



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CENTRO DE HUMANIDADES – CAMPUS III
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
CURSO DE LICENCIATURA PLENA EM GEOGRAFIA**

Linha de Pesquisa: Transformações econômicas e processos de urbanização

**CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E SUA INFLUÊNCIA NA
DINÂMICA SOCIOECONÔMICA DE BANANEIRAS/PB.**

MARIA ROMÉRIA ROCHA RAMIRO

**GUARABIRA - PB
2012**

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E SUA INFLUÊNCIA NA DINÂMICA SOCIOECONÔMICA DE BANANEIRAS/PB.

Artigo científico apresentado ao Curso de Licenciatura em Geografia, da Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Humanidades, Campus III, Guarabira/PB, como um dos pré-requisitos para a obtenção do certificado de Licenciada em Geografia.

Orientadora: Prof^a Edinilza Barbosa dos Santos

GUARABIRA – PB
2012

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA SETORIAL DE
GUARABIRA/UEPB

R173c	<p>Ramiro, Maria Roméria Rocha</p> <p>Condomínios residenciais e sua influência na dinâmica socioeconômica de Bananeiras – PB / Maria Roméria Rocha Ramiro. – Guarabira: UEPB, 2012. 36f.:il.; Color.</p> <p>Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba.</p> <p>“Orientação Prof. Ms. Edinilza Barbosa dos Santos”.</p> <p>1. Urbanização 2. Segregação Espacial 3. Condomínio Residencial I. Título.</p> <p>22.ed. CDD 711</p>
-------	---

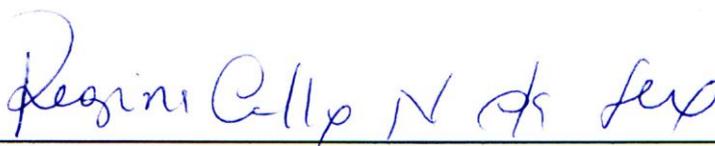
MARIA ROMÉRIA RAMIRO DA SILVA

**CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E SUA INFLUÊNCIA NA
DINÂMICA SOCIOECONÔMICA DE BANANEIRAS/PB.**

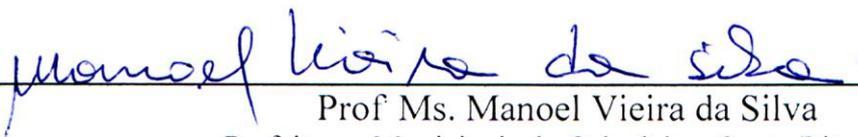
COMISSÃO EXAMINADORA



Prof^a Ms. Edinilza Barbosa dos Santos
IFPB – Campus Cabedelo
Orientadora



Prof^a. Ms. Regina Celly Nogueira da Silva
UEPB, Centro de Humanidades – Departamento de Geografia.



Prof Ms. Manoel Vieira da Silva
Prefeituras Municipais de Cabedelo e Santa Rita/PB.

Aprovado em 15, de 06, 2012.

Guarabira- PB

2012

À minha filha Júlia Rocha Ramiro, que me proporcionou muitas alegrias, me dando forças para concluir mais essa etapa em minha vida.

AGRADECIMENTOS

Como diz uma canção que sozinhos não podemos fazer "nada", quero agradecer primeiramente a Deus pelo dom da vida e pela graça da perseverança.

A professora e amiga Edinilza Barbosa dos Santos pela atenção e colaboração na realização dessa experiência em minha vida.

Aos colegas da turma 2006.2 pelo companheirismo e amizade. Jamais os esquecerei.

A minha família, minha base e meu porto seguro, sem a qual não conseguiria chegar até aqui, principalmente a minha querida mãe, Creusa Maria da Silva que me incentivou e acreditou sempre em mim.

Aos comerciantes e condôminos de Bananeiras pela atenção. Principalmente ao morador e amigo Max, que possibilitou a pesquisa com alguns condôminos do “Caminhos da Serra”.

Ao apoio dos queridos amigos Marina, Mayara, Maria da Graças Soares, Priscila, Wagner e Antonio dentre outros.

