



**CENTRO DE HUMANIDADES – CAMPUS III
DEPARTAMENTO DE GEO-HISTÓRIA
CURSO DE LICENCIATURA PLENA EM GEOGRAFIA**

Linha de Pesquisa: Transformações Econômicas e Processos de Urbanização

KHYSLAYNY KATYÉLLY MARY DOS SANTOS

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DECORRENTE DA ESPECULAÇÃO
IMOBILIÁRIA NO CONJUNTO AGUINALDO VELLOSO BORGES NO
MUNICÍPIO DE ALAGOA GRANDE - PB**

**GUARABIRA – PB
2012**

KHYSLAYNY KATYÉLLY MARY DOS SANTOS

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DECORRENTE DA ESPECULAÇÃO
IMOBILIÁRIA NO CONJUNTO AGUINALDO VELLOSO BORGES NO
MUNICÍPIO DE ALAGOA GRANDE - PB**

Artigo apresentado ao curso de Licenciatura Plena em Geografia, da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB, Campus III, em cumprimentos aos requisitos necessários para obtenção do grau de Licenciado em Geografia, sob a orientação da professora Esp. Raquel Soares de Farias.

**GUARABIRA – PB
2012**

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA SETORIAL DE
GUARABIRA/UEPB

S237p

Santos, Khyslayny Katyélly Mary dos

A produção do espaço urbano decorrente da especulação imobiliária no conjunto Aguinaldo Velloso Borges no município de Alagoa Grande-PB / Khyslayny Katyélly Mary dos Santos. – Guarabira: UEPB, 2012.

24f.:il.;Color.

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

Orientação Prof. Esp. Raquel Soares de Farias.

1. Espaço Urbano 2. Especulação Imobiliária
3. Loteamento I. Título

CDD.22.ed. 307.76

KHYSLAYNY KATYÉLLY MARY DOS SANTOS

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DECORRENTE DA ESPECULAÇÃO
IMOBILIÁRIA NO CONJUNTO AGUINALDO VELLOSO BORGES NO
MUNICÍPIO DE ALAGOA GRANDE - PB

BANCA EXAMINADORA

Raquel Soares de Farias
Prof.^a Esp. Raquel Soares de Farias – CH/UEPB
(Presidente - Orientador)

Antonio Sérgio Ribeiro de Souza
Prof.^o Antonio Sérgio Ribeiro de Souza
(Examinador)

Tânia Maria S. Cavalcante Ribeiro
Esp. Tânia Maria Santos Cavalcante Ribeiro – CH/UEPB
(Examinadora)

Aprovada em 05 de 12 de 2012

GUARABIRA – PB
2012

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu querido e bom Deus pela força e coragem que me propiciou em todas as noites que passei em frente ao computador me dedicando ao longo de três meses ao referente trabalho, pois tudo o que tenho e tudo o que sou devo ao seu infinito amor. E espero confiantemente no senhor, que este seja apenas o início de grandes vitórias que ainda virá.

Dedico a minha querida mãe Reginalda dos Santos Miguel, e meu tio Gérson Miguel da Silva, pelo amor, carinho e incentivo ao longo destes cinco anos de curso. Aos meus irmãos Wyrkymy Nhyhérrysson Júnior dos Santos da Cruz e Aleff Dheyemy Pinto Miguel. A minha querida tia Zelita Bento Alves Soares que desempenha o papel da minha segunda mãe. Ao meu namorado Silas de Melo Silva que muito me ajudou em momentos tão difíceis. Em fim, ao meu querido filho Khrystoff Kawett dos Santos Cabral que é minha maior inspiração de vida, pois tudo o que faço e tudo o que tenho é para ele, e por se fazer tão presente em mais uma grande fase da minha vida.

E em especial a minha professora orientadora Raquel Soares de Farias que acreditou no meu trabalho com paciência de muita dedicação. E aos examinadores Tania Maria Santos Cavalcante Ribeiro e Antônio Sérgio Ribeiro de Sousa por terem aceitado participar de mais uma etapa tão importante na minha vida acadêmica.

As minhas amigas de trabalho pela força e incentivo Ana Claudia Fernandes, Geane Pereira e Severina Prudêncio e em especial aos meus amigos de turma Josivânia Rodrigues e Eduardo Alves por todo seu carinho ao longo do curso.

E um agradecimento imensurável ao meu fiel amigo “JESUS” que esteve comigo em todos os momentos me pegando pela mão e ajudando-me a seguir.

Meus sinceros agradecimentos a todos.

043-GEOGRAFIA

TÍTULO: A produção do espaço urbano decorrente da especulação imobiliária no conjunto Aguinaldo Velloso Borges no município de Alagoa Grande – PB

LINHA DE PESQUISA: Transformações econômicas e processos de urbanização

AUTORA: Khyslayny Katyélly Mary dos Santos

ORIENTADORA: Prof^ª. Esp. Raquel Soares de Farias – CH/UEPB

EXAMINADORES: Prof^º. Esp. Antonio Sérgio Ribeiro De Souza – CONVIDADO
Esp. Tânia Maria Santos Cavalcante Ribeiro – CH/UEPB

RESUMO

Nos últimos anos, o espaço nacional conheceu transformações externas e profundas. É notório que o mesmo vem sendo modificado e a natureza é transformada com o aumento da população urbana. E este espaço é produzido por vários agentes, no entanto, na sociedade contemporânea os promotores imobiliários e o Estado são os agentes mais significativos na produção do espaço urbano e na reprodução social. O estudo em pauta está diretamente relacionado pelas intensas transformações econômicas e sociais que muito influenciaram nas modificações do espaço do conjunto habitacional Aguinaldo Velloso Borges no município de Alagoa Grande- PB. O trabalho também trás reflexões sobre o processo de especulação imobiliária e as principais ações do Estado no loteamento. Em seguida, o levantamento bibliográfico permitiu a realização da pesquisa, como também se baseou nas entrevistas com o secretário de infraestrutura e o engenheiro da prefeitura. A pesquisa comprovou grande valorização nos terrenos e altos preços dos imóveis promovendo a participação dos promotores imobiliários e do Estado, que consolidam as classes populares através da caixa econômica federal e ao mesmo tempo transformam e modificam os espaços dos conjuntos habitacionais e loteamentos no município de Alagoa Grande – PB.

