



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE-UFCG
UNIDADE ACADÊMICA DE CIÊNCIAS SOCIAIS-UNAGEO
CENTRO DE FORMAÇÃO DE PROFESSORES-CFP
CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA**

KASSIA JANNY GONÇALVES ROCHA

**OS "VAZIOS URBANOS" NO CENTRO HISTÓRICO TOMBADO DE
CAJAZEIRAS – PB**

CAJAZEIRAS-PB

2017

KASSIA JANNY GONÇALVES ROCHA

**OS "VAZIOS URBANOS" NO CENTRO HISTÓRICO TOMBADO DE
CAJAZEIRAS – PB**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Licenciatura em Geografia pela Universidade Federal de Campina Grande – UFCG no Centro de Formação de Professores – CFP *campus* de Cajazeiras, como requisito parcial para obtenção do título de Licenciado em Geografia.

Orientador: Prof^o. Santiago Andrade Vasconcelos

CAJAZEIRAS-PB

2017

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação - (CIP)
Denize Santos Saraiva - Bibliotecária CRB/15-1096
Cajazeiras - Paraíba

R672v Rocha, Kassia Janny Gonçalves.

Os “vazios urbanos” no centro histórico de cajazeiras - PB / Kassia Janny Gonçalves Rocha. - Cajazeiras, 2017.

66f.: il.

Bibliografia.

Orientador: Prof. Santiago Andrade Vasconcelos.

Monografia (Licenciatura em Geografia) UFCG/CFP, 2017.

1. Vazios urbanos. 2. Centro histórico tombado - Cajazeiras-PB. 3. Especulação imobiliária - Cajazeiras. 4. Geografia urbana. 5. Sociedade-espaço. I. Vasconcelos, Santiago Andrade. II. Universidade Federal de Campina Grande. III. Centro de Formação de Professores. IV. Título.

KASSIA JANNY GONÇALVES ROCHA


OS "VAZIOS URBANOS" NO CENTRO HISTÓRICO TOMBADO DE
CAJAZEIRAS – PB

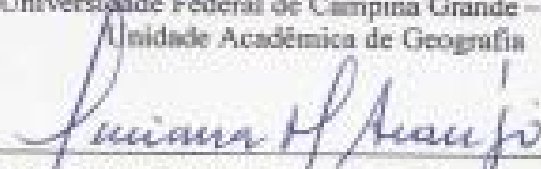
Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Licenciatura em Geografia pela Universidade Federal de Campina Grande – UFCG no Centro de Formação de Professores – CFP campus de Cajazeiras, como requisito parcial para obtenção do título de Licenciado em Geografia.

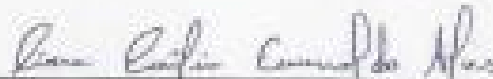
Orientador: Prof. Dr. Santiago Andrade Vasconcelos

Cajazeiras, 14 de setembro de 2017.

BANCA EXAMINADORA


Prof. Dr. Santiago Andrade Vasconcelos - Orientador
Universidade Federal de Campina Grande – UFCG
Unidade Acadêmica de Geografia


Profa. Ma. Luciana Medeiros de Araújo - Examinadora
Universidade Federal de Campina Grande – UFCG
Unidade Acadêmica de Geografia


Profa. Dra. Cicera Cecília Esmeraldo Alves - Examinadora
Universidade Federal de Campina Grande – UFCG
Unidade Acadêmica de Geografia

Aprovado em: 14 / 09 / 2017

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por me ter dado saúde e estímulo para superar às dificuldades, permitindo que tudo isso acontecesse;

A Universidade Federal de Campina Grande, pela oportunidade de fazer o curso;

Ao Prof. Dr. Santiago Vasconcelos, pela orientação, apoio, confiança e empenho dedicado à elaboração deste árduo trabalho;

Agradeço também a todos os professores e professoras do CFP, por me proporcionar o conhecimento necessário para meu processo de formação profissional, em especial o professor Dr. Marcelo Brandão pelo suporte e incentivo dado durante todo o curso;

Aos que colaboraram, com a pesquisa e coleta dos dados aqui analisados;

Ao meu esposo Josenildo Veras e minha filha Giovanna, pelo amor, incentivo e apoio incondicional, mesmo nas horas de desânimo e cansaço, que também souberam compreender meus momentos ausentes dedicados aos meus estudos acadêmicos;

Obrigada as minhas amigas e aos colegas de turma, principalmente: Jaci Araújo, Silmara Maria e Paulo Edson, meus companheiros de estudos e formação e que vão continuar presentes em minha vida;

Obrigada minha amiga e companheira de trabalho Géssica Costa, pelo apoio e por compreender minhas ausências no trabalho;

Obrigado a todos meus amigos, em especial Ricarlo Andrade, que acreditaram no meu potencial e me incentivaram e apoiaram nos momentos difíceis da academia e da vida;

A todos familiares e amigos que direta ou indiretamente fizeram parte de minha formação, o meu muito obrigado.

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, por ser essencial em minha vida, o autor do meu destino. Ao meu cônjuge Josenildo Veras que muito me apoiou nesta caminhada e a minha filha Giovanna, para que entenda que o futuro é feito a partir da constante dedicação no presente.

Dedico

RESUMO

Esta pesquisa, realizada no Centro Histórico Tombado da cidade de Cajazeiras-PB, apresenta um diversificado quadro de “vazios urbanos”, no qual sobressaem situações como: obsolescência funcional da área urbana, ruínas, “vazios” projetuais, terrenos e imóveis “vazios” prospectando valorização imobiliária. A problemática posta, refere-se à identificação e caracterização daqueles “vazios urbanos”, em uma localização específica com processos de valorização imobiliária, considerando a situação durante o primeiro semestre de 2017, buscando discutir sobre a importância da implantação de políticas públicas de reativação dos espaços “vazios”. O trabalho tem sua base de pesquisa fundamentada na geografia urbana, levando em consideração o estudo da relação sociedade-espço proposta por Milton Santos, tendo a coleta de dados empíricos realizadas através de pesquisas junto a Prefeitura Municipal de Cajazeiras, em imobiliárias, além de pesquisas em mapas e realização de entrevistas com corretores e donos de imóveis. Para identificação e caracterização dos “vazios urbanos” foi realizado trabalho de campo em todas as ruas que compreendem a área de pesquisa. Como resultados, encontramos uma considerável gama de imóveis na situação de “vazios”, oriundos de diversos processos sociais e econômicos. Por fim, nota-se que os “vazios urbanos na pesquisa, são instrumentos de sistematização do mercado imobiliário, implicando que para a cidade cumprir sua função social, seria importante que houvessem constantes revisões e fiscalizações das leis que organizam a urbe, levando em consideração as demandas sociais, tendo-se a percepção de que a propriedade urbana precisa ser definida pelo poder público e não exclusivamente pelo capital, cogitando-se também a importância de uma reformulação ou uma maior maleabilidade nas normas do IPHAEP, revendo alguns critérios, tendo em vista a prospecção e a funcionalidade do centro urbano e conseqüentemente a redução dos “vazios urbanos” que integram o cenário atual do importante centro histórico de Cajazeiras-PB.

Palavras Chave: Vazios Urbanos; Centro Histórico Tombado; Especulação imobiliária; Cajazeiras.

ABSTRACT

This research, carried out in the Tumbled Historic Center from the city of Cajazeiras-PB, it presents a diversified picture of "urban voids", in which stand out situations such as: functional obsolescence of the urban area, ruins, prospecting real estate valuation. The placed problematic refers to the identification and categorization of those "urban voids" in a specific location with real estate valuation processes, considering the situation during the first half of 2017, seeking to discuss the importance of the implementation of public policies to reactivate "Empty" spaces. The work has its basis of research based on urban geography, taking into account the study of the society-space relationship proposed by Milton Santos, and the collection of empirical data through surveys conducted by the Municipality of Cajazeiras, in real estate, as well as research on maps and conducting interviews with brokers and real estate owners. In order to identify and characterize the "urban voids", the field work was carried out in all streets that comprise the research area. As results, we find a considerable range of real estate in the situation of "emptiness", arising from various social and economic processes. Finally, we note that the "urban voids" in research are instruments for systematizing the real estate market, implying that for the city to fulfill its social function, it would be important that there should be constant revisions and inspections of the laws that organize the city, taking into account social property, with the perception that urban property needs to be defined by the public power and not exclusively by capital, also considering the importance of a reformulation or greater malleability in IPHAEP standards, reviewing some criteria, taking into account considering the prospection and the functionality of the urban center and consequently the reduction of the "urban voids" that integrate the current scenario of the important historical center of Cajazeiras-PB.

Keywords: urban voids; Tumbled Historic Center; real estate speculation; Cajazeiras

LISTA DE FOTOS

FOTO 01: Imóveis fechados (vazios urbanos).....	23
FOTO 02: Verticalização do centro urbano de Cajazeiras-PB.....	35
FOTO 03: Prédio em ruínas com características Art déco.....	42
FOTO 04: Casarão em ruínas.....	43
FOTO 05: Casarão construído nas primeiras décadas do século XX.....	45
FOTO 06: Imóvel subutilizado. Imóvel destinado a venda/locação, subutilizado, situado na Rua Coronel Matos.....	51
FOTO 07: Terreno murado. Casarão demolido (sem autorização do IPHAEP) construído nas primeiras décadas do século XX, localizado na Rua Victor Jurema, um vazio urbano existente no entorno do Cinturão Histórico.....	52

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 01: Arrecadação do IPTU, nos anos 2008/2014.....	27
GRÁFICO 02: Evolução populacional do município de Cajazeiras entre 1980-2010.....	32
GRÁFICO 03: Produto Interno Bruto 2010.....	34
GRÁFICO 04: Quantidade de "Vazios urbanos" do Centro Histórico Tombado de Cajazeiras-PB	53

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01: Localização do Município de Cajazeiras no Estado da Paraíba.....	31
FIGURA 02: Delimitação do Centro Histórico Tombado de Cajazeiras- PB.....	39
FIGURA 03: “Vazios urbanos”, no Centro Histórico de Cajazeiras – PB.....	50

LISTA DE QUADROS

QUADRO 01 – Quantidade de “vazios urbanos” por rua.....	49
---	----

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

COMPHAC - Conselho Municipal do Patrimônio Histórico Arquitetônico, Cultural e Natural

CONPEC - Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais

CREA-PB – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

EC – Estatuto das Cidades

FAFIC - Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Cajazeiras

FASP - Faculdade São Francisco da Paraíba

FMS - Faculdade Santa Maria

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IFPB - Instituto Federal da Paraíba

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

IPTU – Instituto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

PIB – Produto Interno Bruto

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

SECULT - Secretaria Municipal da Cultura

UFCG - Universidade Federal de Campina Grande

UFPB - universidade Federal da Paraíba

UNIP - Universidade Paulista

UNIPÊ - Centro Universitário de João Pessoa

UNOPAR - Universidade do Norte do Paraná

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	15
2.	DISCUSSÃO CONCEITUAL SOBRE OS “VAZIOS URBANOS”.....	18
2.1	Construção de um conceito	18
2.2	Os “vazios” como fenômeno urbano	23
2.3	Políticas urbanas e a cidade como produto do capital	25
3.	A URBANIZAÇÃO DE CAJAZEIRAS E OS “VAZIOS URBANOS”	30
3.1	A urbanização de Cajazeiras	30
3.2	A expansão territorial urbana de Cajazeiras	36
3.3	Os espaços "vazios" no Centro Histórico Tombado de Cajazeiras: delimitação da área	38
4.	ANÁLISES DAS TRANSFORMAÇÕES DOS “VAZIOS URBANOS” NO CENTRO HISTÓRICO TOMBADO DE CAJAZEIRAS.....	41
4.1	Intervenções no Centro Histórico Tombado de Cajazeiras.....	41
4.2	Construindo análises dos “vazios urbanos”	44
4.3	Os “vazios urbanos” como elemento modificador do planejamento urbano e social	47
5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
6.	REFERÊNCIAS	57
7.	APÊNDICES	59
8.	ANEXOS.....	64

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso apresenta uma análise geográfica dos “vazios urbanos” do Centro Histórico Tombado da cidade de Cajazeiras, localizada no extremo ocidental do estado da Paraíba, Região Nordeste do Brasil.

A predita área apresenta um diferenciado quadro de “vazios urbanos”, no qual sobressaem situações como: obsolescência funcional da área urbana, ruínas, “vazios” projetuais inacabados (obras inacabadas), terrenos e imóveis “vazios” prospectando valorização imobiliária, *déficit* de renda da terra que o Estado não arrecada por àquele espaço não estar regulamentado.

A pesquisa visa identificar e caracterizar estes “vazios”, bem como analisá-los como produto do capital e elemento modificador do planejamento urbano e social.

Considerando o conceito da palavra “vazio”, como advindo de uma conotação vaga, nesse sentido, “vazios urbanos” referindo-se a um terreno inóspito, em muitos casos obsoleto, desocupado, livres de atividades, que podem ser conceituados como uma área abandonada desprovida ou não de uma construção (BORNE, 2006).

