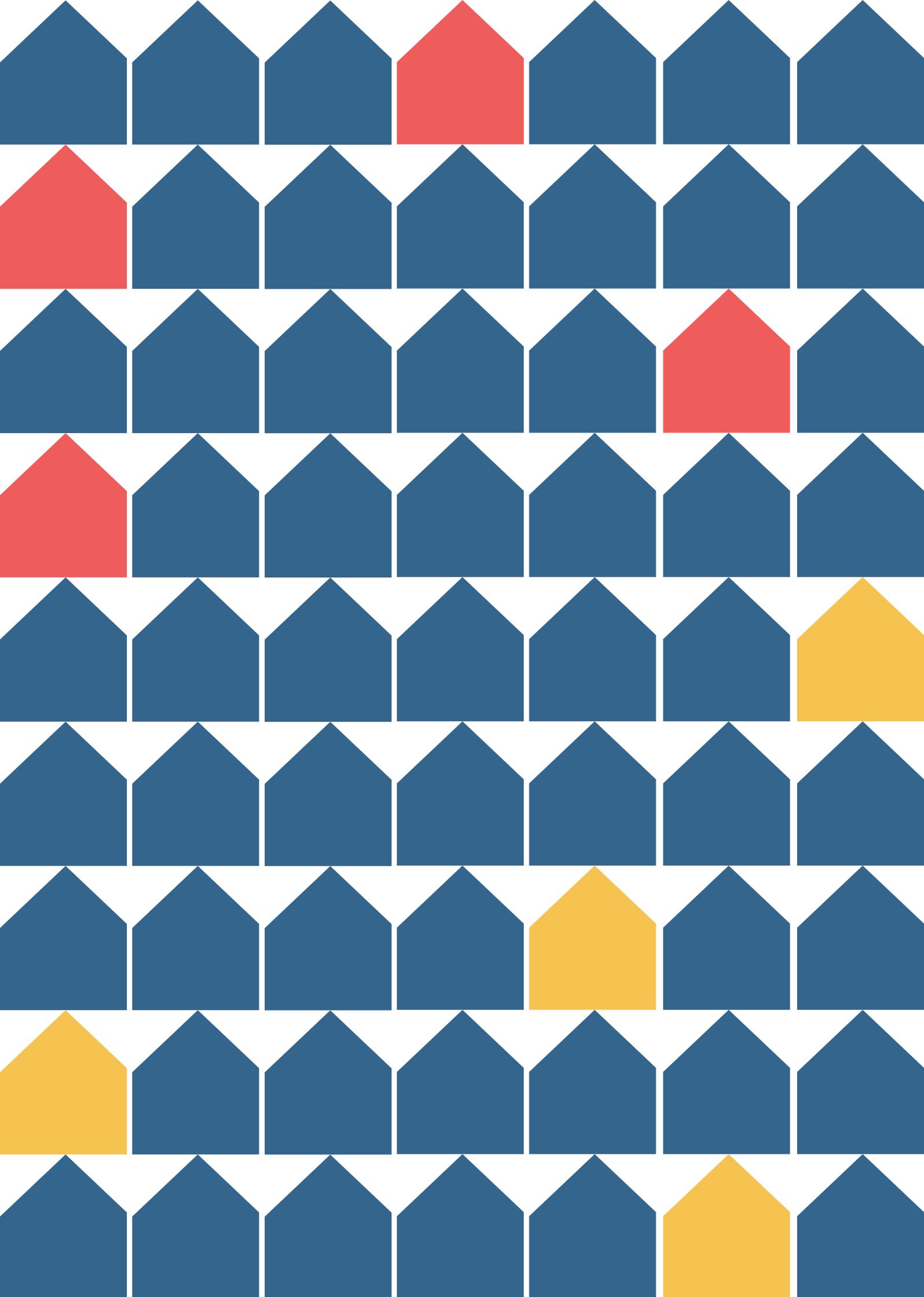




CAMPINA É

GRANDE?

*Um estudo sobre as ameaças à permanência nas ZEIS
Califon/Estação Velha*



PARA QUEM CAMPINA É GRANDE?

Um estudo sobre as ameaças à permanência
nas ZEIS Califon/Estação Velha

Trabalho de Conclusão de curso por Joesley Ferreira da Costa
Orientado por Kainara Lira dos Anjos

Universidade Federal de Campina Grande,
Fevereiro de 2023.

Joesley Ferreira da Costa

PARA QUEM CAMPINA É GRANDE?
Um estudo sobre as ameaças à permanência
nas ZEIS Califon/Estação Velha

Trabalho de Conclusão de Curso
submetido ao curso de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade Federal de
Campina Grande - Campus Campina
Grande, para encerramento do
componente curricular e conclusão da
graduação em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof(a). Dr(a). Kainara Lira dos
Anjos

**Campina Grande,
Fevereiro de 2023.**



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 23096.089319/2022-73

O Trabalho de Conclusão de Curso “**PARA QUEM CAMPINA É GRANDE? UM ESTUDO SOBRE AS AMEAÇAS À PERMANÊNCIA NAS ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA**”, foi defendido pelo aluno: **JOESLEY FERREIRA DA COSTA**, 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 foi **APROVADO EM: 14 DE FEVEREIRO DE 2023.**

COMISSÃO EXAMINADORA:

PROF^a DR^a KAINARA LIRA DOS ANJOS (PRESIDENTE)

PROF. DR. DEMÓSTENES ANDRADE DE MORAES (EXAMINADOR INTERNO)

ME. ANDRESA MONTENEGRO LIMA (EXAMINADORA EXTERNA)



Documento assinado eletronicamente por **KAINARA LIRA DOS ANJOS, PROFESSOR(A) DO MAGISTERIO SUPERIOR**, em 14/02/2023, às 17:23, 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 **DEMOSTENES ANDRADE DE MORAES, PROFESSOR(A) DO MAGISTERIO SUPERIOR**, em 14/02/2023, às 17:28, 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 **3097420** e o código CRC **8B103E7F**.

**Nessa selva de cimento sangrento
Eu percorro jardins de árvores mortas
Como os que levantaram os prédios
E nunca tiveram as chaves das portas**

élewood - Canção de Don L



Fotografia: Joesley Ferreira (2022)



Fotografia: Joesley Ferreira (2022)

AGRADECIMENTOS

Muitos não acreditam no destino, eu, no entanto, creio que, em algum nível, estamos predestinados a viver momentos e fases especialmente desenhadas para nós.

Agradeço a Deus, que com toda sua bondade e amorosidade sempre reservou o que há de melhor para mim. A Ti, por toda minha vida, serei grato.

A minha mãe, não há palavra que possa definir o amor e a gratidão que cultivo por todos os momentos que deixastes de viver em detrimento da minha vida, obrigado por sempre confiar e acreditar tanto em mim.

Ao meu pai, gratidão por todos os ensinamentos e valores a mim repassados, sou um ser humano melhor por ter crescido sob sua criação.

Jayanne e Julie, os amores da minha vida, minha irmãs, não me vejo em vida sem vocês, vi as duas nascerem e o laço de amor e sangue que nos une é maior que tudo.

Aos meus avós, todos agricultores e comerciantes, que enfrentaram uma vida em que o estudo nunca foi opção, dedico esse trabalho, minha graduação e toda a carreira que estou construindo para vocês.

Agora, ao destino, citado no início desses agradecimentos, venho comprovar da bondade dele comigo em uma das partes da minha vida que eu sou mais grato e me emociono sempre, minhas amigadas.

Talvez eu não mereça tanto, mas como acredito que Deus só põe em minha vida pessoas com um propósito, aprendo um pouquinho com cada um de vocês, afinal o ser humano que sou hoje é um mosaico de todos aqueles que compartilho a graça da vida. Até dos que, por motivos da dela, não se fazem mais presentes atualmente.

Agradeço pelos ensinamentos aqui listados:

Aos meus amigos de vida:

Com Grazi, aprendi sobre ética. Com Júnior, sobre consideração. Com Manu, mansidão. Com Darlane, empatia. Com Hildebranthé, foco. Com Manoel, aconchego. Com Dara, liberdade. Com Milene, proximidade. Com Malu, recomeço.

Aos meus amigos da universidade que se tornaram de vida:

Com Gabriella, equilíbrio. Com Helen, fé em Deus. Com Ana Clara, justiça. Com Camila, perseverança. Com Clara, genialidade. Com Emy, vida. Com Jard, abrigo.

Agradeço também aos amigos do Instituto Educar, do colégio MontSerrat, do Colégio da Luz e do Evolução. Aos amigos da academia, A dr João que mudou minha vida, aos amigos do vôlei e aos amigos que virão.

Agradeço a todo o corpo que faz o curso de Arquitetura e Urbanismo da UFCG, vocês tornaram essa árdua experiência menos dolorosa. Um agradecimento especial ao Observatório das Metrópoles e a todos que fazem parte.

A Kainara, um agradecimento só não é suficiente, obrigado por ter me adotado, nunca esquecerei da professora mais especial que já passou na minha vida, obrigado por me orientar na universidade e na vida.

APRESENTAÇÃO

A cidade como campo da aventura humana e resultado das relações sociais, dotada de especificidades, diferenciações e paisagens, é, para mim, um objeto de estudo magnífico. Observar que fatores históricos, posições geográficas, características morfológicas e aspectos socioculturais transformam o espaço em branco de forma singular e única, torna cada pesquisa atribuída de sentido e causa.

Como estudante de Arquitetura e Urbanismo, meu primeiro contato com os Estudos Urbanos se deu na disciplina de Fundamentos do Planejamento e do Desenho Urbano, a produção do espaço, sendo magnificamente embasado pelo texto de Roberto Lobato Corrêa em seu livro: O Espaço Urbano. Direcionou o foco da minha graduação, ver como o autor coloca os agentes produtores do espaço e como o misto de relações desenvolvidas por esses afeta diretamente ou indiretamente a vida dos cidadãos, despertou em mim o desejo de aprofundar meu conhecimento sobre o assunto.

Após esse primeiro contato, fui monitor da disciplina de Fundamentos do Planejamento e do Desenho Urbano e em seguida da Disciplina de Estudos Urbanos e Regionais I, cada vez mais interessado no estudo da cidade, ingressei como aluno voluntário de iniciação científica do INCT Observatório das Metrôpoles Núcleo Paraíba do CAU/UAEC/CTRN/UFPG em 2019, desse momento começa a surgir as primeiras faíscas que levam a este trabalho de conclusão de curso.

Sendo assim, este trabalho desenvolveu-se a partir da pesquisa, a qual fui bolsista, aprovada pelo Edital da Chamada MCTI/CNPq No 28/2018 - Universal/Faixa A, intitulada “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e

Campina Grande - PB, Brasil” coordenada pela Professora Kainara Lira dos Anjos. A pesquisa mostrou-se bastante proveitosa na identificação de problemáticas urbanas, principalmente na Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha que é o objeto de estudo do presente trabalho. Após essa experiência, tornou-se interessante dar continuidade ao desenvolvimento do tema, agora, em conjunto com a pesquisa “Reconhecendo os Assentamentos Precários de João Pessoa e de Campina Grande/PB”, aprovada pelo Edital da Chamada CNPq/MCTI/FNDCT No 18/2021 - Faixa B - Grupos Consolidados e coordenada pela Professora Lívia Izabel Bezerra de Miranda, a partir do tópico “permanência” do programa de pesquisa aprovado.

A curiosidade, e a vontade de levantar novas questões e discussões fazem parte de mim, espero, portanto, que com esse trabalho de conclusão de curso, eu, Joesley Ferreira da Costa, dê continuidade ao que me trouxe até aqui, finalizando um ciclo e abrindo inúmeras possibilidades ao novo, boa leitura textual e visual, obrigado.

RESUMO

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), foram incorporadas ao planejamento dos territórios urbanos na década de 1980 através de leis municipais e difundido Estatuto das Cidades (2001), despontando como uma das principais ferramentas de política fundiária e zoneamento dos municípios brasileiros. As ZEIS englobam ao zoneamento das cidades, por meio do Plano Diretor e leis de uso e ocupação do solo, áreas destinadas à implantação de Habitação de Interesse Social, seja em áreas já ocupadas por assentamentos precários, seja em áreas vazias, preferencialmente dotadas de infraestrutura, como explica Rolnik (1997). Dessa maneira, o trabalho a seguir discute as relações e as dinâmicas socioterritoriais desenvolvidas na Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha, localizada na cidade de Campina Grande - PB e delimitada pela lei municipal nº. 4.806 de 23 de setembro de 2009. O estudo abrange os aspectos relacionados às ameaças à permanência da população mediante as relações de poder e ordem desenvolvidas na área, decorrentes do modelo de produção urbano neoliberal. O fator norteador das ZEIS no zoneamento das cidades foi a de que intervir sobre as regras que definem o uso e ocupação do solo poderia operar no sentido de ampliar o acesso ao solo urbano para populações que não encontram essa possibilidade no mercado formal. A área analisada, por sua vez, apesar de ser uma zona protegida desde 2009, apresenta fragilidades resultantes das investidas pelo setor imobiliário e outros agentes que incidem sobre a produção do espaço urbano na área e da falta de políticas públicas que sejam efetivas para a garantia do acesso ao direito à cidade e à moradia por parte da população mais vulnerável. Sendo assim, o presente trabalho não visa só uma contribuição ao estudo urbano da área, como também explorar os agentes responsáveis pela produção dessas ameaças, além de sugerir reflexões que possam possibilitar a inclusão emancipatória dos cidadãos na produção do espaço urbano em que vivem.

PALAVRAS-CHAVES

ZEIS, produção do espaço urbano, permanência, vulnerabilidade

ABSTRACT

The Special Social Interest Zones (ZEIS) were incorporated into the planning of urban territories in the 1980s through the Statute of Cities, emerging as one of the main tools for land policy and zoning of Brazilian municipalities. The ZEIS act to include in the zoning of cities, through the Master Plan and land use and occupation laws, areas destined for the implementation of Social Interest Housing, whether in areas already occupied by precarious settlements, or in empty areas, preferably endowed with infrastructure, as explained by Rolnik (1997). In this way, the following work discusses the relationships and socio-territorial dynamics developed in the Special Social Interest Zone Califon/Estação Velha, located in the city of Campina Grande - PB and delimited by municipal law n°. 4,806 of September 23, 2009. The study covers aspects related to threats to the permanence of the population through the relations of power and order developed in the area, resulting from the neoliberal urban production model. The guiding factor of the ZEIS in the zoning of cities was that intervening in the rules that define the use and occupation of land could operate in the sense of expanding access to urban land for populations that do not find this possibility in the formal market. The analyzed area, in turn, despite being a protected zone since 2009, presents weaknesses resulting from the investments by the real estate sector and other agents that affect the production of urban space in the area and the lack of public policies that are effective for guaranteeing access to the right to the city and housing by the most vulnerable population. Therefore, this work not only aims to contribute to the urban study of the area, but also to explore the agents responsible for producing these threats, in addition to suggesting reflections that may enable the emancipatory inclusion of citizens in the production of the urban space in which they live.

KEYWORDS

ZEIS, urban production, permanence, social vulnerability.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 - LOCALIZAÇÃO - p. 10

FIGURA 02 - LINHA DO TEMPO - p. 11 - p. 12

FIGURA 03 - FOTOGRAFIA DE DRONE - p. 13

FIGURA 04 - ESQUEMA HIPÓTESE - CENÁRIO ATUAL - p. 15

FIGURA 05 - ESQUEMA HIPÓTESE - CENÁRIO IDEAO PARA O MERCADO - p. 16

FIGURA 06 - ILUSTRAÇÃO INTERESSES MÚLTIPLOS - p. 91

LISTA DE CARTOGRAMAS

CARTOGRAMA 1: PRÉ-EXISTÊNCIAS - p. 39

CARTOGRAMA 2: ADENSAMENTO (NOLLI) - p. 42

CARTOGRAMA 3: CONEXÕES URBANAS - MAPA AXIAL - p. 46

CARTOGRAMA 4: HIERARQUIA VIÁRIA - p. 48

CARTOGRAMA 5: PAVIMENTAÇÃO - p. 50

CARTOGRAMA 6: USOS DO SOLO NAS ZEIS - p. 52

CARTOGRAMA 7: BAIRROS DO ENTORNO - p. 60

CARTOGRAMA 8: TODAS AS DIVISÕES - p. 62

CARTOGRAMA 9: ÁREA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS E INSTITUCIONAIS - p. 64

CARTOGRAMA 10: ESPAÇOS SOCIALMENTE MARGINALIZADOS - NÃO ZEIS - 68

CARTOGRAMA 11: ÁREAS COM DIN MICA IMOBILIÁRIA ELEVADA - p. 72

CARTOGRAMA 12: VAZIOS SUBUTILIZADOS - p. 76

CARTOGRAMA 13: ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA - p. 80

CARTOGRAMA 14: COMPLEXO JURÍDICO - p. 84

CARTOGRAMA 15: PROPOSTAS PARA A ÁREA - p. 98

LISTA DE IMAGENS

- IMAGEM 01 - CRIANÇAS ANDANDO COM CARRINHO DE MÃO - p. 06
- IMAGEM 02 - O PRECÁRIO E O ALTO PADRÃO - p. 17
- IMAGEM 03 - O CANAL E AS HABITAÇÕES - p. 19
- IMAGEM 04 - A COMUNIDADE - p. 22
- IMAGEM 5: FOTOGRAFIA - CANAL DE DRENAGEM - p. 39
- IMAGEM 6: FOTOGRAFIA DE DRONE - LINHA FÉRREA - p. 40
- IMAGEM 7 FOTOGRAFIA DE DRONE - CANAL DE DRENAGEM - p. 40
- IMAGEM 8: FOTOGRAFIA - EDIFICAÇÕES PRÓXIMAS - p. 41
- IMAGEM 10: FOTOGRAFIA DE DRONE - VISTA SUPERIOR DAS EDIFICAÇÕES - p. 43
- IMAGEM 11: FOTOGRAFIA - VIA COLETORA PRINCIPAL DAS ZEIS - p. 47
- IMAGEM 12: FOTOGRAFIA - RUA SEM PAVIMENTAÇÃO - p. 49
- IMAGEM 13: EXEMPLO DE IMÓVEL - JURÍDICO NAS ZEIS - p. 53
- IMAGEM 14: EXEMPLO DE IMÓVEL - RESIDENCIAL NAS ZEIS - p. 53
- IMAGEM 15: FOTOGRAFIA - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA - p. 54
- IMAGEM 16: FOTOGRAFIA - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA - p. 54
- IMAGEM 17: FOTOGRAFIA DE DRONE - ESTAÇÃO VELHA - p. 57
- IMAGEM 18: FOTOGRAFIA DE DRONE - ESTAÇÃO VELHA - p. 59
- IMAGEM 19: FOTOGRAFIA DE DRONE - BRASIL ATACAREJO - p. 65
- IMAGEM 20: CASA POPULAR - p. 66
- IMAGEM 21: FOTOGRAFIA - ÁREA NÃO RECONHECIDA COMO ZEIS - p. 69
- IMAGEM 22: FOTOGRAFIA - EMPRESARIAL ROSÁLIA PEREIRA - p. 70
- IMAGEM 23: FOTOGRAFIA DE DRONE - ELEVADA DINÂMICA IMOBILIÁRIA - p. 73
- IMAGEM 24: EXEMPLO DE IMÓVEL - MUNDO PLAZA SHOPPING - p. 74
- IMAGEM 25: EXEMPLO DE IMÓVEL - ELETROPOLO - p. 74
- IMAGEM 26: FOTOGRAFIA - ACÚMULO DE LIXO NOS TERRENOS VAZIOS - p. 75
- IMAGEM 27: FOTOGRAFIA DE DRONE - GRANDE EXTENSÃO DE TERRENOS VAZIOS - p. 77
- IMAGEM 28: AUTOCONSTRUÇÃO DE UMA VALA DE ESGOTO - p. 82
- IMAGEM 29: PLACA INDICA COMPLEXO JURÍDICO - p. 85