Palavra – Chave: Espaço urbano; especulação imobiliária; loteamentos.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	06
2	MATERIAIS E MÉTODOS.....	08
3	URBANIZAÇÃO	08
	3.1 O Aspectos gerais sobre o processo histórico de urbanização de Alagoa Grande- PB	11
4	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	13
	4.1 Especulação Imobiliária.....	19
5	UM OLHAR MAIS DETALHADO SOBRE O CONJUNTO HABITACIONAL AGUINALDO VELLOSO BORGES	21
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	23
	REFERÊNCIAS	24

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos 40 anos a urbanização acelerada vem cada vez mais produzindo, transformando e modificando os espaços. Segundo Ferreira (2000) o fenômeno da urbanização observada em grande parte dos países subdesenvolvidos em muito se deve à matriz da industrialização tardia da periferia.

Pode-se dizer que, nos últimos dois decênios, o espaço nacional conheceu transformações externas e profundas. A modernização é o principal elemento motor dessas mudanças, acarretando distorções e reorganizações, variáveis segundo os lugares, mas interessando a todo o território. (SANTOS, 2008)

É notório que o espaço vem sendo modificado e a natureza transformada com o aumento das populações urbanas. Segundo Santos (1988), o meio urbano é cada vez mais um meio artificial, fabricado com restos da natureza primitiva crescentemente encoberta pelas obras dos homens.

Podemos afirmar que o espaço geográfico não é estático e toda a dinâmica que o envolve está ligado a relação do homem com a natureza. E este espaço é produzido por vários agentes, no entanto, na sociedade contemporânea os promotores imobiliários e o Estado são os agentes mais significativos na produção do espaço urbano e na reprodução social. Em 2002, (...) houve um aumento na venda de imóveis, como foi registrado por empresas da área imobiliária, principalmente no segmento de imóveis residenciais de alto padrão, e loteamentos residenciais. (BOTELHO, 2007).

O assunto em debate está diretamente relacionado, pelas intensas transformações econômicas e sociais que muito influenciaram nas modificações do espaço do conjunto habitacional Aguinaldo Velloso Borges no município de Alagoa Grande-PB. E nos últimos anos, o município tem se destacado muito no setor da construção civil, dando ênfase ao crescimento da área urbana do mesmo. E partindo deste pressuposto, que nos levaram a abordar um estudo do crescimento da área urbana, mais especificamente o espaço correspondente ao conjunto Aguinaldo Velloso Borges no município de Alagoa Grande-PB.

Diante desta realidade, surge o interesse em abordar as principais características que levaram o desenvolvimento do processo de urbanização no município de Alagoa Grande-PB que está localizado na Microrregião do Brejo e na Mesorregião do Agreste paraibano, possui uma área territorial de 320,558 km², distando-se de 103 km da capital João Pessoa. Limita-se com os municípios de Juarez Távora, Areia, Alagoinha, Mulungu, Serra Redonda, Massaranduba, Gurinhém, Matinhas e Alagoa Nova.

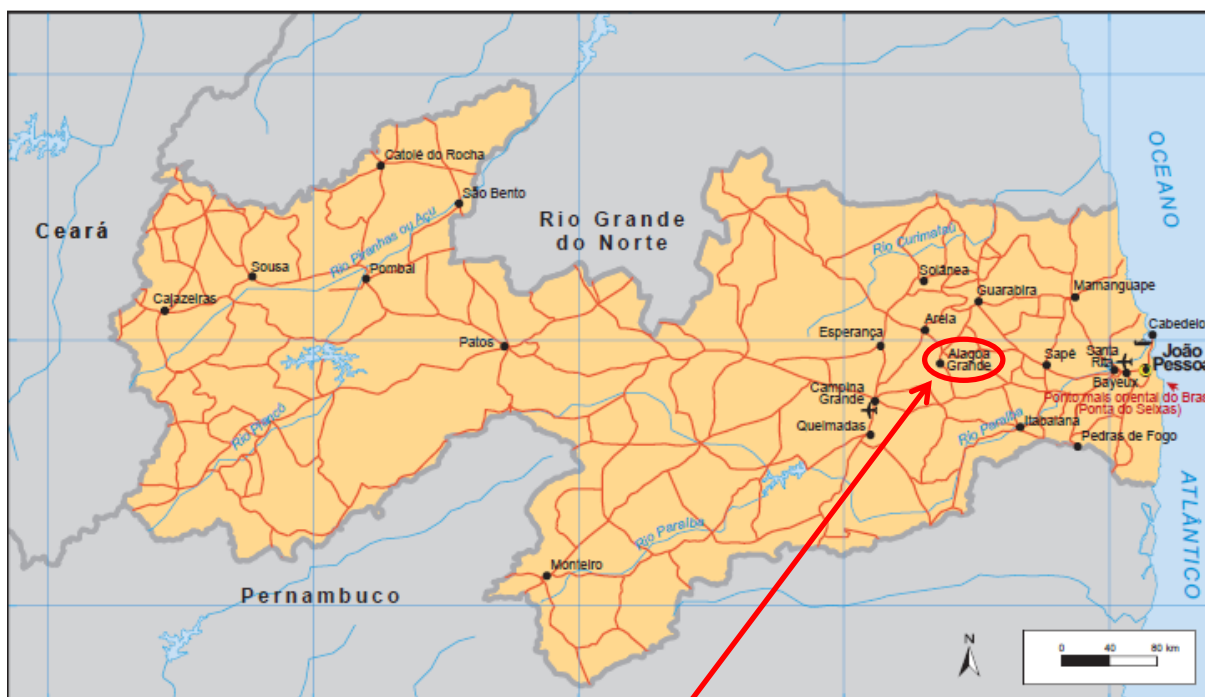


Figura 1- Localização do município de Alagoa Grande-PB

Fonte: Adaptado do IBGE, 2012.

De acordo com o IBGE (2012), a população do município oscilou significativamente a partir da década de 70, onde a zona rural detinha uma quantidade maior de habitantes atingindo o número de 18.906 habitantes e a zona urbana um número de 12.729 habitantes. Naquele dado momento a economia gerava em torno da população rural devido ao funcionamento dos engenhos e da estação ferroviária. Já na década de 80, a população rural mantinha a maioria com 16.236 habitantes, mas com certa proximidade da população urbana que já aumentara para 14.215 habitantes. Na década de 90 acontece uma inversão a população rural diminui para 14.149 habitantes e a população urbana aumenta para 15.979 habitantes.

