar. Para a realização desta pesquisa, seguimos três etapas metodológicas: a primeira etapa teve como foco a pesquisa bibliográfica e análise teórica; na segunda etapa, diante do contexto de pandemia do COVID-19, realizou-se uma pesquisa de campo restrita a apenas coletas de registros fotográficos de diferentes áreas do bairro, bem como uma entrevista com uma antiga moradora do lugar que, respeitando as normas sanitárias, concedeu informações inerentes à pesquisa; e a terceira etapa, foi a fase caracterizada pela interpretação dos dados coletados.

Considerando estas referidas etapas, o trabalho desenvolve-se em uma base teórica, pautada, principalmente, em torno da discussão sobre a ação do mercado imobiliário e a exclusão sócioespacial na cidade capitalista, como também uma breve introdução sobre dados geográficos e históricos do referido bairro.

O Bairro Bela Vista apresenta infraestrutura urbana consolidada e comércio ativo em algumas áreas. Segundo os dados do IBGE 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), este possui uma extensão de 0,71km<sup>2</sup> e uma população de aproximadamente 6.070 pessoas, contendo 2.422 domicílios particulares permanentes, no qual 76,5% destes se encontram ocupados, sendo a média de moradores por domicílio é de 3,3 pessoas.

O processo de segregação socioespacial é uma realidade em diferentes bairros da cidade, como é o caso do Bairro Bela Vista. A segregação apresenta contradições, no que se refere à disparidade da qualidade de vida dos indivíduos que residem em determinadas

localidades do bairro ou em outras áreas da cidade. Ao analisar as condições de habitações do mencionado bairro, ficou evidente a segregação sócioespacial, pois em determinadas áreas há a ausência de equipamentos urbanos para o bem estar e para o desenvolvimento social. Portanto, o presente estudo, constitui-se uma pesquisa na área de geografia urbana, com cunho social-crítico, que visou discutir a temática da segregação sócioespacial histórica e intensificada pelo mercado imobiliário. A partir dos dados obtidos, é perceptível a ausência dos poderes públicos em áreas que contém moradores de classe sociais inferiores e, em contrapartida, a presença privilegiada de equipamentos urbanos e privados em áreas em que há atuação do mercado imobiliário.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL**

### **2.1 Espaço urbano e desigualdades sócioespaciais**

O processo de urbanização brasileiro se deu de forma particular em cada cidade, moldando-as em pequeno, médio ou de grande porte, no entanto, um fator preponderante neste processo é a forma heterogênea. De acordo com Campos (1999, p.39-40), as cidades brasileiras no início do século passado apresentavam círculos concêntricos de crescimento característicos do modelo europeu, no qual estas geralmente possuíam um núcleo central, que se desenvolvia o comércio, as indústrias e os serviços em geral, uma zona periférica ao centro, a chamada zona de transição, caracterizada pelo uso semi-intensivo e heterogêneo da terra, com pequenas indústrias, atividades, residências multifamiliares de médio ou pequeno porte e por último e mais distante do núcleo central, encontrava-se uma periferia urbana que possuíam um caráter decadente com estruturas residenciais precárias, constituindo inúmeros cortiços e vielas devido às suas limitações socioespaciais. Nessa periferia urbana, há poucos comércios e equipamentos coletivos que garantem a dignidade e manutenção da vida humana.

Tendo em vista este processo de urbanização brasileiro, tido historicamente como segregado e excludente; afirma-se que o espaço é constantemente alterado obedecendo e sendo moldado pelos agentes socioespaciais, no qual Corrêa identifica cinco categorias principais destes, sendo os proprietários dos meios de produção, sobretudo, os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e uma nova categoria formada pelos grupos sociais excluídos. Para ele “a terra urbana e a habitação são objetos de interesse generalizado, envolvendo agentes socioespaciais com ou sem capital” (CORRÊA, 2011, p. 47). Ainda de acordo com o Corrêa, os agentes sociais da produção do

espaço estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista. Refletem, assim, necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos heterogêneos, em suma, são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço interurbano e afirma-se que processos sociais e agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento sócioespacial.

Em meados as décadas de 1950 e 60 ocorreu uma urbanização estruturalmente planejada; porém, a partir da década de 1970 começou uma urbanização desenfreadamente desestruturada, intensificando e alargando a perda da qualidade de padrão vida da população brasileira, que ainda possui seus traços marcantes até os dias atuais (CANO, 1990). Conforme Maricato (1997), de um lado estão os usuários da cidade, os trabalhadores, a vida comunitária, etc. Esses veem a cidade como valor de uso. Do outro lado estão aqueles para quem a cidade é fonte de lucro, mercadoria, objeto de extração de renda.

