



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
UNIDADE ACADÊMICA DE GEOGRAFIA
CURSO DE GEOGRAFIA

JULIERME MONTENEGRO DA SILVA

**VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO: UM ESTUDO DE
CASO SOBRE O BAIRRO DE JOSÉ PINHEIRO, CAMPINA GRANDE - PB**

Campina Grande – PB
2023

JULIERME MONTENEGRO DA SILVA

VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO: UM ESTUDO DE CASO SOBRE O BAIRRO DE JOSÉ PINHEIRO, CAMPINA GRANDE - PB

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Geografia, da Unidade Acadêmica de Geografia (UAG) do Centro de Formação de Professores (CFP), da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), Campus Campina Grande – PB, como requisito para obtenção do título de Licenciado em Geografia.

Orientador: Professor Dr. Lincoln Bezerra da Silva.

ORIENTADORES

Prof. Dr. Lincoln Bezerra da Silva

Prof. Dr. Sérgio Luiz Malta de Azevedo

Prof. Ms. Crísologo Vieira de Souza

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a DEUS, por ter me direcionado, me fazendo ultrapassar todas as dificuldades e barreiras, que foram impostas durante esse ciclo que finalmente se encerra. Um encerramento vitorioso, uma guerra vencida, diante de tantas batalhas perdidas.

Venho agradecer também a minha família, meu filho Thiago Cunha Montenegro, minha mãe Maria Marileide da Silva Montenegro, ao meu irmão Jacques Montenegro da Silva e ao meu sobrinho Dante Cavalcanti Montenegro.

Agradeço ao todo corpo Docente do curso de Geografia da UFCG, especialmente ao professor Lincoln Bezerra da Silva, por participar de forma decisiva nesta minha caminhada e reta final do curso.

Agradeço ao corpo discente, que se fez contemporâneo a minha presença na universidade. Grandes amigos levarei para vida toda em ótimas lembranças.

Tenho que agradecer as mulheres que fizeram de alguma forma parte da minha vida, durante este período.

RESUMO

Observando as modificações na paisagem do bairro José Pinheiro, no último ciclo de 05 anos, descobrimos alterações na sua configuração no espaço geográfico. A verticalização da paisagem que vem ocasionando mudanças paisagísticas criadas pela influência do ambiente circundante. São demonstrações das transformações espaciais e suas reestruturações imobiliárias. Trazendo consigo uma nova face ao espaço e alterando sua paisagem. O objetivo deste artigo foi explanar por meio de uma análise teórica metodológica, como esse processo de especulação imobiliária se desenvolve e determinar quais as novas áreas prospectadas terão investimento mercadológicas, acarretando em uma nova área de expansão e desenvolvimento econômico. Na qual os investimentos dos setores públicos e privados articulam suas alterações. Identificando, assim, os agentes do mercado que determinam as transformações da geografia urbana ao longo de diferentes períodos históricos e como o capital especulativo, através do sistema financeiro, consegue uma metamorfose completa na produção do espaço e principalmente na transmutação da paisagem geográfica da área de estudo. Apresentando com isto, todo um novo arcabouço de valorização na produção do espaço, através da alteração da paisagem.

Palavras-chave: Atores de mercado. Financeirização. Especulação imobiliária. Transformação da paisagem.

ABSTRACT

Observing the changes in the landscape of the José Pinheiro neighborhood, in the last 05 years cycle, we discovered alterations in its geographic space configuration. The verticalization of the landscape that has been causing landscape changes created by the influence of the surrounding environment. They are demonstrations of spatial transformations and real estate restructuring. Bringing a new face to space and changing its landscape. The objective of this article was to explain through a methodological theoretical analysis. How this process of real estate speculation develops and determines which new prospected areas will have market investment, resulting in a new area of expansion and economic development. In which public and private sector investments articulate their changes. Thus identifying the market agents that determine the transformations of urban geography over different historical periods and how speculative capital, through the financial system, achieves a complete metamorphosis in the production of space and mainly in the transmutation of the geographical landscape of the area of study. With this, presenting a whole new framework of valorization in the production of space, through the alteration of the landscape.

Keywords: Market actors. Financialization. Real estate speculation. Landscape transformation.

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 10 |
| 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO..... | 11 |
| 3. O BAIRRO DO JOSÉ PINHIERO E A VALORIZAÇÃO DO SEU ESPAÇO, SUA TRAJETÓRIA DE DESENVOLVIMENTO NA CIDADE DE CAMPINA GRANDE..... | 17 |
| 4. TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS NA AVENIDA PREFEITO SEVERINO BEZERRA CABRAL “AVENIDA BRASÍLIA” E O BAIRRO DE JOSE PINHEIRO..... | 23 |
| 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 30 |
| 6. REFERÊNCIAS | 32 |
| 7. ANEXOS | 34 |

1 INTRODUÇÃO

Este artigo analisa a prerrogativa no processo contemporâneo do desenvolvimento urbano na Cidade de Campina Grande – Paraíba, buscando como principais variáveis i) os impactos urbanos na reestruturação do processo produtivo do espaço, ii) ações de investimentos de grupos privados e do poder público municipal, na reconstrução de uma nova rede urbana de desenvolvimento. Pesquisando um padrão cronológico (2017 – 2022).

A escolha do objeto de análise foi a cidade de Campina Grande, mais especificamente o bairro de Jose Pinheiro e nesse contexto um recorte ainda mais específico da área do bairro. Se justifica, pela mudança e transformação paisagística, econômica e produção do espaço. Que demonstram como esta área vem se alterando, devido a zona de influência causada pelos bairros fronteiriços, como também a proximidade da região central da cidade.

No arcabouço teórico-metodológico, o trabalho apresenta um levantamento, classificação e análise de dados secundários, apresentando inicialmente a dinâmica do desenvolvimento regional e local, através de uma breve análise histórica, a partir de diversas fontes. IBGE, CBIC, ABRAINAC, SindusconJP. A formação da cidade e suas dinâmicas de crescimento, financeirização mercadológica e valorização. São traduzidos não apenas através de uma análise geográfica e suas alterações na produção do espaço, como também através de uma análise econômica e urbanidade.

Analisando a hipótese no contexto pós pandêmico, o qual abrange as cidades e seus mercados. Visto a progressiva liberação dos mercados e colapso desenvolvimentista. O município de Campina Grande tem um enorme desafio de se readequar as novas estruturas produtivas do espaço, visando atrair recursos privados, ampliando sua competitividade e adotando um modelo de empresariamento urbano.

O artigo está estruturado sequencialmente da seguinte forma: i) valorização do espaço pelo capital imobiliário, e sua influência, ainda mais acentuada dos interesses do capital através da sua contextualização reprodutiva e, principalmente, sobre os aspectos da financeirização dos espaços. ii) O bairro de Jose Pinheiro e um breve histórico desenvolvimentista da cidade de Campina Grande, iii) As transformações no recorte espacial do bairro de Jose Pinheiro, sofrida pela influência do capital imobiliário. iv) apresentações das considerações finais e perspectivas do mercado para o ano de 2023, como essas prospecções, podem e devem alterar a dinâmica do espaço geográfico do bairro, através da mudança da paisagem.

2 VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO

No contexto atual devido as graves alterações no mercado, influenciado desde problemas econômicos, políticos e pandêmicos “Covid 19”¹. No qual o mundo globalizado se expõe à todas estas transformações e ocorrências. O espaço urbano sofre uma influência, ainda mais acentuada dos interesses do capital na sua contextualização reprodutiva e, principalmente, sobre os aspectos da financeirização dos espaços. Direcionando assim, a esta abordagem multidimensionalidade da geografia, enquanto ciência, a qual nos permite várias leituras do espaço e tratando-se desse espaço, sobre a ótica de um processo cada vez mais fragmentado, como linguagem socioespacial da sociedade contemporânea. Compreende-se o espaço como sendo, um lugar no qual diversas classes sociais interagem, reproduzindo crenças, valores e mitos “estereótipos do seu meio de convivência”.

Analisando o espaço como um processo articulado e determinante social. O qual a cada novo período se transforma, adquirindo padrões e símbolos da cultura e economia social dominante, traz em si implicações, diretamente na forma de viver e perceber as paisagens e espaços da contemporaneidade.

