



**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
CURSO DE LICENCIATURA PLENA EM GEOGRAFIA
CAMPUS III - OSMAR DE AQUINO**

Linha de Pesquisa

Transformações Econômicas e Processo de urbanização

**LOTEAMENTOS E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO SOBRE
O MUNICÍPIO DE BANANEIRAS/PB**

MARIA TAIZE GOMES DA SILVA

GUARABIRA-PB

2012

**LOTEAMENTO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO SOBRE O
MUNICÍPIO DE BANANEIRAS/PB**

Linha de pesquisa: Transformações Econômicas e Processo de
Urbanização

MARIA TAIZE GOMES DA SILVA

**LOTEAMENTO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO SOBRE O
MUNICÍPIO DE BANANEIRAS/PB**

Monografia apresentada à Coordenação do Curso de Geografia, pela acadêmica Maria Taize Gomes da Silva, enquanto requisito parcial para a obtenção do título de LICENCIADA EM GEOGRAFIA, sob a orientação do professor doutor Francisco Fábio Dantas da Costa.

GUARABIRA/PB

2012

**FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA SETORIAL
DE GUARABIRA/UEPB**

S586l

Silva, Maria Taize Gomes da

Loteamentos e especulação imobiliária: estudo sobre o município de Bananeiras – PB /Maria Taize Gomes da Silva. – Guarabira: UEPB, 2012.

33. Il.: Color.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Universidade Estadual da Paraíba.

“Orientação Prof. Dr. Francisco Fábio Dantas da Costa”.

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1. Urbanização | 2. Loteamento |
| 3. Especulação Imobiliária | I. Título. |

22.ed. CDD 711

MARIA TAIZE GOMES DA SILVA

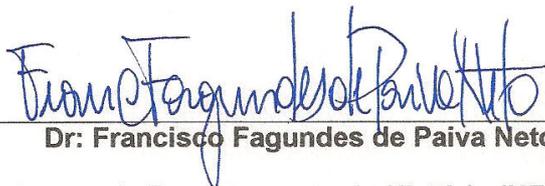
LOTEAMENTO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO
SOBRE O MUNICÍPIO DE BANANEIRAS/PB

Comissão Examinadora



Dr: Francisco Fábio Dantas da Costa

Professor do Departamento de Geografia (UEPB) _ Orientador



Dr: Francisco Fagundes de Paiva Neto

Professor do Departamento de História (UEPB) _ Examinador



Ms: Péricles Alves Batista

Professor do Departamento de Geografia (UEPB) _ Examinador

Aprovada em: 03/Julho/2012

Guarabira-PB

Julho/2012

Á CARLOS, meu companheiro, esposo e amigo de todas as horas, pela sua paciência e ajuda em todos os momentos. Pelo seu carinho e força de vontade para me ajudar nessa trajetória. Por todos os momentos de alegria que me proporciona.

Aos meus pais, GLÓRIA e JOSÈ, por terem confiado em mim. Aos meus irmãos, TATIANA, TUANE e THIAGO, pela segurança que me passaram. Ao meu tio JOÃO pela força e ajuda nessa caminhada.

As minhas cunhadas, MARIA DAS DORES e LUZIA, que não recusaram ajuda sempre que precisei. A minha sogra CREUZA, que sempre me ajudou muito.

DEDICO

AGRADECIMENTOS

A Deus pelo dom da vida, por ter me dado forças diante dos obstáculos que surgiram, por me iluminar todos os dias nessa caminhada.

Aos meus pais (Maria da Glória e José), que me incentivaram a ir até o fim, nunca desistir dos meus sonhos. Ao meu esposo (Carlos), por ter ficado do meu lado em todos os momentos e por ter me ajudado sempre sem medir esforços. Aos meus irmãos (Tatiana, Tuane e Thiago), por acreditarem em mim.

Ao meu tio (João), por ter me ajudado muito durante este meu percurso, sem a ajuda dele eu não teria chegado até aqui. A minhas cunhadas (Maria das Dores e Luzia), que estiveram do meu lado e me ajudaram sempre que precisei, elas não mediram esforços para me ajudar. A minha sogra (Creuza), que sempre me incentivou e me apoiou a concluir esse trabalho.

Aos meus professores do Fundamental, do Médio e principalmente da Graduação, especialmente ao professor Dr: Francisco Fábio Dantas da Costa, que teve muita paciência e dedicação comigo todo esse tempo. Aos professores da banca examinadora (Ms: Péricles Alves Batista) e (Ms: Francisco Fagundes de Paiva Neto) por terem aceitado o convite de avaliar este trabalho.

As minhas amigas (Isabel, Josédna, Daionara, Aline e Elizabete), que acreditaram em mim incondicionalmente e por me apoiarem nas minhas decisões, e por muitas vezes me ajudarem a superar momentos difíceis.

“Leve na sua memória para o resto de sua vida, as coisas boas que surgiram no meio das dificuldades. Elas serão uma prova de sua capacidade em vencer as provas e lhe darão confiança na presença divina, que nos auxilia em qualquer situação, em qualquer tempo, diante de qualquer obstáculo”.