Posto isto, os espaços urbanos “vazios” são áreas construídas ou não dentro do perímetro da cidade, livres de atividades, ou seja, são objetos espaciais destituídos de uso efetivo daquele esperado da forma e da função para a qual foi criada. Observando-se que alguns dos espaços da cidade não são utilizados pelos mais diversos motivos, como se verá ao longo dos capítulos no decorrer do texto.

Por conseguinte, esses “vazios” produzem uma descontinuidade e uma deseconomia urbana, que em linhas gerais, apresenta-se como um espaço sem conteúdo e/ou função social.

Sendo assim, os “vazios urbanos” podem desempenhar um papel importante no levantamento de questões relacionadas à reativação dos referidos espaços e a reversão da interpretação negativa que lhes são atribuídos, já que mesmo sem seu uso efetivo, eles sofrem valorização no mercado, principalmente, no caso em estudo, devido à localização em área central da cidade.

O interesse pela presente temática adveio da curiosidade em querer entender o motivo pelo qual existe, em uma das áreas mais valorizadas da cidade, vários imóveis “sem uso”, muitos em ruínas, o que poderia caracterizar o que chamamos de “vazio urbano”.

A partir daí derivou o interesse em analisar os “vazios urbanos” identificados na cidade de Cajazeiras – PB, usando-se como recorte territorial o Centro Histórico Tombado e como

recorte temporal, considerou-se a situação no primeiro semestre de 2017. A análise buscou caracterizar as formas e funções, visando compreender os motivos pelos quais àqueles, considerados "vazios urbanos" existem e até que ponto eles comprometem o desenvolvimento urbano e social. Para complementar o entendimento, fez-se mister entender o papel e as ações do Estado diante da existência dos referidos "vazios".

Então, faz-se necessário nesta temática, trabalhar a questão referente à conceituação de *espaço*, pautado na opção de método, na linha da geografia crítica fundamentada em Milton Santos (2006), o qual relata que, o espaço é resultado da ação do homem sobre o próprio espaço intermediados pelos objetos naturais e artificiais, pressupondo que o homem é um ser transformador, o qual com o uso de técnicas transforma o espaço, tornando-se possível perceber que a origem dos "vazios urbanos" é resultante da ação humana, inseridas em dinâmicas sociais e econômicas diferentes.

Portanto, o método aqui elegido ajuda a situar a presente temática numa perspectiva que vai de encontro aos resultados esperados nesta pesquisa, considerando assim, a relação sociedade-espaço, que dentro da Geografia, são correlacionados. Segundo Santos (2006), para se estudar o espaço, faz-se necessário ter a percepção de que a sociedade atua sobre o espaço, indissociavelmente, onde juntos, sociedade e espaço, cumprem uma evolução temporal como devir.

Contudo, quando nos propomos a tentar compreender uma organização espacial e sua evolução no tempo, precisamos analisar quatro categorias de análise espaciais fundamentais, instituídas por Santos (1996) que são: estrutura, processo, função e forma, as quais juntas nos permitem interpretar uma realidade espacial e apreender a totalidade em seu movimento.

Conquanto, esta problematização teórico-metodológica, tem sua base de pesquisa fundamentada na geografia urbana, levando em consideração o estudo da relação sociedade-espaço proposta por Milton Santos, seguindo a vertente da geografia crítica, a qual traz uma nova discursão e compreensão do espaço, fruto da ação do homem sobre o próprio espaço e sobre si mesmo. Partir desse entendimento, ajuda a compreender os diversos fenômenos que levam a formação dos "vazios urbanos" em áreas densamente construídas e valorizadas.

A coleta de dados necessárias para propiciar a análise, foi realizada na Prefeitura, com consultas ao Plano Diretor, Código de Obras e Lei Orgânica do Município e em imobiliárias da cidade de Cajazeiras, além de pesquisas em mapas e realização de entrevistas com os corretores e donos dos imóveis desprovido de construção e de uso e/ou os imóveis edificados, mas desprovidos de uso aparente. Dados secundários disponibilizados por órgãos como, o

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), IPEADATA e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), também foram usados para melhor caracterizar e entender o objeto de estudo. Todos os dados e informações foram interpretados, considerando os resultados da pesquisa bibliográfica que esteve presente do início ao fim da pesquisa.

Convém então ressaltar que, embora o objeto de estudo seja fundamentado em aspectos físicos (as formas), ele também irá englobar aspectos sociais, econômicos e políticos que serão analisados de acordo com seus contextos históricos e urbanos.

Com o objetivo de viabilizar uma melhor execução deste trabalho, procurou-se uma delimitação mais específica, levando em consideração tanto o aspecto espacial quanto temporal. Sendo assim, elegeu-se trabalhar com o Centro Histórico Tombado, por ser uma área densamente construída e que concentra uma significativa parte dos “vazios urbanos” da cidade.

O trabalho encontra-se dividido em três capítulos: o primeiro apresenta o referencial teórico, explanando diversos conceitos sobre os vazios urbanos, que servirão de base para as reflexões dos demais capítulos, promovendo uma breve consideração do que estes elementos representam no contexto das transformações urbanas influenciadas pelo capital financeiro; o segundo capítulo analisa a formação e evolução dos “vazios urbanos” da cidade de Cajazeiras-PB, propiciando o entendimento sobre as mudanças ocorridas no uso do solo enleado ao surgimento dos "vazios", associados a deterioração dos imóveis tombados; e o terceiro e último capítulo, trabalha com os resultados das transformações dos "vazio urbano" do Centro Histórico Tombado de Cajazeiras-PB, realizado com base na pesquisa de campo, identificando e categorizando os imóveis edificadas ou não, dentro do centro urbano densamente construído.

Sendo assim, a presente pesquisa procura contribuir para o entendimento da formação dos "vazio urbano" na área central da cidade de Cajazeiras - PB, que é resultado do modo de produção do espaço, fruto de uma sociedade que se modifica ao longo do tempo deixando marcas em suas formas e modificando suas funções, considerando que seria de suma importância social e econômica reativar os "vazio urbano", principalmente das áreas centrais.

2. DISCUSSÃO CONCEITUAL SOBRE OS “VAZIOS URBANOS”

2.1 Construção de um conceito

Estudar a produção do espaço mediante a concepção do urbano, por meio de uma abordagem que induz compreender a complexidade da cidade e da área urbana, nos leva a perceber diversos elementos que compõem a forma urbana, como: prédios de diferentes épocas, imóveis residenciais, comerciais, espaços públicos, estradas, como também "vazios urbanos". Todos os referidos elementos, além de possuírem diversas características, resultam certamente de distintos processos urbanos, governamentais, econômicos e sociais.

Os “vazios urbanos” são elementos ainda pouco estudados, necessitando de um maior aprofundamento teórico e conceitual. Posto isto, é pertinente identificar e classificar os tipos de “vazios”, e a partir disso articulá-los com outras problemáticas urbanas e da sociedade capitalista em seu estágio atual.

O fascínio por esta temática, corrobora com o fato de ser uma problemática estudada somente depois da última década do século XX (1960/70), quando estudiosos do espaço urbano se debruçaram em suas pesquisas sobre o tema. Conforme atesta Borne (2006):

O vazio urbano, ou seja, os terrenos e edifícios vacantes que contrastam com o tecido urbano pelas condições de uso e ocupação (sem ocupação, sem uso ou subutilizados) e por não beneficiarem a coletividade, isto é, por não cumprirem a sua função social, é um fenômeno só recentemente problematizado (BORNE, 2006, p. 21).

Portanto, entendendo que há diversas razões para explicar o porquê de os espaços “vazios” existirem, inspirado em Borne (2006), pressupõe-se que estes espaços sejam resultados das transformações de usos das terras urbanas, ou de cidades que passaram/passam por transformações na sua estrutura econômica. Presumindo-se que, a formação dos “vazios” se dá pela falta de fiscalização e de fazer cumprir a Lei por parte do Estado, este que negligência em levar a cabo suas próprias normas em detrimento da função social esperada do solo urbano. Aproveitando a ação tenra do Estado, proprietários e grupos empresariais agem usando-se de estratégias diversas, mas comumente com o único fim de valorização no mercado imobiliário, para assim produzirem os "vazios urbanos" que passam a compor a paisagem urbana. Nesse contexto, percebe-se a importância e necessidade de entender os "vazios urbanos" enquanto fenômeno socioespacial.

Sabemos que a formação do espaço brasileiro tem características históricas marcada pela desigualdade socioespacial, expressas no espaço urbano pelas diferentes formas de segregações, que podem ser facilmente constatadas nas paisagens urbanas de nossas cidades, onde há uma considerável desigualdade na distribuição de bens e serviços à população, sendo que, em algumas áreas urbanas estas diferenças são ainda mais visíveis, como nas regiões periféricas, por exemplo.

Neste sentido, Borne (2006) enfatiza que os “vazios”, possivelmente adquiriram um peso destacado na estrutura de uma cidade, com a diminuição dos investimentos públicos e do comprometimento da dinâmica do mercado imobiliário local, que resulta em contradições, que comprometem de certa forma, o processo de desenvolvimento urbano.

Sendo assim, é importante intervir nos “vazios” com ações que visem preencher estes espaços, atraindo investimentos públicos e privados que assegurem a função social da propriedade¹, aonde neste sentido Borne defende que:

Não parece, contudo, que seja uma questão de privilegiar a atuação em vazios centrais ou periféricos, mas sim, de adotar estratégias de atuação diferenciadas afim de promover uma rearticulação mais ampla do tecido urbano. A opção pelo projeto urbano não deve ser hegemônica, automática, sem planejamento, mas uma opção consequente integrante de um escopo de ações planejadas (BORNE, 2006, p.64).

Entendemos com isso que, as transformações urbanas estão diretamente relacionadas aos interesses econômicos e sociais presentes no processo de produção do espaço urbano, o que pode ser observado, por exemplo, na implantação de inúmeros loteamentos, os quais indicam que a terra urbana está sendo tomada como investimento, convertendo-se em mercadoria e passando a entrar na lógica do capital. As terras incorporadas ao espaço urbano enquanto mercadoria, podem servir para cumprir a função social de moradia, mas, não raro, também serve como reserva de valor, daí abre-se a possibilidade de se converter em “vazio urbano”, perdendo a função social imediata para moradia.

É exemplo corrente relacionado ao mercado imobiliário, as estratégias de expansão urbana que podem ser resultantes de uma ação de retenção de terras pelo capital imobiliário particular, seguindo procedimentos correntes dos proprietários de terras urbanas que, muitas vezes não investem em melhorias e aguardam o crescimento da cidade e os consequentes

¹ A função social é intrínseca à propriedade privada, e o princípio da função social tem como objetivo conceder legitimidade jurídica à propriedade privada, tornando-a associativa e construtiva (BORTOLINE, 2012).

investimentos públicos e/ou de seus “vizinhos”, para que seus imóveis ou lotes sejam valorizados, seguindo assim a ideia da especulação imobiliária discutida por diversos autores.

A temática "vazios urbanos" pode desempenhar um papel importante no levantamento de questões relacionadas sobre um repensar do espaço urbano na perspectiva de preencher esses "vazios" e dotá-los de conteúdo e usos sociais não segregadores e que sirvam somente para especulação imobiliária enquanto uma mercadoria qualquer.

A palavra “vazio” advém de uma conotação vaga, nesse sentido, “vazios urbanos” referindo-se a um terreno inóspito, em muitos casos obsoletos, desocupados, livres de atividades, que podem ser conceituados como uma área abandonada desprovida ou não de uma construção (BORNE, 2006). Pode-se sintetizar que os espaços urbanos tidos como "vazios" são áreas construídas ou não dentro do perímetro da cidade, livres de atividades ou mesmo que tenha algum uso, mas que não é um uso que justifica sua finalidade a depender da valorização da área.

Alguns espaços da cidade não são utilizados pelos mais diversos motivos, provocando uma descontinuidade e uma deseconomia urbana² que em linhas gerais, apresenta-se como um espaço aparentemente sem conteúdo e/ou função social, conforme enfatizado anteriormente, mas, na sua essência revela as diferentes tramas de quem lucra com a propriedade do solo urbano.

O conceito de "vazio urbano" é polissêmico e permite compreender diferentes classes de significação que, uma construção "esvaziada" ou um terreno pode estabelecer na área urbana.

Em dissertação de mestrado, Agnaldo Nascimento apresenta várias significações para conceituar os "vazios", e no caso específico do contexto Latino-Americano, se ampara em Fausto e Rábago (2002 apud NASCIMENTO, 2014) e apresenta algumas similitudes no sentido de entendê-los como terrenos vagos, isto é:

Nesse caso, tais terrenos são áreas ainda disponíveis no processo de produção das cidades, áreas que não são utilizadas e/ou são subutilizadas, áreas reconhecidas com infraestrutura consolidada, ou próximas de áreas servidas de infraestrutura e geram, como consequência, a contradição de sua finalidade de função social (FAUSTO e RÁBAGO, 2002 apud NASCIMENTO, 2014, p. 47).

