

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA CIDADE DE JOÃO PESSOA NAS PRIMEIRAS DÉCADAS DO SÉCULO XXI: CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRODUÇÃO ESPACIAL E ARQUITETÔNICA DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

Fernando de Oliveira Morais ¹
Doralice Sátyro Maia ²

RESUMO

O espaço doméstico na habitação brasileira vem sofrendo transformações derivadas dos novos hábitos e estilos de vida da sociedade contemporânea que se relacionam com o conjunto de fatores sociais, econômicos, demográficos, geográficos, históricos, culturais e políticos que mudam constantemente durante o curso do tempo e afetam a forma e o uso da habitação. Diante desse cenário esse artigo aborda a produção espacial referente ao terceiro ciclo de verticalização na cidade de João Pessoa (PB) no século XXI, caracterizado por habitações de luxo e pelos modos do habitar contemporâneo. Quais são as causas desse processo e quais são as suas consequências? Para responder essa pergunta e revelar a produção espacial da cidade de João Pessoa realizou-se a coleta de dados acerca da verticalização na cidade de João Pessoa no meio acadêmico e confrontando com os dados obtidos com os divulgados pelas instituições públicas, além da observação da publicidade dos edifícios e condomínios clubes verticais em jornais que demonstram uma crescente e intensa verticalização voltada para o uso residencial multifamiliar, transformando a arquitetura e a paisagem urbana, sendo resultado do processo de especulação imobiliária, da atuação do poder público. Os resultados mostram que as novas demandas geram novas formas de habitar, que podem manter ou modificar, padrões culturais e arquitetônicos que influenciam no mercado imobiliário e na produção do espaço.

Palavras-chave: João Pessoa (cidade), habitação, condomínios, verticalização, urbanização.

INTRODUÇÃO

Este artigo disserta sobre o terceiro ciclo de verticalização na cidade de João Pessoa (PB), assim denominado Chaves (2016), que tem início no século XXI e resulta de pesquisa realizada sobre a habitação vertical na referida cidade. Mostra-se que a crescente e intensa verticalização voltada para o uso residencial multifamiliar, transforma a arquitetura e a paisagem urbana, sendo resultado do processo de especulação imobiliária, da atuação do poder público. A argumentação trata-se da moradia brasileira: o espaço doméstico na habitação brasileira vem sofrendo transformações derivadas dos novos hábitos e estilos de vida da sociedade contemporânea que se relacionam com o conjunto de fatores sociais, econômicos,

¹ Professor mestre, Faculdades Integradas de Patos - PB, fernandomorais@fiponline.edu.br.

² Professora orientadora: doutora, Universidade Federal da Paraíba - PB, doralicemaia@hotmail.com. (83) 3322.3222

demográficos, geográficos, históricos, culturais e políticos que mudam constantemente durante o curso do tempo e afetam a forma e o uso da habitação. Douglas Brandão (2002) afirma que a mudança de mentalidade e de comportamento da sociedade é resultado da evolução demográfica e da diversificação das configurações familiares, em adição que essas mudanças também são frutos dos novos papéis desempenhados pela mulher, das conquistas pelos direitos da mulher (movimentos feministas), dos benefícios prestados pelos programas de assistência social às populações de baixa renda, do aumento nos custos, em especial, da terra (especulação imobiliária), da tendência do emprego *home-office*, do impacto de novas tecnologias e mídias no espaço doméstico, da necessidade de inovar, da produção de habitações compactas e da inserção do *home-service* nas habitações. Deste modo, intui-se que novas demandas geram novas formas de habitar, que podem manter ou modificar, padrões culturais e arquitetônicos que influenciam no mercado imobiliário e na produção do espaço.

METODOLOGIA

A metodologia do artigo utiliza-se da coleta de dados acerca da verticalização na cidade de João Pessoa em artigos, dissertações e teses, confrontando com os dados obtidos com os divulgados pelas instituições públicas: Prefeitura Municipal da cidade de João Pessoa (PMJP), o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (Sinduscon-JP). Os dados apontam os caminhos mercadológicos, valor fundiário por bairro, bairros com o maior número de unidades de domicílios particulares permanentes na tipologia de apartamentos, além da observação da publicidade dos edifícios e condomínios clubes verticais em jornais que demonstram uma crescente e intensa verticalização voltada para o uso residencial multifamiliar, transformando a arquitetura e a paisagem urbana, sendo resultado do processo de especulação imobiliária, da atuação do poder público.