No ano de 2000 a população urbana de Alagoa Grande contava com 16.847 habitantes, estes decorrentes do processo migratório da população rural, que decrescia para 12.322 habitantes. Uma das justificativas para essa inversão gira em torno da procura da população rural por melhores condições de vida, trabalho, e etc. diminuindo gradativamente o número da população não só da zona rural, mas do município como um todo.

E partindo deste pressuposto, o censo de 2010 mostra esta realidade, com uma diferença exorbitante da população do município de Alagoa Grande em meados da década de 70. Em 2010 o censo contabilizou uma população urbana de 17.531 habitantes em divergência da população rural com 10.948 habitantes. Os dados populacionais se invertem, o homem do campo ocupa e transformam os espaços urbanos em busca de melhores condições e qualidade de vida.

O objetivo deste trabalho é analisar o processo de crescimento da área urbana do município de Alagoa Grande-PB, identificando desta forma os principais produtores do espaço urbano tendo como recorte para análise o loteamento Aguinaldo Velloso Borges, e assim compreender melhor como se dá o processo de especulação imobiliária no bairro e identificar as principais ações do Estado no loteamento.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

Para a realização deste trabalho foi selecionado alguns autores como: SANTOS (1988) e (2008), CASTRIOTA (2003), FREIRE (2002), CORRÊA (1995), BOTELHO (2007), SPÓSITO (1994). Como também pesquisas na biblioteca da Universidade Estadual da Paraíba – Campus III em Guarabira/PB, acesso a internet, trabalho de campo com fotos, foram também requisitados em órgãos públicos como o IBGE e Prefeitura Municipal de Alagoa Grande –PB. A pesquisa de campo também ocorreu através de entrevistas com o atual secretário de infraestrutura do município José Avelar Freire e o engenheiro arquiteto Wilton Carvalho de Macedo, dos quais foram retiradas informações detalhadas e de fundamental importância para um maior detalhamento da área de estudo. Após termos utilizados todos os dados (publicações documentos e informações sobre o tema). Foi realizada toda digitação do material analisado, como também foram utilizados equipamentos de informática: impressora, computador e alguns programas: Word, PowerPoint, paint e câmera fotográfica.

3 A URBANIZAÇÃO

Desde a primeira Revolução Industrial, o ritmo de crescimento das cidades teve enorme impulso, o que, dentre vários elementos, caracteriza o processo de urbanização. Tal processo atingiu primeiramente, os países da Europa e posteriormente espalhou-se por todo o mundo obviamente demonstrando particularidades de acordo com cada grupo de países. (SPÓSITO, 1991)

O processo de desenvolvimento das atividades industriais iniciou-se em meados do século XVIII, onde a Inglaterra iniciou as atividades industriais, mas este processo não só representa a mundialização das relações capitalistas, como também exerce papel fundamental nas transformações ocorridas na organização do espaço geográfico. A segunda metade do século XIX marca o começo das migrações maciças dos países velhos para as nações novas

onde se instalam centenas de milhares de europeus. Após a Segunda Guerra Mundial, há tendências à inversão das correntes migratórias graças, em grande parte, à prosperidade nos países ricos, cujos habitantes desdenham as tarefas consideradas mais humildes, pesadas ou degradantes. (SANTOS, 1988)

Segundo Santos (2008), a urbanização se avoluma e a residência dos trabalhadores agrícolas é cada vez mais urbana. Mas que a separação tradicional do Brasil urbano e do Brasil rural, há, hoje, no país, uma verdadeira distinção entre um Brasil urbano (incluindo áreas agrícolas) e um Brasil agrícola (incluindo áreas urbanas). Assim a ideia de urbanização está intimamente associada à concentração de muitas pessoas em um espaço restrito e na substituição das atividades primárias por atividades secundárias e terciárias. Entretanto, por se tratar de um processo costuma-se conceituar urbanização como sendo o aumento da população urbana em relação à população rural.

Vale apenas salientar que o Brasil ingressou como país soberano no sistema capitalista mundial, mas não como nação industrializada e sim como um dos inúmeros participantes da periferia do capitalismo. Apesar de industrializado, o Brasil permanece subdesenvolvido decorrente da dependência da tecnologia e de investimentos internacionais.

(...) Ao longo do século, mas, sobretudo, nos períodos mais recentes, o processo brasileiro de urbanização revela uma crescente associação com a pobreza, cujo locus passa a ser, cada vez mais, a cidade, sobretudo a grande cidade. O campo brasileiro moderno repele os pobres, e os trabalhadores da agricultura capitalizada vivem cada vez mais nos espaços urbanos. A indústria se desenvolve com a criação de pequeno número de empregos, e o terciário associa formas modernas e formas primitivas que remuneram mal e não garantem a ocupação. (SANTOS, 2008 p.46).

Ao longo dos anos o Brasil vem sofrendo várias modificações no que se refere ao espaço territorial, devido aos processos de industrialização e urbanização que estão intimamente ligados e vem ocupando lugar de crescente destaque como os problemas urbanos. O tempo encarregou-se de distribuir estes problemas não só para as grandes cidades e sim também para as médias e pequenas cidades. Segundo Castriota (2003), nossas cidades são hoje o locus da injustiça social e da exclusão. Nelas está à marginalidade, a violência, a baixa escolaridade, o precário atendimento à saúde, as más condições de habitação e transporte e o meio ambiente degradado. Essa é a nova fase da urbanização brasileira.

O Brasil sempre foi uma terra de contraste e sua industrialização não se distribuiu igualmente em todo território nacional, concentra-se na região sudeste, formada pelos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo.

Essa grande concentração de renda possibilita às camadas acima da média, e mesmo às médias, no Brasil, usufruírem de um padrão de vida relativamente alto, com uma cultura, um estilo de vida e padrões materiais “modernos”. Não é a pobreza absoluta, mas a existência de setores com padrão de vida relativamente alto, convivendo lado a lado com uma maioria miserável, que gera sérios conflitos sociais, sendo a principal causa (mas não a única) da violência urbana que entre nós atinge níveis assustadores. Essa principal causa, portanto, não é a pobreza, mas a consciência da pobreza e esta se desenvolvem a partir dos violentos desníveis de renda e do choque entre padrões e condições de vida, ou seja, da injustiça. As condições de vida dessa maioria pobre se choca com o mundo moderno da minoria rica, ampliado pelo marketing e difundido pela mídia, provocando nessa maioria um generalizado sentimento de revolta, frustração e desespero. (CASTRIOTA, 2003 p.31).