Chico Xavier

LOTEAMENTO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO SOBRE O MUNICÍPIO DE BANANEIRAS-PB

Linha de Pesquisa: Transformações econômicas e processo de urbanização

Autora: Maria Taize Gomes da Silva

Orientador: Prof. Dr: Francisco Fábio Dantas da Costa

Banca Examinadora: Prof. Dr: Francisco Fagundes de Paiva Neto

Prof. Ms: Péricles Alves Batista

RESUMO

O presente trabalho pretende analisar as transformações ocorridas no espaço municipal de Bananeiras/PB, a partir da especulação imobiliária e dos demonstrando a importância destes loteamentos para o crescimento do mesmo. Para a concretização dessa pesquisa, o estudo utilizou como procedimentos metodológicos: a pesquisa bibliográfica e documental, o levantamento de dados secundários e a pesquisa de campo. A monografia está estruturada em três capítulos além da introdução e das considerações finais. O primeiro mostra as formas de ocupação e uso da Terra e como o homem tem influência sobre o meio ambiente terrestre, mostra também as implicações que a Urbanização causa sobre o ambiente urbano. O segundo aborda a caracterização geográfica da área de estudo bem como a situação, localização e aspectos socioeconômicos. O terceiro descreve os resultados e as discussões obtidas em campo, bem como entrevistas com moradores, com corretores imobiliários e com órgão público como a prefeitura. Nas considerações finais faz-se uma reflexão sobre os condomínios fechados do município com base no estudo realizado.

Palavras- chaves: Loteamento. Especulação Imobiliária. Urbanização.

LOTEAMENTO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO SOBRE O MUNICÍPIO DE BANANEIRAS-PB

Linha de Pesquisa: Transformações econômicas e processo de urbanização

Autora: Maria Taize Gomes da Silva

Orientador: Prof. Dr: Francisco Fábio Dantas da Costa

Banca Examinadora: Prof. Dr: Francisco Fagundes de Paiva Neto

Prof. Ms: Péricles Alves Batista

ABSTRACT

This work analyzes the changes in the municipal area of Banana / PB, based on speculation and demonstrating the importance of these settlements for growth of the same. To achieve this research, the study used as instruments: a bibliographical and documentary research, secondary data collection and field research. The monograph is structured in three chapters besides the introduction and closing remarks. The first shows the forms of occupation and use of the earth and how man has influence on the terrestrial environment, it also shows the implications of the urbanization issue on the urban environment. The second deals with the characterization of the geographic study area and the situation, location and socioeconomic aspects. The third describes the results and discussions obtained in the field, as well as interviews with residents, realtors and the public agency as the city. As conclusion it is a reflection on the gated communities of the municipality

Keywords: Allotment. Real Estate Speculation. Urbanization.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
REVISÃO DE LITERATURA.....	12
1- AS FORMAS DE OCUPAÇÃO E USO DA TERRA.....	12
1.1 O homem e suas ações sobre o meio ambiente terrestre.....	12
1.2 O processo de urbanização e suas implicações sobre o meio ambiente urbano.....	13
1.3 Os agentes produtores de espaço.....	15
1.4 Loteamento e especulação imobiliária.....	16
2 – CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA ÁREA DE ESTUDO	18
2.1- Situação e localização.....	18
2.2- Pequena retrospectiva da área.....	18
2.3-Aspectos socioeconômicos.....	20
3- MATERIAIS E MÉTODOS.....	22
3.1 Materiais e Métodos.....	22
4- RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	23
5- CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	30
REFERENCIAS.....	31

1. INTRODUÇÃO

A urbanização nos países subdesenvolvidos é diferente da urbanização em países desenvolvidos, pois, nessas nações desenvolvidas as dificuldades que ocorreram foram resolvidas ao longo dos três séculos de história. No Brasil que é um país subdesenvolvido, adjunto ao processo de industrialização tardia, foi somente na metade do século XX, que a urbanização adveio num ritmo bem acelerado (CARTAXO, 2005).

Segundo Castells, em seu livro *A questão urbana* ele diz que:

“O processo de urbanização resulta fundamentalmente da transferência do meio rural (campo) para o meio urbano (cidade). Por se tratar de um processo costuma-se conceituar urbanização como sendo o aumento da população urbana num ritmo mais rápido que o da população rural. No entanto, este processo não se detém apenas a este conceito (Castells, 1983). O autor citado assinala a urbanização em dois níveis: “1- propagação de pontos de concentração; 2- aumento de tamanho de cada um destes pontos.” Desta forma, o processo de urbanização caracteriza-se pelo aumento do número de cidades e a expansão de áreas ocupadas por elas”.

Apesar do processo de urbanização ter distintivas comuns, ele se apresenta de maneira diversificada, ou seja, ele se desenvolve de acordo com cada grupo de países, especialmente sob o aspecto demográfico. Segundo IBID, apud Santos (1982) “Os processos de evolução urbana foram muito diferentes nos países industrializados e nos países subdesenvolvidos”.

Hoje em dia a taxa de urbanização do Brasil é de 81,2% (IBGE, 2000), classificada pelo processo de metropolização. No entanto percebe-se que a urbanização brasileira decorre de um desenvolvimento tardio, característico do capitalismo submisso, em que as incoerências ocorrem de modo evidente onde o acúmulo de riqueza caminha junto com a miséria (CARLOS, 2003).

O aumento da população urbana brasileira decorreu do acelerado processo de industrialização e também do crescimento demográfico, com o desenvolvimento forte logo após a década de 70. Sendo assim, a demanda por terra urbanizada aumentou muito, favorecendo a especulação (CALLAI 1993; DA COSTA & CINTRA, 1999).

“A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os as suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias atrativas e, também, uns e outros, mais valorizados” (CARTAXO, 2005)

Desta forma a referida pesquisa pretende verificar a importância econômica e social da expansão dos loteamentos e condomínios na cidade de Bananeiras, pois a partir deles surgem várias oportunidades de emprego para a população.