DESENVOLVIMENTO

A tipologia de habitação multifamiliar vem predominando no Brasil como escolha e estilo de morar contemporâneo, devido ao aumento da densidade demográfica nos centros urbanos, ocorrido nas primeiras décadas do século XX, mas também, são um produto imobiliário resultante de um planejamento que visa à maximização de lucros, tendo como característica o fechamento e o controle de acesso àqueles que não são seus moradores, por

tanto, possuem um valor que se agrega ao preço do produto, estando associado à ideia de segurança e qualidade de vida segundo Sposito e Góes (2013). Além disso, Villaça (2001) acrescenta que a habitação multifamiliar com alta densidade é aquela de melhor dilui o custo da terra no preço total da moradia. Nesse sentido, o processo mais recente de verticalização na cidade de João Pessoa, inspirado nas grandes metrópoles e vendido como sinônimo de uma vida moderna aliada à tecnologia, pode ser caracterizado por um conjunto de atributos:

1. Consolidação do perfil de condomínio-clubes / club residence / supercondomínio: trata-se de uma tendência recente na cidade de João Pessoa que agrega em uma mesma área várias opções de consumo vinculados ao lazer, ao comércio e à prestação de serviços, que objetivam dotar o empreendimento de uma autossuficiência, que praticamente dispensa a necessidade do morador sair do âmbito residencial, ou seja, que o mesmo não viva a cidade, tendo “segurança, conforto e praticidade”, além de convívio social entre semelhantes. As características sinalizadas são as veiculadas pelos discursos de venda que refletem e/ou induzem as necessidades de um público de alta renda, reforçando os argumentos do aumento da violência, do gasto de tempo na circulação (engarrafamentos, tráfegos, longa distância até os destinos almejados), da maior participação da mulher no mercado de trabalho e que não tem com quem deixar os filhos, do maior número de idosos e do aumento das taxas condominiais. Podem ser encontrados dois tipos: o primeiro é definido por apartamentos grandes, um por andar, sendo denominado como “mansões”, onde cada unidade pode possuir até 2 Dependências Completas de Empregadas (DCEs), e o segundo, é caracterizado pelo conjunto de pequenos apartamentos que dispensam a área de serviço e a DCE, utilizando o recurso de *home-service*, de diaristas e de espaços coletivos para limpeza e manutenção das unidades. Os espaços de consumo valorizariam o empreendimento, no qual a união das três funções - comercial, serviços e residencial - numa única edificação, pode ser derivada do conceito *Mix Building* que atribui o diferencial de venda, sendo motivo de destaque na publicidade através dos seguintes setores:

1.1. Setores de lazer e entretenimento coletivo: são investimentos em áreas de uso coletivo ou áreas de uso comum, que na maioria das vezes possuem nomenclatura de origem inglesa, termos de aburguesamento, a fim de priorizar a oferta de espaços sociais diversificados destinados às diferentes faixas etárias, gêneros e gostos dos condôminos. Os atrativos convidam os moradores a saírem de seus espaços privados e se ocuparem em alguma atividade, estimulando a socialização entre os mesmos através dos subsetores:

1.1.1. Esportivo: quadras poliesportivas, quadra com areia, quadra de paddle, quadra de *squash*, quadra de tênis, campo de futebol, pista de *cooper*, *halfpipe* / pista de *skate*, pista de bocha, pista de golfe, academia, espaço *fitness*, sala de ginastica, sala de *bike indoor* / *spinning*, sala de artes marciais, sala de *ballet*, piscina (que pode ser aquecida), pranchário, bicicletário;

1.1.2. Relaxamento: sauna úmida/secas, spa com hidro, sala de pilates, sala de *yoga*, espaço de massagem, sala de descanso, espaço *zen*, espaço futon;

1.1.3. Recepções e gastronômico: *lobby* (sala de visitas), espaço *gourmet*, salão de festas, espaço pizza, churrasqueira, sorveteria, lanchonete;