A urbanização caótica proporciona o crescimento das cidades, cujo padrão dominante é a especulação imobiliária, no qual, Campos Filho (2001, p. 48) define em termos gerais, como “[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos [...]”. Com a conseqüente periferização dos assentamentos humanos, o capital mercantil imobiliário, está cada vez mais crescentes nas cidades brasileiras.

A maior intenção dos proprietários de terras se dá na forma de obterem a maior renda de suas propriedades, valor de troca que a terra possui, e não o seu valor de uso (CORRÊA, 1989). Os promotores do processo de especulação imobiliária são agentes de extrema importância no crescimento e modernização das cidades. O produto final, ou seja, o valor de troca que o mercado imobiliário comercializa, contém ingredientes próprios que esse setor se utiliza para manter a lucratividade. Pode-se falar, primeiramente, na inovação de novos estilos de vida e de novas formas de morar, se tornando o desejo de consumo das famílias dos mais diversos níveis sociais, pela maior segurança, pelo fácil acesso á centros comerciais e pelo status do luxo que os residenciais clubes de alto padrão trás consigo. “com vistas a tornar prematuramente obsoletos os bairros residenciais existentes para criar mercado para seus lançamentos e reduzir o tempo de rotação de seu capital” (VILLAÇA, 1998, p. 184).

Com a contínua urbanização desenfreada, a especulação imobiliária intensifica com força maior sua desenvoltura nos dias atuais, assim como nas décadas passadas. O processo de especulação desenvolve-se juntamente com o capitalismo e a segregação espacial; se torna uma característica da sociedade urbana brasileira “resultante do processo de crescimento, urbanização e mudança dos últimos trinta anos” como uma “sociedade complexa, espacial, ocupacional e socialmente diversificada, unificada, mas heterogênea, segmentada e, sobretudo, profundamente desigual” (FARIA, 1991, p.105).

A partir do capital imobiliário a segregação socioespacial corresponde à separação espacial em diferentes áreas em um mesmo território urbano, a segregação do espaço está diretamente atrelada aos aspectos históricos, culturais e econômicos, no qual; os investimentos e processos de intervenções públicas se deram planejadas de formas irregulares e despreocupadas dos problemas urbanos, voltadas em muitos casos a interesses privados.

Segundo Maricato (1997, p.30): “A modernização excludente, ou seja, o investimento nas áreas que constituem o cenário da cidade hegemônica ou oficial, com a conseqüente segregação e diferenciação acentuada na ocupação do solo e na distribuição dos equipamentos urbano” quanto maior a centralização dos meios de produção, maior será o amontoamento de trabalhadores e desempregados e suas respectivas famílias no mesmo espaço e, portanto, quanto mais rápida a acumulação capitalista, maior o número de pobreza e miseráveis as habitações trabalhadoras.

Fora do circuito da riqueza, é visível a outra face do urbano, em geral nas periferias “distantes” e, ao mesmo tempo, próximas, e nas áreas centrais “degradadas”. São nelas que trabalham, vivem e circulam os trabalhadores, nelas se encontram favelas, ocupações coletivas de terra, cortiços, casas precárias [...] edifícios precários utilizados para escolas, creches, postos de saúde, hospitais. As ruas são estreitas, sujas, esburacadas, com pouca ou nenhuma iluminação pública por onde circulam ônibus, vans, caminhões, carros velhos que colocam em risco a vida dos que neles são transportados. Nessas áreas, os trabalhadores não desaparecem após a jornada de trabalho e sua presença torna visível a desigualdade socioespacial. (RODRIGUES, 2007). O Santos (2009, p. 10), afirma que a cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora da pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias e dos cortiços pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também do modelo espacial. Tal realidade espacial, constata-se no bairro Bela Vista na cidade de Campina Grande, que apresenta um espaço

contraditório, que envolve tendências de alta valorização imobiliária e, ao mesmo tempo, situações de exclusão sócioespacial.

