

LETICIA BARBOSA BOMFIM

O NOVO E O VELHO CENTRO

Os conflitos da (não)permanência na Área Central de Campina Grande frente a produção imobiliária habitacional



LETICIA BARBOSA BOMFIM

O NOVO E O VELHO CENTRO:

Os conflitos da (não) permanência na Área Central de Campina Grande frente a produção imobiliária habitacional

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para o curso de Arquitetura e Urbanismo da UFCG.

VERSÃO CORRIGIDA

Orientadora: Dra. Kainara Lira Dos Anjos

Coorientadora: Lízia Agra Villarim

Campina Grande, 2022

B695c Bomfim, Leticia Barbosa.
O novo e o velho centro: os conflitos da (não) permanência no Centro Histórico de Campina Grande frente a produção imobiliária habitacional / Leticia Barbosa Bomfim. – Campina Grande, 2022.
138 f. : il. color.

Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, 2022.
"Orientação: Prof^a. Dr^a. Kainara Lira dos Anjos; Coorientação: Lizia Agra Villarim".
Referências.

1. Arquitetura. 2. Produção Imobiliária Habitacional. 3. Área Central. 4. Conflitos Socioespaciais. 5. Incongruências Urbanas. 6. Campina Grande. I. Anjos, Kainara Lira dos. II. Villarim, Lizia Agra. III. Título.

CDU 72(043)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CNPJ nº 05.055.128/0001-76
COORDENACAO DE GRADUACAO EM ARQUITETURA E URBANISMO
Rua Aprigio Veloso, 882, - Bairro Universitario, Campina Grande/PB, CEP 58429-900
Telefone: (83) 2101-1400
Site: <http://ctrn.ufcg.edu.br> - E-mail: ctrn@ufcg.edu.br

DECLARAÇÃO

Processo nº 23096.008575/2022-78

O Trabalho de Conclusão de Curso intitulado **O Novo e o Velho Centro: Os Conflitos da (não) Permanência na Área Central de Campina Grande frente à Atuação do Mercado Imobiliário de Habitação**, foi apresentado por **LETÍCIA BARBOSA BONFIM**, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo outorgado pela Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, Unidade Acadêmica de Engenharia Civil, Curso de Arquitetura e Urbanismo.

APROVADA em: 01 de abril de 2022

BANCA EXAMINADORA:

Profa. KAINARA LIRA DOS ANJOS - Orientadora – Presidente

Profa. LÍZIA AGRA VILLARIM - Orientadora

Profa. LÍVIA IZABEL BEZERRA DE MIRANDA - Examinadora Interna

Iana Bernardino

Profa. IANA LUDERMIR BERNARDINO - Examinadora Externa



Documento assinado eletronicamente por **KAINARA LIRA DOS ANJOS, PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR**, em 07/04/2022, às 20:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 8º, caput, da [Portaria SEI nº 002, de 25 de outubro de 2018](#).



Documento assinado eletronicamente por **Lizia Agra Villarim, Usuário Externo**, em 07/04/2022, às 20:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 8º, caput, da [Portaria SEI nº 002, de 25 de outubro de 2018](#).



Documento assinado eletronicamente por **LIVIA IZABEL BEZERRA DE MIRANDA, PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR**, em 07/04/2022, às 20:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 8º, caput, da [Portaria SEI nº 002, de 25 de outubro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.ufcg.edu.br/autenticidade>, informando o código verificador **2264274** e o código CRC **7BBCA70D**.

AGRADECIMENTOS

Nunca percorri esse caminho sozinha, sou imensamente grata a Deus pela certeza diária do seu olhar, ajuda e providência. Grata por todas as pessoas que Ele tem colocado na minha vida, em especial a minha família. Sinceros agradecimentos aos meus pais e meus irmãos, mesmo longe, tão presentes.

Agradeço as amigas, Beth, Évila e Nina, que fizeram os dias serem mais leves, e as risadas e desafios serem sempre compartilhados. Aqui também, agradeço a minha dupla ao longo do curso, pela amizade e por tantos aprendizados diários. Geisy, muito obrigada!

Agradeço a minha orientadora Kainara Lira dos Anjos, pela grande parceria ao longo desses anos. Grata por tantos aprendizados na monitoria, iniciação científica, pesquisas e conversas, que me ajudam tanto. A minha coorientadora Lízia, pelos comentários e ajudas, contribuindo na escrita e análises sobre Campina Grande. Aos membros do Grupo de Pesquisa Produção da Habitação e Cidade (GPHeC), por todos os trabalhos e análises desenvolvidas ao longo desses anos, que permitiram o desenvolvimento desse presente trabalho; em especial, a minha companheira de pesquisa sobre a verticalização, Catarina Albuquerque, pelos levantamentos, mapeamentos e sínteses em conjunto nessa reta final. Agradeço também aos membros da rede de pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos (MICH), por todos os comentários e contribuições ao trabalho.

Grata ao corpo docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo, pelo conhecimento adquirido.

Também deixo registrado, os meus agradecimentos ao Departamento de Normas e Regulamentações (Prefeitura Municipal de Campina Grande), por todo o conhecimento acumulado ao longo do último ano, em que o convívio diário com o campo legislativo e regulatório permitiu a compreensão do objeto em estudo e ao interesse por essa área.

Em Campina Grande, importante centro regional do interior paraibano, as distintas estratégias do mercado imobiliário no seu espaço intraurbano reforçam a atuação dos diferentes agentes na conformação do espaço citadino. Dentro dessa lógica operante, a área central da cidade apresenta-se como um caso peculiar tendo em vista a complexidade em sua produção espacial, devido a incidência de normativas específicas e a consolidação de produtos habitacionais verticais para a alta renda. Em vista disso, a perspectiva dessa produção vem provocando mudanças no solo urbano, trazendo novos produtos, (re)produzindo novas espacialidade e consolidando novas formas de morar em sua principal centralidade. A estrutura atual, tanto legislativa quanto de gestão, não considera uma urbanização que dialoga com as espacialidades existentes, deixando lacunas para surgimento de incongruências em suas áreas de preservação, proteção ambiental e social. Sendo assim, o presente trabalho busca entender como as ações imobiliárias afetam a permanência das espacialidades históricas dentro das poligonais de preservação, revelando a multiplicidade de interesses nessa área central, suas peculiaridades, agentes atuantes, ciclos de produção e diferenças de uso e ocupação desse solo central, que ora reforça a permanência das espacialidades existentes, ora anula sua espacialidade para abrigar o novo. Como forma de analisar essa área central foi realizado levantamento teórico, morfológico, tipológico, mapeamento e síntese dos dados obtidos. Os resultados dessa pesquisa evidenciam a importância de diagnósticos para a busca de soluções reais e exequíveis para o campo legislativo e de gestão das áreas centrais, revelando a urgência de inserir a pauta patrimonial nas problemáticas do planejamento urbano.

Palavras chave: Produção Imobiliária Habitacional, Área Central, Conflitos socioespaciais, Incongruências Urbanas, Campina Grande.

The New and the Old Center: The conflicts of non-permanence in the central area of Campina Grande in the face of the performance of the housing market

In Campina Grande, an important regional center in the interior of Paraíba, the different strategies of the real estate market in its intra-urban space reinforce the performance of different agents in the conformation of the city space. Within this operating logic, the central area of the city appears as a peculiar case in view of the complexity in its spatial production, due to the incidence of specific regulations and the consolidation of vertical housing products for the high income. In view of this, the perspective of this production has been causing changes in urban land, bringing new products, reproducing new spatiality and consolidating new ways of living in its main centrality. The current structure, both legislative and management, does not consider an urbanization that dialogues with the existing spatialities, leaving gaps for the emergence of inconsistencies in its areas of preservation, environmental and social protection. Therefore, the present work seeks to understand how real estate actions affect the permanence of historical spatialities within the preservation polygonal, revealing the multiplicity of interests in this central area, its peculiarities, active agents, production cycles and differences in use and occupation of this centrality, that sometimes reinforces the permanence of existing spatialities, sometimes cancels their spatiality to build the new. As a way of analyzing this central area, a theoretical, morphological, typological, mapping and synthesis of the data obtained. The results of this research show the importance of diagnoses for the search for real solutions, both theoretically and practically, for the management of central areas. revealing the urgency of inserting the heritage agenda in the problems of urban planning.

Keywords: Housing Real Estate Market, Central Area, Socio-spatial Conflicts, Urban Incongruities, Campina Grande.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: O objeto de estudo

Figura 02: Síntese do procedimento metodológico adotado

Figura 03: O cálculo do Incorporador

Figura 04: Produção imobiliária no espaço intraurbano

Figura 05: Zoneamento e matriz de parâmetros urbanísticos

Figura 06: Linha temporal do marco regulatório incidente

Figura 07: Parâmetros urbanísticos e normativas incidentes

Figura 08: Poligonais de Preservação na área em estudo

Figura 09: Bens individuais tombados na área em estudo

Figura 10: Panorama das Instituições Estaduais de Preservação do Patrimônio Cultural

Figura 11: Dados do censo 2000 e 2010- Aumento em pontos percentuais no número de apartamentos

Figura 12: Interpretação introdutória dos submercados habitacionais

Figura 13: Promotores imobiliários atuantes no período 2019- 2020

Figura 14: Mapa síntese Conflitos das permanências

Figura 15: Espacialidades do Conflito das permanências (figura 14)

Figura 16: Delimitação e caracterização da Área de Permanência

Figura 17: Modificações no entorno da Área de Permanência Amarela

Figura 18: Espacialidades na área de permanência amarela e verde

Figura 19: Espacialidades na área de permanência laranja e azul

Figura 20: Modificações ao longo da Rua João da Mata

Figura 21: Modificações na Avenida Rio Branco e Presidente Getúlio Vargas

Figura 22: Os produtos imobiliários verticais residenciais na área central de Campina Grande, 2000-2020

Figura 23: Os ciclos produtivos do mercado imobiliário residencial vertical na Área Central de Campina Grande

Figura 24: Produção imobiliária 2000-2004

Figura 25: Produção imobiliária 2005-2012

Figura 26: Produção Imobiliária pós 2013

Figura 27: Área com tendência a não permanência

Figura 28: Mapeamento dos lotes vazios

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Matriz da Legislação e Gestão Municipal do Patrimônio Cultural na Área Central de Campina Grande

Quadro 02: Matriz da Legislação e Gestão Estadual no Centro Histórico de Campina Grande

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Área total construída nos ciclos imobiliários

Gráfico 02: Predominância por construtora no ciclo 02

LISTA DE SIGLAS

APR: Área de Preservação Rigorosa

APE: Área de Preservação do Entorno

CHCG: Centro Histórico de Campina Grande

CI: Conservação Integrada

CRI'S: Certificado de Recebíveis Imobiliários

DESE: Divisão Econômica e Social do Espaço

FII: Fundo de Investimento Imobiliário

I.A: Índice de aproveitamento

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAEP: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba

IPHAN: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

OODC: Outorga Onerosa do Direito de Construir

SFI: Sistema de Financiamento Imobiliário

SPE: Sociedade de Propósito Específico

TDC: Transferência do Direito de Construir

ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

01| A MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

02| CIDADE E PRODUTO

2.1| **A produção da cidade:** A formação de um mercado em Campina Grande

2.2| **Área central de Campina Grande:** Dinâmica imobiliária ou discricionariedade?

2.3| **O morar no centro:** Diferenças espaciais, sociais e tipológicas

03| O CONFLITO DAS PERMANÊNCIAS

3.1| **O Velho Centro:** As permanências na área central

3.2| **A moradia via mercado:** Os ciclos produtivos da verticalização habitacional no Centro de Campina Grande

3.3| **O Novo Centro:** As não permanências na área central

CONSIDERAÇÕES FINAIS

REFERÊNCIAS

APÊNDICE

ANEXOS

INTRODUÇÃO

Fala-se muito acerca da verticalização no espaço intraurbano, mas o jogo de interesses por trás dessa produção, bem como seus agentes e meios que transformam o espaço em mercadoria, ainda precisa ser melhor debatido no planejamento das cidades. A busca pela rentabilidade na produção passa por transformações a partir dos anos 2000, e o anseio pelo lucro advindo da localização privilegiada provoca transformações no espaço urbano. Essa problemática é acentuada pelas disputas entre proprietários fundiários e incorporadores, busca de parâmetros urbanísticos flexíveis, ausência ou baixa contrapartida e concentração de investimentos públicos nos vetores de valorização.

Essa dinâmica ocorrente vem (re) produzindo novas frentes imobiliárias, principalmente em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos públicos e consolidadas como socialmente aceitas para a produção habitacional de alta renda. Nessa perspectiva, as áreas centrais vêm sendo palco desse reinteresse imobiliário, assim como de ações incorporativas que afetam a permanência dos bens protegidos e a função social do espaço urbano, tendo em vista os processos de abandono e demolição de imóveis antigos para abrigar o novo estoque imobiliário verticalizado, provocando a renovação urbana e arquitetônica de certas espacialidades.

Com o objetivo de entender essas dinâmicas específicas das áreas centrais, surge a rede de pesquisa sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos nas cidades brasileiras (MICH). O estudo foi iniciado em 2012 pelo Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi), coordenado pela Professora titular Norma Lacerda, do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (PPG-MDU) da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). A rede de pesquisa conta com estudos das centralidades históricas de Recife (PE), Belém (PA), São Luís (MA), João Pessoa (PB) e Campina Grande (PB).

É com a perspectiva de entender as transformações advindas das ações recentes nas áreas centrais que o presente trabalho pretende analisar a produção imobiliária no entorno do Centro Histórico de Campina Grande (CHCG). O estudo consiste na continuidade da linha de pesquisa desenvolvida pelo MICH-CG (SOUZA e ANJOS, 2018; RIBEIRO e ANJOS, 2019; BOMFIM e ANJOS, 2020) e busca aprofundar as análises acerca da verticalização habitacional no entorno do CHCG, de modo a entender como as ações imobiliárias afetam a permanência das espacialidades históricas dentro das poligonais de preservação.

O objeto de estudo é a área central de Campina Grande, que se caracteriza como centralidade urbana e histórica da cidade. Ao tratar dessa centralidade, é importante considerar que essa área de preservação histórica é constituída por um conjunto urbano recente, que traz as marcas do processo de renovação urbana ocorrido nas décadas de 1930-1940, possuindo ambiência e morfologia urbana desse período.

O fornecimento de infraestrutura e equipamentos públicos, nessa área central da cidade, a diferenciou das demais do espaço intraurbano, consolidando essa centralidade como uma localização privilegiada para as inovações do mercado, em que ao longo do século XX, abrigou o início da verticalização habitacional no centro comercial e a concentração das residências de indivíduos mais abastados no entorno desse núcleo comercial. Para esse estudo, o recorte temporal utilizado foram os últimos 20 anos, com foco no processo que diferencia a produção imobiliária na área central, a partir da concentração de novos produtos imobiliários habitacionais, e a compreensão do marco regulatório estabelecido ao longo dessas últimas décadas.

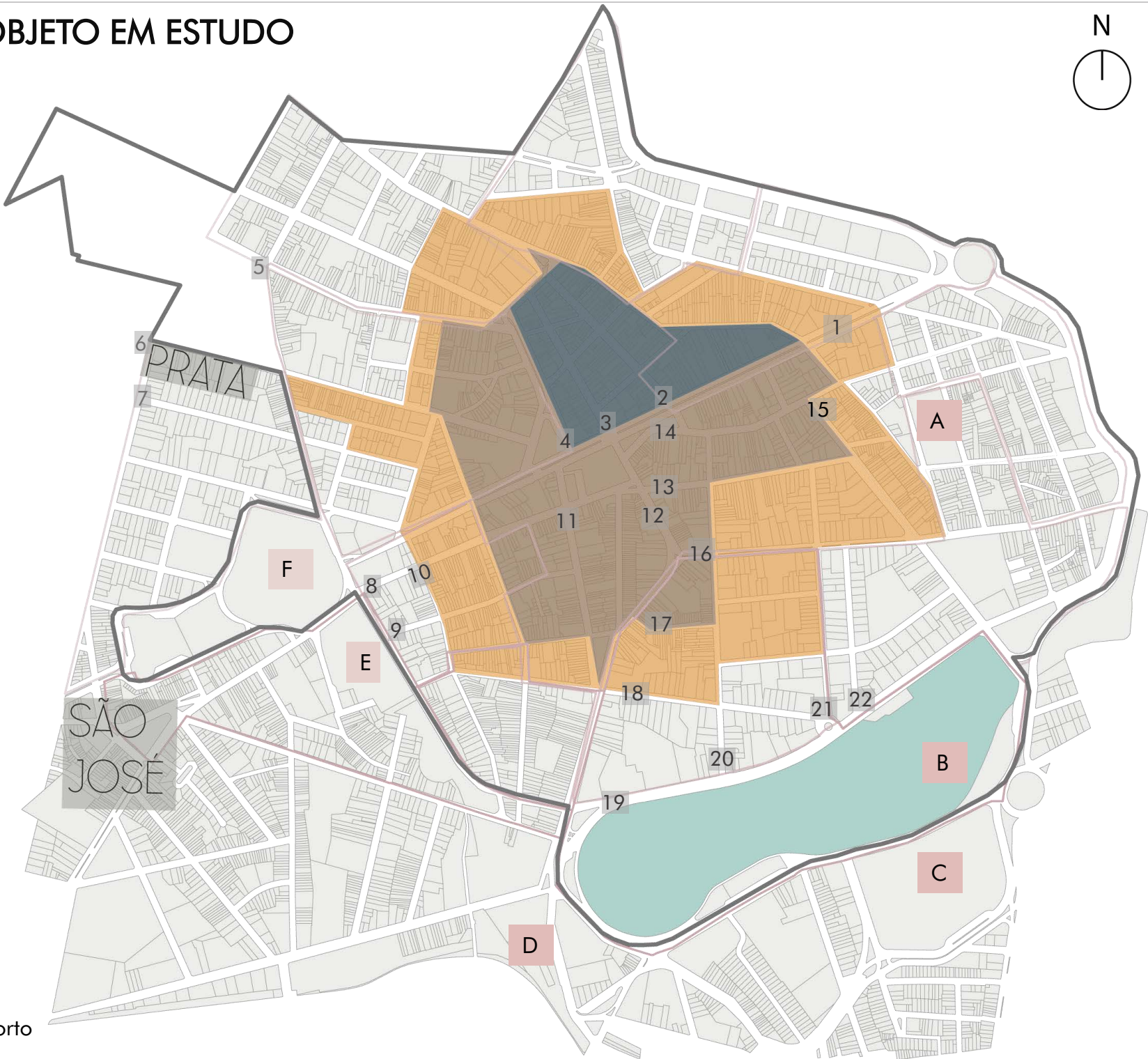
A partir dessas considerações, o recorte cartográfico utilizado ao longo do estudo engloba o perímetro do Centro e dois setores adjacentes, referente a trechos dos bairros São José e Prata, esses dois últimos, devido à sua forte relação com a principal centralidade da cidade (figura 01).

Essa delimitação por setores foi importante devido a utilização dos dados do Censo 2000 e 2010, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Também é utilizado as poligonais de preservação patrimonial, Área de Preservação Rigorosa (APR) e Área de Preservação do Entorno (APE), ambas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), e a Área de Preservação 1, delimitada pela Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG). No recorte apresentado, também foi apresentado nomes de algumas ruas, que são necessárias para o entendimento das análises apresentadas ao longo do estudo.

Figura 01: O objeto em estudo



OBJETO EM ESTUDO



- 1- Av. Marechal Floriano Peixoto
- 2- R. Maciel Pinheiro
- 3- R. Venâncio Neiva
- 4- R. Marquês do Herval
- 5- R. Presidente João Pessoa
- 6- Av. Presidente Getúlio Vargas
- 7- Av. Rio Branco
- 8- R. Treze de Maio
- 9- R. Tiradentes
- 10- R. Frei Caneca
- 11- R. Irineu Jofilly
- 12- R. Vidal de Negreiros
- 13- R. Cel. João Lourenço Porto
- 14- R. Afonso Campos
- 15- R. Vila Nova da Rainha
- 16- R. João da Mata
- 17- Tv. Almirante Alexandrino
- 18- R. Desembargador Trindade
- 19- R. Doutor Severino Cruz
- 20- R. Doutor João Tavares
- 21- R. Deputado Álvaro Galdêncio
- 22- R. Elías Asfora

- A- Feira Central
- B- Açude Velho
- C- Parque da Criança
- D- Estação Velha
- E- Parque do Povo
- F- Parque Evaldo Cruz

- Perímetro do Centro
- Zona de Preservação 1 (PMCG, 1999)
- Área de Preservação Rigorosa (IPHAEP, 2004)
- Área de Preservação do Entorno (IPHAEP, 2013)

Diante desse contexto e dos conflitos expostos, pode-se questionar: Na produção imobiliária habitacional da área central, quais são as morfologias e tipologias que permanecem? Onde estão essas permanências? Quais são os fatores que influenciam na modificação dessas espacialidades? Existem áreas com tendência a maiores permanências históricas¹ dentro do mercado imobiliário de habitação, e áreas consolidadas com sua permanência ameaçada? Como essa produção imobiliária é controlada pelos parâmetros urbanísticos e pelo zoneamento incidente no território? O descompasso entre as normativas incidentes na área central afeta a dinâmica imobiliária existente? Esses questionamentos direcionaram a formação do objetivo geral da pesquisa, e os passos a serem traçados para o desenho do diagnóstico da problemática apresentada.

Sendo assim, a partir das questões formuladas, o presente trabalho traz como objetivo geral **analisar as transformações que redefinem a produção imobiliária habitacional na área central de Campina Grande de modo a entender, no recorte dos últimos 20 anos, as não permanências**. A partir disso, são estabelecidos como objetivos específicos:

- **Caracterizar** os processos e transformações da área central a partir do marco regulatório incidente e da dinâmica ocorrente no espaço intraurbano.
- **Identificar** a atuação imobiliária existente na área central de Campina Grande a partir de ciclos imobiliários da verticalização habitacional.
- **Definir e descrever**, na área de estudo, as espacialidades que tendem a permanecer e a não permanecer diante das ações da produção imobiliária atual e da legislação e gestão incidente.

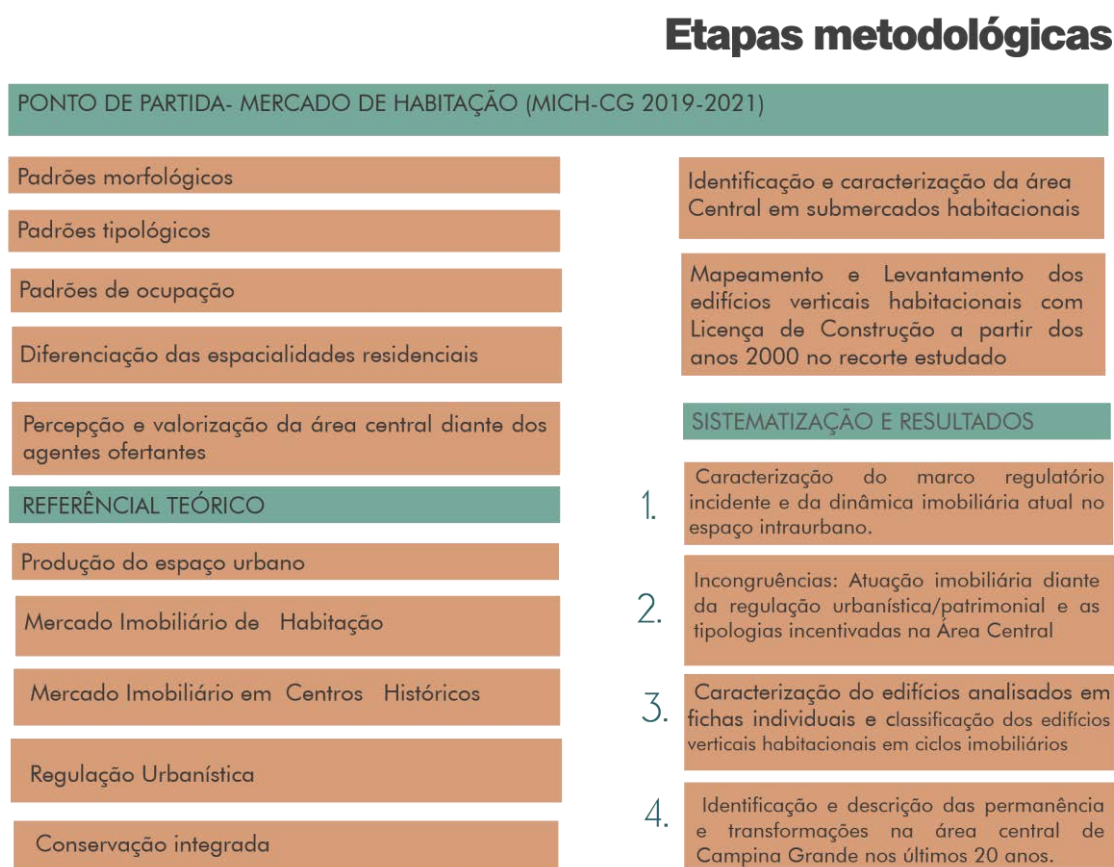
¹ No presente estudo, entende-se como **permanência histórica** as espacialidades que remetem ao processo de urbanização do núcleo urbano, em que maior parte dos exemplares em Campina Grande datam das primeiras décadas do século XX. Ver mais em: QUEIROZ (2008). E a **não permanência** está associada ao processo de descaracterização e anulação dessa espacialidade histórica dentro das poligonais de preservação e em seu entorno.

Procedimentos e etapas metodológicas

Quanto ao método utilizado, optou-se pela pesquisa quali-quantitativa, tendo em vista a importância dessas duas técnicas para a compreensão do objeto. O estudo quantitativo compreende na busca de dados em tabelas, gráficos e mapas, utilizando os dados do censo 2000 e 2010 feito pelo IBGE, e também os dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Campina Grande. Também foi utilizado o banco de dados da pesquisa MICH-CG, compreendendo quadros, tabelas e mapas obtidos a partir das pesquisas já realizadas. Após isso, utilizou-se a metodologia qualitativa, com o objetivo de buscar a interpretação e articulação entre os mapas, dados alcançados e referencial teórico (figura 02).

O estudo também parte da metodologia utilizada pela rede de pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos (MICH), coordenado pela professora Norma Lacerda da UFPE, no entanto passou por adaptações considerando as particularidades e especificidades de um centro urbano mais recente localizado numa cidade de médio porte. A análise desenvolvida faz parte da produção realizada pelo MICH-Campina Grande, com ênfase na pesquisa que envolve a compreensão da verticalização habitacional a partir dos anos 2000. Esse estudo também utiliza como base os submercados de habitação identificados por Bomfim e Anjos (2020), e também o mapeamento das imobiliárias e corretores atuantes no mercado de habitação da área central (op.cit).

Figura 02: Síntese do procedimento metodológico adotado



. Fonte: Formatação própria

Para a análise da **síntese 1**, foi feita a leitura bibliográfica acerca da regulação urbanística em Campina Grande e o levantamento da legislação incidente no campo municipal e estadual. Para a **síntese 2**, utilizou-se os estudos de Fix (2009) como base da estrutura e problematização levantada na análise da Legislação incidente. Ao analisar a produção imobiliária na cidade de São Paulo, a autora (FIX, 2009) conclui que a mudança da paisagem não é somente testemunha das transformações da expansão capitalista, mas possui lógica própria e formas específicas quanto à produção do seu espaço urbano, resultando em paisagens incongruentes. É com o objetivo de identificar essas incongruências no objeto de estudo que se pretende analisar a legislação incidente e realizar o cruzamento com as análises morfológicas, tipológicas e patrimoniais, associando-as às ações dos promotores imobiliários atuantes no CHCG e entorno.

O estudo da verticalização habitacional, **síntese 3**, compreendeu o levantamento e interpretação de dados primários coletados junto a Secretaria de Obras- PMCG (apêndice 01), a partir dos processos de Licença de Construção e Habite-se dos edifícios verticais habitacionais mapeados no recorte analisado.

Para a coleta de dados dos edifícios verticais habitacionais foram mapeados os imóveis com mais de 5 pavimentos, levando em consideração a obrigatoriedade do uso de elevador, mesmo critério utilizado por Somekh (2014) nos estudos da verticalização em São Paulo. Também foram utilizados como critérios inclusivos possuir Licenças de Construção a partir dos anos 2000. Cabe destacar que foram identificados tanto imóveis de uso exclusivamente habitacional quanto os de uso misto com habitação.

As variáveis consideradas foram: Incorporadora/Construtora do imóvel, presença de demolição de imóvel anterior e remembramento/desmembramento, Índice de Aproveitamento, ano da licença de construção, ano do habite-se, área total construída, número de pavimentos, quantidade de blocos, quantidade de apartamentos-tipo, área dos apartamentos e presença ou não de áreas de lazer. Após essa coleta, foi realizada a interpretação e cruzamento dos dados, utilizando o aporte teórico, legislativo e a sobreposição dos mapas desenvolvidos em arquivos shape, CAD e KMZ. Também foi realizada a ficha individual de cada empreendimento, de acordo com as informações obtidas nesse primeiro levantamento (apêndice 02).

O **estudo das permanências compreendeu**: levantamento do referencial teórico, análise dos dados MICH-CG, abrangendo o levantamento dos dados do censo 2000-2010, morfologia urbana, tipologias, submercados habitacionais e atuação das imobiliárias no recorte espacial. Somado a isso, as análises contaram com o auxílio do google street view para as comparações entre as espacialidades em 2011 e os registros fotográficos atuais. Já a **análise das não permanências**, inicia-se com a compreensão da mercadoria que vem sendo incentivada e produzida no início dos anos 2000, a partir da interpretação dos ciclos imobiliários, estendendo-se para a espacialização da área que não permanece, com o mapeamento dos vazios e Licenças de Demolição, assim como também utiliza as análises comparativas do google street view.

Como aporte teórico para as análises da síntese 3, utilizou-se o estudo dos ciclos imobiliários elaborados por Hoyler (2016) para a atividade da incorporação imobiliária habitacional em São Paulo. Esse estudo, contribuiu para a compreensão do campo econômico nacional e da atividade da incorporação imobiliária a partir dos anos 2000. Como forma de somar a essa análise também foram utilizados os estudos de Bernadino e Lacerda (2020), acerca da produção habitacional no entorno do Centro Histórico de Recife, os estudos da incorporação imobiliária pós 2015, por Faustino e Royer (2021), e a definição dos ciclos imobiliários em Belém (VENTURA NETO, 2021). Por conseguinte,

as análises da **síntese 4** foram reforçadas pelo referencial teórico sobre a conservação integrada (ZANCHETI, 2003), submercados habitacionais em áreas centrais (BERNARDINO, 2018), tipologia situacional (MELO, 2020), elasticidade e inelasticidade da oferta (LACERDA, 2018), conservação inovadora e destruição aniquiladora (LACERDA e ABRAMO, 2020), assim como por outras referências, que também colaboraram para a problematização da temática e que serão abordadas ao longo do estudo.

Em síntese, o presente trabalho está estruturado em três capítulos, além desta introdução e das considerações finais. No capítulo sobre a **“Mercantilização do espaço urbano”** é abordado o referencial teórico que ajuda na compreensão dos principais eixos do trabalho, passando também pela compreensão da temática no campo global e nacional, em cidades de grande e médio porte. No capítulo **“Cidade e produto”** a produção do espaço em Campina Grande será entendido a partir das ações do mercado imobiliário no espaço intraurbano ao longo dos anos, do marco regulatório incidente, da importância da área central nessa discussão e das suas transformações evidenciadas nos últimos 20 anos. Por último, o **“Conflito das permanências”** traz os resultados da pesquisa, abordando a definição e descrição das espacialidades que tendem a permanecer e se transformar diante da conjuntura econômica, produção dos agentes atuantes e da legislação/gestão da área central de Campina Grande.

01

A MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A temática do urbano tem ganhado novos contornos ao longo dos anos, e as transformações ocorridas segundo a atual lógica de produção do espaço (re) produz os conflitos espaciais e sociais existentes. Somado a isso, além de produto, o espaço urbano também deve ser produtivo segundo os critérios de valorização do capital (BOTELHO, 2007). Nesse sentido, o direito à cidade e à moradia enfrentam desafios contínuos frente à perspectiva da terra como um ativo financeiro (FIX, 2011), e a atual produção do espaço, regulado pelo funcionamento do solo urbanizado como máquina de crescimento, dita as dinâmicas do meio urbano, que se estende para a dimensão dos conflitos sociais entre o valor de troca do imóvel versus o seu valor de uso (LOGAN e MOLOTCH, 2012).

Buscando entender a produção capitalista a partir da interpretação do livro *O Capital*, de Karl Marx, Harvey (2004) explica que a mercadoria como valor de troca possui como variável predominante a sua relação quantitativa, sendo associada diretamente à rentabilidade do produto. Já para compreender o valor de uso, é necessário investigar outro aspecto importante, o qualitativo. Mas ainda de acordo com o autor (op.cit) a sistemática da produção espacial não é tão simples, pois a imobilidade do bem transacionado tem como significado uma mercadoria que não pode ser movida sem que o valor incorporado seja perdido. Ademais, os elementos do ambiente construído têm a localização espacial como amenidade mais fundamental do que accidental. Esse fator também depende da localização em relação a outros bens imóveis, como moradias, instituições, equipamentos públicos e lojas. Nessa perspectiva, Harvey (2004) interpreta que a produção do espaço construído tem de ser analisada como uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta.

