

Produção do Imobiliário e a valorização do espaço na Zona Sul de João Pessoa-PB

Matheus Henrique de Souza Genuino Oliveira¹

Resumo: A Geografia, cabe a interpretação do espaço, ou seja, as causas e as consequências de determinado fenômenos espaciais, ligados especialmente aos seus usos. Analisamos então, as modificações espaciais na porção Sul do território pessoense, área periférica da cidade e suas implicações desde o local ao global. Tais mudanças no caso em que pesquisamos conecta-se ao processo de valorização e transformação do espaço na região do bairro Valentina Figueiredo, área de expansão da urbanização de João Pessoa. Esta expansão do tecido urbano se dá em direção à porção sul-sudoeste da cidade, para áreas anteriormente rurais, cujos fragmentos ainda são encontrados, impulsionado inicialmente pelo Estado aconteceu entre as décadas de 1970 e 1980. Entretanto, novos agentes têm atuado sobre esta região e modificado as relações sociais nessa região. As transformações nos apontam para algumas tendências do processo de urbanização em João Pessoa, destacaremos aqui, apenas duas, primeiro: a 'inclusão' da periferia no circuito produtivo do capital, especialmente, ligada ao imobiliário. E, além disso, mudanças nas perspectivas sociais, transformações estritamente ligadas a primeira tendência, isto é, aos novos padrões estabelecidos por essa estrutura imobiliária.

Palavras-Chave: Valorização do espaço; Mercado Imobiliário; Zona Sul; João Pessoa-PB.

Abstract: Geography is responsible for the interpretation of space, that is, the causes and consequences of certain spatial phenomena, especially linked to their uses. We then analyze the spatial changes in the southern portion of the territory of the city, peripheral area of the city and its implications from the local to the global. Such changes in the case in which we researched are connected to the process of valuing and transforming space in the Valentina Figueiredo neighborhood, an area of expansion of urbanization in João Pessoa. This expansion of the urban fabric takes place towards the south-southwest portion of the city, to formerly rural areas, whose fragments are still found, initially driven by the State, it took place between the 1970s and 1980s. However, new agents have been acting in this region and modified social relations in this region. The transformations point us to some trends in the urbanization process in João Pessoa, we will highlight here only two, first: the 'inclusion' of the periphery in the productive circuit of capital, especially related to real estate. And, in addition, changes in social perspectives, transformations strictly linked to the first trend, that is, to the new standards established by this real estate structure.

Keywords: Appreciation Space; Real estate market; South Zone; João Pessoa-PB

¹ Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba (PPGG-UFPB), sob a orientação do Prof. Dr. Rafael Padua (UFPB).