E ainda acrescenta que:

² Deseconomia – entende-se como sendo a ausência de competência ou eficácia no uso dos meios produtivos, no caso da deseconomia urbana seria a ineficácia relacionada ao uso e preservação do espaço urbano.

No contexto Latino-Americano, segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo (RIO DE JANEIRO, 2000a) da cidade do Rio de Janeiro, essa perspectiva, dá-se pela existência de terrenos e imóveis vazios, os quais não possuem proprietários e nem herdeiros, portanto, na condição de inutilizados ou insuficientemente utilizados (NASCIMENTO, 2014, p. 46).

Nascimento (2014) ao fazer um apanhado sobre o conceito de "vazio urbano" traz uma definição que teve por base empírica um recorte territorial da cidade de Dourados – MS, concluindo-se que estes seriam:

[...] consideramos como vazios, lotes sem construções ou edificações, todavia para além dos terrenos baldios, consideramos outras áreas no interior da cidade não construídas. Consideramos que até o momento esta seja a noção que mais se aproxima da que adotamos como vazios urbanos (NASCIMENTO, 2014, p. 49).

Logo, percebe-se que há várias conceituações acerca do termo "vazios urbanos", decorrentes de metodologias e contextualizações espaciais distintas, fazendo-se necessário desenvolvermos uma conceituação própria que seja mais adequada a pesquisa, que por ocasião, difere da conceituação adotada por Nascimento (2014), posto que, ao analisar diversas citações de conceituados autores, o supradito adota o conceito de “vazios urbanos”, como sendo áreas desprovidas de construções, loteadas ou não. Determinado conceito difere do adotado nesta pesquisa, por pensarmos que a problemática deste elemento urbano não pode ser reduzida simplesmente ao uso do solo sem edificação, uma vez que estamos diante de uma diversidade de elementos e formas urbanas que são resultantes de variados processos capitalistas.

A análise aqui proposta é mais abrangente e inclui a presença de manifestações de características morfológicas de cunho espacial e social, que vão influenciar o uso do solo urbano.

Assim, posterior a análise de vários conceitos, adotamos uma noção geral para prosseguir a pesquisa que defina “vazios urbanos”, inspirada na conceituação adotada por Borne, qual seja:

[...] as situações configuradas por terrenos e edificações desafetados (não utilizados), subutilizados, desocupados (não ocupados) ou desestabilizados localizados em tecidos consolidados e infra estruturados que passaram, ou estão passando, por um processo de esvaziamento, o vazio esvaziado (BORNE, 2006, p. 13).

Então, corroborando com a citada autora, conceituamos “vazios urbanos” na pesquisa, como sendo: áreas construídas ou não dentro do perímetro da cidade, livres de atividades, ou

seja, são elementos espaciais destituídos de uso efetivo daquele esperado da forma e da função para a qual foi criada. Com isso, não queremos dizer que, as formas não possam passar por um processo de adaptação e incorporação de novas funções.

Todavia, é pertinente nessa temática dos “vazios urbanos”, cogita-se várias argumentações acerca do objeto pesquisado, como por exemplo: especulação e valorização imobiliária, fundação de conjuntos habitacionais, áreas envolvidas em trâmites jurídicos ainda em andamento de proprietários desconhecidos e/ou herdeiros etc. Sendo, entretanto, os processos especulativos os mais comuns por trás desses processos de origem e ocupação dos "vazios urbanos".

Não obstante, para análise desse termo e estudo do espaço como um todo, faz-se necessário a análise das categorias geográficas analíticas: forma, função, processo e estrutura eleitas por Milton Santos:

O ser é a sociedade total; o tempo são os processos, e as funções, assim como as formas são a existência. [...] da mesma forma como a definição de cada uma dessas categorias não é possível sem a intervenção das outras, qualquer que seja a análise ou o estudo que não leva em consideração todas essas categorias e todas elas ao mesmo tempo, não poderá abraçar a realidade total. [...] De fato, a noção de totalidade subentende a noção de tempo porque a realidade é um estado, mas é também uma totalização em marcha. É uma situação, e uma situação em mudança (SANTOS 1996, p. 176-177).

As categorias preditas pelo autor acima citado, auxiliam na dedução de que, o espaço é construído processualmente e contém uma estrutura organizada por formas e funções que podem sofrer transformações temporais em consonância com cada sociedade, e que a forma é o aspecto visível que varia no tempo e assume as características de acordo com cada grupo social.

O mesmo considera ainda, a estrutura como sendo a própria sociedade em meio as suas características econômicas, sociais, políticas e culturais. O processo é visto como sendo o conjunto de ações que alteram as características das estruturas e a função, está relacionada as atividades da sociedade permitindo a reprodução social.

Sendo assim, tais categorias contribuem para uma melhor percepção dos "vazios urbanos", visando uma análise aprofundada deste elemento durante um determinado período de tempo, uma vez que, os "vazios" podem sofrer constantes transformações ao longo do tempo, fazendo-se necessário delimitar uma área do perímetro urbano pesquisado, sendo este recorte indiscutivelmente importante nesta pesquisa.

2.2 Os “vazios” como fenômenos urbanos

A modernidade contemporânea conduz a população mundial para as áreas urbanas, sendo os “vazios urbanos” um fenômeno urbano comum a qualquer cidade, notadamente naquelas do "mundo subdesenvolvido", podendo ser considerado como uma categoria estrutural de análise das cidades modernas, apresentando-se como uma face à sua nova complexidade, isto é, são locais onde a cidade pode redefinir-se.

Então, em virtude do crescimento desordenado das cidades, do aumento da especulação imobiliária, entre outros fatores e problemas urbanos, a formação dos "vazios" se intensificam e trazem consigo uma certa descaracterização do meio urbano e a falta de função social da propriedade (Foto 01) na cidade de Cajazeiras, objeto do presente estudo.



Foto 01: Imóveis fechados (vazios urbanos).
Fonte: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

Portanto, a partir desta perspectiva, os "vazios urbanos" precisam ser compreendidos a partir do ponto de vista da estruturação do plano urbano, considerando os diversos componentes configurados e suas inter-relações, como também as características históricas e as estruturas socioeconômicas, criadas e recriadas em variados períodos.

Posto isto, inspirado na obra de Milton Santos (1996, p. 122), temos que a forma urbana influencia a produção do espaço urbano, bem como é também resultado desse mesmo processo, para o autor, o espaço precisa ser considerado como totalidade, como um conjunto de relações realizadas através de funções e formas que podem ser apresentadas por processos tanto do passado como do presente, sendo o espaço resultado dos processos sociais.

Nesta perspectiva Borne (2006), relata que os "vazios urbanos" são espaços sem função, sem conteúdo social que, em sua maioria, possuem potencialidade de valorização, sendo essas áreas vastas de consequências que uma área abandonada pode trazer à cidade. Aonde a maior preocupação que envolve esse fenômeno é o fato de que esses espaços abandonados não cumprem a função social da propriedade, facilitando assim a criminalidade, as atividades ilícitas além de muitas vezes, tornarem-se foco de acúmulo de lixo e proliferação de roedores.

Contudo é possível prever que, quanto mais a cidade evolui, mais espaços "vazios" podem se formar no meio urbano, acontecimento que pode se dar em decorrência do processo de urbanização das cidades brasileiras, baseado principalmente na especulação imobiliária, como defendido na obra de Borne (2006).

A organização da malha urbana das cidades brasileiras é também determinada por uma combinação de ações, considerando tanto os interesses governamentais quanto os interesses do setor privado que, pela dinâmica da valorização e especulação imobiliária, promove os núcleos de ocupação que, por sua vez, acabam por promover a expansão urbana.

A implantação de loteamentos, como os formados na cidade de Cajazeiras-PB, e as transformações de áreas rurais em urbanas, influenciam na formação de "vazios" e aumentam o crescimento periférico da cidade, já que estas áreas precisam atender algumas regras de infraestrutura como: tubulação de água, iluminação, praça e meio fio para posteriormente iniciar suas obras, sendo que, muitas vezes esses lotes são adquiridos, não com a finalidade de construir, mas apenas com o intuito de investimento, uma forma de especulação imobiliária que visa as valorizações locacionais, corroborando com Sousa (2016).

Logo, ao analisar os elementos do plano urbano, percebemos o quanto esse fenômeno dos "vazios", pode ser impactante na forma urbana, principalmente no que diz respeito as pessoas que precisam de moradia mas, não têm acesso e também para o capital, corroborando com Nascimento:

Em razão de abordarmos um elemento da forma urbana, mais especificamente do plano urbano, para o qual há fragilidade de informações oficiais, averiguamos que os vazios urbanos podem ser tão impactantes na forma urbana, que acabam por se constituírem em elementos estruturantes. O que revela a contradição da produção do espaço urbano contemporâneo, uma vez que parcela significativa dos cidadãos tem limitados ou nenhum "direito à cidade", porções importantes de terra urbana permanecem sem cumprir sua função social, sendo usadas, sobretudo, apenas como reserva de valor (NASCIMENTO 2014, p. 54).

Segundo o autor, a temática dos “vazios urbanos” é diretamente relacionada a especulação imobiliária, embora não deva se reduzir a este processo, já que existem vazios urbanos que se enquadram em outras características. O único fato realmente indiscutível entre diversos autores é a relação direta dos "vazios" com o capital, um fenômeno ligado ao mercado do solo e que por sua vez, ocasionam o desenvolvimento descontínuo das terras urbanas.

Posto isto, visando uma melhoria de estruturação na formação das cidades, o Estatuto da Cidade (EC) define que, as cidades com mais de vinte mil habitantes devem instalar um processo de planejamento das cidades atendidas pela implantação do plano diretor, que é de competência municipal, de acordo com o Capítulo II, Art. 5º, da Lei Orgânica do Município de Cajazeiras de 2011.

Para Silva Neto:

O plano diretor se torna um instrumento de desenvolvimento e de expansão urbana dos municípios, deste modo ele estabelece metas e programas que garantam sua função social, que estão associadas ao uso e ocupação do solo, serve também para orientar implantações das ações econômicas do Município (SILVA NETO, 2015, p. 19).

Assim sendo, o planejamento das cidades através do plano diretor do município, é ou deveria ser, um instrumento urbanístico que possibilitasse nortear a expansão das cidades, porém não excluem ou diminuem a formação de "vazios", como no caso de Cajazeiras, já que a cidade apresenta diversos "vazios" em diferentes áreas e resultantes dos mais distintos processos de valorização do capital, mesmo dispondo de um Plano Diretor, criado desde 1978.

2.3 Políticas urbanas e o urbano como produto do capital

Segundo Maricato (2010), na tentativa de democratizar a gestão das cidades brasileiras utilizando-se de um instrumentos de gestão, foi elaborado o Estatuto das Cidades (EC), regulamentado pela Lei Federal Brasileira nº 10.257, aprovada em 2001. Dentre os objetivos que norteiam este Estatuto, podemos destacar a criação do Plano Diretor, obrigatório para toda a cidade com mais de vinte mil habitantes ou aglomerados urbanos, cuja função é efetivar os princípios constitucionais de participação popular ou gestão democrática da cidade, como também garante a função social da propriedade. Assim:

O Estatuto da Cidade não trata apenas da terra urbana. Assumindo um enfoque holístico a lei inclui: diretrizes e preceitos sobre planos e planejamento urbano, sobre gestão urbana e regulação estatal, fiscal e jurídica (em especial sobre as propriedades

fundiárias e imobiliárias), regularização da propriedade informal, participação social nos planos, orçamentos, leis complementares e gestão urbana, parcerias público-privadas, entre outros temas (MARICATO, 2010, p. 06).

Sendo o Plano Diretor uma exigência da Constituição Federal, reafirmada pelo EC, esta lei é fundamental para orientar as políticas e os programas de desenvolvimento da cidade. Segundo Silva Neto (2015), este Plano deve garantir habitação, saneamento básico e ambiental, lazer, transporte e mobilidade, trânsito seguro, hospitais e postos de saúde e também escolas, possibilitando a todos, morarem, trabalharem e viverem com dignidade.

O Plano diretor permite aos cidadãos uma participação efetiva, que vai ao encontro dos interesses coletivos da sociedade como um todo, estabelecendo políticas sustentáveis e sociais dentro de ambientes favoráveis ao desenvolvimento do município.

Relacionado aos "vazios urbanos", o Estatuto das Cidades, prever que a manutenção de terrenos "vazios" ou ociosos, à espera de uma valorização futura, diminui os espaços disponíveis na cidade para as habitações e para as atividades econômicas necessárias para o desenvolvimento da sociedade como um todo. Assim, o EC é um instrumento legal que pode ser usado:

Para evitar a formação desses vazios, coibir a especulação imobiliária e, conseqüentemente, ampliar o acesso a áreas urbanizadas, o Estatuto da Cidade regulamentou o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, que obriga o proprietário a dar uma destinação ao seu terreno subutilizado, concretizando o preceito constitucional da função social da propriedade (BARROS; CARVALHO; MONTANDON, 2010 p. 97).