Na cidade em questão, a ocupação imobiliária toma, de certa forma, o lugar dos agricultores que precisam do terreno para plantar seu alimento, para cuidar de sua família, desta forma sobreviver. Eles têm que vender suas casas e morar na cidade pagando aluguel. Hoje o ambiente foi tirado pelos especuladores que constroem seus chalés e condomínios na região rural, sem se preocupar com os moradores que residiam no local e que tiveram de sair para dar lugar aos especuladores.

O processo acelerado de urbanização em Bananeiras se deu pelo que Santos (1994), chama de especulação imobiliária, impulsionando a valorização dos sítios urbanos e centrando investimentos atrativos em suas diferentes funcionalidades.

REVISÃO DE LITERATURA

1- AS FORMAS DE OCUPAÇÃO E USO DA TERRA

1.1 O homem e suas ações sobre o meio ambiente terrestre

Ao analisar o livro *A Cidade*, de Ana Fani Alessandri Carlos, percebe-se que os homens estabelecem íntima relação com a natureza, modificando as paisagens de acordo com as suas necessidades. Nesse processo, torna-se prudente considerar o uso de técnicas e instrumentos capazes de imprimir profundas marcas na superfície da terra (CARLOS, 2007).

De acordo com a autora, ao voltar no tempo verifica-se que a relação entre espaço e sociedade é diferente de uma época para outra. O ser humano ao recuar na história percebe quão dependente se tornou das condições naturais, mas isso não implica dizer que não fosse capaz de produzir um espaço peculiar ao seu estágio de desenvolvimento (CARLOS, 2007).

Ainda segundo ela, o homem residia no planeta tirando dele apenas o suficiente para sobreviver. O indivíduo dependia muito do meio circundante, por isso agia de maneira passiva. Foi a partir desta relação, de simples coletor, que o homem começou a transformar uma relação na qual inicialmente era passiva e passou a agir de maneira ativa diante da natureza.

Em seu livro, *Técnica, Espaço, Tempo - Globalização e Meio Técnico-Científico-Informacional*, Santos afirma que:

“No começo dos tempos históricos, cada grupo humano construía seu espaço de vida com as técnicas que inventava para tirar do seu pedaço de natureza os elementos indispensáveis à sua própria sobrevivência. Organizando a produção, organizava a vida social e organizava o espaço, na medida de suas próprias forças, necessidades e desejos. A cada constelação de recursos correspondia um modelo particular. Pouco a pouco esse esquema se foi desfazendo: as necessidades de comércio entre coletividades introduziam nexos novos e também desejos e necessidades e a organização da sociedade e o espaço tinha de se fazer segundo parâmetros estranhos às necessidades íntimas ao grupo” (SANTOS, 1994, p. 5).

Ainda acordo com Santos (2007), foi desta forma que o homem criou os primeiros procedimentos formulados entre o seu contato reservado com a natureza. Ao estudar a evolução do homem, o autor em questão lembrou ainda que o sistema capitalista motivou o aperfeiçoamento dos meios de produção e intensificou a exploração dos diversos territórios, aprofundando as desigualdades sociais, segregando os seus habitantes e afastando-os definitivamente o controle dos territórios.

Novamente Santos afirma que:

“O espaço reproduz a totalidade social na medida em que essas transformações são determinadas por necessidades sociais, econômicas e políticas. Assim, o espaço reproduz-se, ele mesmo, no interior da totalidade, quando evolui em função do modo de produção e de seus momentos sucessivos. Mas o espaço influencia também a evolução de outras estruturas e, por isso, torna-se um componente fundamental da totalidade social e de seus movimentos” (SANTOS, 1972, p. 16).

Percebe-se, então, que o espaço está sendo modificado a partir das necessidades que o homem está sentindo, desta forma ele vai se reproduzindo no decorrer de suas próprias necessidades. Assim, ele passa a ser essencial em seu contexto social.

1.2 O processo de urbanização e suas implicações sobre o ambiente urbano

De acordo com o *Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa*, urbanização é “o ato ou efeito de embelezar uma cidade”, logo a existência de diversos fatores que condicionam este processo faz desta definição um instrumento inadequado para a utilização de seu conceito (FERREIRA, 2000).

De acordo com o Dicionário de Urbanismo, urbanização é “o crescimento da população urbana em relação a população rural. Transferência do gênero de vida urbano para o campo, pelos meios de comunicação (FERRARI, 2004).

O processo de urbanização decorre da necessidade de assimilação para os diversos usos, como o comércio, a indústria, entre outros. O ser humano está totalmente ligado à questão da produção da habitação que decorre numa distinção

de processos restritos de apropriação do espaço. Nesse sentido, ele está cada vez mais modificando a paisagem ao seu redor, sem se preocupar com as implicações que acontecem no ambiente urbano (RODRIGUES, 2003).

Segundo Lopes (2006), com a urbanização aumentam os fluxos de mercadorias, de pessoas, de capitais e de informações, tanto no espaço de uma cidade como entre diversas cidades. Portanto, estruturam-se redes de transporte e comunicação, cuja qualidade varia de um país para outro conforme o nível de desenvolvimento socioeconômico. O processo de urbanização pode ser encarado como uma forma particular ou padronizada do processo social, e se desenvolveu num meio espacial estruturado, criado pelo homem, por isso, a cidade pode ser observada como um ambiente tangível construído, ou seja, um ambiente que é um produto social.