1. INTRODUÇÃO

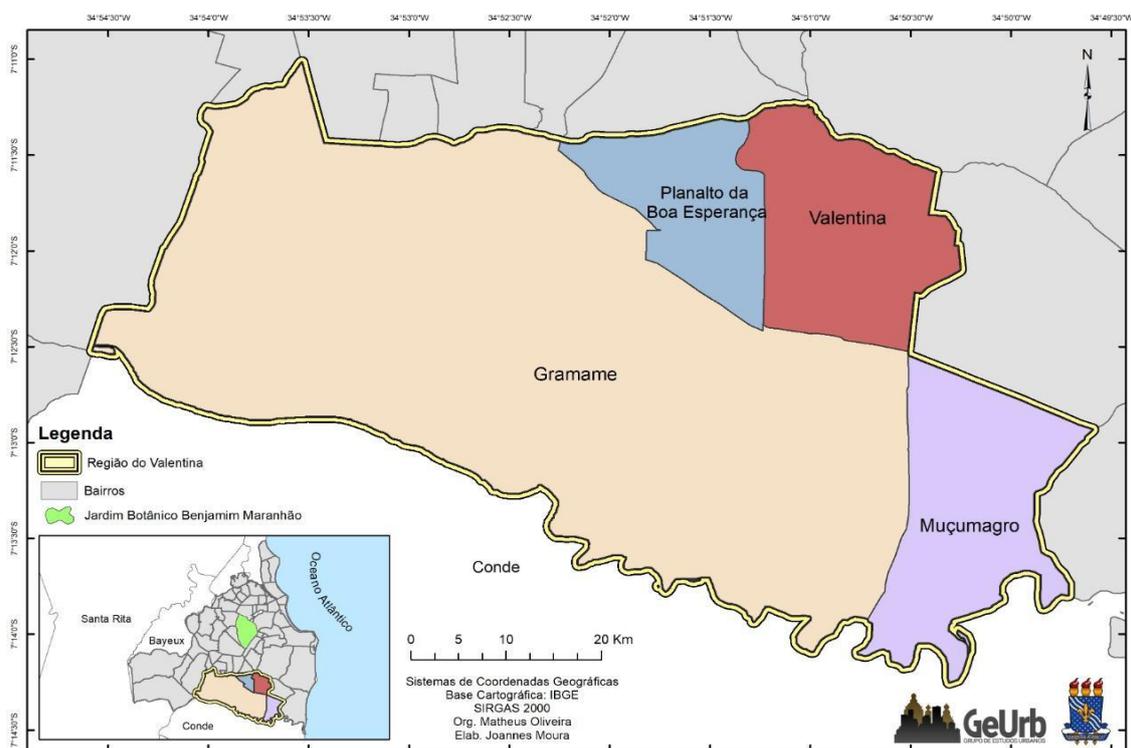
O processo de urbanização no Brasil, em especial, em centros regionais como João Pessoa aconteceu de maneira acelerada e ao longo dos anos tem havido certo reordenamento do capital intensificando este processo, principalmente em direção às periferias. Ou seja, capital vai capilarizando determinados espaços nos quais não havia interesse em outros momentos, essa penetração capitalista se ramifica na periferia, assim como nas áreas centrais, entretanto, o principal elemento no urbano é o mercado imobiliário. Neste trabalho, tentaremos discorrer sobre como essa dinâmica de avanço na produção imobiliária e transformação da paisagem tem se efetivado na Zona Sul de João Pessoa, região periférica e densamente povoada e suas ligações desde o local ao global. Ressalte-se que este trabalho é parte do processo final da defesa de dissertação de mestrado em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia pela Universidade Federal da Paraíba e que ainda estamos desenvolvendo e finalizando nossas reflexões sobre o tema.

As modificações aqui abordadas concatenam-se ao processo de valorização e transformação do espaço na região² do bairro Valentina Figueiredo, área de expansão da urbanização de João Pessoa-PB impulsionados pela produção do imobiliário. Nesse sentido, faz-se necessário indicarmos algumas das tendências da urbanização brasileira, a primeira cujo início aconteceu no século XIX, ligado, especialmente ao papel das funções administrativas e da evolução demográfica das capitais em que a base econômica estava fundada na agricultura e a segunda referente ao forte movimento de urbanização (global) a partir da Segunda Guerra Mundial. No entanto, cabe a ressalva de que esse processo estaria ligado a permanência da elite nos centros urbanos, a população mais pobre já durante esses dois períodos históricos estava situada nas áreas no entorno do centro, mas, já se constituem como áreas periféricas, essa distinção espacial concatena-se diretamente ao valor a ser pago pelas terras/moradias.

² O que denominamos “região” do Bairro Valentina Figueiredo, abrange os Bairros de Gramame e Muçumagro, Planalto da Boa Esperança e o próprio Valentina Figueiredo, que, por sua vez, por ter a urbanização mais consolidada e por popularmente ser conhecido como o mais importante desses bairros, leva consigo o nome da região.