IMAGEM 30: FOTOGRAFIA DE DRONE - COMPLEXO JURÍDICO A DIREITA - ZEIS A ESQUERDA - p. 86

IMAGEM 31: FOTOGRAFIA DE DRONE - COMPLEXO JURÍDICO A DIREITA - ZEIS A ESQUERDA - p. 86

IMAGEM 32: EXEMPLO DE IMÓVEL - COMPLEXO JURÍDICO - MPT - p. 87

IMAGEM 33: EXEMPLO DE IMÓVEL - COMPLEXO JURÍDICO - CENTRO JURÍDICO RCL - p. 87

IMAGEM 34: VISTA DO CENTRO JURIDICO RONALDO CUNHA LIMA - p. 88

Sumário

Introdução

1

O OBJETO DE ESTUDO E A PROBLEMÁTICA - 7

A HIPÓTESE PRINCIPAL - 13

OS OBJETIVOS - 17

A METODOLOGIA - 19

A ESTRUTURA DO TRABALHO - 21

A PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO REFERENCIAL TEÓRICO - 23

1

A área

33

1.1 - A ÁREA E A INTRODUÇÃO À PERMANÊNCIA - 35

1.2 - PRÉ-EXISTÊNCIAS - LINHA FÉRREA E CANAL - 37

1.3 - ADENSAMENTO - 41

1.4 SISTEMA DE VIAS: CONEXÕES - 43

1.5 - SISTEMA DE VIAS: HIERARQUIA VIÁRIA - 45

1.6 - SISTEMA DE VIAS: PAVIMENTAÇÃO - 47

1.7 - USO DO SOLO - 51

2

O poder

55

2.1 - AS DIVISÕES DE PODER E ORDEM NO BAIRRO ESTAÇÃO VELHA - 57

2.2 - AS DIVISÕES OBSERVADAS - 61

2.3 - ÁREA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS E INSTITUCIONAIS - 63

2.4 - ESPAÇOS SOCIALMENTE MARGINALIZADOS NÃO RECONHECIDOS COMO ZEIS - 67

2.5 - ÁREAS COM DINÂMICA IMOBILIÁRIA ELEVADA - 71

2.6 - VAZIOS SUBUTILIZADOS - 75

2.7 - PERÍMETRO DAS ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA - 79

2.8 - COMPLEXO JURÍDICO - 83

3

Os resultados

89

3.1 - RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES - 91

3.2 - UM BREVE APARATO SOBRE OS INSTRUMENTOS - 93

3.3 MECANISMOS DE INCENTIVO - RECOMENDAÇÕES - 94

3.4 - INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO - 95

3.5 - PROCESSOS DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DAS ZEIS - 96

3.6 - MAPEANDO AS RECOMENDAÇÕES - 97

Considerações Finais

100

REFERÊNCIAS - 101

INTRODUÇÃO

As primeiras aglomerações urbanas precárias referenciadas em literatura e denominadas como favela surgiram no Rio de Janeiro, que na época era capital brasileira, datando do final do século XIX e início do século XX como explica Abreu (1998). Com a chegada das indústrias as áreas urbanas centrais, os operários e suas famílias, em busca de instalações próximas aos seus locais de trabalho, iniciaram a criação de moradias conhecidas como cortiços e estalagens, tratando-se de áreas de abrigo coletivo marcadas pela precariedade, insalubridade e falta de estrutura física adequada para comportar os operários. O acelerado início da urbanização brasileira, datado, principalmente das décadas de 1950 a 1970, foi um agravante a esse cenário, tendo como características desigualdades sociais e exclusão social. Como explica Maricato:

“O crescimento urbano sempre se deu com exclusão social, desde a emergência do trabalhador livre na sociedade, que é quando as cidades tendem a ganhar nova dimensão e tem início o problema da habitação.” (MARICATO, 2013, p. 22)

Devido a aglomeração inadequada e insalubre de pessoas nessas instalações houve um crescente número de doenças ligadas a falta de higiene como febre amarela, tuberculose e malária. Utilizando-se desse contexto, a elite da época instalou um processo de ‘higienização’ dos centros urbanos, de modo a retirar das áreas centrais essa população socialmente excluída, daí iniciou-se a realização de reformas urbanísticas de caráter higienista e segregatório, como diz Abreu (1998):

“Sede agora de modernidades urbanísticas, o centro, contraditoriamente, mantinha também sua condição de local de residência das populações mais miseráveis da cidade. Estas, sem nenhum poder de mobilidade, dependiam de uma localização central, ou periférica ao centro, para sobreviver. (...) A solução era

então o cortiço, habitação coletiva e insalubre e palco de atuação preferencial das epidemias de febre amarela.” (ABREU, 1988, p. 42).

Esse processo contribuiu para o incremento do déficit habitacional, a questão do déficit habitacional, visto que com a política higienista e as reformas urbanas vindas da elite, visando eliminar os pobres das áreas que seriam modernizadas nos centros das cidades, sob o pretexto que essa população oferecia riscos à saúde pública, devido às epidemias e condições precárias de sobrevivência, acrescido da falta de políticas habitacionais que tiveram como finalidade realocar essas pessoas, inúmeras famílias de operários ficaram sem moradia. Atualmente esse cenário se perpetua como explicado por Rolnik:

“Excluídos do marco regulatório e dos sistemas financeiros formais, os assentamentos irregulares se multiplicaram em terrenos frágeis ou em áreas não passíveis de urbanização, como encostas íngremes e áreas inundáveis, além de constituírem vastas franjas de expansão periférica sobre zonas rurais, eternamente desprovidas de infra-estruturas, equipamentos e serviços que caracterizam a urbanidade.” (ROLNIK, 2008, P. 24)

Como explica YAMAGUTI (2019), entender a formação das primeiras cidades brasileiras como um processo desigual e elitista é importante para o estudo atual das Zonas Especiais de Interesse Social, as ZEIS, portanto, como um instrumento de democratização do espaço urbano brasileiro só teve sua origem na década de 1980, em um cenário marcado por lutas de redemocratização e reorganização dos movimentos de moradia. Em 1979, o Banco Nacional de Habitação (BNH) criou o Programa de Erradicação dos Aglomerados de Sub-habitações (PROMORAR), o programa tinha como objetivo financiar os projetos que mantinham a população nas áreas ocupadas por favelas. O PROMORAR funcionou como base para a aprovação dos zoneamentos especiais de regularização e consolidação dos assentamentos precários, com a criação das ZEIS, ou, Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).

“Numa tentativa de se adequar às demandas populares, o BNH criou, em 1979, o Programa de Erradicação dos Aglomerados de Sub-habitações (PROMORAR) que, apesar do nome, destinava-se a financiar projetos que mantinham a população nas áreas ocupadas por favelas, mediante a construção de habitações, estímulo ao desenvolvimento comunitário e melhoria da infraestrutura urbana.” (MIN. CIDADES, 2009, p.09)

Entretanto, foi somente em Recife, que surgiu a expressão ‘Zona Especial de Interesse Social’, representando o marco de origem do instrumento ZEIS no Brasil, que teve suas discussões iniciadas nos anos 1979 e 1980 e instituídas juridicamente na Lei de Uso e Ocupação do solo (LUOS) em 1983. O histórico processo participativo ocorrido na comunidade Brasília Teimosa, elucidado por Miranda e Moraes (2007), portanto, previu instrumentos para limitar a ação do mercado imobiliário e da especulação, como também a regulações sobre dimensão dos lotes e proibição dos remembramentos.

A ZEIS e sua adição na legislação municipal, visa, além da priorização das áreas demarcadas na implementação de infraestrutura e da promoção de moradias adequadas, assegurar a permanência dos moradores no local que é o tema principal deste trabalho.

O instrumento ZEIS foi criado pela primeira vez em legislação federal no ano de 1999, por meio da Lei 9.785/99, que alterou a Lei 6.766/79 e estabelece requisitos relacionados à infraestrutura básica dos parcelamentos do solo situados em zonas de habitação social. O Estatuto da Cidade, aprovado em 2001 e a posterior aprovação dos Planos Diretores, ofereceu aos municípios uma base legal mais sólida para a delimitação das ZEIS, tanto em áreas ocupadas por assentamentos precários, como em áreas vazias e urbanizadas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

As ZEIS dividem-se em tipos, sendo 2 básicos e com exatidão explicados no Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos, disponibilizado pela Secretaria Nacional de Habitação e pelo Ministério das Cidades no ano de 2009:

- “· ZEIS 1: Áreas públicas ou privadas ocupadas por assentamentos precários tais como: favelas e assemelhados, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, habitados por famílias de baixa renda.
- ZEIS 2: Áreas, terrenos e imóveis vazios, sub-utilizados ou não utilizados, adequados para a produção de habitação de interesse social (HIS).” (MIN. CIDADES, 2009, p.25)

Apesar de ser um instrumento importantíssimo na promoção da justiça social urbana, as ZEIS, sem política habitacional ativa e sem a relação com os demais instrumentos do plano diretor e do estatuto da cidade, a fim de proteger a demarcação definida por lei, tem sua eficácia diminuída. Sendo recomendado um trabalho articulado com outros instrumentos como explicado por Miranda e Moraes:

“Na maior parte das legislações municipais, a Zeis vem sendo trabalhada articulada a outros instrumentos jurídicos, urbanísticos e de planejamento e gestão participativa para que, de modo coordenado, possa dar maior efetividade ao objetivo de regularizar os assentamentos de interesse social.” (MIRANDA, L.; MORAES, D., 2007, P. 418)

Mesmo com o conhecimento de que as ZEIS tem sua eficácia máxima atingida quando articuladas com outros instrumentos urbanos, nas cidades brasileiras, principalmente as de médio porte, essa não é a realidade observada. O objeto de estudo adotado por esse trabalho exemplifica bem essa negligência, visto que, a Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha, localizada na cidade de Campina Grande - PB teve seu perímetro delimitado pela lei municipal nº. 4.806 de 23 de setembro de 2009, contudo uma série de fatores ocorridos após essa data, principalmente os relacionados às investidas do mercado imobiliário e a presença de um complexo jurídico lindeiro a área demonstra as fragilidades do Estado no cumprimento da sua própria legislação municipal.

Por se tratar de uma ZEIS localizada em um bairro central de alto valor imobiliário

a fiscalização do cumprimento da Lei nº 4.806, de 23 de setembro de 2009 que regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social de Campina Grande e dá outras providências, deveria ser ativa.

Contudo, a partir de estudos desenvolvidos neste trabalho a partir da pesquisa a qual fui bolsista, provada pelo Edital da Chamada MCTI/CNPq No 28/2018 - Universal/ Faixa A, intitulada “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”, conseguimos observar a série de violações de direitos básicos que deveriam fazer parte da agenda principal do governo municipal de Campina Grande, a fim de garantir a atenuação das ameaças à permanência, existentes através de inúmeros vetores na área.

FOTOGRAFIA 01 - CRIANÇAS ANDANDO COM CARRINHO DE MÃO



Fotografia: Joesley Ferreira (2022)

O OBJETO DE ESTUDO E A PROBLEMÁTICA

Delimitada pela Lei municipal N°. 4.806 de 2009 a Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha é um dos 19 assentamentos precários com o perímetro definido na cidade de Campina Grande. Como recorte da Lei:

Art. 1º. Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS deverão ser aplicados os dispositivos previstos nesta Lei que estabelece normas, procedimentos e estrutura de gestão, no intuito de promover a urbanização e regularização fundiária destas zonas, reintegrando-as à estrutura urbana da Cidade, conforme as diretrizes previstas no Plano Diretor de Campina Grande, Lei Complementar N°. 003, de 09 de outubro de 2006.

Entretanto, por estar localizada em uma das áreas mais valorizadas da cidade, bem como por ter ao seu lado o Complexo Jurídico, essa área desponta como a favela com seu perímetro mais ameaçado pelas investidas do mercado imobiliário e de agentes privados no município de Campina Grande, esse cenário torna-se, a cada ano, mais preocupante.

Ao observarmos imagens de satélites desde antes da implementação das ZEIS (FIGURA 02) até os dias atuais conseguimos identificar mudanças morfológicas gigantescas, como o aparecimento de edifícios verticais dentro do perímetro da área, alargamento e gentrificação de áreas que, apesar de estarem dentro do perímetro definido pela lei, servem como aparato para o Complexo Jurídico, tornando clara a relação do capital, da gentrificação e da somatória de rompimentos dos direitos das pessoas que residiam na região, aumentando a desigualdade e exclusão socioespacial, e proporcionando diversas ameaças à permanência.

Apesar de ser uma área protegida por Lei Municipal a não fiscalização e a deficiência na aplicação de instrumentos urbanísticos relacionados a mecanismos de incentivo e indução, bem como o não incentivo de processos de construção e gestão das ZEIS de maneira participativa, apesar de estar presente na Lei, a área sofre diariamente com as investidas do mercado imobiliário e do capital, podendo observar claramente a

transformação da área no aspecto morfológico dos anos 2009 (data de criação da lei N.º. 4.806) até os dias atuais, entretanto, quase nenhuma dessas modificações foram feitas a fim de beneficiar a população residente da Zona Especial de Interesse Social, daí surge a indagação principal desse trabalho: Para quem Campina é Grande? Evidenciando a importância de estudar os fatores que levam a população residente das ZEIS a terem sua permanência ameaçada.

De acordo com a Lei municipal N.º. 4.806 de 2009 a Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha abrange:

“A ZEIS Califon / Estação Velha está localizada a oeste da Av. Cônsul Joseph Noujaim Habib Nacad, em área delimitada, indicada na Figura 01, cujo perímetro estende-se a partir do Ponto n.º1, no cruzamento dos eixos da Rua Prudente de Moraes e da Rua Severino Rodrigues de Albuquerque, seguindo o eixo desta última até atingir o Ponto n.º2, no cruzamento dos eixos da Rua Severino Rodrigues de Albuquerque e da Rua Piauí, deflete à direita seguindo o eixo da Rua Piauí até atingir o Ponto n.º3, no cruzamento dos eixos da Rua Piauí e da Rua Paraíba, deflete à direita seguindo por o eixo da Rua Paraíba até atingir o Ponto n.º4, no cruzamento do eixo da Rua Paraíba com o prolongamento do limite lateral oeste do lote lindeiro à margem norte da Rua Paraíba situado a 245,65m (Ponto Geográfico = 181307.6328, 91994228.9544) do Ponto n.º4, deflete 90° à esquerda seguindo o limite do lote até atingir o Ponto n.º5, no cruzamento do limite lateral leste do lote com o limite de fundos norte, há 34,39m do Ponto n.º5 (Ponto Geográfico = 181317.8173, 9199461.7976), deflete 90° à direita seguindo pelo limite de fundos dos lotes lindeiros a Rua Paraíba até atingir o Ponto n.º6, no cruzamento dos limites de fundos dos lotes lindeiros a Rua Paraíba com os limites de fundo dos lotes lindeiros à margem oeste da Rua Prudente de Moraes, deflete à esquerda até atingir o Ponto n.º7, no cruzamento dos limites de fundo dos lotes com o eixo da Travessa Prudente de Moraes, deflete à esquerda até atingir o Ponto n.º8, no cruzamento do eixo da Travessa Prudente de Moraes com o limite

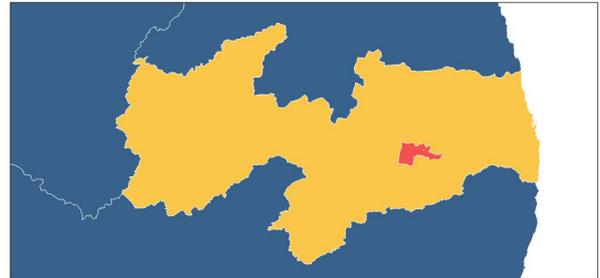
frontal dos lotes lindeiros à margem leste da Rua Sem Denominação, deflete à direita seguindo pelo limite frontal dos lotes até atingir o Ponto nº9, no limite de fundos do lote (Ponto Geográfico = 181264.5409, 9199871.8698) deflete à esquerda até atingir o Ponto nº10, no limite de fundo do lote (Ponto Geográfico = 181205.4184, 9199860.2042) deflete à direita até atingir o Ponto nº11, Ponto Geográfico = 181195.7394, 9199909.2584, deflete à direita até atingir o Ponto nº12, na linha que delimita a Área de Proteção Permanente do Riacho do Açude Novo, situada a 15m paralelos a margem sudoeste do Riacho (Ponto Geográfico = 181274.3957, 9199924.8384) deflete à direita seguindo a linha que delimita a APP até atingir o Ponto nº13, situado no eixo da Travessa Santa Luzia de frente ao limite lateral norte do lote situado na esquina da referida travessa com a Rua Santa Luzia (Ponto Geográfico = 181365.43, 9199798.05) segue na direção nordeste até atingir o Ponto nº14, situado no cruzamento da margem oeste da Rua Cazuza Barreto com o prolongamento da Linha férrea (Ponto Geográfico = 181479.39, 9199860.99) seguindo pelo eixo da Linha férrea na direção sul até atingir o Ponto nº15, situado no cruzamento da margem norte da Rua João Quirino com a linha férrea, seguir na direção noroeste até encontrar o limite lateral norte do segundo lote da Rua Prudente de Moraes, seguindo o prolongamento desta lateral de lote até encontrar o Ponto nº16, situado no eixo da Rua Prudente de Moraes (Ponto Geográfico = 181336.57, 9199301.63), segue pelo eixo da referida rua na direção norte até atingir o Ponto nº1, fechando assim a poligonal da ZEIS.”