Ao meu amado esposo pela grandiosa colaboração e companheirismo.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 – Mapa da localização do município de Bananeiras-PB	11
FIGURA 02 – Piscina térmica do Condomínio Águas da Serra Haras e Golfe	19
FIGURA 03 – Heliporto do Condomínio Águas da Serra Haras e Golfe	19
FIGURA 04 – Paisagem em volta do Condomínio Águas da Serra Haras e Golfe	19
FIGURA 05 – Serra Golfe Apart Hotel	20
FIGURA 06 – Serra Golfe Apart Hotel	20
FIGURA 07 – Condomínio Serra Nevada I	20
FIGURA 08 – Condomínio Serra Nevada I	20

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1- Amostra de algumas mudanças no comércio com a instalação dos condomínios	23
--	----

043 – GEOGRAFIA

TÍTULO: CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E SUA INFLUÊNCIA NA DINÂMICA SOCIOECONÔMICA DE BANANEIRAS/PB.

LINHA DE PESQUISA: TRANSFORMAÇÕES ECONÔMICAS E PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO.

AUTORA: MARIA ROMÉRIA ROCHA RAMIRO

ORIENTADORA: PROF^a. MS. EDINILZA BARBOSA DOS SANTOS - IFPB / Campus Cabedelo.

EXAMINADORES: PROF^a. MS. REGINA CELLY NOGUEIRA DA SILVA – Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Humanidades – Departamento de Geografia.

PROF. MS. MANOEL VIEIRA DA SILVA – Prefeituras Municipais de Cabedelo e Santa Rita/PB.

Resumo: O presente trabalho tem como objetivo analisar as possíveis influências que os condomínios residenciais e de lazer vêm trazendo para o desenvolvimento socioeconômico da cidade de Bananeiras/PB, uma cidade pequena do brejo paraibano. Também procura investigar o grau de (in)satisfação dos condôminos desse novo tipo de moradia. Para melhor compreensão do assunto e levantamento de dados foram realizados diversos trabalhos de campo com finalidades distintas, como: observações sistemáticas com levantamento fotográfico, aplicação de questionários para comerciantes e condôminos do condomínio Caminhos da Serra. Tudo isto entre março de 2010 e novembro de 2011. Essa pesquisa foi muito importante para verificar as transformações que a cidade vem passando em sua economia com a instalação dos empreendimentos imobiliários. Foi feito também uma pesquisa bibliográfica com alguns autores que abordam a problemática de habitação no Brasil, urbanização, cidade, segregação espacial, história de Bananeiras dentre outros conteúdos, pesquisa esta que antecedeu o trabalho de campo e continuou concomitantemente a este. Portanto, através das observações alicerçadas no referencial teórico, somadas às informações fornecidas por comerciantes e condôminos, temos um levantamento da influência dos condomínios residenciais na dinâmica socioeconômica da cidade de Bananeiras.

Palavras - chave: Urbanização. Condomínios residenciais. Segregação espacial

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
1 BANANEIRAS: ASPECTOS FÍSICOS E SOCIOECONÔMICOS	11
1.1 Aspectos físico e socioeconômicos	11
1.2 O objeto de estudo	12
2 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS: UMA SEGREGAÇÃO VOLUNTÁRIA	14
2.1 Os condomínios residenciais e a problemática da habitação no Brasil	14
2.2 Os condomínios residenciais de Bananeiras: uma reflexão	15
3 A INFLUÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS NA DINÂMICA ECONÔMICA DO MUNICÍPIO DE BANANEIRAS	22
3.1. Resultados e discussões	23
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	26
REFERÊNCIAS	28
ANEXOS	

INTRODUÇÃO

São visíveis as mudanças pelas quais passa o espaço, principalmente o espaço urbano e isso é de suma importância para a vida humana. O crescimento das cidades é uma característica que marca o processo de ocupação e produção das pessoas na busca por melhores condições de vida. E como diz Santos (2008, p. 09), "A cidade, enquanto construção humana, é um produto histórico-social e nesta dimensão aparece como trabalho materializado, acumulado ao longo do processo histórico de uma série de gerações".

Os condomínios residenciais e de lazer, objeto de estudo desse trabalho, atualmente vêm, de certa forma, transformando cidades, para atender às necessidades de produção da sociedade.