Nessa perspectiva, a lógica capitalista induz, aponta o processo de expansão espreada da cidade cujo principal atributo está na grande expansão horizontal da malha urbana, partindo das áreas já consolidadas para as periferias e deixando em seu percurso grandes vazios urbanos com fins voltados a especulação imobiliária, potencializando os lucros sobre a terra urbana. A região do Valentina está situada na borda Sul da cidade, sendo limítrofe com outro município inclusive e é fruto de uma produção estatal, isso então nos indica alguns elementos, vejamos: o próprio Estado capitalista explorando terras periféricas ao produzir esses bairros para moradia sem a infraestrutura necessária, ainda na década de 1980. Já, atualmente, há uma produção estatal de infraestrutura na periferia para que o mercado imobiliário possa produzir moradias e assim valorizar a terra urbana, a partir do processo de especulação imobiliária, deixando algumas áreas vazias. Observe a figura 1 e a localização da região do Valentina.

Figura 1 – Mapa de Localização da Região do Valentina



Org.: Matheus Oliveira. Elab.: Joannes Moura (2021)

Conforme dissemos acima o Estado capitalista, mediador de conflitos e interesses é parte fundamental nesse processo, visto que é o Estado, através das legislações e meios jurídicos no urbano que permite a propagação desses grandes terrenos vazios e

“aparentemente” ociosos passam ser produzidos intencionalmente no urbano, como estratégia de impulsionar os negócios sobre a terra urbana. O advérbio aparentemente aparece entre aspas, visto que essas áreas são propriedades pertencentes aos agentes hegemônicos da produção do espaço, sejam propriedades privadas, como em sua maioria, sejam propriedades públicas, pertencentes ao Estado. Muito embora não cumpram sua função social conforme está previsto no Estatuto das Cidades, cumprem muito bem sua função estratégica e econômica, por conseguinte.

2. INSERÇÃO DA PERIFERIA NO CIRCUITO PRODUTIVO DO CAPITAL

O capital de acordo com os mais diversos interesses se ramifica, se capilariza e se multiplica no espaço urbano. As trocas, os encontros, condições gerais da cidade, passam a ser mediada pela mercadoria. No nosso caso estudado se observa, a partir de uma dinâmica regida pelo imobiliário que a região do Valentina, passa a estar diretamente inserida no movimento do capital. Essa inclusão passa inevitavelmente pela propriedade da terra e os valores gerados nela a partir do trabalho humano.

É possível então refletir que a terra não possui valor em si mesma, como outros produtos que podem vir a ter altos valores em um mercado comercial, tal como os automóveis, por exemplo. A terra não é produzida pelo trabalho humano, mas o trabalho humano atribui a terra determinado valor, fazendo com que haja nela um preço. A apropriação privada desta mercadoria, a partir das demandas estabelecidas pelo mercado imobiliário indica a possibilidade de valorizar seu produto (a terra) sem possíveis investimentos adicionais por parte do proprietário. No caso específico da terra urbana, os investimentos que contribuem para a valorização da terra, estão quase que diretamente relacionados as contribuições estatais.

Em linhas gerais, a abordagem sobre o que é a especulação imobiliária está relacionada à compra de bens imobiliários na busca de vendê-los ou alugá-los posteriormente, com o intuito de que seu preço de mercado aumente em um período futuro, a partir de investimentos públicos, especialmente, provendo intervenções estruturais em seu entorno. A mediação estatal na ótica do proprietário de terra é fundamental, a fim de obter uma renda produzida por outros setores produtivos da economia.

A tendência de urbanização na periferia da cidade, modifica a paisagem através da produção social do espaço, mas, além disso, traz consigo uma modificação nas relações sociais. Isto é, uma mudança nos padrões de vida estabelecidos anteriormente, a partir da transformação da paisagem, com novos prédios, novos estabelecimentos comerciais, promove-se uma concentração de serviços e elementos urbanos, que em outros momentos eram característicos apenas de regiões centrais. Além disso, há certa padronização nos elementos urbanos como segurança privada, espaços de lazer privados (campos de futebol *society*), redes de supermercados, serviços especializados (clínicas odontológicas) passam a surgir e mudar qualitativamente regiões periféricas. Seabra (2004) aponta que a urbanização capitalista é também um processo de acumulação (homens, produtos e coisas), sendo esse processo capaz de hierarquizar os espaços da cidade, o que ocasiona a segregação dos espaços segundo sua importância econômica