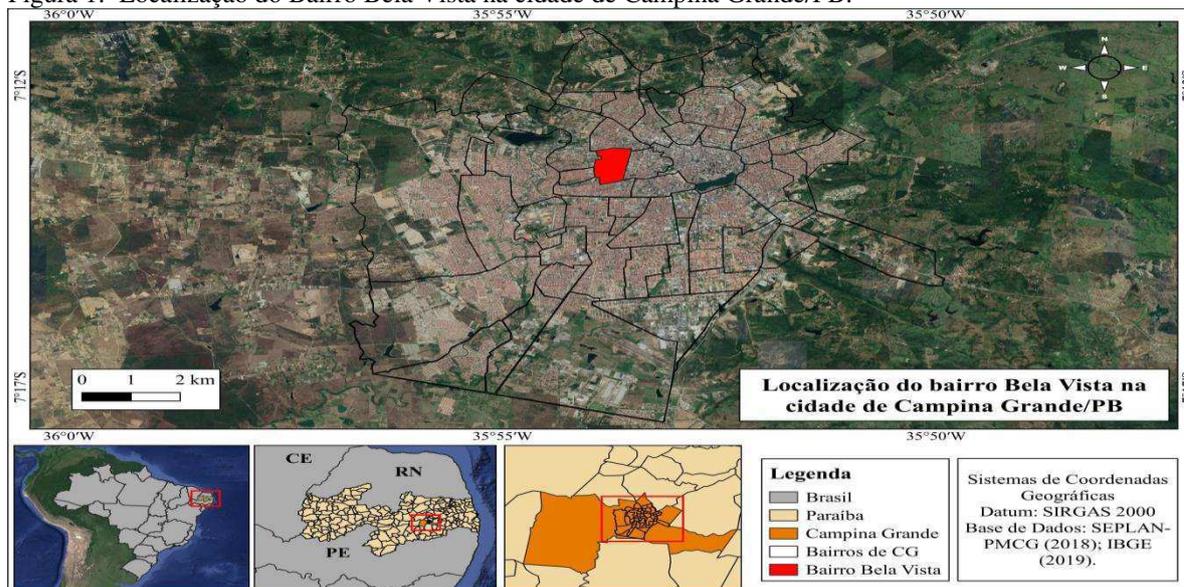
### 3. O BAIRRO BELA VISTA E A SUA FORMAÇÃO ESPACIAL

O Bairro Bela Vista está localizado na zona urbana da cidade de Campina Grande, cidade localizada no interior do Estado da Paraíba. Segundo o IBGE (2010), o município de Campina Grande conta com uma extensão territorial de 591,658 km<sup>2</sup>, e uma população de 385.213 habitantes, sendo sua densidade demográfica de 648,31 hab/km<sup>2</sup>. Com aproximadamente 367.209 pessoas residindo na área urbana e 18.004 habitantes na zona rural.

O Bairro Bela Vista está situado na Zona Norte da cidade (Figura 1), faz parte ainda da microbacia do Riacho Bodocongó, fazendo limite com os bairros Pedregal, Prata, Centenário, Monte Santo e Universitário. A origem do nome do bairro está relacionada a sua localização geográfica no espaço urbano de Campina Grande, este ocupa uma das áreas de maior altitude topográfica do sítio urbano desta cidade, proporcionando uma visão paisagística ampla e atraente para habitantes e demais transeuntes.

O bairro apresenta infraestrutura urbana consolidada e comércio ativo em algumas áreas. Segundo IBGE (2010), este possui uma extensão de 0,71km<sup>2</sup> e uma população aproximada á 6.070 pessoas, contendo 2.422 domicílios particulares permanentes, na qual 76,5% destes se encontram ocupados, sendo a média de moradores por domicilio de 3,3%. Além deste dado, 65% da população é composta por jovens na maioria mulheres e idosos.

Figura 1: Localização do Bairro Bela Vista na cidade de Campina Grande/PB.



Fonte: PAIVA, Maria Nitiesca (2021).

A história e consolidação do Bairro Bela Vista, está diretamente atrelada e às transformações econômicas e espaciais que houveram ao decorrer de décadas no bairro Prata. Entre os anos de 1935 e 1945 houveram modificações urbanísticas e higienistas na cidade de Campina Grande, que resultaram na expulsão da população pobre, sendo destruídas casas de taipas e cortiços da área central da cidade, com o argumento de “embelezar” a urbe e trazer modernidade á cidade. “Por essa ocasião, a população pertencente à camada mais pobre da população que residia na área central foi deslocada para bairros periféricos, deixando o centro ‘livre’ para atividades de comércio, serviços e lazer” (LIMA, 2015 p.3). Inicia-se assim, a se estabelecer em Campina Grande uma diferenciação urbana entre centro e periferia, configurando-se uma área central meritocrática, apenas permitindo construções, geralmente, com mais de um pavimento.