Desse modo, pode-se entender que a mercantilização da terra urbana depende de estruturas externas, como financiamento e fluxo de capitais, combinando elementos por meio da incorporação imobiliária e lucro da construção (FIX, 2011). Percebe-se que o mercado fundiário estabelece a relação entre a terra e o seu uso, mas o capital financeiro e o Estado atuam como coordenadores dessa produção a fim de promover a valorização do capital investido (HARVEY, 2004). Sendo assim, estruturas políticas e legislativas são moldadas para a intensificação do uso do solo e aumento do sobrelucro imobiliário, existindo agentes poderosos na relação entre o setor privado e público, pelo “consenso do crescimento” (LOGAN e MOLOTCH, 2012).

É válido considerar que as transformações urbanas não são provocadas somente por pressões econômicas, mas também estão vinculadas à disseminação internacional de modelos ideológicos, em que a modernidade e o progresso promovem novos produtos e novos meios de modificação desse ambiente construído (SOMEKH, 2014). O capital envolvido nas transações dos imóveis exige a multiplicação do solo urbano e atinge o seu expoente máximo com a chegada da verticalização. Nesse sentido, não é somente a valorização fundiária da terra urbana como a estratégia utilizada no loteamento de áreas periféricas, mas também o quanto se pode edificar na terra já valorizada (*op.cit*).

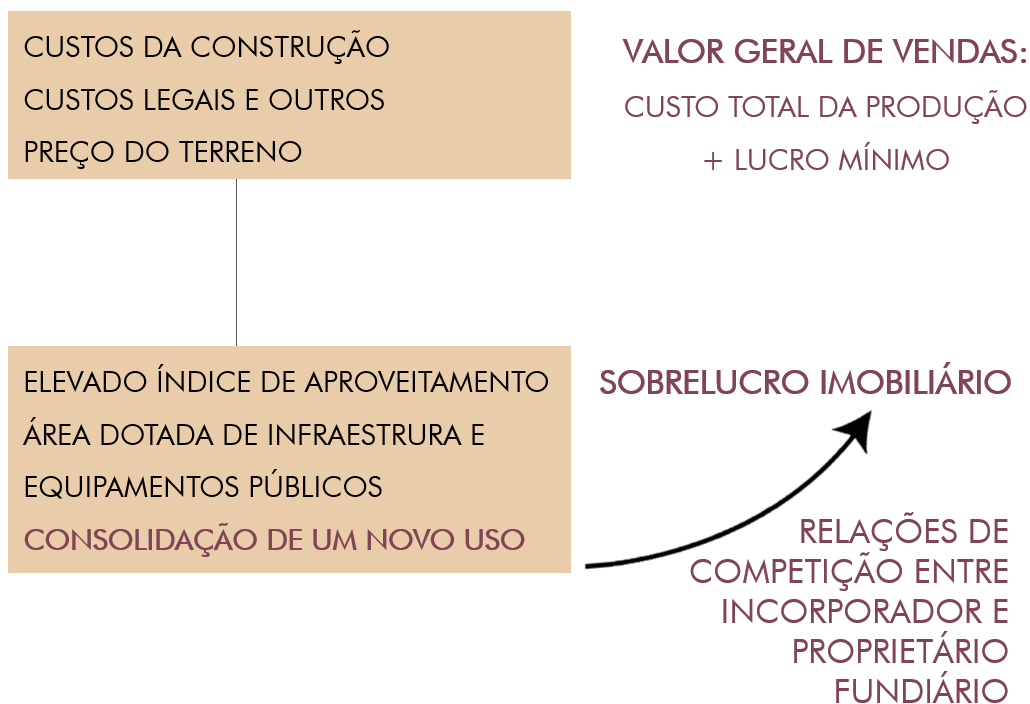
Por conseguinte, existem também diferentes demandas pelo solo urbanizado, que levam em consideração condições específicas de valorização e também conforme a lógica de localização do imóvel dentro do espaço intraurbano (SOMEKH, 2014). Segundo Jaramillo (2010), ligado a cada uso do solo existe uma renda fundiária total potencial, que possui associação direta com os fatores socioeconômicos relacionados à localização, à influência do sistema de aglomeração e à regulação urbanística. Seguindo essa perspectiva, o autor aponta que em um dado momento esses fatores levam a que um determinado uso tenha uma renda fundiária maior que outros naquele mesmo lote sendo, a partir disso, esse o uso que irá se impor na produção desse espaço (*op.cit*).

Em vista disso, em áreas urbanas centrais, consolidadas pelo uso do comércio e serviço, a renda fundiária potencial para esses usos superam a residencial (BARRETO, 2013). Desse modo, como estratégia para a permanência da lucratividade da produção habitacional no centro utiliza-se a verticalização, em que por meio do adensamento se estabelece no local uma renda diferencial, aumentando o preço do solo e o sobre lucro imobiliário (*op.cit*).

Dentro desse contexto, a partir da lógica utilizada na incorporação imobiliária pode-se reforçar a importância da localização nas competições do espaço citadino. Com o objetivo de obter o sobre lucro (figura 03) o incorporador busca consolidar um novo uso ou ocupação no terreno, transformando ao máximo o solo urbano por meio da atratividade do seu produto (HOYLER, 2014). Sendo assim, o (re) interesse do mercado imobiliário marca os processos de renovação urbana, principalmente em áreas inseridas em zonas com potenciais construtivos atrativos, tendo em vista que o interesse do incorporador em dada localização, e a disputa pelo terreno, é maior conforme o coeficiente de aproveitamento estabelecido na legislação municipal (HOYLER, 2014). Em vista disso, as áreas centrais, dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos,

inseridas em zonas de intensificação de uso do solo são atrativas para o mercado imobiliário, seguindo uma lógica específica e obedecendo ao micro funcionamento da incorporação (TOPALOV, 1979).

Figura 03: O cálculo do incorporador



Fonte: TOPALOV, 1979, apud HOYLER, 2014. Formatação própria.

Para a compreensão dessa atividade incorporativa, Royer (2009) aponta para a forte relação entre incorporação e mercado financeiro, em que, associadas, aliam a aquisição de terrenos e imóveis com o agenciamento de crédito. Essa articulação promove o financiamento da produção habitacional, ao mesmo tempo que oferece possibilidade de ganho financeiro para os seus investidores, devido à emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (BOTELHO, 2007). Esses títulos são gerados por uma entidade legal, conhecida como Sociedade de Propósito Específico (SPE), criada exclusivamente para suportar a atividade imobiliária-financeira (BOTELHO, 2007).

Essa relação passou a ser mais forte durante a década de 1990, em que o surgimento de novos meios para a aquisição de recursos para a produção habitacional, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), sinalizaram a (re) valorização das áreas mais abastadas (BOTELHO, 2007). Pois, de acordo com Botelho (2007), o mercado imobiliário destinado às camadas

de maior poder aquisitivo são mais resistentes às crises econômicas, pois fornecem um retorno em menor prazo para os empresários desse setor. Somada a essa estratégia, a criação de um FII permite que cada um dos investidores se torne proprietário de certo número de cotas, possibilitando atrair indivíduos que não tenham necessariamente interesse em utilizar o imóvel. Isto é, o empreendimento sob a ótica dessa operação passa a ser de fato um negócio, tornando-se o imóvel um ativo financeiro (FIX, 2011).

Sendo assim, ao tratar da economia política da incorporação imobiliária, Hoyler (2014) argumenta que essa nova produção realizada na cidade pode ocasionar ou acentuar as desigualdades urbanas por meio, por exemplo, da hiperconcentração de investimentos. Essa operação produz uma paisagem que não é somente produto das transformações capitalistas, mas possui lógica própria e formas específicas de contradição (HARVEY, 1989, p.54 apud FIX, 2009). Portanto, pode-se dizer que os grandes empreendimentos, voltados para as camadas de rendimentos mais altos da população, ao concentrarem seus investimentos em áreas já valorizadas, consolidadas por infraestrutura e equipamentos públicos, acentuam a fragmentação na área urbana (BOTELHO, 2007). Ainda assim, não se trata apenas da extração de uma renda, mas também de um processo de valorização somado à valorização da terra (BOTELHO, 2005).

Complementar a isso, é notório perceber que a cidade como máquina de crescimento traz tendências para os investimentos públicos, buscando concentrar os benefícios na esfera formal da cidade (FERREIRA, 2003). Um exemplo disso, segundo Ferreira (2003), é a importância das áreas centrais nas agendas de investimentos a partir da década de 1990, com projetos de requalificação, operações urbanas e renovação nesses espaços, antes sob o discurso de áreas degradadas devido ao deslocamento do mercado imobiliário para outras frentes da cidade.

Essas diferentes atuações mercadológicas na cidade podem ser entendidas por meio da hierarquia de usos do solo, em que essa estrutura é determinada pelo valor de uso da centralidade e pela capacidade que os usuários possuem em pagar por essa terra (LIPIETZ, 1979). Sendo assim, esse mecanismo da renda seria um instrumento econômico de reprodução da Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE), assegurando às classes sociais os distintos locais do aglomerado urbano (*op.cit*). Assim, pode-se considerar também outras estratégias utilizadas na produção espacial da cidade, como o deslocamento dos investimentos para áreas menos centrais, em que a construção de

loteamentos e/ou edifício verticais nas periferias da cidade, constituem-se como meio para a elevação do preço do solo e sua valorização imobiliária (SOMEKH, 2014).

A partir do exposto, pode-se perceber a existência de estratégias produtivas no mercado imobiliário, em que não se constituem isoladamente, mas são dependentes das relações macroeconômicas, espaciais e legislativas. Buscando compreender a atividade da incorporação imobiliária em São Paulo ao longo dos anos de 1985 a 2013, Hoyler (2016) analisa os lançamentos imobiliários habitacionais verticais e os relaciona com a política econômica, habitacional e também legislativa local, classificando-os em ciclos produtivos.

O primeiro ciclo definido pela autora, surge em um momento de grande instabilidade macroeconômica nacional, em face da hiperinflação no final do governo José Sarney (1985-1990), seguindo com oscilações de lançamentos imobiliários até 1994. De acordo com Hoyler (2016), o financiamento habitacional desse período é centrado no crédito lastreado na poupança compulsória ou voluntária, como o FGTS.

O segundo ciclo de lançamentos tem início com a crise fiscal ocorrida durante o período de 1995 a 2002 e estende-se com pouca oscilação até 2004. Para Hoyler (2016) essa atuação reforça a ideia de que o setor imobiliário funciona como reserva de mercado em momentos de crise. No governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2003) inicia-se um contexto favorável para à produção habitacional e crédito imobiliário, em especial com a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) em 1997, que permitiu a captação de recursos no mercado secundário de títulos e retorna essa captação para o setor imobiliário por meio dos CRI's.

//

O funcionamento da securitização ocorre da seguinte maneira: Quando uma incorporadora vende as unidades de um edifício que construiu ou que vai construir, ela pode optar por securitizar as dívidas dos adquirentes e vendê-las no mercado. Com isso, recebe de volta o capital utilizado para financiar os compradores e pode reinvesti-los em outro

//

empreendimento ou quitar o que falta do mesmo.

(HOYLER, 2014, p.44)

Já o período pós 2005 é marcado por um grande crescimento no número de produtos imobiliários lançados. Esse aumento está diretamente associado a uma sucessão de reformas na política habitacional do ciclo anterior, que se consolidam com a estabilização econômica nacional (HOYLER,2016). Esse conjunto forma um mercado

mais capitalizado com a associação da financeirização e da incorporação imobiliária por meio das políticas de crédito, e da promulgação da Lei 10.931/2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação da Incorporação Imobiliária. Isso também promove o aumento da segurança jurídica da atividade incorporativa, incentivando os bancos a aplicarem os recursos da poupança na habitação (HOYLER, 2016). A partir de 2006, também houve o aumento do poder de consumo por meio do acesso ao crédito imobiliário, o que para Hoyler (*op.cit*) foi fundamental para a cíclica produção do período.

Detalhando os agentes dessa produção imobiliária, a autora (*op.cit*) aponta para a inexistência de associação entre incorporadoras nos dois primeiros ciclos. Em contrapartida, tal estratégia mostra-se presente em vários empreendimentos lançados no terceiro ciclo produtivo, 2005-2013. Essa alternativa é estabelecida para acessar novas regiões e expandir o produto imobiliário para segmentos de menor renda, sendo possível a ampliação de oportunidades no mercado com menores riscos financeiros. Outra estratégia presente no ciclo 3 é a centralização na mesma empresa das funções de incorporação, construção e venda do imóvel, não constituindo um fenômeno exclusivo desse último ciclo, mas que foi mais intensamente presente após a capitalização das empresas (HOYLER, 2016).

Analisando essa produção do espaço urbano nos anos 2000, pode-se perceber a presença do Estado como agente produtivo e articulador, em que sua atuação está exposta por meio de programas de financiamento, efetivação de leis, resoluções e criação de instituições (SHIMBO, 2013). Como evidenciado nos ciclos produtivos estabelecidos por Hoyler (2016), essa atuação estatal é fundamental na expansão do mercado imobiliário brasileiro pós 2009, com o Programa Minha Casa Minha Vida (ROYER, 2021).

Assim sendo, as transformações espaciais ocorridas no ambiente urbano possuem diferentes autores e articuladores, o que segundo Logan e Molotch (2012) podem ser categorizados em promotores acidentais, ativos ou estruturais. Segundo os autores, o promotor imobiliário acidental compreende casos isolados, em que um indivíduo ao notar a rentabilidade do setor imobiliário passa a investir de maneira pontual nessa produção.

Já os dois últimos promotores são categorias elencadas para a atuação das incorporadoras, as quais caracterizam-se por anteciparem às mudanças de usos do solo e de se basearem na previsão de tendências, criando uma nova oferta em busca da maior rentabilidade possível. No entanto, a particularidade do promotor imobiliário

estrutural são as intervenções que modificam a estrutura do mercado, por meio da atuação conjunta entre Estado e Incorporação, como as alterações nas legislações urbanísticas, fornecimento de infraestrutura e presença de equipamentos públicos no local dos novos empreendimentos (LOGAN & MOLOTCH, 2012).

Sendo assim, a nova produção imobiliária estabelecida pelos incorporadores no espaço intraurbano da cidade obedece às tendências mais gerais do mercado, seguindo o modelo empresarial de planejamento (Shimbo, 2013). Esse fato relaciona-se ao contexto descrito por Shimbo (2013), que ressalta sobre essa nova mercadoria financeirizada está mais desvinculada do lugar, e sujeita ao poder do capital global, produzindo no centro e nas periferias da cidade edificações semelhantes em sua lógica produtiva.

Nesses casos, as novas tipologias habitacionais nas áreas já valorizadas centram-se nos condomínios verticais e tipologias "all-included", que dependem da legislação urbanística e dos seus parâmetros construtivos (SILVA, 2014). Shimbo (2013) ao estudar o aquecimento imobiliário no mercado de habitação na área central de São Paulo verifica que, a partir de 2006, a oferta do "condomínio clube" passa a ser frequente nos novos produtos apresentados. De acordo com a autora (*op.cit*), essa tipologia oferece grandes áreas de lazer e ocupa terrenos maiores, agrupando-se em torres, adotando estacionamentos no subsolo e muros em todo o perímetro do edifício. Esses novos produtos não estão necessariamente ligados a um déficit existente, mas sim a uma lógica de obsolescência programada, relacionado aos processos de renovação do solo urbano (BERNARDINO, 2018).

Assim sendo, os novos produtos imobiliários introduzidos nas cidades intensificam e modificam o espaço, mesmo com os avanços legislativos advindos da regulamentação de normativas e instrumentos que objetivam o controle urbanístico. Ao estudar a forma urbana e as políticas de zoneamento, Silva (2014) levanta o questionamento acerca da não implementação dos instrumentos propostos pelo Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257/2001) em muitas cidades brasileiras. Em vista disso, a autora (*op.cit*) questiona sobre de que maneira o que se vê na cidade é controlado pelo poder público, uma vez que manter uma legislação que não demonstra o que se deseja para a cidade permite aberturas para novas frentes de expansão do capital para o "produto da vez".

Somado a isso, alguns parâmetros e medidas também se tornam frágeis diante da atuação do mercado. O estabelecimento de parâmetros máximos permite ao incorporador encaixar os seus novos projetos em altos coeficientes de aproveitamento, e

a utilização de recuos na implantação do edifício possibilita a não exigência de avaliação do novo produto com o seu entorno, o que estaria provocando alterações quando não bem articulado à política do zoneamento (SILVA, 2014).

De acordo com Hoyler (2019), para entender essa produção desarticulada é importante analisar o segundo nível da regulação urbanística, que consiste no cumprimento de normas e diretrizes para a aprovação dos projetos na prefeitura, sendo fundamental estudar a estrutura dessa gestão. Segundo a autora (*op.cit*), esse segundo nível recebe pouca atenção nos estudos, sendo necessário evidenciar a operacionalização da legislação no meio urbano. Por meio da análise da estrutura, das modificações no código de obras, zoneamento e verificação dos produtos aprovados pelo poder público, pode-se chegar à interpretação da multiplicidade, dos interesses e dos processos ocorrentes na estrutura espacial, evidenciando também a fragilidade na legislação e gestão operante (*op.cit*).

Diante disso, para uma efetiva regulação da cidade mostra-se necessário que os planejadores conheçam as relações mercadológicas na cidade, buscando analisar a escala geográfica das respostas do mercado imobiliário no espaço urbano (BATES, 2006). Segundo Bates (2006), as intervenções, programas e operações baseados nos limites de bairros podem não ser a escala geográfica adequada para investigar os impactos de uma intervenção urbana, o que pode provocar demolições de imóveis de baixo custo e renovação do tecido urbano. Ou mesmo a gentrificação dos imóveis existentes além dos limites dos bairros já definidos. Para a autora (*op.cit*), o mercado imobiliário não é único, uma vez que possui uma distribuição advinda das relações distintas de comportamento dos preços e do consumo dos produtos imobiliários, o que forma os submercados, que são intimamente ligados à qualidade da habitação ofertada.

Paralelamente, o conceito de tipologia situacional também reforça essas distintas atuações, principalmente em centros históricos, tendo em vista as diferenças edilícias, mercadológicas e socioespaciais, formando uma relação entre o logradouro e a dinâmica imobiliária existente (MACIEL, 2020). Devido à peculiaridade de abrigar diferentes tempos, normativas e poligonais de preservação patrimonial, as centralidades originais não possuem um mercado homogêneo de oferta e demanda.

A relação entre imóveis novos e antigos no Centro Histórico é de notável existência, não possuindo um mercado único, mas se diferenciando de acordo com as condições espaciais, sociais, econômicas e conforme a ação dos agentes que operam na oferta e demanda do mercado (BERNARDINO, 2018). Esses submercados possuem forte

articulação entre si, gerando as dinâmicas atuais; ora de conservação do imóvel, ora de destruição das espacialidades históricas existentes (LACERDA e BERNARDINO,2020).

Pode-se perceber, portanto, que essa relação do mercado se torna evidente nas centralidades históricas. Diante disso, outro fator a ser considerado na composição do valor diferenciado entre os imóveis próximos na área central é a existência de “símbolos” na conformação dos preços. Lacerda (2018) ao estudar o Mercado Imobiliário de bens patrimoniais, a partir da interpretação da área central de Recife (Pernambuco), mostra que essa importância é notada pela forte demanda sob certas localidades, conferindo uma diferenciação ao imóvel e reforçando a renda de monopólio advindo da localização. Assim sendo, essas resistências simbólicas fortalecem as diferenças espaciais do mercado imobiliário nas áreas centrais e constituem setores de forte dinamismo econômico, que pressionam diretamente a oferta (LACERDA e ABRAMO,2020).

Dessa maneira, ao tratar da centralidade histórica fala-se em conflitos na produção imobiliária produzida e processos de valorização e desvalorização das espacialidades existentes (LACERDA,2018). Essa dinâmica ocorrente afeta a permanência dos bens protegidos e a função social do espaço urbano, tendo em vista os processos de abandono, demolição de imóveis antigos e ação de especulação imobiliária com os terrenos vazios nessas áreas valorizadas.

Devido às normativas rígidas no núcleo histórico, os imóveis possuem uma inelasticidade por parte da oferta, pois não podem adequar-se à grandes mudanças ou a qualquer tipologia (LACERDA,2018). Dessa forma, o mercado volta-se para as áreas de maior elasticidade, onde podem obter maior rentabilidade com o imóvel, por meio da verticalização, promovendo a transformação no entorno já consolidado (*op.cit*).

Esse entorno da área de preservação abriga as transformações e inovações propostas pelo mercado, como é o caso dos edifícios do tipo condomínio clube identificados por Shimbo (2013) no centro de São Paulo e as Torres habitacionais evidenciadas por Bernardino (2018) na área central da cidade de Recife. Essa nova mercadoria produzida, adota as tendências estabelecidas pelo mercado financeirizado, como é o caso do avanço da tipologia *studio* nas unidades habitacionais dos novos edifícios no centro da capital paulista (VANNUCHI, 2020).

Esses pequenos apartamentos, em localizações estratégicas, estão diretamente associados a uma demanda de investidores interessados em locar o seu imóvel em plataformas digitais, como o Airbnb, o que promove uma produção imobiliária direcionada direta ou indiretamente para o mercado de aluguel (VANNUCHI, 2020).

Diferentemente desses novos empreendimentos destinados para o aluguel por temporada na área de entorno, imóveis deteriorados e de considerável valor cultural compõem o estoque de aluguel na área de preservação histórica (BERNARDINO, 2020). Esses imóveis de baixíssima qualidade, assim apontado por Bernardino (2020), configuram-se como uma moradia bem localizada e de baixo custo, em que essa atuação por parte de seus proprietários revela-se, em muitos casos, como estratégia especulativa para a posterior venda do imóvel por valores mais altos.

No entanto, outro fator também a ser considerado na área histórica é a dificuldade de legalização do imóvel, em que muitos empreendimentos possuem pendências cartoriais que impedem a sua entrada no mercado formal de compra e venda (BERNARDINO, 2020). Em vista disso, os proprietários desses bens se estabelecem no mercado de aluguel, e no caso dos imóveis históricos degradados, seus proprietários se mostram ausentes da responsabilidade de manutenção dos imóveis antigos, continuando com a composição de produtos ofertados por baixo custo (*op.cit*).

Essas distintas relações do mercado na área central afetam a permanência e preservação das espacialidades existentes. Por esse fato, a conservação dos bens patrimoniais está cada vez mais sujeita às lógicas mercadológicas, e a consolidação da verticalização no entorno das áreas centrais vem produzindo uma clara diferenciação entre o mercado de habitações novas e antigas (LACERDA, 2018).

Sendo assim, a lógica predominante na espacialidade histórica e em seu entorno pode ser compreendida por meio de uma conservação inovadora, na qual o velho deve modernizar-se para abrigar o novo, ou por meio da destruição das antigas espacialidades, na qual se permite a inovação imobiliária no entorno do Centro Histórico, marcada por normativas menos rígidas e parâmetros urbanísticos mais flexíveis (LACERDA, 2018).

Por conseguinte, é evidente notar que a não regulamentação de medidas protetivas, de incentivos fiscais e financeiros por parte do Estado, afetam a permanência dos bens protegidos. Em vista das ameaças nas áreas de preservação patrimonial, a Conservação Integrada (CI) surge inicialmente como uma alternativa projetual para as

intervenções em áreas históricas, possuindo sua primeira experiência prática no Centro Histórico de Bolonha, Itália (ZANCHETTI, LAPA, 2012). A CI reforça que o planejamento e gestão do patrimônio cultural urbano devem estar inseridos nos processos mais gerais do planejamento e gestão das cidades, em que devem possuir uma visão multidimensional, compreendendo a cidade a partir do viés econômico, político, cultural e ambiental (ZANCHETTI, 2003).

Desse modo, a CI procura manter no tempo as permanências do patrimônio cultural, sendo que conforme a Declaração de Amsterdã (1975) os processos de intervenção em áreas antigas devem ocorrer sem modificações da composição social dos seus habitantes e do entorno dos bens protegidos. A CI baseada na concepção de gestão mostra-se também como alternativa para a negociação entre atores públicos e privados, buscando acordos sobre objetivos, métodos de atuação e responsabilidades (ZANCHETTI, 2003).

No entanto, diante do exposto, percebe-se os desafios que a CI possui para a sua real eficácia na produção do espaço urbano, seja em metrópoles ou em cidades de médio porte. As articulações e intensificação da produção imobiliária não é fenômeno exclusivo dos grandes centros urbanos, dado que, nesse mesmo contexto, as cidades médias presenciam a atuação dos diferentes agentes para a articulação de transformações no solo urbanizado.

Os processos que vêm ocorrendo nas cidades médias evidenciam sobreposições e articulações com vínculos locais, ao mesmo tempo que se inserem no circuito nacional (ABREU, 2014). Para entender o processo de intensificação de uso do solo nessas cidades é necessário perceber que a sua estruturação ocorre no século XX, sendo já palcos de mudanças morfológicas e tipológicas, nas quais as suas áreas centrais abrigam o processo de renovação, como a chegada da verticalização (TOWS, 2010).

Abreu (2014) ao comparar o processo de verticalização entre as cidades médias de Ribeirão Preto (São Paulo) e Londrina (Paraná), relata que as transformações que ocorreram no espaço urbano dessas cidades, ao longo do século XX, integraram-se a um processo que reforçou as lógicas da estruturação existentes. O autor (op.cit) constata que a concentração dos produtos verticalizados para a habitação, após a década de 1980, concentraram-se nas mediações da área central, acentuando as tendências já em curso, por meio da reprodução dos espaços já valorizados.

Embora a dinâmica de transformação nas cidades de médio porte se diferencie das metrópoles brasileiras em algumas questões, é perceptível a semelhança em outras, como notada na produção imobiliária verticalizada para habitação. Portanto, em consonância a isso, as transformações que acontecem segundo a atual lógica de produção do espaço urbano intensificam os conflitos socioespaciais, e o direito à cidade e à moradia ainda enfrenta desafios frente às articulações da incorporação imobiliária.

Em síntese, compreende-se que sendo a lógica do mercado imobiliário e financeiro a predominante na produção espacial, a nova paisagem desenhada nas cidades responderá cada vez mais aos critérios mercantis e universais, distanciando-se das peculiaridades sociais e culturais que são intrínsecas ao processo de formação e apropriação de cada cidade.

02

CIDADE E PRODUTO

Com o objetivo de entender a produção na área central de Campina Grande, o presente capítulo apresenta inicialmente a formação do mercado habitacional na cidade e a lógica produtiva do seu espaço intraurbano. Após isso, terá como foco apresentar a área central e suas normativas, buscando entender o marco regulatório e a gestão do Centro Histórico e entorno ao longo dos anos. Finalizando o capítulo, a habitação na área central será compreendida a partir de dados quantitativos, mapas e análises acerca do mercado imobiliário habitacional a partir dos anos 2000.

2.1 | A produção da cidade: A formação de um mercado em Campina Grande

A cidade de Campina Grande, localizada no agreste paraibano, conforma hoje um importante centro regional, com uma população estimada em 411 mil habitantes (IBGE, 2020). Sua formação urbana tem origem nas relações comerciais, inicialmente por meio do comércio de farinha e rapadura, que atraiu viajantes de várias cidades da Paraíba e de estados vizinhos (ANDRADE, 2014). A partir disso, o conjunto populacional que se formava possuía como vínculo as relações de trocas, tendo como foco da vida urbana os largos e mercados públicos que eram produzidos ainda em meados do século XIX (QUEIROZ, 2008).

Mas o crescimento desse tecido urbano acontece no século XX, em que a chegada do trem em 1907 e o empório do algodão entre os anos de 1920-1940, constituíram-se como os maiores indutores para a chegada de transformações no ambiente citadino (ANDRADE, 2014). Por esse fato, ainda nas primeiras décadas do século XX, Campina Grande já exercia forte influência dentro e fora do estado, chegando a ser a maior distribuidora do mercado algodoeiro no país (QUEIROZ, 2016.)

Esse dinamismo econômico também foi refletido na expansão da malha urbana e ampliação de serviços públicos, como a chegada da Luz elétrica em 1925 e o primeiro abastecimento de água em 1927 (ANDRADE, 2014). Conforme Queiroz (2016), no decorrer da década de 1930 essa dinâmica urbana é acelerada com serviços de saneamento, implantação de praças, abertura de novas vias, obras de drenagem, pavimentação e arborização de ruas (QUEIROZ, 2016).

Segundo o mesmo autor (*op.cit*), essas melhorias e investimentos, assim como os planos para “embelezamento” da cidade, não visavam a reestruturação completa do tecido urbano, mas sim mantinham-se concentrados na área central e em suas imediações, onde estava localizada a população mais abastada.

Assim sendo, durante as décadas de 1940 e 1950 esse processo de diferenciação dentro do espaço intraurbano continua. A reconfiguração espacial é reforçada com a realocação das indústrias e de outras ocupações consideradas indesejadas, como casas populares, feiras, curtumes e cemitérios, da área central para as zonas periféricas (QUEIROZ, 2008). Ademais, essa organização da malha urbana era regida pelo público, por meio de incentivos fiscais, que evidenciavam a clara intenção de moldar a estrutura da cidade.

“ Em setembro de 1940, a administração do prefeito Vergniaud Wanderley aprovou decreto que isentou do imposto predial “os prédios construídos na Avenida João da Mata, orçados em importância superior a vinte contos de réis, pelo espaço de 5 anos e que tiverem um só pavimento”. Ao contrário do estímulo fiscal concedido para quem verticalizasse os edifícios construídos ou reformados nas principais ruas do centro, incentivando o adensamento urbano e os usos comerciais e de serviço, almejava-se que os subúrbios se firmasse como zonas residenciais pouco adensadas, tranquilas para as classes abastadas. ”

(QUEIROZ, 2016, p. 251).

Seguindo essa conjuntura, entre as décadas de 1950 e 1960 chegam os primeiros edifícios verticais no centro da cidade, que na visão política vigente da época, reforçava os ideais de progresso e modernização desse núcleo urbano (BONATES, 2010). Entre as características em comum desses primeiros empreendimentos habitacionais, estão a localização central, apartamentos com áreas pequenas e o uso misto, em que a habitação é ofertada em conjunto com outros usos, assemelhando-se aos processos iniciais que aconteciam nos grandes centros (BONATES,2010). Data-se desse período a construção do Edifício Rique (final da década de 1950), Edifício Palomo (1962) e Edifício Lucas, 1963 (*op.cit*).

Entre as décadas de 1960 e 1980 tem-se como foco a expansão da malha urbana, por meio de loteamentos, planos habitacionais e concentração dos indivíduos mais pobres nessa porção da cidade (COSTA, 2013). De acordo com Costa (2013), essa problemática é agravada devido às ações dos promotores imobiliários e proprietários fundiários se apropriarem dos benefícios realizados pelo Estado, deixando as áreas dotadas de infraestrutura cada vez mais valorizadas e de difícil acesso para a população de baixa renda.

Essa expansão urbana continuou a acontecer na década seguinte, ao passo que o adensamento populacional por meio da verticalização ocorreu mais intensamente na

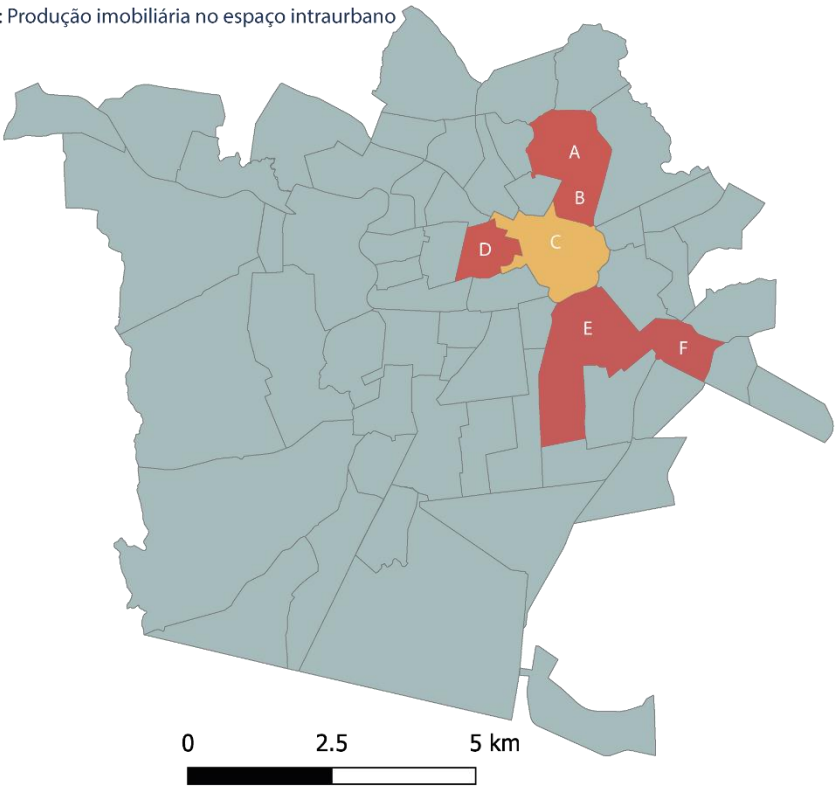
década de 1990 (SANTOS, 2018). Apesar do surgimento de novas áreas valorizadas, e com a chegada de novos pólos comerciais, como o shopping center, a dinâmica e valorização da principal centralidade da cidade não foi modificada, ainda se consolidando como importante localização para comércio, serviço e edificações multifamiliares (COSTA, 2013).