1.1.4. Estudos: sala de estudos, espaço de leitura, biblioteca, ateliê;

1.1.5. Visuais: *lan-house*, *home cinema*;

1.1.6. Infanto-juvenil: *playground* / *play* aventura, *play baby* / *pateo kids* / espaço *kids* / brinquedoteca, salão de festa infantil, piscina infantil gibiteca, ateliê infantil, salão de jogos *teen*, *game station*, *lounge teen*, espaço *teen* (espaço jovem), *garage band* (estúdio musical), *tecno house* (boate), boliche;

1.1.7. Adultos: espaço mulher / *beauty care* / *beauty center* (salão de beleza), *fumoir* (espaço para fumantes), *wine bar* (adega climatizada), champanheria, bar na piscina, salão de jogos sênior;

1.1.8. Limpeza e manutenção: *laundry café* (lavanderia de roupas coletiva + café bar), *car wash* (lavanderia automotiva);

1.1.9: Animais: *pet care* / *pet play* / *pet zoo* (espaço para animais);

1.1.10: Outros: praça de convívio, entre outros.

A promoção dos setores de lazer e entretenimento coletivo podem ser facilmente encontrados nos meios de publicidade dos edifícios residenciais, principalmente os de padrão de alto luxo que são compostos por uma maior variedade e quantidade de equipamentos e espaços, a exemplo dos edifícios Massai Home Service 31, Mansões Heron Marinho, etc.

1.2. Setores de comércio, aluguel e venda incorporados ao edifício: a união entre moradia e comércio é qualificada pela simbiose da vantagem para o comerciante de ter o seu negócio próximo dos clientes - proporcionando um alto potencial de consumo interno, principalmente se ele também for morador do condomínio, atraído pela facilidade de morar e trabalhar no mesmo lugar -, e da vantagem para os moradores que podem ter comodidade e praticidade ao possuir estabelecimentos comerciais facilmente encontrados em ruas e shoppings centers dentro de condomínios residenciais, normalmente representados por conveniências,

lojas de artigos gerais, lojas de bicicletas, restaurantes e bares, a exemplo do edifício Holanda's Prime Shopping Residence.

1.3. Setores de prestação de serviço: muitos condomínios também oferecem uma diversidade de serviços opcionais de vendas que seguem o sistema “pay per use” (pague pelo uso, em inglês). Estes serviços não estão incluídos na despesa mensal de condomínio, são cobrados à parte, conforme são usados, sistema semelhante aos hotéis e aos flats, sendo vinculados geralmente aos setores de limpeza e manutenção (*home-service*, diaristas, lavanderia de roupas e/ou de carros, manutenção básica como pequenos reparos no apartamento), de serviços gerais de roupas (tinturaria, passadeira, conserto de sapatos e costura), de esportes (professores de Educação Física, personal trainer e recreacionistas), de saúde e relaxamento (fisioterapeutas e massagistas), de cuidadores de idosos e babás, de cuidados pessoais (profissionais da área de estética e beleza) e demais serviços que podem ser solicitados à própria administradora, empresas que supervisionam o dia-a-dia nos condomínios e fazem a mediação entre os condôminos e os diversos serviços externos.

Destaca-se que tais atributos adicionados aos edifícios reforçam a segregação sócioespacial, ou a autosegregação. Ao oferecer no edifício vários serviços que poderiam ser utilizados pelos moradores no bairro onde moram ou em outras áreas da cidade, estes se “enclausuram” no mesmo edifício onde residem. Característica esta anteriormente presente de forma mais evidente nos condomínios fechados horizontais. A autosegregação, definida por Roberto Lobato Corrêa (2005) é entendida como “segregação da classe dominante”. Durante a pesquisa na sessão dos classificados dos jornais pôde-se perceber que o discurso de localização privilegiada, da vista panorâmica, de segurança e de proximidade de áreas verdes transformou-se em um clichê há muito tempo utilizado pelas construtoras e imobiliárias nos anúncios de vendas de apartamentos em condomínios fechados, mas também apresenta o espaço que se faz cada vez mais valorizado devido à separação do ambiente que lhe é externo.