LOCALIZAÇÃO ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA

BRASIL



PARAÍBA



CAMPINA GRANDE



ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA



LINHA DO TEMPO: PROBLEMÁTICA



2005

Área antes da
implementação
da Lei das ZEIS

(Fonte: Google Maps)



2010

Área 1 ano após a
implementação
da Lei das ZEIS

(Fonte: Google Maps)

FIGURA 02 - LINHA DO TEMPO



2015



2021

Área sofrendo
modificações em
sua morfologia
(Fonte: Google Maps)

Área atualmente
(modificações
morfológicas)
(Fonte: Google Maps)

FONTE: GOOGLE EARTH - ADAPTADO - AUTOR (2022)

A HIPÓTESE PRINCIPAL

A pesquisa desenvolvida para este Trabalho de Conclusão de Curso se embasa na hipótese de que os conflitos territoriais ocorridos nas ZEIS Califon/Estação Velha e no seu entorno, bem como os agentes urbanos envolvidos, utilizam-se da produção urbana capitalista para agravar as desigualdades da área, sendo assim, o uso da especulação imobiliária aquecida pelas atividades jurídicas localizadas no pólo existente pressionam a ZEIS e sua população, naturalizando práticas de segregação socioespacial e promovendo uma série de ameaças à permanência, além de construir um espaço urbano cada vez mais desigual e voltado ao lucro. (ESQUEMA ILUSTRATIVO - PÁGINA SEGUINTE - FIGURA)

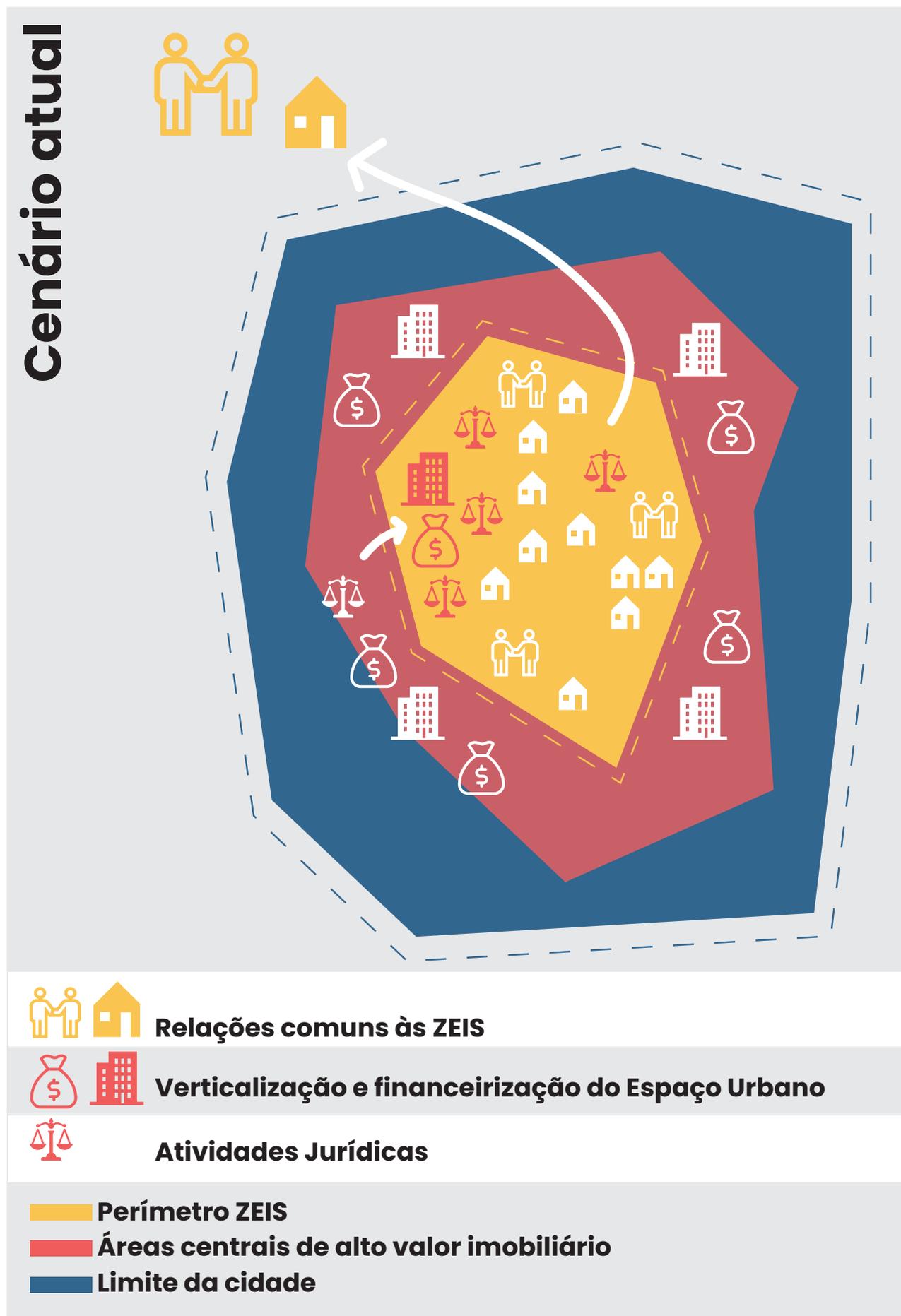


FIGURA 03 - FOTOGRAFIA DE DRONE



FONTE: OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES (2022)

FIGURA 04 - ESQUEMA HIPÓTESE - CENÁRIO ATUAL



FONTE: AUTOR (2022)

FIGURA 05 - ESQUEMA HIPÓTESE - CENÁRIO IDEAO PARA O MERCADO



Tentativa de substituição das atividades comuns às ZEIS para uma maior financeirização do espaço urbano central.

- Perímetro ZEIS
- Áreas centrais de alto valor imobiliário
- Limite da cidade

FONTE: AUTOR (2022)

OS OBJETIVOS

Tendo em vista a heterogeneidade na (re)produção do espaço urbano de Campina Grande em especial na ZEIS apreendida como objeto de estudo. A pesquisa tem como objetivo principal identificar, por meio de análises visuais e espaciais, as principais ameaças à permanência na Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha, localizada na cidade de Campina Grande - Paraíba. Para tal, surgem os objetivos específicos que abrangem:

1. Analisar os processos morfológicos e as relações de poder da área, visando entender o contexto de forma abrangente;
2. Promover o debate acerca das ameaças à permanência e definir recomendações visando atenuá-las.



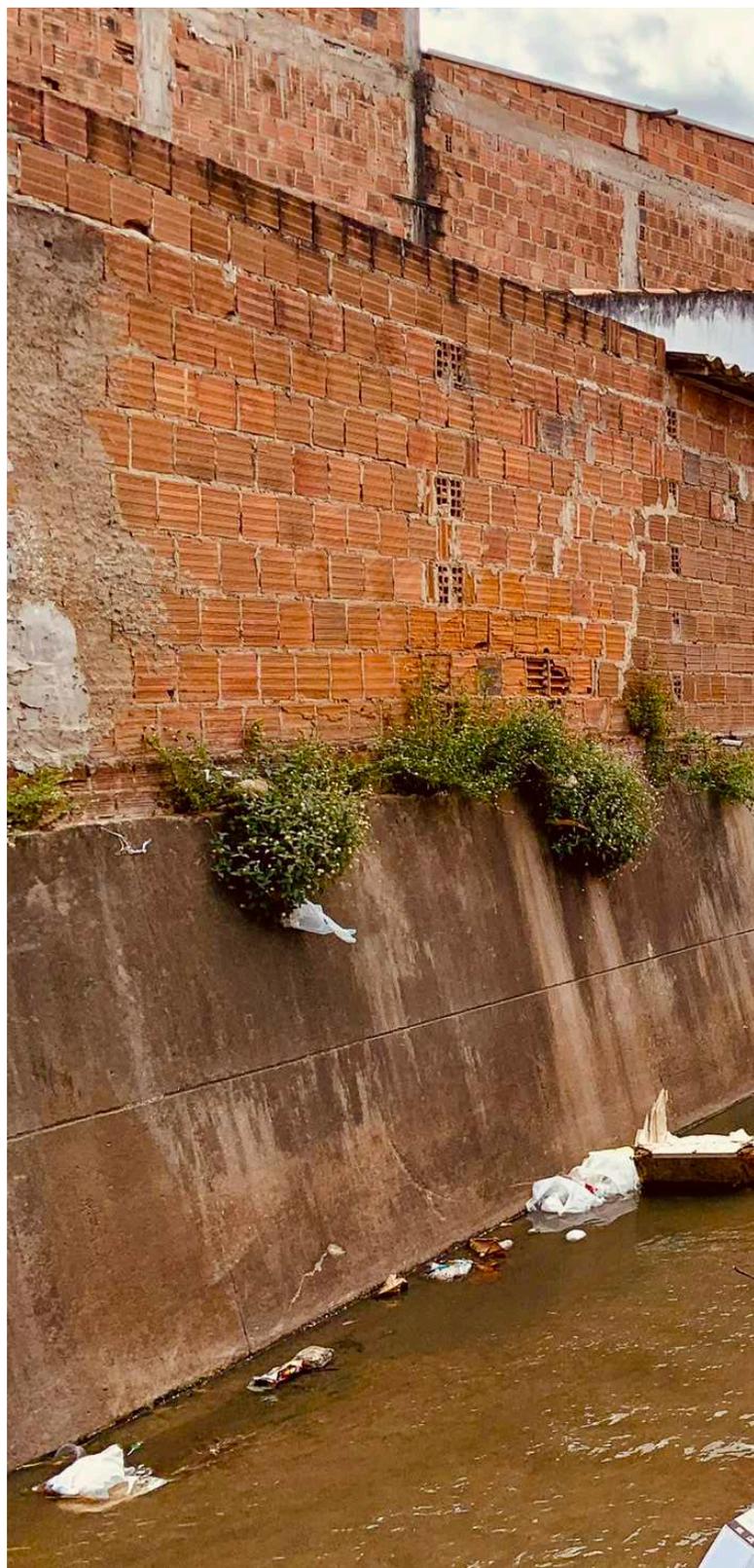
FOTOGRAFIA 02 - O PRECÁRIO E O ALTO PADRÃO



FONTE: JOESLEY FERREIRA (2022)

A METODOLOGIA

Metodologicamente a pesquisa possui uma abordagem qualitativa. Partindo de um objeto de estudo: A ZEIS Califon/Estação Velha. Para tal análise foram adotados procedimentos metodológicos que permeiam a pesquisa bibliográfica relacionada à temática (Produção do Espaço Urbano; Zonas Especiais de Interesse Social; Permanência; Conflitos Urbanos;...); a visita in loco para levantamento fotográfico e análise visual da área; também foram utilizadas na construção da pesquisa a leitura e análise de trabalhos acadêmicos relacionados à área e ao tema discutido. Utilizou-se, também, da manipulação de cartografia georreferenciada através do software Qgis a partir de dados vetoriais disponibilizados pela Prefeitura de Campina Grande e outros órgãos.



FOTOGRAFIA 03 - O CANAL E AS HABITAÇÕES



FONTE: JOESLEY FERREIRA (2022)

A ESTRUTURA DO TRABALHO

Após a parte introdutória e o referencial bibliográfico, o trabalho está dividido em três partes principais, sendo a primeira relacionada à área de estudo, a segunda relacionada às ameaças à permanência e a última às recomendações e contribuições da pesquisa.

Parte 1: A primeira parte do trabalho diz respeito à caracterização do objeto de estudo e sua relação com tópicos relacionados à permanência, a caracterização é mostrada, inicialmente, em um panorama histórico de formação das ZEIS, fazendo um paralelo ao reconhecimento desse assentamento precário como Zona Especial de Interesse Social. No plano físico e morfológico foram escolhidos elementos para mapeamento referentes a: infraestrutura (água e esgoto); Adensamento (a partir de mapeamento de Nolli), Estudo das conexões da área; Gabaritos e Áreas de risco ligadas a legislação vigente através de um quadro síntese. Incluindo, também, inclui-se os tópicos pertencentes ao estudo da permanência.

Parte 2: A segunda parte inicia o estudo referente a heterogeneidade na (re)produção do espaço urbano, evidenciando as divisões de poder e ordem da área através de mapeamento georreferenciado dessas divisões não geográficas, visando tratar com clareza os conflitos fundiários urbanos e as relações de poder que ameaçam o perímetro demarcado pela legislação municipal. Ao fim deste capítulo teremos uma noção clara das ameaças à permanência existentes na ZEIS Califon/Estação Velha.

Parte 3: Após entendermos a áreas e seu processo de formação na primeira parte e entendermos os conflitos envolvidos na segunda parte, a terceira se encarregará de levantar recomendações que poderão oferecer formas de atenuar o cenário atual, visto que o instrumento ZEIS funciona melhor quando aplicado juntamente com outros instrumentos urbanísticos garantidos por lei, sendo assim, na conclusão do trabalho teremos uma finalização que poderá ajudar os órgãos competentes do governo municipal nas problemáticas urbanas que interferem diretamente a vida da população campinense.



A PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO REFERENCIAL TEÓRICO

Ao observar, sob uma ótica marxista, que o processo de industrialização modificou as bases da cidade outrora existente, Lefebvre (1991) explica que com a substituição do capitalismo mercantil pelo capitalismo industrial houve uma mudança do espaço urbano, tanto em sua esfera formal como, principalmente, em sua esfera ideológica. O espaço urbano, portanto, passou a ser (re)produzido de uma forma mais racional, iniciando-se um processo de mercantilização, e substituindo o ideário da cidade como obra pelo da cidade como produto. Sendo assim, buscou-se, com a pesquisa bibliográfica que resultou nesse referencial teórico, entender a cidade como locus do capitalismo.

Como mercadoria, a terra urbana tem seu valor atrelado a características físicas e idealizadas. A localização, o acesso a equipamentos e serviços públicos, a infraestrutura disponível no local, dentre outros aspectos, ditam o que será uma terra valiosa ou não. Esse cenário faz com que as áreas centrais dos núcleos urbanos sejam privilegiadas e, assim, consumidas apenas pelos mais ricos, como explicado por Villaça (1986), o autor atrela a essa valorização questões como acessibilidade, centralidades, infraestrutura e amenidades.

Outro fator importante que corrobora para o aumento da desigualdade urbana é a chamada especulação imobiliária, que diz respeito a valorização de áreas subutilizadas, que não cumprem sua função social, mas que, a partir de investimentos públicos em equipamentos do Estado tem seu valor de mercado aumentado, como explicado por Baltrusis (2006):

O preço dos terrenos varia de acordo com a sua localização: aqueles localizados a, com infraestrutura e com serviços públicos, alcançam melhores ofertas. No entanto, esse preço que o proprietário particular se apropria é fruto do investimento coletivo. Ou seja, o incremento no valor de uma propriedade particular urbana se dá através da apropriação

indevida do investimento, que é público (BALTRUSIS, 2006, p. 124)

Sobre a especulação imobiliária e o papel regulador do Estado, Santos (2019) determina que esse agente não cumpre, de fato, o que lhe é recomendado:

“(...) cada vez mais o Estado é chamado a exercer um papel de regulador, pois detém os instrumentos para realizar essa regulação. Hoje o mercado não consegue equilibrar-se sem a intervenção do Estado. Essa intervenção do Estado se dá de maneira planejada, com preocupações não só de curto e médio prazos. A intervenção do Estado na vida econômica de uma nação é cada vez mais planejada (...). A maneira pela qual se realiza a intervenção do Estado vai ser determinada para a sua configuração espacial, para a geografização das diversas variáveis componentes de uma situação. Mesmo se o Estado limita sua intervenção ao econômico, o resultado é que os outros níveis da vida social - como saúde, educação, lazer e outros - são organizados pela lei de mercado, uma de suas armas sendo a especulação. (SANTOS, Milton. 2012:109-110)

A partir desse cenário, a problemática se agrava quando o Estado assume uma posição neutra frente a forma desigual de produção do espaço urbano. Sobre a atuação do mercado Corrêa (2000) explica que: “Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo quanto no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte” (CORRÊA, 2000, p.24). Desse modo, ao agir de encontro ao mercado imobiliário e aos proprietários fundiários, o Estado, desenvolve papel importante no aumento do preço da terra e conseqüente fragmentação do espaço urbano, como defendido por David Harvey (1980).

Corrêa (2000) também explica que os proprietários fundiários estão interessados no valor de troca da terra, de modo que irão atuar a fim de conseguir a maior rentabilidade possível da propriedade, e segundo o autor citado, uma das formas dessa valorização ser bem sucedida é uma ação conjunta com o Estado na promoção de infraestrutura

(utilizando-se de recursos públicos) nas áreas lindeiras a sua propriedade, resultando em um considerável aumento do valor de mercado daquelas terras. Desse modo, o Estado, que deveria promover a diminuição da desigualdade urbana, age como promotor imobiliário, manejando os recursos públicos em detrimento do capital ao invés do social. Sobre a promoção de desigualdades, pontua Corrêa (2000):

[...] a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que em outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada (CORREA, 2000, p. 24).