A morfologia das cidades transforma-se com rapidez, e assim muda também a prática socioespacial, observa-se ainda mudanças nos usos dos espaços e nas relações cotidianas, para além disso, em João Pessoa, há uma presença maciça de pequenos proprietários urbanos que possuem certo capital, mas não tão grande se comparado a outras grandes construtoras, então, se observa um padrão nas construções também, visto que estas visam atender a um público de semelhante faixa de renda, veja os prédios ‘caixotes’ na figura 2, a seguir.

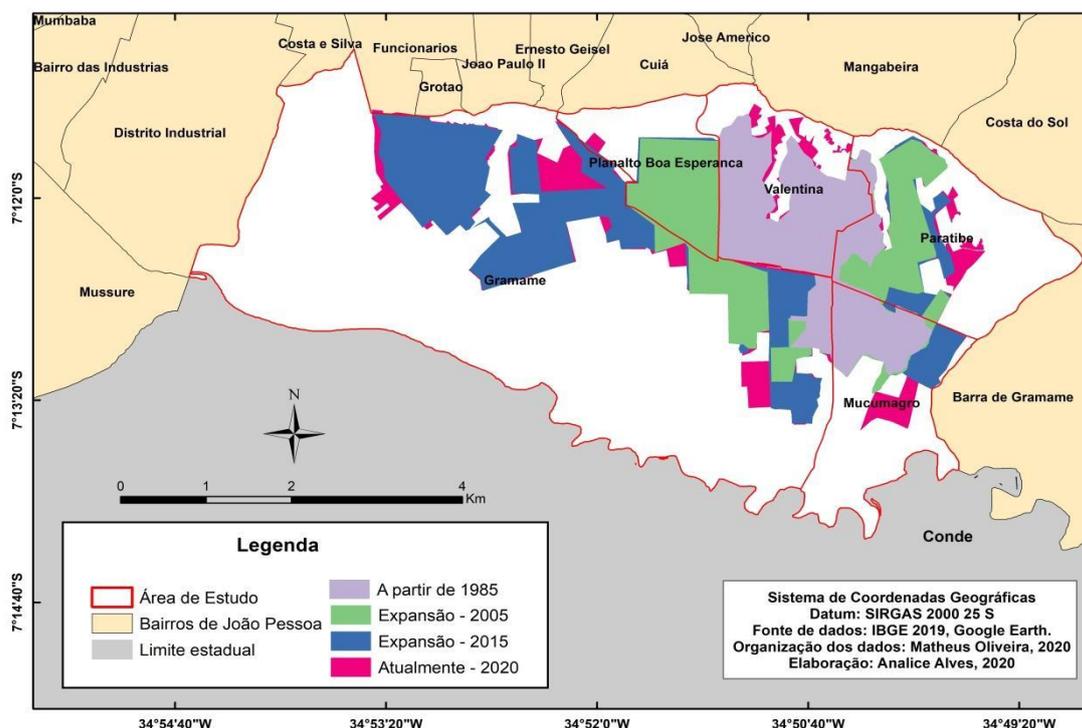
Figura 2 – Prédios ‘Caixotes’ e seu padrão na Região do Valentina



Fonte: Matheus Oliveira (2020)

Conforme se vê quase não diferenças nos prédios, no entanto, é possível ver alguns terrenos já loteados, já incluídos na rota capitalista, prestes a serem modificados também. Entretanto, se não há tanta diferença no formato dos prédios residenciais, há aqui, grandes alterações sociais, mudanças nos ritmos da expansão urbana de João Pessoa, antes havia uma mediação direta do Estado capitalista através das ações governamentais, agora novos agentes surgem e modificam as relações sociais nesses lugares. Esses produtores imobiliários começam a se multiplicar na região, especialmente, no período do *boom* imobiliário observado principalmente durante a existência do Programa Minha Casa, Minha Vida. E, outras pessoas de diferentes partes da cidade passam a ocupar esses novos espaços produzidos. Essas alterações na estrutura de produção urbana também fizeram com que aumentasse o contingente populacional da cidade. Algo que nos chama atenção também é que várias lojas de materiais de construções ou serviços relacionados como madeireiras, por exemplo, também surgiram na região, resultado deste processo de maior dinamização econômica e de valorização nos últimos anos. (Ver Figuras 3 e 4)