De acordo com Rodrigues (2003), o processo de urbanização causou grandes mudanças na história das cidades, devido à expansão horizontal da mesma, baseada no aumento do perímetro urbano, na autoconstrução, que é uma forma a qual a classe trabalhadora tem que resolver sua dificuldade de moradia, comprando um lote em áreas periféricas, devido ao baixo custo do salário. Baseada também nos enormes vazios urbanos e no estímulo à indústria de construção.

Sposito, em seu livro *Capitalismo e Urbanização*, afirma que:

“O desenvolvimento do modo de produção capitalista já tornara a terra também uma mercadoria, o que significava que o acesso a uma parcela do espaço destas cidades estava mediado, pela compra ou aluguel de terrenos, com construções ou não. Como consequência disto, houve um adensamento habitacional muito grande. O crescimento das cidades tornou centro a área antes compreendida por todo o núcleo urbano, formando-se ao seu redor uma faixa nova, considerada a *periferia*” (SPOSITO, 1995, p. 55-56).

Nas periferias é possível observar inúmeros problemas dentre os quais a autora acima mencionada destaca:

“A falta de coleta de lixo, de rede de água e esgoto, as ruas estreitas para a circulação, a poluição de toda ordem, moradias apertadas, falta de espaço para o lazer, enfim, insalubridade e feiúra eram problemas urbanos, na medida em que se manifestavam de forma acentuada nas cidades, palco de transformações econômicas, sociais e políticas” (SPOSITO, 1995, p. 58).

1.3 Os agentes produtores de espaço

O espaço geográfico resulta de uma série de atividades de gerações que têm agido através do trabalho acumulado ao longo do tempo. Desta forma, transformando-o, modificando-o e, sobretudo, tornando-o um produto diferenciado do meio natural. Sendo assim, o espaço geográfico é um produto histórico do estado e da sociedade. A relação estabelecida com a sociedade se expõe de forma diversificada sobre os diferentes graus de desenvolvimento. O ser humano criou o espaço, portanto, a sua produção coincide com o modo que os homens determinam sua essência (CARLOS, 2007).

De acordo com a autora supracitada, ao se pensar no processo de produção do espaço na perspectiva de variação, submerge a análise das desigualdades sociais que colocam em contratempo as formas de assimilação propagadas no parcelamento do solo urbano e nas formas de uso. Até então, o ser humano está na obrigação de sujeito, ele está no centro da discussão do espaço. O homem é quem produz o espaço, sendo assim, o espaço é produzido a partir da contradição entre a apropriação particular e seu processo de apropriação realizado pela população (CARLOS, 2007).

O Estado figura entre os diversos agentes produtores do espaço urbano e está presente na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de uso coletivo que são essenciais para a vida nas cidades. No atual contexto histórico, os meios de consumo coletivos mais importantes são: energia, água, telefone, sistema viário e muitos outros. O Estado ao assumir alguns destes serviços, necessita cobrar da população diversos impostos e taxas (RODRIGUES, 2003).

De acordo Santos (2007), embora os países subdesenvolvidos tenham grandes diversidades de renda e várias decorrências espaciais, os países desenvolvidos possuem menor disparidade de renda e não têm tanta importância nem influência na acessibilidade de grandes números de empregos e bens. A capacidade que cada pessoa tem de consumir e produzir está vinculada ao nível de renda que ela possui, como é o caso dos países subdesenvolvidos onde o consumo individual é muito variado.

Milton Santos, em seu livro *Espaço e Sociedade*, afirma que:

“A localização dos homens, das atividades e das coisas no espaço explica-se tanto pelas necessidades «externas», aquelas do modo de produção «puro», quanto pelas necessidades «internas», representadas

essencialmente pela estrutura de todas as procuras e a estrutura das classes, isto é, a formação social propriamente dita o modo de produção e expressa-se pela luta e por uma interação entre o novo, que domina, e o velho. O novo procura impor-se por toda parte, porém sem poder realizar isso completamente. O velho é o modo de produção anterior, mais ou menos penetrado pelas formas sociais e pelas técnicas que correspondem ao modo de produção «atual», em plena existência, um modo de produção puro: ele não se realiza completamente em parte alguma. Daí, igualmente, a história espacial ser seletiva” (SANTOS, 1972, p. 16).

1.4 Loteamentos e especulação imobiliária

Campos Filho (2001, p. 48) define especulação imobiliária, em termos gerais, como: “Uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”. Portanto a especulação imobiliária é caracterizada pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma assimilação privada dos ganhos procedentes dessas melhorias.

Carvalho, em: A especulação imobiliária em Uberlândia-MG. O caso do loteamento mansões aeroporto afirma que:

“A ocupação de áreas centrais pelos agentes reprodutores do capital acaba por provocar a elevação do valor do solo, pela infraestrutura existente e pela proximidade dos locais de trabalho, facilitando o deslocamento. A população que não tem acesso as áreas centrais, em função do auto custo, é obrigada a afastar-se cada vez mais, à medida que a região central cresce e que as áreas de reservas não estão disponíveis para a ocupação, concentradas nas mãos de especuladores o poder se torna objeto de mais- valia nas mãos de especuladores imobiliários, que pertencem ou representam as classes dominantes” (CARVALHO, 2003).

De acordo com o autor supracitado, os enclaves fortificados estão mudando admiravelmente à maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o estilo do espaço público e das influências públicas entre as classes. Os enclaves fortificados incluem além dos loteamentos fechados, conjuntos de escritórios, Shoppings Centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos.