Sejam eles de lazer, residenciais, horizontais ou verticais constituem uma nova forma de moradia que tem conquistado muitas pessoas, mas, pessoas que podem pagar o valor diferenciado desse espaço, em razão da segurança que podem proporcionar aos condôminos, principalmente para as crianças. Murados, tranquilos, com um número reduzido de pessoas, carros e ao que nos parece, longe da violência, que amedronta a sociedade, torna-se um meio "saudável" de se viver. Aliás, acreditamos que o elemento violência é um dos fatores que mais influencia uma pessoa a procurar este tipo de moradia, além de um contato mais direto com a natureza e o sossego que este pode proporcionar.

Os condomínios residenciais são bastante comuns em todo o mundo. No Brasil, essa prática, inicialmente realizada nos arredores de grandes cidades, principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, vem tomando um enorme destaque e fazem parte da paisagem urbana em várias regiões do país, inclusive no Estado da Paraíba onde está situada a cidade de Bananeiras, local de nosso estudo. Segundo Carlos (2003), empresários imobiliários vêm investindo nesse modelo de moradia, estando certos de que o espaço é resultado da ação social e que torna o processo de acumulação, atividade indispensável da sociedade capitalista.

Nesse sentido, o objetivo principal dessa pesquisa é analisar as possíveis influências dos condomínios residenciais privados sobre a dinâmica socioeconômica de Bananeiras-PB, mas também se preocupa em verificar com os moradores destes condomínios os graus de (in)satisfação nesta nova opção de moradia em Bananeiras .

Para melhor compreensão da temática em questão foi realizada uma pesquisa exploratória, através da revisão de bibliografia, com leituras de livros de autores como:

Beni (1998), Carlos (2003), Carlos (2007), Santos (2008), Cunha (2005), Silva (2007), Wahab (1991) dentre outros, disponíveis na biblioteca da cidade de Bananeiras –PB, na biblioteca da Universidade Estadual da Paraíba e na internet. Ainda foi analisada a monografia de Barros (2010), a revista A União (2006), artigos no sítio da revista scielo e outros dados no sítio do IBGE Cidades, bananeiras PB, e outros .

Também foi feita pesquisa de campo, com observações in locu, coleta de informações com os condôminos e comerciantes da cidade, através de questionários (modelos anexos), isto, para melhor entendimento do assunto, o qual é novo para a população bananeirense. Foram então realizados 23 questionários com comerciantes da cidade de Bananeiras e 04 questionários com moradores do condomínio Caminhos da Serra.

No primeiro momento foi caracterizada a cidade de Bananeiras em seus aspectos físicos, socioeconômicos e populacionais, além de ser abordado sobre o objeto de estudo desse trabalho. No segundo capítulo foi colocado em pauta a relação dos condomínios com a problemática de habitação no Brasil, e foi construída uma pequena reflexão sobre o processo de produção do espaço urbano de Bananeiras – PB, além de identificar as suas áreas de segregação espacial. No terceiro capítulo foram apresentados e discutidos os resultados da pesquisa; e em seguida tem-se as considerações finais do trabalho.

1 BANANEIRAS: ASPECTOS FÍSICOS E SOCIOECONÔMICOS

Localizado na mesorregião do Agreste paraibano e na microrregião do Brejo, distante de João Pessoa cerca de 141 km, o município de Bananeiras (figura 01) é habitado, atualmente, por 21.854 habitantes, de acordo com o censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística¹. Possui uma altitude de 552 metros acima do nível do mar. Apresenta uma área de 258 km² e possui as seguintes coordenadas geográficas: 6°39'6" de latitude Sul e 38°6'30" de longitude Oeste.



Figura 01: Mapa da localização do município de Bananeiras-PB.
Fonte: <http://www.ufpb.br/mapas/paraibaban.jpg>

O município de Bananeiras apresenta os seguintes limites: ao norte com Dona Inês e Campo de Santana, ao sul com Borborema e Píripituba, a leste com Belém e a oeste com Solânea (SILVA, 2007).

1.1 Aspectos físicos, socioeconômicos e a população de Bananeiras-PB.

Bananeiras insere-se na Bacia Hidrográfica do Rio Curimataú. Neste município encontra-se o açude de Lagoa do Matias, com uma capacidade máxima de 1.239.883 m³, e

¹ Vide sítio do IBGE (2010): <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>, consultado em: 09 de fevereiro de 2011.

o seu volume em novembro de 2009 era de 1.213.452 m³, portanto, 97,9% de sua capacidade. (AES/DNOCS/CAGEPA, apud CORDEIRO, p. 3, 2010).