Silva (1989) também pontua sobre a problemática do estado na produção do espaço urbano:

[...] a resposta do Estado tem sido insuficiente, excludente, autoritária e pautada pela lógica do clientelismo e, predominantemente, pela lógica da privatização, que busca lucratividade. Às classes populares, tem cabido buscar suas próprias soluções que, dado as condições materiais de superexploração a que são submetidas, também são insuficientes e sobretudo precárias, o que faz com que a questão habitacional seja uma das mais sérias enfrentadas nas cidades. (SILVA, 1989, p. 33)

Todos esses cenários, somatizados, geram um espaço urbano hostil para os que se encontram às margens das decisões capitalistas. A violação de direitos fundamentais, como o direito à moradia, tornou-se rotina nas cidades brasileiras. O Direito à Cidade, que deveria ser garantido aos mais pobres, portanto, é enfraquecido pelos agentes produtores do espaço urbano na busca da mercantilização excessiva da cidade. Sobre o Direito à Cidade, Moraes e Azevêdo (2017) explicam:

O conceito de Direito à Cidade foi proposto por Henri Lefebvre no final dos anos 1960 como o direito à vida urbana, transformada, renovada para a preservação e construção de lugares de encontros e confrontos dos modos de viver que coexistem na Cidade, a partir da conjugação do direito à obra (atividade participante) e o direito à apropriação pelo uso (distinto do direito à propriedade). (MORAES; AZEVÊDO, 2017, p. 02)

É nesse contexto de produção capitalista do espaço urbano e de produção de desigualdades que surgem as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) com um intuito de ser um instrumento atuante na garantia e promoção do direito à cidade.

Está prevista no Brasil, na Lei 9.785/99 (Art. 3º, § 6º) que altera a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano 6.766/79 (Art. 2º); no Estatuto da Cidade entre as diretrizes da política urbana (art. 2º, XIV) e, também, como instrumento jurídico e político da política urbana (art. 4º, V, f); na Lei Federal 11.977/09; e em cerca de 80% dos Planos Diretores instituídos após Estatuto da Cidade. (MORAES; AZEVÊDO, 2017, p.04)

Souza (2013, p. 262) pontua que as ZEIS configuram um “zoneamento includente” ou “zoneamento de prioridades”, que adota como princípio a “inversão de prioridades” em relação aos investimentos. Acrescentando:

A preocupação central de um zoneamento de prioridades e “includente”, em contraste com a técnica tradicional de zoneamento de uso do solo, não é a separação de funções e usos, mas sim a identificação de espaços residenciais dos pobres urbanos e a sua classificação de acordo com a natureza do assentamento (favela ou loteamento irregular) e, adicionalmente, conforme o grau de carência de

infraestrutura apresentado (SOUZA, 2013, p. 263).

Entretanto, apenas demarcar em legislação as ZEIS não garante, de fato a promoção da permanência daquela população nas áreas ocupadas, principalmente nas áreas centrais que são de sobremodo pressionadas pelo mercado imobiliário, como explica Klintowitz (2019):

“A simples demarcação de ZEIS é insuficiente para garantir a permanência da população, considerando toda a cadeia de ações e estratégias necessárias para a regularização fundiária, bem como sua urbanização nos casos em que são necessárias para garantir serviços urbanos básicos.” (KLINTOWITZ et al., 2019, p. 38)

Como reforça Yamaguti (2019) ao elencar os fatores que atuam de modo a facilitar a viabilização das Zonas Especiais de Interesse Social:

“Nesse sentido, ressalta-se que a viabilização das ZEIS depende de uma conjunção de fatores, dentre os quais se destacam: (i) uma forte atuação do Poder Público e dos movimentos sociais na formulação do instrumento e no fomento e controle de sua aplicação, de forma a influenciar na correlação de forças que direciona a produção habitacional e urbana; (ii) a demarcação de áreas bem localizadas e o estabelecimento de normativas que garantam sua destinação às populações de baixa renda; (iii) a associação com instrumentos que desestimulem os processos especulativos, tais como os relacionados ao cumprimento da função social da propriedade; e (iv) a existência de fontes de financiamento subsidiado para a produção habitacional.” YAMAGUTI 2019 P. 68

Fica claro, portanto, que apesar de ser um marco na política urbana, as ZEIS por si só não garantem eficácia na garantia de direitos urbanos, devido aos vários conflitos de interesses gerados pelo capitalismo. Conforme destacam Oliveira e Biasotto (2011, p. 75):

A eficácia das ZEIS como instrumento indutor da promoção de democratização de acesso à terra urbanizada, bem localizada e próxima dos centros de emprego e serviços deixou ainda mais a desejar. Certamente, a reserva de área para habitação popular em áreas cobiçadas para outros usos, muito mais lucrativos, implica disputas e conflitos que ou foram perdidos na luta política e econômica, ou não foram sequer enfrentados no processo de elaboração do plano diretor, daí a raridade das ZEIS em áreas vazias ou subutilizadas no Brasil. OLIVEIRA E BIASOTTO (2011, p. 75)

Entender as vulnerabilidades e ameaças à permanência, portanto, é um fator essencial no estudo referente à produção do espaço urbano desigual.

A vulnerabilidade e as ameaças à permanência são uma realidade clara na maioria das cidades brasileiras. Em áreas centrais essa problemática tem seu contexto agravado devido a valorização da terra urbana nesses locais:

“Quando a urbanização chega próxima às favelas essas terras se valorizam, e muitas vezes seus moradores são expulsos, seja por uma ação na justiça, seja através da expulsão branca, ou até através de violência.” (CEAS, 1990, p.01)

Como elencado nos tópicos anteriormente, o estado deveria ser o agente principal na identificação desses riscos à permanência e na atenuação das vulnerabilidades da população mais pobre, porém, como explica Silva (1989):

[...] a resposta do Estado tem sido insuficiente, excludente, autoritária e pautada pela lógica do clientelismo e, predominantemente, pela lógica da privatização, que busca lucratividade. Às classes populares, tem cabido buscar suas próprias soluções que, dado as condições materiais de superexploração a que são submetidas, também são insuficientes e sobretudo precárias, o que faz com que a questão habitacional seja uma das mais sérias enfrentadas nas cidades. (SILVA, 1989, p. 33)

Sendo assim, direitos essenciais, que deveriam ser garantidos com afinco, acabam se tornando privilégios das classes detentoras do capital, levando a população mais pobre à desassistência. “uma ardilosa construção ideológica que torna a condição de cidadania um privilégio e não um direito universal”. (MARICATO, 1982:165).

A consolidação desses assentamentos é um fator determinante para assegurar direitos fundamentais e, portanto, atenuar os riscos à permanência. Como explicado por Azevedo e Moraes (2017):

“As possibilidades de consolidação dos assentamentos precários e de inserção urbana de seus moradores são questões fundamentais para assegurar a estes o Direito à Cidade, como direito coletivo de usufruir e participar da vida urbana.” (AZEVEDO; MORAES, 2017, p. 02)

O conceito de consolidação perpassa 3 definições claramente explicadas por Denaldi (2009), os assentamentos consolidados, são aqueles que já passaram por planos urbanísticos a fim de implementar condições físicas adequadas à permanência, esse, portanto, apesar de oferecer o básico para a população desenvolver suas atividades básicas, podem não estar regularizados. Os Consolidáveis e os Não Consolidáveis, desse modo, apresentam precariedades que tornam as ameaças à permanência evidentes:

“Consolidados: são assentamentos já integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), ou mesmo a execução de obras de infraestrutura básica. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos.” (DENALDI, 2009, p. 112)

“Consolidáveis: o núcleo consolidável é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção (reassentamento) de parte das famílias moradoras. Esta remoção pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação”. (DENALDI, 2009, p. 112)

“Não consolidáveis: é o núcleo que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sobre aterro sanitário, oleoduto, sistema viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e non aedificandi. Os núcleos não consolidáveis são objeto de intervenção do tipo “remoção” e reassentamento em novas áreas.” (DENALDI, 2009, p. 112)

Todo esse cenário de conflito tem como resultado a segregação urbana. A população mais pobre, principalmente aquela moradora de assentamentos precários localizados nos centros dos núcleos urbanos, desassistida e diariamente ameaçada pelas investidas do capital, tem suas opções reduzidas, muitas vezes sendo expulsas do seu local de origem por não conseguirem combater os promotores imobiliários, sendo realocados para conjuntos habitacionais fora da malha urbana principal, de maneira segregacional. Como explicado por Corrêa (2000):

A atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que em outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada (CORREA, 2000, p. 24).

Santos (1984) também relata o cenário segregacional urbano e o conflito existente entre o Estado, os grupos socialmente excluídos e o mercado imobiliário:

Representantes do governo, representantes do capital e moradores em geral (...) tem a mesma fé. Acham que é lógico que os pontos urbanos de alto valor econômico, cujo custo pode ser visto tendendo ao infinito, exijam um desgaste social muito mais baixo, portanto, tendendo a zero. (...) em contrapartida, quem é muito pobre deve ir morar em terras que não valem nada. A diferença é paga com a vida, pois não há água, esgoto, transportes, escolas, hospitais, segurança e outros elementos que possam significar algo para o mercado.” (SANTOS, 1984:107)

Podemos concluir, então, que, apesar de esforços na criação de instrumentos como a ZEIS, enquanto o Estado agir de maneira neutra ou em detrimento da valorização do capital financeiro, a segregação, o aumento da vulnerabilidade e a crescente ameaça à permanência será uma realidade dura nas cidades brasileira, e em especial no objeto de estudo deste trabalho: A ZEIS Califon/Estação Velha - Campina Grande/PB.

1. A área



1.1 – A ÁREA E A INTRODUÇÃO À PERMANÊNCIA

Para compreendermos os fatores que levam ao atual cenário é importante compreender fatores essenciais referentes à forma urbana, esse capítulo se encarregará de demonstrar através de imagens e cartogramas alguns fatores inerentes à área de estudo, que, por sua vez, tem relação com o atual cenário de ameaça a permanência. Como explicado por Lamas (2004), a forma que o espaço se dá contribui para fatores socioeconômicos, políticos e culturais, e adiciona:

O desenho urbano exige um domínio profundo de duas áreas do conhecimento: o processo de formação da cidade, que é histórico e cultural e que se interliga às formas utilizadas no passado mais ou menos longínquo, e que hoje estão disponíveis como materiais de trabalho do arquiteto urbanista, e a reflexão sobre a FORMA URBANA enquanto objetivo do urbanismo, ou melhor, enquanto corpo ou materialização da cidade capaz de determinar a vida humana em comunidade. Sem o profundo conhecimento da morfologia urbana e da história da forma urbana, arriscam-se os arquitetos a desenhar a cidade segundo práticas superficiais, usando “feitos” sem conteúdo disciplinar. (LAMAS, 2004, p. 22)

Além disso, por nosso objeto de estudo se tratar de uma Zona Especial de Interesse Social, que inicialmente teve sua formação como assentamento informal, a forma urbana é inerente às questões socioeconômicas como ressalta (CARDOSO, 2003):

Muitas tipologias de assentamentos populares são constituídas pelos mesmos elementos físicos da forma urbana de um espaço formal qualquer: construções e seus respectivos espaços abertos, lotes e ruas. Estes assentamentos também possuem uma forma urbana, que pode ser observada em várias escalas

de interface (tais como construção/lote, rua/quadra, bairro/cidade), e estão em contínua transformação. Eles possibilitam a utilização dos princípios básicos de todas as abordagens morfológicas de compreensão da cidade por meio de sua forma física (MOUDON, 1997, p. 7 apud CARDOSO, 2007, p. 55).

As questões econômicas também dizem respeito às ameaças que surgem à permanência, visto que, com a ocupação espontânea, a não regularização da terra e as dificuldades financeiras enfrentadas pela população de baixa renda residente em uma ZEIS, a vulnerabilidade se mostra alta na tentativa de permanecer naquele lugar, principalmente se é uma área com uma elevada dinâmica imobiliária, como relata Brasil (2005):

“A pressão pela moradia, o grande sonho brasileiro, faz as famílias de menor renda, sem acesso ao mercado formal imobiliário, aceitarem a única alternativa possível, a irregularidade fundiária. Ocupam áreas públicas ou particulares abandonados surgindo assim as favelas. Ou então adquirem terrenos em loteamentos clandestinos sem infraestrutura urbana, sem transporte nem equipamentos públicos, muitas vezes em áreas de risco sujeitas às enchentes e deslizamentos e sem registro em cartório.” (BRASIL, 2005, p. 9,

A problemática torna-se ainda mais clara se observarmos o contrário, caso houvesse regularidade da terra, uma boa infraestrutura e adequado acesso a serviços essenciais, uma qualidade habitacional justa e segurança financeira, a população de uma ZEIS teria sua permanência ameaçada pelo mercado financeiro?

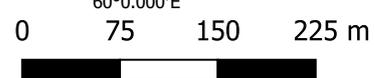
1.2 – PRÉ-EXISTÊNCIAS – LINHA FÉRREA E CANAL

Na área estudada existem 2 elementos pré existentes que ditam uma série de fatores na ocupação e uso do local. A linha férrea e o canal de drenagem. A linha férrea remonta às primeiras ocupações da área, visto que devido a antiga estação de trem era uma área bem localizada, entretanto é possível observar que a maioria das edificações existentes nas suas margens são precarizadas de infraestrutura.

O mesmo ocorre com o canal de drenagem, visto que em alguns momentos as edificações dividem o mesmo espaço com esse elemento pré existente. A situação agrava-se ainda mais quando observamos que há o despejo de lixo e esgoto no canal, devido às deficiências do sistema de esgotamento sanitário e coleta de lixo. Porém, esse cenário não passa de uma tentativa da própria população vulnerabilizada em viabilizar a própria moradia de forma autônoma, devido ao déficit habitacional. Como explica:

“a origem histórica, relacionada às diversas estratégias utilizadas pela população de baixa renda para viabilizar, de modo autônomo, solução para suas necessidades habitacionais, diante da insuficiência e inadequação das iniciativas estatais dirigidas à questão, bem como da incompatibilidade entre o nível de renda da maioria dos trabalhadores e o preço das unidades residenciais produzidas pelo mercado imobiliário formal.” (MIN. CIDADES, 2010, p.09)

CARTOGRAMA 1: PRÉ-EXISTÊNCIAS



- LINHA FÉRREA
- CORPOS HÍDRICOS
- Bairro Estação Velha
- ZEIS Califon_Estação Velha



Fonte: Autor (2022)

1.2 – PRÉ-EXISTÊNCIAS – LINHA FÉRREA E CANAL

Foto-descrição (IMAGEM 5): Canal de drenagem que corta a ZEIS Califon/Estação Velha. É possível observar o acúmulo de lixo e esgoto no local, bem como as edificações sobre o córrego.

Foto-descrição (IMAGEM 6 e 7): Imagens de Drone, sendo possível observar, através de uma vista superior a linha férrea e o canal de drenagem e também como as edificações estão próximas desses.

IMAGEM 5: FOTOGRAFIA - CANAL DE DRENAGEM



Fonte: Fonte: Joesley Ferreira (2022)

IMAGEM 6: FOTOGRAFIA DE DRONE - LINHA FÉRREA



Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

IMAGEM 7 FOTOGRAFIA DE DRONE - CANAL DE DRENAGEM



Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

1.3 – ADENSAMENTO

Com o cartograma de Nolli conseguimos observar que a diferenciação relativa a densidade construtiva, se analisarmos somente o interior do perímetro das ZEIS identificamos uma diferenciação da densidade construtiva, se destaca a alta densidade construtiva no miolo das quadras.

Foto-descrição (IMAGEM 8): Fotografia de uma rua nas ZEIS demonstrando a ausência de recuos e afastamentos, explicando, visualmente a alta densidade dentro da Zona Especial de Interesse Social.

IMAGEM 8: FOTOGRAFIA - EDIFICAÇÕES PRÓXIMAS



Fonte: Fonte: Joesley Ferreira (2022)

CARTOGRAMA 2: ADENSAMENTO (NOLLI)



- Uso do Solo
- Misto
 - Comercial e Serviço
 - Residencial
 - ZEIS Califon_Estação Velha
 - Bairro Estação Velha



Fonte: Autor (2022)

1.3 – ADENSAMENTO

Entretanto, se fizermos uma comparação da densidade das ZEIS com o Bairro é evidente a discrepância em termos de ocupação do solo. Visto que nas regiões fora do perímetro das ZEIS há inúmeros terrenos vazios e condições de ocupação dadas de maneira diferente, como, por exemplo, os recuos, que na Zona Especial de Interesse Social são quase inexistentes.

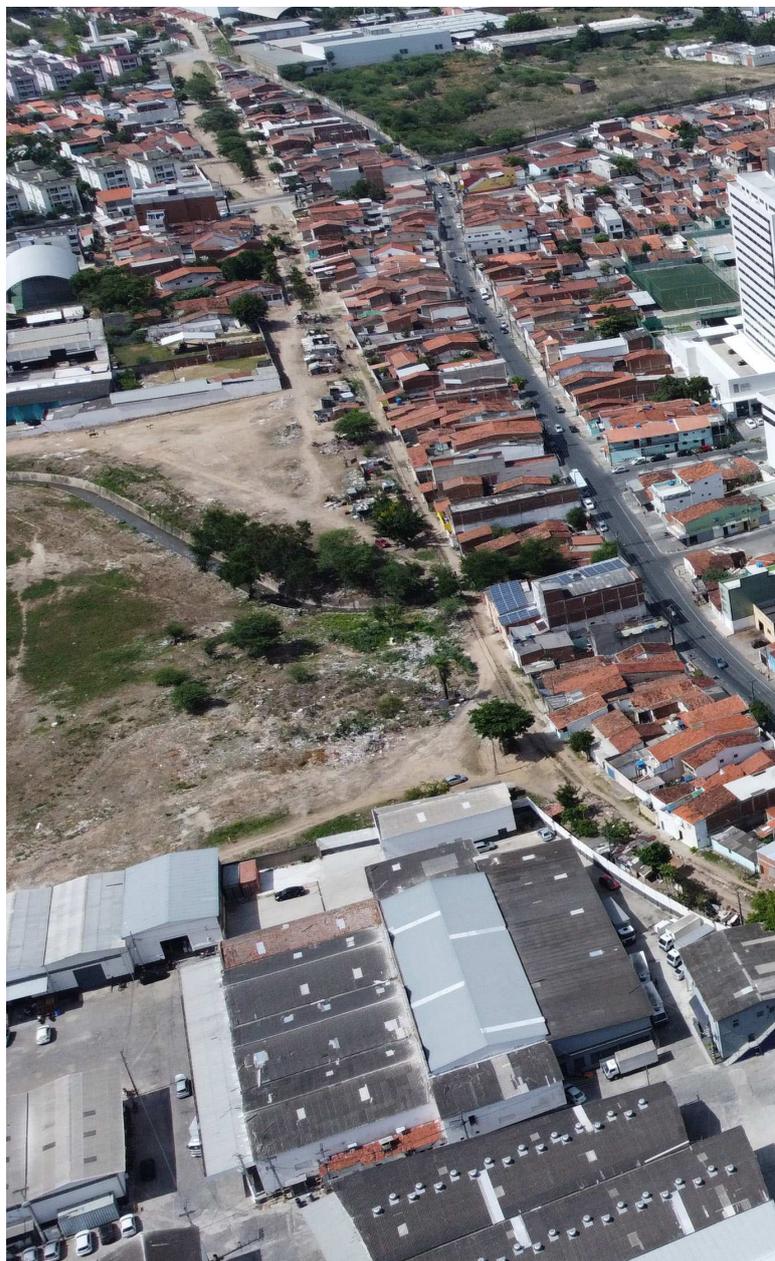


Foto-descrição (IMAGEM 10): Imagem de drone capaz de demonstrar as particularidades referente ao adensamento da área, ao observar a imagem, há pelo menos 3 regiões que se diferem bem, a ZEIS, por sua alta densidade, o Complexo Jurídico por suas edificações maiores e mais espaçadas e os terrenos vazios.