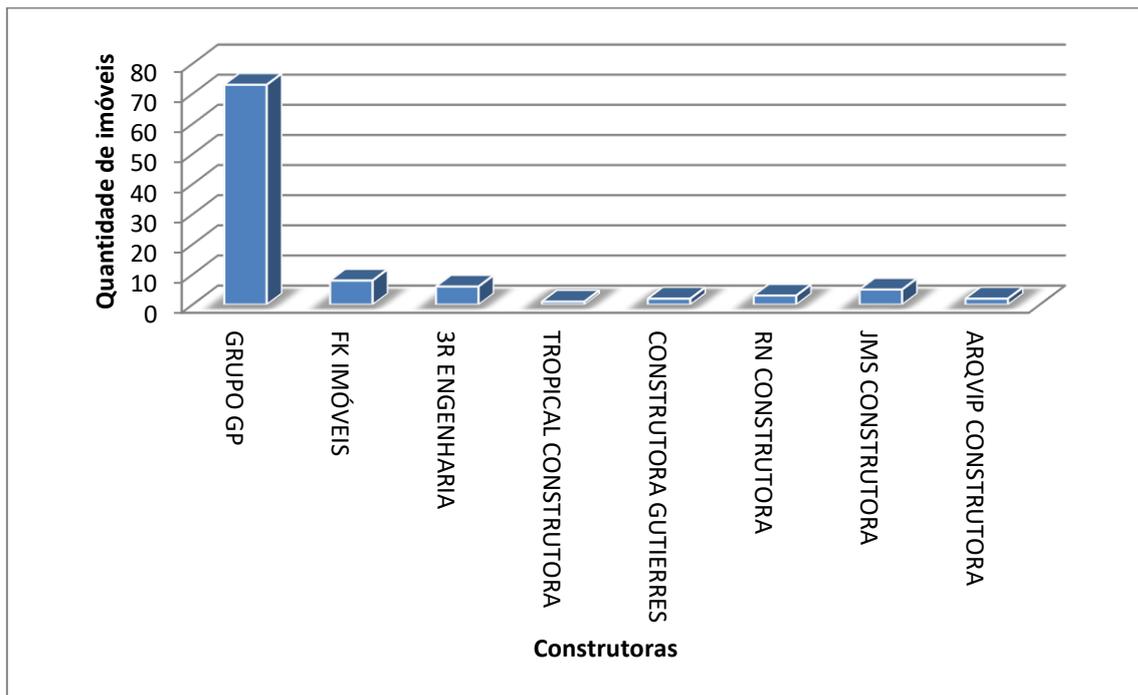
Figura 3 – Mapa do Espriamento Urbano na Região do Valentina



Org.: Matheus Oliveira (2020) Elab.: Analice Alves (2021)

Como pode ser observado no mapa acima esse processo de urbanização e expansão da cidade em direção a Zona Sul, em especial para a Região do Valentina, no sentido de ampliação do mercado imobiliário para atender a camadas mais pobres é um fenômeno muito intenso e mais do que isso é um fenômeno que tem se ampliado de maneira recente e veloz, a partir de programas governamentais, fomentando a aparição de pequenas incorporadoras e pequenas empresas imobiliárias. No entanto, também se observa a aparição de outras empresas (um pouco maiores, mas ainda locais) na Região do Valentina. (Observe a Figura 4).