Com isto, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo sua complexa rede de estruturas sociais de classes. Demonstrado, através de ações presentes, como também reflexo de ações passadas, um universo composto de inúmeras facetas, atribuindo-se diferentes nuances no decorrer do tempo. Despertando enorme atração enquanto local de consumo, lazer, moradia e trabalho. Compreendendo o espaço através de marcas ou condicionantes nas formas espaciais. Tais, como: ruas, igrejas, praças “símbolos”.

“A grande cidade capitalista é o lugar privilegiado de ocorrência de uma série de processos sociais, entre os quais a acumulação de capital e a reprodução social tem importância básica”. Processos quais, transformam as cidades, através de formas e funções, resignificando seus objetos e ações. Refletindo, assim, toda uma distribuição espacial em sua nova configuração paisagística. Corrêa (1989, p. 40).

Buscando redefinir as ideias de Harvey, no qual o Estado Capitalista é conceituado como regulador e gerador do fomento das cidades, produzindo competitividade entre seus agentes privados. Este mesmo *Estado* disponibiliza suportes em infraestruturas tanto físicas, quanto viabilização econômica e jurídica. Desenvolvendo condições que determinam no processo

¹ Covid 19 é uma infecção respiratória causada pelo novo coronavírus SARS-CoV-2. A doença é potencialmente grave, altamente transmissível e espalhou-se por todo o mundo. Entre os anos de 2019 a 2023, casou aproximadamente 15 milhões de mortes, de acordo com a Organização Mundial de Saúde (OMS).

produtivo, através de suas ferramentas gerenciais, condicionantes que visam impedir oscilações e crises mercadológicas. Abrindo assim, novas oportunidades de investimentos e desenvolvimento das cidades, como também, a financeirização dos seus espaços.

Através desse principal agente, o espaço urbano é distribuído em segmentos, refletindo desta forma a complexa estrutura de interações em suas vastas redes de classes sociais, produzindo áreas residenciais e comerciais segregadas, de acordo com seu uso da terra. Este processo de produção do espaço na atualidade vem refletindo toda a condição de como o capital se apropria da realidade, determinando toda uma materialidade das relações de produção a qual desdobra em inúmeros impasses sociais.

Justamente pois as transformações espaciais e suas reestruturações imobiliárias, trazem uma nova face ao espaço, alterando sua paisagem. Paisagem a qual busca-se valorizar, essa nova formatação na capilaridade da cidade obedecendo a toda uma nova lógica do capital. Pois “a ação desses sujeitos serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é reprodução das relações de produção, implicando na continuidade do processo de acumulação” (Corrêa, 2005, p.12).

Segundo (Melo 2020 apud Silva, 2016, p.39 “[...] as mudanças econômicas e políticas, que culminaram em um novo padrão de acumulação, promoveram diversas alterações na sociedade; dentre essas mudanças destacamos a produção espacial das cidades. Se, antes, a produção espacial seguia a lógica produtiva, que tinha a atividade industrial como a principal indutora, sob o domínio das finanças essa dinâmica é alterada, intensificam-se a produção e o consumo do espaço urbano como negócio. A cidade é vista como mercadoria e a produção do seu espaço como meio de garantir lucros, juros e rendas”.

Neste contexto, o processo de urbanização se configura concretizando passo a passo por uma nova forma e novos conteúdos relacionados diretamente ao capitalismo contemporâneo, marcado, por toda uma reestruturação produtiva na indústria e uma financeirização da economia.

A cidade passa a ser palco de uma nova competitividade dos mercados, no qual o direcionamento do mercado para acumulação de capital e financeirização apresentam-se moldando e criando imagens dos espaços

Por se tratar de mutabilidade na dinâmica social, as cidades apresentam seus agentes, além do Estado, sendo o Estado seu principal autor, os setores privados também vêm condicionando essas dinâmicas. De acordo com Corrêa (1989, p.12): “São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato”. De acordo com MIELE, 2008, p. 07:

“A problemática levantada para pesquisa que realizamos está ligada à articulação entre o financeiro e o imobiliário no processo de produção do espaço urbano; no movimento crescente de financeirização do setor imobiliário. Partimos da hipótese de que a partir desta relação entre circuitos financeiros e o setor imobiliário, a produção do espaço surge como condição para a realização do capital financeiro aplicado no setor imobiliário. A produção do espaço se torna condição para a reprodução do capital, sobretudo de sua fração financeira. Não se trata da descoberta do setor imobiliário e a grande quantidade de capital de que necessita este setor da economia e sua relação direta com a (re)produção do espaço urbano, mas de um movimento de financeirização do imobiliário, que surge hoje como elemento importante para a reprodução da esfera financeira do capital tendo como condição e meio o espaço tornado mercadoria e como produto a metrópole contemporânea, que possui como uma de suas características a articulação com o plano do mundial.”.

Esta complexidade da ação dos agentes sociais, direcionam a um constante processo de reorganização espacial, que se transforma segundo as incorporações de novas áreas ao espaço urbano, renovando e realocando toda uma infraestrutura de mudança, coagindo ou não sua capilaridade social.

De acordo com Corrêa (1989), quem são estes agentes sociais, que projetam, constroem e reconstroem o espaço urbano:

- Proprietários dos meios de produção, os grandes industriais.
- Proprietários fundiários
- Promotores imobiliários
- Estado
- Grupos sociais excluídos

A organização desses agentes, se produz dentro de uma base jurisdicional, a base a qual regula suas atuações. Porém, essa base jurídica, está condicionada a um reflexo de imposições dos agentes dominantes, os quais dependendo do seu interesse, permitem que ocorra transgressões nesse entendimento. Um outro aspecto a ser abordado, é a condição de conflitos de interesses relacionados aos três primeiros agentes. Tendo o Estado como mediador desses conflitos, como também dando suporte ao processo de produção capitalista desse espaço.

De acordo com Lefebvre (1976), demonstra que o espaço urbano, se constitui de instrumentos onde são viabilizados concretamente os propósitos acima indicados, em grande parte da posse e controle do uso da terra urbana. Sendo de interesse compreender que as estratégias adotadas pelos agentes, variam no tempo e no espaço. Variação esta, que podem ser de ordem interna descritas nas contradições relacionadas ao tipo de capital investido; e como de ordem externas relacionados as variáveis incontroláveis dos mercados. Variáveis estas, como: oscilações financeiras de mercado, mudanças de políticas públicas, introdução de novas empresas entre outras.

Analisando cada perfil a parte, temos (CORRÊA, 1989):

Proprietários dos meios de produção – são os grandes industriais, as empresas que dominam o mercado e por essa condição, necessitam de grandes espaços e com baixo custo por metro quadrado.

Proprietários fundiários – esse grupo de agentes atuam, buscando obter maior rentabilidade das suas propriedades, tanto para uso comercial ou residencial. Significando que estão mais interessados no valor da terra e não quanto ao seu uso.

Promotores imobiliários – são os agentes que realizam as operações parcial ou total. Como incorporações, Financiamento, Estudo técnico, construção e produção física do imóvel e comercialização.

Estado – Sendo grande fomentador do mercado, o Estado se apresenta, como o proprietário dos meios de produção e fundiário, além de promover o espaço urbano em meio de comercialização e valorização fiduciária. Ele é o ator principal, que desencadeia toda uma alavancagem de determinados espaços. Investindo de várias formas no crescimento e valorização do espaço. Tendo prioridades nas aquisições de compras ou desapropriação de terrenos, regulando o uso do solo, controle a variação dos preços, criação de taxas e impostos, mobilizações de reservas fundiárias, investimento em aparelhos públicos para melhor infraestrutura e organização espacial.

Grupos sociais excluídos – Este grupo representa, parte da sociedade capitalista que necessita ser invisível, diante dos processos das cidades capitalistas. São agentes sociais, que sofrem a mobilização para regiões periféricas, cada vez mais distantes dos centros comerciais ou de riquezas. São os excluídos, com pouca ou nenhuma capacidade financeira para aquisição ou moradia em locais com melhores infraestruturas. Podem atuar como agentes modeladores em algumas cidades, formando favelas ou comunidades, formando assim seu próprio espaço de resistência e sobrevivência.

Outro aspecto de grande influência, em relação a ideia da grande cidade capitalista, segundo Corrêa (1989), são os processos espaciais e as suas respectivas formas, de como a cidade se distribui.