De acordo com Costa (2013), a intensificação do uso do solo passa então a concentrar-se na área central e em suas imediações, bairro da Prata, Alto Branco, Lauritzen e em seguida nos bairros Catolé e Mirante, que passam a receber equipamentos, infraestrutura e oferta de serviços. Em consonância a isso, as pesquisas realizadas por Silva e Ramalho (2020) sobre a verticalização habitacional em Campina Grande mostram que esses bairros ainda são os que mais concentram essa tipologia atualmente. No mapeamento realizado pelas autoras (*op.cit*), foram identificados nesses bairros, anteriormente citados, 156 empreendimentos com mais de 4 pavimentos, e apesar dos bairros Catolé e Mirante possuírem a maior quantidade de edifícios habitacionais, o Centro é a localidade que mais concentra prédios residenciais com mais de 8 pavimentos.

Esse fato pode ser entendido pelo reforço que os símbolos possuem na estrutura do espaço, visto que a maior produção verticalizada para habitação nessa área central concentra-se no entorno do Açude Velho, principal Cartão Postal da cidade. A inserção desses produtos nesse entorno, ocorre mais intensamente a partir dos anos 2000, que juntamente com a chegada de estabelecimentos comerciais e institucionais intensificaram os processos de alteração dessa paisagem (SANTOS, 2018). Desse modo, a intensificação do uso do solo na área de entorno do Açude Velho também está associada aos ideais globais de financeirização da construção. Esses novos produtos imobiliários verticais estão cada vez mais associados a critérios globais e mercantis, respondendo menos a questões locais, o que vem proporcionando produtos semelhantes nas bordas e áreas centrais das cidades (SHIMBO, 2013).

Em Campina Grande, a produção da tipologia do tipo "all-included", pode ser vista nos produtos ofertados na área central ou em suas bordas, como o caso do empresarial Heron Marinho e Paraíso Eco Resort nos limites do perímetro urbano da cidade, ambos nas proximidades do bairro Mirante, e os empresariais Mandrianni e Roca Home no entorno do Açude Velho e área central, respectivamente (figura 04).

Figura 04: Produção imobiliária no espaço intraurbano



PRODUÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO EM CAMPINA GRANDE

BAIRROS MAIS VERTICALIZADOS:

- A**-ALTO BRANCO
- B**- LAURITZEN
- C**- CENTRO
- D**-PRATA
- E**-CATOLÉ
- F**-MIRANTE

(SILVA e RAMALHO,2020)

NOVOS PRODUTOS NO ESPAÇO INTRAURBANO

Fonte:www.andrademarinholmf.com.br



HERON MARINHO- BUSINESS & LIVING
 Hotel | Flats | Empresarial | Shopping
 -ANDRADE MARINHO LMF

Fonte: www.ourovelconstrucoes.com.br



MANDRIANI- HOME & BUSINESS
 Habitacional Shopping
 -OUROVEL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS

Fonte: www.paraísoecoresort.com.br



PARAÍSO ECO RESORT
 Residencial | Resort | Parque Aquático
 -FRONTEIRA ENGENHARIA

Fonte: negocialle.com/empreedimento



ROCA HOME & BUSINESS
 Habitacional | Empresarial | Shopping
 -TORRE FORTE CONSTRUÇÕES

Fonte: Base cartográfica SEPLAN (2010). Imagens de anúncios publicitários. Edição MICH-CG, elaborado por BOMFIM.

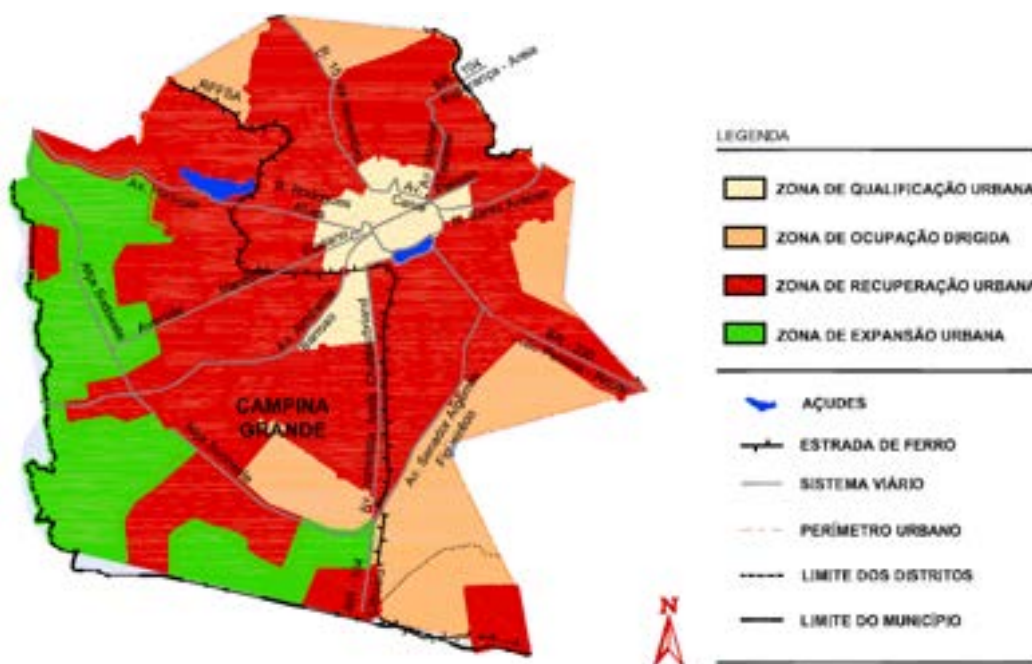
Em vista disso, as distintas estratégias do mercado imobiliário no espaço intraurbano de Campina Grande reforça a atuação de agentes na conformação do espaço citadino. Sendo assim, a perspectiva do imóvel como um investimento provoca mudanças nessas mercadorias, em que diferentes tipologias são apresentadas tendo em vista a liquidez do mercado.

No campo normativo, a matriz de parâmetros urbanísticos em Campina Grande é regulamentada somente em 2013, com a sanção do Código de Obras (Lei nº5410/13), que regulamenta o índice de Aproveitamento (I.A) básico e máximo, de acordo com as Zonas estabelecidas no Plano Diretor de 2006 (Figura 5). Conforme pode ser visto no mapa, as intenções das Zonas não dialogam com os coeficientes apresentados, uma vez que a Zona de Expansão Urbana possui I.A menos atrativos que a Zona de Recuperação Urbana, caracterizada como área carente de infraestrutura urbana e equipamentos públicos e com forte presença de loteamentos irregulares.

Já a Zona de Qualificação Urbana, concentra-se, em sua maior parte, na área central da cidade, que possui infraestrutura e espacialidade histórica, e os altos coeficientes entram em conflito por não existir um amortecimento entre os parâmetros estabelecidos para a Área de Preservação e Zona de Qualificação, provocando o comprometimento da espacialidade protegida e a saturação da infraestrutura existente.

A consolidação de novos produtos imobiliários nas bordas da Zona de Recuperação Urbana entra em conflito com a proximidade à Zona de Ocupação Dirigida (figura 05). Os descompassos da produção imobiliária com a legislação urbanística mostram-se majoritariamente referente a discricionariedade do marco regulatório, em que as suas intenções não são efetivamente reguladas, deixando margem para o surgimento de produtos que entram em divergência com as diretrizes presente em sua legislação e planejamento, surgindo o que chamaremos neste trabalho de incongruências.

Figura 05: Zoneamento e matriz de parâmetros urbanísticos



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

Fonte: Mapa do Zoneamento, Plano Diretor (2006²). Matriz de Parâmetros urbanísticos (Código de Obras, 2013), formatação própria.

Essa problemática ainda é acentuada. Os instrumentos urbanísticos propostos pelos Estatuto da Cidade são citados no Plano Diretor de 2006 (Lei Complementar n°003/06), no entanto somente a ZEIS foi regulamentada. O Código de Obras de 2013 (Lei n° 5410/13) na matriz de parâmetros urbanísticos marca inclusive os bairros de incidência da Outorga Onerosa, que possuiria sua fórmula de cálculo e pagamento estabelecido e regulado por legislação posterior, o que não aconteceu.

² O Plano Diretor de 2006 ainda é o vigente no município. Foi iniciado um processo de revisão em 2016, paralisado e retomado esse processo em 2021.

Esse fato, está associado ao que Hoyler (2014) aponta como um dos interesses dos incorporadores, o não pagamento ou manutenção de preços baixos do valor da outorga, haja visto o comprometimento desse valor com o cálculo de sobre-lucro imobiliário e as competições com os proprietários fundiários.

Assim sendo, não estamos diante de uma dinâmica imobiliária movida unicamente pelas ações do mercado, mas também frente a articulações que, somadas, reforçam a atual produção espacial. Os parâmetros vigentes revelam-se como permissíveis a modificações morfológicas e tipológicas, o que dialoga com os interesses incorporativos de reproduzir modelos semelhantes nas bordas e áreas centrais da cidade, mesmo que incongruentes em relação às Legislações e Normativas de Preservação Patrimonial, Ambiental e Social. Em vista disso, o processo de revisão do Plano Diretor de Campina Grande, que teve retomada em 2021, possui claros desafios frente às problemáticas presentes no espaço intraurbano.

Dentro dessa lógica operante, a área central da cidade mostra-se como um caso peculiar tendo em vista a complexidade em sua produção espacial, devido a incidências de normativas específicas e a consolidação de produtos habitacionais verticais para a alta renda. A estrutura atual, tanto legislativa quanto de gestão, não incentiva a Conservação Integrada, e deixa lacuna para o surgimento de incongruências em suas áreas de preservação, proteção ambiental e social, trazendo desafios para o planejamento urbano devido a consolidação das ações do mercado.

2.2| Área central de Campina Grande: Dinâmica imobiliária ou discricionariedade?

Analisando o processo de transformação na área central de Campina Grande é importante compreender as legislações que ordenaram e incentivaram a produção atual no entorno do seu Centro Histórico. De acordo com Bonates (2010), o primeiro Plano Diretor da cidade de Campina Grande começou a ser produzido no início da década de 1990, seguindo a tendência nacional da determinação de um instrumento básico para a política de desenvolvimento e expansão urbana. O Plano Diretor de 1996 possuía quatro principais Zonas Urbanas: Zonas Adensáveis, de Ocupação Indicada, Não Adensável e de Expansão Urbana. A área central da cidade enquadrava-se na Zona Adensável, em que foi definida com o objetivo de intensificar o uso e a ocupação do solo, devido ao fornecimento de infraestrutura e condições físicas favoráveis, mas não há a regulamentação de parâmetros urbanísticos, concentrando esse Plano Diretor mais no plano do discurso do que da prática.

No Plano Diretor de 2006, a Zona Adensável torna-se Zona de Qualificação Urbana, possuindo os mesmos objetivos e com os seus limites um pouco reduzidos (figura 05, tópico 2.1). Esta Zona, também possui como diretriz evitar a saturação do sistema viário e ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos. Mas é possível perceber a contradição entre os objetivos desta Zona e seus parâmetros urbanísticos estabelecidos posteriormente.

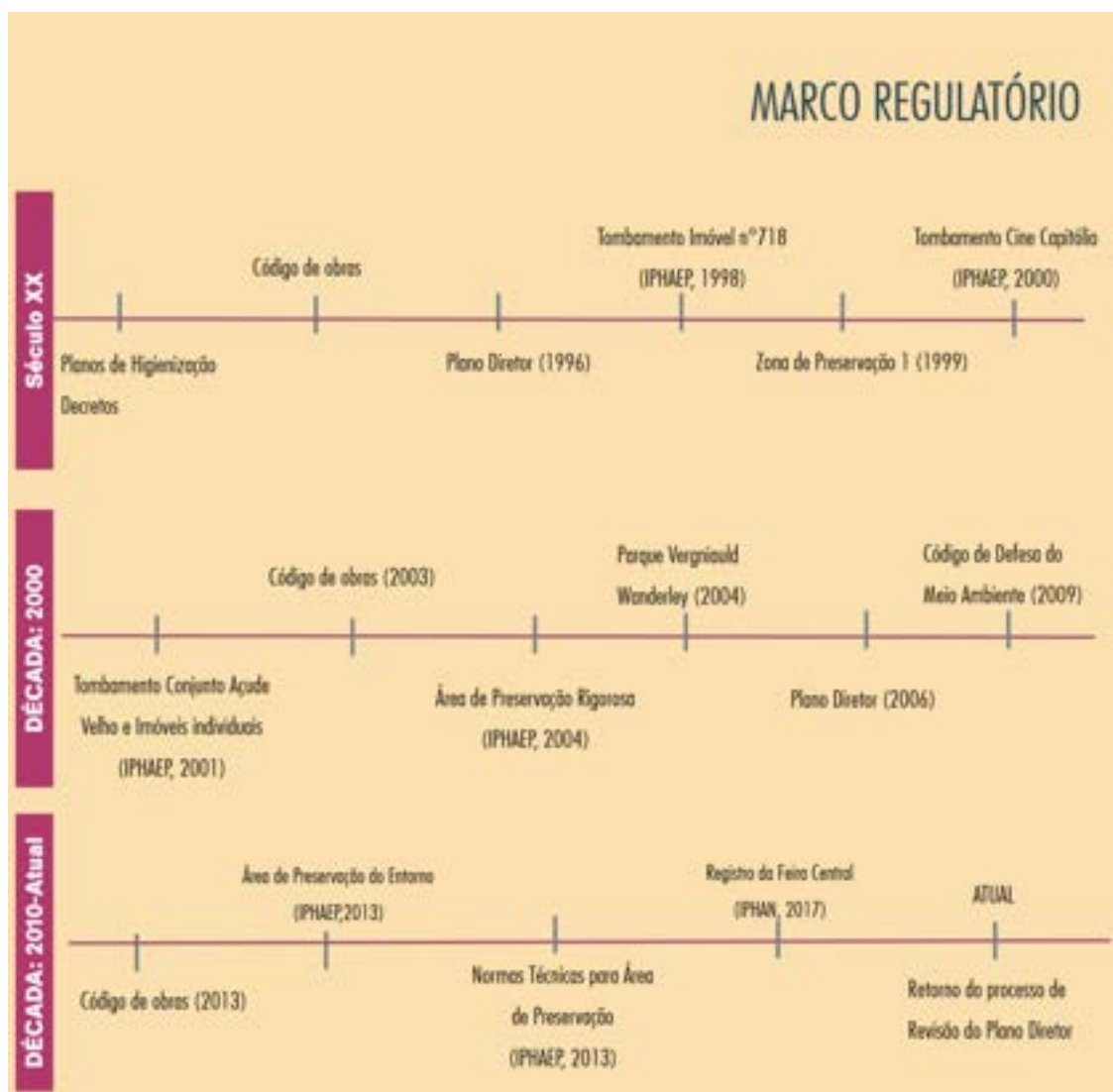
Nota-se, que a legislação urbana incidente na área de estudo permitiu ao longo dos anos a intensa produção imobiliária na área central, sem uma atenção para as ações da produção imobiliária do entorno no Centro Histórico de Campina Grande (CHCG), delimitado pelo IPHAEP em 2004, por meio da instituição da Área de Preservação Rigorosa (APR), provocando alterações que afetam a relação do entorno com o setor preservado.

No campo patrimonial, a delimitação da APR consolidou um processo que vinha acontecendo no final dos anos 1990 e início dos anos 2000, por meio do reconhecimento de bens imóveis individuais tombados e, no âmbito municipal (figura 06), pela delimitação da Zona de Preservação I (Lei nº3621/1999). A delimitação da Zona de Preservação I marca a preservação do conjunto de Art Deco nos principais eixos de comércio dessa área central, esse conjunto é datado das mudanças advindas da reforma urbana a partir de 1937 (ROSSI, 2010). Em 1999, o reconhecimento do conjunto por parte da Legislação Municipal também vem acompanhado do Projeto Campina Déco, que contou com Lei de isenção fiscal, preservação estilística e obras de infraestrutura, como aterramento da fiação, retirada dos postes de concreto, projeto de pavimentação, ampliação das calçadas, criação de mercados populares para retirada do comércio ambulante e entre outros serviços, que se concentraram inicialmente na Rua Maciel Pinheiro (ROSSI, 2010).

Anterior a delimitação da APR, contava-se também com um parâmetro restritivo em 2003, imposta pelo Código de Obras (Lei nº 4130/03), em que o gabarito máximo para toda a área central deveria obedecer a relação: " $H = L + 2R$ ", em que L é referente a largura da Rua e R o recuo frontal da edificação em relação à via pública (Art.231, Lei nº4130/03). Por conseguinte, a implantação de empreendimentos verticais destinados a habitantes com maior renda passou a substituir a habitação horizontal no entorno do CHCG, e edificações com mais de 20 pavimentos passaram a entrar nitidamente em confronto com essa determinação.

Esse descompasso é então resolvido com a revisão do Código de Obras em 2013, em que a limitação do gabarito passa a ser restritiva apenas a APR, adotando os parâmetros e normativas conforme mostra a figura 07.

Figura 06: Linha Temporal do marco regulatório incidente



Fonte: Edição da autora, 2022.

É válido considerar também que essa produção verticalizada altera a paisagem desse entorno. O Açude Velho, área que concentra essa verticalização no entorno, é tombada individualmente pelo decreto nº22.245 (IPHAEP, 2001) e delimitado como Parque Vergniauld Warderley segundo a Lei Municipal N° 4190/2004, o que conforme o Plano Diretor de 2006, possui restrição em relação ao número de pavimentos passíveis a serem construídos (figura 07).

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Zona de Preservação 1
 Área de Preservação Rigorosa
 e Feira Central

	Residencial	Outros usos
I.A	2.0	3.0
T.O	60%	80%

Zona de Qualificação Urbana

	Residencial	Outros usos
I.A	5.5	5.5
T.O	60%	75%

Art.249:

-Gabarito Máximo

$$H = L + 3R$$

H: Altura

L: Largura da Via Pública

R: Recuo da Edificação
 em relação à Via Pública

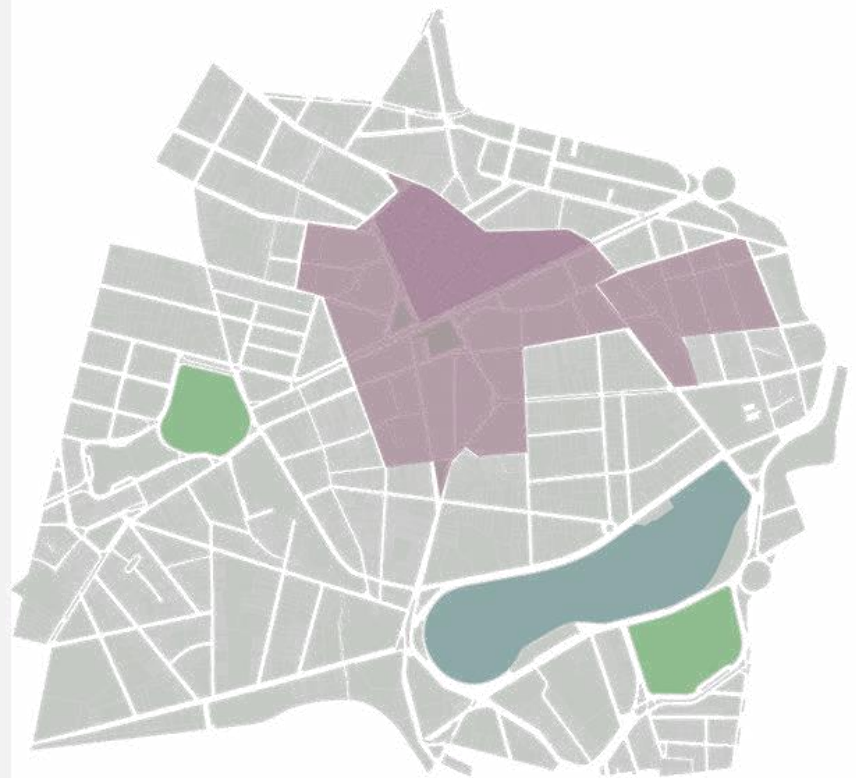
+ - 8 ou 9 pavimentos

Áreas Lindeiras a parques

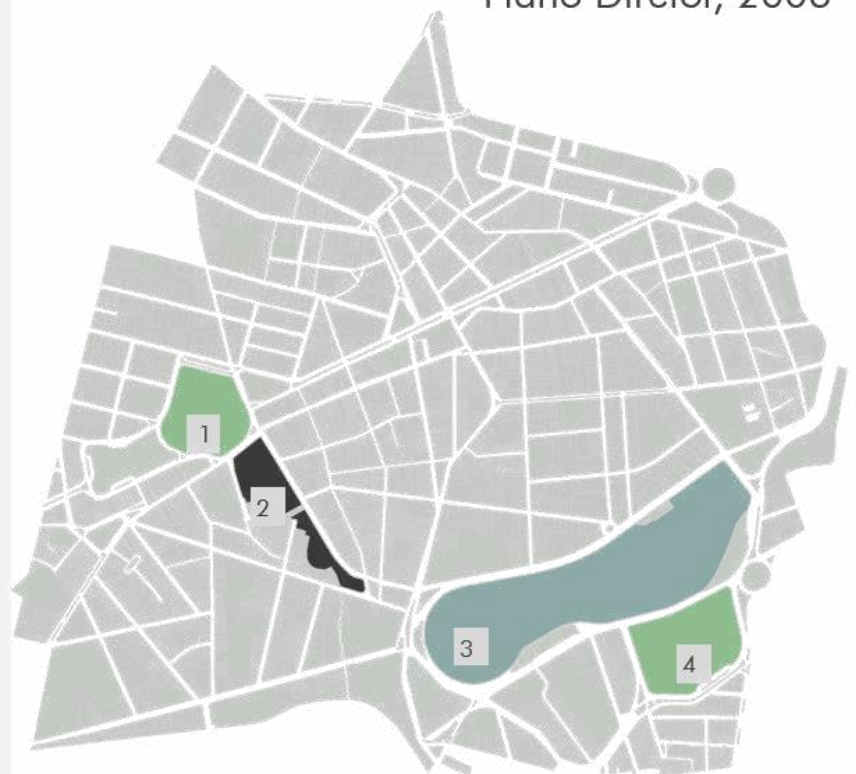
- 1 Parque Evaldo Cruz
- 2 Parque do Povo
- 3 Parque Vergniaud Wanderley
- 4 Parque da Criança

Art. 67: Os imóveis lindeiros e defrontes a parques municipais terão gabarito limitado a dois pavimentos. (Lei nº003,2006)

Código de obras,2013



Plano Diretor, 2006



Essa regulação, apresenta-se frágil e discricionária, dando abertura para incongruências, em que não há clara definição do que seria lindeiro a essas áreas de parque, como definição de distanciamento mínimo ou espacialização. Sendo assim, a concentração dos novos produtos imobiliários vem provocando a sobreposição visual de elementos verticais ao norte do Açude Velho, região que abriga a APR, causando a modificação da paisagem e de suas relações ambientais (SANTOS,2018).

Ainda no campo normativo, em 2013 a delimitação da Área de Preservação do Entorno (APE) e da Área de Preservação do Bem tombado, marca a obrigatoriedade da aprovação dos novos produtos imobiliários pelo IPHAEP (figura 08 e 09). No entanto, as diferenças entre as normativas locais e as do órgão patrimonial levam ao questionamento na Procuradoria Geral do Município, que consiste como agente decisivo para a liberação da obra.

Acerca disso, pode-se considerar que os parâmetros municipais e as normativas do IPHAEP são conflitantes. Quanto aos parâmetros urbanísticos, o IPHAEP utiliza os mesmos da Legislação Municipal (Lei nº 5410/13), mas também analisa as novas edificações por meio da classificação em edificação de conservação total, parcial ou renovação controlada. Todas essas devem manter relação com as edificações históricas da mesma face de quadra, quanto à altura da cumeeira, tipologia de implantação no lote, adaptação das novas cobertas e entre outros critérios elencados na normativa técnica do instituto (IPHAEP, 2013).

Ainda é válido considerar que a APE deve cumprir o objetivo de estabelecer uma continuidade espacial, cultural, social e histórica com a APR. Devido possuir uma densidade menor de bens com significação cultural, essa área pode conter imóveis de Renovação Total, em que é permitido a demolição do imóvel, após anuência do Instituto. No entanto, a APE é gerida e monitorada de acordo com os mesmos critérios da APR, havendo primeiramente a classificação da edificação para avaliar as intervenções e produtos passíveis de serem edificados, observando também o imóvel histórico da mesma face de quadra (IPHAEP, 2013).

Figura 08: Poligonais de Preservação incidentes na área em estudo

POLIGONAIS DE PRESERVAÇÃO

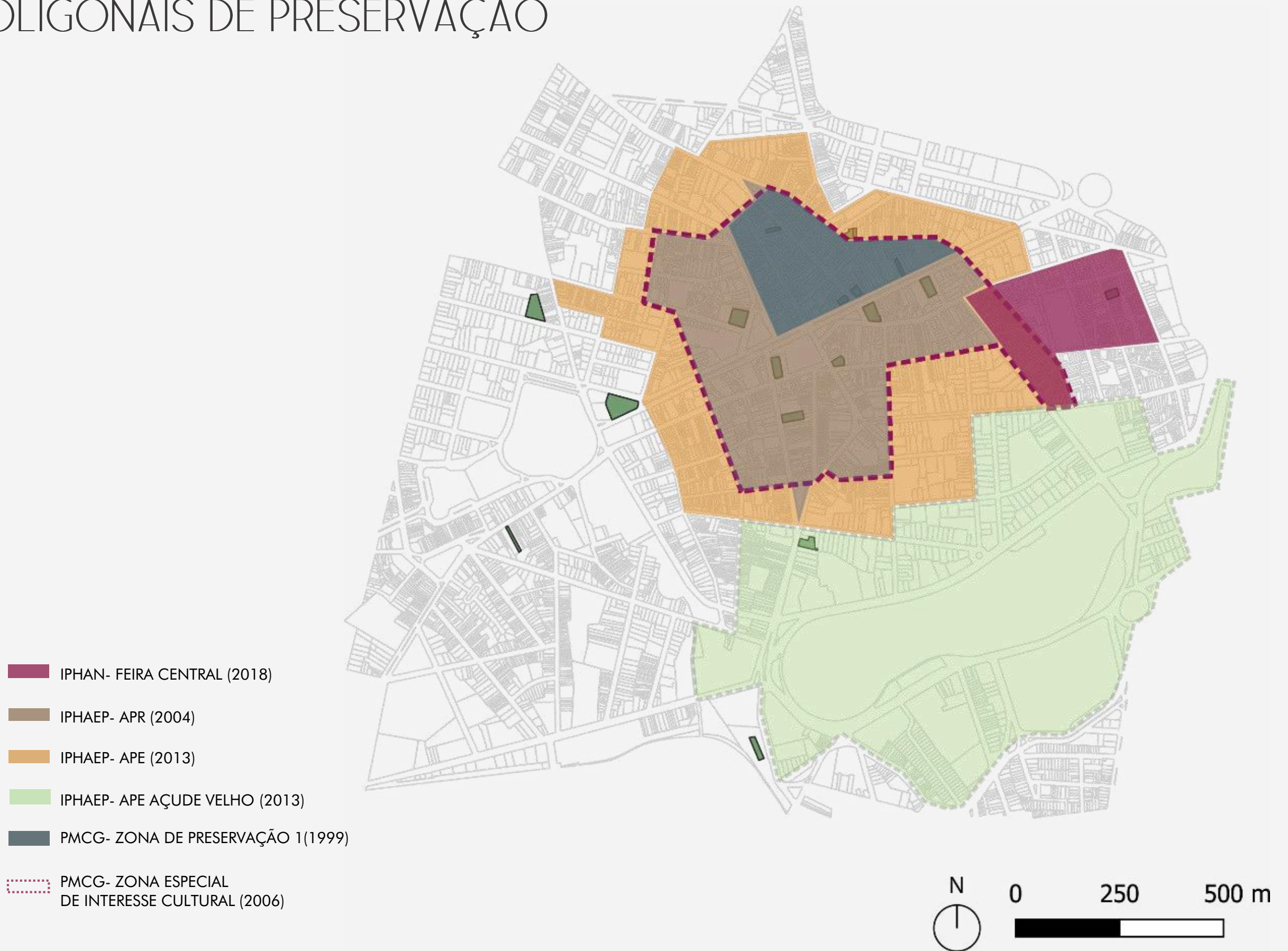


Figura 09: Bens individuais tombados na área em estudo

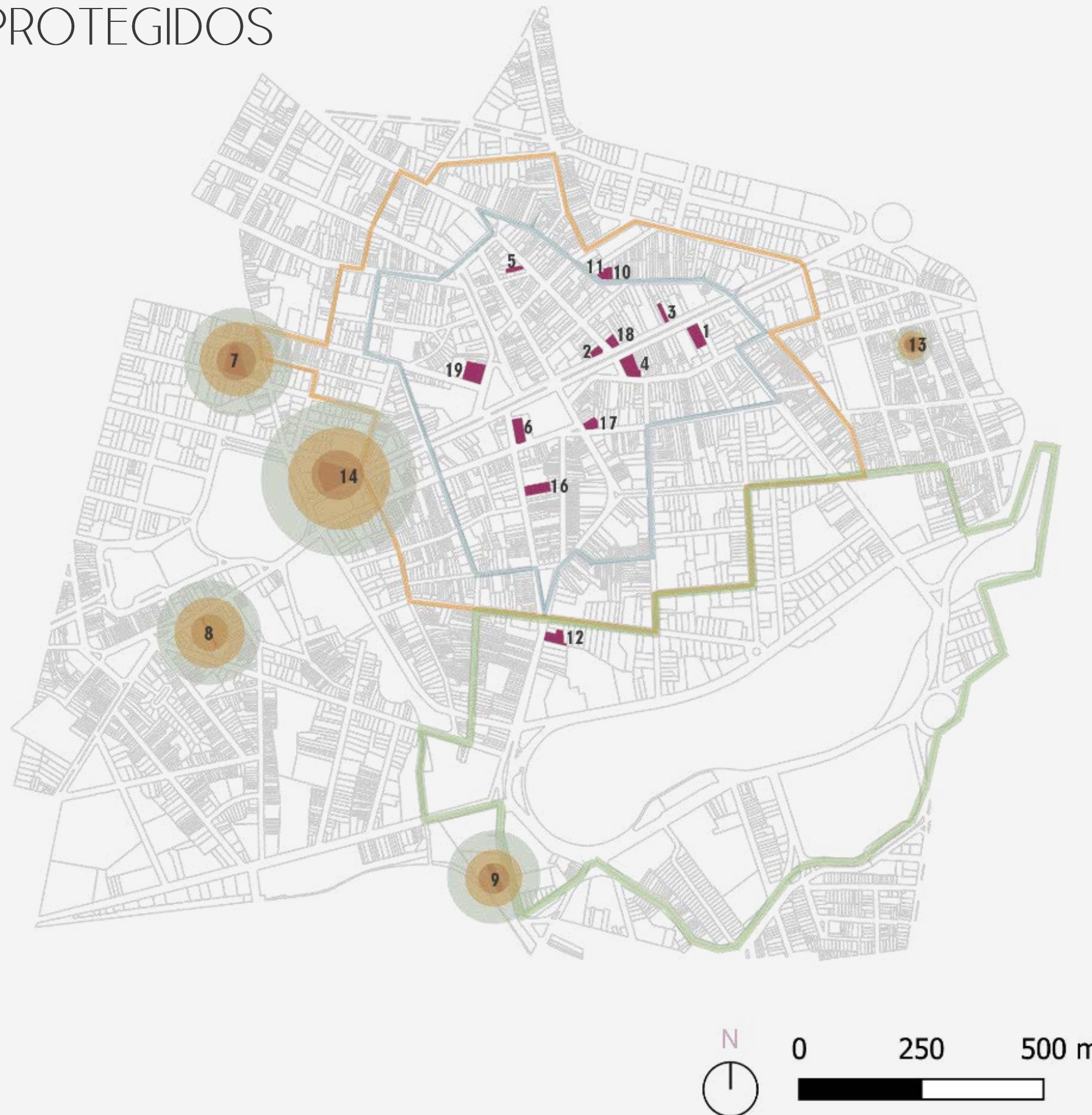
BENS INDIVIDUAIS PROTEGIDOS

Tombados (IPHAEP)

- 1 Catedral N.S.Conceição
- 2 Câmara Municipal- Atual Biblioteca
- 3 Museu Histórico
- 4 Sede da UEPB- Atual Museu
- 5 Casa Inglesa
- 6 Cine Capitólio
- 7 Sede da Prefeitura Municipal
- 8 Cine São José
- 9 Estação Ferroviária

Cadastrados (IPHAEP)

- 10 Imóvel R. Peregrino de Carvalho, 370
- 11 Imóvel R. Peregrino de Carvalho, 370
- 12 R. Miguel Couto, 334
- 13 Cassino El Dourado
- 14 Teatro Municipal
- 16 Cine Babilônia
- 17 Primeira Igreja Batista
- 18 Associação Comercial- ACG
- 19 Correios



Em vista do exposto, é notório perceber que o descompasso entre a legislação urbanística, patrimonial e a estrutura de gestão incidente afetam a permanência dos bens culturais, no atual contexto da produção imobiliária habitacional na área central de Campina Grande (Quadro 01). A alteração da morfologia urbana nesse entorno também é preocupante, visto que a diferenciação no formato e dimensionamento dos lotes é uma característica peculiar a esta área, marcada por terrenos maiores, enquanto a APR apresenta lotes estreitos e alongados.