Como todos os artigos do EC, as normativas nele contidas, visam proporcionar uma melhor organização e estruturação da cidade e conseqüentemente da sociedade, possibilitando assim, o desenvolvimento dos municípios. Com o escopo de arrecadar renda da terra e obrigar os proprietários de imóveis a cumprir com as normas estabelecidas, foi criado, previsto no inciso I do artigo 156 da Constituição Federal de 1988, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU³, como forma de penalizar a retenção do imóvel para fins de especulação da valorização imobiliária.

³ IPTU é um imposto devido pelos proprietários ou possuidores de imóveis urbanos, sendo calculado como uma porcentagem do valor de mercado do imóvel. O Estatuto da Cidade permite que o Município aumente progressivamente, ao longo dos anos, a alíquota do IPTU para aqueles imóveis cujos proprietários não obedecerem aos prazos fixados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. [...] Neste caso, o IPTU progressivo é empregado mais pelo caráter de sanção do que de arrecadação (BARROS; CARVALHO; MONTANDON, 2010 p. 97)

O IPTU, é um dos instrumento tributários que tem, entre outras atribuições, a função de coibir a especulação imobiliária, estimulando a função social do solo e ajudando a combater os “vazios urbanos”.

Posto que, no município de Cajazeiras-PB, o referido imposto é calculado com base na Lei Complementar Nº 002/2013, de 09 de Dezembro de 2013, Art. 66, o qual dispõe que a base de cálculo do imposto é, o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, considerando o valor venal do imóvel e da alíquota. O Art. 66 é complementado pelo:

§ 3º Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos quanto ao imóvel:

- a) preço corrente do mercado;
- b) localização;
- c) características do imóvel, tais como: área, topografia, edificações e acessibilidade a equipamentos urbanos e outros dados pertinentes.

Para entendermos os valores arrecadados pelo IPTU do município de Cajazeiras anualmente, temos o gráfico (01) que traz a arrecadação do referido imposto entre os anos de 2008 a 2014, objetivando demonstrar que, mesmo com um déficit no valor da arrecadação dos imóveis “vazios”, o município ainda consegue arrecadar com este imposto, um valor significativo e progressivo que são integrados aos caixas municipais.

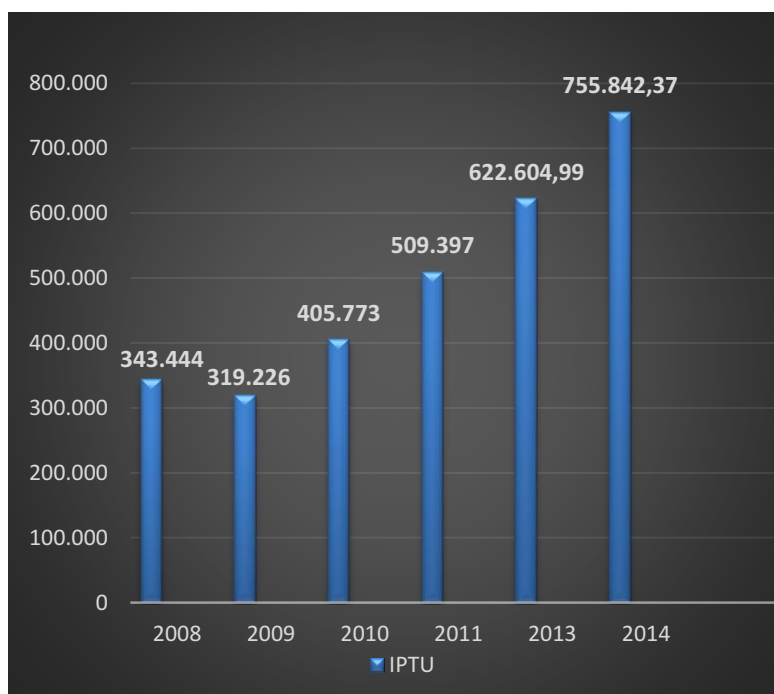


Gráfico 01: Arrecadação do IPTU, nos anos 2008/2014.

Fonte: Tesouro Nacional - Siconfi - Contas Anuais; Data de download: 25/08/2015 e dados do IPEADATA atualização em: 29/11/2012. Acesso 31/08/2017.

Apesar de todo aparato legal que visa ordenar o espaço urbano, no mundo capitalista que domina a sociedade, é necessário propor uma reflexão crítica acerca das possibilidades e dos limites do uso do espaço urbano e dos permanentes conflitos existentes entre: valor de troca (quantitativa) e valor de uso do solo (qualitativa). O que tem se assistido é o urbano aparecendo como um dos principais investimentos a mover a acumulação do capital na atualidade, como tem defendido Carlos (2003, p. 367).

A dinâmica do modo de produção capitalista tende a envolver o urbano como negócio, cujas formas se recriam constantemente, ganhando novos sentidos. Segundo Carlos (2007, p. 87), as novas tecnologias alteraram a noção do tempo com o desenvolvimento dos meios de comunicação, alterando o processo produtivo e imprimindo uma nova racionalidade ao espaço, baseado no processo de mundialização da sociedade, cujas marcas estão impressas tanto na paisagem, quanto nas relações entre os cidadãos e a cidade.

Ainda para Carlos (2007), ao analisar o papel do Estado nas questões urbanas, constata que:

O poder político do Estado se exerce através do espaço enquanto dominação política e, neste sentido, ele se reproduz interferindo constantemente na reprodução do espaço. É assim que se normatiza o uso do espaço, bem como se produzem planos diretores e que se direciona e hierarquiza o investimento na cidade. Mas também há interesses privados dos diversos setores econômicos da sociedade, que veem no espaço a condição de realização da reprodução econômica, pois os lugares da cidade aparecem como lugares da infraestrutura necessária ao desenvolvimento de cada atividade de modo a entrever uma equação favorável à realização do lucro (CARLOS, 2007, p. 87).

Portanto, o espaço urbano é visto como o lugar de possível investimento, principalmente para o setor imobiliário o qual se reproduz na condição de mercadoria, provocando uma relação de apropriação dos usos dos espaços para a realização da vida, (CARLOS, 2007); cujo espaço passa a ser um lugar destinado à troca, em função da necessidade de acumulação de capital, aonde as transformações espaciais produzem as transformações nos usos, nas funções e formas de apropriação do espaço e também modificam as relações e a vida dos habitantes.

No entanto, percebe-se que, a evolução socioeconômica apresenta uma transformação na forma de inserção do espaço urbano, voltado para estratégias de acumulação capitalista que se inicia com a mercantilização da terra, passando pelo seu parcelamento, pela verticalização e pela valorização do mercado imobiliário, tudo em consenso com a própria valorização da economia capitalista do mundo atual, sendo o espaço instrumentalizado por e para o capital,

lembrando que, até os "vazios urbanos" desprovidos de função social, permanecem em constante influência do capital.

3. A URBANIZAÇÃO DE CAJAZEIRAS E OS “VAZIOS URBANOS”

3.1 A urbanização de Cajazeiras.

Na obra de Carlos (2007), a cidade é uma construção humana, um produto social em constante transformação, cujo modo de ocupação se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação que, advém do fato de ter que suprir as condições materiais da existência humana, reproduzindo assim, o espaço urbano. Este, um “fragmento de terra”, cujo preço é a expressão de seu valor na sociedade capitalista, nos dá a ideia de espaço-mercadoria, para além apenas do valor de uso.

Sendo assim, as classes de maior renda habitam nas melhores áreas, percebendo-se claramente as segregações espaciais, oriundas da má distribuição de renda e das contradições capitalistas. Por isso, a cidade tem sido analisada pelos geógrafos como: "uma concentração da população, instrumento de produção, atividade de serviço, infraestrutura, reserva de mão de obra, trabalhadores e, sobretudo, mercadorias." (CARLOS 2007, p. 70)

Em Corrêa (2004, págs. 8-9), o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, condicionante da sociedade, o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem, sendo este espaço dividido em áreas segregadas, reflexos de ações que se realizam no presente e se realizaram no passado, constituídos por diferentes usos da terra e que se mantêm simultaneamente fragmentados e articulados e condicionante social ainda que suas formas espaciais e funções mudem.

Para Carlos (2007), a cidade se torna um espaço de reprodução do capital, tendo vista a acumulação capitalista, aonde o homem produz um mundo com o qual parece não se identificar. Sendo o espaço produzido enquanto condição geral de produção, e tendo o Estado como aparato fundamental para o referido acúmulo de capital, aonde poucos são privilegiados.

Contudo, a cidade, pelo prisma da Geografia, deve ser analisada a partir da espacialidade das relações sociais em sua natureza histórica e social, sendo assim, a cidade escolhida para as reflexões sobre os vazios urbanos, objeto de estudo desta pesquisa, foi a cidade de Cajazeiras (Figura 01) no interior paraibano.



Figura 01: Localização do Município de Cajazeiras no Estado da Paraíba. Sirgas 2000 UTM 24S. Elaboração própria, Cajazeiras-PB (2017).

A referida cidade está localizada no Alto Sertão Paraibano, aproximadamente 468 km de distância da capital João Pessoa, ocupando uma área de 565,899 km² com cerca de 58 446 habitantes, de acordo com os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) no censo de 2010.

Assim, corroborando com Sousa (2016), é fato que, o século XX propiciou mudanças no espaço sertanejo paraibano, sobretudo na cidade de Cajazeiras, cujo período foi marcado pelos primeiros investimentos do Governo Federal na urbe. A predita cidade do sertão da Paraíba ficou conhecida como “a cidade que ensinou a Paraíba a ler”, devido a sua relação com a educação desde a primeira metade do século XIX, quando foi fundada. O distrito foi fundado em 1859 e a condição de cidade em 1876.

A priori, a cidade de Cajazeiras, hoje com 154 anos de emancipação política, teve em diferentes momentos, a educação como fator primordial para o crescimento do espaço cidadão. Entretanto, ainda baseado em Sousa (2016), vale dizer, a educação não foi a única responsável pelo crescimento da cidade, uma vez que a economia foi pautada na pecuária extensiva, na produção cotonicultora e de gêneros alimentícios (embora estas em pequena

escala), bem como, o comércio, os quais juntos possibilitaram o crescimento econômico na cidade de Cajazeiras entre os séculos XIX e XX.

A construção do Colégio Diocesano Padre Rolim, fundado pelo Padre Inácio Rolim responsável por iniciar as atividades educacionais do lugar, fato que transformou a cidade de Cajazeiras em uma cidade muito conhecida e atraiu muitas pessoas de distintas regiões do país ao longo do tempo, transformando posteriormente a cidade em um reconhecido polo educacional. A implantação de Institutos Federais na década de 70 e 90, fez com que houvesse uma redução na migração de estudantes para centros maiores e concomitantemente a isso, fez com que chegasse a cidade de Cajazeiras professores e estudantes vindos de outros pontos do país, segundo (SOUSA, 2016, p. 22-24). Entre os anos de 2009-2015, um maior crescimento urbano e demográfico, com consequências positivas e negativas em uma perspectiva dialética pôde ser observado em Cajazeiras.

De acordo com Sousa (2016), a expansão urbana e a evolução populacional de Cajazeiras (Gráfico 02) ocorreram de forma gradativa ao longo das décadas, embora em alguns períodos, este crescimento populacional tenha sido mais significativo que em outros, fato este, que causou modificações na cidade. Este crescimento populacional ocasionou o surgimento de novos bairros, implantação de indústrias, expansão do comércio, etc. Em resumo, houve a expansão do tecido urbano tanto horizontalmente quanto verticalmente.

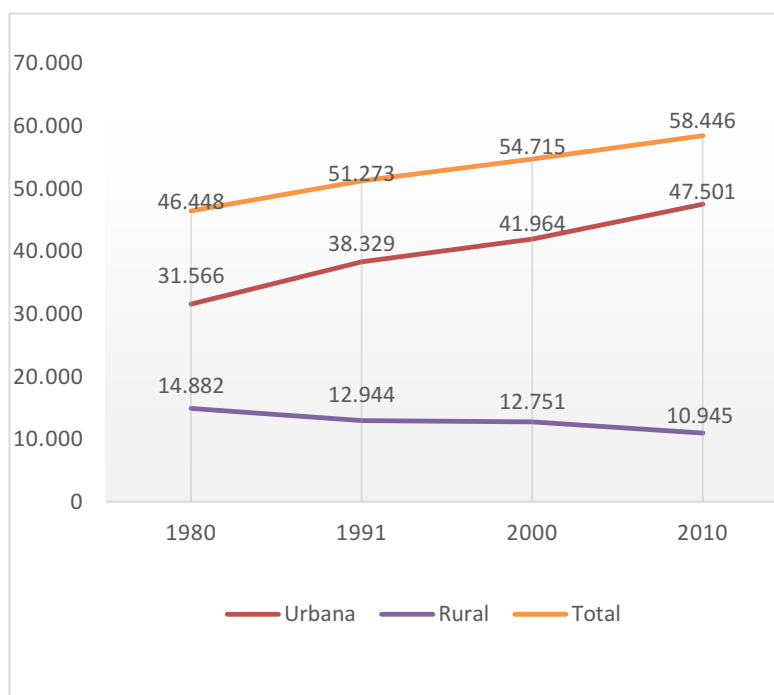


Gráfico 02: Evolução populacional do município de Cajazeiras entre 1980-2010.