Avaliando este ponto, uma análise pode ser analisada, como os dados já demonstrados como a valorização e financeirização¹ do espaço. Segue, segundo Milton Santos toda uma lógica de “produzir é produzir espaço”, prevalecendo de acordo com a sua estrutura condicionante.

Desde a década de 1980, alguns teóricos de várias áreas afins a geografia, tentam determinar o conceito de financeirização¹, buscando assim estruturar a relevância dos mercados financeiros e a dinâmica dos stakeholders².

Segundo Silva (2020) et al. Harvey (2008), destaca que a financeirização está diretamente relacionada às políticas neoliberais de liberalização e desregulamentação financeira e, especialmente, a um novo regime de acumulação flexível, que se consolidou em substituição ao modelo fordista de produção. Modelo novo, que acarreta, através das flexibilidades dos mercados, uma nova maneira de acumulação, onde predomina a valorização do capital através da sua forma rentista. Gerando todo um novo escopo de formas e ações nos espaços das cidades. Essa expansão do capital global em sua ótica da valorização financeirização, direciona a uma nova interpretação do capitalismo imperialista, difundindo novas transformações na sociedade e não apenas a questão espacial, contudo, também em relação a própria modificação da estrutura dinâmica e social das cidades, visto que surge uma predominância da valorização financeira do capital. Onde, enquanto regime de acumulação de capital, esse processo direciona a ideia de que o novo contexto financeiro está ligado a canais de mercados financeiros e não mais a produção de bens e ao comércio. Remetendo a especulação financeira e fundiária “Mercados Rentistas”³.

Devido a todos esses processos mutáveis na sociedade, que determinam esses novos parâmetros de concentrações e construções sociais, uma rede de conexões abrangentes se forma, com ações locais, mas foco global. Influenciando as regiões periféricas, tornando toda uma capilaridade de malha urbana alterada qualitativamente e quantitativamente em suas dinâmicas da paisagem no espaço.

Porém, voltando a ideia apresentada por Corrêa (1989), a grande cidade capitalista segue ainda seus processos e formas espaciais, formas estas distribuídas em 6 aspectos:

- Centralização e a área central – a qual nos remonta a própria construção das cidades, onde o centro é o grande fomentado e região de maior valor econômico e social. A área central é vista, como o local de concentração de pessoas e rendas mais elevadas.

² Financeirização - é o processo caracterizado pelo aumento de atores e instituições financeiras, nas transações domésticas e internacionais. Sendo assim, a financeirização segundo (SANTANA, 2020, p.66) “Enquanto regime de acumulação, como já abordado anteriormente, remete à ideia de um padrão de valorização do capital em que os lucros estão proporcionalmente mais ligados a canais financeiros do que a produção de bens e ao comércio. Isso se reflete no aumento dos lucros advindos de atividades financeiras pelas corporações (como juros, dividendos e ganhos de capital), que se tornaram centrais nas receitas empresariais”.

³ Stakeholders – são todos os grupos de pessoas ou organizações, que possuem algum tipo de interesse pelas ações de uma determinada empresa. São colaboradores, investidores, fornecedores, clientes e comunidade.

É ainda um aspecto de bastante relevância nas cidades de médio e pequeno porte, as quais tem nas suas regiões centrais a área de maior influência.

- Descentralização e núcleos secundários – com o avanço da produção capitalista e o direcionamento de crescimento das cidades em relação aos seus agentes. Estes direcionam uma nova distribuição espacial de enriquecimento e segregação de áreas. Através de equipamentos públicos e investimentos privados ocorre uma valorização fundiária de novas áreas. Na qual, todo um novo tecido mercadológico se distribui, voltado para aspectos de amenidades desta nova área espacial seletiva. Onde os núcleos secundários se referem ao comércio e serviço que essas novas áreas desenvolvem, de acordo com o poder per capita.
- Coesão e áreas especializadas – O processo de coesão, se apresenta como uma formação de aglomeração ou monopólio espacial, desenvolvendo uma facilidade ao mercado ou clientes que possuem num mesmo espaço, todo um know-how de comercialização, com várias marcas e preços. Segmento especializados do mercado. Mesmo sendo de natureza distintas, se complementam, criando assim uma economia de escala. Gerando áreas especializadas tanto na área central, como em outras áreas da cidade “Distritos especializados”. Exemplos distrito Industrial ou distrito dos mecânicos, ou bairros especializados como bairro universitários ou com grande apresentação de segmentos na área de saúde.
- Segregação e as áreas sociais - a segregação traz como seu conceito a separação por parte de uma parcela da população que se apresenta dentro de um determinado parâmetro social ou financeiro em um devido território. As áreas sociais segregadas, se desenvolvem distante das regiões centrais e mais próximos de áreas industriais.
- Dinâmica espacial da segregação – a segregação é dinâmica, o qual envolve o espaço e tempo, sendo um processo de metamorfose do espaço. Sendo uma dinâmica própria do capitalismo. Essa metamorfose refere-se as alterações populacionais ou melhor de classes, no qual grupos sociais, se alternam em determinados espaços, onde a migração de regiões é definida pelo valor dado ou financeirizado pelo capital. Tornando-se assim uma zona de transição.
- Inércia e áreas cristalizadas – a inércia nos retrata como um processo de organização do espaço intraurbano que permanece através de usos e costumes, mesmo que esse espaço não se justifique mais está ali. Os fatores que determinam esse processo, podem ser desde o surgimento de novos usabilidades para o setor, o alto valor para a

relocação deste espaço, a inexistência de conflitos entre agentes sociais e como também a força do sentimento pelo local se opondo a dinâmica econômica.

Todos esses fatores, apresentados acima, nos traz ao entendimento, de como se desenvolve a precificação de determinados espaços. As razões entre as vantagens locacionais, preço da terra e dos imóveis. Tornando a segmentação/seleção de atividades, fator determinante dessa precificação. Na qual o uso intensivo do solo, a ampla escala vertical, seus limites crescimento horizontal, concentração diurna, a logística de infraestrutura, definem as áreas de decisões

Esses fatores configuram junto as restrições legais e as dificuldades de expansão desses espaços, suas reais viabilidades de descentralização, fator preponderante no crescimento das cidades. A expansão mercadológica ou econômica iria apontar para novos desafios de crescimento e investimentos, caracterizando assim a dinâmica capitalista, pois modernos meios de comunicação e tecnologia irão determinar as novas áreas de desenvolvimento e descentralização das cidades, gerando núcleos hierarquizados, que vão influenciar sobremaneira a densidade populacional e as atividades comerciais existentes.

3 O BAIRRO DO JOSÉ PINHEIRO E A VALORIZAÇÃO DO SEU ESPAÇO, E A TRAJETORIA DE DESENVOLVIMENTO OCORRIDO NA CIDADE DE CAMPINA GRANDE

Falar do bairro de José Pinheiro é contar parte da história da cidade de Campina Grande “A Rainha da Borborema”, título referido a cidade devido a sua pungência como centro comercial e cultural regional nordestino, no famoso e poético planalto da Borborema. Planalto que abrange os estados das Alagoas, Pernambuco, Paraíba e Rio Grande do Norte.

O objetivo do estudo, traz um recorte geográfico dentro do bairro de José Pinheiro o qual é considerado um dos bairros antigos da cidade, porém de grande importância devido a sua alta densidade populacional e sua influência na representatividade econômica do município. O bairro apresenta logística territorial, de forte interesse imobiliário, pois está entrelaçado numa região espacial de forte dinâmica e de expansão econômica.

Caracterizado por várias formas de comércio, o bairro associa a sua vivência a um comércio vibrante com várias faixas econômicas, criando assim microrregiões no espaço, recortes que se caracterizam pelas várias influências de segmentos da sociedade, em suas regiões fronteiriças. Porém, pensar no bairro é pensar na cidade, é pensar em Campina Grande, é pensar na história e as transformações ocorridas em cada período, que nos

evidência de um passado até os dias atuais. E como se deu, seu desenvolvimento e sua caracterização dos processos econômicos, históricos, políticos e sociais. Então, segundo (Santos, 1997 p.51) “... o espaço é um conjunto indissociável, solidário e contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações”. Objetos que são transformadas em cada período pelas ações antropológicas.