De acordo com relatos da Sra. Edna Vieira Paiva, de 89 anos, que foi uma das primeiras moradoras da Avenida Barão Rio Branco, via localizada no Bairro Bela Vista; entre as décadas 1930 e 50 não havia água encanada, no local, assim expressa:

Quem tinha algum tostão comprava um balde de água por um tostão, quem vendia era o velho do barreiro, na Fazenda da Prata e quem não tinha dinheiro tinha que ir buscar em outros barreiros, e nessa história foi que a minha mãe morreu, pegou doença da água [...] e também não tinha banheiro dentro de casa, o esgoto era na antiga “rua da merda”, atual Rua Idelfonso Aires e eu tinha que passar por lá quando eu era criança, minha mãe mandava comprar pão lá na volta de Zé leal.

Segundo a mesma, onde havia moradores sem renda, haviam poucas casas, em que, em torno das mesmas, era apenas uma área abandonada, preenchida com vegetação arbustiva e, ao mesmo tempo, ocupada com criatórios de animais, como: gados, porcos e galinhas, animais criados para a subsistência dos habitantes do lugar. Já nas proximidades da Fazenda da Prata (área correspondente à parte do atual Bairro Prata, especificamente a área da Feira da Prata e arredores), haviam mais casas e maior organização espacial, como também havia maior quantidade de comércio tradicionais, como: bodegas, bares, etc. Destes, o único estabelecimento comercial que existia próximo ao subúrbio (atual Bairro Bela Vista), se chamava “Bodega do Zé Leal”.

Isso aqui era tudo trancado de mato, mato alto e soltavam o gado por aqui na frente de casa. Aí minha mãe saía e deixava a porta escorada. Aí lá vinha as vacas e colocavam a cabeça pra dentro de casa, eu tinha um medo visse!? Aqui atrás era tudo mato, apareceu até um tarado atrás das minhas filhas, aqui tinha tarado e ladrão de galinha por que era pouca casa no meio dos matos e uma era longe da outra, minha mãe pediu a meu pai pra comprar lá em baixo, mas ele dizia que no alto era melhor.

Houveram modificações paisagistas e sociais na área, transformando a paisagem. Com o início do Plano Urbanístico de Campina Grande, novos bairros foram sendo formados na cidade, entre esses novos bairros estava a Prata no ano de 1953. Passa a ser considerada como bairro e de alto status, de vivências nobres. Esta que antes de se constituir como bairro, consistia como “Fazenda Prata”, com uma área de aproximadamente 0,48 km<sup>2</sup> e pertencente ao Sr. Severino Moraes de Araújo e foi adquirida pelo Sr. Raimundo Viana de Macedo, em 9 de fevereiro de 1925, este que pouco tempo depois aterrou o terreno que permaneceu intocado até por volta de 1957, que se iniciou a construção do Mercado da Prata, em uma área do terreno, sendo concluído em 1960. A partir destas transformações, à medida que o Bairro Prata e bairros vizinhos vão sendo urbanizados, surgem novas áreas que passaram a se desmembrar da Prata, como o Bairro Bela Vista.

A partir de então, no entorno do Mercado da Prata (Feira da Prata), no Bairro Bela Vista, os moradores tornaram-se comerciantes e consumidores neste mercado. Os terrenos começaram a serem vendidos com valor mais alto e avenidas foram abertas, os donos das casas foram indenizados e continuaram permanecendo no mesmo bairro, onde famílias foram crescendo e criando raízes. Já no chamado “Alto da Bela Vista”<sup>1</sup>, criava-se outro movimento: os moradores sem renda e crianças, passaram a trabalhar no espaço do referido mercado, vendendo restos de carnes com ossos, verduras, legumes, entre outras mercadorias, etc., garantindo assim, a manutenção alimentar precária das famílias do lugar.

Desse modo, inicia-se o processo de construção e modelamento do Bairro Bela Vista, visto que parte da sua área herdou o padrão nobre do Bairro Prata. Os moradores que eram comerciantes e trabalhadores instruídos, moravam no entorno do Mercado da Prata; entre as Ruas Montevideu e Cônego Pequeno, ali haviam os terrenos largos com casas de alvenaria construídas com tijolos manuais ou taipas e vilas de quitinetes (pequenos quartos para locações), pertencentes a apenas uma família de maior poder aquisitivo. Já em outra área, havia o subúrbio do bairro, pois sua população era composta de proletariados, moradores de renda mais baixa, que moravam entre as Ruas Cônego Pequeno e Srg. Hermes Ferreira Ramos. Estes trabalhavam tanto no mencionado mercado, com funções braçais, incluindo também crianças no trabalho de venda, quanto na zona do meretrício, ou seja, em casas de famílias ricas, que se localizava, geralmente, nas Ruas Antenor Navarro, Frei Caneca, e suas imediações.

---

<sup>1</sup> Alto da Bela Vista corresponde a parte mais elevada do Bairro Bela Vista. Embora este bairro apresente um nome sugestivo, uma outra parte do mesmo não possui mesma altitude, ocupando, portanto, áreas menos elevadas.