IMAGEM 10: FOTOGRAFIA DE DRONE - VISTA SUPERIOR DAS EDIFICAÇÕES



Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

1.4 SISTEMA DE VIAS: CONEXÕES

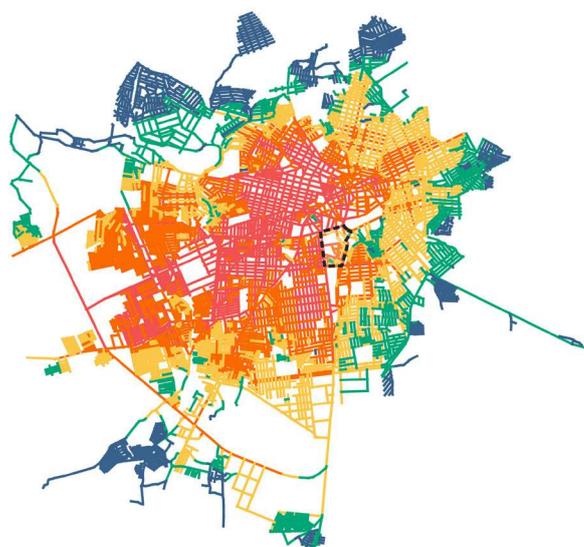
Por localizar-se em uma área central, a ZEIS Califon/Estação Velha deponha como um dos ambientes urbanos mais conectados com o traçado geral da cidade.

É importante entender esse cenário pois na cidade de Campina Grande, as habitações de interesse social estão sendo produzidas na franja do tecido urbano. Isso implica que, uma família que reside em uma área altamente conectada teria inúmeros problemas caso realocada para longe de onde exercem suas atividades laborais.

Além disso, mesmo sendo uma área com boa conexão, há terrenos vazios subutilizados que poderiam suprir uma porcentagem do déficit habitacional sem precisar alongar o perímetro urbano. como explica Azevedo (2017):

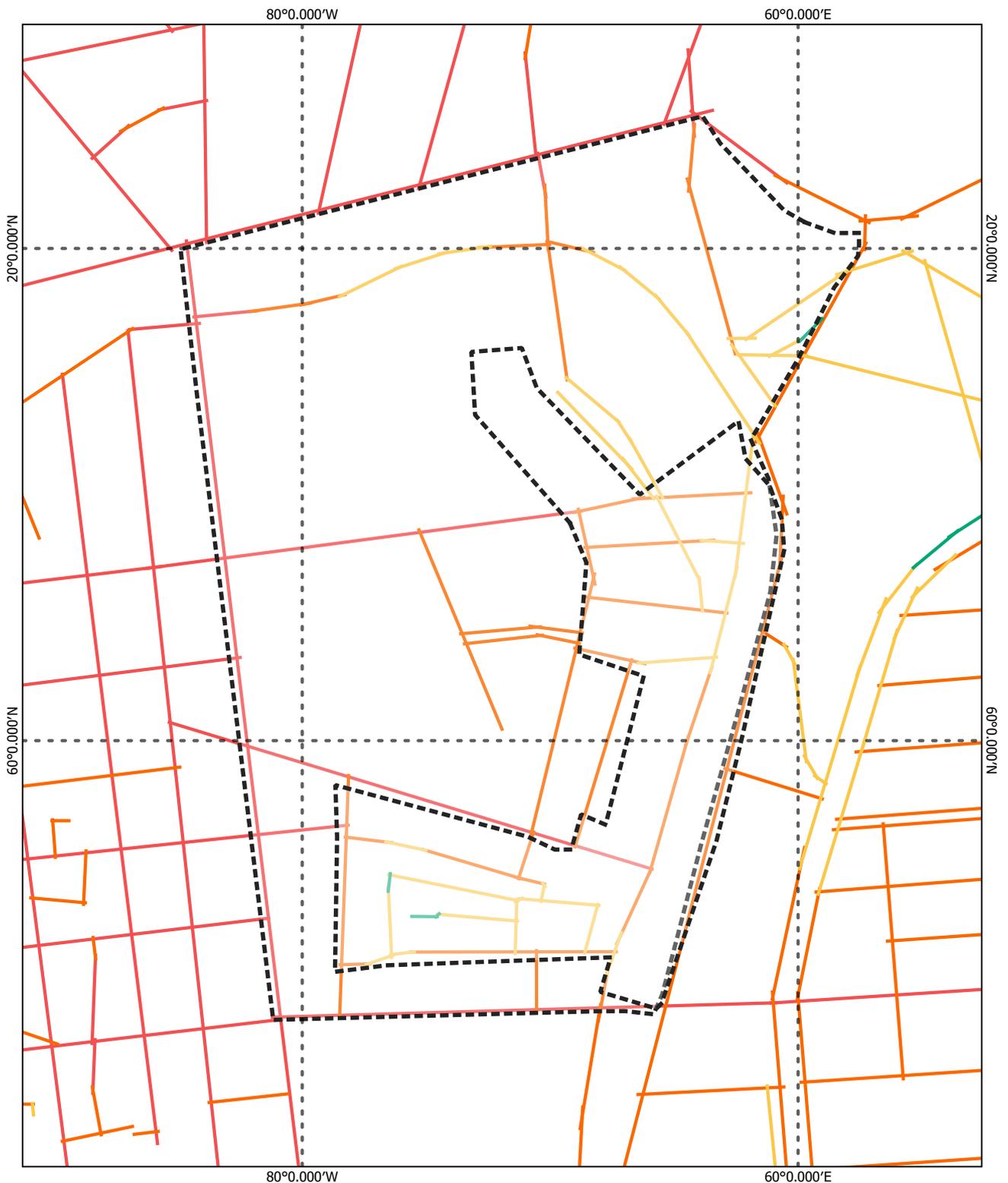
“As possibilidades de consolidação dos assentamentos precários e de inserção urbana de seus moradores são questões fundamentais para assegurar a estes o Direito à Cidade, como direito coletivo de usufruir e participar da vida urbana.” (AZEVEDO; MORAES, 2017, p. 02)

MAPA AXIAL CAMPINA GRANDE



Fonte: Autor (2022) - Manipulando Dados Vetoriais de Alexandre Castro.

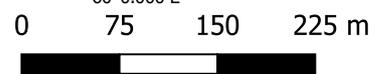
CARTOGRAMA 3: CONEXÕES URBANAS - MAPA AXIAL



 ZEIS Califon_Estação Velha
 Bairro Estação Velha

Taxa de conexão das vias

-  0_51_
-  51_64_
-  64_75_
-  75_87_
-  87_113_



Fonte: Autor (2022) - Manipulando Dados Vetoriais de Alexandre Castro.

1.5 – SISTEMA DE VIAS: HIERARQUIA VIÁRIA

Com predominância de Vias Locais, o recorte (se considerarmos as ZEIS), apresenta apenas uma via coletora (Rua Prudente de Moraes) em sua extensão, essa via expressa uma grande importância, visto que liga o Açude Velho ao Complexo Jurídico, além disso, é nela que se desenvolve boa parte das atividades comerciais da área. O fluxo de veículos é intenso durante todo o dia. Algumas Vias no Complexo Jurídico, apesar de asfaltadas são consideradas vias locais.

Foto-descrição (IMAGEM 11): Fotografia da Rua Prudente de Moraes, observa-se a sua pavimentação, asfáltica e o desenvolvimento de comércios em sua extensão.

IMAGEM 11: FOTOGRAFIA - VIA COLETORA PRINCIPAL DAS ZEIS



Fonte: Fonte: Joesley Ferreira (2022)

CARTOGRAMA 4: HIERARQUIA VIÁRIA



- ARTERIAL
- COLETORA
- LOCAL
- - - Bairro Estação Velha
- - - ZEIS Califon_Estação Velha

Fonte: Autor (2022) - Manipulando Dados Vetoriais de Alexandre Castro.

1.6 – SISTEMA DE VIAS: PAVIMENTAÇÃO

A pavimentação da área obedece a lógica da hierarquia das vias, visto que as vias de maior fluxo são asfaltadas, as de menor fluxo (locais) contam com pavimentação de paralelepípedos e os becos e vielas das ZEIS não tem pavimentação.

Foto-descrição (IMAGEM 12): Fotografia de uma rua nas ZEIS sem pavimentação, no momento da fotografia um senhor cavava uma vala para esgotamento sanitário irregular no canal de drenagem.

IMAGEM 12: FOTOGRAFIA - RUA SEM PAVIMENTAÇÃO



Fonte: Fonte: Joesley Ferreira (2022)

CARTOGRAMA 5: PAVIMENTAÇÃO



-  Bairro Estação Velha
-  ZEIS Califon_Estação Velha
-  ASFALTO
-  NÃO PAVIMENTADO
-  PARALELEPIPEDO



Fonte: Autor (2022) - Manipulando Dados Vetoriais de Yara S. A. S.

1.7 – USO DO SOLO

Nos usos do solo da área destacam-se, principalmente, o uso residencial, de comércio e serviço e institucional. No bairro o uso institucional predomina na sua porção oeste, com a presença do Complexo Jurídico da cidade. É possível ainda destacar a presença de galpões representando o uso comercial e de serviço homogêneo, no extremo norte do bairro.

No caso da ZEIS, em específico, observamos uma predominância de usos comerciais e mistos nas vias de maior fluxo, devido a atividade comercial.

Além do aparecimento de edificações que servem de suporte para o complexo jurídico, como observado através de uma análise dos imóveis.

São encontrados alguns lotes de uso comercial ou misto, e poucos lotes institucionais na ZEIS, no entanto, no geral pode-se considerar que a ZEIS possui um uso mais dinâmico compreendendo que o uso residencial não é ali homogêneo.

CARTOGRAMA 6: USOS DO SOLO NAS ZEIS



- Uso do Solo
- Misto
- Comercial e Serviço
- Residencial
- ZEIS Califon_Estação Velha
- Bairro Estação Velha



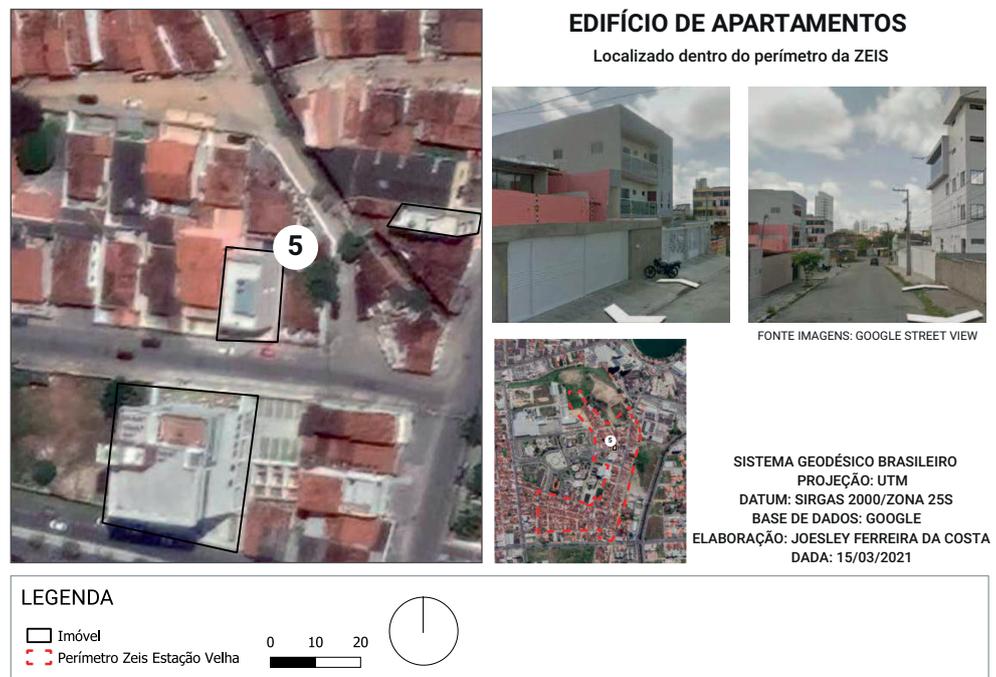
Fonte: Autor (2022) - Manipulando Dados Vetoriais de Yara S. A. S.

1.7 – USO DO SOLO

IMAGEM 13: EXEMPLO DE IMÓVEL - JURÍDICO NAS ZEIS



IMAGEM 14: EXEMPLO DE IMÓVEL - RESIDENCIAL NAS ZEIS



Fonte: Pesquisa “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”

IMAGEM 15: FOTOGRAFIA - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Foto-descrição (IMAGEM 15 e 16):
Fotografia de edificações dentro
das ZEIS servindo de suporte para
os usos do Complexo Jurídico.
Escritórios de advocacia.



IMAGEM 16: FOTOGRAFIA - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



Fonte: Fonte: Joesley Ferreira (2022)

2. O poder

2.1 AS DIVISÕES DE PODER E ORDEM NO BAIRRO ESTAÇÃO VELHA

Marcado pela heterogeneidade dos espaços, o bairro da Estação Velha apresenta inúmeras características e particularidades. Compreender como o espaço urbano funciona, as relações desenvolvidas, as formas de ocupação do solo e seus múltiplos territórios se mostraram de elevada importância na observação das ameaças à permanência. Para esse estudo foi utilizada a delimitação do bairro Estação Velha, no qual, o objeto principal, a ZEIS Califon/Estação Velha encontra-se localizada.

A divisão proposta visa compreender a multidimensionalidade do espaço que se correlaciona com as relações de poder desenvolvidas, em busca de ações e práticas que levam ao agravamento e criação de territórios de exclusão.



Foto-descrição (IMAGEM 17): Vista de Drone: em primeiro plano a Estação Velha, podendo observar o canal que corta a ZEIS, os terrenos Vazios e o início de uma verticalização próxima. Ao fundo o Açúde Velho e a marcante verticalização do Centro.

IMAGEM 17: FOTOGRAFIA DE DRONE - ESTAÇÃO VELHA



Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

2.1 - AS DIVISÕES DE PODER E ORDEM NO BAIRRO ESTAÇÃO VELHA

IMAGEM 18: FOTOGRAFIA DE DRONE - ESTAÇÃO VELHA



Foto-descrição (IMAGEM 18): Vista de Drone: em primeiro plano a Estação Velha, podendo observar a ocupação padrão do Catolé ao fundo.

Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

Através do cartograma dos bairros do entorno conseguimos observar o quanto o bairro da Estação Velha e por sua vez a ZEIS Califon/Estação Velha estão localizados em uma área central.

CARTOGRAMA 7: BAIRROS DO ENTORNO



Fonte: Autor (2022)

2.2 – AS DIVISÕES OBSERVADAS

Foram observadas 7 divisões.

Partindo do museu do algodão que é um marcante elemento histórico e visual da área e da delimitação oficial por lei da ZEIS Califon/Estação Velha.

Após essa marcação, as áreas restantes foram divididas em 5, considerando as características de uso, as relações de poder e o padrão ocupacional.

Nas áreas de atividades econômicas e institucionais há um elevado fluxo de veículos, além da clara divisão dos empreendimentos, que, em sua maioria, tomam grandes áreas.

Nos espaços socialmente marginalizados não reconhecidos como ZEIS buscou-se delimitar uma área com características muito similares a ZEIS vizinha, sob os aspectos morfológicos e sociais.

Por se tratar de uma área central, a divisão correspondente a alta dinâmica imobiliária é bem evidente, principalmente por se localizarem as margens das vias com maior fluxo do bairro.

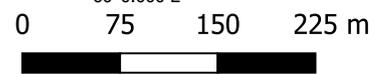
Com as imagens de drone e satélite é possível observar a grande quantidade de área vazia, sem cumprir sua função social e nas mãos da especulação imobiliária.

E por fim, a subdivisão que traz muitas particularidades a área, o complexo jurídico.

CARTOGRAMA 8: TODAS AS DIVISÕES



-  Bairro Estação Velha
-  ZEIS Califon_Estação Velha
-  Museu da Estação
-  Vazios Subutilizados
-  Espaços Socialmente Marginalizados não Reconhecidos como ZEIS
-  Complexo Jurídico
-  Área de Atividades Econômicas e Institucionais
-  Área com Elevada Dinâmica Imobiliária



Fonte: Autor (2022)

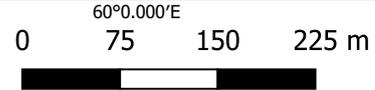
2.3 – ÁREA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS E INSTITUCIONAIS

Marcada pela presença de grandes empreendimentos econômicos a área nomeada, neste estudo, como área de atividades econômicas e institucionais desponta como um recorte com particularidades que compõem a atmosfera heterogênea do bairro da Estação Velha. A universidade UNINASSAU, por exemplo, localizada na área, conta com um enorme aporte de alunos ativos, tal cenário corrobora para um maior fluxo de veículos à área, bem como aumenta a demanda de moradias para estudantes e professores de outras localidades.