Enquanto isto, os índices de urbanização ficam estagnados ou evoluem lentamente no Norte, mas recentemente, em todas as áreas do país experimentam um revigoramento do seu processo de urbanização, ainda que em níveis e formas diferentes, graças às diversas modalidades do impacto da modernização sobre o território (SANTOS, 2008). Houve sim nos últimos anos grandes transformações no espaço agrário e industrial brasileiro em virtude das inovações tecnológicas e das alterações nas relações de produção e de trabalho, provocando mudanças no quadro urbano brasileiro.

De acordo com o IBGE (2010), a população do Brasil apresentou mudanças significativas apontando grande êxodo em todas as regiões do Brasil. O censo de 2010 mostra que na região Norte a população rural contava com o número de 26,47%, enquanto na zona urbana a população correspondia a 73,53%. Na região Nordeste a população rural detinha 26,87% da população e a urbana alcançava cerca de 73,13%. Na região Sudeste a maioria expressiva ocupam os centros urbanos com 92,95% e apenas 7,05% estão na zona rural. No Sul do país a realidade não é muito diferente, os índices urbanos mostram 84,93% contra 15,07% da população rural. Esta intensa diferença nos mostram que as maiores metrópoles estão inseridas no Sul e Sudeste do país. E por fim o centro-oeste, onde a zona rural é composta por 11,20% habitantes, mostrando uma expressiva diferença para zona urbana que possui 88,80% da população.

Todas essas informações nos levam a simples conclusão de que a modernização, as tecnologias e a economia estão concentradas nos grandes centros urbanos, e com relação ao Brasil as regiões Sul e Sudeste são os maiores produtores da economia industrial do país.

Desde os anos 80 teve início uma grande inversão da população na Paraíba, quando a população urbana superou a rural e, mas precisamente, a cidade de João Pessoa, capital do estado da Paraíba, tem passado intensas transformações em seu ambiente urbano. Estas modificações são ocasionadas, em grande parte, pela especulação e pelo déficit imobiliário.

João Pessoa passou a partir deste período por mudanças significativas na sua forma de organização e espacialização, consequência dos empreendimentos habitacionais de pequeno e médio porte, geralmente construídos em áreas periféricas destinadas a população de baixa renda, favorecendo assim a expansão do município (LIMA et al. 2011).

Como resultado tivemos uma modificação nas dimensões e perfis urbanos, caracterizado pelo crescimento espontâneo das submoradias, carência de infraestrutura urbana, desemprego, aumento dos índices de criminalidade e degradação ambiental.

Além de João Pessoa Campina Grande é a segunda maior cidade da Paraíba sendo considerado um pólo de tecnologia nos últimos anos, além da informática, o setor têxtil ocupa lugar de destaque com sua produção ecologicamente correta, e as grandes indústrias no setor de mineração, que transforma a região em um dos cinco maiores produtores mundiais de minério.

Campina grande atua na região nordeste também como pólo da mais pura arte da cultura nordestina, promove vários eventos como o maior São João do mundo, enriquecendo a cultura da cidade e proporcionando visitas de turistas de várias regiões do Brasil. Sendo assim a cidade tem-se expandido no setor civil abrindo várias formas de empregos neste setor, e ampliando o índice de imigrantes que interagem e transformam os espaços urbanos trazendo melhorias de vida através das indústrias e da cultura da cidade.

Durante a realização do evento junino de Campina Grande, seus gestores promovem programações gastronômicas, musicais, religiosas, apresentações e representações que visibilizam e retomam as crenças, os costumes, os ensinamentos do cotidiano rural para os públicos que buscam recordar fatos ligados aos festejos juninos que estavam guardados na memória. Os condutores dos processos de comunicação organizacional das diferentes organizações se apropriam desses conhecimentos populares para dinamizar suas campanhas publicitárias junto aos seus públicos de interesse, com objetivos mercadológicos e institucionais. (FILHO, 2009 p. 08)

Ao contrário de Campina Grande e com uma distância de apenas 60 km, Alagoa Grande é uma cidade pacata e vive uma realidade bastante diferente do mundo moderno e contemporâneo, nos últimos anos o município tem apresentado uma diminuição no número de habitantes, pois grande parte de sua população tem buscado melhores condições de vida nos grandes centros urbanos.

3.1 Aspectos gerais sobre o processo histórico de urbanização de Alagoa Grande-PB

Segundo Freire (2002) o município de Alagoa Grande- PB, foi emancipada politicamente em 26 de Julho de 1865, cresceu muito no século XIX, através da agricultura baseada na cana-de-açúcar onde os engenhos e a estação ferroviária movia a economia da cidade, mas com o declínio dos grandes engenhos a cidade estagnou-se economicamente devido ao baixo índice da população que migraram para as grandes cidades em busca de melhores condições de vida.

Nos dias atuais a cidade mantém um grande potencial turístico histórico (o rural e o ecológico) como, por exemplo: a Caiana dos Crioulos, herança dos negros que ajudaram no crescimento econômico e cultural da cidade, outro potencial turístico é o Engenho Volúpia que recebe turistas estrangeiros ajudando na economia enriquecendo o aspecto cultural da cidade. (CAMILO et al, 2010). Vale apenas ressaltar que o município é conhecido como terra de Jackson do Pandeiro, onde encontra-se para visitação, o museu do mesmo, localizado no centro da cidade.

Vale apenas ressaltar que o município ainda possui dois povoados: Zumbi (com cerca de 3.000 habitantes) e Canafístula (com cerca de 2.900 habitantes). Suas principais comunidades rurais são: Caiana dos Crioulos, Caiana do Agreste, Mares, Espalhada, Usina Tanques, Pimentel, Pedra de Santo Ant nio e Quitéria. Existem 11 assentamentos rurais no município. (RÊGO et al, 2011)

Alagoa Grande passou por grandes crises econômicas e sociais com o rompimento da barragem de Camará em 17 de junho de 2004, afetando cerca de 45 mil moradores, a barragem destruiu grande parte do comércio e muitas casas foram devastadas pelas  guas. O desastre deixou mais de 1.600 pessoas desabrigadas, o espaço foi modificado pelas forças da natureza e muitas pessoas ficaram sem um teto para morar. Em decorrência, foi criado um conjunto cujo nome se deu em homenagem ao rompimento da barragem de Camará.