A presença de remembramento também vem alterando essa ambiência, permitindo modificações que alteram o conjunto urbanístico. Tendo em vista que no entorno o parâmetro municipal restritivo é o coeficiente de aproveitamento, que possui relação direta com o dimensionamento do lote, as edificações passíveis de serem construídas são potencializadas com as transformações na forma urbana.

Portanto, pode-se entender que o papel da legislação e da gestão é fundamental na articulação para a real permanência do bem material cultural. Os conflitos entre as legislações incidentes (Quadro 01 e 02), a ausência de discussão efetiva do centro histórico no planejamento urbano municipal, a gestão dos bens culturais, as modificações entre as legislações de ordenamento territorial e a não regulação de incentivos/benefícios para os imóveis tombados, contribuem com as transformações que ocorrem no entorno dos bens protegidos.

Quadro 01: Matriz da Legislação e Gestão Municipal do Patrimônio Cultural na Área Central de Campina Grande

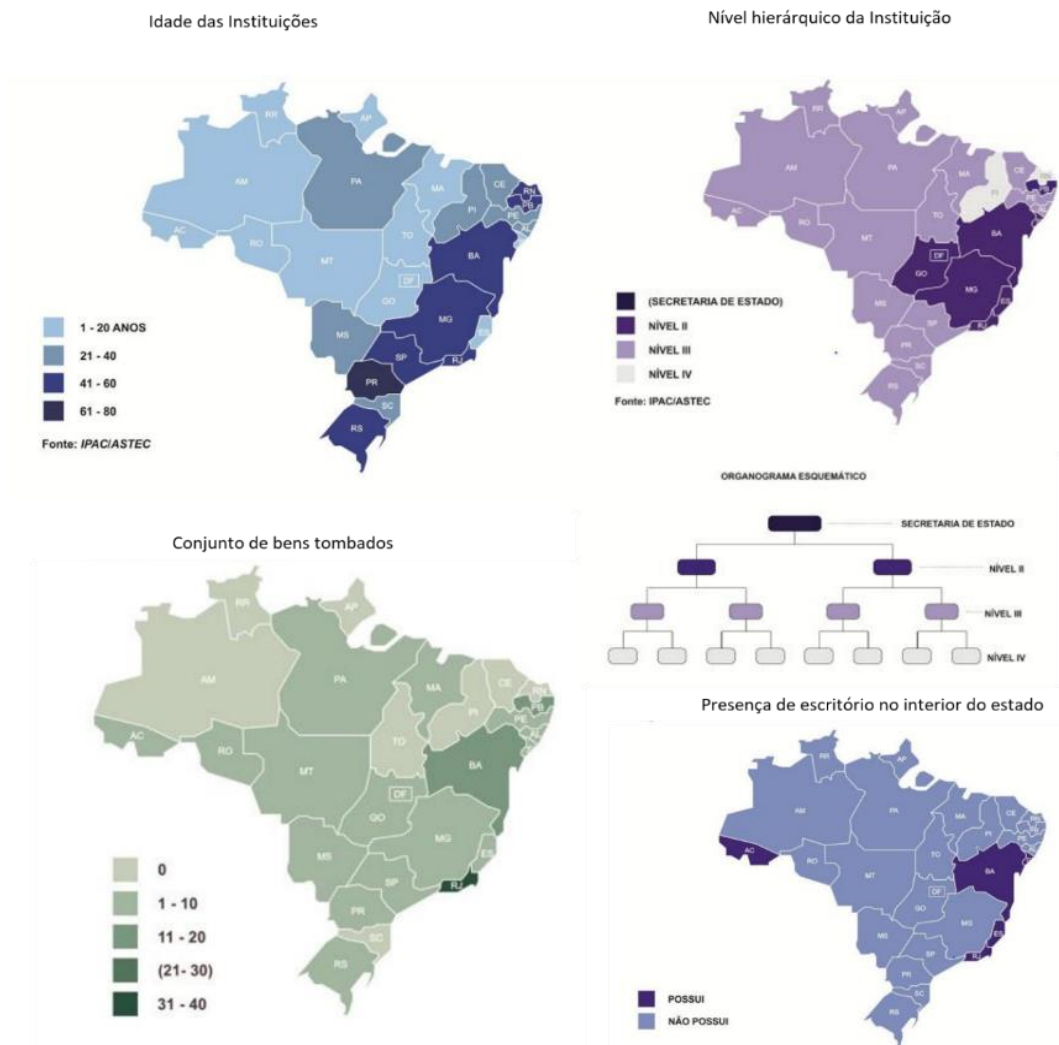
INCIDÊNCIA LOCAL: PMCG	LEGISLAÇÃO	PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
	<p>Zona de Preservação 1 (Lei nº3621/1999)</p>	<p>Busca preservar a forma arquitetônica, volumetria, composição de fachada e coberta de prédios. Qualquer alteração na fachada, incluindo peças publicitárias ficam sujeitas ao parecer da SEPLAN</p>	<p>A atual falta de regulamentação em toda a área de Preservação 1 Subutilização dos pavimentos superiores nos edifícios de comércio e serviço, comprometendo também a preservação do edifício.</p>
	<p>Zona Especial de Interesse Cultural- ZEIC (Lei Complementar nº003/06)</p>	<p>Propõe o uso de instrumentos urbanísticos, como Transferência do Direito de Construir, podendo o proprietário utilizar 100% do coeficiente básico de aproveitamento básico não utilizado em outra área.</p> <p>Nas regulamentações do Código obra é instituído a relação entre o gabarito e a largura da rua</p> <p>Gabarito Máximo: H= L+3R H: Altura L: Largura da Via Pública R: Recuo da Edificação em relação à Via Pública</p> <p>O código de obras também institui harmonia entre as novas edificações e as já existentes, estabelecendo que o afastamento das novas edificações deveram obedecer o mesmo valor da área em que se localiza.</p>	<p>Não foi regulamentada</p> <p>A poligonal definida praticamente repete a já delimitada pelo IPHAEP, não buscando ampliar a proteção para bens materiais e/ou imateriais sob o olhar municipal.</p> <p>Não se aprofunda quantos às normativas de preservação da área e incentivos de preservação do patrimônio histórico, como também da permanência dos grupos sociais existentes na área.</p> <p>Não estabelece relação entre a ZEIC e a Zona de Qualificação Urbana, zona com maior potencial construtivo.</p> <p>Não houve a regulamentação do instrumento Transferência do Direito de Construir por meio de legislação posterior.</p> <p>Não houve a instituição do instrumento outorga onerosa do direito de construir, sendo utilizado o C.A máximo em todas as áreas enquanto não há a regulamentação.</p>
	<p>Áreas lindeiras à Parques (Lei Complementar nº003/06)</p>	<p>-Estabelece a proteção dos Parques existentes, buscando proteger a produção no seu entorno e a harmonia da paisagem e do meio urbano.</p> <p>- Estabelece o instrumento Tranferência do Direito de Construir, podendo o proprietário do imóvel exercer 50% do coeficiente básico de aproveitamento não utilizado em outra área.</p>	<p>Não possui uma delimitação espacial clara, por meio de mapeamento, dando margens a indiscrecionriedade da legislação.</p> <p>Não houve a regulamentação do instrumento Transferência do Direito de Construir por meio de legislação posterior.</p>
	<p>Lei Orgânica do Município de Campina Grande</p>	<p>Art.202: Os prédios tombados como patrimônio histórico só deverão ser usados para fins culturais, científicos, moradias ou atividades comerciais que não prejudiquem a sua estrutura original -Art 203: O município concederá, na forma de lei, isenções fiscais aos proprietários de bens culturais tombados que atendam às recomendações de preservação patrimonial. - Prevê a instituição de uma Comissão Executiva Permanente do Patrimônio Histórico Municipal. - Institui o Açude Velho como área de Preservação Permanente.</p>	<p>Não há legislações ou normativas posteriores que considere os pontos levantados.</p> <p>A atual produção imobiliária contrapõe-se ao que está previsto na Lei, gerando incongruências:</p> <p>Imóveis tombados vazios e/ou descaracterizados Ausência de incentivos e benefícios para a preservação dos bens culturais tombados e dentro da poligonal de preservação Intensa produção imobiliária no entorno do Açude Velho</p>

Quadro 02: Matriz da Legislação e Gestão Estadual do Patrimônio Cultural na Área Central de Campina Grande

INCIDÊNCIA ESTADUAL: IPHAEP	LEGISLAÇÃO	PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
	<p>Área De Preservação Rigorosa (Decreto n. 25139/04)</p>	<p>Definição do Centro Histórico a partir da poligonal de preservação rigorosa. Estabelece, para as novas edificações, relação de escala a partir da média dos gabaritos dos imóveis históricos da mesma face de quadra. Legisla quantos aos recuos, implantação, materiais e acabamentos das novas edificações. Classificação dos imóveis e orientação para as alterações, relacionando com o grau de preservação: Conservação Total, Conservação Parcial ou Renovação Controlada</p>	<p>Os atributos de preservação são essencialmente em relação ao bem edificado, desconsiderando a condição imaterial da área. Inexistência de um levantamento prévio do estado de preservação dos imóveis localizados na APR. Escritório técnico do IPHAEP encontra-se somente na Capital do Estado.</p>
	<p>Área De Preservação do Entorno (Decreto n.33816/13)</p>	<p>Mantém a ambiência entre a APR e as demais áreas de expansão. Proteção das áreas de preservação e entorno dos bens tombados individualmente ou em conjunto. Estabelece os setores <u>homogêneos</u>: Áreas dentro da APE que mantém condições semelhantes à APR, precisando manter relações de escala/volume e manter a tipologia de implantação existente nos imóveis de Conservação Total e Conservação Parcial. Classificação dos imóveis e orientação para as alterações, relacionando com o grau de preservação: Conservação Total, Conservação Parcial, Renovação Controlada e Renovação Total.</p>	<p>A delimitação do entorno segue o padrão genérico estabelecido para todas as poligonais do Estado, sem atentar-se as peculiaridades espaciais existentes no Centro Histórico de Campina Grande, especificamente. Inexistência de um levantamento prévio do estado de preservação dos imóveis localizados na APE. Conflito entre os parâmetros municipais incidentes na área e as normativas da APE.</p>
	<p>Bens tombados individualmente</p>	<p>Tombamento e cadastramento de imóveis individuais. Normativas de preservação do bem tanto para os imóveis já tombados quanto para os que já estão cadastrados.</p>	<p>Necessidade de parâmetros/critérios mais específicos para a definição do bem tombado/cadastrado.</p>
	<p>Área de Preservação de Entorno de Bens Tombados/Cadastrados</p>	<p>Delimitação dos círculos de entorno do bem tombado e do escalonamento do gabarito nesse entorno.</p>	<p>Não foi publicado pelo Diário Oficial. Incongruência entre a atual produção imobiliária nas áreas delimitadas como entorno do bem tombado. A área de preservação do bem tombado possui forte conflito com a legislação municipal incidente, cujos parâmetros são os da Zona de Qualificação Urbana.</p>

Ao considerar a atuação do órgão de preservação estadual, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), é importante validar a peculiaridade da sua atuação em relação aos outros órgãos Estaduais de Preservação Patrimonial. O panorama das instituições estaduais de preservação do patrimônio cultural, realizado pelo Fórum Nacional dessas instituições (IPAC, 2013), consistiu como principal fonte de dados para a construção dessa verificação. O tempo de atuação dessas instituições, a presença de legislação própria e específica, o nível hierárquico em que essa ocupa na estrutura administrativa (direta ou indireta), a atuação da instituição quanto ao tombamento de conjuntos urbanos ou a bens isolados e também a presença de escritório técnico descentralizado da capital, ajudou na indicação de um cenário ocupado por essas cidades junto às políticas estaduais de preservação (figura 10).

Figura 10: Panorama das Instituições Estaduais de Preservação do Patrimônio Cultural



Fonte: Fórum Nacional das Instituições Estaduais de Preservação do Patrimônio Cultural, 2013.

Esse panorama ajuda a entender que o órgão estadual paraibano se destaca por sua atuação em número de conjuntos de bens tombados, em que o reconhecimento de APR e APE por parte do Instituto marca essas ações no estado. Além disso, essas áreas reconhecidas contam com a necessidade de aprovação do Instituto para reformas e novas construções, destacando a atuação do Instituto para além do reconhecimento desses bens, como é o caso do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia, que conta com um largo acervo de bens inventariados, mas que não estão sob tutela do órgão (IPAC, 2013). Outro ponto, é a natureza jurídica do órgão de preservação, em que a estrutura administrativa indireta por meio de um instituto garante uma gestão administrativa e financeira descentralizada, diferentemente de outras instituições nos países que são subsecretarias, setores ou subsetores (IPAC, 2013).

Compreendendo, então, a atuação do IPHAEP em Campina Grande e suas normativas, é importante considerar a existência de diálogos em aberto no âmbito legislativo, e no campo da gestão entre as diretrizes de planejamento e patrimônio, entre Estado e Município. Essa abertura, no campo estadual, mostra-se evidente na matriz apresentada, em que somada com a ausência de divulgação dos seus dados, o IPHAEP revela a necessidade de corpo técnico presente nas ações de interiorização no estado. No âmbito municipal, o descompasso entre a “responsabilidade” da preservação do Patrimônio dificulta as ações e articulações quanto ao patrimônio cultural.

Desse modo, no que diz respeito ao planejamento das áreas centrais, os seus instrumentos urbanísticos devem ser reais, específicos, exequíveis, que representem soluções para enfrentar a dinâmica imobiliária do entorno, estabelecendo a conservação integrada entre as espacialidades existentes e as transformações do espaço urbano (ZANCHETTI, 2003). Em vista disso, além de parâmetros urbanísticos adequados e de zoneamento compatível com a produção espacial, a preservação dos bens culturais deve ser considerada por meio de políticas públicas que incentivem a permanência dos bens protegidos. De acordo com Lacerda (2018), são as ações governamentais que vêm proporcionando a circulação dos bens imobiliários nos centros históricos das cidades brasileiras.

2.3| O morar no centro: diferenças espaciais, sociais e tipológicas

Para compreender a produção espacial no CHCG e entorno, deve-se considerar as peculiaridades do mercado habitacional na área central de Campina Grande, pois o entorno da APR é historicamente marcado pela presença de quadras e lotes grandes. Ao longo do século XX, com a gradativa retirada das fábricas para as áreas mais afastadas das zonas dotadas de infraestrutura, essa área constituiu-se como foco das moradias de alta renda e era tida como subúrbio residencial nos anos 1940 (QUEIROZ, 2016). Essa morfologia difere dos lotes estreitos e alongados do Centro Histórico, o que promove a diferenciação dessas ambiências:

//

Nesses locais, as grandes dimensões dos lotes permitiram o afastamento da rua e dos vizinhos, garantindo maior privacidade para seus moradores. Possibilitaram também, a construção de lagos e o cultivo de jardins, hortas e pomares, estabelecendo uma relação entre o homem e a natureza difícil de ser conquistada nos lotes de áreas limitadas presentes nas

//

principais ruas do centro campinense.

(QUEIROZ, 2016, p.249)

A valorização de ruas e áreas mais centrais, como o eixo em que se concentraram os três primeiros edifícios habitacionais da cidade, continuaram sendo valorizados para a produção verticalizada, confirmando o que Somekh (2014) fala acerca da concentração e reprodução de espaços para a verticalização nas cidades brasileiras. Assim, nas imediações dessa área comercial outras ruas do entorno também passaram por processos de valorização para habitação vertical no início da década de 1990, como é o caso da Rua Ireneu Joffily e entorno imediato, revelando uma expansão, uma busca por novas fronteiras que se iniciava ainda na região central (BOMFIM e ANJOS, 2020).

Seguindo essa perspectiva, as análises dos dados do censo 2000 e 2010 feitas por Bomfim e Anjos (2020) reafirma um processo que se consolida com o aumento no número de apartamentos, em detrimento do decréscimo do número de casas, presente no censo 2000. Essas análises revelam a conformação da transformação nos setores 07 e 06 (figura 11).

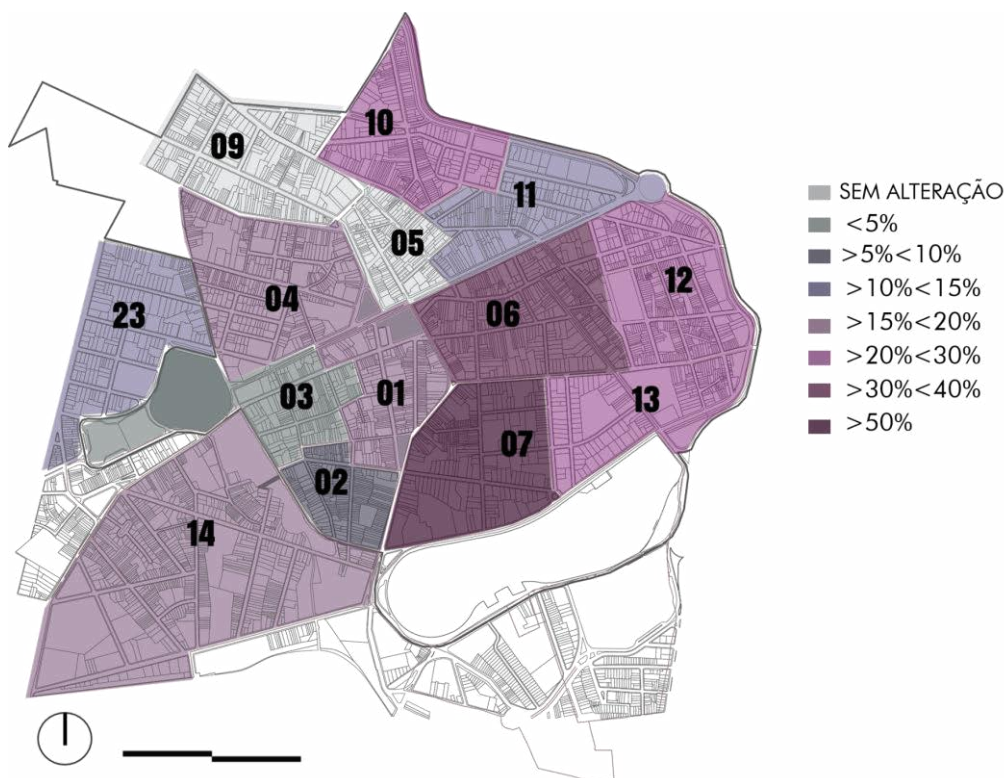
O setor 07, compreende um aumento de 50 pontos percentuais em relação ao número de apartamentos apresentados no censo 2000, o que destaca a produção imobiliária no entorno do Açude Velho nessa primeira década analisada. Esse processo

de modificação avança espacialmente para o setor 06, onde a área mais próxima ao setor 07 também é marcada por morfologia semelhante (op.cit).

Essas modificações e concentração de transformações, notadas a partir dessas análises, possui relação direta com o uso e ocupação do solo predominante (BOMFIM e ANJOS, 2020). Ao passo que lotes maiores, ocupados por residências soltas no lote foram substituídos por novas tipologias no setor 07 e 06, o setor 23, que apresenta morfologia semelhante quanto ao dimensionamento dos lotes, não apresenta fortes mudanças. Esse fato está relacionado com a valorização do uso de serviços de saúde no Bairro da Prata, o qual o setor 23 está inserido, favorecendo a permanência da tipologia residencial, porém com uso para clínicas e outros serviços de saúde entre as décadas analisadas pelo censo.

A não alteração nos setores 05 e 09 estão associadas às normativas protecionistas no setor 05, devido a Zona de Preservação I (1999), como também pela consolidação do uso comercial e serviço nessa área. Conforme Bomfim e Anjos (2020), o uso habitacional nesses setores apresenta-se, principalmente, por meio do mercado de aluguel, com a presença de apartamentos nos pavimentos superiores das lojas.

Figura 11: Dados do censo 2000 e 2010- Aumento em pontos percentuais no número de apartamentos



Fonte: Bomfim e Anjos (2020)

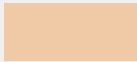


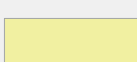
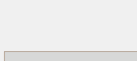


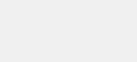
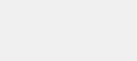
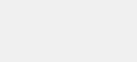
Pode-se perceber que o processo de transformação e produção imobiliária entre 2000 e 2010 não ocorre de forma homogênea na área central. A valorização para a construção de empreendimentos verticais habitacionais mostra-se concentrado na área já reconhecida no mercado de habitação de alto padrão. Nessa perspectiva, o processo de produção imobiliária verticalizada nessa área não ocorre em toda a extensão do bairro, mas em determinadas regiões que se diferenciam no mercado habitacional. Essas diferenças espaciais na atuação do mercado imobiliária estão relacionadas à existência de submercados, que conformam espacialmente relações distintas de preços, consumo, qualidade da habitação ofertada e questões sociais e econômicas (BATES, 2006).

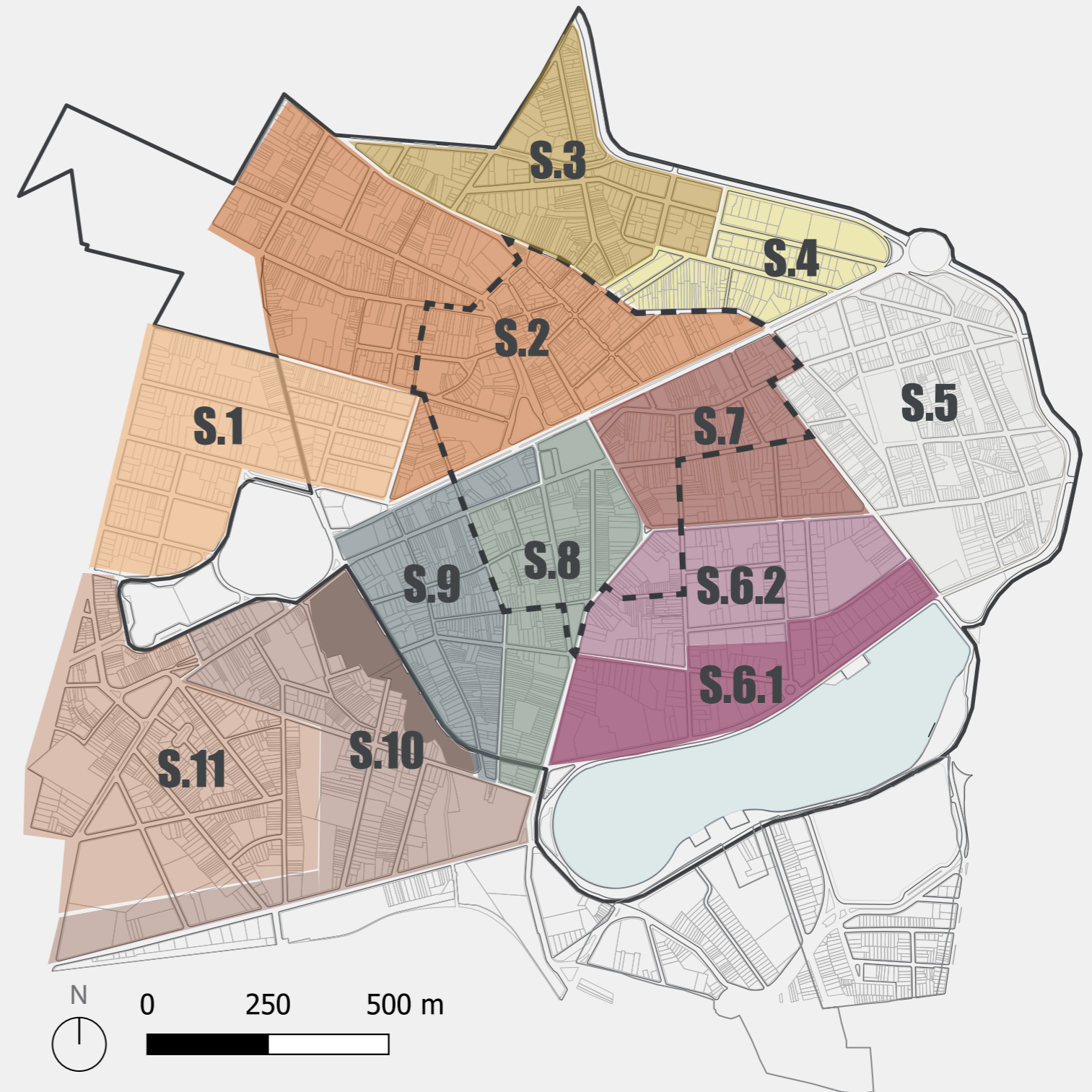
Por meio desse estudo, compreende-se que espacialidades próximas estão sujeitas a dinâmicas distintas do mercado, em que no caso da espacialidade histórica, abriga diferentes relações de consumo e produção. A partir da metodologia adotada por Bernardino (2018), para identificação de submercados na área central de Recife, e adaptando para a realidade de Campina Grande, Bomfim e Anjos (2020) chegam a interpretação inicial de 11 submercados na área central (figura 12).



Os critérios de definição desses submercados levaram em consideração a existência de espacialidades residenciais, padrões de ocupação, diversidade e heterogeneidade das edificações ofertadas para habitação e atuação dos agentes imobiliários no recorte analisado (BOMFIM e ANJOS, 2020).

Essa diferença socioespacial é apontada por Corrêa (2007) como reflexo, meio e condição para o funcionamento e reprodução do capitalismo, o que faz resultar em práticas distintas de produção espacial. Seguindo essa perspectiva, pode-se entender que o espaço visto como mercadoria produz relações distintas nessa área central, marcada pela incidência de diferentes parâmetros urbanísticos e normativas patrimoniais. Desse modo, os imóveis localizados na APR podem ser caracterizados por uma inelasticidade por parte da oferta (LACERDA, 2018), em que possuem restrições quanto às modificações tipológicas do mercado. Já o entorno é marcado pela elasticidade, representando uma maior rentabilidade com o imóvel por meio da verticalização habitacional e suas lógicas produtivas.

Figura 12: Interpretação introdutória dos submercados habitacionais

-  S.1: Tipologia de edificação horizontal (1-2 pav.), unifamiliar, em lotes médios e grandes, com predominância de imóveis próprios.
-  S.2: Tipologia de edificação horizontal (edifícios com 2-3 pav.), multifamiliar, uso misto, em lotes pequenos e muito pequenos, predominância de imóveis alugados.
-  S.3: Tipologia de edificação vertical (edifícios com 6-10 pav.), multifamiliar, uso exclusivo residencial, em lotes médios e grandes, predominância de imóveis próprios.
-  S.4: Tipologia de edificação horizontal (edifícios com 3-4 pav.), multifamiliar, uso misto, em lotes médios e compridos, predominância de imóveis alugados.
-  S.5: Tipologia da edificação horizontal (térrea e 2 pav.), edificações sem recuos e com 1 recuo, uso misto, lotes médios e pequenos, perímetro da Feira Central e região influenciada, com dinâmica semelhante para habitação.
-  S.6.1: Tipologia de edificação vertical (>20 pav.), multifamiliar, uso exclusivo residencial, em lotes médios e grandes, predominância de imóveis próprios.
-  S.6.2: Tipologia de edificação horizontal (1-2 pav.) e vertical (>10 pav.), unifamiliar e multifamiliar, uso exclusivo residencial, em lotes médios e grandes, predominância de imóveis próprios.
-  S.7: Tipologia de edificação horizontal (1-2 pav.), unifamiliar, em lotes pequenos e médios, predominância de imóveis alugados
-  S.8: Tipologias de edificação horizontal (2-3 pav.) e vertical (até 10 pav.), multifamiliar, uso misto e exclusivo residencial, em lotes pequenos e médios, predominância de imóveis alugados.
-  S.9: Tipologias de edificação horizontal (3-4 pav.) e casas térreas coladas no lote, multifamiliar e unifamiliar, uso misto, em lotes pequenos e médio, predominância de imóveis alugados

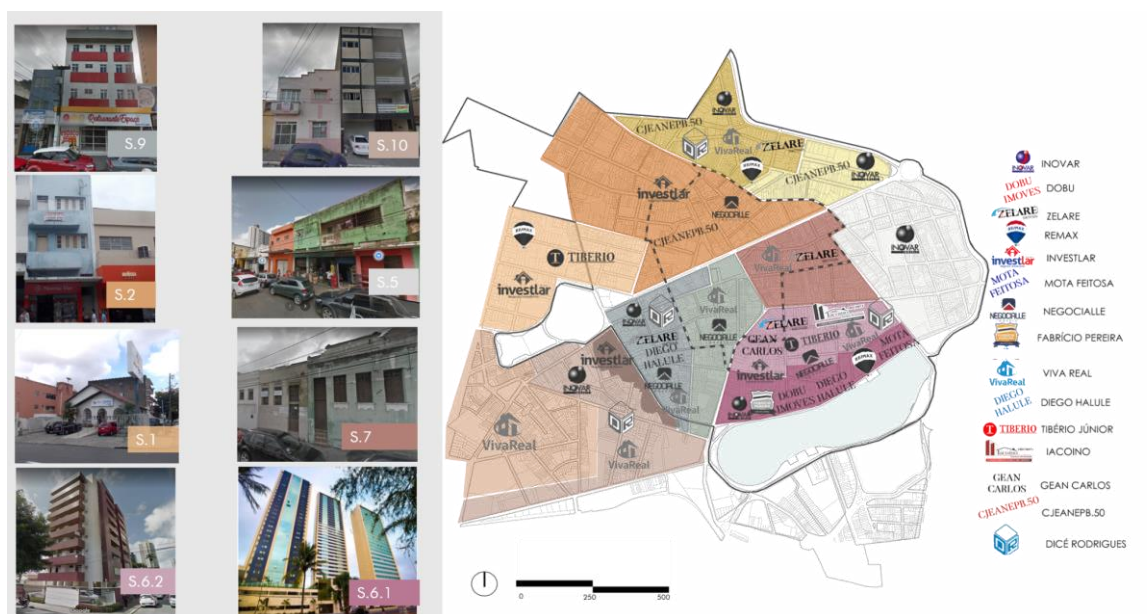


-  S.10: Tipologias de edificação horizontal (3-4 pav.) e casas térreas com 2 e 4 recuos, multifamiliar e unifamiliar, uso misto nas avenidas, lotes médios, equilíbrio entre imóveis próprios e alugados.
-  S.11: Tipologia horizontal (térreo-2 pav.), edificações sem recuos, lotes pequenos e muito pequenos, domínio de habitação, unifamiliar, proximidade com instituições públicas.

Por esse fato, a valorização do solo urbano no entorno do Açude Velho é marcada pela destruição criativa, em que a elasticidade permite a criação de novos produtos e espacialidades (BOMFIM e ANJOS, 2020). Essa intensa valorização conforma a concentração de novas tipologias no submercado 6, no entanto, é evidente perceber a maior consolidação de empreendimentos nos últimos anos na área defronte ao Açude Velho, o que fez as autoras optarem para a compreensão dessa espacialidade em 6.1 e 6.2 (figura 12).

A multiplicidade dessas ações praticadas pelo mercado imobiliário é refletida também no mercado de compra/venda e aluguel para habitação, em que a atuação de promotores imobiliários revela a relação entre oferta e demanda (figura 13). O submercado habitacional 2, por exemplo, pode ser compreendido pela baixa atuação de imobiliárias, em contrapartida, possui uma atuação mais forte do mercado informal para aluguel, onde placas informando número de telefone para contato são presentes nos sobrados históricos do setor comercial (BONFIM e ANJOS, 2020).

Figura 13: Promotores imobiliários atuantes no período 2019- 2020



Fonte: Bomfim e Anjos, 2020. Adaptado pela autora, 2022.

A transição entre comércio e serviço pode ser vista na espacialidade do submercado habitacional 7, em que a oferta para habitação compreende imóveis abandonados. A presença de imóveis em abandono, o número de estacionamentos crescente no submercado 9 e sua aproximação com as dinâmicas do submercado 10, ligadas ao local de eventos Parque do Povo, também é evidente na ocupação dessa espacialidade.

Ainda é importante considerar o mercado de aluguel habitacional nas imediações da feira central (S.5) e no entorno da rodoviária velha (S.4), que são igualmente importantes para a compreensão de diferentes interesses e agentes que atuam nessa área central. Sendo assim, a interpretação por meio de submercados evidencia diferenças espaciais e sociais que marcam essa área central, e compreender cada uma delas mostra-se relevante para o estudo das distintas ações do mercado dentro da espacialidade histórica e entorno.