“Os loteamentos fechados representam produtos que expressam novas formas e práticas para antigas ações de consumo, lazer e moradia, contribuindo na sua materialização para o processo de acumulação de capital. Em termos gerais esses produtos imobiliários formam parte de uma categoria mais ampla que Caldeira (2000) chama de enclaves fortificados”

De acordo com o autor supracitado, esses enclaves particulares e fortificados desenvolvem um relacionamento que nega a abertura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um caráter moderno de espaço público aberto à livre circulação. Desta forma eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas nas cidades, que estão se tornando cada vez mais marcadas por desconfiança e restrição.

2 - CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA ÁREA DE ESTUDO

2.1 Situação e localização

A Paraíba é uma das 27 unidades federativas do Brasil. Está situada a leste da região Nordeste e tem como limites o estado do Rio Grande do Norte, ao norte, o Oceano Atlântico, a leste, Pernambuco, ao sul e o Ceará, a oeste. Ocupa uma área de 56.439 km². A capital do estado é a cidade de João Pessoa.

De acordo com o Censo do IBGE, 2010, a Paraíba possui quatro Mesorregiões, vinte e três Microrregiões e 223 municípios. Sua população é de 3.766.528 habitantes, com uma densidade demográfica de 66,70 hab/km².

Na Paraíba encontra-se o "ponto mais oriental das Américas", conhecido como a Ponta do Seixas, em João Pessoa. Devido à sua localização geográfica privilegiada (extremo oriental das Américas), a cidade de João Pessoa é conhecida turisticamente como "a cidade onde o sol nasce primeiro".

A cidade de Bananeiras está localizada na Mesorregião do Agreste Paraibano e na Microrregião do Brejo Paraibano. Sua população é de 21.851 habitantes. A área da unidade territorial é de 257, 930 Km², apresentando uma densidade demográfica de 84,72 hab./km². Os municípios limítrofes são: Borborema, Solânea, Dona Inês, Píripituba e Belém (IBGE, 2010).

2.2 Pequena retrospectiva de ocupação da área

As informações factuais apresentadas a seguir foram retiradas do IBGE (2012).

O Início da colonização das terras ocorreu na primeira metade do século XVII, a partir das sesmarias doadas a Domingos Vieira e Zacarias de Melo, que viviam em Mamanguape. A vila pertencia a jurisdição de São Miguel da Baía da Traição. Em 1822, passou à jurisdição de Areia (Paraíba). Em 1835 foi criada a freguesia de Nossa Senhora do Livramento.

A região foi primeiramente produtora de cana-de-açúcar e depois de café. Em 1852, a produção cafeeira chegou a ser a maior da Paraíba e a segunda do Nordeste. Isto tornou a cidade uma das mais ricas daquela região, riqueza esta expressa na arquitetura de seus casarões.

O padre José Antônio Maria Ibiapina passou pela região, percorrendo diversos povoados vizinhos. A primeira igreja, dedicada a Nossa Senhora do Livramento, foi concluída em 1861, após 20 anos. Sua construção foi incentivada pelo padre Ibiapina e contou com o apoio do Monsenhor Hermenegildo Herculano. A antiga capela de taipa havia desmoronado. Bananeira não tinha mais que mil habitantes. Em 1919, foi calçada a primeira rua, com pedras irregulares, também chamadas “pé de moleque” ou “imperiais”. O distrito de Bananeiras foi criado pela lei provincial número 5, de 26 de maio de 1835. Foi elevado à categoria de vila pela resolução do conselho do Governo e sede municipal de 9 de maio de 1833. Instalado em 10 de outubro de 1833.

A ferrovia foi inaugurada em 22 de setembro de 1922, após a construção do túnel da Serra da Viração, no governo de Sólon de Lucena. Por esta época, dizimou as plantações de café. O município voltou-se então para o cultivo da cana de açúcar, do fumo, do arroz e do sisal. A partir de 1953, o município, inicialmente constituído de cinco distritos (1948), o município assistiu à emancipação de três deles: Solânea, Borborema e Dona Inês. Hoje o município conta com três distritos: Roma, Tabuleiro e Maia.

2.3 Aspectos socioeconômicos

Tabela 1- Bananeiras - Evolução da população residente total e por local de domicílio

Ano	Situação do domicílio		Habitantes
1970	Total		27.469
	Urbana		4.016
	Rural		23.453
1980	Total		25.009
	Urbana		4.160
	Rural		20.849
Variação % 1970-1980	Total		-9,0
	Urbana		3,6
	Rural		-11,1
1991	Total		23.157
	Urbana		5.760
	Rural		17.397
Variação % 1980-1991	Total		-7,4
	Urbana		38,5
	Rural		-16,6
2000	Total		21.810
	Urbana		7.590
	Rural		14.220
Variação % 1991-2000	Total		-5,8
	Urbana		7,9
	Rural		-18,3
2010	Total		21.854
	Urbana		8.667
	Rural		13.187
Variação % 2000-2010	Total		0,2
	Urbana		14,2
	Rural		-7,3

FONTE: IBGE – Censos demográficos de: 1970, 1980, 1991 e 2010 apud SILVA (2011).

Com base nesta tabela, é possível constatar que entre os anos 70 e 80, a população total do município era bastante numerosa, e a população rural nessas duas décadas era superior à urbana. Com o passar do tempo, a população total foi

diminuindo. Dos anos 1970 para os anos 2010, esse número diminuiu significativamente, de 27.469 para 21.854 habitantes. Essa diminuição também foi significativa com relação à população rural, que antes prevalecia muito sobre a urbana e hoje a população urbana está aumentando expressivamente.