O desenvolvimento urbano das cidades é um fenômeno recente no Brasil, o qual ocorreu parafraseando Santos, em dois principais períodos. Entre os anos de 1890 e 1920, onde as populações duplicaram de tamanho e entre 1940 e 1980, no qual segundo dados obtidos no IBGE, entre os censos de 1940 e 2000, transformação estas que elevaram a números de habitantes de 12,8 milhões na década de 40, para 137, 9 milhões nas cidades, de acordo com dados do censo de 2000. O qual fez a população brasileira cresceu quatro vezes. Tornando o antigo Brasil rural e um país urbano, com uma alteração na sua população urbana saltando de 31,3% para 81,2% na sua taxa de urbanização.

Campina Grande também tem seu desenvolvimento caracterizado por este fenômeno social e histórico, o qual inicia sua concepção de espaço urbano, através das rotas comerciais dos tropeiros⁴. Rotas que interligavam o comercio entre o litoral e o sertão. Desenvolvendo uma convergência entre comerciantes de gados e de cereais, de distantes e diversificadas regiões, como os estados do Ceará, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Piauí. Tendo a cidade do Recife, como a capital de influência. Com isto, esse pequeno povoado, torna-se rota logística estratégica, pois até sua topográfica geográfica facilitará o estabelecimento de uma malha comercial e de distribuição intensa. Onde o agreste paraibano, por ser uma área de transição geográfica, obteve grande êxito na sua valorização da terra.

Segundo (Diniz apud Epaminondas Câmara /1998, p.23), “no seu livro intitulado Datas Campinenses, apresenta um breve relato sobre as origens da cidade de Campina Grande, importância que tiveram as casas de farinha de mandioca na construção da referida cidade, bem como no desenvolvimento do seu comércio:

... surgiram casebres de taipa e telha, formando a primeira rua e novas moradias do mesmo tipo foram construídas em torno da capela (...). Apareceram nas adjacências (Brejo e Agreste) as primeiras casas de farinha, cujo produto já estava abastecendo a feira da rua das Barrocas. Em razão da procura deste e de outros cereais, o povoado foi se tornando um pouso quase obrigatório dos boiadeiros e tropeiros do interior.”

⁴ Tropeiros - Homens que faziam as interligações comerciais entre o litoral e os sertões. A cidade ou o povoado surge através de rotas de parada dos tropeiros, formando assim um pequeno núcleo de povoamento, tendo seu primeiro nome como Freguesia de Nossa Senhora da Conceição em 1769, onde pouco mais de vinte anos depois em 1790 mudara para Vila Nova da Rainha

O comércio sempre se caracterizou com a função primordial de Campina Grande⁵. E adventos históricos veem a transformar, o espaço urbano e a importância de Campina Grande na sua regionalização. Como o ciclo do algodão, que alavanca o crescimento populacional e econômico da cidade transformando em “Centro de comércio algodoeiro”.

Acentuado pelo favorecimento no início do século XX de novas tecnologias incorporadoras, que mudou o comércio da região e principalmente pela chegada ao município da linha de ferro sob o comando da *Great Western Brasil Railway*. Como demonstra a figura abaixo, durante a inauguração da estação ferroviária no dia 02 de outubro de 1907.



Fonte: Museu Ferroviária Paraibana, Cesar Sacco; Carlos Alberto Martins da Matta, 2005.

Com esse grande impulso Campina Grande torna-se o segundo maior exportador de algodão do planeta, sendo definida como a Liverpool do Nordeste, alavancando o progresso e um aumento no adensamento populacional, a estrada de ferro linha que liga Campina Grande a Recife. Se tornou um marco para a expansão demográfica e territorial.

Segundo dados do IBGE, a população Campinense cresce de maneira exponencial nas quatro primeiras décadas do século XX, saindo de aproximadamente de 4000 mil habitantes, para ocupar 1º colocação populacional no estado em 1940 com aproximadamente 126.139 habitantes. transformando o espaço e a paisagem em Campina Grande na primeira metade do século XX. Trazendo a indústria como novo foco de crescimento, atrelado a todos esses

⁵ desde sua origem, a cidade nunca foi apenas um lugar de descanso, de parada, apenas uma estalagem. Mas sim, um lugar de um fomentado comércio, onde a compra, a venda e a troca de mercadorias eram práticas comuns. E com a formação da feira de gado e a feira de cereais... a cidade torna-se ponto obrigatório de parada e de distribuição dos mais variados tipos de produtos e serviços. Originando a formação da feira central na cidade a qual gera uma maior concentração de produtos e serviços, transformando a cidade a cada dia.

fatores, as políticas públicas adotadas neste período, contribui de forma decisiva a expansão de Campina Grande⁶, tornando conhecida como a cidade de grande influência no interior nordestino, dando o título de *Capital do Trabalho*.

De rota de comercial dos tropeiros a feira de gado, a cidade transformou-se no segundo maior polo exportador de algodão do mundo, na virada do século XIX para o XX. A cultura do algodão promoveu uma verdadeira revolução no município, possibilitando-o ser “a maior cidade de interior do Nordeste”. O comércio do algodão superou o processo produtivo agropecuário, tornando a cidade um centro comercial, cuja principal mercadoria era o algodão. Contudo, o declínio da atividade algodoeira no município veio após a década de 1940. Onde a atividade algodoeira no Nordeste teve além de novos mercados competidores, várias pragas nas plantações que se tornaram obstáculos e desafios negativos. Alimentando um ciclo de perda de produção e redução exponencial da qualidade, gerando uma derrocada dessa atividade produtiva.

Assim a década de 1950, surge trazendo desafios e novas oportunidades, através das ideias revolucionárias de um grande paraibano o economista “Celso Furtado”, com suporte do governo federal da época, o Presidente Juscelino Kubistchek. Desenvolveu-se projetos de intenso crescimento urbano para cidades de médio porte do Brasil e regiões, como Campina Grande. A criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), foi uma ferramenta de grande alavancagem, na atração de novos modelos produtivos, como o incentivo a captação e fomento da atividade fabril. Esse de desenvolvimento baseado na industrialização de cidades de médio porte, trouxe par Campina uma nova perspectiva econômica.

Outro aspecto de fundamental importância, são os programas criados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), que vem a alterar toda a malha urbana e a capilaridade da cidade, com essas políticas governamentais, surgem novas possibilidades de crescimento e grandes incentivos de crédito monetários a cidade de Campina Grande, transformando na capilaridade urbana, devido a criação do Polo industrial, o qual redirecionou a cidade em uma nova fase de desenvolvimento econômico e social, gerando uma nova metamorfose do espaço da cidade e ressignificando sua vocação como uma cidade polo, embrenhada entre fluxos de objetos e ações na convergência de vários eixos de crescimento regionais.

⁶ Campina Grande adquiriu seu nome devido as suas primeiras habitações terem surgido em uma grande campina. Em 1769 quando era conhecida como a Freguesia de Nossa Senhora da Conceição, que passou a ser chamada de Vila Nova da Rainha em 1790

Outros dois programas governamentais transformariam a realidade da cidade, foram os programas de Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA), como também o Programa Nacional para Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM), abriram frentes de mobilidade urbana, como o caso da Avenida Floriano Peixoto, que faria a interligação do centro aos bairros. Com a criação de três grandes conjuntos populares, o que totalizaram um aumento expressivo de 4000 unidades habitacionais (Álvaro Gaudêncio, Presidente Médici e Severino Cabral). Gerando assim, uma nova rede de adensamento populacional e ampliando sua expansão territorial. Redefinindo uma nova distribuição espacial da cidade e seus eixos de comercio.

Os mapas abaixo, demonstram a curva de expansão territorial da cidade, entre os anos de 1945 na figura 01 e na figura 02, entre os anos de 1964 e 1984, em período qual ocorreu novas fases de expansão da malha urbana.