No entanto, o presente estudo terá como foco a análise dos vetores de transformações e das áreas marcadas pela tendência à permanência das espacialidades históricas. Desse modo, será abordado principalmente o entorno do Açude Velho, considerando as dinâmicas consolidadas do submercado 6, e as permanências históricas que compreendem a APR, possuindo recortes adaptados conforme as análises que serão apresentadas no capítulo seguinte.

03

O CONFLITO DAS PERMANÊNCIAS

A presença de diferentes padrões espaciais é importante para a compreensão das distintas reconfigurações que o espaço urbano vem alcançando nos últimos anos. O entendimento dessa complexidade mostra a sobreposição de estratégias de reprodução do capital, somado com articulações particulares de cada agente (RUFINO, 2013). Seguindo essa lógica, ao interferir na elevação do preço dos terrenos, a valorização da produção imobiliária também afeta o estoque de imóveis construídos da cidade, provocando mudanças em toda a sua organização, seja social ou espacial (RUFINO, 2013). Tendo em vista essa valorização imobiliária em áreas reconhecidas por seu estoque edificado, com espacialidades de importância cultural e social, as normativas e parâmetros do planejamento urbano municipal devem orientar a ocupação nesse território, com o objetivo de conservar as espacialidades existentes.

Na prática, no entanto, as zonas e parâmetros urbanísticos inseridos no planejamento urbano, em muitos casos, reforçam as contradições espaciais que vem se consolidando com as ações do mercado. Em São Paulo, por exemplo, a delimitação de zonas, bens tombados e poligonais de entorno na região do Bexiga, importante área histórica da capital paulista, vem sendo marcada pelas desconexões entre as normativas patrimoniais, planejamento urbano e atuação do mercado imobiliário (TONASSO, 2019).

Ainda nessa perspectiva, a intensificação do potencial construtivo e o adensamento por meio da verticalização reproduz padrões espaciais distintos dos bens protegidos, como ocorre no entorno do Centro Histórico de Recife, que está sendo marcada pela inserção de empreendimentos verticais destinados às classes de rendimento médio e alto, formando novas espacialidades residenciais, que pouco se articulam às antigas (LACERDA; BERNARDINO, 2020).

Dessa maneira, permanecer dentro dessa lógica produtiva do mercado mostra-se como um desafio diante das distintas estratégias de obter lucro nesse solo urbanizado. Conforme Zanchetti (2007), a atividade de planejamento deve partir do reconhecimento de que a cidade é resultado de um longo processo histórico de transformação que deixa suas marcas no território, sendo necessário um planejamento territorial que procure manter um processo de transformação e que não anule a herança passada, mas promova a harmonia cultural e ambiental em sua forma espacial.

Diante do exposto nos capítulos 1 e 2, pode-se perceber que a área central de Campina Grande, mesmo possuindo amparo legislativo, como a delimitação de áreas de preservação patrimonial e gestão de seus bens nas três esferas patrimoniais (tópico 2.2), não possui a permanência da totalidade do seu estoque protegido. As modificações que ocorrem nessa área afetam a dinâmica existente e se insere em uma lógica competitiva do mercado, em que o valor está no quanto se pode edificar e lucrar nessa localização consagrada como ideal dentro do espaço intraurbano.

As competições entre os usos também ditam as permanências, uma vez que permanecer nessa principal centralidade está associado à atividade comercial e de serviços, em que a Conservação Inovadora do imóvel rege as permanências via lógica predominante do mercado. Em contrapartida, parte do estoque habitacional existente nas áreas de concentração comercial e que permanece com sua espacialidade histórica, não estão inseridos na lógica para transação imobiliária de compra e venda. Esses imóveis se tornam caracterizados, em muitos casos, como ambientes degradados e sem interesse para o mercado habitacional, devido ainda não serem atraentes para os usuários solventes, capazes de alavancar processos de renovação urbana e valorização econômica por meio do mercado residencial (ARANTES, 2007).

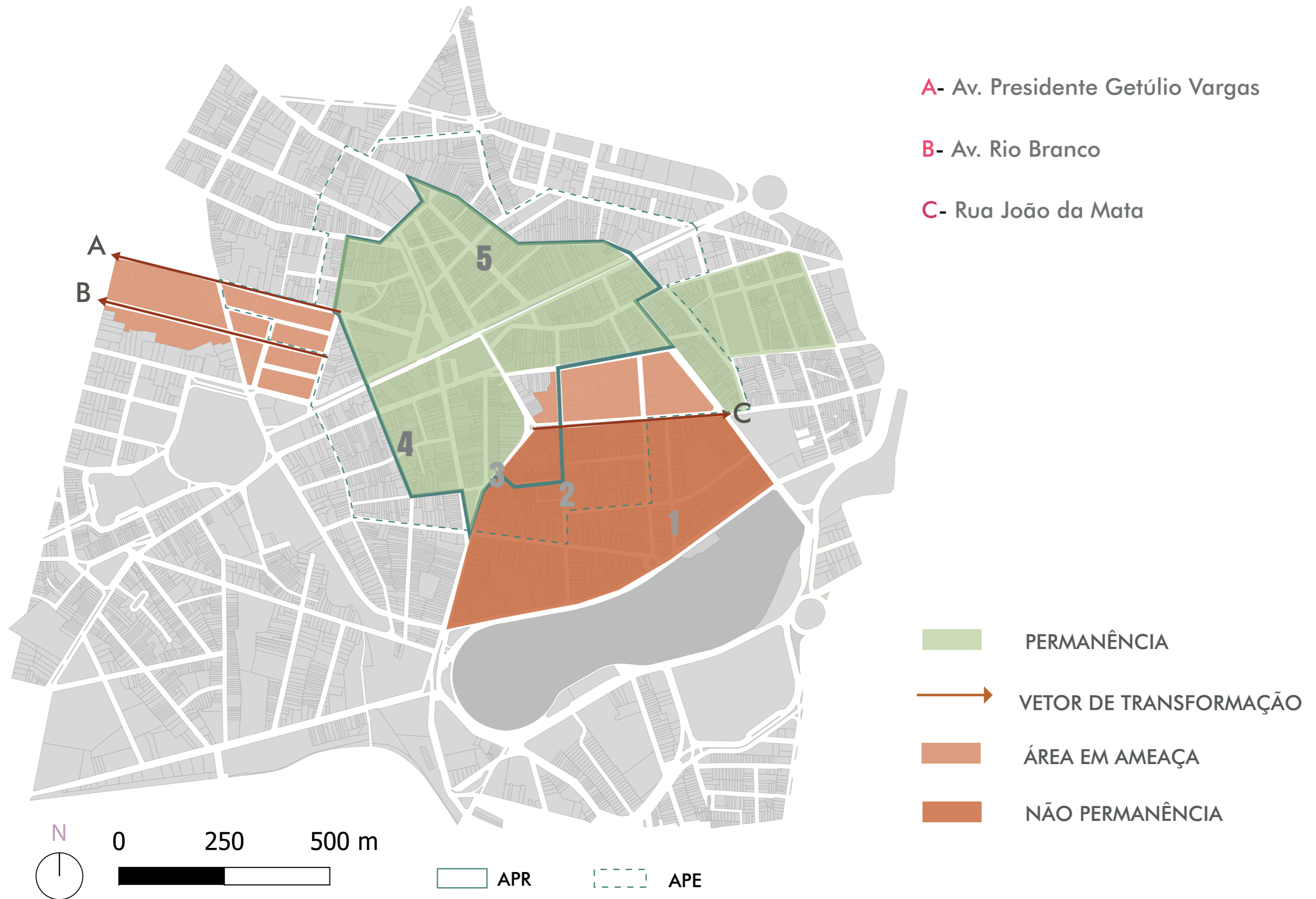
Sendo assim, as novas mercadorias devem estar inseridas dentro do fundamento operante, pois a rentabilidade do imóvel está associada aos critérios globais e mercantis, e cada vez menos locais. Desse modo, as formas de morar vão sendo alteradas para o produto da vez, seja por meio da produção habitacional de grandes apartamentos, em condomínios com tudo incluso, ou por meio da produção de pequenos apartamentos em áreas também valorizadas, que permite a praticidade da vida cotidiana com “o centro a seu redor”³.

Em Campina Grande, a incorporação imobiliária modifica a espacialidade do entorno do CHCG inserindo novas tipologias, que são permitidas pelos parâmetros urbanísticos do marco regulatório municipal, mas que estão em descompasso com o discurso das suas normativas específicas. Já na APR, os parâmetros e normativas patrimoniais mais rígidos promovem maior controle na inserção das novas edificações, promovendo uma permanência no Centro Histórico por meio da inelasticidade do produto (figura 14).

³ Termo utilizado na Propaganda do edifício Roca Home & Business, Torre Forte Construções.

Figura 14: Mapa síntese Conflitos das permanências

CONFLITO DAS PERMANÊNCIAS



No entanto, a permanência não significa a conservação do bem, uma vez que imóveis em estado de deterioração encontram-se presentes dentro dessa área de preservação. Outro fator importante a ser observado é que o uso para o comércio e serviço, em muitos casos, concentram-se apenas em um pavimento, no qual o pavimento superior é ocupado por depósitos, trazendo a subutilização parcial dessas edificações.

Consoante a isso, nas proximidades de regiões com grande densidade e atividade comercial, a presença de lotes que se tornam estacionamentos constitui como ameaça para a permanência da espacialidade histórica, tendo em vista que se apresentam como incógnitas para a inserção de uma nova edificação, que pode ter ou não relação com o estoque da espacialidade histórica protegida.

Em vista do exposto, o centro de Campina Grande pode ser caracterizado pela competição dos usos do solo na APR e pela renovação urbana nas áreas de entorno. À medida em que se aproxima do Açude Velho, as antigas espacialidades em lotes grandes, que abrigavam tipologias soltas nos lotes, são substituídas por empreendimentos verticais. E as residências térreas, em lotes pequenos, em travessas que abrigavam pequenas vilas operárias ao longo do século XX, passam a ser ameaçadas com o avanço dos novos empreendimentos imobiliários, como notado no contraste espacial na Rua João Tavares e os terrenos vazios na Rua Elias Asfora (figura 15).

Figura 15: Espacialidades do mapa Conflito das permanências (figura 14)

CONFLITO DAS PERMANÊNCIAS

1 RUA ELIAS ASFORA



Fonte:
Autoria
própria,
2022

3 RUA VIDAL DE NEGREIROS



Fonte:
Autoria
própria,
2022

2 RUA DR JOÃO TAVARES



Fonte:
Autoria
própria,
2022

4 RUA TIRADENTES



Fonte:
Autoria
própria,
2022

2 RUA DR. JOÃO TAVARES



Fonte:
Autoria
própria,
2022

5 RUA MACIEL PINHEIRO



Fonte:
Autoria
própria,
2022

Ainda dentro dessa lógica mercadológica, pode-se perceber o avanço das transformações espaciais para a área mais próxima da APR, em que processos de modificações vêm se estabelecendo em torno de eixos transformadores, como o caso da Rua João da Mata, Avenida Rio Branco e Avenida Presidente Getúlio Vargas (figura 14). Nessas áreas, o número de terrenos vazios e estacionamentos vem aumentando, e a chegada de um novo estoque produtivo já vem desenhando um contraste com as espacialidades preservadas.

A conquista de novas áreas para a verticalização habitacional ao longo da Avenida Rio Branco e Getúlio Vargas seguem a valorização já existente no bairro da Prata, em que a inserção de edificações verticais vem provocando transformações nas espacialidades existentes. A avenida João da Mata, que já era valorizada em um eixo de produção habitacional vertical antes de 2005, vem apresentando aumento no número de imóveis abandonados e terrenos vazios, o que pode representar processos para a chegada de um ciclo imobiliário seguinte.

Em vista do exposto, a compreensão desses conflitos na área central de Campina Grande será abordada mais especificamente nos tópicos seguintes. No item 3.1, será analisado o estoque que tende a permanecer dentro da área em estudo, observando mais especificamente suas peculiaridades e desafios nessa última década. Após isso, o trabalho centra-se na compreensão da produção vertical produzida pelo mercado de habitação a partir dos anos 2000 na área central, buscando entender suas características edilícias e mercadológicas.

Seguindo essa perspectiva, devido às ações produtivas que vêm ocorrendo, essas análises corroboram para a compreensão das espacialidades que tendem a não permanecer no Centro de Campina Grande, tópico 3.3. Nesse último tópico, será elencado os fatores que fortalecem a destruição aniquiladora no entorno do CHCG, apresenta as transformações no entorno e elenca alternativas para o planejamento urbano dessa área central.

3.1 | O Velho Centro: As permanências na Área Central

Para o entendimento da complexidade das permanências, dentro desse recorte, foram elencadas características em comum das espacialidades inseridas nesse perímetro e que sofreram poucas transformações na última década. Pelos estudos apresentados, uma área com tendência a permanência no CHCG pode ser caracterizada por lotes pequenos e alongados, em áreas com parâmetros e normativas específicas e com o uso predominante de comércio e serviço.

Essa área que tende a permanecer também é definida pela baixa atuação de imobiliárias e incorporadoras, com dificuldade para legalização do imóvel, devidos aos entraves para a entrada dessas edificações no mercado formal de compra e venda, o que acarreta na predominância do mercado de aluguel nos anúncios locais.

A presença de lotes médios e grandes já se anunciam como ameaças à permanência do imóvel nessa localidade (anexo 01), em que esses lotes maiores passam a abrigar estacionamentos/garagens ou sofreram transformações. Ao analisar a área de estudo, por meio de registros do google street view nos últimos 10 anos, os lotes que sofreram alterações estão concentrados predominantemente em lotes maiores ou menores, porém de esquina.


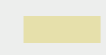
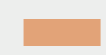

Sendo assim, a espacialização da área de permanência está relacionada com as ações do mercado, o que fortalece a importância da demarcação dos submercados para o entendimento e compreensão das demandas dentro da APR. Essas transformações não são unicamente ligadas à espacialidade, mas a um conjunto de características que fortalecem ou não o potencial de transformação do lote.

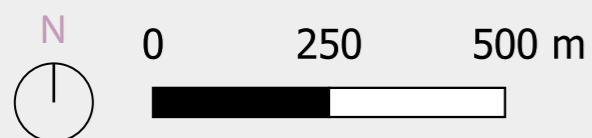
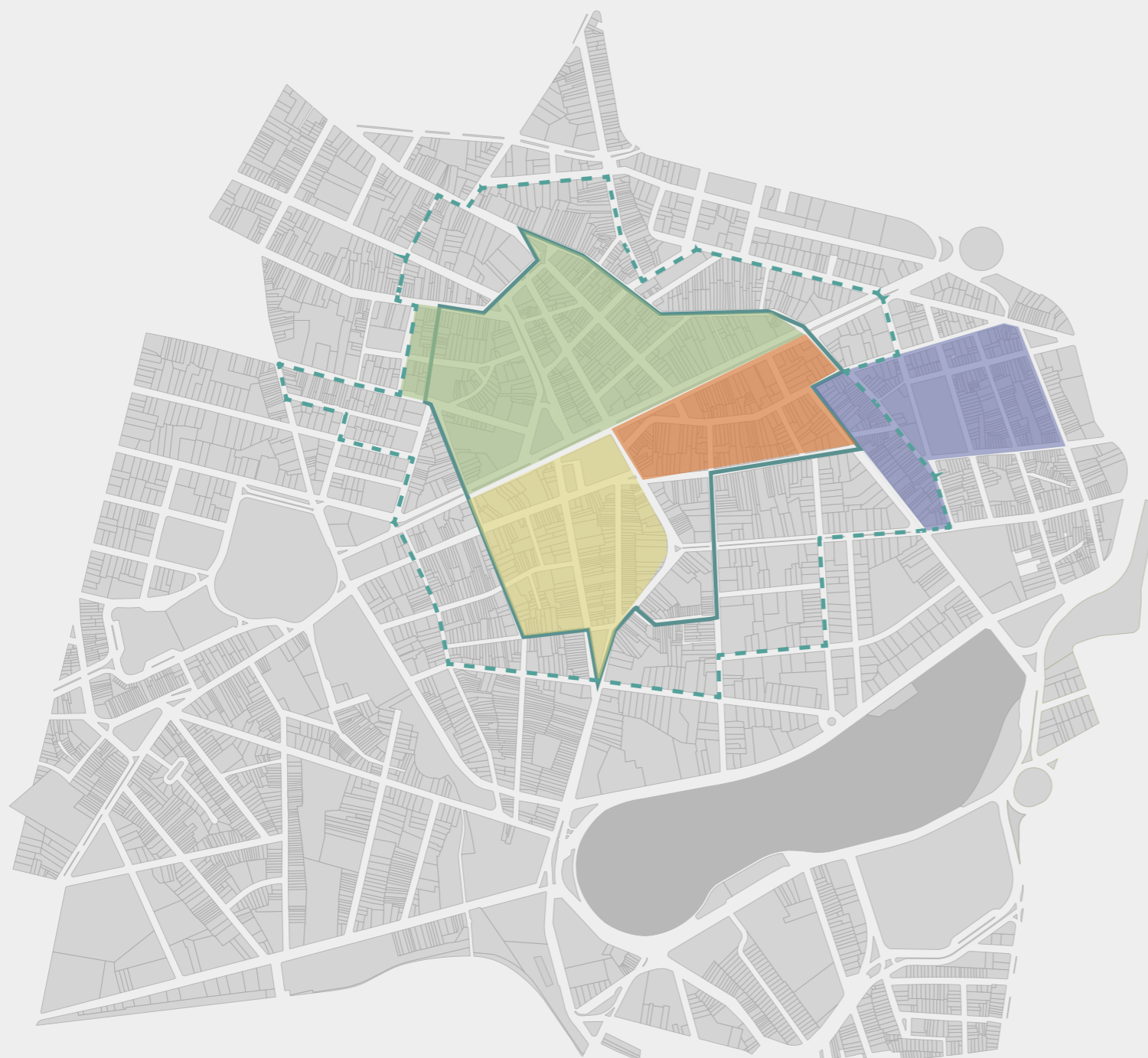
É analisando a pluralidade da problemática de permanecer com o imóvel edificado nessa área, que a análise da permanência espacial histórica precisa ser entendida a partir das suas complexidades, sendo neste estudo a área de permanência dividida em quatro (figura 16). Essa análise, ajuda a compreender que mesmo sendo marcada por um predomínio maior de permanências, as transformações ainda são passíveis de ocorrer nessa área e acontecem de formas distintas, a depender das relações morfológicas, uso predominante e ações do mercado.

Figura 16: Delimitação e caracterização da Área de Permanência

ÁREA DE PERMANÊNCIA

1. LOTES PEQUENOS E LONGADOS
2. PARÂMETROS E NORMATIVAS ESPECÍFICAS
3. MARCADA PELO USO DE COMÉRCIO E SERVIÇO
4. BAIXA ATUAÇÃO DE IMOBILIÁRIAS E INCORPORADORAS
5. PREDOMINÂNCIA DO MERCADO DE ALUGUEL

-  PERMANÊNCIA CARACTERIZADA PELA PRESENÇA DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS, SOBRADOS COM PAVIMENTO SUPERIOR SUBUTILIZADOS, MENOR ATUAÇÃO DE IMOBILIÁRIAS/INCORPORADORAS NO MERCADO HABITACIONAL E PREDOMINÂNCIA DO MERCADO DE ALUGUEL
-  MERCADO HABITACIONAL VALORIZADO NO PRIMEIRO CICLO DE PRODUÇÃO VERTICAL NA ÁREA CENTRAL, PRESENÇA DE EDIFICAÇÕES MISTAS, CONFLITO ENTRE AS CASAS TÉRREAS HISTÓRICAS E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA A TRANSFORMAÇÃO
-  PERMANÊNCIA DO USO DE SERVIÇOS, CONSERVAÇÃO INOVADORA DO IMÓVEL PARA ABRIGAR CLÍNICAS E SERVIÇOS DE SAÚDE. PRESENÇA DE IMÓVEIS HABITACIONAIS DEGRADADOS, TRANSFORMAÇÕES NOS ÚLTIMOS 10 ANOS POR MEIO DE DEMOLIÇÕES, ABRIGANDO ATUALMENTE ESTACIONAMENTOS.
-  PERMANÊNCIA NO PERÍMETRO DA FEIRA CENTRAL, REGISTRADA COMO PATRIMÔNIO CULTURAL, PELO IPHAN. AS DINÂMICAS SÃO DISTINTAS DAS QUE OCORREM NA APR, MAS É MARCADA PELA PERMANÊNCIA DE SEUS IMÓVEIS, MAS COM BAIXA CONSERVAÇÃO.



A prevalência do uso comercial, maior preservação municipal e a baixa atuação de imobiliárias no setor habitacional são características fortes da área de permanência verde. Essas ações já se distinguem em parte do que acontece na área de permanência amarela, em que um estoque residencial de casas térreas sem recuos, em lotes pequenos e alongados, competem espaço com lotes médios de esquina e palacetes que se tornaram áreas de estacionamento em suas quadras vizinhas, localizadas na APE.

Na área de permanência amarela a relação morfológica já se apresenta forte para a transformação da espacialidade, haja visto o potencial da espacialidade para abrigar mudanças que agregam valor ao imóvel. Exemplo disso são as mudanças ocorridas na Rua Frei Caneca, localizada no entorno imediato dessa área, que já vem modificando a espacialidade com novos empreendimentos, que estão de acordo com os parâmetros e normativas locais (figura 17). Esse exemplo da Rua Frei Caneca nos ajuda a compreender transformações passíveis de ocorrerem nesse entorno, mesmo não sendo marcada pela massiva presença das características de uma área em transformação.

RUA FREI CANECA

2011



Fonte: Street View

2017



Fonte: Street View

2022



Fonte: Autoria própria, 2022

2011



Fonte: Street View

2022



Fonte: Autoria própria, 2022

Na área de permanência amarela, ainda é válido considerar a atuação de empresas imobiliárias que acentua as tensões entre permanências e transformações, seja para abrigar uma nova tipologia ou um novo uso (figura 18). Desse modo, é importante considerar a resistência de permanências por meio da conservação inovadora, em que edificações comerciais e de serviços incorporam o valor histórico como parte do seu empreendimento. Outro fator recorrente nesse setor é a presença de uso misto com habitação, no qual edificações de 2 e 3 pavimentos possuem um térreo comercial e apartamentos nos pavimentos superiores. (BOMFIM e ANJOS, 2020).

Na área de permanência verde, o eixo concentrador da Área de Preservação 1 mostra-se com um estoque predominantemente comercial, em que as suas edificações se mantêm ao longo dessa última década analisada. No entanto, dentro dessa área de permanência a região que abrigava fábricas e galpões industriais se constituem como espacialidades predominantemente vazias, como o caso da Rua Félix Araújo (figura 18).

Figura 18: Espacialidades na área de permanência amarela e verde, conforme legenda da Figura 16

2011

2022

Rua Ireneu Joffily

Fonte: Street View, 2011



Fonte: Autoria Própria, 2022

Rua Tiradentes

Fonte: Street View, 2011



Fonte: Autoria Própria, 2022

Rua Maciel Pinheiro

Fonte: Street View, 2011



Fonte: Autoria Própria, 2022

Rua Félix Araújo

Fonte: Street View, 2011



Fonte: Autoria Própria, 2022

Compreendendo ainda essas diferenças no mapa das permanências, a área de permanência laranja é marcada pela baixa presença de habitação. A ocupação por meio do uso de serviços é intensa, e a conservação inovadora para a permanência dos imóveis é o meio predominante para a continuação das espacialidades históricas.

No entanto, a relação que traz a permanência de chalés e palacetes por meio de clínicas de saúde/similares, vem provocando o aumento de demolições em lotes médios e com tipologias tradicionais, abrigando, atualmente, estacionamentos (figura 19). Por meio das análises no street view, comparando os anos de 2011 e 2019, os imóveis em lotes pequenos/médios, ocupados por residências sem recuos, são os que sofreram alterações ou estão em atual estado de abandono. Em contrapartida, lotes maiores abrigam as permanências por meio do uso não residencial, em sua maior parte.

Nessa área laranja, também é importante destacar a importância da localização para o uso, uma vez que as ruas que formam eixos com concentração maior de comércio/serviços tendem a permanecer com suas espacialidades. Já as ruas laterais, tendem a ter maiores modificações e passam a abrigar maior quantidade de estacionamentos, como é o caso das transformações nas Ruas Bento Viana e Pedro Américo, e as permanências na Rua Afonso Campos (figura 19).

Na área de permanência azul foi delimitado o perímetro da Feira Central, registrada como Patrimônio Cultural pelo IPHAN (2018). A área é marcada pela forte presença do mercado popular e as dinâmicas são distintas das áreas já apresentadas (figura 19). As peculiaridades da preservação cultural devem ser analisadas por meio de mais variáveis e requer estudos aprofundados para esse recorte, no entanto, é notável considerar a permanência de seus imóveis, mesmo com baixa conservação. A presença do imóvel cadastrado pelo IPHAEP em ruína, o antigo cassino El Dourado, é um caso emblemático tendo em vista a relevância do acervo material histórico existente dentro do perímetro da Feira Central. As dinâmicas habitacionais nessa região também são pouco compreendidas e analisar o estoque edificado na Feira Central requer o reconhecimento da diversidade construtiva e social a ser salvaguardado.

//

O valor cultural não é inerente a matéria, ele se manifesta pelas relações sociais que se estabelecem com os bens e possui várias camadas de significado, compondo assim a

//

natureza social do patrimônio. (TONASSO, 2019, p.173)

Figura 19: Espacialidades na área de permanência laranja e azul, conforme legenda da Figura 16

2011

ATUAL

Rua Afonso Campos

Fonte: Street View



Fonte: Autoria Própria, 2022

Rua Pedro Américo

Fonte: Street View



Fonte: Street View, 2019

Rua João Lourenço Porto

Fonte: Street View



Fonte: Autoria Própria, 2022

Rua Doutor Carlos Agra

Fonte: Street View



Fonte: Street View, 2019

Rua Manoel P. de Araújo

Fonte: Street View



Fonte: Street View, 2019

Em meio às análises espaciais foi percebido processos que vêm se consolidando nos últimos anos, onde transformações são passíveis de acontecerem, provocando a modificação da espacialidade e consecutivamente, do seu entorno. Essas áreas foram classificadas no mapa síntese como áreas em ameaça, e podem ser compreendidas a partir do conceito de tipologia situacional, em que se verifica a importância de algumas ruas e avenidas como vetores de valorização do mercado.

Maciel (2020), ao estudar as “Situações” no Centro Histórico de Recife nota a relação entre as características do imóvel, do logradouro e das práticas mercadológicas atuantes, o que para o autor, reforça também o papel do poder público como um dos agentes articuladores para a promoção de “Situações”. Esse estudo revela os reflexos das políticas e benefícios públicos realizados em diferentes porções da área central ao longo das décadas, produzindo ações diferenciadas dentro dessa região, o que resultou na apropriação atual do mercado, em certas áreas pela inovação e empreendedorismo, e em outras o abandono.

Nessa perspectiva, ruas como a João da Mata, na área central de Campina Grande, possuem características desse processo. Com grande importância ao longo da formação da cidade, a Rua João da Mata durante os períodos das reformas urbanísticas no século XX foi palco para o incentivo à habitação de alta renda. Somada às características edilícias e morfológicas que favorecem a inovação do mercado, essa espacialidade continua sendo valorizada e visada pelas ações do mercado. Parte da rua está compreendida na APR e outra parte, majoritária, na APE, o que corroborou para as diferentes ações do mercado a partir da delimitação das poligonais de preservação. No entanto, analisando essa espacialidade ao longo dos últimos anos, percebe-se que as transformações nessa área já vêm avançando para as quadras protegidas pela APR (figura 20).

Figura 20: Modificações ao longo da Rua João da Mata



Fonte: Formatação própria, 2022.

Os vetores de valorização, Avenida Presidente Getúlio Vargas e Rio Branco, estão localizados na área de valorização para serviços de saúde, característica do Bairro da Prata. Nas análises do censo 2000-2010, essa área não apresentava transformações como as áreas próximas ao açude, mesmo possuindo morfologia semelhante, com espacialidade marcada por casas soltas no lote, em que além da presença de clínicas também apresentava uma notável permanência residencial.

No entanto, dentro da dinâmica imobiliária existente na área central da cidade é importante considerar a atividade hoteleira e de aluguel por temporada, que já movimentava um mercado local de pousadas e hotéis. Contudo, a construção de grandes empreendimentos e a chegada de redes nacionais de hotelaria vem se evidenciando na recente dinâmica do espaço intraurbano de Campina Grande (REGES et al, 2021).

Na borda da cidade, a rede de Hotel Slaviero aproxima-se dos já consolidados no mercado local, Hotel Village e Garden Hotel. No centro da cidade, tem-se como destaque a aquisição do Marc Center Hotel pela empresa IBIS, situada a Avenida Presidente Getúlio Vargas, e nesse mesmo trecho, a construção do completo City Mix, da

rede de Hotéis Intercity, na Avenida Rio Branco, que se estende até a Avenida Presidente Getúlio Vargas (figura 21)

Somado a isso, o caso da produção imobiliária ao longo da Avenida Rio Branco passa por processos de alteração que já vem ocorrendo nas espacialidades do Bairro da Prata, com a transformação do uso residencial em serviços de saúde. Porém, é notório considerar que o trecho da Avenida Rio Branco, dentro do perímetro de estudo, durante o final da década 2000, e início da década seguinte, possui construções paralisadas, ambas de edifícios verticais habitacionais, como é o caso do empreendimento habitacional Brooklin e Edifício Maria Lourdes Agra, esse último com Licença de Construção de 2009, atualização de projeto em 2013, e em construção até hoje.

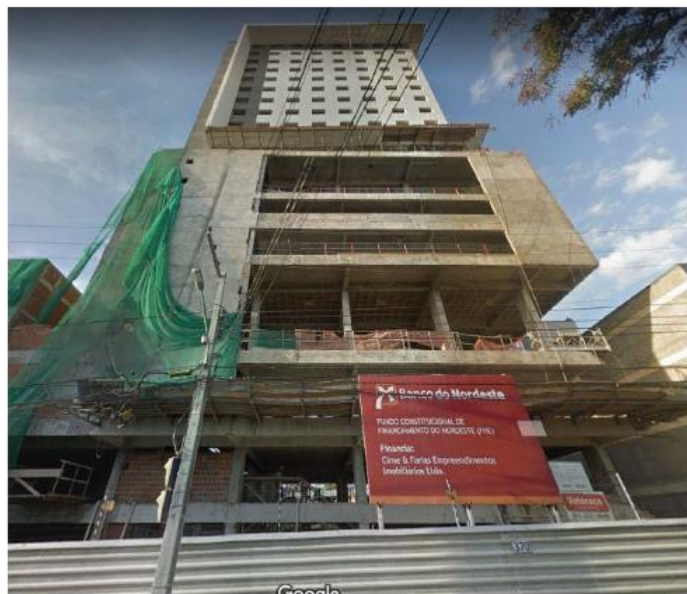
Nessa mesma área, os agentes dessa nova produção não atuam de forma isolada, como é o caso do edifício Brooklin e City Mix, que pertencem ao mesmo grupo empresarial, Cirne Empreendimentos, como identificado nos anúncios registrados no Street View (figura 21).

A localização do empreendimento City Mix, apesar de não estar inserida no perímetro da APE do Centro Histórico, é entorno imediato do bem tombado, imóvel que atualmente abriga a sede da Prefeitura Municipal. O processo de modificação dessa espacialidade, a partir da inserção desse empreendimento, é destoante de todo seu entorno, seja na Avenida Rio Branco ou Getúlio Vargas, em que o porte imperioso da construção é reforçado pela quantidade de lotes que foram lembrados (figura 21).

Figura 21: Modificações na Avenida Rio Branco e Presidente Getúlio Vargas

Avenida Rio Branco

2017

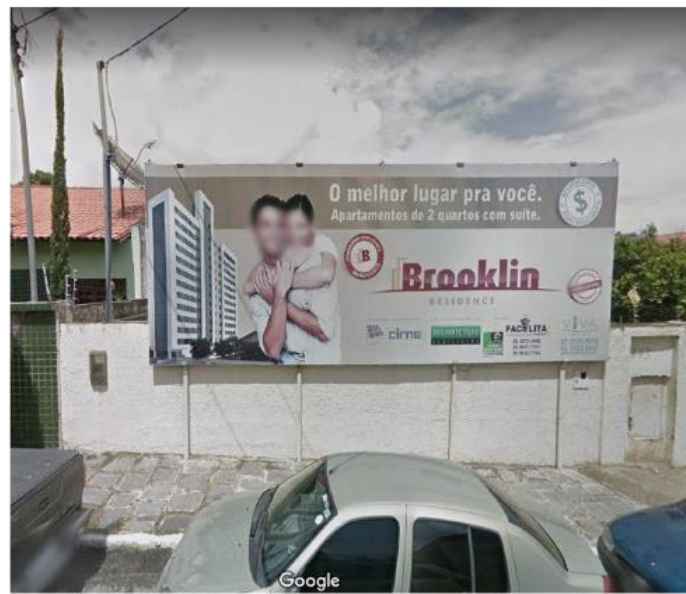


Fonte: Street View, 2017

City Mix: Anúncio do financiamento para a Empresa Cinze e Farias Empreendimentos Imobiliários

Avenida Rio Branco

2015



Fonte: Street View, 2015

Anúncio Residencial Brooklin: Empresa Cinze Empreendimentos Imobiliários

Avenida Rio Branco

2021



Fonte: Autoria Própria, 2021

Avenida Rio Branco

2022



Fonte: Autoria Própria, 2022

Avenida Presidente Getúlio Vargas

2021



Fonte: Autoria Própria, 2021



Fonte: Base Cartográfica SERRANI, 2011. Formatação própria

Nessa perspectiva, os desafios para a permanência das espacialidades históricas são evidentes na área central de Campina Grande. Por um lado, a presença predominante do uso comercial e serviço proporciona dificuldades para a permanência histórica, uma vez que a atividade urbana nessa área central está associada aos horários comerciais, e nos períodos de sua desativação a problemática do esvaziamento é acentuada. Em contrapartida, a valorização imobiliária no entorno do CHCG vem ganhando novos contornos e avançando para novas frentes imobiliárias, que entram em conflito com as áreas protegidas.