No recorte também encontra-se instalado o Brasil Atacarejo, que é um empreendimento de grande área ocupando boa parte do solo urbano, entretanto a sua relação com a Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação velha se dá de maneira branda, visto que o mercado tem sua entrada principal voltada para a avenida Jornalista Assis Chateaubriand.

Em um contexto de risco à permanência da população residente das ZEIS, conseguimos observar que essa área, apesar de sua elevada extensão, não oferece riscos significativos, porém é um grande marco visual.

CARTOGRAMA 9: ÁREA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS E INSTITUCIONAIS



-  Bairro Estação Velha
-  Área de Atividades Econômicas e Institucionais



Fonte: Autor (2022)

2.3 – ÁREA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS E INSTITUCIONAIS

Foto-descrição (IMAGEM 19): Vista de Drone da área comercial e institucional localizada próximo a ZEIS, é possível observar a grande quantidade de veículos e as grandes áreas dos empreendimentos.W

Foto-descrição (IMAGEM 20): Casa popular às margens do canal de drenagem, sendo possível observar a Faculdade UNINASSAU como plano de fundo.

IMAGEM 19: FOTOGRAFIA DE DRONE - BRASIL ATACAREJO



Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)



2.4 – ESPAÇOS SOCIALMENTE MARGINALIZADOS NÃO RECONHECIDOS COMO ZEIS

Apesar de sua similaridade morfológica e ocupacional com a área delimitada por Lei, essa região não encontra-se na delimitação oficial das ZEIS de Campina Grande. Marcada por um cenário de precariedade em infraestrutura, coabitação e fragilidades habitacionais, como é possível observar nas fotografias da área.

Por localizar-se próximo a vias de alto fluxo e dinâmica imobiliária elevada, esse território é apagado pela existência de edificações de alto gabarito. Como a recente edificação que funciona como empresarial: Rosália Ferreira.

A linha férrea também corta a área e delimita morfológicamente as ruas, assim como no perímetro oficial das ZEIS, é possível observar precariedades na oferta de infraestrutura básica. Além disso, essa é uma área de difícil acesso, visto que, em visita ao local, a população não aceitou bem a presença de um veículo estranho.

CARTOGRAMA 10: ESPAÇOS SOCIALMENTE MARGINALIZADOS - NÃO ZEIS



-  Bairro Estação Velha
-  Espaços Socialmente Marginalizados não Reconhecidos como ZEIS



Fonte: Autor (2022)

2.4 - ESPAÇOS SOCIALMENTE MARGINALIZADOS NÃO RECONHECIDOS COMO ZEIS

Foto-descrição (IMAGEM 21): Região não pavimentada, com presença de casas precárias de madeira marcadas pela autoconstrução e deficitárias de infraestrutura.

Foto-descrição (IMAGEM 22): Empresarial Rosália Pereira que se encontra na frente da área não reconhecida com ZEIS, demonstrando que tal edificação não corresponde tão bem ao lugar.

IMAGEM 21: Fotografia - Área não reconhecida como Zeis



Fonte: Fonte: Joesley Ferreira (2022)



2.5 – ÁREAS COM DINÂMICA IMOBILIÁRIA ELEVADA

Verticalização, construções de alto padrão e a ampla variedade de comércios e serviços são algumas das características dessa zona marcada pela elevada dinâmica imobiliária. Localizadas às margens das vias de maior fluxo, essas áreas apresentam um grande aparato de ações de incorporadoras, promotores imobiliários e empresas que vendem e lucram sobre o solo urbano. Como explica Paixão (2005) ‘ ‘O empreendedor só se transforma em especulador pelo fato de impor uma inovação/diferenciação do produto residencial’ ‘.

Como é o caso do Mundo Plaza Shopping, localizado ainda dentro do bairro Estação Velha, mas vendido como centro, tal empreendimento apoiou-se na ideia do Açude Velho como cartão postal e conseguiu vender o metro quadrado mais caro da cidade de Campina Grande.

Em toda sua história de formação, é registrado que a terra urbana de Campina Grande foi parcelada de acordo com os interesses dos agentes imobiliários, principalmente os proprietários fundiários e incorporadores, e com conivência do Poder Público local.

O principal intuito desses promotores imobiliários é demandar o maior lucro possível para a terra urbana, principalmente para aqueles terrenos que estão sofrendo valorização. Nesse sentido Melazzo (1993) afirma que:

O ambiente construído no passado impõe um padrão de organização dos usos do solo no interior da cidade que se transformam em barreiras às mudanças do perfil dos imóveis, de seus preços relativos no mercado, da composição socioeconômica da população localizadas nestas áreas (MELAZZO, 1993 p.35).

CARTOGRAMA 11: ÁREAS COM DINÂMICA IMOBILIÁRIA ELEVADA



 Bairro Estação Velha
 Área de Atividades Econômicas e Institucionais



Fonte: Autor (2022)

2.5 – ÁREAS COM DINÂMICA IMOBILIÁRIA ELEVADA

Foto-descrição (IMAGEM 23): Vista de Drone em direção ao Açude Velho, no qual é possível observar a elevada dinâmica imobiliária, expressa, nesse caso, pela alta taxa de verticalização, pautada pelo ideário de cartão postal advindo da região central.

IMAGEM 23: FOTOGRAFIA DE DRONE - ELEVADA DINÂMICA IMOBILIÁRIA

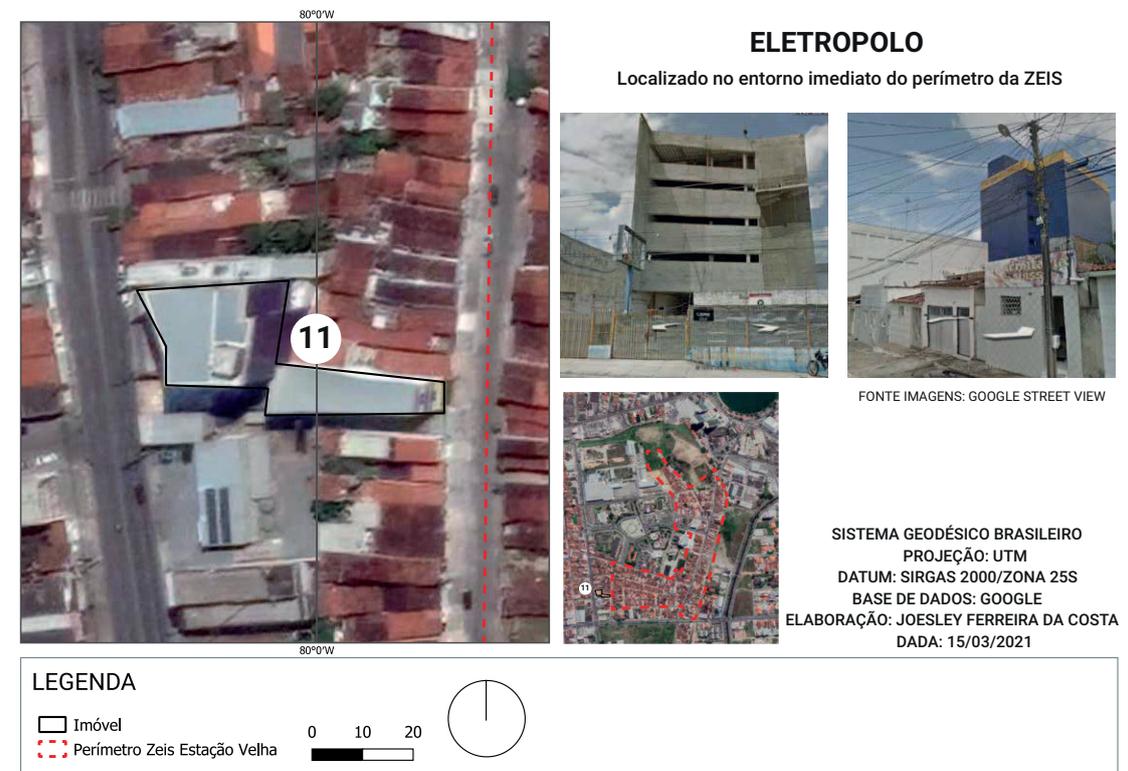


Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

IMAGEM 24: EXEMPLO DE IMÓVEL - MUNDO PLAZA SHOPPING



IMAGEM 25: EXEMPLO DE IMÓVEL - ELETROPOLO



Fonte: Pesquisa “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”

2.6 – VAZIOS SUBUTILIZADOS

Um dos maiores entraves das grandes cidades, a especulação imobiliária, desponta como uma das problemáticas presentes na área, a grande quantidade de terrenos vazios e sem uso criam falhas na malha urbana e prejudicam o crescimento natural da área, fazendo a cidade se expandir para regiões mais distantes do centro, embora haja

espaços disponíveis e com demanda para ocupação em lugares em que, muitas vezes, já existe infraestrutura ou em que as conexões se dariam mais rapidamente.

Foto-descrição (IMAGEM 26: Grande extensão de área inutilizada com presença de lixo, habitações precárias e canal de drenagem a céu aberto.

IMAGEM 26: FOTOGRAFIA - ACÚMULO DE LIXO NOS TERRENOS VAZIOS



Fonte: Fonte: Joesley Ferreira (2022)

CARTOGRAMA 12: VAZIOS SUBUTILIZADOS



2.6 – VAZIOS SUBUTILIZADOS

Outro fator que torna a problemática dos terrenos vazios da área ainda mais alarmante é o fato de que dentro da Zona Especial de Interesse Social, há residências em estado de precariedade por dividirem espaços que naturalmente não seriam habitados se não fosse o déficit habitacional.

Além disso, essas grandes extensões de terrenos vazios são responsáveis pelo acúmulo de lixo e a possível proliferação de doenças por conta da insalubridade, visto que na região a taxa de crianças é elevada, essa problemática deveria ter mais atenção do poder público.



Vale salientar que a enorme extensão de terrenos vazios seria suficiente para suprir boa parte do déficit habitacional de Campina Grande, sem precisar deslocar a população vulnerável para as margens da cidade.

Foto-descrição (IMAGEM 27): Vista de Drone com terrenos vazios pouco harborizados centralizados na imagem, podendo observar também o museu do algodão uma parte das ZEIS e uma parte da área de atividades econômicas e institucionais.

IMAGEM 27: FOTOGRAFIA DE DRONE - GRANDE EXTENSÃO DE TERRENOS VAZIOS



Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

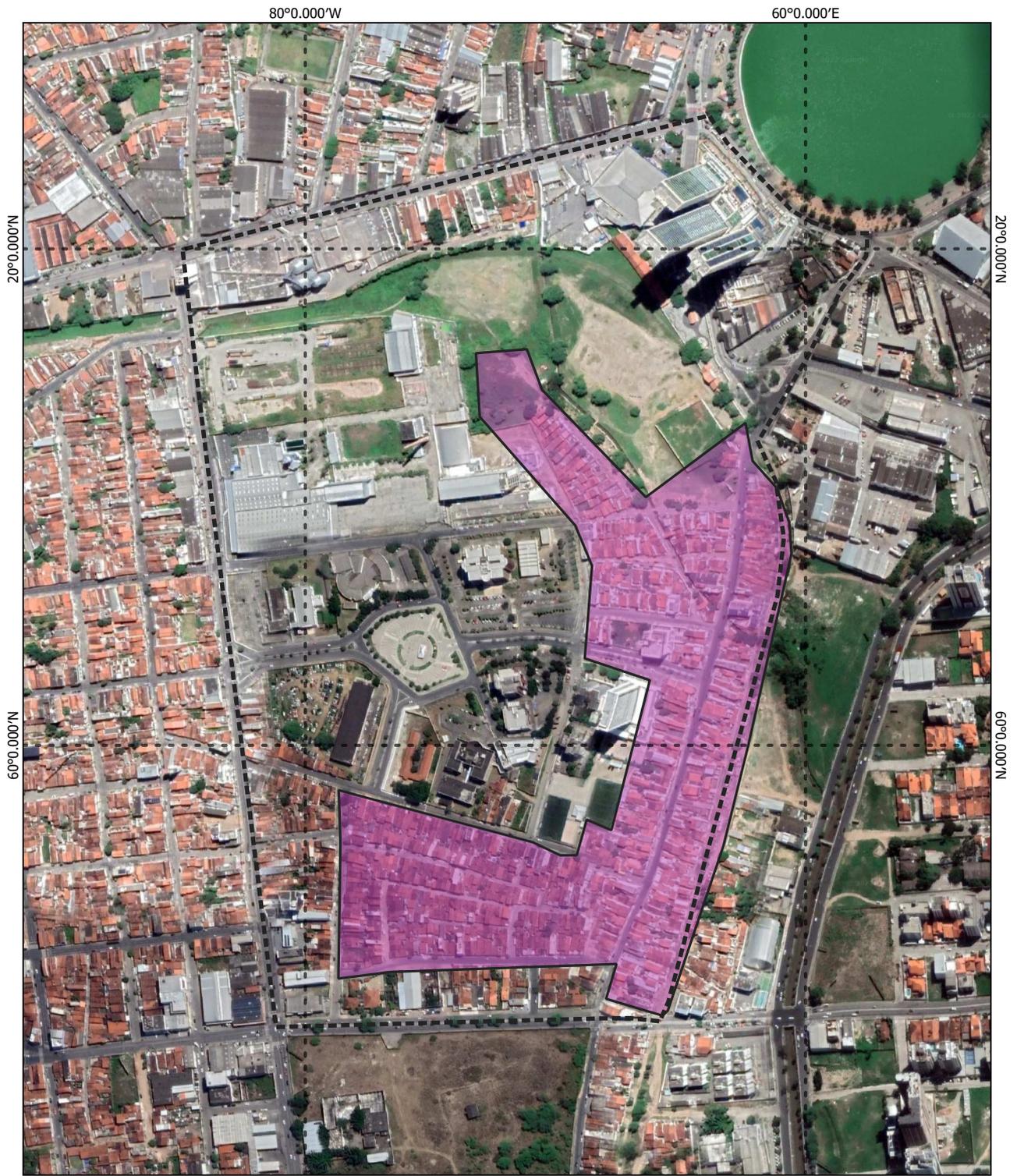
2.7 – PERÍMETRO DAS ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA

Principais vítimas do urbanismo predatório que vem se desenvolvendo na região, os residentes das ZEIS se sentem cada vez mais pressionados pelas investidas abruptas do complexo jurídico, da gentrificação e das más condições de moradia e infraestrutura dos locais em que vivem. Podendo ser denominados nesse contexto como territórios de exclusão. Sendo mais abrangente, o fenómeno pode ser denominado exclusões sociais, devido a multidimensionalidade dos processos. Como aponta Room apud Haesbaert (2009, p.318):

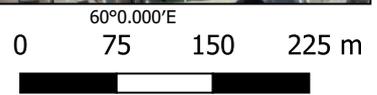
“a exclusão social é multidimensional (em hipótese alguma apenas a ordem económico-financeira), dinâmica ou mutável (e historicamente definida. acrescentaríamos), encontra-se espacialmente contextualizada (não apenas ao nível de indivíduo-família, mas também de circunvizinhança e “comunidade”), é relacional muito mais do que meramente distributiva (depende da participação/integração social e das relações de poder e implica um tipo de descontinuidade (mas não a completa separação) na relação entre os “excluídos” e o restante da sociedade.”

Vale salientar que enquanto perímetro, a delimitação exclui áreas que deveriam ser protegidas devido a sua vulnerabilidade, como foi explanado no tópico “ESPAÇOS SOCIALMENTE MARGINALIZADOS NÃO RECONHECIDOS COMO ZEIS”.

CARTOGRAMA 13: ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA



- Bairro Estação Velha
- ZEIS Califon_ Estação Velha



Fonte: Autor (2022)

2.7 – PERÍMETRO DAS ZEIS CALIFON/ESTAÇÃO VELHA

Os territórios de exclusão com mais riscos à permanência são as ruas Santa Luzia e Santana Maria da Conceição, localizadas a nordeste do bairro, a Rua Guilhermino Barbosa (também conhecido como “linha do trem”, composta de quartinhos e casas por trás das casas da Prudente de Moraes), ao Leste; além da área entre as ruas Severino Rodrigues de Albuquerque e João Caetano de Andrade (e suas respectivas travessas), ao Sul do bairro. Como explica Saraiva (2009, p.88):

“Tais territórios contêm algumas das habitações da origem do bairro, acompanhando sua constituição desde a década de 1910, conforme relato dos moradores mais antigos. Como “humildes ruas de trabalhadores”, sem as regalias de espaços “mais nobres”, este espaço foi crescendo sem uma organização ou planejamento adequados (assim como o bairro e a cidade, onde políticas públicas foram e ainda são seletivas). Ao passo que ocorria a valorização e ocupação de outras áreas e funções na estrutura do bairro, tais espaços sofreram com problemas pretéritos (com destaque à questão sanitária infra-estrutural), além de novos surgidos cotidianamente, sobretudo relacionados à ocupação do solo urbano. Mediante a necessidade de moradia e uso do espaço pela população, conflitos deram início aos processos de ocupação. Esse processo se estruturou entre as primeiras décadas da existência do bairro, sofrendo mudanças em sua morfologia até os dias atuais. As ocupações não se fixaram em um único ponto do bairro, se configurando em várias ruas e travessas. A primeira inserção precária se deu nas porções Nordeste e Leste do bairro, seguida pela invasão no Sul do bairro (primeira, segunda e terceira exclusões, respectivamente). Inicia-se pela primeira territorialidade exclusiva.”

IMAGEM 28: AUTOCONSTRUÇÃO DE UMA VALA DE ESGOTO



Fotografia: Joesley Ferreira (2022)

2.8 – COMPLEXO JURÍDICO

Compreender esse território desponta como o fator principal para entender parte das ameaças à permanência. Parte do Estado atua nesse território e mesmo sendo um agente representativo da sociedade, nessa situação acaba agravando desigualdades. Marcado pela presença de tribunais de justiça, centros jurídicos, escritórios de advocacia e outras edificações promovidas pelas atividades judiciais, o bairro da Estação Velha, outrora visto como majoritariamente residencial, já é visto comumente enquanto o ‘ ‘bairro dos serviços jurídicos’ ’ como deixa claro Saraiva (2011).

O complexo Jurídico é composto por prédios que, em sua maioria, tiveram sua construção na década de 1990 e 2000. Construções anteriores à legislação que regulamenta a ZEIS na Cidade. São edificações presentes no local: o prédio da Justiça Federal, Depósito Judiciário, Fórum da Justiça e Trabalho, Fórum da Justiça Eleitoral, Fórum Affonso Campos e Ministério Público do Estado.