A cidade começa novamente a se organizar em decorrência deste bairro chamado de Camará, os moradores atingidos foram beneficiados com novas casas, cujas, localizam-se vizinho ao bairro Aguinaldo Velloso Borges, foco principal do nosso trabalho.

Conforme Freire (2002) Aguinaldo Velloso Borges   nome do núcleo habitacional, loteado uma parte pela prefeitura municipal, no primeiro governo do atual prefeito João Bosco Carneiro Junior, no período de 1989 a 1992, localiza-se na parte sul da cidade, saída para João Pessoa, margem esquerda da PB-079, Projeto de Lei do ex-vereador, engenheiro civil Aurélio Marques Gouveia, datado de 20 de abril de 1992. Essas terras antes de serem loteadas pertenciam a Usina Tanques, cujo nome deu-se em homenagem ao dono da mesma,

mais conhecido como Doutor Aguinaldo Velloso Borges, usineiro, diplomata que gostava de política.

Quando aquela área de (15 hectares) foi adquirida da usina pela prefeitura, foi parcelada em 365 lotes destinados a equipamentos públicos e uma parte do terreno foi doado e a outra parte foi loteada. Hoje existem cerca de 220 casas construídas; o conjunto tem crescido de forma significativa no que se refere a construção civil, hoje as casas mais caras da cidade encontram-se no conjunto Aguinaldo Velloso Borges.

4 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A busca do desenvolvimento social de maneira segura e com qualidade tem inquietado a humanidade desde a antiguidade. As noções de desenvolvimento e qualidade, porém, tem tido interpretações que se diferenciam em função de distintos modos de pensar. As cidades, umas das realizações mais complexas da humanidade, foram e tem sido o ambiente onde estas noções mais se realizam. Os diferentes modos de pensar, que de uma maneira ou de outra se relacionam à cidade, só imaginados ou realizados, são chamados de utopias urbanas. (CASTRIOTA, 2003 p.175)

Segundo Spósito (1994) a cidade é o local onde, historicamente, alojou-se o grupo encarregado de gerenciar e consumir excedentes agrícolas, diferentemente das áreas agrícolas, ao qual se juntaram os artesãos, militares e funcionários a ele ligados. Constituiu-se assim um núcleo populacional dependente dos alimentos produzidos na zona rural, e cujas atividades são predominantemente o comércio, a indústria e os serviços. Ou seja, o espaço urbano fragmentado e articulado em prol de uma sociedade gera o espaço das cidades brasileiras.

Na verdade é um pouco complexo a definição do espaço, é necessário que se entenda como se utiliza, como objeto da ciência geográfica. É necessário entender o espaço como formação sócio espacial, como mediador do homem com a natureza, assim como reflexões sobre lugar, território, espaço e vida cotidiana. (...) As cidades locais de conteúdo. Antes, eram as cidades dos notáveis, hoje se transformam em cidades econômicas. As cidades dos notáveis, onde as personalidades notáveis eram o padre, o tabelião, a professora primária, o juiz, o promotor, o telegrafista, cede lugar à cidade econômica, onde são imprescindíveis o agrônomo (que antes vivia nas capitais), o veterinário, o bancário, o piloto agrícola, o especialista em adubos, o responsável pelos comércios especializados. (SANTOS, 2008)

Se o surgimento e a manutenção de classes diferenciadas foi condição indispensável para o surgimento das cidades, ao criar condições para a administração e execução das obras necessárias, essa modificação nas relações sociais e econômicas imprimiu, desde as primeiras civilizações, suas marcas no espaço urbano. Espaço de intermediação das relações sociais, de resolução das questões coletivas ou juízo

entre pendências individuais, lugares onde os ritos se expressavam, os espaços públicos refletiram, ao longo da história das cidades, as formas de exclusão praticadas em cada sociedade. (CASTRIOTA, 2003 p.97)

Assim como cada cidade ou cada metrópole é diferente uma da outra, os bairros também se diferenciam. No atual momento, o meio técnico científico atua nos processos de modelação do espaço, isto ocorre para facilitar a circulação do capital.

Então a exemplo desta segregação temos o bairro Aguinaldo Velloso Borges que detém uma área que foi loteada e comercializada, e a outra parte doada. Os moradores da área de adoção compostos pela classe média baixa e do outro lado da rua, ou seja, onde estão os lotes comercializados os moradores são formados pela classe média da cidade. Conclui-se que os lugares se sobrepõem de maneira desigual em qualquer lugar do mundo. E isto repercute no modo de vida das pessoas, proporcionando desigualdade social e econômica.

As imagens a seguir demonstram o padrão de moradia das diferentes áreas que compõe o Conjunto Aguinaldo Velloso Borges.



Fotografias 1 e 2- Habitações populares e habitações com padrão melhorado nas diferentes áreas do Conjunto Aguinaldo Velloso Borges.
Fonte: Arquivo pessoal, 2012.

Fica bem claro a diferença social dentro de um só núcleo habitacional, as formas de exclusão imposta por uma sociedade, diferencia todo um contexto social. Por exemplo: Parte do conjunto Aguinaldo Velloso Borges que fora doado pela prefeitura é composta por residências mais humildes e pessoas de classe baixa, afinal em algumas destas ruas faltam calçamentos. Enquanto que do outro lado do conjunto onde os terrenos foram provenientes de lotes comercializados, as casas são de melhores condições de qualidade e conseqüentemente as pessoas possuem um nível de vida mais elevado, no sentido financeiro.

Apesar das construções civis estarem em alto grau de produção, modificando e transformando os espaços no conjunto Aguinaldo Velloso Borges, ainda existem terrenos para

a especulação imobiliária no local. Muitos promotores imobiliários estão investindo alto nos terrenos que ainda restam no mesmo; mas ainda há espaços para excelentes lucros para os empreendedores.



**Fotografias 3 e 4 – Áreas de especulação no Conjunto Aguinaldo Velloso Borges.
Fonte: Arquivo pessoal, 2012.**

A produção do espaço industrial iniciou-se a pouco mais de 300 anos com a revolução industrial. Entender as relações entre os proprietários dos meios de produção e a terra urbana torna-se meio complexo, pois de um lado os proprietários de terras atuam no sentido de obterem maior renda nas suas propriedades, ou seja, eles estão interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso. Enquanto os proprietários industriais necessitam de terrenos amplos e baratos que sejam pertinentes às atividades de suas respectivas empresas para obterem maiores lucros.