Dentro desse contexto, é evidente notar a demanda por soluções quanto à atuação do mercado imobiliário no Centro Histórico. Uma dessas necessidades é habitação nas áreas protegidas, em que se deve inserir nessas espacialidades as diretrizes do planejamento urbano. A Declaração de Amsterdã (1975) já promulgava a necessidade da reabilitação das áreas históricas, cuja prática poderia atenuar o deslocamento da população de baixa renda para as áreas periféricas, consistindo essa prática em um benefício social.

As principais dificuldades para o uso habitacional na área de permanência do CHCG são a falta de incentivos para o acesso à moradia. O elevado valor do metro quadro reforça a Divisão Econômica e Social do Espacial (DESE), em que os indivíduos de baixo poder aquisitivo ocupam as áreas mais periféricas da cidade e a classe social mais rica ocupa os melhores terrenos dentro dessa lógica mercadológica. Com os problemas espaciais evidentes na cidade de Campina Grande, como mostrado no tópico 2.1, o incentivo para o uso habitacional na área central deve ser reinventado por meio de um controle econômico indireto.

O controle econômico indireto consiste na gestão das condições gerais que condicionam a produção, como a redução de taxas e impostos, melhores condições de financiamento e vantagens construtivas/edilícias (JARAMILLO, 1982 APUD OLIVEIRA E RUFINO, 2021). Seria a atuação no controle econômico indireto que poderia modificar as condições do mercado, “desmercantilizando” essa produção, atribuindo o valor de uso do imóvel ao invés da predominância do valor de troca. Sendo assim, para que exista a real permanência cultural, atribuição da função social da propriedade urbana e o direito à moradia, a habitação nessa área central deve ser repensada e reinventada.

Desse modo, a presença de programas, incentivos fiscais, financiamentos e aluguel social, mostram-se como alternativas para a prevalência do valor de uso do imóvel, e também como meio para atrair uma demanda que não se faz presente quando somente o mercado é o agente da produção habitacional.

A implantação dos instrumentos urbanísticos propostos pelo Estatuto da Cidade (2001) é uma alternativa que pode ser utilizada para estabelecer a função social. Como exemplo disso, têm-se o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), que impõe a obrigatoriedade dos proprietários de terrenos ociosos em parcelar, edificar ou utilizar o imóvel em um determinado período de tempo, utilizando em conjunto a essa obrigação outras ações, como o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública (BRAJATO e DENALDI, 2019).

Como instrumento que exerce função jurídica e urbanística, o PEUC pode promover ocupação de zonas e áreas da cidade dotadas de infraestrutura, diminuindo ações especulativas do mercado imobiliário (BRAJATO e DENALDI, 2019). No entanto, na prática isso não vem acontecendo de forma tão efetiva. Um desses motivos diz respeito a não regulamentação do instrumento por legislação específica posterior, uma vez que, embora estejam citados em alguns Planos Diretores, os mesmos não são autoaplicáveis (BRAJATO e DENALDI, 2019). Outro motivo é o fato da função social não ser específica nessas regulações, em que não é determinado parâmetros de ocupação ou uso do solo direcionado para essa função social, uma vez que induzir a ocupação de qualquer uso ou ocupação não necessariamente estaria promovendo a função social e o direito à moradia (*op.cit*).

Estudando a implementação do PEUC na cidade de São Paulo, Costa e Santoro (2019) afirmam que dos 709 imóveis notificados por estarem não utilizados, 645 desses estavam localizados nos distritos centrais, revelando a problemática do esvaziamento nessas áreas. Uma alternativa de gestão implementada pela capital paulista foi a criação da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade- CEPEUC- com o objetivo principal de combater a ociosidade imobiliária (*op.cit*).

No entanto, apesar desses avanços, outros instrumentos de arrecadação são necessários para a efetivação dessa função social. A delimitação de área mínima nas novas unidades habitacionais, produzidas pelo Mercado Imobiliário, também não foi o suficiente para promover uma diversidade maior de renda, haja visto o crescente número

de apartamento do tipo “studio” com altos valores do metro quadrado nos eixos de valorização da cidade (VANNUCHI,2020).

Contudo, uma alternativa que soma utilização de edificações subutilizadas com promoção de habitação é o aluguel social. Utilizar a locação social como política pública tem-se mostrado como alternativa plausível, ganhando palco em discussões e fóruns nacionais e internacionais. Essa aplicação vem se mostrando como meio para que indivíduos de baixa renda acessem áreas dotadas de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, ao contrário das políticas de aquisição da casa própria, que em sua maioria centra-se na ocupação das bordas da cidade (FIX, 2011).

Como exemplo de aplicação têm-se a política habitacional e social introduzida na cidade de Tlajomulco de Zúñiga (México), com gestão entre 2018-2021 (FARIAS, 2020). O programa chamado “*Renta Tu Casa*” teve o objetivo de promover o acesso a edificações vazias para famílias que, vítimas de violência doméstica, desabrigados e em condições de vulnerabilidade econômica, não possuem condição de custear a habitação no valor praticado pelo mercado (FARIAS,2020).

Ao mesmo tempo, essa atuação do Estado promove uma certeza jurídica e financeira para os proprietários desses imóveis não utilizados ou subutilizados, por meio do pagamento do aluguel antecipado e preservação do imóvel, um dos requisitos estabelecidos para a permanência do inquilino na edificação (*op.cit*).

De modo semelhante, o Programa Renda Segura, em Lisboa, também promove o acesso à moradia de aluguel a preços abaixo dos praticados pelo mercado, para indivíduos selecionados nos programas sociais do município. Esse programa promove o que é chamado, pela Legislação do local, de arrendamento acessível, em que é estabelecido preços-base a serem praticados de acordo com as diferentes tipologias ofertadas (LISBOA, 2020).

Desse modo, pode-se perceber que para a prevalência da permanência histórica nas áreas centrais deve-se pensar além de parâmetros, zoneamento e normativas adequadas. Para a concretização e solução dessa problemática, deve-se incorporar os bens imobiliários protegidos na dinâmica cotidiana da cidade, transformando-os em solução para problemas urbanos, como em moradia digna para indivíduos de baixa renda e na promoção de soluções no campo da educação, saúde e equipamentos sociais acessíveis para a população.

Diferentemente, a habitação produzida unicamente pelo mercado imobiliário provoca mudanças nas áreas valorizadas e trazem um novo estoque produtivo para a espacialidade histórica, como será tratado no próximo tópico.

3.2| A moradia via mercado: Os ciclos produtivos do mercado imobiliário residencial na área central de Campina Grande

Analisar o conflito das permanências espaciais vai além da temática histórica e cultural, para o entendimento dessa problemática deve-se ter em vista os processos que ocorrem no espaço intraurbano, sua regulação urbanística e a complexidade da lógica produtiva do mercado. Conforme Botelho (2007), na medida em que a cidade se torna um negócio para o capital, as leis operantes do mercado passam a estabelecer as regras de ordenamento da ocupação socioespacial, chegando na mercantilização dos lugares. Segundo o autor (*op.cit*), esse fato é reforçado a partir da transferência da responsabilidade de provisão e financiamento habitacional do estado para o mercado, o que estabelece uma hierarquia dos preços de acesso à terra urbana e à moradia.

Essa produção é reforçada também pelas estratégias do mercado imobiliário, em que a obsolescência programada encurta o ciclo de vida de seus produtos e dita novas tendências para a oferta e demanda. As novas necessidades são apresentadas como essenciais para o seu público consumidor, e formam um movimento constante de realocação, destruição e reconstrução do espaço (BOTELHO, 2007). A renovação urbana surge também como meio de valorização das espacialidades existentes, cujo intuito é comercializá-las como novos produtos no meio urbano (LACERDA e BERNARDINO, 2020).

A importância da localização nessa lógica produtiva garante ainda a obtenção de sobrelucros, ampliando o ganho da transação, e nesse sentido, a incorporação imobiliária vem definindo novos padrões para moradia (RUFINO, 2012). A partir disso, deve-se entender que o incorporador se constitui como um agente que consegue controlar tanto condições espaciais quanto financeiras, atuando em 3 vértices do mercado: o de Terra, Construção e Crédito (RUFINO, 2021).

Como exemplo das ações deste agente, os estudos na área entorno do Centro Histórico da cidade de Recife revela que a renovação urbana nessa localidade vem se consolidando com edifícios multifamiliares de 20 a 47 pavimentos, resultando na homogeneização dos novos empreendimentos produzidos e transacionadas nesse mercado (LACERDA e BERNARDINO, 2020).

Como reforço das ações do mercado imobiliário nas áreas consolidadas por infraestrutura e equipamentos urbanos, Bernardino (2018) aponta para o surgimento do imaginário social das áreas centrais como área habitacional ideal para a classe média e alta nas últimas décadas. Esse fato é reforçado pela publicidade dos novos empreendimentos, que evidenciam a diminuição de deslocamentos rotineiros e a proximidade com os principais serviços da cidade (BERNARDINO, 2018).

Consoante a isso, em Campina Grande as edificações multifamiliares instaladas em sua área central são concentradas para a população de alto padrão, inseridas em locais reconhecidos como privilegiados e dotados de infraestrutura (SANTOS, 2018). Essa concentração e aceitação do mercado para a reprodução nessa espacialidade é reforçada pelo simbolismo na área entorno do Açude Velho, que se constitui como socialmente aceita.

Essa formação do pensamento social contribui para que a demanda passe a aderir e idealizar mais facilmente os novos modelos das mercadorias ofertados, fomentando a produção verticalizada na área central e em seu entorno (SILVA e RAMALHO, 2020). A partir disso, pode-se compreender que para entender a dinâmica imobiliária habitacional na área central de Campina Grande deve-se buscar analisar a produção verticalizada estabelecida nas últimas duas décadas, pois as modificações ofertadas pelo mercado provocam alterações e transformações sociais, espaciais e tipológicas, afetando a permanência das espacialidades existentes.

Sendo assim, a partir dos resultados obtidos com a pesquisa acerca dos produtos imobiliários verticais habitacionais, foi possível compreender a espacialização da verticalização na área central, buscando evidenciar sua concentração e lógica de produção a partir dos anos 2000 (Figura 22).

Para a coleta de dados dos edifícios verticais habitacionais foram mapeados os imóveis com mais de 5 pavimentos, levando em consideração a obrigatoriedade do uso de elevador, mesmo critério utilizado por Somekh (2014) nos estudos da verticalização em São Paulo. Também foi elencado como critério inclusivo possuir Licenças de Construção a partir dos anos 2000 e o acesso ao Processo físico da Licença de Construção/Habite-se junto ao Arquivo Municipal. As variáveis consideradas para análise dos empreendimentos podem ser vistas nos anexos, por meio da ficha individual de cada empreendimento analisado.

Pelas análises, entende-se que os edifícios produzidos possuem uma tendência à conformação de aglomerados, em que a valorização do solo para a verticalização não se constitui de maneira isolada (figura 22). Ela se dá tanto a partir de fatores locacionais, como a valorização da área do Açude Velho com maior e melhor oferta de infraestrutura e equipamentos públicos, como também por fatores normativos, uma vez que na mesma não se dá a incidência dos parâmetros mais restritivos da Área de Preservação Rigorosa (APR).

Assim como analisado por SOMEKH (2014) e por Hoyler (2016) nos estudos da produção verticalizada pelas Incorporadoras na metrópole Paulista, pode-se perceber que o período de produção dos edifícios identificados no levantamento possui relação com a política macroeconômica nacional, assim como com os estudos de mercado, em que existe um destino/demanda para essa nova mercadoria.

Assim sendo, compreende-se que a produção imobiliária residencial na área central de Campina Grande não ocorre de forma isolada, mas sim a partir de ciclos imobiliários. Esses ciclos estão relacionados com a conjuntura econômica nacional, fatores legislativos locais e também com características do produto a ser comercializado, como a presença/ausência de áreas de lazer, dimensão do lote ocupado, quantidade de pavimentos, área das unidades habitacionais e atuação dos agentes produtores.

Figura 22: Os produtos imobiliários verticais residenciais na área central de Campina Grande, 2000-2020

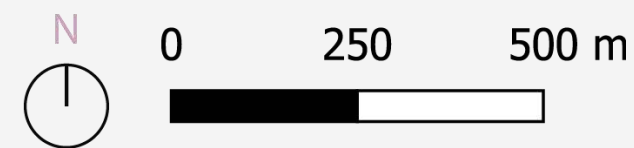
VERTICALIZAÇÃO HABITACIONAL

- Edifícios Verticais Habitacionais (com mais de 5 pavimentos)
- Edifícios Verticais Habitacionais (com mais de 5 pavimentos) analisados



NOME DOS EMPREENDIMENTOS

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1- Edifício Maria de Lourdes Agra | 10- Exclusive Home |
| 2- Palazzo Dão Silveira | 11- Mona Lisa Residence |
| 3- Residencial People Park | 12- Cristiano Lauritzen Residence |
| 4- Residencial Golden Mansion | 13- Solar das Acácias |
| 5- Residencial Abílio Aleixo | 14- Solar Nobre Residence |
| 6- Roca Home & Business | 15- Solar da Serra |
| 7- Condomínio Moysés Rizel | 16- Francisco Pinto Residence |
| 8- Antônio Telha Residence | 17- Mundo Plaza Residencial |
| 9- Não Identificado | 18- Solar Veronese |



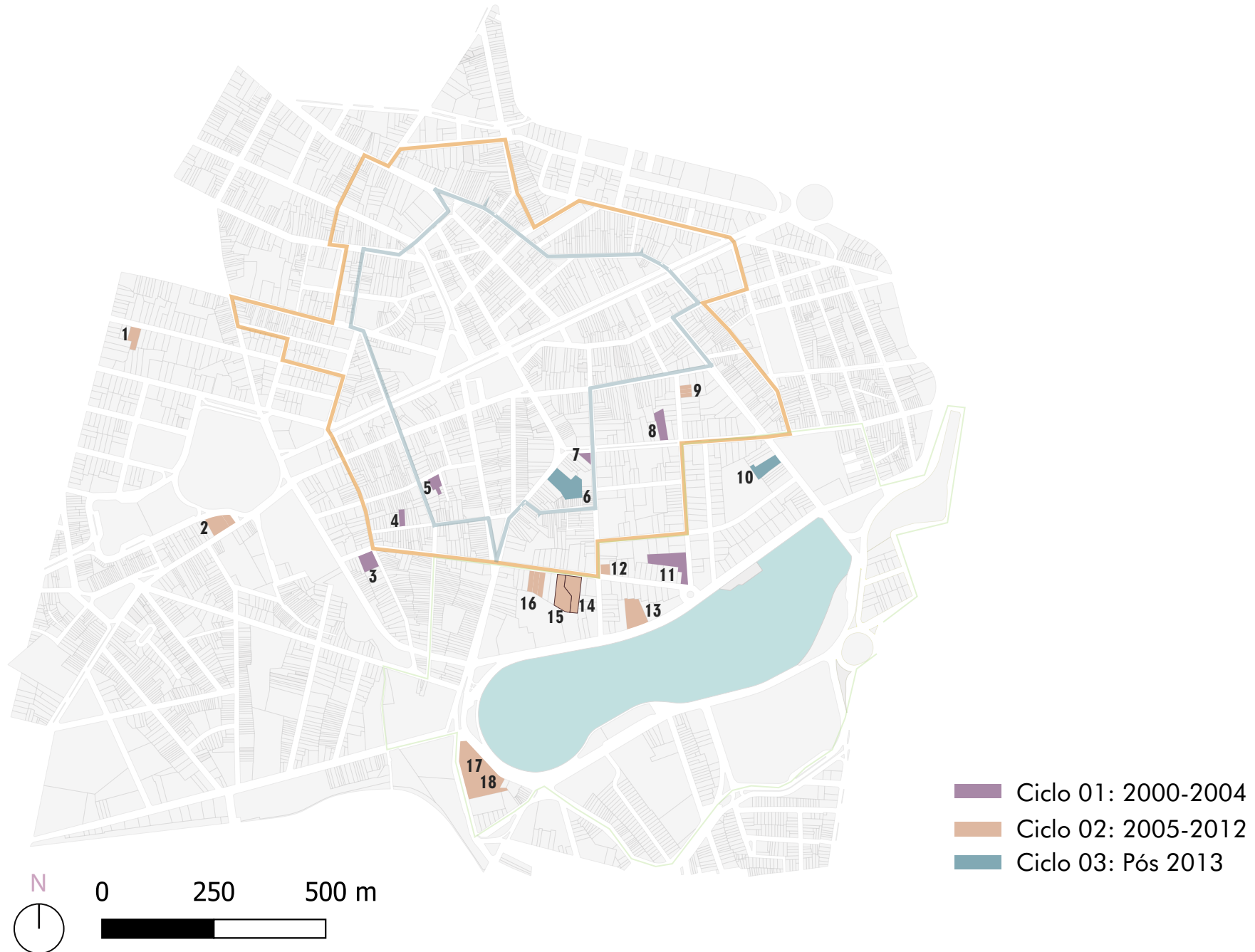
Nessa perspectiva, a partir das considerações elencadas por Hoyler (2016), acerca da produção imobiliária vertical habitacional pelas Incorporadoras em São Paulo no período de 1985 a 2013, e pelas conclusões evidenciadas no levantamento realizado, os produtos imobiliários verticais para habitação produzidos na área central de Campina Grande nos últimos 20 anos estariam inseridos em lógicas produtivas, que nesse estudo foram classificadas em três (Figura 23).

As análises revelam que essa lógica produtiva vem direcionando e consolidando novas áreas para a verticalização nos últimos anos, o qual padrões situacionais podem ser associados com o período produtivo. O porte dos agentes também pode ser relacionado a esses ciclos, em que a atuação desses no mercado passam por promotores imobiliários acidentais, ativos e estruturais (LOGAN E MOLOTCH,2012).

Os produtos comercializados também revelam estratégias novas e antigas que se inserem na lógica produtiva predominante do período e buscam cada vez mais se inserir nos modelos de financeirização global. Essa produção visa a habitação além da moradia, tendo como mecanismo os ideais de investimento e rentabilidade do imóvel adquirido.

Figura 23: Os ciclos produtivos do mercado imobiliário residencial vertical na Área Central de Campina Grande

CICLOS IMOBILIÁRIOS



Essa classificação também revela relação com a legislação e normativa local, em que as espacialidades que foram mais intensamente produzidas se consolidam no entorno da APR, após a sua delimitação em 2004. Com base no exposto, os próximos tópicos buscarão compreender essa atuação e divisão elencada, compreendendo os ciclos entre 2000-2004, 2005-2012, e as dinâmicas após 2013. Essas análises buscam evidenciar as transformações ocorridas na última década, com o objetivo de obter a delimitação e compreensão da área de não permanência na Área Central.

3.2.1- Ciclo Imobiliário 2000-2004

Para melhor abordagem dos ciclos produtivos apresentados, esse período será identificado como primeiro ciclo imobiliário. A produção desse primeiro período está associada ao início de uma estabilização econômica no país, e no âmbito local, pela valorização da centralidade da cidade para a construção de habitação verticalizada. No entanto, a produção ainda é dispersa quanto à sua espacialização dentro do perímetro central.

Quanto ao campo legislativo, as normativas protecionistas estavam restritas à Zona de Preservação I, que engloba apenas um pequeno trecho do núcleo inicial, e a regulação urbanística era pouco eficaz, devido a inexistência de parâmetros edilícios, como I.A para controle da verticalização, sendo assim há presença de edifícios verticais dentro do perímetro que hoje compreende a APR.

Pode-se perceber, que esse primeiro ciclo é caracterizado pela busca de novos consensos espaciais, juntamente com uma ressignificação de áreas reconhecidas pelo mercado habitacional. Tendo em vista essa busca pela consolidação de uma nova espacialidade, a figura do Incorporador nesse período pode ser vista como um promotor imobiliário ativo, em que busca consolidar uma nova oferta por meio da inserção de uma nova mercadoria, no caso, empreendimentos verticais para moradia.

Os promotores locais são predominantes nessas transações e há presença de mais empresas atuando, cujo intuito é lucrar por meio da produção imobiliária nessa centralidade (figura 24). Esse mesmo anseio é percebido no caso do promotor imobiliário acidental identificado, Roberto de Oliveira Costa, proprietário do empreendimento Golden Maison, e também da Galeria e Residencial R.O.C, que não foi mapeada na pesquisa, que passa a investir de forma pontual no setor da construção ao notar a rentabilidade do setor imobiliário.

A atuação de incorporadoras como a Cipresa e Rocha nesse ciclo representa a expansão imobiliária do período, e reforça o anseio de consolidação por uma nova oferta, em que essas empresas já apresentavam apostas em empreendimentos verticais de habitação nos anos 1990. Atualmente essas incorporadoras possuem sua atuação predominantemente nas bordas da cidade, produzindo em outras linhas de valorização do capital imobiliário, como a produção habitacional em larga escala.

Contudo, outro tipo de atuação também é encontrada nesse período, em que a concentração de empreendimentos de uma mesma empresa dentro desse mesmo recorte evidencia a lucratividade dessa ação. Com períodos semelhantes entre o ano da Licença de Construção e emissão do Habite-se, a R.G Empreendimentos concentra 3 edifícios, com Licenças de Construção entre 2003 e 2004.

Quanto às características edilícias, os produtos desse ciclo possuem em comum o número de pavimentos abaixo de 20, oscilando entre 13 e 17, e áreas de apartamentos superiores a 90 metros quadrados e presença de área de lazer. Nas normativas municipais ainda não há a regulamentação do I.A como parâmetro urbanístico, sendo assim não há a obrigatoriedade da apresentação do coeficiente nos projetos aprovados pelo município, desse modo o controle urbanístico é feito pela taxa de ocupação, recuos mínimos e, pelo Código de Obras de 2003, altura máxima relacionada com a largura da rua (ver tópico 2.2). No entanto, a altura das edificações que vão se consolidando nessa nova produção não obedecem essa relação, e a acentuação dessa verticalização é frequente nos produtos aprovados em 2004.

R&G EMPREENDIMENTOS

- 05-ED.ABÍLIO ALEIXO
- 07-ED.MOYSÉS RIZEL
- 08-RESIDENCIAL ANTÔNIO TELHA

OUTRAS EMPRESAS

- 04-ED. GOLDEN MAISON
- 03- RESIDENCIAL PEOPLE PARK
- 11- MONA LISA RESIDENCE

Fonte: <http://rodrigoiacoino.blogspot.com>



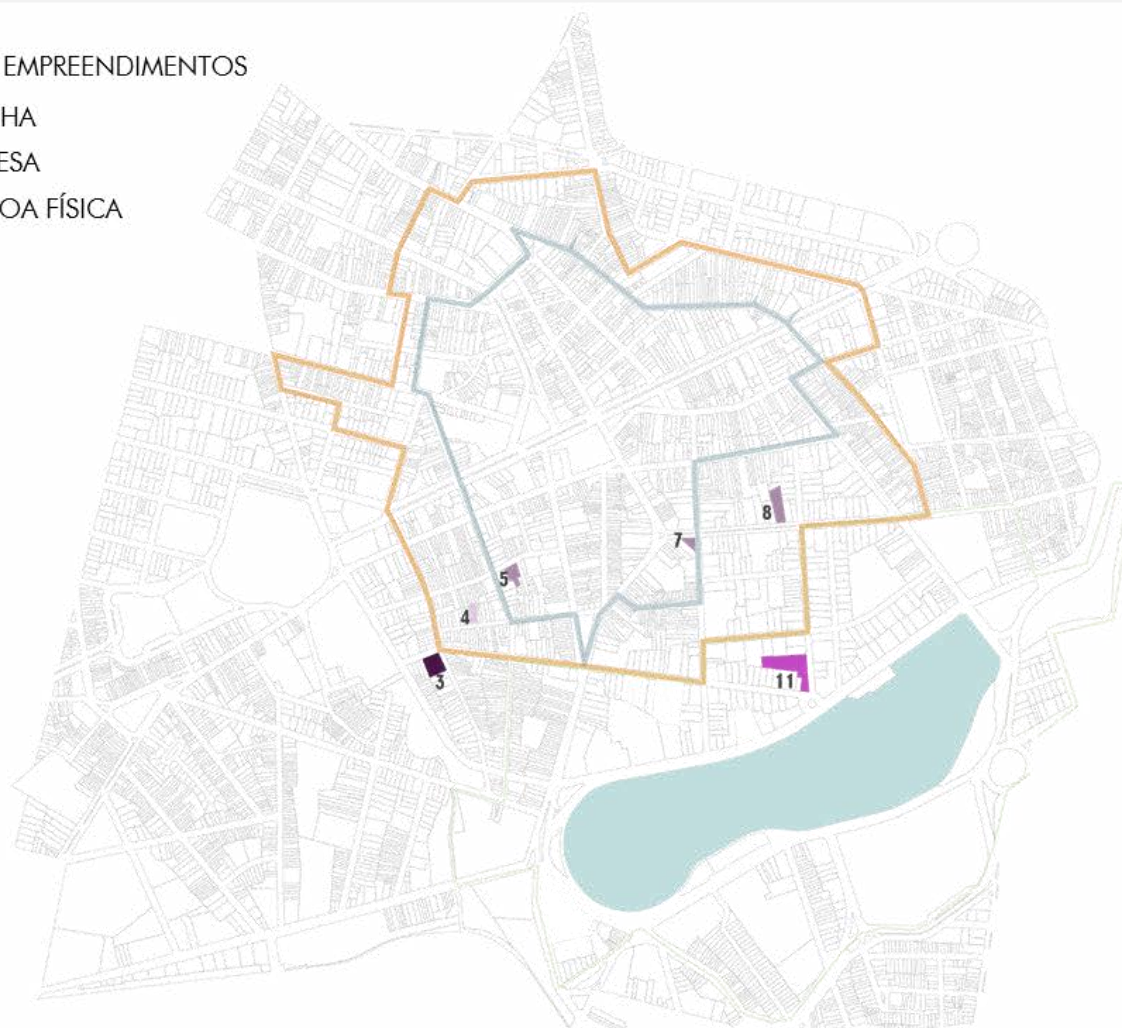
ED.MOYSÉS RIZEL



MONA LISA RESIDENCE

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br>

- R&G EMPREENDIMENTOS
- ROCHA
- CIPRESA
- PESSOA FÍSICA



A partir disso, entende-se que essa produção imobiliária do ciclo 01 é reforçada por uma conjuntura econômica nacional que passa a ser paulatinamente favorável para a construção de novas frentes imobiliárias para verticalização habitacional. As ações do mercado imobiliário na área central de Campina Grande busca consolidar uma nova mercadoria, ressignificando o mercado habitacional já valorizado e comumente aceito para habitação de classe média e alta.

Essa atividade imobiliária ainda é reforçada diante de um controle urbanístico frágil, com impasses em sua regulação junto à aprovação dos empreendimentos aprovados no âmbito municipal, provocando transformações na espacialidade já consolidada e atraindo uma produção ainda mais intensa e articulada com as dinâmicas do espaço intraurbano.

3.2.2- Ciclo Imobiliário 2005-2012

O segundo ciclo apresenta o maior crescimento na oferta de produtos imobiliários, o que conforme as análises de Hoyler (2014) nos ciclos imobiliários em São Paulo, estaria associado a uma sucessão de reformas na política habitacional do ciclo anterior que se consolidam com a estabilização econômica no país. Esse conjunto forma um mercado mais capitalizado com a associação da financeirização e da incorporação imobiliária, além do aumento da segurança jurídica da atividade incorporativa, com a promulgação da Lei nº10.931/2004, incentivando os bancos a aplicarem os recursos da poupança na habitação (HOYLER, 2014).

Desse modo, inicia-se uma conjuntura favorável para um novo ciclo, ainda mais estruturado e articulado com as dinâmicas globais de capitalização, facilitada por um período econômico promissor no âmbito nacional e associado com mudanças estruturais a nível de investimento público e regulação urbanística local.

Em Campina Grande, a atividade incorporativa é notada nessa área da cidade, em que a acentuação da verticalização é definida nesse novo ciclo. A delimitação do Centro Histórico pelo IPHAEP em 2004, conforma uma produção no entorno dessa área de preservação, em que marca a aglomeração de uma produção defronte ao Açude Velho. Sendo assim, a produção que ainda é ativa no ciclo anterior, buscando novos consensos espaciais, já é estruturada nesse período, em que a localização no entorno do Açude Velho é vista como ideal, consolidada pela sua visão como principal cartão postal da cidade, foco dos investimentos públicos para qualificação do local, com Instituições públicas e privadas, e forte presença do setor gastronômico no setor Sul do Açude.

No âmbito legislativo local, esse período ainda é marcado pela flexibilidade da regulamentação, em que os parâmetros urbanísticos ainda não são determinados, e a aplicação de normativas para o entorno da Área de Preservação Histórica não é existente. A construção desse novo estoque produtivo possui como meio para obtenção de novos terrenos a demolição do imóvel anterior, o que representa a anulação de chalés e residências modernistas produzidas ao longo do século XX, que estavam inseridas em lotes maiores, reduzindo a quantidade de remembramentos para a inserção desse novo estoque produtivo do período.

Nessa perspectiva, os produtos concentrados no entorno do Açude Velho, possuem como característica semelhante a acentuação do número de pavimentos, em que as Torres Habitacionais possuem mais de 25 pavimentos, apartamentos com área superior a 100 metros quadrados e grandes zonas de lazer, o que delimita a demanda a quem se destina essa produção. É válido considerar que a altura dessas novas edificações é superior à altura máxima exigida pelo Código de Obras (2003) e a localização no entorno do bem individualmente tombado, Açude Velho, levam ao questionamento de alguns desses projetos para a Procuradoria Geral do Município, que dá parecer favorável para a implementação desses empreendimentos.

A ausência da regulação de parâmetros urbanísticos específicos nesse período, conforma uma produção destoante do entorno, em que o cálculo do Índice de Aproveitamento dos empreendimentos supera o I.A de 5,0 utilizado atualmente. Como caso emblemático da produção desse ciclo, tem-se as Torres do Mundo Plaza e Solar Veronese (Licença de Construção 2011), em que foram edificadas no lugar da antiga Fábrica Caranguejo, que marcava a ambiência histórica da espacialidade fabril, além de estar localizada na Área de Entorno da Estação Velha, tombada pelo IPHAEP, e entorno do Açude Velho, protegido pelo IPHAEP, delimitado como Parque Municipal e Zona Especial de Preservação, segundo o Código de Defesa do Meio Ambiente de Campina Grande (2009). Apesar da não regulação do Índice de Aproveitamento até o ano de 2013, o Coeficiente apresentado pelas Torres Mundo Plaza e Solar Veronese- 8,12 e 7,26 respectivamente- mostra-se elevado e incongruente em relação ao seu entorno, que também possui proximidade com a Zona Especial de Interesse Social Estação Velha-Califón.

A concentração dos agentes nesse ciclo representa a consolidação do período, em que essa produção é representada por um mercado oligopolista. Tendo em vista a solidificação dessa área para a verticalização e as ações que foram fortalecendo a

intensificação do uso do solo, a Incorporação Imobiliária nesse ciclo pode ser caracterizada como um promotor imobiliário estrutural. As ações desse agente produtor podem ser associadas às intervenções que modificam a estrutura do mercado, em que pode ser notada juntamente com essa produção privada, ações do poder público tanto no campo legislativo e regulatório quanto no fornecimento e qualificação de infraestrutura e equipamentos públicos, o que favorece a cíclica valorização e diferenciação da área.

Outra característica dos agentes desse período é a centralização na mesma empresa das funções de incorporação, construção e venda do imóvel, fortalecendo ainda mais o capital incorporador nessa transação. A atuação da Incorporadora Fronteira Engenharia é destaque nessa área central, em que 5 empreendimentos são produzidos durante esse ciclo, com pequenos intervalos entre a Licença e Habite-se de um edifício para outro (figura 25). Essa atuação revela a lucratividade do segundo ciclo e a garantia do monopólio de localização por meio da inserção das Torres Habitacionais nessa área.

Os produtos dessa empresa são em sua composição semelhantes quanto às tipologias habitacionais ofertadas, assemelhando-se aos edifícios produzidos pela Ourovel Empreendimentos quanto à dimensão das unidades habitacionais e padrão construtivo. O produto diferencial está no empreendimento Mundo Piazza, Fronteira Engenharia, que possui duas torres, uma habitacional e outra empresarial, com apartamentos com 65 e 81 metros quadrados, além das plantas com mais de 100 metros quadrados.