O aumento dos números dos condomínios-clubes potencializou o efeito dos espaços que se fecham em si mesmos, ratificando a auto segregação do espaço privado em relação ao espaço público, promovida pela difusão explícita de um estilo de vida que traz como uma vantagem a moradia em um espaço autossuficiente. A concepção de condomínio-clubes é a de que seus moradores mantenham-se entretidos, servidos, acomodados e distantes do espaço público, podendo viver sem sair à rua, ou, saindo o mínimo possível, manifestando, também, o desejo de se fazer distinto sócioespacialmente. Assim, poucos foram os anúncios que ainda trouxeram a planta-baixa em seus espaços publicitários, pois o foco atual do marketing já não

imobiliários. O capitalismo vence a lógica, que deixa de ser óbvia em detrimento da valorização da mercadoria. ”

Desta forma, a tipologia de apartamentos compactos é uma tendência recente e está em crescimento na cidade de João Pessoa, onde estão sendo construídos espaços como lofts, estúdios, kitchenette ou apartamentos de até dois quartos, nos quais excluem o espaço da área de serviço e da DCE substituída por lavanderias coletivas e pela prestação de serviço doméstico por diaristas ou *home-service*. A ascensão dessa tipologia indica ser resultado de dois fatores: o primeiro é resultado dos altos custos do preço fundiário, da especulação imobiliária, e dos próprios custos referentes à construção do empreendimento, que por sua vez estimulou a redução das despesas com obras ao aproveitar ao máximo os espaços disponíveis por meio da integração e compartilhamento dos ambientes e da redução de todos os cômodos, principalmente na cozinha e no banheiro, e o segundo é resultado de uma demanda do novo perfil de cliente/morador que almeja unidades habitacionais compactas, relacionadas aos novos modos de morar contemporâneo que fazem uso das novas tecnologias dos aparelhos domésticos, da funcionalidade dos móveis planejados, da facilidade de limpeza em um espaço compacto, do racionalismo e minimalismo, do custo mais econômico na divisão da mensalidade do condomínio-clubes, e ainda, das novas configurações familiares: solteiros, divorciados, idosos e seus cuidadores, famílias compostas por até três pessoas e sem empregada doméstica. Segundo entrevista concedida por um diretor de uma construtora na cidade de João Pessoa, parte da procura por essa tipologia também pode ser atribuída pelas “mudanças em função dos reflexos da PEC das Domésticas. Muitas famílias não querem mais ter uma empregada doméstica em casa para dormir. Com isso, muita gente não vai precisar de mais um cômodo de dependência de empregadas, o que torna os imóveis mais compactos” (CONSTRUTORA, 2015). A justificativa dada pelo empreendedor atribui ao fato do trabalho doméstico passar a ser normatizado pelas leis trabalhistas ser este o responsável pela eliminação do conhecido “quarto de empregada”. É importante assinalar que a permanência do cômodo para o(a) empregado(a) doméstica na habitação brasileira é uma herança da relação casa grande e senzala e da secular exploração deste tipo de trabalho.

3) O “boom imobiliário”, o processo de verticalização, a especulação imobiliária e a legitimação de um processo de expansão na direção sul reconfiguram o processo de ocupação do solo urbano nos bairros litorâneos destinados às rendas mais altas, ou seja, nas áreas onde se concentram as novas DCEs nas habitações multifamiliares do século XXI. Vale informar que a expansão e a verticalização na cidade de João Pessoa seguiu o sentido oeste - leste, havendo

uma valorização na orla, como na maioria das cidades litorâneas, sem o objetivo inicial de adensamento, mas pelo simbolismo do status, da modernidade, da proximidade das áreas de amenidades, o mar. O denominado “boom imobiliário” identificado na cidade de João Pessoa resulta da política econômica dos últimos anos. De acordo com Fernandes (2013) um dos fatores que colaboraram com o crescimento do setor da construção civil no Brasil foi a estabilização econômica que permitiu a abertura de crédito imobiliário nos bancos públicos e privados promovida pelo governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC), em adição da alteração na política de financiamento que se deu após 2003 com o governo de Luiz Inácio Lula da Silva (Lula), que impulsionou mais ainda o mercado imobiliário, possibilitando uma atuação de maneira ainda mais efetiva junto ao mercado da construção e fornecendo uma maior credibilidade para o construtor, que passou a concluir suas obras em prazos mais curtos, mas também, beneficiou o consumidor que passou a ter uma maior facilidade de parcelamento para adquirir imóveis de valores superiores.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O cenário brasileiro do impulso no setor da construção também atingiu a cidade de João Pessoa. Deste processo tem-se como resultado mais latente o aumento exorbitante do preço médio do metro quadrado e do volume de procura por imóveis. Conseqüentemente, teve-se o crescimento do preço do metro quadrado de mais de 263,30% entre 2005 e 2010 na orla marítima, visto que a cotação de janeiro de 2005 custava em média R\$ 1.477, enquanto em junho de 2011 o preço médio registrado foi de R\$ 3.889, segundo os dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil em João Pessoa, Sinduscon-JP (OLIVEIRA, 2016).