Conforme Corrêa (1995) nas grandes cidades, onde a atividade fabril é expressiva, a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres, onde mora a elite, porém próximo às áreas proletárias. Deste modo, a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra. Mas essa urbanização corporativa comandada pela expansão capitalista devorante dos recursos público e ambientais produzem muitos malefícios à sociedade moderna, como o desemprego, falta de habitação adequada para todos, saneamento básico e enorme carecia no que se refere à saúde e a educação.

E ainda, de acordo com Corrêa:

A demanda de terras e habitação depende do aparecimento de novas camadas sociais, que tenham rendas capacitadas a participar do mercado de terras e habitações. Depende ainda da política que o Estado adota para permitir a reprodução do capital, como reforço do aparelho estatal pelo aumento do número de funcionários e através da ideologia da casa própria. Os diferenciais das formas que a ocupação urbana na periferia assume são, em relação ao uso residencial, o seguinte: urbanização de status e urbanização popular variando de acordo com a localidade da área. (CORRÊA, 1995 p.02)

Entende-se que a deficiência de moradias é hoje ocasionada pela grande demanda das classes mais pobres, e tem-se repercutido um grande problema nos centros urbanos: o excesso de periferias. E esse inchaço da população (...) se dá paralelamente à expansão das classes médias urbanas e a chegada de numerosos pobres à cidade, essa dupla pressão contribui para exacerbar o processo especulativo. A terra urbana, dividida em loteamentos ou não, aparece como promessa de lucro no futuro, esperança justificada pela existência de demanda crescente. (SANTOS, 2008).

Nos dias atuais as áreas bem localizadas são mais valorizadas, pois pressionam o Estado visando melhores instalações de infraestrutura, valorizando a terra; estas terras são destinadas à população de status. E estes proprietários se tornam na maioria das vezes promotores imobiliários, pois loteiam, vendem e constroem casas de luxos. E os bairros mais pobres são cada vez mais esquecidos e desvalorizados por estarem localizados nas periferias. E é deste modo que as diversas parcelas das cidades ganham ou perdem valor ao longo do tempo.

Conforme Santos (1988) o lugar é um conjunto de objetos que tem autonomia de existência pelas coisas que o forma, ruas, edifícios, canalizações, indústrias, empresas, restaurantes, eletrificação, calçamentos, mas que não tem autonomia de significação, pois todos os dias novas funções substituem as antigas, novas funções se impõem e se exercem. Sendo assim é necessário entender o espaço como objeto da ciência geográfica, como formação sócio- espacial, e também como mediador do homem com a natureza, assim como reflexões sobre lugar, território, espaço e vida cotidiana.

O estabelecimento de um mercado de habitação “por atacado”, a partir da presença de Banco Nacional da Habitação e do sistema de crédito correspondente, gera novas expectativas, infundadas para a maioria da população, mas atuantes no nível geral. (...) Como as terras apropriadas (mas não utilizadas) são cada vez mais numerosas, a possibilidade de dotá-las dos serviços requeridos é sempre menor. Daí, e de novo, uma diferenciação no valor de troca entre as diversas glebas e assim por diante. (SANTOS, 2008 p.107)

Os promotores imobiliários tem se destacado em importantes participações no mercado capitalista. Com a ajuda da tecnologia eles buscam se aprimorar sobre determinado local, ou seja, eles trabalham em informações sobre a vida cotidiana das cidades sendo este seu primeiro plano de análise. (...) Ou ainda, dito de outra forma, a ideia é surpreender a emergência da nova relação entre os empreendedores imobiliários, os arquitetos e urbanistas e os usuários dos espaços criados a partir das soluções relacionadas com a modernidade do espaço urbano, isto permitirá acompanhar o imaginário conscientemente gerado pelo discurso profissional, pelo discurso do capital imobiliário, pela cultura popular e implicitamente aceito por quem nele vivem. (CASTRIOTA, 2003).

Os promotores imobiliários hoje utilizam de técnicas, inovações e estratégias em busca de maiores lucros. Eles investem primeiro, no lugar e na produção de residências e depois procuram a ajuda de Estado para consolidar e satisfazer a demanda das classes populares, produzindo desta forma os espaços em conjuntos habitacionais populares.

O espaço, e em particular o espaço urbano, passa então, a ter cada vez maior importância para o capital, ao mesmo tempo em que é influenciado pela dinâmica do modo de produção capitalista. A predominância do financeiro nas estratégias de acumulação capitalista tem a produção do espaço como uma das condições de sua realização. São exemplos desse espaço produzido, em consonância com o capital financeiro, a construção de shopping centers, empreendimentos de turismo e lazer, centros empresariais, grandes condomínios verticais e horizontais, hotéis e flats. Por outro lado, grandes operações de rearranjo espacial são levadas a cabo do Estado em parceria com o capital, com a finalidade de criar novos espaços que sirvam a lógica da circulação do capital. (BOTELHO, 2007 p.23)

O município de Alagoa Grande-PB possui em média 140 ruas, quatro conjuntos habitacionais: Cehap I e II, conjunto João Bosco Carneiro e conjunto Aguinaldo Velloso Borges, e alguns núcleos habitacionais: como o Vera Cruz, Visão Bela Vista, Manoel Raimundo, José Marques Bezerra, Frei Damião.

As imagens abaixo retratam a valorização das casas propiciadas pelos promotores imobiliários e a ação do Estado no conjunto Aguinaldo Velloso Borges; casas estas que chegam a custar em média (RS) 150.000,00.



**Fotografias 5 e 6 – Casas de alto valor aquisitivo no Conjunto Aguinaldo Velloso Borges.
Fonte: Arquivo pessoal, 2012.**

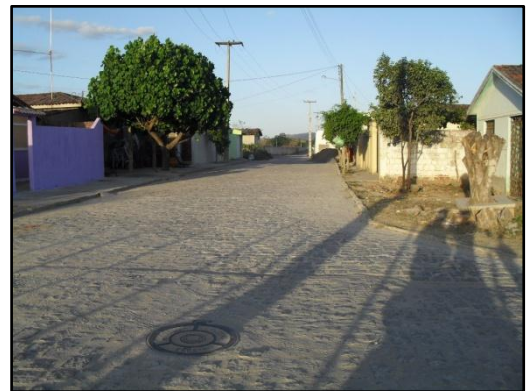
A nossa área de estudo, o conjunto Aguinaldo Velloso Borges, como já foi dito detém uma área que foi doada e outra parte foi loteada para particulares. O primeiro promotor imobiliário foi o senhor Antônio da Silva Sobrinho que comprou grande parte dos terrenos loteados e convencionou-se pela Caixa Econômica Federal para construir e vender com grandes fins produtivos e lucrativos. Hoje já temos muitos outros promotores imobiliários na cidade, e a grande maioria construindo dentro da mesma área.