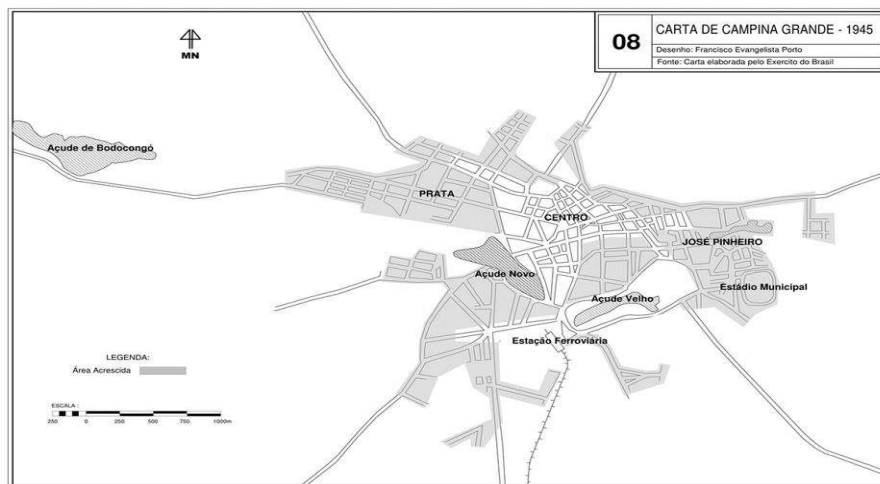


Figura 01

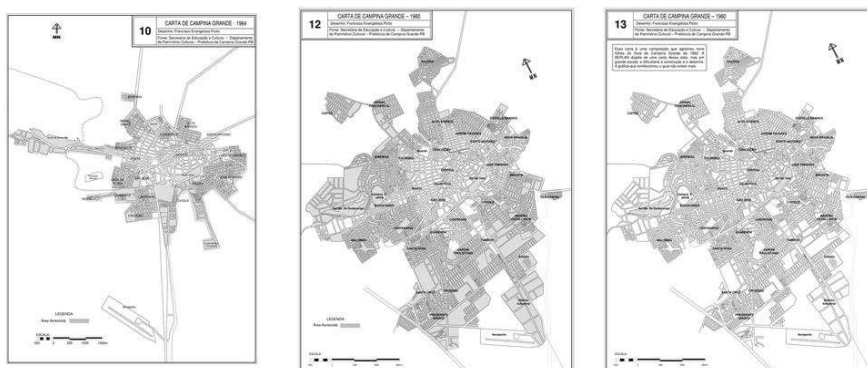


Figura 02

Fonte: Francisco Porto/Divulgação/Montagem/G1

A década de 1940 foi considerada de maior impacto urbano no desenvolvimento da cidade. Programas habitacionais e de mobilidade foram fundamentais para o crescimento no final do séc. XX. A década de 1980 traz consigo a retomada da democratização, porém a cidade sofre um processo de desaceleração econômica, com grandes reduções de investimentos em políticas públicas, reflexo dos cenários de recessão econômica mundial, tendo seus reflexos nos governos Americanos e Britânicos, atingindo assim, vários setores da economia mundial e nacional.

No Brasil os planos econômicos adotados pelo governo Sarney, como o “plano Cruzado – Congelamento dos preços”, não obteve êxito e a cidade, o estado e o País entraram em recessão e crises inflacionárias graves. Contudo a cidade continuou a sua expansão demográfica. De forma lenta, porém com uma renda per capita, demonstrando um crescimento desequilibrado em a população versus capacidade financeira. Mesmo diante desse cenário desafiador a população quase duplicou em duas décadas. Na década de 90 trouxe consigo a abertura econômica afirmando-se na agenda política e econômica do país, seja na dimensão da urgência quanto na necessidade desse processo. Enquanto projeto, encontrou sua razão de ser, junto com o Plano Real, a cura para o mal histórico brasileiro que vinha sendo a inflação.

A abertura econômica envolveu a abertura comercial, a desregulamentação e a liberalização dos preços e tarifas, além da redução da taxa de juros. Com isso, o país passou a ter acesso a produtos, serviços e tecnologias mais modernos e competitivos internacionalmente. Essa mudança também possibilitou a criação de novas empresas e a abertura de novos mercados. Outro impacto da abertura econômica foi o investimento direto estrangeiro, o que contribuiu para a modernização da infraestrutura brasileira.

Ainda neste contexto, abertura econômica também ajudou a impulsionar a economia brasileira, pois permitiu a entrada de capitais externos, aumentando a produtividade e a competitividade interna. Além disso, permitiu uma maior flexibilidade nos preços e nas regras para a entrada de novos produtos no mercado. No entanto, a abertura econômica não foi isenta de críticas. Alguns argumentam que o processo não foi acompanhado de ações que promoveram a inclusão social e a redução das desigualdades sociais e regionais. Outros destacam os impactos negativos na balança comercial e na economia interna, visto que o país tem registrado déficits cada vez maiores. Demonstrando assim todo um cenário que se formatava e alterava a concepção de urbanismo da cidade. Pois inicia-se neste período “década de 1990”, um fluxo de verticalidade de Campina Grande.

O século XXI, inicia-se com mudanças drásticas nas políticas governamentais no Brasil. Trazendo novas políticas sociais, a fim de alavancar a capacidade financeira e produtiva das regiões, e com isso a cidade de Campina Grande se beneficiou. O incremento da política nacional do programa minha casa minha vida (MCMV)⁷, gerou um novo ciclo de expansão e valorização de áreas em Campina Grande.

Novas áreas da cidade entram no foco das incorporadoras e áreas mais antigas da cidade sofrem uma forte valorização imobiliária. Mesmo com a grave crise na economia mundial, o colapso do sistema especulativo decorrente da chamada bolha imobiliária Estadunidense. O Brasil continuou com seu crescimento acelerado, cenário este que veio sofrer abalos com a alteração e intensificação da crise brasileira entre 2014 e 2016, como reflexo retardado da crise imobiliária de 2008. Crise essa, que iniciou no mercado imobiliário Estadunidense, levando a falência de grandes incorporadoras.

Mesmo com toda essa dificuldade de cenários analisados nestas últimas décadas a Cidade de Campina Grande, continua seu processo de expansão, principalmente no que tange ao segmento imobiliário e com isto, áreas determinadas da cidade, tem seus espaços de vivências em transformação, sofrendo uma mudança de caracterização nas suas paisagens e precificação de valores. Áreas como os bairros do Catolé e Bairro do Mirante, transformam-se em áreas de grande especulação imobiliária, gerando em seu entorno impactos econômicos que veem resultando e refletindo na mudança e caracterização desses espaços intermediários, o exemplo típico desse fenômeno é o bairro do Jose Pinheiro, que dentro de um recorte geográfico específico demonstra através das alterações das paisagens, suas transformações no espaço e sua precificação de valores.

4 TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS NA AVENIDA PREFEITO SEVERINO BEZERRA CABRAL “AVENIDA BRASILIA” E O BAIRRO DE JOSE PINHEIRO

Cada cidade é caracterizada por um conjunto de processos históricos, sociais, políticos e econômicos. Portanto, o estudo de uma cidade ou de um determinado recorte, apresenta fatores que se repetem, devido às mais diversas semelhanças, em relação à forma de ocupação, de povoamento, na distribuição de classes sociais no espaço urbano e nos planos urbanísticos que seguiam diretrizes parecidas, desde o chamado urbanismo sanitário do

⁷ Programa este do governo federal que vislumbra a redução do déficit habitacional brasileiro, como também serve de impulsionador de mercado, haja vista que o segmento da construção civil, corresponde ao segmento de mercado de forte influência e impulsionamento de emprego e renda.

Século XIX, aos de zoneamento e planos diretores do período atual. Como o plano diretor da Cidade de Campina Grande e o projeto Campina 2035, “o Projeto de Lei Nº 213/2017, de autoria do Poder Executivo, que define como lei o Plano Estratégico de Desenvolvimento Campina 2035 – o qual tem como objetivo principal orientar o desenvolvimento sustentável da cidade, o qual apresenta aspectos gerais do espaço urbano e suas futuras projeções.

Assim, os estudos de outras cidades nos dão suporte teórico para que possamos entender determinados processos e empregar conceitos que ganham uma abrangência geral. No entanto, cada cidade é única, particular, tem um sítio único, modos de vida diferentes, ideologias diferentes que acabam modificando ou mesmo refutando essas características gerais.

O zoneamento em bairros, demonstra a expansão de atividades econômicas que sofrem influência direta e indireta, da área central e áreas de maior influência da cidade. O bairro de José Pinheiro neste contexto, apresenta um recorte geográfico, como a influência de bairros que margeiam seus limites, vem alterando sua configuração paisagística e sua precificação de valores. O mapa 01 abaixo apresentado na figura 03 demonstra a distribuição por bairros da cidade de Campina Grande.