Seu clima é frio no período de inverno e ameno em boa parte do ano, chegando a ser comparado ao clima europeu (IBGE, 2000). Seu bioma predominante é a caatinga. Seus principais solos são: os Argissolos, Planossolos, Latossolos, solos Litólicos e afloramentos rochosos (CPRM, 2005 apud CORDEIRO, p.3, 2010). Segundo Cordeiro entre os processos morfodinâmicos de maior representação na cidade de Bananeiras, destacam-se:

O intemperismo, com a desagregação granular e a hidroclastia; as ações pluviais, de escoamento difuso, canelura, sulco de erosão, ravina, voçoroca e torrente, na qual os movimentos de massa, está voltado com maior evidência para a reptação, solifluxão, solapamento, corridas de lama, deslizamentos, desmoronamento e quedas de bloco e as ações fluviais onde se destaca, a hidráulica, atrição, transporte e acumulação (CORDEIRO, 2010, p.07).

Tudo isto ocorre, portanto numa área de relevo muito movimentado. Já no que se refere a população, a sua maior parte vive na zona rural, com 13.183 habitantes, enquanto na zona urbana residem 8.668 habitantes, na qual a maioria (57.15%) da população total é feminina (IBGE, Censo Demográfico 2010).

1.2 O objeto de estudo

A cidade de Bananeiras foi a primeira a dispor de condomínios de lazer rural no brejo paraibano, já são mais de 08 licenciados pela prefeitura, 05 deles já estão concluídos e entregues aos condôminos para as devidas construções de casas ou chalés; e os outros estão em fase de implantação de infra-estrutura para serem lançados no mercado (BARROS, 2010).

“Caminhos da Serra Haras e Clube” foi o primeiro condomínio fechado a ser inaugurado no município de Bananeiras, com uma festa oferecida pelos investidores locais no dia 22 de maio de 2007. (JORNAL CORREIO DA PARAIBA - 23/05/2007). O condomínio fica localizado na Rua Santo Antonio, uma área privilegiada, rodeada de verde (BARROS, 2010).

O segundo condomínio a ser construído foi o “Águas da Serra Haras e Golfe”, finalizado no ano de 2008, com uma área de aproximadamente 105.000m² localizado no Sítio Bebedouro (BARROS, 2010).

O Condomínio Monte Carmelo Privê, localizado no Bairro Divina Graça com 68 lotes e uma área de 29.750,20 m², o Serra Nevada I e II possui uma área de 25.000 m², e está localizado na Granja Adeliana, finalizado em 15 de março de 2007 e o Condomínio Yes Banana que situa-se na rua Chã da Ibiriba, possui 12.000 m² de área, concluído em 10/11/2010 (BARROS, 2010). E ainda, o Condomínio Reserva dos Montes, o Serra de Bananeiras e o Bananeiras Hill's que estão "parados".

2 CONDOMÍNIOS RESIDÊNCIAIS: UMA SEGREGAÇÃO VOLUNTÁRIA

Ao pesquisar sobre segregação voluntária, Villaça (2001) esclarece que [...] "a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes **regiões gerais** ou **conjuntos de bairros** da metrópole." (VILLAÇA, 2001, p. 142 – grifo no original). Esta atividade está se tornando corriqueira em muitas cidades do Brasil, sendo elas grandes ou pequenas. Isso vem mudando a paisagem urbana e causando sérios problemas às cidades.

2.1 Os condomínios residenciais e a problemática da habitação no Brasil

Os autores Vasconcelos e Júnior (1996) estimaram que cerca de 20 a 52 milhões de pessoas no Brasil não dispõem de habitações adequadas. Ressaltam ainda, que existe famílias morando em residências sem saneamento básico; mais de uma família convivendo em uma única habitação, em favelas, em cortiços; quartos pequenos ou salas e até mesmo embaixo de viadutos, ou seja, sem a menor infra-estrutura necessária a vida humana. E no que diz respeito às regiões, o Nordeste respondia no ano de (1992) por 6,5 milhões do total do déficit de moradias. (PRADO E PELIN, 1993) apud VASCONCELOS E JÚNIOR 1996, p.10)

Esse relato nos remete ao que Saboya (2009) comenta em seu trabalho (Segregação Espacial Urbana), na segregação involuntária, onde as pessoas não têm muita opção de moradia, estas estão a mercê das políticas públicas e sobrevivendo de "migalhas". Já na segregação voluntária acontece o inverso, o indivíduo procura viver onde quer, de acordo com sua vontade, que geralmente é morar próximo a pessoas de mesmo nível social.