Figura 4 – Tabela das Principais Construtoras na Região do Valentina



Org.: Matheus Oliveira (2021)

No caso da região do Valentina, os pequenos construtores/promotores imobiliários, se colocam como importantes atores nesta produção e transformação da paisagem e do espaço urbano. A atuação desses pequenos construtores não significa o afastamento parcial ou total do Estado capitalista da produção do espaço, em especial da habitação, na periferia, antes, pelo contrário, significa uma inflexão de políticas públicas para que o mercado imobiliário possa atuar em diferentes áreas da cidade, criando assim novas centralidades na cidade, como é o caso da região do Valentina.

3. TRANSFORMAÇÕES NAS RELAÇÕES SOCIAIS NA REGIÃO DO VALENTINA

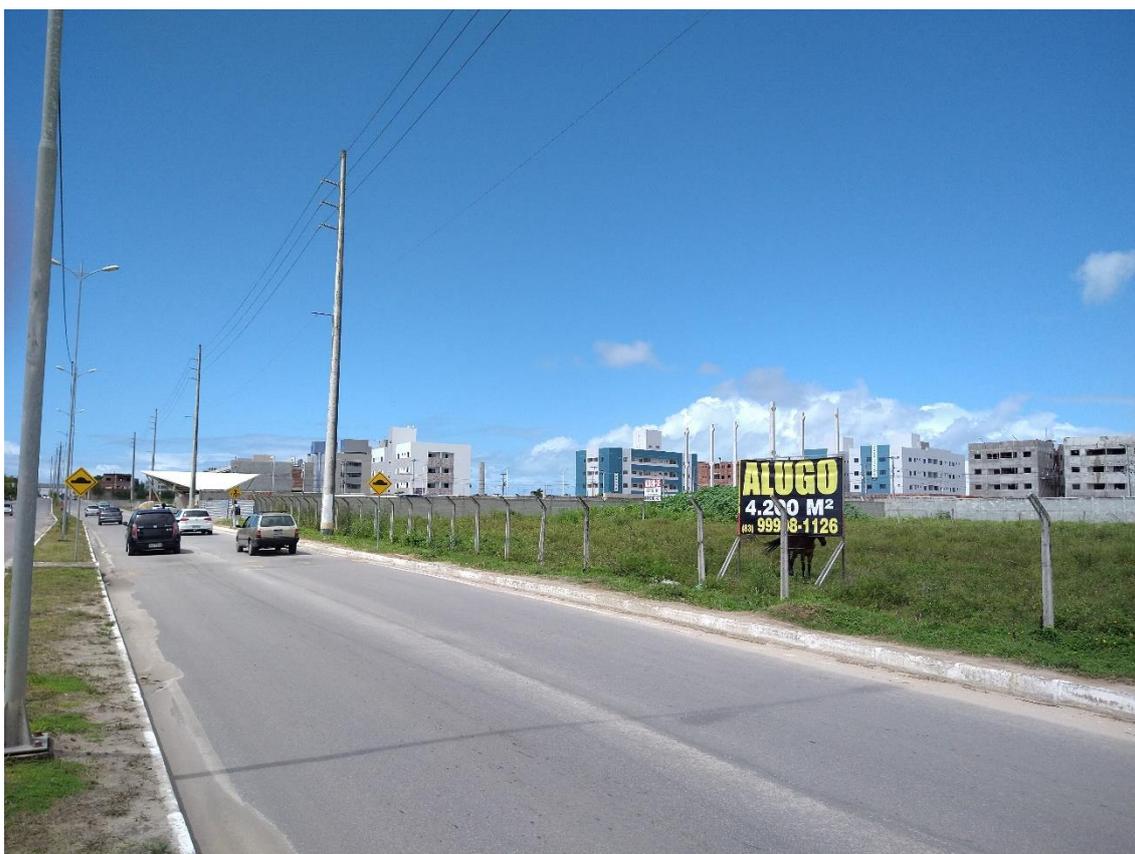
O espaço da cidade é transformado em mercadoria, a partir da sua apropriação pela lógica do capital, ou seja, carrega consigo o valor de troca, o mercado, por sua vez, media, define e redefine estratégias de acordo com os interesses dos que dominam os meios de produção no urbano. Nesse sentido, a periferia então, passa a ser alvo da

circulação do capital, antes desprovida, passa agora a se estabelecer como uma centralidade (subcentro) na cidade. Essa centralidade da região do Valentina e da periferia de um modo geral está ligada aos investimentos do mercado imobiliário que passam a atrair novos comércios e serviços para a região.