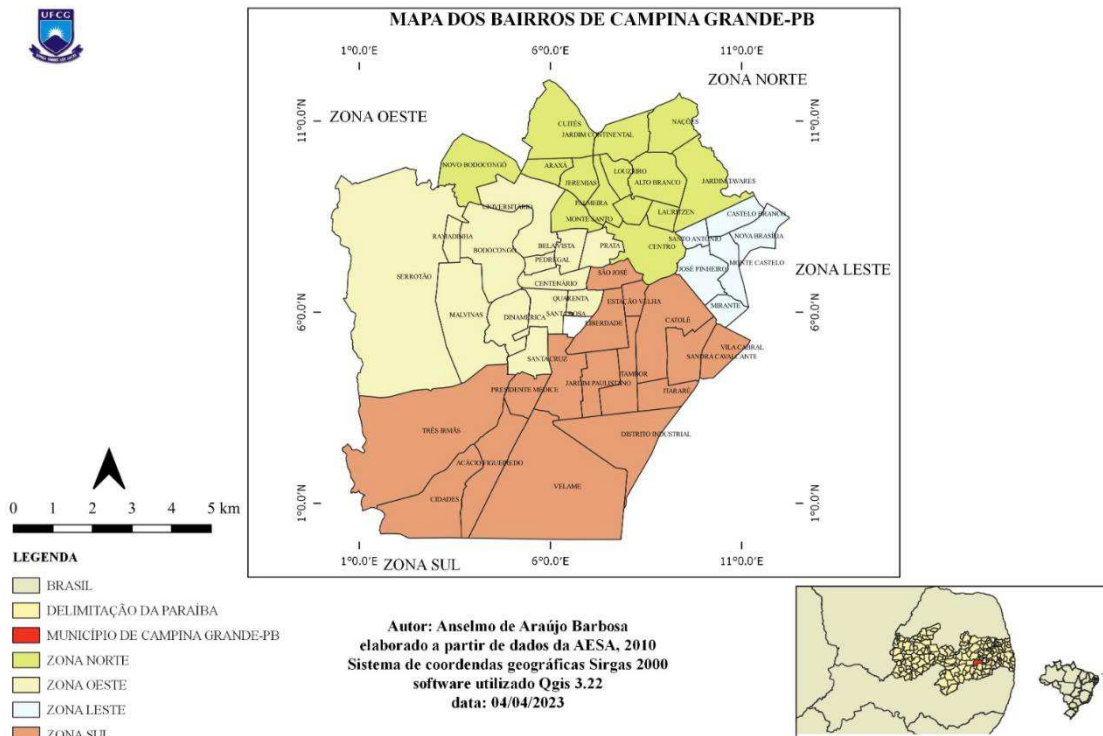


Figura 03 Fonte: Autor Anselmo de Araújo Barbosa, 2023.

O bairro do Jose Pinheiro está localizado na zona leste da cidade. O bairro que teve sua origem no início do século XX, em um dos cenários de expansão junto com as políticas adotadas pelo então Prefeito Vergniaud Wanderley, o qual acelerou seu processo de densidade demográfica. Possui uma localização privilegiada pela sua aproximação com o centro da cidade e entre os bairros do bairro do Catolé e Bairro do Mirante. Bairros que nas últimas décadas desencadearam como espaços de investimentos e precificações imobiliárias. Outra informação a ser destacada e que segundo o censo do (IBGE, 2020) “O bairro do José Pinheiro é considerado o 4º maior em suas dimensões demográficas e conta com 17.048 habitantes”.

Segundo o plano estratégico de desenvolvimento de Campina Grande 2035 (2016, p.14) “nos últimos 20 anos, a Campina Grande passou por forte melhoria dos indicadores sociais. A pobreza foi reduzida de 50% para 16% da população, a renda per capita dobrou (passando de R\$ 303 para R\$ 630). Apesar da evolução dos indicadores sociais, a cidade ainda apresenta elevada desigualdade e uma parcela elevada de jovens de 15 a 24 anos considerados vulneráveis que não estuda e nem trabalha (14%)”.

A figura 04 apresentada no mapa 02, traz no seu esboço uma imagem de satélite do recorte da área de estudo da presente pesquisa.

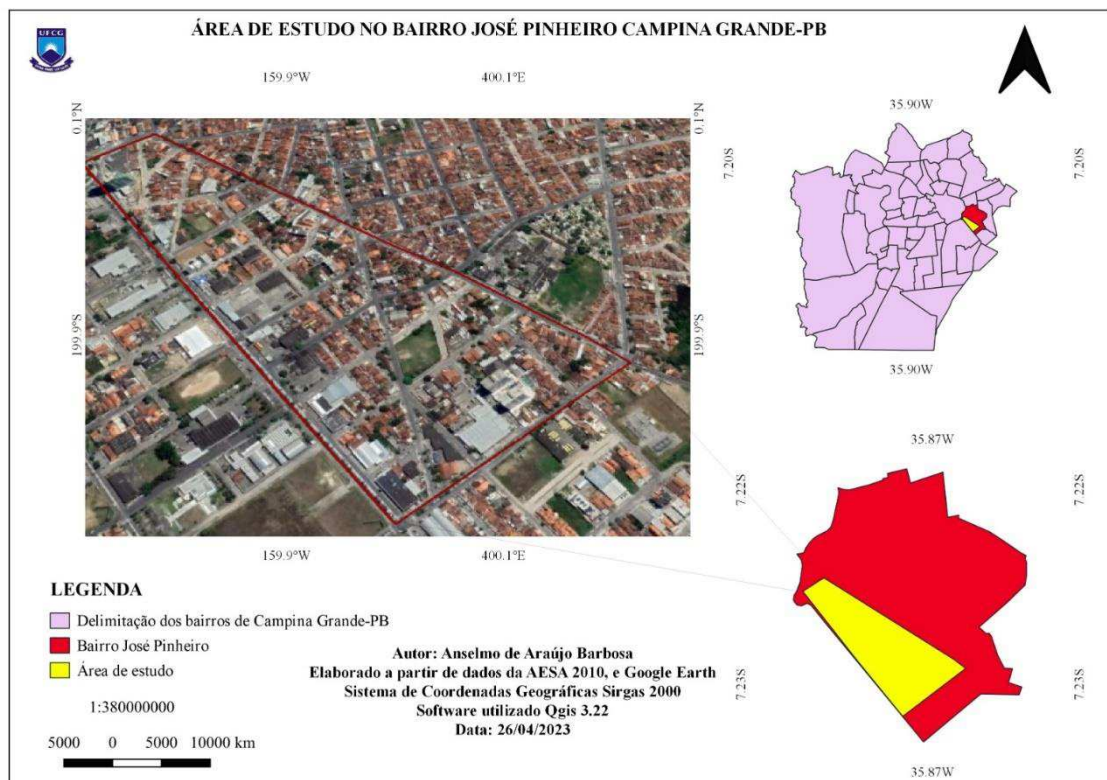


Figura 04/Fonte: Autor Anselmo de Araújo Barbosa, 2023.

Todos esses fatores vêm a evidenciar o potencial de desenvolvimento socioeconômico do bairro. A metodologia aplicada a esse estudo, foi uma análise de dados secundários, associado a entrevistas com moradores e corretores de imóveis. Os quais, apresentaram informações relevantes sobre as variações de preços que os imóveis na região analisada vêm sofrendo na década estudada, que compreende os anos de 2017 a 2023.

A área pesquisada envolve o quadrante apresentado na figura acima, que compreende a Avenida Prefeito Severino Bezerra Cabral “Avenida Brasília”; Rua Paulo Frontin; Rua Fernandes Viera e Rua Raimundo Nonato de Araújo.

Sendo uma área representativo do bairro, por margear a Avenida Prefeito Severino Cabral que nas últimas duas décadas, tem sofrido alterações importantes na sua paisagem. Com o desenvolvimento vertical, ocorrido nos últimos períodos das áreas próximas, como os bairros do Catolé e bairro do Mirante, que vieram agregando valores, devido investimentos de equipamentos públicos de importância e investimentos privados que viabilizaram ainda mais o incremento e precificação de valores. Desde o incremento do Terminal Rodoviário Argemiro de Figueredo, que foi inaugurado no ano de 1986.