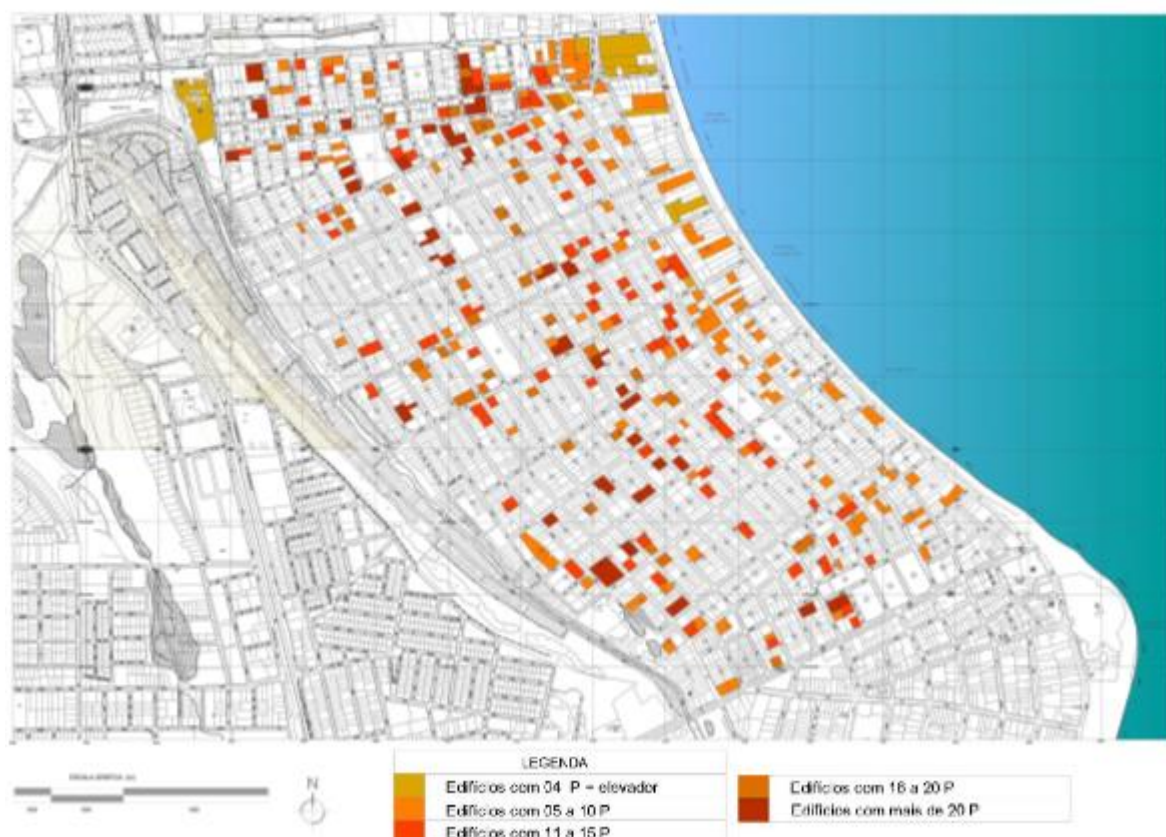
O “boom imobiliário” resultou na efetiva verticalização de várias áreas da cidade, principalmente com edifícios residenciais - habitação multifamiliar. Tal resultado por ser verificado ao comparar com os dados dos censos demográficos dos anos de 2000 e 2010 (mapa 1), no qual se pode verificar a concentração de edifícios residenciais verticais nos bairros litorâneos no sentido norte - Tambaú, Manaíra, Jardim Oceania e Aeroclub - , voltados para camadas de média e alta renda, e no sentido sul, no Bairro Jardim Cidade Universitária onde residem muitos estudantes devido à proximidade com a Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e o Centro Universitário de João Pessoa (UNIPÊ), portanto com um perfil socioeconômico de renda média-baixa e média. Este é predominantemente formado por habitações multifamiliares com espaços compactos de 2 ou 3 quartos.