3. OBJETIVOS

GERAL:

Analisar as transformações ocorridas no espaço municipal de Bananeiras/PB, a partir da especulação imobiliária demonstrando a importância destes loteamentos para o crescimento do mesmo.

ESPECÍFICOS:

- Fazer uma caracterização geográfica do município de Bananeiras/PB;
- Compreender os motivos que tem levados as pessoas a investirem no mercado imobiliário local;
- Identificar as áreas que estão sendo destinados para a expansão dos loteamentos;
- Observar se a expansão ao mercado imobiliário está contribuindo para a geração de emprego;
- Compreender qual o papel do poder público nesse processo.

3.1 Materiais e Métodos

Para a concretização desta pesquisa foram feitos os seguintes procedimentos: organização, leitura e fichamento do material bibliográfico específico; levantamento, tabulação e análise de dados estatísticos; elaboração de roteiros de entrevistas; trabalhos de campo, oportunidade em que foram realizadas as entrevistas, bem como a cobertura fotográfica.

4 - RESULTADOS E DISCUSSÕES

A partir desse capítulo serão abordados os resultados e as discussões, que foram alcançadas por meio da pesquisa de campo realizada com alguns corretores imobiliários, Com órgãos públicos do município de Bananeiras - PB, e também com moradores vizinhos aos loteamentos e condomínios do mesmo. Ao observar essa tabela verifica-se que o mercado de Terras em Bananeiras segundo informações da secretaria de tributos, apresenta as seguintes áreas:

Relação dos loteamentos encontrados em Bananeiras

Nome: Loteamento Verdes Campos
Proprietário: L&M Construções e Incorporações (Mestre Mário)
Data: 02/12/2009
Local: Lado direito da PB que liga Bananeiras a Dona Inês Sítio Vila Nova (Chã do Lindolfo)
Total: 128 lotes
Área: 48.000,00 m ²
Situação: Concluído
Nome: Parque dos Chalés
Proprietário: Erinaldo Luciano dos Santos
Data: 30/05/2009
Local: Lado esquerdo da PB que liga Bananeiras a Dona Inês (Chã do Lindolfo)
Total: 31 lotes
Área: 50.913,07m ²
Situação: Concluído
Nome: Loteamento Villágio Novitá
Proprietário: G. Cirne Construtora LT
Data: 31/03/2011
Local: Chã do Rildo, Chã do cemitério e Vila Nova
Total: 119 lotes
Área: 46.359,55m ²
Situação: Concluído
Nome: Loteamento Jardins de Bananeiras
Proprietário: Lotear- Construções e Empreendimentos LTDA
Data: 06/07/2011
Local: Sítio Forma (Área Urbana)
Total: 129 lotes
Área: 80.810,00m ²
Situação: Concluído
Nome: Loteamento Monte Carmelo
Proprietário: Clovis Anselmo da Silva
Data: 21/12/2011
Local: Rua Sagrado Coração de Jesus- Bairro Divina Graça
Total: 109 lotes
Área: 42.162,79m ²
Situação: Concluído

Fonte: Dados fornecidos pelo setor de tributos da prefeitura de Bananeiras. Tabela 02.

Esses cinco loteamentos existentes no município são todos abertos e já estão concluídos. Em função da ausência de dados concentraremos a análise em dois condomínios fechados, os quais serão vistos a seguir.

Relação dos Condomínios encontrados em Bananeiras

Nome: Serra Nevada Iell
Proprietário: Moriah Empreendimentos Imobiliários LTDA
Data: 15/03/2007
Local: Antiga Chácara Adeliana-Proximo ao Mosteiro
Total: 52 Chalés
Área: 25.400,00m ²
Situação: Concluído
Nome: Condomínio Caminho da Serra Haras e Clube
Proprietário: LTL
Data: 07/07/2006
Local: Prolongamento da Rua Santo Antônio
Total: 196 lotes
Área: 273.000.00m ²
Situação: Concluído
Nome: Condomínio Águas da Serra, Haras e Golfe
Proprietário: LTL
Data: 10/08/2007
Local: Prolongamento da AV. Pedro Gondim
Total: 654 lotes
Área: 879.183,85m ²
Situação: Concluído
Nome: Condomínio Reserva dos Montes
Proprietário: Reserva dos Montes Empreendimentos Imobiliários LTDA
Data: 24/07/2007
Local: Chã da Imbiriba
Total: 114 lotes
Área: 116.773,57m ²
Situação: Parado
Nome: Serra de Bananeiras:
Proprietário: Brasil Homes Empreendimentos Imobiliários LTDA
Data: 11/05/2007
Local: Sítio Bebedouro
Total: 415 lotes
Área: 738.304,90m ²
Situação: Parado
Nome: Condomínio Bananeiras Hill's
Proprietário: RT Incorporações LTDA
Data: 12/06/2008
Local: Granja Voraul (Próximo ao Hotel Fazenda)
Total: 33 lotes
Área: 20.074,55m ²
Situação: Parado
Nome: Condomínio Monte Carmelo prive
Proprietário: LR Construções e Incorporações
Data: 22/08/2011
Local: Bairro Divina Graça- Próximo ao Mosteiro
Total: 68 lotes

Área: 29.750,20m ²
Situação: Concluído
Nome: Condomínio Yes Banana
Proprietário: Re-col-Reais Construções LTDA
Data: 10/11/2010
Local: Chácara Adelianna- Próximo ao Mosteiro
Total: 635 lotes
Área: 196.945,00m ²
Situação: Concluído

Fonte: Dados fornecidos pelo setor de tributos da prefeitura de Bananeiras. Tabela 03

Desses condomínios apresentados acima, apenas o Águas da Serra e o Yes Banana serão aprofundados nessa pesquisa. As Terras do primeiro condomínio são de propriedade do senhor Alírio Trindade Leite, a qual mede 133 hectares. Este condomínio é amplo e possui 654 lotes, é o maior em Bananeiras. A área de cada lote varia, pois, a maioria deles é de 400m² e o maior é de 2 hectares.