Outros loteamentos privados já estão em projeto com a prefeitura, onde a Cerâmica Elizabeth vendeu estes terrenos, que localiza-se por trás do CAIC, e será construído o distrito mecânico e industrial, parte do terreno foi vendido e a outra parte loteados. As casas construídas dentro do conjunto Aguinaldo Velloso Borges são de altíssima qualidade; os valores estimados das casas estão entre (RS) 60.000,00 à (RS) 150.000,00, a maioria das ruas estão calçadas e com iluminação a valorização do imóvel aumenta gradativamente, como também a produção do espaço que torna-se intensa para o lado sul da cidade. (FREIRE, 2002).

O Estado interfere e se posiciona de maneira direta, ao contribuir na produção de mais espaços urbanos, através do direito de desapropriação de terras e precedência na compra das mesmas, no controle dos preços, no limite da superfície, nos impostos imobiliários e entre outros. Há dois agentes básicos de transformação espacial da cidade: aqueles que o fazem para o uso próprio e imediato, e aqueles que o fazem para terceiros, em outras palavras, usuários e promotores imobiliários, o Estado age como um, como outro e de uma terceira forma, complementar a ambos, qualificando, equipando e mantendo estruturas por eles criadas. Com uma única finalidade de obter mais lucros com a venda de terras através dos promotores imobiliários.

Assim, no município de Alagoa Grande houve intervenção do Estado, pois o mesmo construiu e pavimentou o conjunto Cehap I e II, fez também as inscrições mediante a comprovação de renda e construiu e vendeu suas respectivas casas.

No governo do prefeito Hildon Régis Navarro Filho (2006), as ruas do conjunto Aguinaldo Velloso Borges, referente à parte doada pela prefeitura, foram calçadas e implantadas a rede de esgoto, água e luz, mas na parte que foi destinada a particulares para serem loteadas, o saneamento básico ficou pela responsabilidade dos promotores imobiliários que atuam naquela região.



Fotografias 7 e 8 – Ruas não pavimentadas e pavimentadas no conjunto Aguinaldo Velloso Borges.

Fonte: Arquivo da Sec. Mun. Alagoa Grande, 2006. E do Arquivo Pessoal, 2012.

4.1 Especulação imobiliária

Conforme Santos (1988) O setor imobiliário define ações como a comercialização, financiamento de terrenos. Nesse sentido esse setor organiza o espaço de forma hierárquica, onde existem áreas mais valorizadas e áreas menos valorizadas, gerando uma segregação social. Estas forças tipos de capital que ocupam a cidade e o campo estão constantemente em lutas, desenvolvendo a especulação sobre o uso do solo e o seu valor de troca. Troca essa que vem sendo notoriamente observada na transformação do espaço a qual estamos inseridos.

A especulação imobiliária envolve a transformação do espaço natural em espaço urbano, gerando expectativas. O homem modifica e transforma esses espaços em grandes sítios sociais, uma vez que a sociedade aperfeiçoa com exigência determinados lugares, tornando determinados pontos mais acessíveis e atrativos, porém valorizam determinadas áreas de forma extraordinária. Para Santos (2008) é deste modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo.

E é neste sentido que o tema abordado no referente trabalho retrata a intensa valorização dos imóveis, no conjunto habitacional Aguinaldo Velloso Borges no município de Alagoa Grande. Este bairro vem crescendo de forma substancial nos últimos anos e tem contribuído de certa forma no marketing urbano, ou seja, nas construções dos terrenos e respectivamente gerando altos preços nos valores dos referentes imóveis. Desta forma, a cidade vem crescendo e ampliando o mercado da construção civil, trazendo geração de renda na área. E neste caso, o Estado obteve importante participação no crescimento habitacional do conjunto, ao financiar casas populares através de créditos da Caixa Econômica Federal.



Fotografias 9 e 10 – Participação do Estado no crescimento habitacional através do financiamento do Estado no conjunto Aguinaldo Velloso Borges.
Fonte: Arquivo Pessoal, 2012.

De acordo com Santos (2008), o estabelecimento de um mercado de habitação “por atacado”, a partir da presença do Banco Nacional da Habitação e do sistema de crédito correspondente, gera novas expectativas, infundadas para a maioria da população, mas atuantes no nível geral. Com isso se dá à expansão das classes médias urbanas e a exacerbação do processo especulativo.

É desta forma que os promotores imobiliários organizam os espaços geográficos com o objetivo principal, de arrecadar altos lucros, proporcionando de forma involuntária uma produção maior da economia local e expandindo os espaços de forma produtiva.

O bairro que estamos estudando: o conjunto habitacional Aguinaldo Velloso Borges está localizado em uma área muito afastada do centro da cidade, como já falamos a terra pertencia ao dono da antiga Usina Tanques, e foi adquirida pela prefeitura. Por ter difícil acesso ao centro, há alguns anos os lotes eram vendidos por um pequeno valor, hoje a área dispõe de uma melhor dotação de infraestrutura e tranquilidade, e relativamente, os terrenos mais caros da cidade estão localizados no mesmo. Existem casas que chegam a custar (RS) 150.000,00. De acordo com Corrêa (1995) os fatores que levam a repulsão das atividades do centro estão: aumento constante do preço da terra, impostos e aluguéis: congestionamento e

alto custo do sistema de transportes e comunicações; dificuldades de obtenção de espaço para expansão: restrições legais ao uso do espaço.

5 UM OLHAR MAIS DETALHADO SOBRE O CONJUNTO HABITACIONAL AGUINALDO VELLOSO BORGES

Após termos apresentado algumas discussões a cerca da nossa área de estudo vamos analisar mais de perto como está ocorrendo o processo de produção do mesmo. A imagem a seguir retrata a expansão da cidade e o processo de descentralização da mesma, de um lado o núcleo central e do outro o conjunto habitacional Aguinaldo Velloso Borges que está situado nas margens esquerdas da PB-079, na parte sul da cidade.