Como forma de acessar outras áreas e atingir uma nova demanda com menores riscos financeiros, a estratégia da fusão entre empresas, para a construção de um empreendimento vertical, é vista no caso do Pallazzo Empreendimentos Imobiliário SPE, associação entre o Grupo Dão Silveira e a Massai Construções e Incorporações. A edificação é localizada já fora do perímetro do centro, inserido no bairro São José, mas possui forte articulação com a área central.

A localização da edificação mista de 14 pavimentos, foge do eixo dos outros empreendimentos e o público alvo também é diferenciado, por meio de unidades habitacionais com 65 e 90 metros quadrados. Outras produções verticais também são vistas nesse período, como o edifício de 8 pavimentos produzido por pessoa física, e o edifício Maria de Lourdes Agra, com pausas em sua produção e em construção até hoje, localizado no perímetro do bairro da Prata (figura 25).

FRONTEIRA ENGENHARIA

- 13- SOLAR DAS ACÁCIAS
- 14- SOLAR NOBRE RESIDENCE
- 15- SOLAR DA SERRA RESIDENCE
- 17- MUNDO PLAZZA
- 18- SOLAR VERONESE

OUTRAS EMPRESAS

- 01- ED. MARIA DE LOURDES AGRA
- 02- PALLAZZO DÃO SILVEIRA
- 09- Não identificado
- 12- CRISTIANO LAURITZEN RESIDENCE
- 16- FRANCISCO PINTO RESIDENCE

Fonte: fronteiraengenharia.com.br



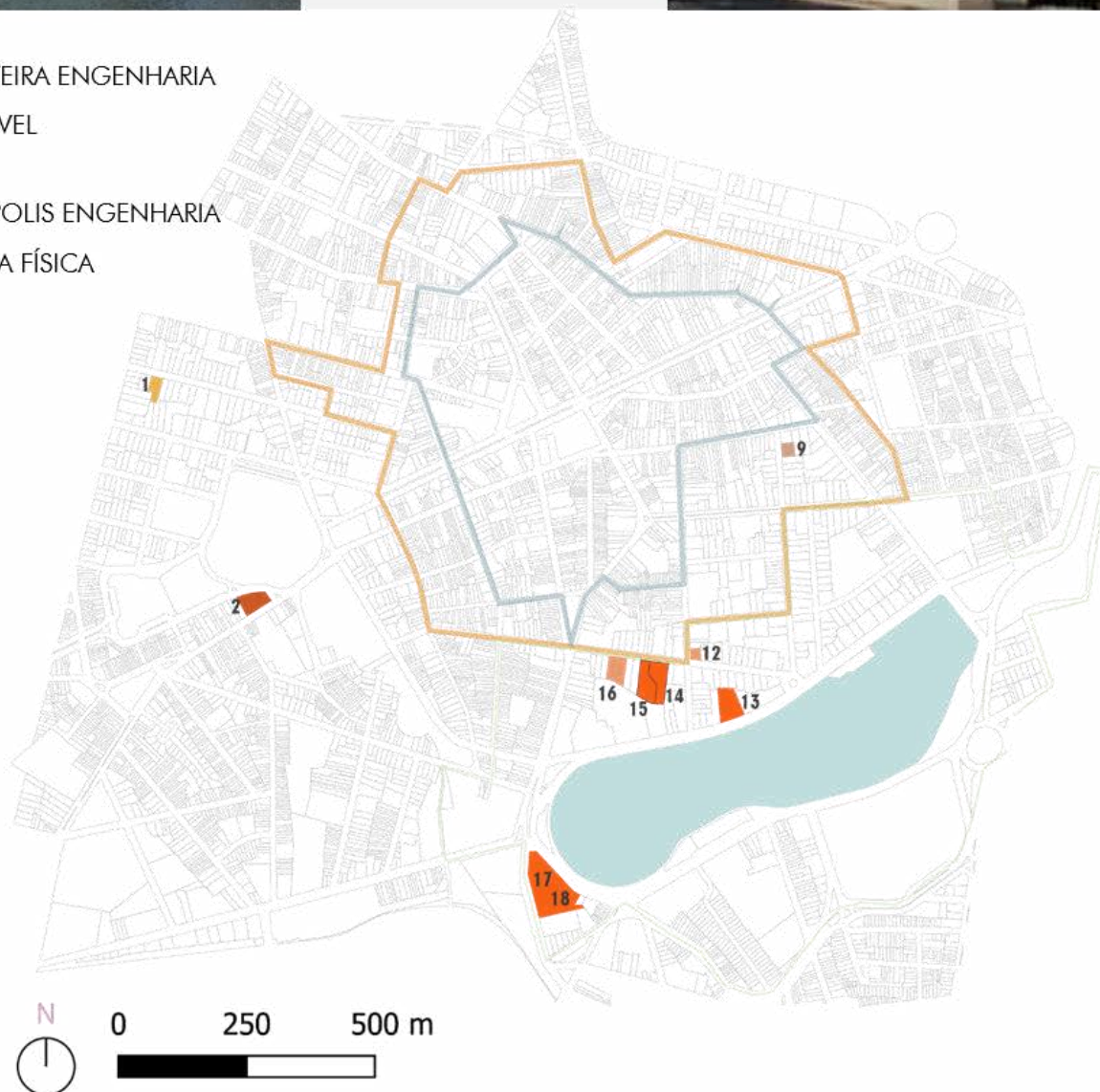
MUNDO PLAZZA

CRISTIANO LAURITZEN



Fonte: ourovelconstrucoes.com.br

- FRONTEIRA ENGENHARIA
- OUROVEL
- SPE
- AKROPOLIS ENGENHARIA
- PESSOA FÍSICA



Desse modo, o conjunto das incorporações realizadas neste segundo ciclo imobiliário acentua as distorções urbanas por meio da concentração desses novos empreendimentos, reforçando a lógica situacional nesse período produtivo. A presença do oligopólio também marca o controle da produção por poucas empresas na área que se consolida como ideal para a moradia da classe média e alta, e a consolidação desse novo estoque produtivo passa por incongruências em relação ao marco regulatório, reforçando a caracterização desse agente como estruturante.

A chegada de uma nova população residente, com a emissão dos habite-se desses novos empreendimentos e também a de importantes equipamentos públicos, como o Museu de Arte Popular da Paraíba, provoca aumento do interesse fundiário na área, que passa pelo crescimento no número de demolições e de terrenos vazios.

3.2.3- Ciclo Imobiliário Pós 2013

O terceiro ciclo imobiliário é marcado pela consolidação do ciclo anterior, a partir da emissão dos Habite-se dos empreendimentos produzidos no entorno do Açude Velho, pela estabilização da imagem desse entorno como cartão postal e importante polo de lazer e turismo, atraindo ainda mais investimentos com a chegada do Museu de Arte Popular da Paraíba (instalado em 2012) e Sesi Museu Digital de Campina Grande (inaugurado em 2017).

No campo legislativo, o ano de 2013 é definido por um maior controle urbano e patrimonial, em que os parâmetros urbanísticos são regulamentados por meio do Código de Obras (2013), houve a instituição da Área de Preservação do Entorno pelo IPHAEP e a implementação da normativa específica para regular a APR, APE e entorno do bem tombado.

No campo econômico Nacional, o período de 2014 é marcado por uma desaceleração econômica, com tímida retomada entre os anos de 2017-2019, em que novamente é atingido pela pandemia no ano de 2020 (FAUSTINO e ROYER, 2021). Faustino e Royer (2021) ao analisar o ciclo econômico entre 2014 e 2020 o caracterizam como um período de retração, ou mesmo um ciclo imobiliário marcado pela estabilização do número de empreendimentos lançados, que difere do crescente número do ciclo anterior.

Nos estudos acerca da produção imobiliária na área central em Recife, Lacerda e Bernardino (2020) também apontam para a queda de investimentos a partir de 2013. No entanto, as autoras apontam que o setor imobiliário continua a reter um estoque

fundiário no entorno do Centro Histórico, podendo significar uma reserva para a chegada de um novo ciclo produtivo em uma conjuntura econômica favorável.

Na área central de Campina Grande, a diminuição de produtos ofertados neste último ciclo, não vem significando um aumento na permanência dos produtos históricos, haja visto o crescimento no número de demolições nesse entorno valorizado. Nesse ciclo, o aumento de demolições e de oferta de terrenos vazios nesse entorno vai avançando para as quadras mais ao Norte do Açude, representando um avanço da valorização imobiliária para as bordas da APR.

As edificações em estado de abandono e os terrenos sem uso podem estar associadas a transformações de um novo ciclo produtivo, de acordo com o que Faustino e Royer (2021) observam quanto à pausa dos produtos imobiliários ofertados no mercado financeirizado a partir de 2015. Também é importante considerar, a especulação imobiliária com os terrenos vazios, edificações subutilizadas e abandonadas nessa área valorizada, em que segundo Ventura Neto (2021) especular com o monopólio de localização é importante para a reprodução por parte do incorporador, pois obriga a construção de novas estratégias para dinamizar o mercado imobiliário no espaço intraurbano, seja por meio da consolidação de uma nova oferta ou atração de uma nova demanda.

Nesse período foi identificado, pela análise realizada, a presença de dois edifícios, Roca Home e Business e Exclusive Home (figura 26). O Exclusive Home, apresenta a tendência, como observada por Hoyler (2014) em São Paulo, da estratégia de associação entre empresas, por meio de Sociedade de Propósito Específico (SPE), que permite expandir a produção imobiliária para uma demanda diferenciada com menores riscos financeiros, conformando um produto diferente dos demais ofertados.

Para Lencione (2004 apud Faustino e Royer, 2021) essa estratégia tem se constituído como principal meio para a entrada em novos mercados, sendo um fator determinante na produção imobiliária recente. Nesse empreendimento - Exclusive Home - as áreas de apartamentos variam entre 37 e 66 m², com destaque para a presença da tipologia studio. Segundo Vannuchi (2020), essa nova tipologia, apresentada como uma nova forma de morar, está diretamente associada à demanda atual de investidores interessados em locar o seu imóvel em plataformas digitais, como Airbnb.

Já o edifício Roca Home e Business, licença de construção em 2018, se insere também na lógica de produção que ocorre em outros setores de valorização vertical na cidade, apresentando a tipologia "all included" e plantas com diferentes tipologias, entre 56 e 95 m², além da oferta da habitação em conjunto com empresarial e salas comerciais. Esse empreendimento é marcado pelo porte da edificação, em nítido contraste com o entorno, pois sua localização já é inserida no perímetro da APR.

O conflito na aprovação do projeto passa por processo favorável na Procuradoria Geral do Município, em que a primeira Licença de Construção, emitida em 2016, conta com 44 pavimentos. O atual projeto passa por uma atualização em 2018, com redução para 31 pavimentos, mas ainda possui altura e I.A em desacordo com as normativas locais, assim como em descompasso com as normativas do IPHAEP. O grande terreno ocupado pela Torre Forte Construções está em nítido contraste com o conjunto de casas sem recuos da Vila Pororoca, atualmente com algumas residências que apresentam apenas a fachada, tópico 3.3.

Ainda na perspectiva de compreender o interesse imobiliário nesse período, a presença de licenças para construção não executadas reforçam a pausa no ciclo produtivo diante da situação do setor econômico, mas revela a existência de uma reserva fundiária para a verticalização habitacional. Exemplo disso são as licenças de construção da Fronteira Engenharia e Paraíba Construção, respectivamente 2012 e 2013, que seguem a mesma lógica situacional de verticalização defronte ao Açude Velho, mas que não foram produzidas.

TORRE FORTE

06- ROCA HOME & BUSINESS



Fonte: negocialle.om

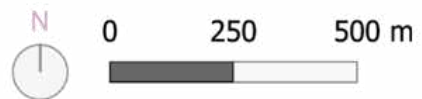
SOCIEDADE DE PROPRÓSITO ESPECÍFICO

10- EXCLUSIVE HOME



Fonte: facebook.com/residencialexclusivehome

- TORRE FORTE
- SPE



Entendendo as ações dos agentes, é importante considerar a reinvenção por parte dos incorporadores nos novos produtos imobiliários ofertados nesse ciclo pós 2013. Esses produtos estão ainda mais articulados com a lógica global de produção, em que a moradia como investimento nas áreas valorizadas vem ganhando espaço para adquirir rentabilidade com o imóvel, cujo aluguel por temporada em plataformas digitais vem conformando uma nova demanda nos empreendimentos imobiliários produzidos.

Esses novos empreendimentos se voltam direta ou indiretamente para esse novo modelo de locação, o que Vannuchi (2020), analisando a produção imobiliária recente produzida no centro de São Paulo, chama de “*built to rent*” não assumido, em que esses produtos não são exclusivos para locação, mas são desenhados para poderem assumir essa nova demanda de investimento.

Nessa perspectiva, pode-se entender que a pausa construtiva é característica desse último ciclo analisado, e o avanço para novas frentes imobiliárias representa um cenário que ameaça as antigas especialidades, provocando o surgimento de novos empreendimentos verticais na área de preservação rigorosa.

Desse modo, apesar do controle urbanístico e patrimonial nesse período ter passado por um maior rigor no campo legislativo, esse ainda se mostra frágil diante dos embates para uma gestão eficaz da área central. Ademais, os produtos desse ciclo produtivo se reinventam a partir dos novos modelos propostos pelo mercado imobiliário, associado com as tendências de investimento do imóvel e também com a lógica operante no espaço intraurbano, em que a área central consagra-se como frente imobiliária para as inovações desse mercado produtivo e dita um estoque imobiliário diferente do já existente.

3.3| O Novo Centro: As não permanências

No contexto de produção capitalista do espaço urbano, os ciclos produtivos do mercado habitacional condicionam as espacialidades existentes a um processo de desvalorização para moradia e valorização dessa terra para abrigar novas espacialidades (BERNARDINO, 2018). A quantidade de metros quadrados construídos durante os ciclos imobiliários analisados no tópico anterior, representa uma nova camada construtiva nessa área central marcada pela espacialidade e infraestrutura histórica (gráfico 01).

Outro fator a ser considerado nessa produção é que a intensa produtividade no período 2005-2012 está associada com a atuação predominante de uma incorporadora. A quantidade de metros quadrados produzidos pela Fronteira Engenharia a constitui como principal agente atuante nas modificações do entorno do cartão postal da cidade (gráfico 02). Ao longo dessas duas últimas décadas, a verticalização habitacional produzida somou 228.828,47 novos metros quadrados inseridos na área central, a qual o adensamento habitacional é promovido e incentivado pela inserção na Zona de Qualificação Urbana. Por conseguinte, o novo modelo habitacional produzido é vendido como único nos encartes publicitários, em que as características da localização são pontos fortes para a atração de mais moradores e investidores (SANTOS, 2018).

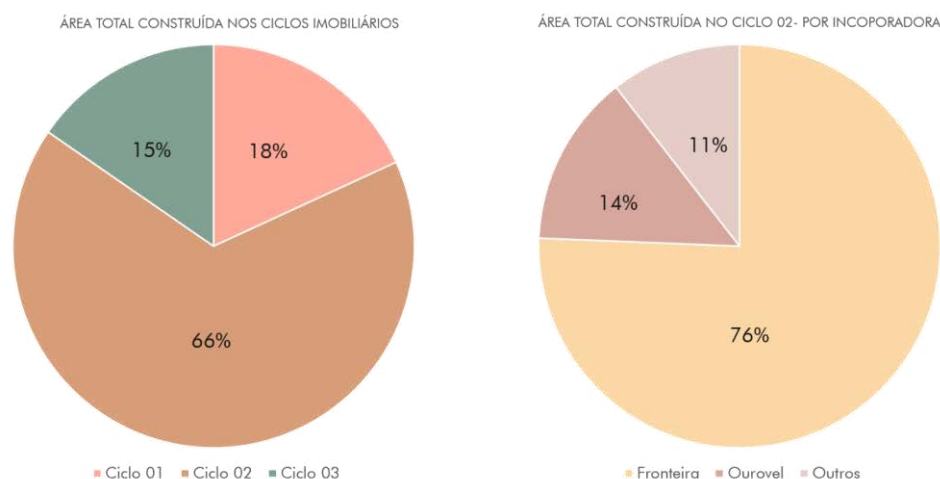
Essa nova mercadoria ainda traz como reforço o discurso da segurança que a residência em condomínio vertical pode trazer, em que, segundo Santos (2018), os anúncios locais também trazem como foco o sistema de segurança e as guaritas desses novos empreendimentos. E o “Sinta-se tranquilo e seguro, vivendo na região mais valorizada de Campina Grande”⁴ atrai uma demanda solvente, capaz de alavancar esse contínuo processo de renovação urbana (ARANTES, 2007).

Além disso, as incongruências presentes na aprovação desses empreendimentos reforçam ainda mais a não permanência das espacialidades existentes para a chegada desse novo estoque produtivo. A discricionariedade do marco regulatório dá aberturas para uma produção que anula a espacialidade antiga para dar espaço a um novo modelo construtivo. Sendo assim, a terra já adensada e construída ao longo do século

⁴ Propaganda presente no portfólio do Edifício Cristiano Lauritzen. Ourovel Engenharia (2017) apud Santos, 2018.

XX, passa agora por esvaziamento/abandono do seu estoque edificado e aumento do número de terrenos vazios.

Grafico 01 e 02: Área total construída nos ciclos imobiliários e predominância por construtora no ciclo 02



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Em síntese, essa área que tende a não permanecer é caracterizada pela presença de lotes médios e grandes, já consolidada no mercado como área habitacional para classe média e alta, pelo fornecimento de infraestrutura e equipamentos públicos, normativas flexíveis e pela concentração da verticalização no entorno do Açude Velho.

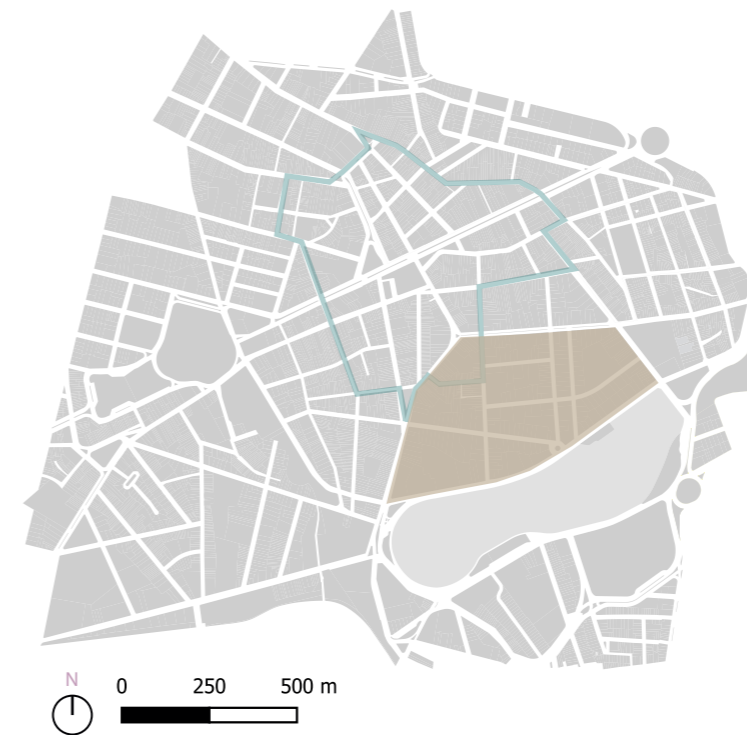
As análises pelo street view dos anos 2011 e os registros fotográficos de 2021/2022, mostram a transformação da espacialidade e o crescente número de imóveis demolidos/terrenos vazios que vem ocupando essa área, assim como a chegada da verticalização nesse período analisado (figura 27). Nesse entorno, os palacetes, chalés e residências modernistas, hoje, abrigam vazios ou o novo estoque de edifícios habitacionais, e as espacialidades da APR, como a Vila Pororoca, já são ameaçadas pelo avanço dessa produção imobiliária.

Desse modo, seja marcando a nova paisagem do Açude Velho, como o exemplo da Rua Doutor Severino Cruz, ou avançando para o CHCG, exemplo C e D, o conjunto dessas características ditam a não permanência do estoque edificado, em que a anulação da espacialidade residencial anterior, mostra-se como meio para a entrada de um novo estoque produtivo, representado pela verticalização da moradia.

Figura 27: Área com tendência a não permanência

ÁREA DE NÃO PERMANÊNCIA

1. ÁREA DE ACEITAÇÃO PELO MERCADO HABITACIONAL, CONCENTRAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E INFRAESTRUTURA. CARTÃO POSTAL DA CIDADE
2. ELEVADO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO. AUSÊNCIA DE INTRUSMOS RESTRITIVOS OU DE CONTRAPARTIDA
3. LOTES GRANDES, REMEMBRAMENTO, MODIFICAÇÃO DAS ESPACIALIDADES EXISTENTES.
4. CONSOLIDAÇÃO DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA VERTICALIZADA.
5. AUMENTO DE IMÓVEIS A VENDA. DEPREDÇÃO E ABANDONO DO ESTOQUE HABITACIONAL CRESCENTE



A| Rua Doutor Severino Cruz

2011



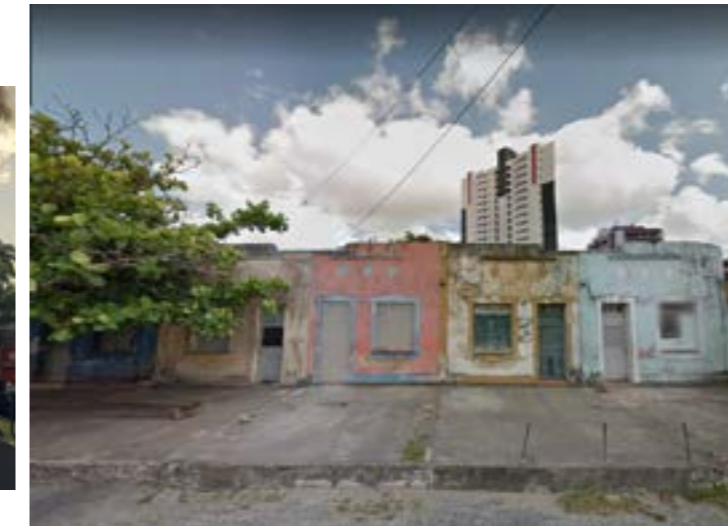
Fonte: Street View, 2011



Fonte: Autoria Própria, 2021

2021

C | Travessa Almirante Alexandrino (Vila Pororoca)



Fonte: Street View, 2011



Fonte: Autoria Própria, 2021

2021

B| Rua Desembargador Trindade

2011



Fonte: Street View, 2011



Fonte: Street View, 2019

2019

D| Esquina João da Mata- Elias Asfora

2011



Fonte: Street View, 2011



Fonte: Street View, 2019

2019

Dentro desse contexto, também é importante considerar as peculiaridades das modificações que ocorrem nessa área delimitada em relação aos vetores de transformação, apresentados no início do capítulo. Os trechos da Avenida Rio Branco e Getúlio Vargas, mesmo possuindo aumento das transformações em suas espacialidades nos últimos anos, ainda não possuem um mercado consolidado e aceito para a verticalização habitacional como a área entorno do Açude Velho. Em vista disso, o vetor de transformação da Rua João da Mata constitui-se como mais consolidado para as ações do mercado imobiliário, devido a continuidade espacial com a área de não permanência, representando o avanço da valorização imobiliária nessa espacialidade e a reprodução desse entorno como ideal para os novos produtos imobiliários verticais para habitação.

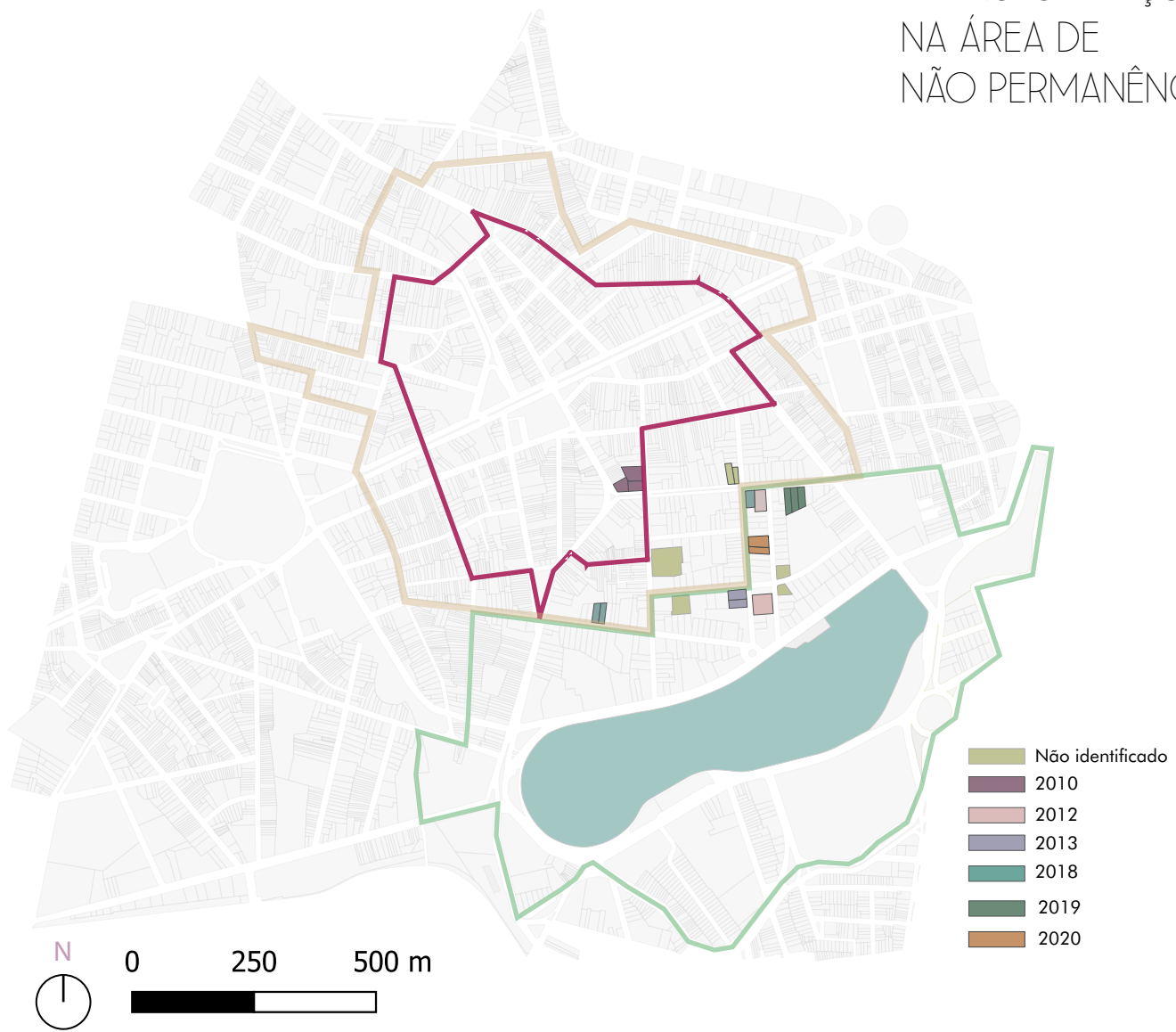
Nessa perspectiva, as espacialidades desse entorno delimitado estão condicionadas a uma destruição aniquiladora, que anula os valores existentes para abrigar o novo (LACERDA e ABRAMO, 2020). Esse novo estaria constantemente em mudança, tendo em vista os processos de obsolescência programada para a produção de novos produtos, mantendo a cíclica rentabilidade do mercado (BERNARDINO, 2018).

Nessa produção, o incorporador tornou-se o principal agente dessas mudanças e, ao longo dos anos, consolidou esse entorno como ideal, atraindo uma nova demanda para construção e conformando uma espacialidade aceita no mercado para a verticalização. Também é válido considerar que essa incorporação é cada vez mais articulada com as demandas da financeirização econômica e com a rentabilidade do imóvel, associando os produtos ofertados com a “mercadoria da vez” imposta pelo capital, relacionando os empreendimentos produzidos na área central com as dinâmicas que acontecem no espaço intraurbano.

Tendo em vista os ciclos produtivos, e as considerações apresentados no tópico anterior, essa área entorno do Açude Velho mostra-se como reserva produtiva para a chegada de novos empreendimentos, e a pausa no número de ofertas nos últimos anos não significa um desinteresse do mercado imobiliário nessa área. Nessa perspectiva, a análise do ano das Licenças de Demolição na área entorno do Açude Velho mostra a continuidade do interesse imobiliário nessa espacialidade, que continua com a estratégia de destruição aniquiladora das antigas tipologias (figura 28).

Figura 28: Mapeamento dos lotes vazios

TRANSFORMAÇÕES NA ÁREA DE NÃO PERMANÊNCIA



Fonte: Base cartográfica SEPLAN-PMCG (2010) e Google Earth, 2021. Dados da pesquisa MICH-CG. Elaborado pela autora.



Sendo assim, atualmente essa área de não permanência passa por embates entre o incorporador e o proprietário fundiário para a aquisição do monopólio de localização, advindo da consagração dessa localidade como única dentro da lógica operante no mercado habitacional de Campina Grande. Essas disputas, fazem que as inovações nesse mercado se tornem ainda mais essenciais para o ganho de mais capital na operação, por parte do incorporador.

A exposição dessa área de não permanência no centro de Campina Grande deve também produzir reflexões quanto às medidas necessárias para a real proteção das áreas de preservação. No município, é evidente a necessidade de uma estrutura de diálogo para a preservação patrimonial em diferentes escalas, em que possa estabelecer comunicação com as esferas estadual e federal, tendo em vista também a salvaguarda da Feira Central pelo IPHAN.

Assim como mostra-se necessário ações de fiscalização, administração e corpo técnico para a análise dos projetos arquitetônicos na área de preservação, emissão de alvará de construção, demolição e análise de remembramento/desmembramento, atuando em conjunto ao órgão estadual. O conflito na salvaguarda do patrimônio urbano em Campina Grande é reforçado pela estrutura de gestão dessa espacialidade histórica, que se mostra desarticulada no campo regulatório.

A não regulamentação da Zona Especial de Interesse Cultural e dos Instrumentos Urbanísticos propostos no Plano Diretor de 2006, também reforçam a ausência de medidas protetivas e compensatórias para a preservação da espacialidade histórica por parte do poder público municipal. Ainda nessa perspectiva, a Lei Complementar nº55 (2011) atribui à Secretaria de Cultura a preservação do patrimônio cultural, no entanto a aprovação de projetos, remembramentos/desmembramentos e fiscalização não são concedidas ao órgão, já que as suas gerências são estabelecidas apenas para teatros, museus, contabilidade e projetos.

Pode-se perceber que embora o patrimônio histórico esteja disposto em legislações municipais, essas não compreendem a sua totalidade e constituem-se vagas quanto à real preservação do conjunto arquitetônico e urbano. O zoneamento urbano vigente continua a reproduzir essas distorções, tendo em vista que a área central está inserida na Zona de Qualificação Urbana. Mesmo com parâmetros específicos para a poligonal do CHCG, o entorno não é tratado no âmbito municipal, intensificando os conflitos, tendo em vista as delimitações de entorno pelo órgão estadual. Seria somente função do órgão estadual a preservação desse entorno? Não seria o planejamento

urbano uma ferramenta para articular as peculiaridades dentro desse sítio histórico por meio da conservação integrada dessa espacialidade com o restante da cidade?

Além disso, os parâmetros urbanísticos e a concentração de investimentos públicos, que diferencia as espacialidades no meio urbano, também se torna meio para concentração da nova produção imobiliária, acentuando a valorização fundiária na área central.

Assim sendo, para o entorno, é evidente a necessidade de contrapartida. A regulação de parâmetros básico e máximo, por meio do pagamento da Outorga Onerosa nesse solo valorizado pelo capital imobiliário, mostra-se como alternativa dentro dessa Zona. Para isso, a contrapartida deve ser regulada e o ônus causado ao CHCG, à infraestrutura e à promoção de habitação de interesse social, beneficiados por essa arrecadação.

Os cuidados para a regulação desse instrumento são evidentes, a bibliografia mostra que não é somente a arrecadação que deve ser feita, a função social, o direito de propriedade e direito construtivo deve ser estabelecido e evidenciado como forma de benefício à coletividade (CYMBALISTA e SANTORO, 2006). A estrutura de gestão dessa arrecadação também deve ser prioridade na regulação do instrumento, por meio de fundos municipais e fóruns populares, em que esses devem ser melhor estudados e articulados com a estrutura de gestão municipal.

No entanto, quanto a aplicação do instrumento, ainda é válido considerar que alguns exemplos apontam que a adoção de parâmetros básico único para o solo urbano e a OODC como meio para se obter potencial máximo em algumas porções da cidade, também trouxe uma expectativa de valorização imobiliária maior nessas áreas, passando essas por transformação imobiliária intensa (CYMBALISTA E SANTORO, 2006).

Uma outra alternativa para arrecadação em áreas valorizadas pelas ações do poder público é a contribuição de melhoria, um tributo que pode ser também pensado nesse entorno do CHCG. Esse instrumento pode ser entendido como um tributo resultante da valorização do imóvel após obras públicas, constituindo-se como um instrumento legal e constitucional capaz de recuperar ganhos advindos da valorização imobiliária (PEREIRA, 2012).