O espaço urbano a partir da expansão do modo de produção capitalista se coloca então como sendo objeto de diferentes estratégias de poder por parte do Estado capitalista (produtor de coesões/equivalências) ou mesmo de grupos empresariais, as distintas intenções podem ser funcionais com alguns instrumentos jurídicos ou ser refinadas através do planejamento urbano. Nesse movimento de valorização do espaço, surgem artérias urbanas que facilitam o processo de distribuição e circulação de mercadorias, as vias contribuem consideravelmente para o crescimento de determinada área ou região, principalmente quando são asfaltadas pelo fato de darem rapidez aos fluxos.

Desta forma, por apresentar melhor infraestrutura, os condutores optam passar por estas vias e com o aumento no fluxo de veículos passando constantemente há uma maior visibilidade de todos que passam por aquele lugar, conseqüentemente havendo um maior reconhecimento e apreciação da área, os promotores imobiliários, por sua vez, aplicam a especulação. Na região do Valentina, o grande eixo de expansão do capital nessa região é a Avenida Perimetral Sul. A via possui cerca de 13km de extensão e vai desde a BR-101, nas proximidades do Distrito Industrial e na saída da cidade, sentido Recife-PE e vai até próximo a PB-008, cortando boa parte da região. Nesta perspectiva, corrobora conosco Damiani (2009) ao afirmar sobre isso que a ideia das grandes vias de circulação como espaços produtivos, apresentando-se ao mesmo tempo como condutos e estratégias de conjunto da territorialização dessa economia urbana. Observe, então, um trecho desta avenida na figura 4, abaixo:

Figura 4 – Avenida Perimetral Sul e ao fundo prédios caixotes e áreas para aluguel



Fonte: Matheus Oliveira (2021)

Vejamos que nesta paisagem há faixas de rolamento com boas condições para transitar, a partir de uma infraestrutura criada pelo Estado capitalista, mas, além disso, nos salta aos olhos é o avanço da urbanização (do capital) sobre uma área anteriormente rural, conforme se vê na imagem, há um cavalo pastando logo atrás de uma placa que anuncia um terreno a ser alugado. Destaque-se ainda que este terreno e mesmo os prédios que estão ao fundo fazem parte de um condomínio fechado dentro do que já foi em outrora um parque de vaquejadas (festa tradicional no Nordeste do Brasil). Nesse sentido, Lefebvre (2002, p.17) coloca que “a concentração da população acompanha a dos meios de produção. O *tecido urbano* prolifera, estende-se, corroendo os tecidos de vida agrária” (grifo do autor).

Nessas regiões da periferia urbanizada onde são construídas, grandes avenidas, grandes conjuntos habitacionais populares ou mesmo esses prédios caixotes ocorrem inevitavelmente uma potencialização de valor desses espaços. Tal valorização se dá

principalmente devido a infraestrutura e serviços que chegam a reboque das intervenções estatais ao passar dos anos. Como consequência dessa lógica de produção, essas regiões passam a ser também espaços estratégicos para o capital especulativo se reproduzir.

O uso do solo na produção capitalista vincula-se fortemente à reprodução do capital, o imóvel é uma mercadoria e quanto maior for o trabalho sobre ele, maior a possibilidade lucrativa. No processo de verticalização mesmo que de edifícios com poucos pavimentos, há um ganho no potencial construtivo do lote, isso beneficia o proprietário e abre a possibilidade de venda do solo criado em unidades fracionadas, via incorporação, multiplicando os ganhos do setor imobiliário.