Isto evidencia a má distribuição de renda do país e suas duas faces, ricos e pobres se entrelaçando, podendo tudo isto ser constatado visivelmente ao andarmos nas grandes ou melhor dizendo, nem precisa ser numa grande metrópole, pode ser até mesmo uma cidade de pequeno porte a exemplo de Bananeiras no Estado da Paraíba. Nas cidades de porte médio ou grandes, espigões luxuosos dividem a paisagem urbana com as grandes favelas e suas humildes moradias. Carlos (2003) afirma que a cidade está passando por uma crise:

[...] vivemos não só uma crise da cidade, como decorrência do aprofundamento das contradições do processo de realização da acumulação em escala ampliada (sinalizada, por sua vez, pelo aprofundamento dos processos de segregação urbana), mas também que presenciamos uma crise teórica (CARLOS, 2003, p.19).

Os problemas que a segregação urbana causa às cidades são vários, principalmente no que se refere as desigualdades, que se acentuam ainda mais, tornando-se cada vez mais difícil de serem resolvidas ou até mesmo amenizadas. Saboya (2009) exemplifica isso quando se refere a visão que uma criança residente em condomínios fechados, teria sobre as diferenças sociais e como as encarariam futuramente. Será que esse não contato com a realidade de uma grande parte da população não a tornaria um adulto mesquinho e indiferente aos problemas dos menos favorecidos? E assim permaneceríamos sempre atrelados ao dito popular " onde o rico cada vez fica mais rico e o pobre cada vez fica mais pobre"?

2.2. Os condomínios residenciais de Bananeiras: uma reflexão

A cidade de Bananeiras se desenvolveu por "traz" da igreja matriz Nossa Senhora do Livramento, em virtude do rio Bananeiras que se localiza na área mais baixa da cidade, e também em razão do relevo moderadamente ondulado. Conforme a história local, a Igreja foi construída para saldar uma promessa feita a Nossa Senhora do Livramento pelo Sr. Gregório, um homem que ao passar por estas terras foi preso por índios e uma índia o salvou. Então essa índia foi homenageada pelo homem que ficou muito agradecido, o mesmo viria a ser mais tarde o seu marido. Então, o Sr. Gregório doou uma parte de terra para construção de uma capela que após muitas reformas transformou-se na bela matriz Nossa Senhora do Livramento (NOSSA HISTÓRIA, Prefeitura Municipal de Bananeiras).

Já a colonização do Município de Bananeiras iniciou-se na segunda ou terceira década do século XVII. Celso Mariz afirma que a cidade foi ocupada em 1624 por donatários que usavam terras para criar gado e também para a implantação de engenhos movidos a água (IBGE, 2004).

No centro da cidade estão construídos vários prédios antigos, esse patrimônio histórico - resultado da opulência histórica vivida pela aristocracia local - é fruto de um tempo muito importante para cidade, final do século XVIII, onde o município foi o maior

produtor de café do estado da Paraíba e também o segundo da região nordeste, fortalecendo assim sua economia local (GOUVÊA, 2006). O café produzido em Bananeiras era de boa qualidade que rivalizava com o café de São Paulo, mas a dificuldade com o transporte tornava difícil a sua comercialização. Hoje o município vem investindo no turismo e conseqüentemente em empreendimentos imobiliários onde há boas perspectivas de mudanças econômicas.

A cidade foi crescendo gradativamente e se espraiando em outras direções, como a parte mais alta da cidade, logo chamada de cidade alta. Por este crescimento, por sua cultura, seu potencial natural e arquitetônico a cidade vem sendo reconhecida como uma cidade turística, o que está chamando a atenção de empresários que estão investindo em empreendimentos que venham a atender os visitantes de outras regiões, estados e até mesmo outros países.