O Estatuto da Cidade (LEI nº10.257/01) regulamenta esse instrumento como Instituto Tributário e Financeiro, juntamente com o IPTU e incentivos/benefícios fiscais, diferente da OODC que se constitui como instituto jurídico e político, mas ambos podem

ser aplicados com o objetivo da justa distribuição dos “bônus causados pela urbanização” (LEI N° 10.257/01). Para a aplicação desse instrumento também deve existir a regulamentação da sua base de cálculo e incidência da cobrança do tributo. Apesar da tradição histórica de utilização da Contribuição de melhoria, poucos exemplos na literatura apontam para a sua efetiva aplicação (PEREIRA, 2022).

A Transferência do Direito de Construir (TDC) também constitui passível de ser aplicado em áreas cujo uso adicional do solo é limitado por normativas específicas, como o caso das áreas históricas. A TDC está ligada ao parâmetro básico, e não máximo como a OODC, e permite ao proprietário do bem imóvel transferir o direito de construir em outra localidade ou alienar esse direito. No entanto, a venda desse potencial construtivo a transforma também em uma moeda de circulação no mercado (MARANGON e SANTIN, 2008).

Desse modo, devido a venda do potencial construtivo adicional, entre proprietários, o poder público poderia estar minimizando a chance de arrecadação, entrando a regulação desses instrumentos em confronto (PERETTO, 2020). Limitações quanto ao Potencial Construtivo que pode ser vendido, relação do potencial construtivo adicional com a área do terreno que está na condição de doador e a possibilidade de uso conjunto entre TDC e OODC podem ser alternativas adotadas na regulação desses instrumentos, que poderiam ser aplicados no caso em estudo.

Outras alternativas são evidentes e o desenho para propostas, tanto da regulação urbanística quanto patrimonial, precisam ser melhor debatidos. Sendo evidente notar que a estrutura de gestão desses instrumentos deve estar articulada e em conjunto com sua execução e arrecadação. A não permanência nesse entorno, sua intensa produção e transformação, também devem ser pauta para a elaboração de legislações que dialoguem com a estrutura de regulação e gestão, contando com todas as esferas de proteção, aproximando essa prática com a conservação integrada da área e distanciando-a das incongruências e discricionariedades presentes no atual contexto.

**CONSIDERAÇÕES
FINAIS**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho partiu da compreensão que o controle da produção urbana unicamente pela mão do mercado produz e reproduz as distorções de ocupação no território. Pois o acesso a essas áreas valorizadas passa pelo alto valor do metro quadrado, diferenciando e direcionando a ocupação social dessa espacialidade. O estudo também mostra que não é unicamente a ação invisível desse mercado, o poder público ao concentrar os seus investimentos em uma porção da cidade acentua o valor dessa área e a diferencia das demais espacialidades. Esse direcionamento é ainda mais evidente por meio dos parâmetros urbanísticos, ausência de instrumentos que controlem essa produção e incongruências presentes na aprovação desses novos empreendimentos.

Foi possível perceber que a valorização da área entorno do Açude Velho em Campina Grande, marcada pela não permanência da espacialidade histórica, passa pelo processo de valorização fundiária, que liga as relações de mercado com a legislação urbanística e atuação do poder público. Um dos entraves da valorização fundiária nas áreas centrais é justamente a falta de terrenos vazios para essa produção, passando essa valorização a impulsionar uma renovação imobiliária, em que para abrigar um novo estoque edificado é necessário a anulação do anterior.

Nessa perspectiva, a busca pelo solo valorizado na porção do entorno do Açude Velho passa a avançar também para as quadras ao norte, chegando às bordas do perímetro que abriga a APR. Essa recente produção imobiliária ameaça e contrasta com as permanências do CHCG, cuja espacialidade é marcada por lotes pequenos, alongados e tipologia colada ao lote, em que abrigou, ao longo da produção urbana da cidade, um perfil social diferente dos chalés e palacetes do entorno.

Em contrapartida, a área de permanência é marcada pelo valor de uso do solo predominante, em que a valorização para comércio e serviço é mais lucrativa nessa área. Essas espacialidades estariam também diante dessas ações mercadológicas, passando por conflitos de esvaziamento em seu período de desativação, por subutilização dos seus pavimentos superiores e baixa conservação dos imóveis a depender da sua localização, pois é válido considerar a diferenciação entre as espacialidades que tendem a permanecer.

Desse modo, diante da problemática que foi apresentada, pode-se concluir que as mudanças em curso nessa cidade de médio porte, importante centro regional do interior paraibano, é um exemplo notável para perceber que as relações do mercado

imobiliário, suas ações e modificações não estão associadas a apenas grandes centros. É possível notar a aproximação das transformações que ocorrem em Campina Grande, e suas semelhanças, com os processos que ocorrem na área central de São Paulo e Recife, casos evidenciados ao longo do estudo.

No entanto, é evidente a especificidade de uma área central que ainda é a principal centralidade urbana da cidade e que, ao longo do processo de urbanização, manteve o centro como valorizado para a produção habitacional. Em vista disso, as transformações que ocorrem no entorno do CHCG não trazem uma mudança do perfil social, mas sim uma mudança tipológica, adensando e modificando a paisagem dessa área já valorizada para classe média e alta.

Nesse contexto apresentado, percebe-se medidas que vêm viabilizando as transformações nessa área central, a qual fortalecem a ação dos agentes atuantes, contribuem para a concentração desses novos produtos e para a diferenciação dessa espacialidade em relação a outras do espaço intraurbano. Sendo assim, o estudo apresentado mostra-se como um diagnóstico da problemática enfrentada na área central analisada, servindo de base para o desenvolvimento de soluções no campo legislativo e de gestão para se obter a efetiva função social e conservação integrada das áreas antigas, em que a habitação nesta região valorizada não seja apenas via mercado.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro. **Interesse público, poderes privados e práticas discursivas na política de renovação do Centro de São Paulo**. Instituto Polis, 2007.

ANDRADE, J. B. F. **Mitologias do progresso na construção de uma grande Campina (1920-1940)**. Tese de doutorado. Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2014.

ABREU, M. A. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: Lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR**. Dissertação de mestrado. Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Presidente Prudente, 2014.

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

BATES, L. K. Does neighborhood really matter? Comparing historically defined neighborhood boundaries with housing submarkets. **Journal of Planning Education and Research**, v. 26, n. 1, p. 5-17, 2006.

BERNARDINO, I. L. **Mercado Imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: Produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais**. Tese de doutorado em desenvolvimento urbano- Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2018.

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

BOMFIM, L. B; ANJOS, K.L. **O morar no centro: Processos e transformações do Mercado Imobiliário de Habitação no Centro Histórico e Entorno em Campina Grande, Paraíba**. Relatório PIBIC- Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande, 2020.

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

BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos MetrÓpole**, n. 18, p.15-38, 2007.

_____. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espaçial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo.** Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.

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

COSTA, L. B. **Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidade do mercado imobiliário.** Dissertação de mestrado. Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2013.

CYMBALISTA, R; SANTORO, P. A Outorga Onerosa do Direito de Construir no Brasil: entre a regulação e a arrecadação. **Seminário Política fundiária Municipal e gestão social da valorização da terra.** Instituto Pólis/Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, 2006.

DE SOUSA, Luciane Martins Carneiro. Natureza jurídica da outorga onerosa do direito de construir e de sua contraprestação como compensação urbanística. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 1, p. 193-224, 2016.

FAUSTINO, Raphael Brito; ROYER, Luciana de Oliveira. O setor imobiliário habitacional pós-2015: crise ou acomodação?. **Cadernos MetrÓpole**, v. 24, p. 147-172, 2021.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **São Paulo: o mito da cidade-global.** Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2003.

FIX, M. Uma ponte para a especulação: ou a arte da renda na montagem de uma "cidade global". **Caderno crh**, v. 22, n. 55, p. 41-64, 2009.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese de doutorado em desenvolvimento econômico. Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2011.

HARVEY, D. **O novo imperialismo.** Edições Loyola, 2004.

HOYLER, T. **Incorporação e intermediação de interesses em São Paulo.** Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.

_____. Produção Habitacional Via Mercado: quem produz, como e onde? Uma leitura da dinâmica imobiliária recente a partir da política habitacional. **Novos estudos CEBRAP**, v. 35, p. 139-157, 2016.

_____. Regulando a incorporação imobiliária em São Paulo: burocracia, instrumentos e negociações. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 21, p. 80-97, 2019.

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

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

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

LACERDA, N; ABRAMO, P. O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v.22, p. 1-27, 2020.

LACERDA, N; BERNARDINO, I. L. Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil). **Cadernos Metr6pole**, v. 22, p. 913-934, 2020.

LIPIETZ, Alain. **El capital y su espacio**. México DF: Siglo XXI, 1979.

LOGAN, J; MOLOTCH, H. **The city as a growth machine**. Routledge, 2012.

MACIEL, D. B. M. **Tipologia situacional como instrumento de caracterização do mercado imobiliário empresarial de centros históricos: o caso do Recife**. Tese de doutorado. Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2020.

PEREIRA, G. Das fintas ao tributo: a trajetória da Contribuição de Melhoria no Brasil. urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 4, n. 2, p. 207-213, 2012.

PERETTO, F. T. **Transferência do direito de construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir**. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2020.

REGES, K. E. A., de PAZ, T. K. F. ARAGÃO, S. G., & MARACAJÁ K. F. B. Avaliação da qualidade de serviço através da reputação online em hotéis de Campina Grande

utilizando o modelo Tourqual. **Cenário: Revista Interdisciplinar em Turismo e Território**, V.9, 223-239, 2021.

RIBEIRO, Maria Luiza da Costa; ANJOS, Kainara Lira dos. **O mercado imobiliário no centro histórico de Campina Grande/pb e a emergência de “novas fronteiras” de valorização do capital imobiliário**. Relatório PIBIC- Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande, 2019.

ROSSI, L. M. Art Déco sertanejo e uma revitalização possível: programa Campina Grande Déco. **Revista UFG**, v. 12, n. 8, 2010.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

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

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

SILVA, J. R. F. **Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2014.

SILVA, T. M; RAMALHO, A. M. C. A metáfora do espetáculo vertical: um olhar para a cidade de Campina Grande-PB. **URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.12, e20190222, 2020.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. Editora Mackenzie, 2014.

SOUSA, Stéphane Mariana Cunha Lima de; ANJOS, Kainara Lira dos. **O mercado imobiliário e a dinâmica espacial no centro histórico de Campina Grande/pb**. Relatório PIVIC- Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande, 2018.

TOWS, R. L. **O processo de verticalização de Londrina e Maringá (PR) BRASIL: O estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. Dissertação de mestrado em geografia. Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2010.

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

QUEIROZ, M. V. D. **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930 – 1950)**. Dissertação de mestrado em Arquitetura e

Urbanismo- Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008.

QUEIROZ, M. V.D. **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930-1950)**. EDUFPG, Campina Grande, 2016.

VANNUCHI, L. Construídos para aluguel no centro de São Paulo? Primeiras evidências da emergência de um novo modelo de produção imobiliária e notas para uma agenda de pesquisa. **Seminário Internacional Moradia de Aluguel na América Latina: Estado, Finanças e Mercados Populares**. São Paulo, 2020.

VENTURA NETO, R. S. Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém. **Cadernos Metrópole**, v. 24, p. 199-224, 2021.

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

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



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE TECNOLOGIA E RECURSOS NATURAIS
UNIDADE ACADÊMICA DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E
URBANISMO

Campina Grande - PB, 04 de fevereiro de 2021

À Sra. Fernanda Ribeiro
Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Campina Grande/PB

Assunto: Solicitação para Coleta de Dados junto aos registros de HABITE-SE

Venho por meio deste solicitar a Coleta de Dados junto aos registros de **HABITE-SE** das **edificações verticais construídas nos últimos 20 anos** no Distrito Sede do município de Campina Grande/PB. Os dados visam fundamentar análises essenciais para duas pesquisas acadêmicas que irão fundamentar **Trabalhos de Conclusão de Curso (TCC)**, por mim orientadas, no âmbito do **Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG)**: "Modos de Habitar: as transformações arquitetônicas nos edifícios verticais", desenvolvido pela aluna **Maria Catarina Brito de Albuquerque**, e "O Novo e o Velho: conflitos da (não)permanência: um estudo da atuação do mercado imobiliário na área central de Campina Grande/PB", desenvolvido pela aluna **Leticia Barbosa Bomfim**. Aproveito para reforçar que a pesquisa tem interesse **exclusivamente acadêmico** e que nos colocamos a disposição para entregar uma cópia do banco de dados gerado para esta Secretaria.

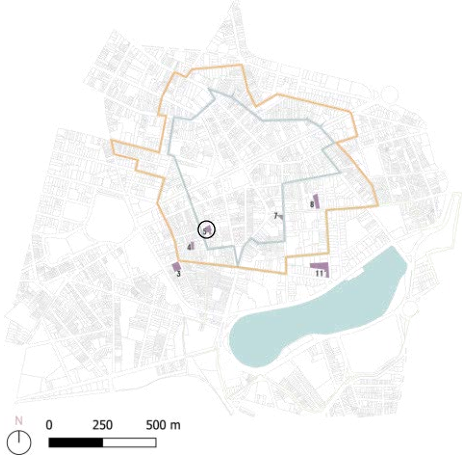

Atenciosamente,

Kainara Lira dos Anjos
Professora adjunta do Curso de Arquitetura e Urbanismo
UAEC/CTRNUFCG
Matrícula SIAPE nº 231.915-4

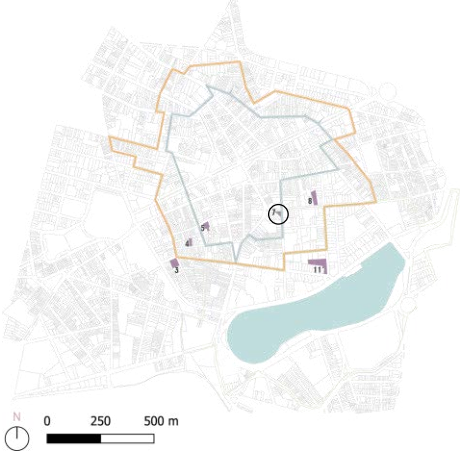

Coleta de dados autorizada junto ao Departamento de Normas e Regulamentação (DNE)

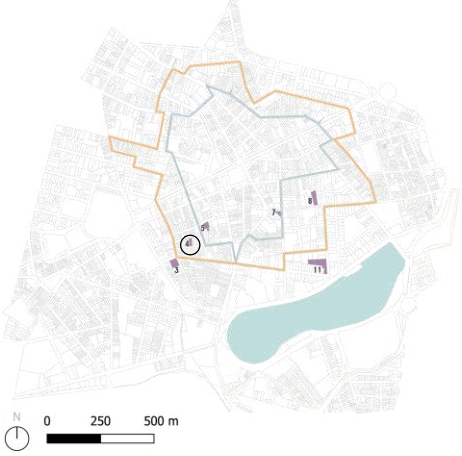

Fernanda R. B. Albuquerque

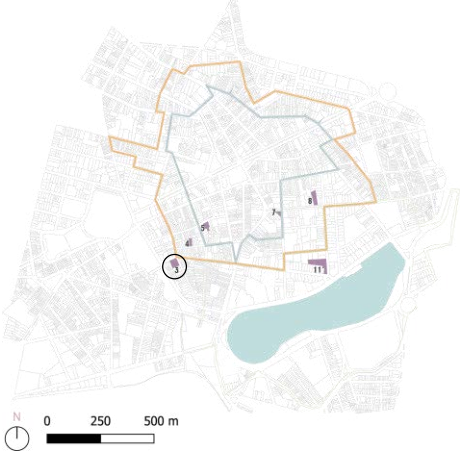

UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE TECNOLOGIA E RECURSOS NATURAIS
UNIDADE ACADÊMICA DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E URBANISMO

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Edifício Residencial Abílio Aleixo			CICLO	Ciclo Imobiliário 01: 2000-2004		
ENDEREÇO	Rua Tiradentes	NÚMERO	109	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
							
ANO DO HABITE-SE:	2007	ANO DA LICENÇA:	2004	USO	Residencial		
ÁREA CONSTRUÍDA	4.769,11		TO 61,69%	IA	5,1	Nº PAVIMENTOS	14
CONSTRUTORA	ReG Empreendimentos imobiliários LTDA			INCORPORADORA		ReG Empreendimentos imobiliários LTDA	
PLANTA TIPO			APARTAMENTOS POR ANDAR	02	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	129,13 / 132,26	
REMEMBRAMENTO	Sim			DEMOLIÇÃO		Sim	

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO	Residencial Antônio Telha				CICLO	Ciclo Imobiliário 01: 2000-2004			
ENDEREÇO	João da Mata			NÚMERO	620	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba				
MAPA					FOTO				
ANO DO HABITE-SE:	2006	ANO DA LICENÇA:	2004	USO	Residencial				
ÁREA CONSTRUÍDA	7.759,95		TO		IA	-	Nº PAVIMENTOS	17	
CONSTRUTORA	R e G Empreendimentos imobiliários LTDA				INCORPORADORA	R e G Empreendimentos imobiliários LTDA			
PLANTA TIPO	-	APARTAMENTOS POR ANDAR	04	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS					
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO	-				

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Moyses Rizel			CICLO	Ciclo Imobiliário 01: 2000-2004		
ENDEREÇO	João da Mata	NÚMERO	807	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
							
ANO DO HABITE-SE:	2010	ANO DA LICENÇA:	2004	USO	Residencial		
ÁREA CONSTRUÍDA	9.452,35m ²		TO	IA		Nº PAVIMENTOS	18
CONSTRUTORA	R&G empreendimentos imobiliários			INCORPORADORA		R&G empreendimentos imobiliários	
PLANTA TIPO		APARTAMENTOS POR ANDAR	04	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		98m ²	
REMEMBRAMENTO	SIM			DEMOLIÇÃO		SIM	

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Golden Mansion				CICLO	Ciclo Imobiliário 01: 2000-2004	
ENDEREÇO	Rua Solon de Lucena	NÚMERO	198	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
							
ANO DO HABITE-SE:	2004	ANO DA LICENÇA:	-	USO	Residencial		
ÁREA CONSTRUÍDA			TO	IA	-	Nº PAVIMENTOS	07
CONSTRUTORA				PROPRIETÁRIO		Roberto de Oliveira Costa	
PLANTA TIPO			APARTAMENTOS POR ANDAR	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		74,00 m ²	
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO		Sim	

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Residencial People Park			CICLO	Ciclo Imobiliário 01: 200-2004		
ENDEREÇO	Rua Frei Caneca	NÚMERO	275	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
							
ANO DO HABITE-SE:	2004	ANO DA LICENÇA:	2002	USO	Residencial		
ÁREA CONSTRUÍDA	6.168,79		TO	IA		Nº PAVIMENTOS	13
CONSTRUTORA	GRUPO ROCHA CAVALCANTE			INCORPORADORA	GRUPO ROCHA CAVALCANTE		
PLANTA TIPO	-	APARTAMENTOS POR ANDAR	-	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	-		
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO	-		

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Residencial MonaLisa			CICLO	Ciclo Imobiliário 01: 2000-2004		
ENDEREÇO	Rua Deputado Álvaro Gaudêncio	NÚMERO	123	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
ANO DO HABITE-SE:	2004	ANO DA LICENÇA:	2000	USO	Residencial		
ÁREA CONSTRUÍDA	13.408,84m ²		TO	IA		Nº PAVIMENTOS	15
CONSTRUTORA	Cipresa Empreendimentos			INCORPORADORA	Cipresa Empreendimentos		
PLANTA TIPO	-	APARTAMENTOS POR ANDAR	02	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	-		
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO	-		

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO	Residencial Cristiano Lauritzen				CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012			
ENDEREÇO	Desembargador Trindade			NÚMERO	250	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba				
MAPA					FOTO				
ANO DO HABITE-SE:	2017	ANO DA LICENÇA:	2012	USO	Residencial				
ÁREA CONSTRUÍDA	12.595,37		TO 22,77		IA	5,43		Nº PAVIMENTOS	33
CONSTRUTORA	Ourovel Construções e Empreendimentos Imobiliários LTDA				INCORPORADORA		Ourovel Const. e Emp. Imob. LTDA		
PLANTA TIPO				APARTAMENTOS POR ANDAR	03	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		118,32 /114,22/124,78/115,50/164,83/206,2	
REMEMBRAMENTO	Sim			DEMOLIÇÃO		sim			

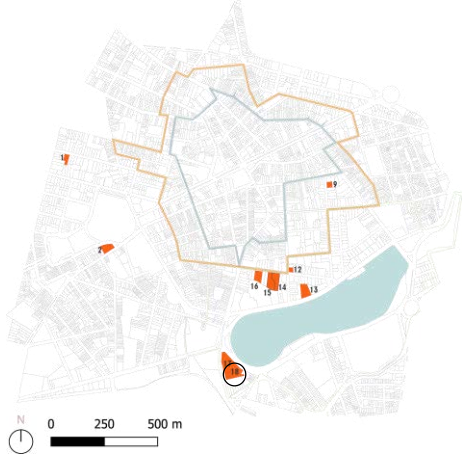

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Francisco Pinto			CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012		
ENDEREÇO	Desembargador Trindade	NÚMERO	411	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
ANO DO HABITE-SE:	2015	ANO DA LICENÇA:	2011	USO	RESIDENCIAL		
ÁREA CONSTRUÍDA	8.401,05	TO 21,63		IA	4,76	Nº PAVIMENTOS	27
CONSTRUTORA	Ourovel Construções e Empreendimentos Imobiliários LTDA			INCORPORADORA	Ourovel Const. e Emp. Imob. LTDA		
PLANTA TIPO	APARTAMENTOS POR ANDAR		3(70)	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	108,28 m²; 140,96 m²; 107,86 m²; 140,96m²		
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO	-		

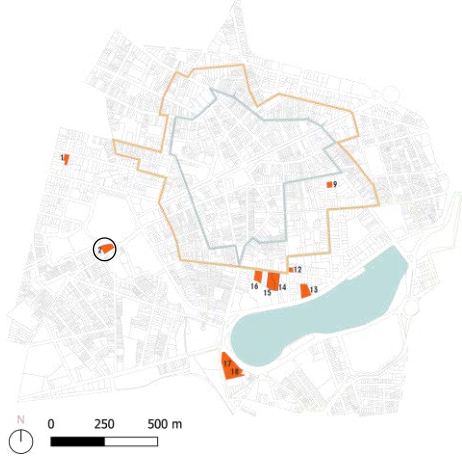

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO	Solar Nobre				CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012			
ENDEREÇO	Desembargador Trindade			NÚMERO	327	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba				
DISTRITO	01	SETOR	01		QUADRA	041	LOTE	184	
MAPA					FOTO				
ANO DO HABITE-SE:	2014	ANO DA LICENÇA:	2009		USO	Residencial			
ÁREA CONSTRUÍDA	19.553,51m ²		TO		IA	7,12	Nº PAVIMENTOS	30	
CONSTRUTORA	Fronteira				INCORPORADORA	Fronteira			
PLANTA TIPO				APARTAMENTOS POR ANDAR	4	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	110m ² / 250m ²		
REMEMBRAMENTO	Sim				DEMOLIÇÃO	Sim			

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Solar das Acácias				CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012	
ENDEREÇO	Rua Severino Cruz	NÚMERO	353	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
ANO DO HABITE-SE:	2011	ANO DA LICENÇA:	2005	USO	Residencial		
ÁREA CONSTRUÍDA	14.380,50 m ²		TO	IA		Nº PAVIMENTOS	34
CONSTRUTORA	Fronteira			INCORPORADORA		Fronteira	
PLANTA TIPO	2	APARTAMENTOS POR ANDAR	2 (60)	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		126,04 / 365,55	
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO		-	

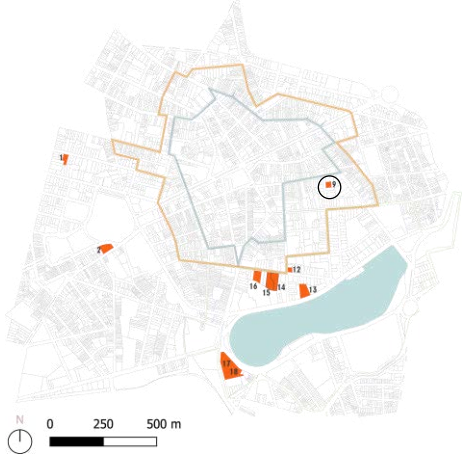
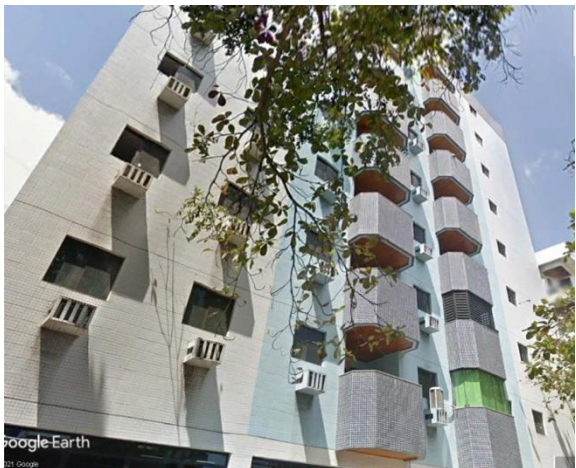
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO	Solar da Serra					CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012		
ENDEREÇO	Rua Desembargador Trindade			NÚMERO	347	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba				
MAPA					FOTO				
ANO DO HABITE-SE:	2012	ANO DA LICENÇA:	2007	USO	Residencial				
ÁREA CONSTRUÍDA	18.785,67		TO		IA	-	Nº PAVIMENTOS	28	
CONSTRUTORA	Fronteira				INCORPORADORA		Fronteira		
PLANTA TIPO			APARTAMENTOS POR ANDAR	3(69)	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		155/		
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO		-			

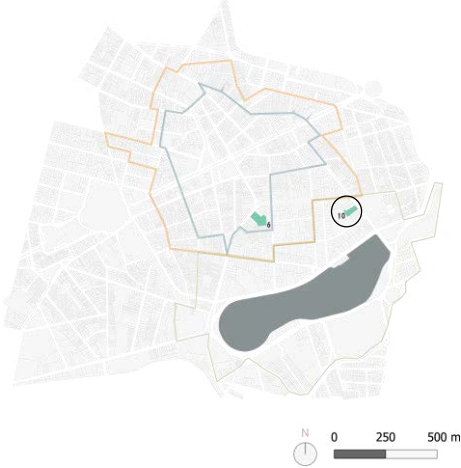

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Mundo Plaza Residencial			CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012		
ENDEREÇO	Rua Benjamin Constant	NÚMERO	170	BAIRRO	Estação Velha		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
ANO DO HABITE-SE:	2019	ANO DA LICENÇA:	2011	USO	Misto		
ÁREA CONSTRUÍDA	46.277,89m ² (2)	TO		IA	8,12	Nº PAVIMENTOS	33
CONSTRUTORA	Fronteira			INCORPORADORA		Fronteira	
PLANTA TIPO			APARTAMENTOS POR ANDAR	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		117,5 / 65 / 81 / 105,3	
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO		Sim	



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO	Solar Veronese					CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012		
ENDEREÇO	Paulo de Frontin			NÚMERO	50	BAIRRO	Estação Velha		
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba				
MAPA					FOTO				
									
ANO DO HABITE-SE:	2019	ANO DA LICENÇA:	2011		USO	Residencial			
ÁREA CONSTRUÍDA	15.962,55		TO 95		IA	7,26	Nº PAVIMENTOS	31	
CONSTRUTORA	Fronteira				INCORPORADORA		Fronteira		
PLANTA TIPO	1	APARTAMENTOS POR ANDAR		2(54)	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		148,5		
REMEMBRAMENTO	-				DEMOLIÇÃO		Sim		

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO							
NOME DO EDIFÍCIO	Palazzo Dão Silveira				CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012	
ENDEREÇO	Rua Lino Gomes da Silva	NÚMERO	80	BAIRRO	São José		
CIDADE	Campina Grande		ESTADO	Paraíba			
MAPA				FOTO			
							
ANO DO HABITE-SE:	2013	ANO DA LICENÇA:	2009	USO	Misto		
ÁREA CONSTRUÍDA	10.986,08		TO	IA		Nº PAVIMENTOS	18
CONSTRUTORA	Massai Construções e Incorporações			INCORPORADORA	Palazzo Empreedimentos SPE		
PLANTA TIPO		APARTAMENTOS POR ANDAR	4 e 6	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	65m ² /90m ²		
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO	-		

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO	Maria de Lourdes Agra				CICLO	Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012			
ENDEREÇO	Av. Rio Branco			NÚMERO	439	BAIRRO	Prata		
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba				
MAPA					FOTO				
ANO DO HABITE-SE:	Const.	ANO DA LICENÇA:	2009	USO	Residencial				
ÁREA CONSTRUÍDA	4.003,31		TO 37%	IA	5,5	Nº PAVIMENTOS	17		
CONSTRUTORA	Akropolis Engenharia			INCORPORADORA					
PLANTA TIPO	-		APARTAMENTOS POR ANDAR	-	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	-			
REMEMBRAMENTO	-			DEMOLIÇÃO		-			

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO		-			CICLO		Ciclo Imobiliário 02: 2005-2012		
ENDEREÇO		Rua Deputado Álvaro Gaudêncio			NÚMERO		480	BAIRRO	Centro
CIDADE		Campina Grande			ESTADO		Paraíba		
MAPA					FOTO				
									
ANO DO HABITE-SE:		2009	ANO DA LICENÇA:	2007		USO	Residencial		
ÁREA CONSTRUÍDA		5.043,90		TO		IA		Nº PAVIMENTOS	08
CONSTRUTORA						PROPRIETÁRIA		Maria Amélia Farias Leal*	
PLANTA TIPO		-		APARTAMENTOS POR ANDAR		-		ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS	
REMEMBRAMENTO		Sim			DEMOLIÇÃO		Sim		

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO									
NOME DO EDIFÍCIO	Exclusive Home				CICLO	Ciclo 03: Pós 2013			
ENDEREÇO	Vila nova da Rainha			NÚMERO	169	BAIRRO	Centro		
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba				
MAPA					FOTO				
									
ANO DO HABITE-SE:	2019	ANO DA LICENÇA:	2014		USO	Residencial			
ÁREA CONSTRUÍDA	13.357,54		TO 35		IA	3,53		Nº PAVIMENTOS	19
CONSTRUTORA	Construtora Marilac e Edificar Empreendimentos				INCORPORADORA		Exclusive Home Off. Incorp. SPE		
PLANTA TIPO				APARTAMENTOS POR ANDAR	9	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		66,70/37,05/40,15/38,61/49,16	
REMEMBRAMENTO					DEMOLIÇÃO		sim		

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO										
NOME DO EDIFÍCIO	Roca Home & Business					CICLO	Ciclo 03: Pós 2013			
ENDEREÇO	Rua Vidal de Negreiros			NÚMERO	231	BAIRRO	Centro			
CIDADE	Campina Grande			ESTADO	Paraíba					
DISTRITO	01	SETOR		01	QUADRA	044	LOTE	0406		
MAPA					FOTO					
										
ANO DO HABITE-SE:	Const.	ANO DA LICENÇA:	2018		USO	Misto				
ÁREA CONSTRUÍDA	21.926,37m ²		TO 54		IA	4,39	Nº PAVIMENTOS	31		
CONSTRUTORA	Torre Forte Construções e Incorporações				INCORPORADORA		Torre Forte Construções e Incorporações			
PLANTA TIPO			APARTAMENTOS POR ANDAR	5	ÁREA INTERNA DOS APARTAMENTOS		75,58/56,76/ 95,69			
REMEMBRAMENTO	-				DEMOLIÇÃO		Sim			

MORFOLOGIA DO CENTRO DE CAMPINA GRANDE _ LOTES

LEGENDA _ LOTES

- IRREGULAR MUITO PEQUENO
- IRREGULAR PEQUENO
- IRREGULAR MÉDIO
- IRREGULAR GRANDE
- IRREGULAR MUITO GRANDE
- IRREGULAR GIGANTE
- RETANGULAR MUITO PEQUENO
- RETANGULAR PEQUENO
- RETANGULAR MÉDIO
- RETANGULAR GRANDE
- RETANGULAR MUITO GRANDE
- RETANGULAR GIGANTE
- QUADRANGULAR MUITO PEQUENO
- QUADRANGULAR PEQUENO
- QUADRANGULAR MÉDIO
- QUADRANGULAR GRANDE
- QUADRANGULAR MUITO GRANDE
- QUADRANGULAR GIGANTE
- TRAPEZOIDAL MUITO PEQUENO
- TRAPEZOIDAL PEQUENO
- TRAPEZOIDAL MÉDIO
- TRAPEZOIDAL GRANDE
- TRAPEZOIDAL MUITO GRANDE
- TRAPEZOIDAL GIGANTE

ÁREAS (EM M²)

- MUITO PEQUENO - ATÉ 35
- PEQUENO - 36 ATÉ 120
- MÉDIO - 121 ATÉ 500
- GRANDE - 501 ATÉ 7000
- MUITO GRANDE - 7001 ATÉ 15000
- GIGANTE - 15000 +



ESCALA: 1:2500