Foto 01: Condomínio águas da Serra. Fonte: Arquivo pessoal da autora. Junho de 2012.

Segundo o corretor imobiliário, o senhor Carlos Eduardo, os lotes vão de 67 mil a 480 mil reais e a forma de financiamento é de 50 meses, sem juros e com sinal de 20%. É incrível a imensa diversidade de infraestrutura e lazer que esse condomínio oferece dentre as quais: trilhas ecológicas, clube privê, charretes, campo de golfe, piscina térmica, campo de futebol, Haras, espaço para academia,

mine engenho de cachaça,etc. Enfim tem o máximo de conforto para se viver bem em um lugar tranqüilo e aconchegante na Serra de Bananeiras. Ao perguntado se com essa construção mudou alguma coisa na cidade o corretor imobiliário, responde que:

“A partir desse condomínio surgiram muitas oportunidades de emprego para as pessoas, principalmente na construção civil, onde é preciso muita mão-de- obra para atender um público tão grande”.

Segundo Construções e incorporações Ltda, o condomínio Águas da Serra Haras e Golf é um projeto único e está pronto para morar. É um ambiente perfeito para viver num clima de felicidade em um lugar cercado pela natureza, com ruas pavimentadas e iluminadas. Uma excelente estrutura para se desfrutar da convivência dos familiares amigos.



Foto 02,03 e 04:Condomínio águas da Serra. Fonte: Arquivo pessoal da autora. Junho de 2012.

Ainda segundo Construções e Incorporações Ltda, no Águas da Serra Haras e Golf, que se localiza o melhor campo de golfe do Nordeste, no circuito do frio na Paraíba. Uma estrutura com padrão de qualidade internacional, com 9 buracos, para os amantes do esporte que está conquistando a região. Conta também com uma área de reserva legal com 20.3 hectares, além da isenção de IPTU e ISS por 10 anos.



Foto 05: Condomínio águas da Serra. Fonte: Arquivo pessoal da autora. Junho de 2012.

Segundo o corretor imobiliário o senhor Valdemar Medeiros do Nascimento o Yes Banana, é um Condomínio residencial, o qual tem por proprietário o senhor Gustavo Nóbrega, a qual mede 19 hectares. Esse conta com 635 lotes, a área de cada lote varia de 334m² até 1.150m². O menor lote custa cerca de 49.432 mil reais. O que existe de infraestrutura nesse lugar é impressionante, tem piscinas infantil e adulto aquecidas, salão de jogos, playground, voleibol de praia, quiosque, pomar, pista de Cooper, quadra de tênis, sauna e vestuário, casa na árvore e muito mais.



Foto 06: Condomínio Yes Banana. Fonte: Arquivo pessoal da autora. Junho de 2012.



Foto 07: Condomínio Yes Banana. Fonte: Arquivo pessoal da autora. Junho de 2012.

A forma de financiamento desses lotes é de até 50 meses. Os públicos alvos são de João Pessoa, Natal e Recife. Percebe-se que não é a população de Bananeiras nem as cidades circunvizinhas que adquirem a maioria desses lotes mais sim a população de fora e como foi visto, de outros estados.



Foto 08: Condomínio Yes Banana. Fonte: Arquivo pessoal da autora. Junho de 2012.

O corretor imobiliário o senhor Valdemar Medeiros do Nascimento, quando perguntado sobre os benefícios que esse condomínio trouxe para a cidade e se a cidade melhorou ele responde que?

“Melhorou e muito, pois, a renda per capita do município aumentou consideravelmente. Tem também a questão do turismo, que trás para Bananeiras um público que acaba consumindo e deixando seus impostos no mesmo”.

Verifica-se assim que Bananeiras só tende a ganhar com a especulação imobiliária, pois, além da população gastar seus impostos, tem também o pessoal de fora que vem e enriquece a cidade, de certa forma.

Foram entrevistadas dez famílias que moram próximos aos condomínios, e (70% dos entrevistados) dizem que a cidade ficou mais alegre, mais bonita, sem falar da geração de empregos a partir dos mesmos. Pra se ter um melhor entendimento é bom observar a resposta da senhorita Maria das Dores dos Santos Lira, de 19 anos, moradora vizinha ao condomínio, quando perguntada quanto tempo você mora aqui? e com a especulação imobiliária nesses últimos anos, mudou alguma coisa na cidade?

“Há aproximadamente 10 anos. Sim, melhorou a qualidade de vida devido à melhoria na geração de empregos melhorando a renda mensal familiar e promovendo o desenvolvimento da cidade”.

Como foi falado anteriormente, (70% dos entrevistados) acham a especulação imobiliária um bom investimento para a população, pois, atrai os turistas de vários Estados circunvizinhos, e isso é bom de certa forma para o desenvolvimento da cidade.

Os (30% dos entrevistados restantes) Não acham que a especulação imobiliária apresenta uma melhoria na qualidade de vida da população, pois, o senhor José da Costa Silva, comenta que:

“Essa especulação imobiliária é só para o interesse dos mais ricos, quem é pobre assim como nós que mora aqui pelos arredores, num se lucra de nada, pois, quem ganha deve ser a prefeitura, de alguma forma, não sei como, mais ganha”

Ao observar esta controvérsia fica claro que a especulação imobiliária não agrada a todos, pois, com ela vem também o desagrado por parte da população, e está população conseqüentemente sabe os problemas enfrentados até então.