Fonte: IBGE: IPEADATA, 2017. Censo Demográfico 1991, Contagem Populacional 1996, Censo Demográfico 2000, Contagem Populacional 2007 e Censo Demográfico 2010.

Conforme é possível observar, os números demográficos mostram um ritmo de crescimento considerável da população urbana desde a década de 1990. Segundo atualizações de Sousa (2016), o incremento populacional da primeira década do século XXI foi de mais de 11,5% para a área urbana, supondo que Cajazeiras acompanhe a dinâmica nacional, se favorecendo do melhor desempenho da economia do país e do conjunto de políticas sociais do Governo Federal que propiciou o aumento da renda das famílias trazendo um certo dinamismo à economia do lugar.

Contudo, na última década, o crescimento urbano da cidade vem sendo impulsionado por duas tendências urbanísticas que aos poucos transformam suas formas, lhe dando um novo aspecto. A primeira tendência enfatiza a verticalização urbana e a segunda tendência enfatiza a crescente quantidade de loteamentos urbanos que se expandem, principalmente pela periferia da cidade, ambas as tendências são de suma importância para o desenvolvimento da urbe.

Sendo assim, as duas tendências apresentadas, definidas como exemplos de fenômenos urbanos geradores de transformações das formas da cidade, são, em partes, provenientes da implantação de uma série de universidades (prestação de serviços) que acabaram por atrair pessoas de diferentes regiões que, por sua vez, são responsáveis por aumentar o valor do PIB⁴ (Produto Interno Bruto) do município, responsável por medir as atividades econômicas e consequentemente o crescimento do local.

O Gráfico (03), mostra a disparidade existente entre o setor de serviço e as demais atividades econômicas de Cajazeiras.

⁴ PIB- serve como indicador para medir a atividade econômica do país, estado e/ou município, cujo cálculo é realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

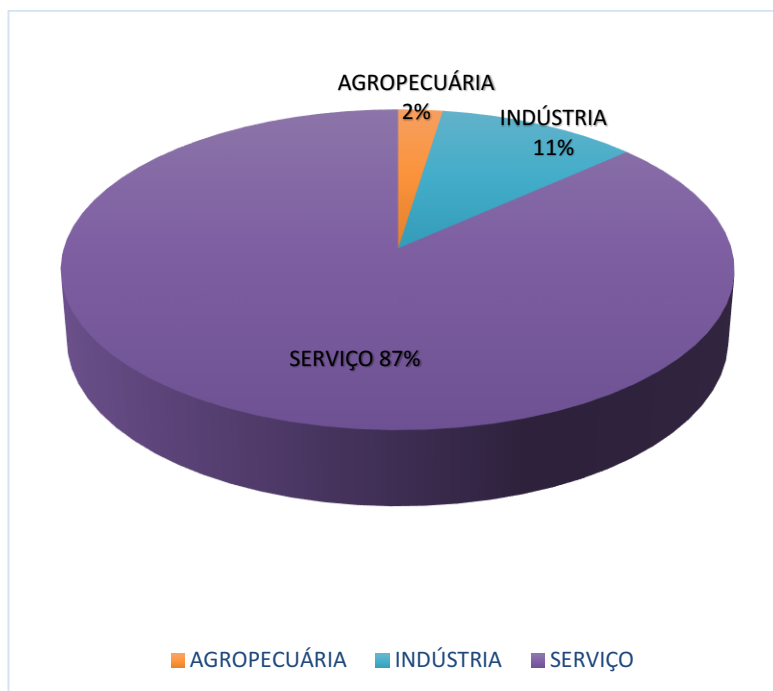


Gráfico 03: Produto Interno Bruto 2010.

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA. NOTA 1: Os dados de 2014 estarão sujeitos a revisão na próxima divulgação.

NOTA 2: Os dados da série revisada (2010 a 2014) têm como referência o ano de 2010, seguindo a nova referência das Contas Nacionais.

Posto isto, percebe-se que a prestação de serviços educacionais ofertadas pela cidade de Cajazeiras lhe proporciona a ampliação do tecido urbano, facilmente observado devido ao grande número de edifícios (Foto 02), prédios comerciais e imóveis residenciais que estão sendo construídos na cidade na última década, cujas construções passam por mudanças de padrões das moradias, na medida em que ganham altura (verticalização). Hoje já é possível ver residências luxuosas, edifícios com novos padrões de qualidade e conforto.



Foto 02: Verticalização do centro urbano de Cajazeiras.
Fonte: SOUSA, Cajazeiras-PB (2016).

No entanto, vale salientar que o crescimento verificado não foi distribuído com isonomia, resultando em formas e arranjos urbanos heterogêneos, cuja urbanização espelha espacialmente a dinâmica do desenvolvimento desigual, havendo áreas de concentração e outras de dispersão do espessamento urbano e, claro, do desenvolvimento econômico.

Corroborando com Silva Neto (2015) e Sousa (2016), esses arranjos urbanos, podem ser facilmente percebidos, não apenas na verticalização, mas na expansão da cidade nos últimos anos, relacionados ao surgimento dos loteamentos que tem sido bastante significativa, uma vez que, antigas áreas descampadas esquecidas e até mesmo grandes fazendas não utilizadas pela produção agrícola já incorporam-se à paisagem urbana.

Muitos são os loteamentos e os imóveis vendidos na cidade, cujo padrão varia de acordo com o nível de renda dos proprietários e com os fatores relacionados a demanda do mercado imobiliário e das ofertas de financiamentos dos programas habitacionais, como por exemplo: os financiamentos do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal com o programa minha casa minha vida (PMCMV), o qual proporciona um estimulante subsídio para a compra da primeira casa para pessoas de renda intermediária. Estes programas passaram por modificações nas normas de financiamento, tornando-se mais burocráticos e criteriosos, em consonância com a atual situação financeira vivenciada pelo Brasil, que encontra-se em crise econômica, contudo estes financiamento imobiliários continuam a existir, liberando valores para aquisição de moradias.

3.2 A expansão territorial urbana de Cajazeiras

De acordo com Silva Neto (2015), nos últimos dez anos a cidade de Cajazeiras-PB passou por várias transformações, na tentativa de atender as mudanças provocadas pela expansão do ensino superior, que atende as mais diversas regiões e os mais diversos públicos.

De acordo com Silva Neto, o setor que mais se desenvolveu foi o terciário, também conhecido como setor gerador de bens e serviços:

Atualmente o setor que mais cresceu na cidade de Cajazeiras - PB foi o setor terciário que corresponde às pessoas que trabalham no comércio, transporte como também nos setores de ensino e saúde, onde é bastante desenvolvido e polariza todas as cidades que estão ao seu redor como também as cidades de estados vizinhos, fato este que pode ser observado pelas diversas quantidades de veículos que circulam por esta cidade todos os dias (SILVA NETO, 2015, p. 21).

A verdade é que, os bens e serviços ofertados na predita cidade, ajudou muito em seu desenvolvimento socioeconômico. A priori, havia em Cajazeiras apenas o campus V, da Universidade Federal da Paraíba, com seis cursos de licenciaturas. Hoje já funcionam entre as Instituições de Ensino Superior, a Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) antiga universidade Federal da Paraíba (UFPB), a Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Cajazeiras (FAFIC), a Faculdade São Francisco da Paraíba (FASP), a Faculdade Santa Maria (FSM), o Instituto Federal da Paraíba (IFPB) as quais juntas, possuem mais de 25 cursos de graduações, aonde encontramos os mais concorridos cursos, como: medicina, enfermagem, farmácia, psicologia, administração, direito, serviço social, fisioterapia, várias licenciaturas e o mais recente curso de engenharia civil. Além de cursos de pós-graduação e polos de Ensino Superior à Distância, como: a Universidade Paulista (UNIP) e a Universidade do Norte do Paraná (UNOPAR) e uma sede do Centro Universitário de João Pessoa (UNIPÊ).

Apoiado na ideia de Silva Neto (2015), podemos perceber que, a cidade de Cajazeiras - PB vem crescendo bastante em relação as ofertas de serviços educacionais, atraindo pessoas de várias regiões do país, o que conseqüentemente gerou um crescimento do comércio local, a construção de hipermercados, um mini shopping, fábricas de laticínios, diversas lojas dos mais variados segmentos, além de inúmeras construções residenciais. Lojas de grande porte e franquias de sucesso, também chegaram a cidade, como: Lojas Americanas, Magazine Luiza, Cacau show, Rede Farma, Pague Menos, Subway, Reimax, ente outras. Prevendo que as mesmas foram atraídas

para a cidade devido ao seu desenvolvimento urbano e seu crescente demográfico, corroborando com Silva Neto (2015).

Em meio a todo o desenvolvimento urbano que, de acordo com Souza (2005, p. 96), pode ser entendido como uma combinação de duas coisas: crescimento econômico com a melhoria dos indicadores sociais e modernização tecnológica. Podemos considerar que concomitante ao crescimento urbano, há um considerável aumento da renda da população e surgimento de novos empregos em variados segmentos, concordando com Silva Neto (2015), havendo a necessidade do mercado imobiliário construir cada vez mais novas edificações comerciais e novas moradias para atender o crescimento populacional.

Em Cajazeiras, concomitante ao crescimento urbano e populacional, novas lojas se instalaram, como foi dito anteriormente, como também muitas lojas antigas tiveram que ampliar e inovar suas instalações para atender a nova demanda, atendendo tanto a população local como as advindas de outras regiões, em busca dos serviços ofertados na cidade.

Contudo, atrelado ao crescimento urbano, econômico e social de Cajazeiras, o custo de vida nesta região aumentou significativamente e as terras urbanas foram sendo cada vez mais valorizadas com o passar do tempo, uma vez que, a procura passou a ser maior que a demanda, na última década, causando um considerável aumento das locações de imóveis da cidade de um modo geral, de acordo com a lógica imobiliária.

Conforme informações cedidas por agentes⁵ que atuam no setor imobiliário, Cajazeiras teve progresso quanto aos negócios imobiliários nas últimas décadas, e acompanhado ao crescimento urbano encontramos: o aumento da marginalização, do uso de drogas alucinógenas, da prostituição (principalmente entre os jovens), da violência, dos roubos e furtos, enfim, a cidade expandiu e desencadeou os frutos negativos oriundos desta expansão. Além disso, há falta de saneamento básico adequado a população e a má distribuição e captação de recursos hídricos, entre outros problemas urbanos elencados por Silva Neto (2015).

Podemos considerar que Cajazeiras é hoje não apenas um polo educacional e comercial, mas uma cidade repleta de problemas urbanos provenientes de sua expansão urbana.

Com o decorrer do tempo e oferta, a demanda de ensino superior foi ampliada, atraindo mais pessoas para Cajazeiras, obrigando, de certa forma, a cidade a acompanhar essa ampliação, elevando o valor das terras e imóveis urbanos. Muitos dos proprietários de terras e de imóveis, tanto

⁵ Entrevistas realizadas com os agente imobiliário e os donos de imóveis nos meses de julho e agosto de 2017, com duração média de 30 a 40 minutos por pessoa entrevistada.

antigos como novos, apostaram todas as suas economias e bens no mercado imobiliário, investindo cada vez mais em moradias modernas e confortáveis, em prédios comerciais e em loteamentos.

Sem dúvida o melhor investimento financeiro dos últimos dez anos (fato que não exclui a falta de moradia para a população menos favorecida) foi no setor imobiliário, porém, como muitos comerciantes apostaram neste tipo de mercado, mas, com a crise econômica pós 2014, a oferta tem superado a demanda nos últimos anos, fato que explica o motivo pelo qual, tanto o preço quanto as vendas de imóveis na cidade diminuíssem entre os anos de 2016/17. A crise econômica em que vive o Brasil no momento, também fez com que os governantes diminuíssem e dificultassem as concessões de créditos imobiliários, causando um impacto negativo na economia do lugar, principalmente no setor imobiliário.

Mas, mesmo diante da crise econômica e política vivida no país nesse primeiro semestre do ano de 2017, os residências e edifícios continuam sendo construídos, agora em um ritmo mais lento, os terrenos loteados ou não continuam sendo valorizados e os imóveis antigos continuam a espera de especulação imobiliária, embora alguns tenham sido incorporados ao Patrimônio Histórico Tombado de Cajazeiras submetendo-se a algumas normas de conservação e modificação, impostas e fiscalizadas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba – IPHAEP.

3.3 Os espaços "vazios" no Centro Histórico Tombado de Cajazeiras: delimitação da área

Para a compreensão dos "vazios urbanos" faz-se necessário uma observação das relações sociais desenvolvidas em um determinado espaço, como elas influenciam a criação do espaço e quais os interesses que os motivam.

Propõe-se, então, observar a existência dos espaços "vazios" no Centro Histórico Tombado de Cajazeiras no primeiro semestre de 2017, como resultado de interesses capitalistas e de necessidades sociais.

Assim, considerando que a cidade de Cajazeiras possui alguns imóveis denominados por esta pesquisa como "vazios", localizados dentro do perímetro urbano, o objetivo desta pesquisa é identificá-los, analisá-los e caracterizá-los sob perspectivas econômicas, ambientais e históricas.