Outras obras de grande investimento, transformaram a realidade da região como o Garden Hotel situado no bairro do Mirante e a inauguração do único shopping da cidade no ano de 1999 “*Shopping Iguatemi*”, hoje *Shopping Partage*. Sendo considerados estes, como principais elos desenvolvimentista e de transformação da localidade. Exemplos de transformação da paisagem e do espaço. Com a chegada especialmente do shopping, a transição e valorização das áreas próximas se alavancaram exponencialmente.

Ao longo dessas duas últimas décadas a Avenida Brasília, se transformou ainda mais, como uma nova área comercial da cidade, fortalecido por empresas do segmento automotivo, Como a Hyundai, a Vepel, a Cavesa, o Shopping do Automóvel entre outras. Também a instalação do supermercado Extra, pertencente ao Grupo Assaí.

A rua Paulo Frontin, também passou por um processo de transição, de menor ocorrência, porém com acentuada valorização do seu espaço. A rua Fernandes Vieira por possuir uma grande extensão, obteve transformações pontuais, em alguns trechos. No caso da rua Raimundo Nonato de Araújo, suas alterações foram mais evidenciadas pela incorporação das lojas da Toyota e da Nissan/Citroen apresentam mudanças gritantes.

Essas alterações neste recorte geográfico, vem demonstrando uma precificação dos valores do metro quadrado. Pois analisando o crescimento nos bairros, é possível identificar importantes e significativas alterações, qualitativamente e quantitativamente. Condições estas

que vieram a elevar os valores de mercado, como a verticalização e infraestrutura urbana. A qual acelerou uma mudança paisagística e o incremento de novos empreendimentos privados.

| Tabela CUB/m² 2017 | R-1 Padrão Baixo | R-1 Padrao normal | R-1 Padrao alto |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| Janeiro | R\$ 940,78 | R\$ 1117,03 | R\$ 1.368,95 |
| Fevereiro | R\$ 994,86 | R\$ 1.191,96 | R\$ 1.448,96 |
| Março | R\$ 996,95 | R\$ 1.194 | R\$ 1.450,31 |
| Abril | R\$ 1.036,36 | R\$ 1.248,92 | R\$ 1.510,71 |
| Maio | R\$ 1.069,13 | R\$ 1.294,90 | R\$ 1.560,83 |
| Junho | R\$ 1.069,50 | R\$ 1.294,47 | R\$ 1.560,71 |
| Julho | R\$ 1.074,80 | R\$ 1.300,85 | R\$ 1.569,88 |
| Agosto | R\$ 1.076,18 | R\$ 1.303,22 | R\$ 1.573,21 |
| Setembro | R\$ 1.085,60 | R\$ 1.312,72 | R\$ 1.577,93 |
| Outubro | R\$ 1.086,50 | R\$ 1.314,61 | R\$ 1581,50 |
| Novembro | R\$ 1.088,75 | R\$ 1.316,44 | R\$ 1.582,09 |
| Dezembro | R\$ 1.090,00 | R\$ 1.317,86 | R\$ 1.583,65 |

Figura 05/Fonte: Tabela 01 desenvolvida por Julierme Montenegro

De acordo com Diniz (2004), à instalação do shopping no Catolé, colaborou ainda mais com o processo de verticalização, onde a “presença desses empreendimentos resultará em algumas transformações espaciais no bairro de José Pinheiro, que assiste passivamente à remoção de muitas residências situadas próximas a esse novo eixo comercial, ocasionando a diminuição da sua população” (DINIZ, 2004, p.47)

“o valor de cada fração do espaço, determinado em função do todo, em virtude da indivisibilidade real desse Capital Geral representado pela cidade – mercadoria indivisível – é, na realidade, imposto pela fração da sociedade e da economia que dispõe de poder para indicar uma determinada escolha dos equipamentos a instalar, e para indicar qual a melhor distribuição desse Capital fixo no território. De acordo Costa (2013) apud (Santos, 2009, p.135)

Estes fatores vêm modificando a cidade, o bairro. Desenvolvendo novos recortes e transformações atrelados a melhorias nas infraestruturas, e percepção mercadológica, estes fenômenos determinaram uma impulsão nos últimos anos de uma alavancagem nos preços dos imóveis.

“Há aí dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal

como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte”. Transcrevendo (Costa, 2013) apud (Villaça, 2001, p.72) “

Demonstrando que o espaço urbano é um fenômeno contínuo, que se transforma a cada instante, na medida que a sociedade, tem seus hábitos e costumes alterados.

Uma análise do perfil imobiliário dos anos 2017 a 2023, demonstra o potencial de valorização da área. No ano 2017, período antes da pandemia e com mercado ainda aquecido a média do metro quadrado na região ou Custo Unitário Básico (CUB), índice este utilizado pelo Sinduscon/JP, na região de Campina Grande. Demonstra a variação transcorrida no ano 2017. A tabela 01, apresentado na figura 05, corresponde a demonstração dos índices de variação do CUB.

Os anos seguintes demonstram tendencias de valorização ainda mais acentuada na região de estudo, o gráfico abaixo na figura 06, demonstra a variação do metro quadrado nos anos de 2018 a 2022. Que mesmo vivenciando transformações mercadológicas devido a pandemia, seguiu em valorização exponencial.

| Tabela CUB entre os anos de 2018 a 2022 | | | |
|---|--------------|--------------|-------------|
| Projetos padrões residenciais | | | |
| Período/R-1 | Padrão Baixo | Padrão médio | Padrão alto |
| jan/18 | 1.090,67 | 1.318,96 | 1.584,91 |
| dez/18 | 1.104,99 | 1.335,82 | 1.614,36 |
| jan/19 | 1.107,27 | 1.341,32 | 1.626,19 |
| dez/19 | 1.112,32 | 1.338,10 | 1.622,65 |
| jan/20 | 1.109,81 | 1.337,84 | 1.622,32 |
| dez/20 | 1.217,08 | 1.457,86 | 1.784,69 |
| jan/21 | 1.233,05 | 1.467,67 | 1.794,96 |
| dez/21 | 1.596,99 | 1.865,77 | 2.316,34 |
| jan/22 | 1.606,37 | 1.879,42 | 2.330,85 |
| dez/22 | 1.638,74 | 1.955,01 | 2.401,19 |

Figura 06/Fonte: Tabela 02 desenvolvida por Julierme Montenegro

A análise do CUB é calculada segundo ABNT NBR 12721:2006, a qual foi publicada em 28 de agosto de 2006 sendo resultado de um extenso processo de revisão da norma anterior, ABNT NBR 12721:1999. Essa revisão teve início em maio de 2000 e foi de grande importância para o setor da construção civil. Resultado de mais de seis anos de estudos técnicos e controvérsias aprofundadas no âmbito da câmara Brasileira da Indústria da edificação (CBIC) e suas entidades afiliadas, envolveu todos os agentes do mercado imobiliário nacional. A figura 07, demonstra através do gráfico de linhas o desenvolvimento dos valores no período analisado.