O turismo é uma atividade humana de deslocamento de pessoas de um lugar para o outro por um tempo determinado e com finalidades diversas, conforme Barros (2010), e ainda esclarece:

O turismo é uma atividade humana intencional, que serve como meio de comunicação e como elo de integração entre povos, tanto de um mesmo país, como fora dos limites geográficos dos países. Envolve o deslocamento temporário de pessoas para uma região, país ou continente, visando à satisfação de necessidades outras não o exercício de uma função remunerada [...] (WAHAB, 1991, p. 69 apud BARROS, 2010, p. 21).

Não há um consenso quanto a esta definição, visto que na Lei Geral do Turismo nº - 11.771 de 17 de Setembro de 2008, o mesmo está relacionado “as atividades realizadas por pessoas físicas durante viagens e estadias em lugares diferentes do seu entorno habitual, por um período inferior a 1 (um) ano, com finalidade de lazer, negócios ou outras”.

Quanto aos elementos turísticos do município de Bananeiras, faz parte dos pontos turísticos da cidade: a igreja matriz Nossa Senhora do Livramento, o antigo Colégio Coração de Jesus, o Cruzeiro de Roma, as trilhas ecológicas, além das pinturas rupestres do Umari na zona rural do município, a Cachoeira do Roncador e o engenho onde é fabricada a cachaça Rainha, a qual “esquenta” os consumidores nas noites mais frias da região.

Como já acontece em outras cidades da região nordeste, a exemplo da cidade de Gravatá no Estado do Pernambuco, cresce a busca por cidades de clima serrano de temperaturas amenas. Pioneira nesta prática de exploração turística, sobretudo na categoria de ecoturismo no Estado da Paraíba, Bananeiras criou uma série de eventos para atrair ainda mais turistas, a exemplo dos festejos juninos que buscam valorizar o forró com o estilo “Pé de Serra”; outro evento que vem recebendo bastante destaque é o “Caminhos do Frio”, que conta com vários eventos que valorizam a cultura com peças teatrais, grupos de dança, apresentações de grupos musicais, entre outros, o qual também é realizado em outras cidades circunvizinhas com o intuito de desenvolver e valorizar o turismo na região em que Bananeiras está situada. Há também o “Natal na Praça”, este evento acontece sempre em todos os finais de semana do mês de dezembro, com diversas atrações culturais.

Além disso, a cidade está inserida em roteiros regionais e nacionais como “Os Caminhos do Padre Ibiapina” criado pela diocese de Guarabira-PB junto ao SEBRAE (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas), e o “Caminhos do Frio” já citado anteriormente, com outros cinco municípios Serraria, Alagoa Nova, Areia, Alagoa Grande e Pilões que é realizado durante os meses de julho e agosto, meses mais frios do ano nesta região (BARROS, 2010).

Essas iniciativas tomadas pelo poder público da cidade, a fim de valorizar e divulgar a mesma, paralelo a investimentos de empresários que investem na construção de hotéis, restaurantes e condomínios residências, tem o objetivo de atender uma demanda turística e impulsionam o interesse pela cidade.

Os empresários do setor imobiliário e do setor civil têm apostado em um novo modelo de espaço residencial, constituídos numa grande área com localizações privilegiadas para atender os estratos sociais mais abastados. Segundo Carlos (2003), este comportamento justifica-se “pelo entendimento que o espaço como meio é resultado da ação social e torna o processo de acumulação como atividade supra da sociedade capitalista” (CARLOS, 2003 apud BARROS, 2010, p.21).

Conforme as observações realizadas in locu, esse novo modelo de habitação que vem fazendo parte da estrutura organizacional do município de Bananeiras, com condomínios residenciais e de lazer, vem causando uma grande modificação espacial e econômica, com a criação de diversos empregos diretos e indiretos, isto implica no aprimoramento da mão-de-obra, comércio e prestação de serviços, para melhor atender a demanda gerada pelos moradores e visitantes.

Esse novo modelo de moradia recebe incentivos de 10 anos de isenção de IPTU (ANEXO 03) porém, uma lei municipal diz que os proprietários devem utilizar pelo menos 70% da mão-de-obra local nas construções (ANEXO 04) (CORREIO DA PARAÍBA, 2007).