Então, para entendimento da localização do Centro Histórico de Cajazeiras e conseqüentemente dos locais onde foram encontrados os "vazios", preparamos a figura (02),

com base na delimitação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba- IPHAEP, de acordo com o Decreto nº 25.140 de 28 de junho de 2004.



Figura 02: Delimitação do Centro Histórico Tombado de Cajazeiras-PB.
Elaboração própria, Cajazeiras-PB (2017).

Os "vazios urbanos" se manifestam por meio do esvaziamento de determinados lugares do perímetro urbano, sendo que, na área pesquisada foram estudados inúmeros "vazios" (conceituado nesta pesquisa no capítulo I) existentes nas ruas delimitadas pelo IPHAEP, reconhecidas como imóveis de valores históricos de acordo com o Decreto nº 25.140 de 28 de junho de 2004, que define as áreas de preservação. (Anexos A e B)

O objetivo na identificação dos "vazios" no Centro Histórico, consiste em inserir essas propriedades não utilizadas, subutilizadas edificadas ou não edificadas ao contexto social e urbano de Cajazeiras a fim de promover estudos e análises que levem a ajudar no processo de integração social e desenvolvimento urbano desta área.

4. ANÁLISES DAS TRANSFORMAÇÕES DOS “VAZIOS URBANOS” NO CENTRO HISTÓRICO TOMBADO DE CAJAZEIRAS

4.1 Intervenções no Centro Histórico Tombado de Cajazeiras

O Centro Histórico de Cajazeiras de acordo com a deliberação nº 0044/2003 do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais – CONPEC, que é um órgão de Orientação Superior do IPHAEP, responsável pela delimitação do Centro Histórico inicial da cidade de Cajazeiras-PB, detém atualmente, o poder de embargar, autorizar ou ainda limitar construções, reformas ou restaurações no centro da cidade, precisamente na área do “cinturão histórico”, e em seu entorno.

O IPHAEP⁶, tem como função preservar e resgatar a memória da Paraíba, através do cadastramento e tombamento de bens móveis e imóveis que possuam reconhecido valor histórico, artístico, cultural, ecológico e paisagístico.

Logo, o intuito deste órgão é preservar o conjunto de bens que traduzem a história da cidade, para que as futuras gerações tenham acesso as memórias dos locais, visando preservar os conjuntos urbanos e sítios de valores históricos.

Todos os imóveis da área de tombamento da cidade de Cajazeiras, demarcada pelo IPHAEP, encontram-se submissos as normas deste órgão. As Secretarias de Planejamento, Cultura e Meio Ambiente também são submissas as suas regulamentações, isto é, as secretarias citadas não possuem autonomia para aprovar projetos arquitetônicos na área do "cinturão histórico".

No Brasil, a constituição federal determinou ser competência do Estado assegurar e regulamentar a preservação do nosso patrimônio, para isso criou o TOMBAMENTO, que garante que por intermédio das entidades de proteção nacional, estadual e municipal intervir, impedindo a destruição e descaracterização de patrimônios culturais coletivos, segundo dados do Governo da Paraíba.

Hoje, em Cajazeiras, para demolir, construir, reformar e/ou restaurar qualquer imóvel do Centro Histórico, o proprietário deve levar o projeto para a prefeitura municipal, que por sua vez, encaminhará para a sede do IPHAEP na capital João Pessoa, o projeto com todos os documentos necessários e exigidos para a abertura do processo anexados para que, os mesmos

⁶ IPHAEP- um Instituto criado pelo Decreto nº 5.255, de 31/03/1971, atual Lei nº 9.040 de 30/12/2009

passem por uma análise e posteriormente seja liberado ou não as alterações nos imóveis em vias de tombamento.

Na referida área não pode ser demolido nenhum imóvel que faça parte da memória da cidade e nem construir edifícios, prédios ou residências que ultrapassem o nível de altura dos imóveis tombados. Também não é permitido construir prédios com arquiteturas modernas em meio a imóveis com arquiteturas antigas, como o padrão Art déco⁷, presentes em alguns dos imóveis do Centro de Cajazeiras. (Foto 03)



Foto 03: Prédio em ruínas com características Art déco.
Fonte: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves. Cajazeiras-PB (2017).

Contudo, devido o IPHAEP ter regras rígidas para restauração, reforma e/ou construção (conforme opinião de alguns proprietários de terras e imóveis da cidade de Cajazeiras), como: manter o nivelamento da rua, manter as características arquitetônicas da época da construção, não construir edificações modernas em meio as edificações antigas, entre outras regras. Ocorre que algumas vezes as mesmas não são cumpridas e os imóveis são derrubados ou modificados no período da noite, para que a ação não seja impedida pelos órgãos responsáveis pela fiscalização da área tombada.

Alguns proprietários também deixam os imóveis chegarem a situação de ruína, conforme foto (04), para que seja possível sua reforma sem muitos embargos nos trâmites burocráticos e/ou para sua valorização, já que terrenos na área central de Cajazeiras são, as

⁷ Art Decó - movimento artístico instaurado no Brasil na década de 1930-1940. (CORREIA, 2008)

vezes, mais valorizados que imóveis tombados, considerando também o fato de que imóveis sem função e sem manutenção por longos períodos são considerados pelo IPHAEP como irrelevante, já que não desempenham nenhuma função social e que podem oferecer riscos para a sociedade, tanto por causa de seu estado de degradação quanto por acúmulo de lixo que podem trazer danos à saúde.



Foto 04: Casarão em ruínas.

Fonte: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

Portanto, em meio a conflitos existentes entre o IPHAEP e os donos de imóveis da área tombada, a administração municipal criou em 2011 o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico Arquitetônico, Cultural e Natural – COMPHAC e instituiu o Fundo Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Cultural e Natural do Município de Cajazeiras (Lei nº 2.010/2011 de 30 de novembro de 2011), tendo por objetivo trabalhar em parceria com o IPHAEP, tentando promover a funcionalidade da área delimitada como sendo histórica, facilitando o uso e ocupação dos imóveis por parte dos proprietários.

Todavia, a Lei foi criada e sancionada, mas não executada, pois para sua execução seria necessário que o prefeito do município elegeesse os membros e suplentes para formar o Conselho, nomeados através de portaria, sendo: 01 representante da Secretaria Municipal da

Cultura - SECULT; 01 representante da Secretaria Municipal de Educação; 01 representante da Secretaria Municipal do Planejamento; 01 representante da Secretaria Municipal do Meio ambiente, e ainda os representantes da sociedade civil, que são: 01 representante de uma Entidade Cultural, 01 representante Comercial, 01 representante de um Clube de serviço e por fim, um representante do CREA-PB (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba), todos devidamente regularizados e com mandato de dois anos, permitida a recondução e sem remuneração.

Feito isto, o COMPHAC com seus respectivos representantes, deveriam atuar em parceria com IPHAEP ou autônomo a ele, porém, a gestão municipal anterior a 2017, não elegeu os membros do Conselho, sendo assim, até que haja esta nomeação dos conselheiros, resta apenas ao IPHAEP a responsabilidade de realizar a fiscalização com vista a preservação do Centro Histórico.

A missão do COMPHAC, uma vez eleito seus membros, seria de atuar como um órgão de caráter consultivo, fiscalizador e deliberativo, integrante da secretaria Municipal de Cultura ou seu equivalente, operando com vistas ao desenvolvimento urbano, econômico e funcional do Centro Histórico de Cajazeiras, o que poderia, com uma efetiva atuação, diminuir ou extinguir os "vazios urbanos" existentes na área. O Conselho, conforme Lei de criação, também tem por objetivo intitular outros bens isolados, considerados Patrimônio Histórico e que estão fora da área de tomo delimitada pelo Decreto nº 25.140.

Acredita-se, então, que a criação do COMPHAC seria de grande utilidade para reestruturação dos "vazios urbanos", uma vez que o mesmo objetiva reorganizar a área central e facilitar as restaurações dos imóveis tombados, trazendo-os de volta a funcionalidade, isto é, em síntese, restaurar as formas urbanas e resgatar ou readaptar as funções através dos processos políticos, econômicos e sociais.

4.2 Construindo análises dos “vazios urbanos”

Seguindo o exemplo da capital João Pessoa, diversas cidades do interior paraibano também vivenciaram, no início do século passado, transformações significativas no que concerne aos seus aspectos urbanos, e neste contexto Cajazeiras experimentou um significativo crescimento urbano e populacional na década de 1920, cujo período foi marcado por uma série de inovações como a chegada da luz elétrica, do cinema, do trem de ferro, do

telefone e do telégrafo, da impressão de jornais locais, além de construção de grandes casarões e prédios nas ruas centrais que tornaram as cidades mais modernas (ROLIM, 2010).

Logo, ao tratarmos do Patrimônio Arquitetônico de Cajazeiras, percebemos que muitas construções das primeiras décadas do século XX, permanecem com suas características arquitetônicas originais, sendo hoje parte do acervo catalogado e tombado pelo IPHAEP.

As edificações antigas (Foto 05), apresentam detalhes que evidenciam, até certo ponto, as características das construções e a organização urbana da cidade de Cajazeiras-PB em épocas passadas, cujas construções sofreram algumas transformações ao longo do tempo e hoje se tornaram Patrimônio Histórico.



Foto 05: Casarão construído nas primeiras décadas do século XX.
Fonte: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

Neste contexto, Santos (1996) enfatiza que o espaço geográfico se constitui como um elemento imprescindível na formação da sociedade, sendo o espaço construído por *rugosidades* e por objetos do tempo presente, compondo, juntos, a paisagem. Assim, temos que

O espaço portanto é um testemunho; ele testemunha um momento de um modo de produção pela memória do espaço construído, das coisas fixadas na paisagem criada. Assim o espaço é uma forma, uma forma durável, que não se desfaz paralelamente à mudança de processos; ao contrário, alguns processos se adaptam às formas preexistentes enquanto que outros criam novas formas para se inserir dentro delas (SANTOS 1996. p. 138).

Entendemos com isto que as formas são duráveis e as funções são atribuídas a elas de acordo com os processos sociais, que podem ultrapassar diversos momentos do modo de

produção capitalista já que as relações sociais também sofrem transformações ao longo do tempo.

Considerando as formas e as funções que sofreram alterações temporais na área de preservação delimitada pelo IPHAEP, existem atualmente muitas formas, isto é, construções e também alguns terrenos que não possuem nenhuma função social, isto é, são livres de atividades efetivas, a sua maioria alvo de especulação imobiliária. Estas formas são definidas nesta pesquisa como sendo os "vazios urbanos" e na área de delimitação do Centro Histórico de Cajazeiras encontramos a seguinte tipologia: terrenos sem construções, residências e prédios a venda ou para alugar, prédios e casa em ruínas, obras inacabadas, como também imóveis fechados, bem conservados ou não, mas que são desprovidos de função social.

Nesse cenário, vale salientar que o Plano Diretor datado de 1978, encontra-se desatualizado, considerando às muitas transformações pelas quais a cidade passou nas últimas décadas e que não foram atualizadas no Plano Diretor, ressaltando que, no que diz respeito aos "vazios urbanos" e à preservação patrimonial o referido plano nada prevê.

Nenhuma medida para reativação das funções sociais dos "vazios urbanos" são previstas no Plano Diretor do município, nem tampouco medidas punitivas, como: IPTU progressivo, pena de perder o imóvel caso o mesmo seja abandonado ou desapropriado, ou ainda multas.

A Lei municipal de nº 644/76 de 14 de junho de 1978, Art. 4º diz que: "cabará ao poder público conservar as edificações ou conjunto de edifícios comprovadamente de valor histórico e/ou cultural para a comunidade local ". Porém, na prática isso não ocorre, e cabe a responsabilidade de conservar ou não as edificações históricas, aos seus respectivos proprietários, dos quais boa parte, não possuem consciência da importância destas edificações antigas e acabam deixando degradar com o tempo, outros ainda não tem poder aquisitivo para realizar restaurações em imóveis tombados e estes acabam ruindo, dando formação a mais "vazios" no centro histórico da cidade.

Outros imóveis ainda, tornam-se "vazios", sem função social, devido serem de herança e ficarem anos aguardando os trâmites legais para partilha do bem, algumas famílias fazem manutenção do imóvel, já outras não cuidam e aguardam a decisão da justiça. Também encontramos os casos de "vazios", aonde os proprietários iniciam suas obras em terrenos já construídos ou não, mas descumprem algumas regras de construção e/ou reforma na área central da cidade e acabam por ter a obra embargada pelo IPHAEP, que pune com multas de valores elevados ou mesmo embargam a obra.

Sendo assim, esse "vazios", acabam por provocar uma descontinuidade no centro da cidade, tanto relacionado a organização do espaço urbano, quanto relacionado a falta de função social destes imóveis.

4.3 Os "vazios urbanos" como elemento modificador do planejamento urbano e social

Segundo Corrêa (2004), a demanda de terras e habitações depende do aparecimento das novas camadas sociais, com rendas propícias a participar do mercado de terras e habitações e que depende ainda da política que o Estado adota para permitir a reprodução do capital, variando de acordo com a localidade da área.