Na década de 1950, já poderia ser visualizada a distinção social existente no mesmo bairro (Figura 2). Trata-se de um registro da Rua Dom Pedro II no Bairro Bela Vista, podendo-se visualizar ao fundo o Bairro e Açude de Bodocongó. A foto é do ano de 1957. E na Figura 3, observa-se o antigo “Castelo da Prata”, localizado na rua Cap. João Alves de Lira em 1974, na Bela Vista.

Figura 2: Rua Dom Pedro II no ano de 1957.



Fonte: EZEQUIEL, José. IBGE (2010).

Figura 3: O “Castelo da Prata” em 1974.

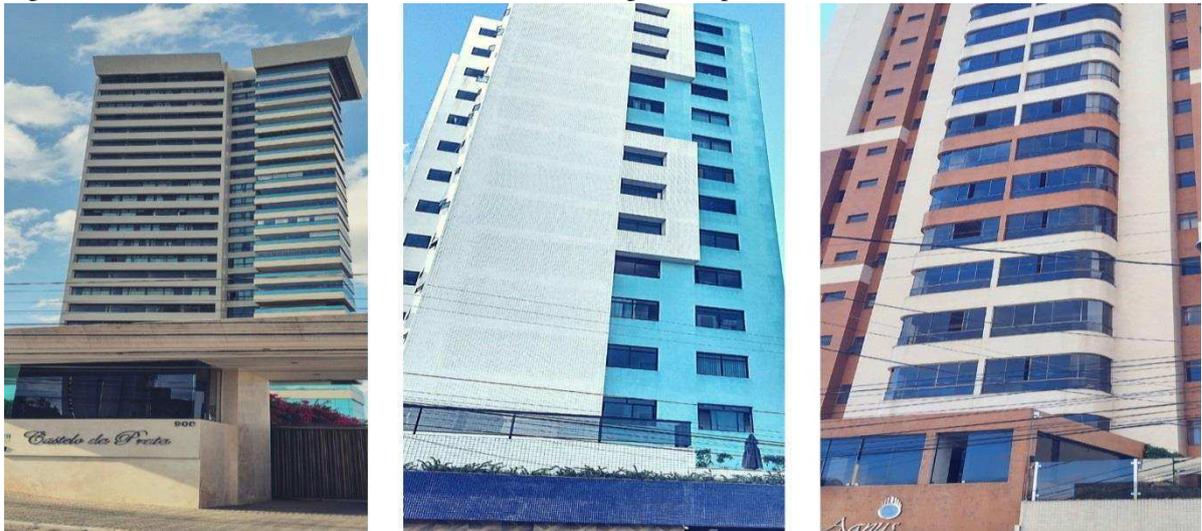


Fonte: acervo pessoal da família Cirne.

O Castelo da Prata era propriedade do Sr. Raimundo Vianna, detentor de grande parte dos terrenos onde atualmente encontra-se os atuais Bairros Prata e Bela Vista. Ele

vendia e arrendava grande parte dos terrenos da área que corresponde ao Bairro Bela Vista, sendo muito respeitado e detentor de muitas posses. O mesmo decidiu construir sua residência em área do atual bairro, objeto desta pesquisa. Tempos depois o vendeu para integrantes de outra família da elite local. Esta nova família proprietária da suntuosa casa, apelidada de Castelo da Prata, embora localizando-se no Bairro Bela Vista, transformando-a em umas das mais “belas” residências da cidade. Porém, em 2008, foi demolida, sendo construído no local um edifício residencial luxuoso (Figura 4).

Figura 4: Condomínios Castelo da Prata, Casa Blanca e Agnus, respectivamente.



Fonte: PAIVA, Maria Nitiesca (2021).

### **3.1 Espaço de valorização imobiliária e espaço de resistências: A configuração socioespacial atual do Bairro Bela Vista**

O processo de especulação imobiliária na cidade de Campina Grande demonstra-se de forma crescente, sendo perceptível o crescimento da verticalização espacial. O crescimento vertical relaciona-se com o crescimento populacional e, conseqüentemente, a busca de espaço para moradia, proporcionando um crescimento no setor imobiliário na cidade. Os investidores ao perceberem tal fato, investem na verticalização, esta que é uma tendência modernista que busca uma melhor condição de conforto e segurança, mas, sobretudo, grandes lucros com a construção e comercialização destes imóveis.