Bairro	Censo 2000	Censo 2010 (>)	Números percentuais
1. Manaíra	2.459	6.109	248,43 %
2. Jardim Cidade Universitária	1.684	4.806	285,39 %
3. Jardim Oceania	1.869	4.099	219,31 %
4. Tambaú	1.185	2.937	247,84 %
5. Aeroclubes	950	2.785	293,15 %

Mapa 1 e Tabela 1: Bairros com o maior número de unidades de domicílios particulares permanentes na tipologia de apartamentos em João Pessoa nos censos de 2000 e 2010
Fonte: IBGE - Censo Demográfico de 2000 e 2010; Wikipédia (mapa da cidade de João Pessoa). Editado pelo autor.

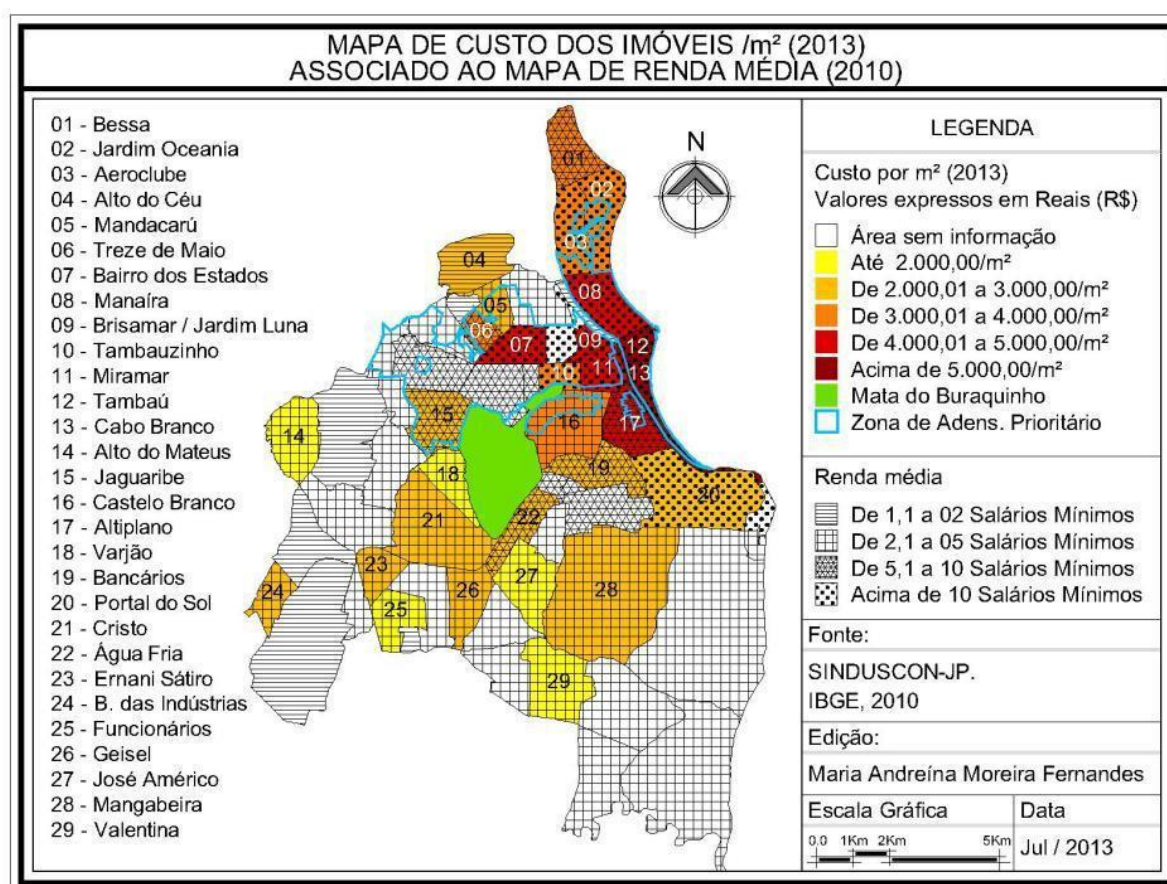
Os dados da Tabela 1, mostram que até o censo demográfico de 2010, o Bairro de Manaíra destacava-se por ser o mais verticalizado da cidade de João Pessoa. Essa característica está registrada nos dados da tabela 1 e de forma mais detalhada no resultado do levantamento realizado por Nóbrega (2011) e representado no mapa 2, e ainda, pelo número de anúncios de lançamentos imobiliários identificados na pesquisa.