Logo, as terras bem localizadas são valorizadas visando à instalação de infraestrutura, que elevam seus preços, enquanto as áreas periféricas são, em partes, desprovidas de infraestrutura principalmente por parte do Estado.

Relacionando a atuação do Estado e sua participação nas segregações espaciais e sociais, Corrêa relata que:

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações. [...] Assim, os diferenciais de impostos territorial e predial são um forte fator discriminante, afetando o preço da terra e dos imóveis e, como consequência, incidindo na segregação social: os grupos de renda mais elevada residem em imóveis mais caros localizados em bairro onde o preço da terra é mais elevado (CORRÊA, 2004, p. 26).

Nesta perspectiva, os Centros Urbanos normalmente possuem as terras mais valorizadas, uma vez que possuem infraestrutura e tem maior concentração de atividades comerciais e financeiras.

Em Cajazeiras o Centro da cidade apresenta algumas características particulares aos centros urbanos da grande maioria das cidades, pois trata-se da área mais valorizada da cidade, diferente de outros centros urbanos, que apresentam geralmente uma área decadente e marginalizada. O centro de Cajazeiras exhibe, pontos comerciais, residências, casarões entre outras formas de edificações, como também alguns terrenos sem construções, que fogem a regras de áreas densamente construídas, como no caso dos centros urbanos.

Em 2003, grande parte do Centro da cidade de Cajazeiras foi demarcado pelo IPHAEP, sendo que historicamente as intervenções em centros históricos sempre alteram de maneira significativa a configuração das áreas centrais, modificando seus processos e seu conteúdo.

Atualmente no centro urbano de Cajazeiras, existem imóveis em situações que demandam transformações através de ações planejadas, tanto por parte das políticas públicas como privadas, que são os chamados nesta pesquisa de "vazios urbanos", encontrados em diversas ruas da área central.

Considerando a situação no primeiro semestre de 2017, e caracterizando os "vazios urbanos" quanto as suas formas e funções, compreendendo o motivo pelo qual eles existem e até que ponto eles comprometem o desenvolvimento urbano e social, foram identificados e analisados 68 imóveis em situação de "vazios", conforme quadro (01):

Ruas	Quantidade de "vazios"
Rua: Dr. Aprígio de Sá	07
Av. Padre José Tomás	02
Rua Barão do Rio Branco	04
Rua Francisco Bezerra	00
Rua Joaquim de Souza	00
Rua Juvêncio Carneiro	06
Rua Padre Manoel Mariano	00
Rua Sousa Assis	05
Rua Amélia Estrela Dantas Cartaxo	02
Rua Padre Ibiapina	02
Rua Coronel Matos	06
Avenida Presidente João Pessoa	04
Rua Epifânio Sobreira	04
Rua Joaquim Costa	03
Rua Victor Jurema	02
Travessa Francisco Bezerra	01
Rua Tenente Sabino	02
Rua Antônio Pereira Filho	03
Rua Padre Rolim	10
Rua Geminiano de Sousa	00
Rua Higino Rolim	00
Avenida Joca Claudino	00
Rua Coronel Guimarães	05

Quadro 01- quantidade de “vazios urbanos” por rua.
Elaboração própria, Cajazeiras-PB (2017).

Os diferentes “vazios urbanos” encontrados nas ruas citadas, foram caracterizados tipologicamente da seguinte forma: imóveis em situação de ruínas, fechados, prospectando venda ou locação, obras inacabadas e também terrenos livres de construções (Ver apêndices, A-E).

A figura (03) demonstra a espacialização dos "vazios urbanos" no Centro Histórico de Cajazeiras.

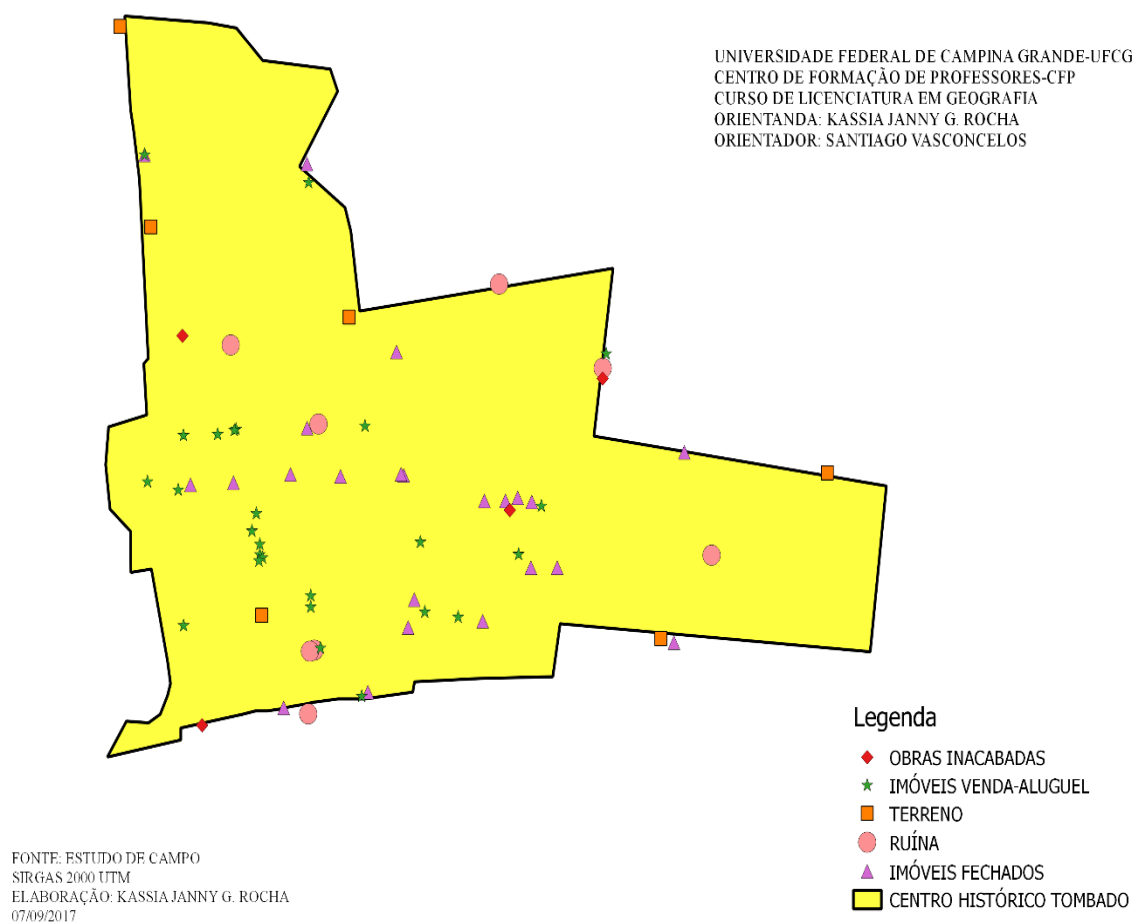


Figura 03: "Vazios urbanos", no Centro Histórico de Cajazeiras – PB.
Elaboração própria, Cajazeiras-PB (2017).

Ainda no Centro Histórico de Cajazeiras, foram percebidos que alguns dos imóveis destinados a venda ou locação, desempenham a função de imóveis subutilizados, precisamente localizados na Rua Coronel Matos (Foto 06), conhecida popularmente como a “Rua da Feira de Frutas”. Estes imóveis, aos sábados, dia de grande fluxo de pessoas na feira livre, são utilizados como depósitos, como um ponto de apoio para os feirantes.



Foto 06: Imóvel subutilizado. Imóveis destinados a venda/locação, subutilizados, situados na Rua Coronel Matos.

Fonte: ROCHA, Kássia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

Contudo é perceptível que os "vazios" se manifestam, não apenas em áreas desabitadas, mas em locais de adensamento demográfico, em áreas equipadas com serviços públicos e/ou privados tanto coletivos como individuais, que se transformaram em mercadorias reservadas, à espera de valorização para os grandes proprietários de imóveis.

Desta forma, o acesso à propriedade em determinadas áreas revela-se como expressão das relações de poder no contexto histórico da atual sociedade. Em vista disto, a distribuição da propriedade dentro do perímetro urbano, assinalam se o Estado está atuando efetivamente na organização urbana. Sendo a existência de "vazios urbanos" um dos fatores que demonstram a instabilidade social e a omissão do Estado na aplicação das leis urbanas, ou no caso da cidade de Cajazeiras, na elaboração de leis municipais que atuem em vistas a mudanças no atual cenário dos "vazios".

O fenômeno dos "vazios urbanos", repercute na qualidade de vida dos moradores, uma vez que estes espaços em obsolescência funcional na área urbana central propiciam uma sub arrecadação de impostos (IPTU) por parte do município, já que os espaços construídos

possuem maiores tarifas tributárias. Esses espaços deveriam receber tratamento prioritário para dotá-los de função social e revertidos em áreas de convívio social como: teatros, cinemas, museus, praças entre outros.

Os "vazios urbanos" edificados, por sua vez, são frutos de um processo de *desfuncionalização* dos espaços e os terrenos vagos, neste contexto, consideramos que podem estar "vagos" graças ao processo de mudança de uso, abandono, subutilização da área ou simplesmente especulação imobiliária.

Contudo, o Centro Histórico de Cajazeiras apresenta um considerável número de imóveis edificados "vazios" e alguns poucos terrenos, uns nunca edificados, outros ociosos e outros ainda resultante de demolições (Foto 07). Todas essas informações acerca dos "vazios urbanos" promovem a identificação das possíveis causas destes processos de esvaziamento ou abandono nesta área.



Foto 07: Terreno murado. Casarão demolido (sem autorização do IPHAEP) construído nas primeiras décadas do século XX, localizado na Rua Victor Jurema, um vazio urbano existente no entorno do Cinturão Histórico.

Fonte: ROCHA, Kássia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

Nesta pesquisa foi possível observar também que, em algumas ruas do Centro Histórico, a vacância imobiliária é mais acentuada, sendo facilmente percebido em uma das principais ruas da cidade, a Padre Rolim, indicando que há uma maior desfuncionalização e desestabilização das atividades comerciais e financeiras do local, alterando assim, a dinâmica do comércio desta rua, que poderia ser mais intenso se não houvessem tantos imóveis desprovidos de funções, tendo atualmente um total de 10 imóveis em situação de "vazios".

Considerando os "vazios urbanos" como aqui entendido, podemos salientar que no Centro Histórico de Cajazeiras, há predominância das edificações não utilizadas, isto é, as formas sem funções, que superam o número de terrenos não edificadas (vagos), que se restringem há apenas seis, como pode ser visto no gráfico (04). Todos os "vazios" identificados na pesquisa estão vinculados a propriedade privada, cujos proprietários não possuem total consciência da importância da conservação destes imóveis para o resgate da história da origem, formação e expansão da cidade de Cajazeiras-PB.

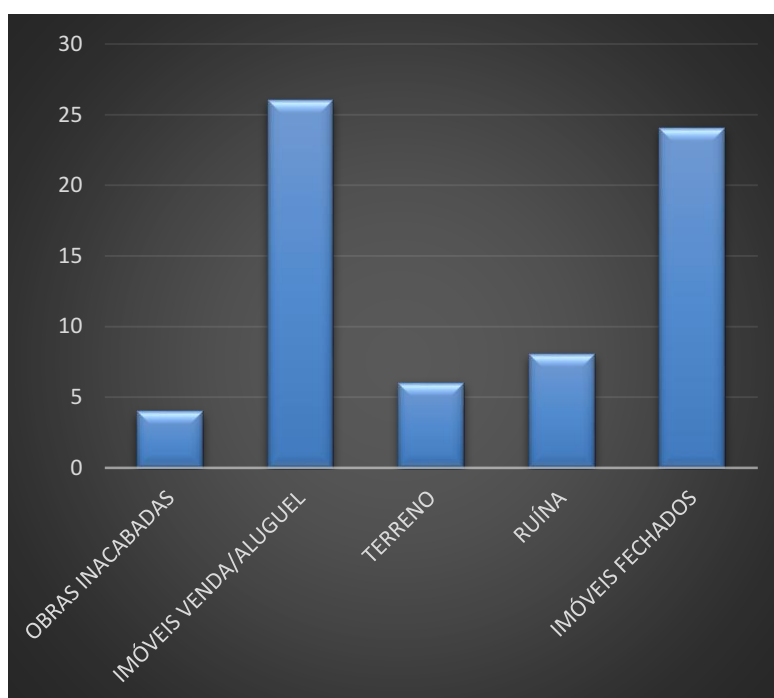


Gráfico 04: Quantidade de "Vazios urbanos" do Centro Histórico Tombado de Cajazeiras-PB. Elaboração própria, Cajazeiras-PB (2017).

Retornando a discursão da valorização imobiliária, estes imóveis em estado de vacância, principalmente os caracterizados como fechados e/ou em ruínas, vão ficando cada vez mais precários e diminuem momentaneamente seu valor. Adotando a lógica de especulação imobiliária proferida pelos agentes imobiliários entrevistados, a área central tombada da cidade pesquisada, requer atender algumas normas do IPHAEP para suas modificações, porém o imóvel demolido naturalmente por falta de manutenção ou abandono, não necessita de muitos trâmites legais para suas novas edificações, deixando-os mais valorizados.