Estes condomínios verticais apresentam construções cada vez mais modernas e sofisticadas em áreas com boa infraestrutura, bem como próximo de setores de comércio e serviços. Famílias de alto e médio padrão social obtêm maiores facilidades para adquirir estes imóveis, por consequência da renda dos mesmos. A localização é um fator decisivo

para a aquisição de imóveis e pelo fator de se encontrarem em áreas nobres, bairros transitórios (localizados próximo às áreas nobres) ou em novos bairros que constituem a expansão da malha urbana, os valores são elevados devidos á valorização espacial existente nestas áreas.

De acordo com Lima (2018), a função do Estado, como condicionador da expansão da mancha urbana de Campina Grande, não ocorreu apenas com a construção de habitações em zonas específicas desta cidade, mas também com a criação de equipamentos públicos de grande porte, que tiveram peso significativo na promoção da expansão e espraiamento da malha urbana, como a construção dos Campus sedes da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) nas proximidades dos Bairros Bodocongó e Bela Vista.

Diante deste panorama, o Bairro Bela Vista se destaca no setor imobiliário por sua localização geográfica, na qual, encontra-se adjacente ao setor de serviços de saúde<sup>2</sup>, educação<sup>3</sup>, lazer e economia. Tal proximidade com estes serviços torna o Bairro Bela Vista alvo comercial para especulações do setor imobiliário e da construção civil.

O bairro sofreu muitas mudanças estruturais nos últimos anos, como: calçamentos e asfaltamento de ruas, criação de novas vias, instalação de redes de esgotamento sanitário, especialmente, nas novas áreas valorizadas pelo capital imobiliário no referido bairro, etc. Diante de tantas mudanças e intervenções do capital imobiliário, o Bairro Bela Vista constitui um dos bairros com preços do metro quadrado (m<sup>2</sup>) mais elevados na cidade e de acordo com pesquisas imobiliárias pode-se afirmar que a média atual do metro quadrado construído é na faixa de R\$4.000,00. Tendo em vista este fator, atualmente ocorre uma mutação nesse bairro, em que, segundo o censo do IBGE (2010), 23% dos imóveis do bairro estão inocupados, são grandes construções e lotes ociosos aguardando a melhor oferta do setor imobiliário para ocorrer a venda destes (Figura 5).

---

<sup>2</sup> Vizinho ao Bairro Bela Vista, o Bairro Prata concentra uma grande quantidade de clínicas médicas, laboratórios e farmácias. Ainda neste mesmo bairro, localiza-se o maior estabelecimento público de ensino da cidade, a Escola Estadual de Ensino Médio e Profissional Dr. Elpídio de Almeida, conhecido por “Estadual da Prata”.

<sup>3</sup> Como já foi mencionado, o Bairro Bela Vista localiza-se próximo de duas grandes instituições de ensino superior público na cidade (UEPB e UFCG), localizadas no Bairro Universitário e Bairro de Bodocongó. Esta condição, favoreceu o surgimento também de construções de edifícios menores para aluguel de apartamentos, sobretudo, para estudantes universitários.

Figura 5: Imóvel desocupado na Rua Cap. João Alves de Lira.



Fonte: PAIVA, Maria Nitiesca. (2021).

É notória também a existência de diversos canteiros de obras no bairro, no qual, casas são demolidas e terrenos são planejados para a construção de condomínios ou casas comerciais. A partir desta análise visual da paisagem do lugar, é possível afirmar que partes do bairro objeto desta pesquisa, está sendo modernizado e transformado de acordo com interesses externos (Figura 6).

Figura 6: Canteiro de obras e standart do novo condomínio Alta Vista Premium



Fonte: PAIVA, Maria Nitiesca. (2021).

O bairro Bela Vista é composto por apenas trinta e duas (32) ruas. Este bairro contém cerca de trinta (30) edifícios com mais de dois (2) pavimentos, sendo estes localizados

apenas nas cinco (5) principais do bairro, a saber: Montevideú, Capitão João Alves de Lira, Rodrigues Alves, José de Alencar, Auta Leite e Prof. Carlos Francisco Medeiros de Almeida. Estas vias exalam modernidade e status social elevados. Além de condomínios residenciais de alto padrão, há ainda edifícios de serviços de saúde, que compreende uma expansão dos serviços médicos e laboratoriais do Bairro Prata.

Ao norte do Bairro Bela Vista, paralelo à Feira da Prata, após a Rua Montevideú, nas Ruas Dom Pedro II, Barão Rio Branco e Idelfonso Aires Coronel José Vicente, localizam-se grandes lotes com imóveis robustos de alto e médio padrão social, ruas largas e algumas árvores. Neste trecho, cerca de 25% das casas possuem mais de um pavimento e orgulham-se de vizinhança nobre. A paisagem urbana destas ruas apresenta uma certa homogeneidade socioespacial, dominando construções caras, luxuosas e espaçosas. Os moradores que habitam esta área do supracitado bairro compõem um extrato social de alto poder aquisitivo.