Fotografia 11- Vista da cidade de Alagoa Grande com destaque para o Conjunto Aguinaldo Velloso Borges.

Fonte: Acervo da Secretária de Infraestrutura do Município de Alagoa Grande– PB, 2009.

O conjunto é de classe média, onde estão sendo construídas casas de alto padrão comparado ao centro da cidade. O mesmo compreende uma área de 15 hectares parcelada em 365 lotes e tem em média hoje 220 casas, onde não se pode afirmar com precisão devido a intensa produtividade no que se refere à construção civil no local.

O loteamento teve início mais precisamente no ano de 1990 e atualmente há uma considerável presença de equipamentos urbanos como restaurantes, bares, supermercados, igreja, ginásio de esportes, clubes e etc. Está também na fase final de construção uma creche modelo com alto padrão de infraestrutura e qualidade.

A cidade está crescendo significativamente e muitas áreas de lazer estão inseridas no conjunto Aguinaldo Velloso Borges.



**Fotografias 12 e 13 – Equipamentos urbanos (creche e ginásio de esportes) instalados no Conjunto Aguinaldo Velloso Borges.
Fonte: Arquivo pessoal, 2012.**

De acordo com Correa (1995) a descentralização está associada ao crescimento da cidade, tanto em termos demográficos como espaciais. Com isso, a grande e moderna fábrica não depende mais das externalidades da área central, para realizar todas as suas realizações. Sua grande escala é suficiente para justificar que nela própria sejam produzidas algumas matérias-primas e bens intermediários, ou a localização de outras fábricas e serviços junto de si. Podem assim localizar fora da área central adicionando outras vantagens, com o custo do terreno e a proximidade da força de trabalho.

Os promotores imobiliários têm contribuído de forma significativa na produção do espaço urbano no município de Alagoa Grande-PB, além de transformar e modificar os espaços exerce uma função fundamental, atuando diretamente na valorização das áreas dentro do tecido urbano. Eles têm repercutido na organização da cidade com fins altamente lucrativos. Mas os mesmos também têm contribuído expressivamente no crescimento urbano do município.

Enquanto que o Estado apesar de ter uma atuação direta nesse processo sendo responsável também pelo crescimento não consegue conter as diversas manifestações dentro dos limites impostos pela sociedade. A incapacidade de atender, ao mesmo tempo, ao processo de adaptação imposto pela globalização tem gerado um problema que está estritamente vinculado à contenção da pobreza (CASTRIOTA, 2003).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo analisou algumas linhas que contribuíram para a evolução do espaço urbano, mas expressivamente em meados da década de 1990, no município de Alagoa Grande- PB identificando com maior precisão a dinâmica do espaço urbano através dos promotores imobiliários, mas precisamente no conjunto habitacional Aguinaldo Velloso Borges.

O surgimento do conjunto Aguinaldo Velloso Borges resultou no crescimento da área urbana no sentido sul da cidade. O mesmo atua na valorização dos terrenos, que antes eram vendidos a baixo custo devido ao difícil acesso e hoje é reconhecido por sua organização e dotado de uma melhor infraestrutura e tranquilidade para os habitantes da mesma.

E todo este processo de urbanização é resultado da ação dos agentes produtores de espaço como também influenciado pela migração da população rural para as áreas urbanas. Vale apenas enfatizar que o conjunto Aguinaldo Velloso Borges, foi beneficiado pela pavimentação, calçamento das ruas, e dotado da área de esgotos, mas precisamente no ano de 2006. Existem ainda algumas ruas que não tem pavimentação dificultando no período das chuvas a vida de seus moradores. Como também a ação dos promotores imobiliários que investem primeiro no local e depois procuram a ajuda do Estado para consolidar a demanda das classes populares através da caixa econômica federal, transformando seus espaços em núcleos habitacionais.

Em fim, ao término deste trabalho, observou-se que Alagoa Grande vem passando por intensas transformações no processo de urbanização, valorizando assim seus terrenos e gerando altos preços nos valores dos imóveis, ampliando desta forma o mercado da construção civil. Trazendo vários aspectos positivos para a população de Alagoa Grande - PB.

REFERÊNCIAS

- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: A Produção do Espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário**. São Paulo: Arnnablume, Faspep, 2007.
- CAMILO, Luana do Nascimento; Silva, Luis Carlos Soares da. **O Fluxo migratório e a Urbanização do Município de Alagoa Grande**. Porto Alegre, 2010 <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idtrabalho>>
- CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Urbanização Brasileira: Redescobertas**. Belo horizonte: C/Arte, 2003. 304p.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**, Editora Ática, 3° ed, 1995.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. **Globalização e Urbanização Subdesenvolvida. São Paulo Perspec. Vol. 14, 2000. Disponível em:** <<http://dx.doi.org/10.1590/S0102-88392000000400003>> Acesso em 09/11/2012
- FILHO, Severino Alves de Lucena. **O maior São João do Mundo. Campina Grande- PB: um Evento gerador de discursos Culturais**. Revista do Programa de pós-graduação em Comunicação da Universidade Federal da Paraíba. Vol. II, Campina Grande, 2009. Disponível em: <<http://www.cchla.ufpb.br>> Acesso em 09. Out. 2012
- FREIRE, José Avelar. **Alagoa Grande: sua História de 1625 a 2000**. 2ªedição. O novo milênio. Alagoa Grande, 2002.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acessado em: 02/07/2012.
- LIMA, Priscila; RÊGO, Shirley. **Estudo da Urbanização na Zona Sul da cidade de Joao Pessoa – PB Através de Sensoriamento Remoto e Análise Espacial**, 2011. Disponível em: <<http://www.mauroparolin.pro.br>> Acesso em: 25. Set. 2012
- RÊGO, Herbert de Oliveira; ALBUQUERQUE, Vamberto Luís Medeiros de. **A Utilização de Fitoterápicos nas Unidades de Saúde da Família do Município de Alagoa Grande-PB**, 2011. Disponível em: <<http://portal.virtual.ufpb.br/biblioteca-virtual>> Acesso em 13. Out. 2012
- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: 5° ed, Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
- _____. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teórico e metodológico da geografia**. Hucitec. São Paulo 1988.
- SPÓSITO, Eliseo Savério. **A vida nas cidades**, São Paulo: Contexto, 1994.
- SPÓSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**, São Paulo: Contexto, 1991.