Mapa 2: Mapa de verticalização no bairro de Manaíra em 2010
Fonte: Nóbrega, 2011, p. 101. Editado pelo autor.

A explicação para a concentração da verticalização no Bairro de Manaíra pode ser atribuída à acumulação do capital e às ações do Estado, responsáveis pela transformação sócioespacial e valor fundiário, mas principalmente, à proximidade dos equipamentos

comerciais e de serviços, aos shopping centers, às praças, ao mar e ao próprio conjunto de edifícios de alto gabarito, em que predomina a tipologia de habitações com 05 a 10 pavimentos. Assim, através do mapa 3, visualiza-se que os índices de verticalização, em adição do censo demográfico 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do valor fundiário, referentes a meados de 2013 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (Sinduscon-JP) e da concentração da população de renda mais elevada, se integram e sobrepõem.



Mapa 3: Mapa do custo médio dos imóveis por metro quadrado no primeiro semestre de 2013 em João Pessoa associado ao Mapa de renda média da população residente em João Pessoa, 2010

Fonte: Fernandes, 2013, p. 160.

O Mapa 3 mostra que nos bairros localizados no eixo da Avenida Epitácio Pessoa - Bairro dos Estados, Tambauzinho, Brisamar e Miramar - apresentaram valores imobiliários altos ou médio-altos e níveis e renda alta ou médio-altas, enquanto os bairros litorâneos - Cabo Branco, Tambaú, Manaíra, Jardim Oceania e Bessa -, com estratos mais elevados (renda média e preço do metro quadrado) permaneceram apresentando constante crescimento no preço do metro quadrado comercializado, detendo localização privilegiada e infraestrutura. Na busca de atualizar os dados e verificar o processo de verticalização nas duas primeiras décadas do século

XXI, realizou-se uma atualização do mapa e a tabela 1, trazendo para o Mapa 4 e Tabela 2 os dados referentes aos cinco bairros de maior preço do metro quadrado no ano de 2015.



Bairro	R\$/M ² em janeiro	R\$/M ² em dezembro (>)	Porcentagem
1. Tambaú	6.618,96	8.552,92	129,21 %
2. Cabo Branco	4.576,26	7.519,66	164,31 %
3. Altiplano	5.243,51	5.819,89	110,99 %
4. Manaíra	4.980,38	5.567,17	111,78 %
5. Brisamar	3.914,93	5.285,76	135,01 %

Mapa 4 e Tabela 2: Bairros com preço mais alto por m² em João Pessoa, de lançamentos imobiliários em 2015
Fonte: Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (Sinduscon-JP) e Wikipédia (mapa da cidade de João Pessoa). Editado pelo autor.

Dos 5 bairros com preço mais alto por metro quadrado em João Pessoa no ano de 2015, três deles localizam-se na faixa litorânea, com destaque para o Bairro Tambaú que apresentou o preço mais elevado, enquanto a expansão no setor norte da cidade já não mais se apresenta como sendo a de mais alto preço. Cabe destacar o Bairro Altiplano, próximo do Bairro Cabo Branco, que compõe o processo de expansão do setor sul e que apresenta uma forte verticalização habitacional e adensamento, com perfil voltado para elite e para classe média em ascensão. O processo de ocupação e posterior verticalização deste bairro foi estudado por Andreína Fernandes. Fernandes explica que a efetiva ocupação do bairro ocorreu por meio da

[...] publicação do Decreto Municipal N° 5844 em 2007, que permitiu o adensamento e consequente verticalização no interior de um perímetro demarcado pela Prefeitura. Um dos facilitadores para este processo foi a estrutura fundiária instalada outrora, conferindo dimensões diferenciadas aos lotes inseridos nesta delimitação. O parcelamento que anteriormente gerou o congelamento do Altiplano, hoje lhe é benéfico, uma vez que se constata a presença de grandes terrenos, que aliados ao aumento nos índices de ocupação e aproveitamento, tornam-se propícios à verticalização. Deste modo, aquilo que num primeiro momento representava um obstáculo à ocupação, numa etapa posterior, ou melhor, num momento oportuno, torna-se condição e possibilidade para a verticalização (FERNANDES, 2013, p. 148-149).