As áreas do bairro que contém ruas alargadas, infraestrutura, saneamento básico completo e melhor organização espacial, são as mais valorizadas pelo mercado imobiliário. Tendo em vista este fato, os proprietários de lotes antigos, localizados na área do bairro que contém estes equipamentos básicos, estão a desmembrar os loteamentos, visando dobrar o valor do lucro inicial com a venda destes.

O Bairro Bela Vista apresenta uma configuração espacial muito desigual. A desigualdade socioespacial é identificada também a partir do traçado das suas vias, como ruas, becos e travessas. A Travessa Auta Leite é um exemplo, pois esta via delimita áreas distintas do bairro, entre habitações de alto e menor padrão.

Uma outra característica comum no mencionado bairro, são as formas de construções das habitações e os traçados das suas vias, uma vez que há ruas muito estreitas e tortuosas. Quanto às construções das residências no lugar, constatam-se muitos “puxadinhos<sup>4</sup>”, construções irregulares, autoconstruções, ausência de projetos de engenharia civil. Tal padrão de construção é dominante em áreas socialmente habitadas por populações com menores rendas.

---

<sup>4</sup> Puxadinho constitui uma forma de construção muito comum, sobretudo, nas periferias das cidades. Trata-se de prolongamentos, acréscimos de cômodos em uma casa, realizado pelo próprio proprietário ou com a participação de mão-de-obra do lugar. Estes acréscimos nas construções são realizados geralmente sem auxílio técnico especializado, tornando, portanto, mais barato e viável para as populações de menores rendas.

Figura 7: Exemplo de resistência na Travessa Auta Leite.



Fonte: PAIVA, Maria Nitiesca. (2021).

Os problemas sociais estão historicamente enraizados e evidentes na parte sul do bairro<sup>5</sup>, após as Ruas Cônego Pequeno, Dom Pedro II, Barão Rio Branco, Idelfonso Aires, Sargento Hermes Ferreira Ramos e Coronel José Vicente. Há ainda vias que não apresentam “saídas”, comprometendo o trânsito de automóveis e coletivos. Nesta parte do bairro os problemas socioespaciais são explícitos, como: falta de planejamento familiar, falta de políticas e segurança pública, existência de esgotos a céu-aberto, ruas estreitas e precárias para passagem de transportes e pedestres, além da presença de cerca de dez (10) becos com moradias pequenas (Figura 8).

Figura 8: Precariedade de imóveis na Rua Barão do Rio Branco.



Fonte: PAIVA, Maria Nitiesca. (2021).

---

<sup>5</sup> Esta parte do Bairro Bela Vista, parte sul, compreende uma área densamente povoada, localiza-se, principalmente, na parte mais alta e íngreme deste. Trata-se de uma área que apresenta infraestruturas mais simples e precárias.

Nas áreas carentes de equipamentos básicos resistem a população mais vulnerável, que possuem uma baixa renda ou nenhuma renda, habitando em residências precárias. Tais moradias habitadas por esta população correspondem a cerca de 50% das ocupações habitacionais do Bairro Bela Vista. Percebe-se que há intenções do mercado imobiliário se apropriar destes imóveis e excluir as populações mais pobres e mais antigas do mencionado bairro, uma vez que há relatos de moradores do lugar sobre a procura de terrenos ou casas por agentes imobiliários. Essas áreas pela falta de segurança e baixa infraestrutura, apresentam preços mais atrativos, abaixo do valor do mercado, tanto para compra como para a alocação de casas. A presença de terrenos ociosos tem como resultado a construção em áreas impróprias, sem iluminação pública e infraestruturas adequadas, como é possível constatar na (Figura 9).

Figura 9: Construções inadequadas na Rua Capitão João Alves de Lira.



Fonte: PAIVA, Maria Nitiesca. (2021).

A segregação sócioespacial no bairro em análise é profundamente contraditória e complexa. Tal tendência segregadora encontra-se em nível crescente. Essa separação espacial do bairro, entre ruas habitadas por populações mais pobres e ruas habitadas por populações de alto status social e econômico, definem o Bairro Bela Vista como um verdadeiro mosaico estrutural desigual, fruto da especulação imobiliária em ascensão neste. Essa configuração socioespacial estruturada neste bairro resulta, portanto, em diferenciações espaciais bruscas, que geram afastamentos e isolamentos entre moradores do próprio do bairro, sendo este, ao mesmo tempo, um espaço estranho para muitos moradores, sobretudo, os moradores mais antigos, que vivenciaram uma outra realidade socioespacial neste bairro.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi estudar a problemática da formação e a configuração espacial atual do Bairro Bela Vista, diante do processo de especulação imobiliária, que tem gerado situações de segregação socioespacial no lugar, algo que ocorre, sobretudo, nos grandes centros urbanos, e hoje também é visto em cidades de pequeno e médio porte, como é o caso da cidade de Campina Grande, onde o bairro em análise é situado.