Outro fator importante de se observar se refere ao prédio do Ministério Público do Trabalho, tal edificação encontra-se dentro do perímetro das ZEIS, e teve sua construção iniciada em 2010, após a implementação da Lei Municipal nº. 4.806 de 23 de setembro de 2009. O questionamento mais intrigante é: como uma edificação pública, relacionada a aparatos jurídicos, viola uma clara legislação municipal?

O Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima, edificação vertical possível de se observar de toda a extensão da ZEIS, é uma construção recente que tem sua torre principal exatamente na borda do perímetro definido pela Lei nº. 4.806, tal construção exemplifica bem as modificações recentes que a área vem sofrendo em detrimento das atividades jurídicas.

A maior problemática criada pelo Complexo Jurídico, portanto, refere-se a criação de espaços de segregação socioespacial, como Souza (2008, p.92) denominou ‘ ‘territorialidade de baixa definição’ ’. Pois há uma clara separação, como a existência de um muro invisível. Nas proximidades do polo jurídico há territórios vistos com maus olhos, e a população residente das ZEIS, apesar da proximidade, vivem do lado oposto ao muro, como esclarece Saraiva (2011, p.72).

CARTOGRAMA 14: COMPLEXO JURÍDICO



Fonte: Autor (2022)

2.8 - COMPLEXO JURÍDICO

Em imagem aérea, por meio do uso de drone (capturada em 2022), através do Observatório das Metrôpoles por meio da pesquisa MCTI/CNPq No 28/2018 - Universal/Faixa A, intitulada “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”, conseguimos observar com clareza as diferentes atmosferas em um território tão próximo.

Enquanto no lado mais favorecido as ruas são asfaltadas, a arborização é planejada e os espaços são pensados para o conforto, nas ZEIS, algumas residências lutam com um corpo de água por espaço.

Nesse caso, a heterogeneidade do espaço gera zonas de exclusão e apagamento em detrimento do capital financeiro.

IMAGEM 29: PLACA INDICA COMPLEXO JURÍDICO



Fotografia: Joesley Ferreira (2022)

IMAGEM 30: FOTOGRAFIA DE DRONE - COMPLEXO JURÍDICO A DIREITA - ZEIS A ESQUERDA.



IMAGEM 31: FOTOGRAFIA DE DRONE - COMPLEXO JURÍDICO A DIREITA - ZEIS A ESQUERDA.



Fonte: Observatório das Metrôpoles (2022)

2.8 – COMPLEXO JURÍDICO

IMAGEM 32: EXEMPLO DE IMÓVEL - COMPLEXO JURÍDICO - MPT



IMAGEM 33: EXEMPLO DE IMÓVEL - COMPLEXO JURÍDICO - CENTRO JURÍDICO RCL



Fonte: Pesquisa “Dinâmicas socioespaciais nas Zonas Especiais de Interesse Social em bairros de alto valor imobiliário: estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil”

IMAGEM 34: VISTA DO CENTRO JURIDICO RONALDO CUNHA LIMA



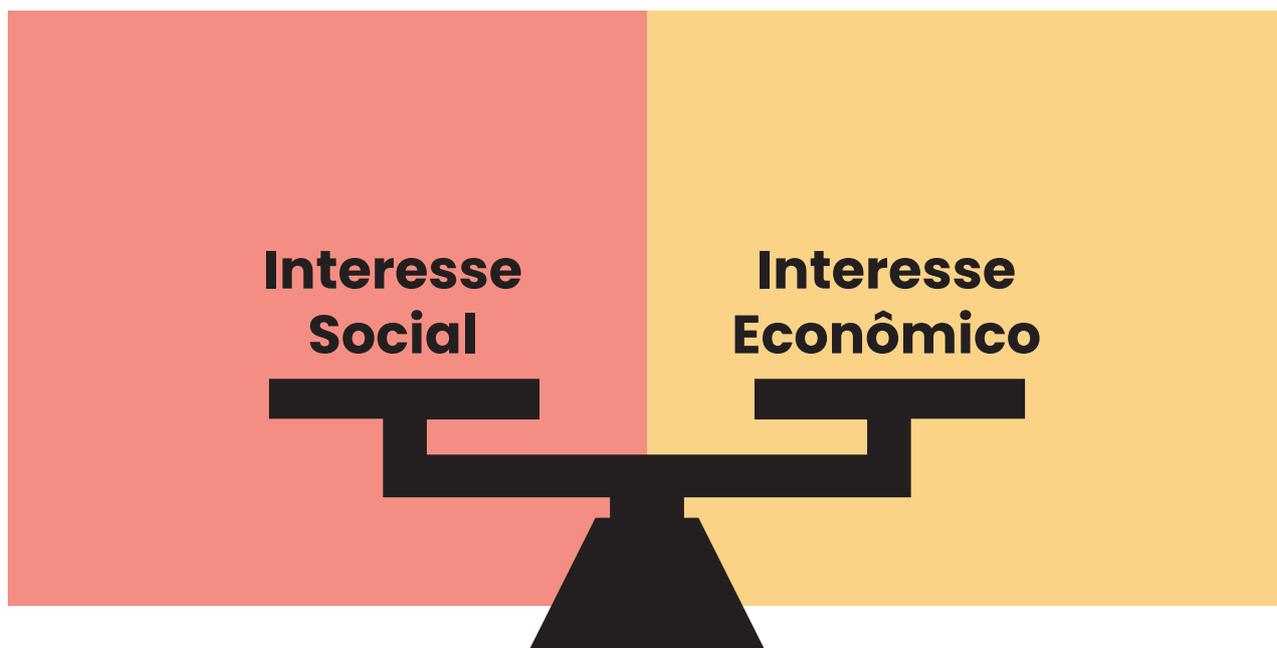
Fotografia: Joesley Ferreira (2022)

3. Os resultados

3.1 – RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES

Após a análise compreendida nesta pesquisa fica claro que o principal desafio da correta implementação de elementos de proteção à permanência em uma ZEIS é o equilíbrio entre o interesse social e o interesse econômico. Infelizmente, essa balança nunca é igualitária, por isso a importância da ação do Estado na promoção do cumprimento da Lei e dos instrumentos urbanísticos a fim de atenuar essa desigualdade latente.

FIGURA 6: ILUSTRAÇÃO INTERESSES MÚLTIPLOS



FONTE: AUTOR (2022)

Um dos instrumentos mais importantes para corroborar com a atenuação dos riscos à permanência é a Gestão Participativa. A estrutura de Gestão de ZEIS proposta pela Lei Municipal 4.806 prevê a eleição de uma Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL), sendo atribuições da COMUL pelo Art. 5º. da lei:

safo
ZEIS
essa
o do
dade

- I. divulgar o processo de regulamentação urbanística da ZEIS na respectiva área;
- II. definir as necessidades prioritárias da respectiva área através de discussão com a população local;
- III. acompanhar e fiscalizar a elaboração e execução dos planos de urbanização e regularização fundiária a serem desenvolvidos ou em desenvolvimento na respectiva ZEIS;
- IV. promover a participação da população nas várias etapas do processo de regulamentação urbanístico-fundiária da ZEIS;
- V. elaborar, após conclusão do processo de regulamentação urbanístico-fundiária, parecer de encerramento a ser apresentado no Fórum ZEIS, o qual extinguirá a COMUL.”

Entretanto é sabido que, apesar de regulamentado por lei, a gestão participativa encontra deficiências e problemáticas em sua implementação. Um dos fatores, portanto, que levam a ZEIS Califon/Estação Velha a promover a normalização de fatores que caminham para uma segregação socioespacial é a desorganização da população da área enquanto comunidade. A ZEIS Pedregal, por exemplo, consegue uma organização institucional enquanto comunidade de maneira mais abrangente, a população, por sua vez, se sente pertencente ao local, dificultando as rasteiras investidas do mercado no solo protegido. Fazendo-se necessário a implementação efetiva de instrumentos para uma maior proteção da Zona Especial de Interesse Social. Como publicado no livro “Dimensões do intervir em favelas: desafios e perspectivas” por Danielle Klintowitz, Margareth Uemura, Felipe Moreira, Vitor Nisida:

scos
pela
ção –

“Não há efetivação de direitos sem a garantia da participação da população e do acolhimento de suas necessidades, mesmo em ZEIS que consigam reter ações imobiliárias especulativas.”

3.2 – UM BREVE APARATO SOBRE OS INSTRUMENTOS

Instrumentos que quando correlacionados com a demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social garantem uma maior chance de sucesso em sua funcionalidade. Material retirado do Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos, disponibilizado pela Secretaria Nacional de Habitação e pelo Ministério das Cidades no ano de 2009:

“Para estimular a efetiva implementação das ZEIS, bem como garantir um equilíbrio entre o interesse social e o interesse dos proprietários dos imóveis abrangidos, deverão ser propostos mecanismos de incentivo e de indução.” (MIN. CIDADES, 2009, p.38)

MECANISMOS DE INCENTIVO

- 1- Transferência do direito de construir
- 2- Operação Urbana Consorciada
- 3- Consórcio Imobiliário
- 4- Outorga Onerosa do direito de construir

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO

- 1- Parcelamento, edificação e utilização compulsório
- 2- Direito de Preempção e desapropriação

PROCESSOS DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DAS ZEIS

3.3 MECANISMOS DE INCENTIVO – RECOMENDAÇÕES

1- Transferência do direito de construir:

“No caso das ZEIS, para atender a demanda por terra e facilitar as funções de controle urbano, recomendamos que a transferência do direito de construir seja facultada aos proprietários que doarem integralmente seus imóveis ao poder público. (MIN. CIDADES, 2009, p.38)”

2- Operação Urbana Consorciada:

“Do ponto de vista da sua disciplina legal, de acordo com o Estatuto da Cidade, as OU podem ser aplicadas diretamente em áreas de concentração de assentamentos precários, visando a sua requalificação. Em tal alternativa, a demarcação de ZEIS é essencial, para garantir a permanência da população de baixa renda no local, e as instâncias de controle social devem ter cuidados redobrados. (MIN. CIDADES, 2009, p.40)”

3- Consórcio Imobiliário:

“O consórcio imobiliário pode ser aplicado diretamente na viabilização das HIS em ZEIS de vazios, quando o poder público dispuser de recursos para adiantar os investimentos necessários para a produção das HIS. (MIN. CIDADES, 2009, p.41)”

4- Outorga Onerosa do direito de construir

“o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado (único ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário” (Estatuto da Cidade, artigo 28.)

3.4 – INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO

1- Parcelamento, edificação e utilização compulsório:

“As ZEIS de vazios se destacam como áreas onde deve ser prevista a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando: por um lado, que elas foram demarcadas justamente por serem necessárias e adequadas para o uso habitacional de interesse social; e, por outro lado, a centralidade e urgência de medidas que facilitem as condições de acesso à terra urbana, para viabilizar respostas mais efetivas às necessidades habitacionais dos municípios. Essa disposição também deve incidir sobre as ZEIS que abrangem imóveis vagos, abandonados e não habitados, incluídos na categoria de “propriedade não utilizada”.(MIN. CIDADES, 2009, p.42)”

2- Direito de Preempção e desapropriação:

“A desapropriação é um procedimento pelo qual o poder público pode adquirir (compulsoriamente) o domínio de uma propriedade particular, mediante prévia indenização ao proprietário. A disponibilidade de recursos orçamentários é um sério entrave à aplicação do instrumento, pois a imissão na posse do imóvel – conferida ao poder público por meio de sentença judicial – depende do depósito prévio, em juízo, do valor de mercado do imóvel, cabendo ainda ao proprietário contestar o valor depositado e pleitear valor mais alto.(MIN. CIDADES, 2009, p.42)”

3.5 – PROCESSOS DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DAS ZEIS

Dentre as atividades de gestão/implementação das ZEIS, a serem coordenadas pelo poder público municipal, destacam-se:

- I. monitoramento da dinâmica imobiliária nas áreas de ZEIS e entorno próximo, incluindo preço da terra praticado pelo mercado, pedidos de aprovação de projetos e controle urbano;
 - II. promoção de reuniões com grupos de proprietários de terrenos em ZEIS, para esclarecimentos sobre obrigações e incentivos oferecidos;
 - III. regulamentação específica da transferência do potencial construtivo;
 - IV. assistência técnica para o cálculo do potencial transferível, bem como divulgação da oferta desse estoque, junto ao setor imobiliário;
 - V. divulgação dos programas nacionais de financiamento e subsídio à produção de HIS em conjunto com as regras de operação das ZEIS - incentivos e localização dos perímetros demarcados - para grupos de empresários ligados à construção e promoção imobiliária
 - VI. organização de concursos de idéias e de projetos urbanístico-arquitetônicos para a formatação de empreendimentos e de operações urbanas envolvendo ZEIS de vazios;
 - VII. análise prévia de propostas de empreendimentos.
- (MIN. CIDADES, 2009, p.45)

3.6 – MAPEANDO AS RECOMENDAÇÕES

Criação de uma Zona de Transição das ZEIS:

Visando conter a criação de grandes empreendimentos no entorno imediato das ZEIS. (Principalmente Verticalização na ZEIS Califon/Estação Velha, para não ocorrer um processo similar ao que se deu na construção do Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima), através de controle no índice de aproveitamento do solo.

Reordenação do Perímetro das ZEIS:

Incluindo áreas que se adequam morfológicamente e socialmente.

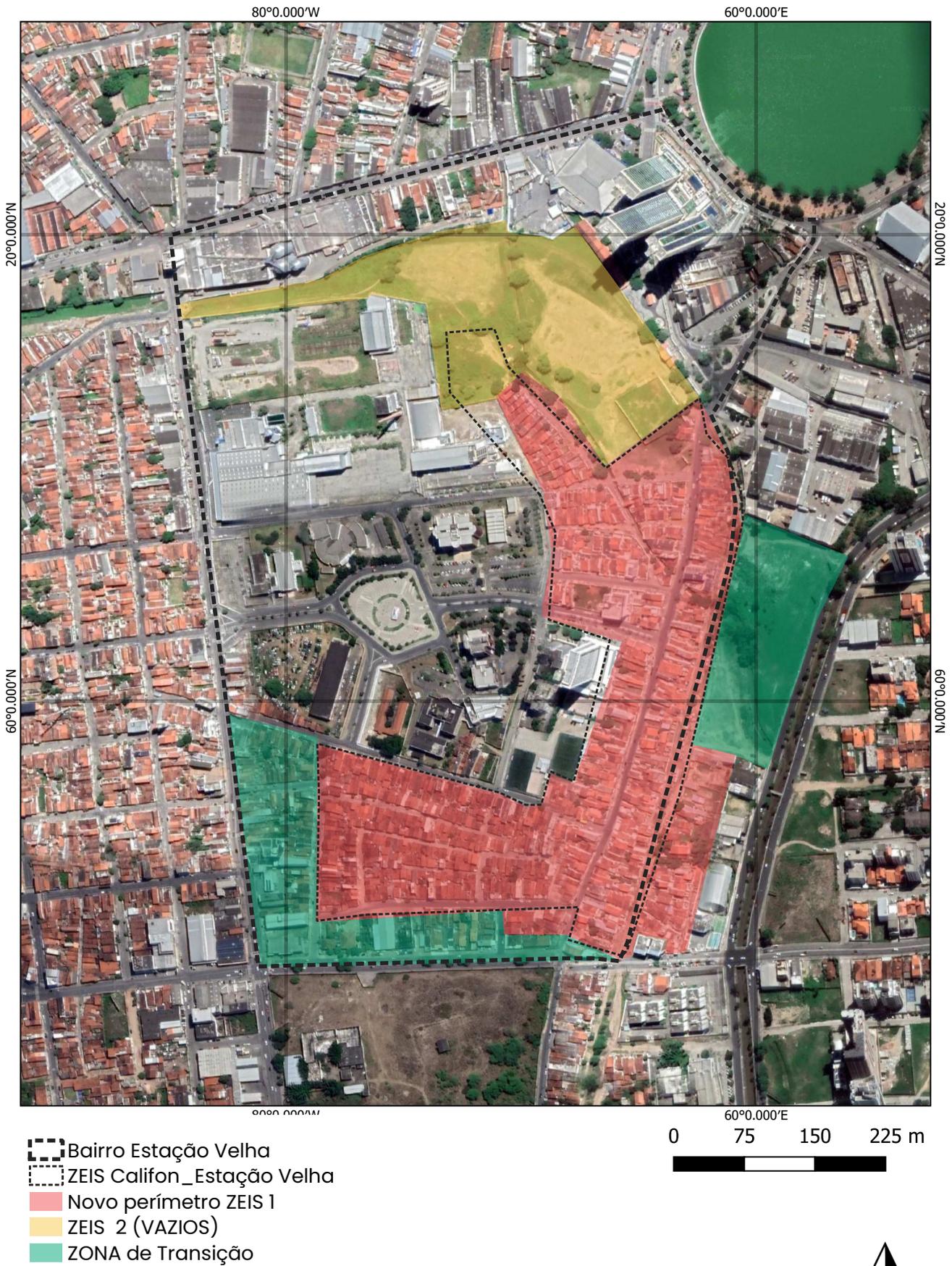
Criação de uma ZEIS de Vazios

Utilizando-se de instrumentos como parcelamento, edificação e utilização compulsório e consórcio imobiliário, buscando equilibrar os interesses de todos os agentes atuantes no meio.