Após a permissão legal para construção de edifícios de alto gabarito nesse bairro, iniciou-se uma competição imobiliária para aquisição dos melhores terrenos dentro da área delimitada pela Prefeitura. Os lotes, compostos em sua maioria por grandes extensões favoreceram a produção de empreendimentos diferenciados, isto é, com grande área disponível para construção de “mansões verticais”. Neste bairro localiza-se a grande parte dos principais condomínios-clubes da cidade, visto a predominância na tipologia que possui acima de 4 dormitórios, isto é, o tipo do perfil de habitação de luxo.

Ainda referente ao Bairro Altiplano, tem-se que desde 2007 foram realizados investimentos de forma parcelada que visavam a obtenção de lucros planejados. O referido

bairro ainda não possui uma estrutura de apoio de infraestrutura e de equipamentos urbanos com comércio e serviços condizentes com os padrões da nova demanda populacional e dos empreendimentos produzidos, além da indicação de agravamentos futuros de adensamento e de mobilidade urbana que serão gerados quando todas as unidades estiverem efetivamente ocupadas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Deste modo, pode-se reafirmar que a opção por verticalizar se constituiu como um símbolo de prestígio e de transitoriedade, atribuído ao discurso de venda de boa localização, infraestrutura adequada, sensação de segurança, economia e comodidade do morar aliada à oferta de áreas coletivas de lazer e entretenimento, com possibilidade de vinculação de comércio e de prestação de serviços difundidos às novas formas do habitar contemporâneo dos extratos sociais de média e alta renda. Percebe-se que o bairro do Altiplano está se configurando como um dos bairros mais verticalizados e concentradores da população de alta renda na cidade de João Pessoa, com grande possibilidade de suas unidades habitacionais, embora, a condição da infraestrutura do bairro ainda precise ser desenvolvida para suprir a demanda dessa área.

Pelo exposto, é notória a mudança no padrão de verticalização na cidade de João Pessoa, tanto no que se refere à área de maior incidência, quanto à tipologia do edifício. Pois, mesmo que o Bairro Manaíra ainda apresente crescimento do número de construções verticais, o maior crescimento se dá no Bairro Altiplano. Além disso, o padrão habitacional neste último é mais elevado e mais exigente condizente com a “nova” modalidade de edifício residencial, o “condomínio clube”.

REFERÊNCIAS

BRANDÃO, Douglas Queiroz. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos**: uma análise do produto imobiliário brasileiro. Tese de doutorado. Florianópolis, Universidade Federal de Santa Catarina, 2002.

CHAVES, Carolina Marques. Construindo uma cidade moderna: entre a casa e o edifício de apartamentos. In: MOURA FILHA, Maria Berthilde; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan (orgs.). **Entre o rio e o mar**: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa. João Pessoa, Editora Universitária da UFPB, 2016.

CONSTRUTORA Massai. **Home service é tendência para público solteiro ou pequenas famílias.** João Pessoa, 04 ago. 2015. <<http://www.massai.com.br/novo/home-service-e-tendencia-para-publico-solteiro-ou-pequenas-familias/>>.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ática, 2005.

FERNANDES, Maria Andréina Moreira. **A (re)produção do espaço urbano no Bairro Altiplano, João Pessoa-PB:** estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade. Orientadora Doralice Sátyro Maia. Dissertação. João Pessoa, Universidade Federal da Paraíba, 2013.

NÓBREGA, Flávia Dantas da. **O processo de verticalização e a (re)produção da cidade: um estudo do bairro de Manaíra em João Pessoa, Paraíba.** Dissertação. João Pessoa, Universidade Federal da Paraíba, 2011.

OLIVEIRA, Jhonathan. Valor do metro quadrado em João Pessoa sobe 154% em seis anos: na contramão nacional, capital paraibana vive boom no mercado imobiliário, na orla, metro quadrado custa quase R\$ 4 mil. In: **G1 Paraíba.** João Pessoa, 28 ago. 2011.

<<http://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2011/08/valor-do-metro-quadrado-em-joao-pessoa-sobe-154-em-seis-anos.html>>. Acesso em: 20 jul. 2016.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades:** insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo, Editora Unesp, 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intraurbano no Brasil.** São Paulo, Studio Nobel, 2001.