5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a especulação imobiliária em Bananeiras, constata-se uma significativa transformação na economia do município, devido à geração de empregos na construção civil. Os objetivos propostos nessa monografia foram alcançados na pesquisa de campo onde foram entrevistados moradores vizinhos aos condomínios, corretores imobiliários, e órgão público como a prefeitura.

O andamento metodológico da elaboração dos dados em campo foram proveitosos, pois, mostrou que (70% dos entrevistados) ou, seja, o percentual das pessoas que de certa forma dizem que a especulação imobiliária mudou muito o aspecto da cidade em questão, devido os empregos surgidos na construção civil, sem contar com o turismo que faz com que a cidade cresça, seja vista e comentada em todas as regiões, é maior do que aqueles (30% dos entrevistados) quão afirmam que essa especulação só tem futuro para as pessoas de fora, dos outros Estados, pessoas essas que têm uma concentração de dinheiro bastante relevante.

Vale ressaltar também que a cidade de Bananeiras não é a mesma de 2006 para 2012, hoje a população não é de certa forma obrigada a sair da sua cidade a procura de empregos, pois, surgiram muitas vagas nesses condomínios.

Se houvesse mais tempo seria bom conhecer todos os condomínios e loteamentos existentes no município, pois, seria de extrema importância fazer uma pesquisa detalhada a cerca do assunto.

REFERÊNCIAS

- BUENO, Ayton Portilho. **Novos loteamentos, velhos paradigmas**. In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (org). **Urbanização Brasileira: Redescobertas**. Belo Horizonte: C/arte, 2003.p.175-184.
- CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**.4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2003.
- CARTAXO, Rian Brito de. **Especulação Imobiliária e Transformação do Espaço Urbano em Intermares**. Cabedelo-PB. Monografia apresentada á Universidade Estadual da Paraíba. Centro de Humanidades “Osmar de Aquino”-Campos III. Guarabira-PB, 2005. 80p.
- CARVALHO, M. H. de. **A especulação imobiliária em Uberlândia-MG. O caso do loteamento mansões aeroporto**. Minas Gerais- MG, 2003.p.15.
- CASTELLS, Manuel. A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CPRM-Serviço Geológico do Brasil: **Diagnóstico do Município de Bananeiras-PB**, Recife, 2005-11p.
- ESPERIDIÃO, F **Urbanização e regionalização relações com o crescimento econômico**. Rio de Janeiro, IBGE, 1975.
- FERRARI, Celson. **Dicionário de Urbanismo**. 1ed. São Paulo: Disal, 2004.
- FERREIRA, Aurélio Buarque Holanda de. **Minidicionário Aurélio**. Rio de Janeiro: Nova fronteira, 2000.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2000.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010.
- LOPES, J.M.de. **O processo de urbanização no município de Belém-PB**. Monografia apresentada á Universidade Estadual da Paraíba. Centro de Humanidades “Osmar de Aquino”- Campos III. Guarabira-PB.
- MARTINS, P. C. **Especulação imobiliária e transformação do espaço urbano de Catalão-GO**, 2003. 11p.
- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo-SP: Hucitec, 1993.
- SANTOS, Milton. **A urbanização desigual**. Rio de Janeiro: Vozes, 1982.

SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade**: Ensaios. 2ª ed. Petrópolis: Vozes, 1982. 156p.

SANTOS, Milton. **Técnica, Espaço, Tempo- Globalização e Meio Técnico-Científico-Informacional**. São Paulo: (1994).

SILVA, Manoel Vieira da – **Do Sítio Caboclo ao Assentamento Nossa Senhora das Graças** – Território de Exploração Versus Território de Esperança (UFPB, 2011).

SPÓSITO, Maria da Encarnação B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo. Contexto, 1991.

VASCONCELOS FILHO, João Manuel de. **A produção e reprodução do espaço urbano no litoral norte de João Pessoa-PB**. Dissertação de mestrado apresentado á Universidade Estadual Da Paraíba. João Pessoa-PB, 2003.

Apêndice: Questionário aplicado aos corretores imobiliários dos Condomínios Águas da Serra e Yes Banana

Data da entrevista:

Nome do entrevistado:

Idade do entrevistado:

Profissão:

1. Como é o nome do proprietário dessa Terra?
2. Qual a área geral desses loteamentos?
3. Quantos lotes têm cada Condomínio?
4. Qual a área de cada lote?
5. Quanto custa cada lote desses?
6. Como é a forma de financiamento?
7. O que existe de infraestrutura?
8. Quem é o público alvo que está adquirindo este terreno?
9. A partir dessa construção mudou alguma coisa na cidade de Bananeiras?
10. Porque a construção desses loteamentos em bananeiras?

Questionário aplicado aos moradores vizinhos aos Condomínios

Data da entrevista:

Nome do entrevistado:

Idade do entrevistado:

Profissão:

1. Você mora aqui a quanto tempo?
2. Com a especulação imobiliária nesses últimos anos, mudou alguma coisa por aqui? O que?

3. O que você pensa a respeito da especulação imobiliária?
4. Surgiram muitos empregos depois desses loteamentos?
5. Como era a cidade de Bananeiras antes desses loteamentos?
6. Quem você acha que está lucrando com esses investimentos?