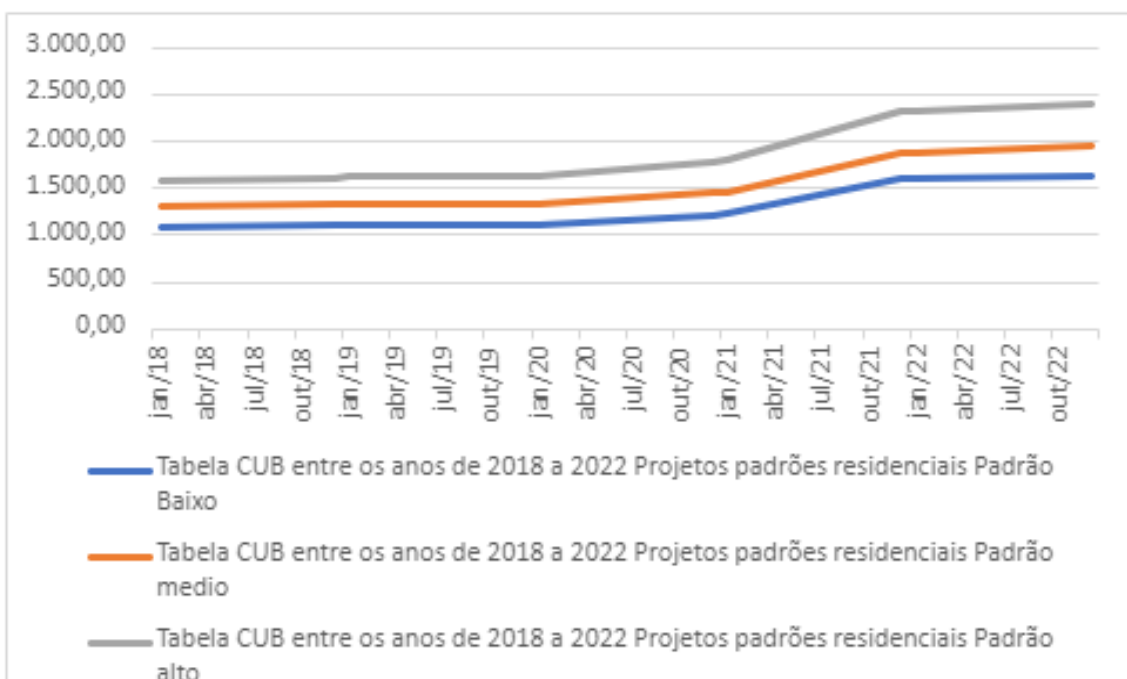


Figura 07/Fonte: gráfico com a variação do CUB no período de 2018/ 2022.

O gráfico acima demonstra, inicialmente uma tendência de mercado uniforme, quase não ocorrendo alterações de preços entre os períodos entre os anos 2018 a 2020. Devido a políticas públicas e principalmente a pandemia do COVID-19.

Já no biênio de 21 e 22, ocorre uma variação de alta nos preços, reaquecimento do mercado, devido alguns fatores, sendo um deles identificado com a redução ou o menor agravamento da pandemia do COVID-19. As eleições também definiram um novo panorama na política econômica nacional, sendo um outro fator influenciador das mudanças de cenários. O que provamos de acordo com a análise desenvolvida, foi como a influência da produção capitalista no espaço, inicialmente nos bairros do Catolé e bairro do Mirante, seguem direcionando uma mudança de cenário em objetos e ações quem compreendem o recorte geográfico estudado nesta pesquisa. “Bairro do Jose Pinheiro”. Além da alteração paisagística

do espaço, outros aspectos podem e devem ser levados em considerações para futuros estudos. Como exemplo, o envelhecimento da população da área de estudo e sua considerável redução demográfica.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo buscou apresentar como à influência da produção capitalista no espaço, vem determinando uma nova configuração da paisagem, no que concerne ao objeto de estudo “o recorte do espaço geográfico no bairro de José Pinheiro e sua alteração na paisagem”.

Tendo como primeiro objetivo do estudo no capítulo 2, uma análise teórica metodológica da valorização do capital imobiliário, e como sua influência através de vários atores sociais, direcionaram toda uma nova contextualização na reprodução do espaço. Equipamentos públicos e privados, somando-se a uma nova infraestrutura do bairro, acarretaram, um processo acentuado de financeirização dos espaços. elevando-se o custo médio dos imóveis na região. Sofrendo a alteração das características da paisagem do bairro. Possuindo também, outro aspecto, a qual apresenta uma localização diferenciada, encontrando-se em uma zona de convergência e grande especulação financeira devido á aspectos econômicos, comerciais e geográficos.

Demonstrou em sua área de abrangência do estudo, uma forte tendência de mercado e uma mudança no cenário, dado o aumento de imóveis verticais e comerciais na área analisada.

O segundo objetivo abordado, no capítulo 3, destaca-se uma pesquisa histórica-geográfica, sobre a dinâmica de evolução da cidade. Considerando os aspectos desde sua fundação e seu desenvolvimento. Apresenta de forma sucinta os fatores desenvolvimentistas que vieram a alavancar o crescimento e importância da cidade de Campina Grande, para toda a região interiorana do Estado da Paraíba, como também para região Nordeste, sua relevância e influencia no uso de novas tecnologias e desenvolvimento. Apresenta-se também um breve histórico do bairro de Jose Pinheiro e como durante processo de expansão da cidade, esse bairro tornou-se um influente e reconhecido na dinâmica econômica/ geográfica e social.

O terceiro objetivo descrito no capítulo 4, evidenciam as transformações recorrentes na área de estudo. Como o crescimento vertical, vem alterando a paisagem do bairro. O surgimento desses novos empreendimentos, correspondem a uma nova precificação do mercado, que é fator determinante para o sucesso desses empreendimentos. No qual o segmento imobiliário corresponde a um setor de grande importância econômica e competitiva.

Com a economia mundial em constante crescimento, o setor imobiliário tem desempenhado um papel cada vez mais importante - e as perspectivas para 2023 são extremamente promissoras. Vários fatores estão contribuindo para a constante expansão do mercado imobiliário, incluindo a crescente demanda por imóveis devido ao aumento da população mundial, a desregulamentação do setor, o aumento dos preços dos imóveis, o crescimento da economia mundial, a melhoria da infraestrutura e o aumento do número de novos empreendimentos. O crescimento contínuo do setor é esperado para os próximos anos. Atualmente, há uma abundância de oportunidades no mercado imobiliário, desde investimentos em imóveis residenciais até imóveis comerciais. E, com a previsão de crescimento contínuo para 2023, o qual produzira novas alterações na produção do espaço “metamorfosando os espaços vividos” e transformando a realidade das paisagens.

REFERÊNCIAS

- ABRAIN, Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. Disponível em <<https://www.abrainc.org.br/>>. Acesso 21 de abril de 2023. BAER, W. **A economia Brasileira**. São Paulo; Nobel, 1995;
- CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Disponível em <https://cbic.org.br>. Acesso 20 abril de 2023;
- CREA PB, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba. Disponível em <http://creapb.org.br>. Acesso em 15 fevereiro de 2023;
- CRECI PB. Conselho Regional de Corretores de Imóveis 21ª Região. Disponível em <http://creci-pb.gov.br>. Acesso 23 março de 2023;
- CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo SP; Editora Ática S/A. 1989;
- COSTA, Leonardo Barboza da. **Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidade do mercado imobiliário**. João Pessoa, 2013;
- DINIZ, Lincoln da Silva. **As bodegas da cidade de Campina Grande: objetos de permanência e transformação do pequeno comércio no bairro de José Pinheiro**. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2004. (Dissertação) Mestrado em Geografia;
- MELO, Fernando Monteiro. **A valorização do capital e a produção do espaço urbano: a produção imobiliária habitacional do segmento econômico em Manaus (AM)**. Manaus, 2020;
- MIELE, Sávio Augusto de Freitas. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. São Paulo, FFLCH, 2008, 96p;
- LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001;
- RAFFESTIN, Claude. **Por uma Geografia do Poder**. Paris; Editora Ática S/A, 1980. Tradução Maria Cecília França; (texto consultado)
- SANTOS, Milton. **A cidade como centro da Região: Definições e métodos da avaliação da centralidade**; Salvador – BA; Livraria Progresso Editora, 1959;
- SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e tempo, razão e Emoção**. – 4.ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006;
- SANTOS, Milton. **METAMORFOSES DO ESPAÇO HABITADO, fundamentos Teórico e metodológico da geografia**. Hucitec. São Paulo 1988;
- SANTOS, Milton; SILVEIRA M. L. **O Brasil: Território e sociedade no início do século XXI**. -9 ed, Rio de Janeiro: Record, 2006;

SINDUSCONJP. **Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa**. Disponível em <http://www.sindusconjp.com.br/servicos/cub/o-que-e>. Acesso 10 abril de 2023;

SPOSITO, Maria da Encarnação B. **Repensando a Geografia: Capitalismo e Urbanização**. São Paulo SP; Grupo Digital *Source Ebook*, 1988; (texto consultado)

TEIXEIRA, Luciene Pires. Et al; **A construção civil como instrumento do desenvolvimento da economia brasileira**. Revista Paranaense de Desenvolvimento. N.109, p.9-26, 2005; (texto consultado)

SILVA, P. F. Jurado da; SPOSITO, E. S; SANTANA, M. U. S. **Geografia e Economia**. Dourados, MS: Editora UEMS, 2020.

ANEXOS