Em resumo, um imóvel em princípio de ruína, deixa o bem desvalorizado, uma vez que para sua restauração (referindo-se aos imóveis tombados do centro histórico de

Cajazeiras) requer elaboração de um projeto de restauração que será analisado pelo IPHAEP e que custa mais caro, por demandar profissionais qualificados e materiais adequados para esse processo. Já o imóvel que foi abandonado e posteriormente chegou a situação de ruína, sendo demolido naturalmente não necessitará de restauração, podem ser realizadas novas edificações no local, tornando-se mais prático e barato seu processo arquitetônico (mesmo ainda tendo que atender algumas *poucas* regras do IPHAEP, para novas edificações em centros históricos), provocando assim uma maior valorização do solo urbano. Para os agentes imobiliários, esses processos são compreendidos como: casos isolados de retenção de especulação de bens.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reflexão sobre a temática apresentada nesta pesquisa, nos faz pensar as lógicas de produção dos elementos estruturantes da forma urbana, como: as vias, os bairros, os cruzamentos, as edificações, entre outras formas. Neste contexto, em se tratando do Centro Histórico de Cajazeiras, os espaços encontrados e caracterizados como “vazios urbanos” (alguns dos tipos de elementos estruturantes estudado na pesquisa), coincidem como sendo os imóveis, edificados ou não, tombados e reconhecidos como bens matérias do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba, sendo a combinação de vários elementos estruturantes e as suas inter-relações que estabelecem e distinguem os espaços urbanos.

Os “vazios urbanos” na pesquisa, são instrumentos de especulação do mercado imobiliário, isto é, são empreendimentos imobiliários planejados, se apresentando como alternativas de oferta de espaços urbanos, considerando que para a sociedade, esta lógica de produção dos “vazios urbanos” que está posta, acaba por gerar ônus econômico, político, ambiental e social. Sendo que, estes elementos “vazios” deveriam ser combatidos, podendo servir como base para a construção de uma política de habitação mais íntegra, sendo de suma importância social e econômica reativá-los, principalmente aqueles das áreas centrais.

Assim sendo, para alcançarmos o objetivo de atribuir função social aos “vazios urbanos”, há necessidade de se efetivarem os instrumentos jurídicos urbanos como: a cobrança de IPTU progressivo, o parcelamento do solo e/ou a desapropriação. Visto que, torna-se notório a tolerância do poder público em relação aos “vazios urbanos” do Centro Histórico Tombado de Cajazeiras e de toda a cidade de forma geral, posto que não existe nenhum projeto de reativação dos vazios por iniciativa pública ou privada, como também não existe uma política de reestruturação punitiva, como: IPTU progressivo.

A priori, um plano diretor eficaz, com leis que visam medidas para a promoção da preservação e funcionalidade dos imóveis centrais denominados de “vazios urbanos”, precisa ser implantado, com projetos adequados à realidade social do local, com prazos que sejam possíveis de serem cumpridos e com metas realizáveis, como também disponibilidade de recursos públicos, para restauração de imóveis tombados.

Por fim, conclui-se que para a cidade cumprir sua função social, precisa que haja constantes revisões das leis que organizam a urbe, levando em consideração as demandas sociais, tendo-se a percepção de que a propriedade urbana precisa ser definida pelo poder público e não exclusivamente pelo capital.

Ademais, também é necessário uma reformulação ou uma maior maleabilidade nas normas do IPHAEP, no caso da cidade pesquisada, para que alguns critérios sejam revistos, tendo em vista a prospecção e a funcionalidade do centro urbano e conseqüentemente a redução dos “vazios urbanos” que integram o cenário atual do importante Centro Histórico de Cajazeiras-PB. Sabendo-se que o melhoramento e/ou exclusão dos “vazios urbanos” não é tarefa fácil ou rápida, e precisa ser amplamente discutida, sob distintas perspectivas, cabendo aos órgãos públicos legislar a fim de coibir a especulação imobiliária e garantir a função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel Todtmann. O Estatuto da Cidade Periférica. In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia. (Orgs.). **O Estatuto da Cidade: comentado**. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010. p. 5-22

BORNE, Andréa de Lacerda Pessôa. **Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas**. Rio de Janeiro: 2006.

BORTOLINE, Denise Bartel. **Função Social da Propriedade**. Disponível em: <http://phmp.com.br/artigos/funcao-social-da-propriedade/>> Acesso em 04/09/2017.

CAJAZEIRAS, Prefeitura de. **Plano Diretor**. 1978.

_____. **Lei Orgânica do Município**. 2011.

_____. CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007. Págs. 87-93.

_____. **A cidade**. 8ª. ed. São Paulo: Contexto, 2007. (Repensando a Geografia)

CLEMENTE, Juliana Carvalho. **Vazios Urbanos e Imóveis Subutilizados no Centro Histórico Tombado da Cidade de João Pessoa – PB**. João Pessoa: 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª. 5. Impr. ed. São Paulo: Ática, 2004.

CORREIA, Telma de Barros. **Art déco e indústria – Brasil, décadas de 1930 e 1940**. An. mus. paul. vol.16 no.2 São Paulo July/Dec. 2008. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-47142008000200003> Acesso em 05/09/2017.

Deepask- O mundo das cidades através de gráficos e mapas. **IPTU**. Disponível em: <<http://www.deepask.com/goes?page=cajazeiras/PB-Imposto---IPTU:-Veja-a-receita-tributaria-no-seu-municipio>> Acesso em 01/07/2017.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. Disponível em:<<http://cidades.ibge.gov.br/painel/populacao.php?codmun=250370>> Acesso em 02/07/17.

_____. **Cidades**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/painel/economia.php?lang=&codmun=250370&search=paraiba|cajazeiras|infogr%E1ficos:-despesas-e-receitas-or%E7ament%E1rias-e-pib>> Acesso em 02/07/17.

_____. **Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/v4/brasil/pb/cajazeiras/panorama>.> Acesso em 20/06/17.

IPEADATA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Dados macroeconômicos e regionais**. Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada-IPEADATA. Disponível em <<http://www.ipeadata.gov.br/>>. Acesso em: 29/08/ 2017.

MARICATO, Erminia. O Estatuto da Cidade Periférica. In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Ana Claudia. (Orgs.). **O Estatuto da Cidade: comentado**. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010. p. 5-22

NASCIMENTO, Agnaldo da Silva. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas...caberia muita gente**. UNESP. Presidente Prudente: 2014.

RIOS, Dermival Ribeiro. **Minidicionário escolar da língua portuguesa**. São Paulo: DCL, 2010.

ROLIM, Eliana de Souza. **Patrimônio arquitetônico de Cajazeiras – PB: memória, políticas públicas e educação patrimonial**. João Pessoa: 2010.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova**. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. 4ª. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. - (Coleção Milton Santos; 1)

SAQUET, Marcos Aurélio. SILVA, Sueli Santos da. Milton Santos: concepções de geografia, espaço e território. ISSN 1981-9021 - **Geo. UERJ** - Ano 10, v.2, n.18, 2º semestre de 2008. P. 24-42 www.geouerj.uerj.br/ojs.

SILVA NETO, Alvino Pereira da. **Planejamento urbano e crescimento do município de Cajazeiras-PB de 1980 até 2015**. UFCG. Cajazeiras-PB: 2015.

SOUSA, Klédson Pinheiro de. **A Expansão Urbana de Cajazeiras-PB entre os anos de 2009-2015**. UFCG. Cajazeiras-PB: 2015.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

7. APÊNCIDES

7.1 – APÊNDICE A – Fotos de alguns dos vazios urbanos, caracterizado na pesquisa como vazios projetuais inacabados, isto é, obras inacabadas



Obra inacabada, localizada na Rua Joaquim Costa, obra excede o nivelamento dos imóveis desta rua.
Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).



Obra inacabada, localizada na Rua Padre Rolim, residência do século XX, utilizada nos últimos anos como uma gráfica, porém também teve a obra embargada devido o projeto arquitetônico não ter sido aprovado pelo IPHAEP, uma vez que descaracterizava a forma de sua arquitetura do século passado.
Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

8.2 – APÊNDICE B– Fotos de alguns dos vazios urbanos, caracterizado na pesquisa como vazios prospectando venda/aluguel (especulação imobiliária)



Residência posta à venda, após muito tempo sem uso, apresentando início de degradação localizada na Rua Souza Assis.

Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).



Antigo Hotel Oriente, hoje restaurado e posto a locação, sendo que apenas uma parte do imóvel pode ser locado, pois em sua reforma uma das suas colunas não apresentou o padrão adequado exigido pelo IPHAEP.

Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

8.3 – APÊNDICE C– Fotos de alguns dos vazios urbanos, caracterizado na pesquisa como terrenos sem construção (especulação imobiliária)



Terreno nunca edificado, localizado na Rua Padre Rolim, parte do sítio histórico de Cajazeiras.
Foto: ROCHA, Kássia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).



Terreno ocioso, bem no centro da Rua Juvêncio carneiro.
Foto: ROCHA, Kássia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

8.4 – APÊNDICE D– Fotos de alguns dos vazios urbanos, caracterizado na pesquisa como imóveis em situação de ruína



Casa nº 108 em situação de ruína, acumulando lixo, localizada na Rua Epifânio Sobreira.
Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).



Casa nº 17, localizada na Rua Aprígio de Sá, encontra-se atualmente em ruínas e tendo janelas e portas tapadas com concreto para impedir a entrada de usuários de drogas.
Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

8.5 – APÊNDICE E – Fotos de alguns dos vazios urbanos, caracterizado na pesquisa como imóveis fechados sem função social



Casa nº 182, localizada na Rua Aprígio de Sá, fechada a mais de 13 anos, segundo informações dos vizinhos, casa de herdeiros.

Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).



Antigo Hotel Regente, localizado na Rua Juvêncio Carneiro atualmente sem nenhuma função social.

Foto: ROCHA, Kassia Janny Gonçalves, Cajazeiras-PB (2017).

8. ANEXOS

8.1 – ANEXO A - Decreto n. 25.140, de 28 de junho de 2004.

GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA

PODER EXECUTIVO

GABINETE DO GOVERNADOR

DECRETO N. 25.140, de 28 de junho de 2004.

Homologa a deliberação n° 0044/ 2003, do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais – CONPEC, Órgão de Orientação Superior do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba – IPHAEP, declaratória da Delimitação do Centro Histórico Inicial da cidade de Cajazeiras, deste Estado, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DA PARAÍBA, no uso de suas atribuições que lhe confere o Art. 86. Inciso IV da Constituição do Estado, e atendendo ao disposto no Art. 40 do decreto n° 7.819, de 24 de outubro de 1978, e.

Considerando que o Conselho deliberativo do Instituto do Patrimônio Histórico e artístico do estado da Paraíba – CONPEC ao apreciar proposta de Delimitação do Centro Histórico Inicial da cidade de Cajazeiras. Aprovou o traçado que define as áreas de Preservação Rigorosa e Preservação Ambiental daquele município, tendo como objetivo preservar o Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Natural ali existente.

DECRETA:

Art. 1 Fica homologada a deliberação n° 0044/2003 do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais – CONPEC. De 27 de novembro de 2003, declaratória da Delimitação do Centro Histórico inicial da cidade Cajazeiras, deste Estado, indicativo das áreas de Preservação Rigorosa compreendida pelo perímetro que define esta Delimitação: A linha demarcatória do traçado contorna o Açude grande, seguindo as Ruas Coronel Guimarães, Manuel Mariano, Juvêncio Carneiro, Geminiano de Sousa, Victor Jurema, contornando a quadra do Colégio Nossa Senhora de Lourdes, através da Rua Barão do Rio Branco, contornando a Praça José Guimarães até a Rua Padre Ibiapina, perfazendo o contorno de todo

o Colégio Diocesano, ficando estas áreas sob a jurisdição do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba – IPHAEP.

Art. 2º - Os seguintes imóveis isolados ficam tombados, para integrarem o Patrimônio Histórico e Cultural do Estado da Paraíba: Cajazeiras Tênis Clube, Praça e Matriz de Nossa Senhora de Fátima, Praça Mãe Aninha, Colégio Nossa Senhora de Lourdes, Colégio Diocesano, Catedral de Nossa Senhora da Piedade, Palácio Episcopal, Praça Cardeal Arco verde, prefeitura Municipal e Praça João da Mata, Seminário Nossa Senhora da Assunção e o Colégio de Nossa Senhora do Carmo.

Art. 3º - O Morro Cristo Rei, considerado patrimônio ambiental do referido município, deverá ser preservado, inicialmente, através de cadastramento.

Art. 4º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA, em João Pessoa, 28 de junho de 2004: 116º da Proclamação da República.

CÁSSIO CUNHA LIMA

Governador

8.2 – ANEXO B – Mapa de Delimitação do Centro Histórico de Cajazeiras – IPHAEP, 2003.