O problema habitacional está presente em diferentes realidades urbanas. No caso do Bairro Bela Vista, que foi o objeto estudado, apresenta uma situação de grande complexidade, e que envolve vários fatores, como: segregação socioespacial, falta de infraestrutura bem distribuída, serviços essenciais e/ou básicas, e planejamento em um recorte espacial do bairro. É dominante neste bairro uma configuração sócioespacial profundamente desigual, gerada, principalmente, pelas ações do mercado imobiliário no lugar.

Na realização da pesquisa de campo, com base na análise espacial do mencionado bairro, ficou perceptível a segregação induzida pelo mercado imobiliário, onde os moradores de renda inferior, são sitiados a residirem em um recorte espacial restrito e abandonado pelos poderes públicos. Porém, apesar das pressões sociais, econômicas e políticas, esta população resiste historicamente. Neste caso, esta população é prejudicada não “apenas” pela falta de infraestrutura, mas também pela sua precarização socioeconômica. Sendo fato que a política pública, aplicada na área do bairro onde existem diversos setores de serviços, é extremamente distinta da localidade que se encontram moradores de renda menor, especificamente, a população residente no lugar da pesquisa, é extremamente heterogênea, tendo em vista que, apesar da Bela Vista conter um dos metros quadrados mais caros e valorizados na cidade de Campina Grande, ainda existem famílias que residem em terrenos ociosos, becos estreitos e ruas precárias, que não atende as condições básicas para o desenvolvimento social, fundamentais para uma moradia digna e humana.

O Bairro Bela Vista sofre com a ausência de um olhar do poder público, no que se refere à busca de soluções para os problemas que envolvem toda a localidade. É importante que a atuação política não se restrinja apenas em áreas de atuação do mercado imobiliário, mas deve-se ao menos amenizar os problemas enfrentados pela população que se encontra nos recortes espaciais mais carentes. Dentre muitas ações que podem ser implantadas para estes moradores, é importante ainda incentivar atividades econômicas, utilizando estrategicamente da proximidade da Feira da Prata, que está instalada no Bairro Prata, como modo de geração de empregos e rendas para os moradores do bairro pesquisado. Seria

essencial ainda o governo municipal atentar-se, sobretudo, para os serviços, como: reativação do posto policial, o que iria oferecer mais segurança para os moradores; programa de planejamento urbano, com utilização de terrenos ociosos para implantação de serviços à população; providências necessárias no que se refere ao destino do esgoto sanitário das residências; iluminação pública adequada; auxílio técnico em edificação civil para as atuais construções das populações mais desfavorecidas do lugar; programas sociais para as populações jovens e manutenção de área recreativa e lazer. Tais itens são essenciais para populações de diferentes bairros das cidades, sendo elementos que deveriam constar para integrar e proporcionar uma vida mais cidadã e inclusiva.

## REFERÊNCIAS

CAMPOS, H. A. **Permanências e mudanças no quadro de requalificação socioespacial da área central do Recife-PE**. Universidade Federal do Rio de Janeiro. 1999.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CANO, W. Relatório Final – Parte III – Apresentação do Estudo de Caso do município de Campinas – Pesquisa “**O Estado e o capital mercantil urbano na urbanização Paulista 1970-80. Convênio Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo/Fundação Economia**”. 1990.

CORRÊA, Roberto. Lobato. O Espaço Urbano. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão**. São Paulo: Ática, 1989

CORRÊA, Roberto. Lobato. **Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e Desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. P. 41-52.

FARIA, V. **Cinquenta anos de urbanização no Brasil**. Novos Estudos Cebrap. Campinas: Instituto de Economia, UNICAMP, 1991.

RODRIGUES, Arlete Moisés. **Desigualdades Socioespaciais – A Luta pelo direito à cidade** v. 4, n. 6, 2007, p. 73-8.

MARICATO, **Habitação e cidade**. 7. ed. São Paulo: Atual, 1997

RODRIGUES, Arlete Moisés. **Desigualdades Socioespaciais – A Luta pelo direito à cidade** v. 4, n. 6, 2007, p. 73-8.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5. Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão deve saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1998.