O processo de reprodução do espaço se dá a partir do processo de reprodução da sociedade e de suas relações sociais, se realiza produzindo novas contradições suscitadas pela extensão do capitalismo. O movimento de valorização desse espaço é fruto da realização da propriedade privada, ou seja, da realização do capital financeiro imobiliário que se estabelece na região, essencialmente, através das ações dos pequenos produtores do espaço. É notório que o crescimento do mercado imobiliário, acompanhado da especulação imobiliária se impõe promove mudanças no uso do solo e nas estratégias desses usos e redefinindo assim a dinâmica socioespacial do lugar.

Entretanto, mesmo considerando a existência dos mais diferentes interesses refletindo sobre o espaço, sua dimensão não pode ser reduzida ou subsumida a lógica da mercadoria ou mesmo como um objeto de controle legislativo estatal. Muito embora a reprodução da vida na cidade esteja, por vezes, subjugada a decisões tecnocráticas que são tomadas nos escritórios das empresas (seja aqui ou seja em outros lugares, até outros países), nos gabinetes políticos, nas pranchetas dos arquitetos ou nos cálculos dos engenheiros. O espaço ultrapassa tais concepções e deve ser considerado principalmente como o lugar de realização da vida concreta, lugar de existências e resistências, o que por si só ultrapassa a lógica da mercadoria e da normatização estatal.

Nesse sentido, a lógica de acumulação contínua do capital tem por base central o espaço urbano, essa dinâmica também se reproduz em João Pessoa e transforma intensa e rapidamente a paisagem e o espaço urbano, valorizando novas áreas e desvalorizando outras. A valorização do espaço na Zona Sul pessoense passa invariavelmente pelo imobiliário e suas nuances, visto que, há claramente um movimento de produção e inserção de novos lugares e reorganização espacial com o objetivo de atender a demandas

do mercado. Sabe-se ainda que temos um longo caminho a percorrer, caminho de pesquisa, investigação e análises, no entanto, estamos dispostos a tentar refletir sobre o processo de urbanização de João Pessoa e as modalidades nas quais a produção imobiliária tem se desenvolvido. A compreensão das articulações políticas e sociais é fundamental nesse processo, para de fato entendermos os rumos e os nexos da expansão urbana de João Pessoa para Zona Sul e na região do Valentina.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, Luciana Medeiros de. **A produção do espaço intra-urbano e as ocupações irregulares no Conjunto Mangabeira, João Pessoa – PB**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba - UFPB, João Pessoa, 2006.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo-SP. Editora Anablume, 1. Ed., 2007.

CAPEL, Horácio. **La Morfologia de las ciudades**. Barcelona-ESP. Ediciones del Serbal, 2002.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo, Editora Contexto, 1987.

_____. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.

DANTAS, Daniel David Fernandes. **OS VAZIOS URBANOS NA CIDADE DE JOÃO PESSOA: TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS**. 71p. TCC (Monografia), Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2019.

DAMIANI, Amélia Luisa. **Urbanização Crítica e Produção do Espaço**. In: Cidades, Presidente Prudente. v.6. nº10, 2009.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. 2ª edição. São Paulo-SP. Editora Annablume, 2006.

LEFEBVRE, Henri. **Revolução Urbana**. 178p, Volume 39, Coleção Humanitas, Belo Horizonte. Editora UFMG, 2002.

MAIA, Doralice Satyro. **Notas sobre a urbanização de João Pessoa: do processo e do seu reverso**. In. Revista Paraibana de Geografia. Vol. 3, n. 1, pp. 59-78, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa-PB, Julho de 2001.

MARTINS, Paula Dieb. **O IMOBILIÁRIO E A REESTRUTURAÇÃO URBANA: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI**. 268p. Tese (Doutorado). Universidade Federal da Paraíba. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, João Pessoa-PB, 2019.

SEABRA, Odette de Lima. **Territórios do Uso: Cotidiano e Modo de vida**. In: Cidades, Presidente Prudente, v.1, p. 181-206, 2004.