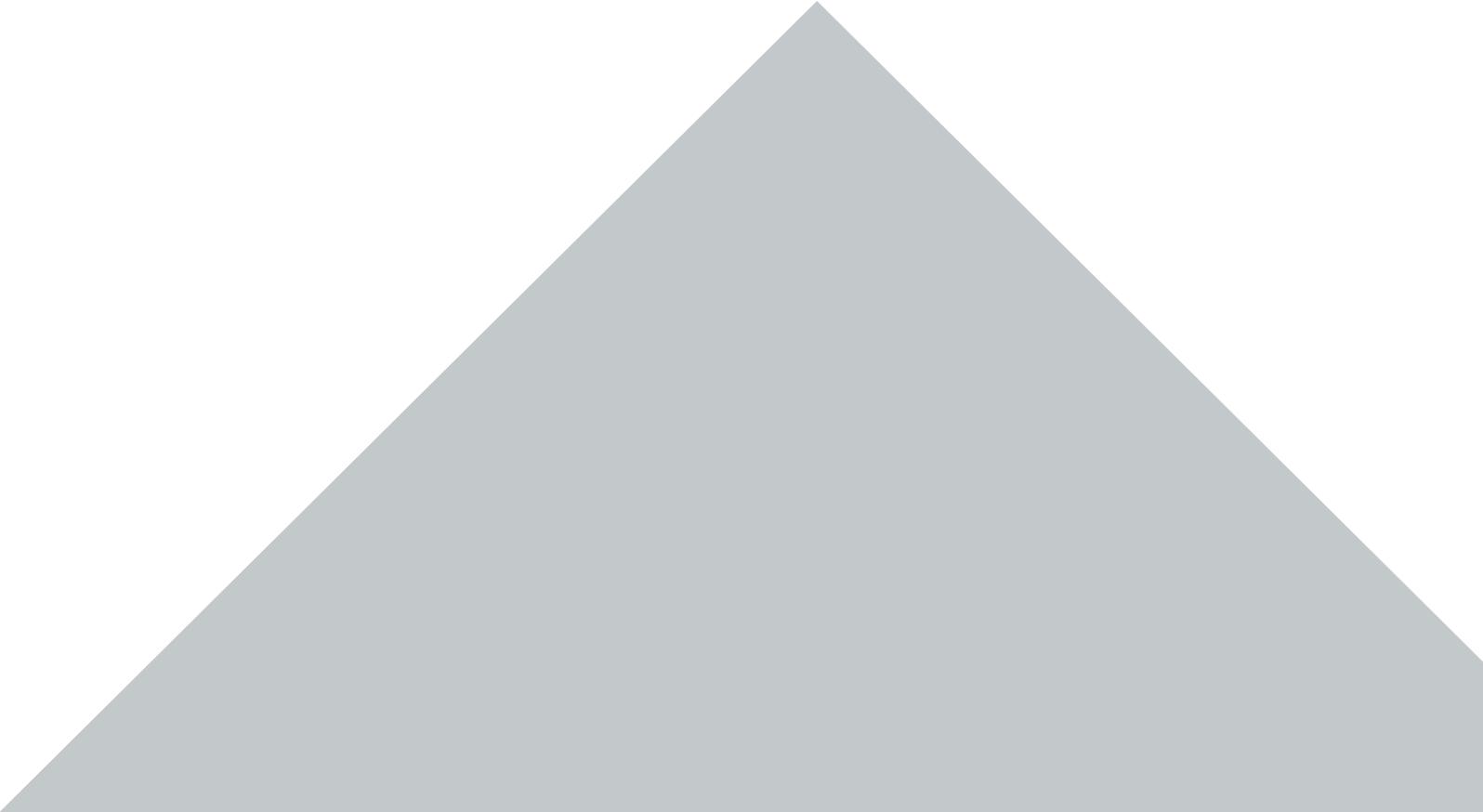
Incentivo na reativação da COMUL (Comissão de Urbanização e Legalização)

Sem interromper o processo ao findar as regularizações fundiárias, visto que na existência de uma comissão popular ativa e presente, as sorradeiras investidas do mercado imobiliário serão atenuadas.

CARTOGRAMA 15: PROPOSTAS PARA A ÁREA



Fonte: Autor (2022)



Considerações finais

Essa pesquisa nasceu do intuito de investigar visualmente as interações entre os agentes produtores do espaço urbano. A Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha como objeto de estudo foi fruto de uma inquietação pessoal ao observar fenômenos prejudiciais à permanência da população que lá reside.

Na identificação das relações de poder e ordem

Retomando a hipótese principal de que os conflitos territoriais ocorridos nas ZEIS Califon/Estação Velha e no seu entorno, bem como os agentes urbanos envolvidos, utilizam-se da produção urbana capitalista para agravar as desigualdades da área. É possível identificar por diversos fatores que as investidas do mercado imobiliário atuam na geração de ameaças à permanência da população residente nas ZEIS.

Outro fator que permeia todo esse cenário é como o Estado, na figura representada pela Prefeitura Municipal de Campina Grande, pode ser tão omissa perante as claras violações da legislação vigente, além de desconsiderar a prática dos elementos escritos na Lei Municipal nº. 4.806 de 23 de setembro de 2009.

Cabe, portanto, a esse agente uma rápida movimentação em função de atenuar os danos já causados à Zona Especial de Interesse Social Califon/Estação Velha, visando uma geração mais justa do espaço urbano. No sentido de fiscalizar os promotores imobiliários, fazendo-se cumprir a legislação municipal.

Meu intuito no desenvolvimento deste estudo não foi aprofundar tecnicamente em cada tópico levantado, mas sim explicar as situações que levam a população mais vulnerável a situações de exclusão e apagamento, por isso o uso de imagens e elementos visuais representativos.

Espero também esse trabalho ajude, de alguma forma, nas articulações populares em nome de uma cidade mais justa e igualitária, que esse seja apenas o início da investigação acerca das ameaças à permanência nas ZEIS Califon/Estação Velha e em outras Zonas Especiais de Interesse Social que requerem a mesma atenção e sofrem diariamente com a pressão do capital financeiro.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Amíria Bezerra. A ineficácia das ZEIS: um problema de legislação ou uma questão político-social? O caso de Fortaleza. 2016. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-01092016-162034/pt-br.php>. Acesso em: 04 fev. 2023.

MORAES, Demóstenes Andrade de; AZEVÊDO, Viviane Ramos de .Apontamentos sobre a inserção urbana dos moradores de Assentamentos Precários e de ZEIS em Campina Grande - PB. Disponível em : https://cchla.ufrn.br/rmnatal/evento_2017/anais/ST3/apontamentos_sobre.pdf

SOUZA, M. L. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 9. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

YAMAGUTI, R. A eficácia das ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados no município de São Paulo. 2019. Tese (Mestrado) - Universidade Federal do ABC, São Bernardo do Campo, SP, 2019.

HARVEY, D. A Produção Capitalista do Espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 4ª edição. São Paulo: Ática, 2000.

HARVEY, D. A justiça social e a cidade. São Paulo: Ed. Hucitec, 1980

LEFEBVRE, H. O Direito à Cidade. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

VILLAÇA, F. A habitação e a cidade. In: VILLAÇA, F. O que todo cidadão precisa saber sobre Habitação. São Paulo: Global Editora, 1986. p.83 – 114.

BALTRUSIS, N. A valorização fundiária da propriedade urbana. Cadernos MetrÓpole, São Paulo, n. 16, p. 121 – 139, 2006.

CAMPINA GRANDE. Lei nº 4.806, de 23 de setembro de 2009. Regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social de Campina Grande e dá outras providências. Prefeitura Municipal de Campina Grande, Campina Grande, 23 de set. 2009.

ABREU, Maurício. Evolução Urbana do Rio de Janeiro, IMPLANRIO. Rio de Janeiro: ed. Jorge Zahar. 1988.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. São Paulo, Vozes, 2012.

Ministério das Cidades. Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais

de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos. Brasília, 2009.

MIRANDA, L.; MORAES, D. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis), in Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras. Programa Habitare, FINEP, ANTAC. Porto Alegre, 2007.

CARDOSO, Adauto Lucio. Irregularidade urbanística: questionando algumas hipóteses. Cadernos Metrôpole., n. 10, p. 9-25, 2003.

ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Cidades Brasileiras: Trajetória Recente de Implementação de um Instrumento de Política Fundiária. Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

LACERDA, Norma. (Org.). Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil - França. Recife: Editora Universitária UFPE, 2010, p. 241-269.

ANJOS, Kainara Lira. Dinâmicas Socioespaciais nas Zonas Especiais De Interesse Social Em Bairros de Alto Valor Imobiliário: Estudos em João Pessoa e Campina Grande - PB, Brasil. Projeto de pesquisa científica, tecnológica ou de inovação. Campina Grande, 2018.

JACOBS. J.. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000. LAMAS, J.R.G.. Morfologia urbana e desenho da cidade. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 1993. LEFEBVRE, H.. Barrio y vida de barrio. In: _____. De lo rural a lo urbano. 3. ed. Barcelona: Ediciones Península, 1975, p. 195-203. ROSSI, A.. A arquitetura da cidade. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escalas de ação política. Revista de Sociologia e Política (UFPR. Impresso), Curitiba-PR, v. 16, n.16, 2001, p. 31-50.

LEFEBVRE, Henry. A Revolução Urbana. Belo Horizonte. Editora UFMG, 2002. – De lo rural a lo urbano. Barcelona: Antropos, 1978. – O direito à cidade. São Paulo: Centauro, 2001. LYNCH, Kevin. A imagem da cidade. Editora Martins Fontes, São Paulo, 1982. ISBN 972-44-0379- 3.

ROLNIK, Raquel. Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Novembro de 2014

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.

MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

Viana, Lucio Hanai Valeriano. “A ideologia na produção do espaço: os megaeventos como agentes difusores da ideologia (neo)liberal”. Cadernos Metrôpole 21, no 44 (abril

de 2019): 79–97.

Tonucci Filho, João Bosco Moura. “Do direito à cidade ao comum urbano: contribuições para uma abordagem lefebvriana”. *Revista Direito e Práxis* 11, no 1 (março de 2020): 370–404.

Rolnik, Raquel, Isadora de Andrade Guerreiro, e Adriana Marín-Toro. “El arriendo - formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina”. *Revista INVI* 36, no 103 (outubro de 2021): 19–53.

Souza, Angela Maria Gordilho. “Urbanismo neoliberal, gestão corporativa e o direito à cidade: impactos e tensões recentes nas cidades brasileiras”. *Cadernos MetrÓpole* 20, no 41 (abril de 2018): 245–65.

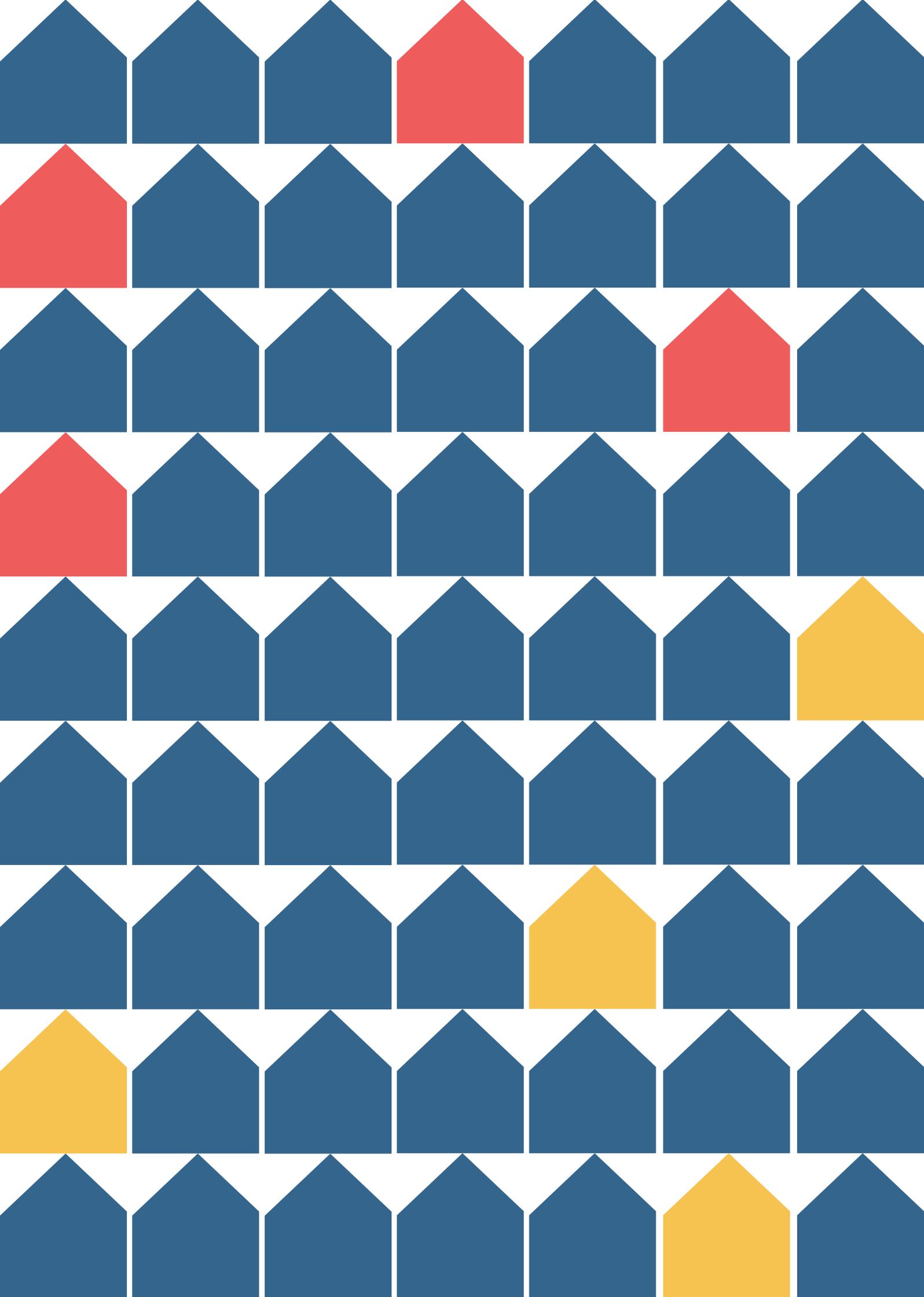
LOSTAO, S. S. O Prezeis: um processo de participação popular na formulação da cidade. Recife, 1991. Dissertação (Mestrado) - MDU/UFPE, Recife, 1991.

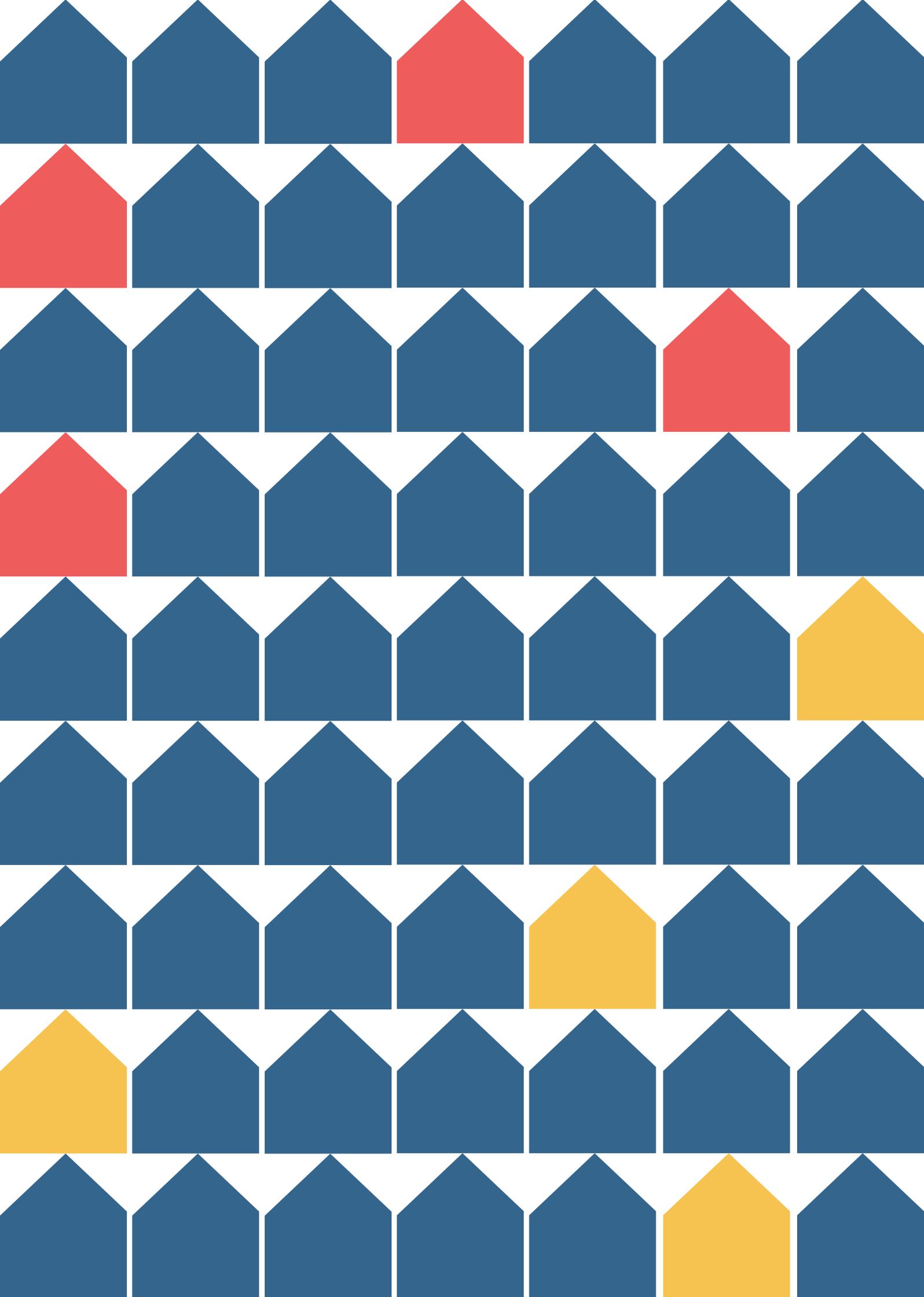
MORAES, D. Por uma política habitacional de interesse social para o Recife: apontamentos sobre o Prezeis. In: SEMINÁRIO DE AVALIAÇÃO DE PROJETOS IPT, São Paulo, 2002.

OBSERVATÓRIO PE; FASE. As Zonas Especiais de Interesse Social do Recife (Zeis): diversidade e potencialidades. Coordenação de Livia Miranda e Jan Bitoun. Recife, Fase, 2002. Mimeo.

PREFEITURA DO RECIFE. FUNDAJ. A Habitação de interesse social no Recife. Coordenação de Livia Miranda, Magda Caldas Neto e Socorro Araújo. Recife, Prefeitura do Recife/Fundação Joaquim Nabuco/Fundaj, 2001. Mimeo.







PARA QUEM CAMPINA É GRANDE?
Um estudo sobre as ameaças à permanência
nas ZEIS Califon/Estação Velha