O município veio a enquadrar-se nos pré-requisitos de avaliação de áreas mais adequadas para o novo empreendimento, por três fatores, segundo Barros (2010), como: a capitalização e retorno seguro no setor condominial; o valor do mercado fundiário no município, pois até o ano de 2005 era baixo, devido à localização dos terrenos em áreas de relevo elevado e por estar distante do centro da cidade, o que desvalorizava o preço da terra; e por último o ambiente natural e topográfico foi o terceiro fator a ser observado. Estas áreas de segregação espacial estão localizadas nas partes mais afastadas da cidade e mais próximas da natureza.

O Condomínio Caminhos da Serra Haras e Clube que tem como responsável a LTL Construções e Incorporações LTDA, primeiro empreendimento construído em Bananeiras foi desenvolvido para residências e lazer. Teve início no ano de 2006, onde 20% de sua área é destinada para o lazer e os 80% restantes, para residências e vias. No total são 198 lotes. O condomínio dispõe de um salão de festas, uma piscina térmica, de haras, quadra de tênis, uma churrascaria e um campo de futebol, tudo isso distribuído em uma área de 40.000m². Suas obras encerraram-se em 2008 (BARROS, 2010, p. 33).

Outro condomínio fechado (figuras 02 e 03), também é de responsabilidade da LTL Construções e Incorporações LTDA. Foi o segundo Condomínio a ser implantado em Bananeiras. Nele está o primeiro campo de golfe do estado da Paraíba. Também foi programado para residências e lazer. São 660 lotes, alguns destinados para pequenas chácaras (BARROS, 2010, p. 34).



FIGURA 02: Piscina térmica do Condomínio Águas da Serra Haras e Golfe

Fonte: <http://www.condominioaguasdaserre.com.br/Acesso> em 17/10/2011



FIGURA 03: Heliporto do Condomínio Águas da Serra Haras e Golfe

Fonte: <http://www.condominioaguasdaserre.com.br/Acesso> em 17/10/2011



FIGURA 04: Paisagem em volta do Condomínio Águas da Serra Haras e Golfe

Fonte: Folder de propaganda do Condomínio Águas da Serra, 2010.

A LTL Construções e Incorporações LTDA ainda comprou um casarão antigo (figuras 05 e 06) no centro da cidade, localizado na Rua Coronel Antonio Pessoa, que foi reformado e transformado em um luxuoso hotel para hospedar principalmente as pessoas que gostam de golfe, porém, não moram na cidade. O Hotel Serra Golfe Apart Hotel conta

com 55 suítes, restaurante, biblioteca, sala de jogos e de convenções (BARROS, 2010, p. 34).

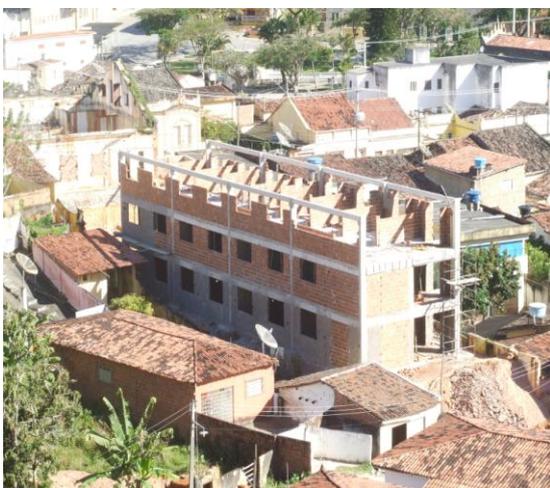


FIGURA 05: Serra Golfe Apart Hotel
Fonte: Pereira, Ivson Danilo Rocha, 2010



FIGURA 06: Serra Golfe Apart Hotel
Fonte: Pereira, Ivson Danilo Rocha, 2010

No ano de 2007 a Moriah Empreendimentos Imobiliários LTDA comprou uma área na Granja Adeliana, próximo a Universidade Federal da Paraíba - Campus III, com a finalidade de construir os condomínios Serra Nevada I e II (figuras 07 e 08), planejados para residência e lazer. Porém este se diferencia dos outros por que ao invés de residências convencionais oferece 52 chalés duplex (BARROS, 2010, p. 34).



FIGURA 07: Condomínio Serra Nevada I e II
Fonte: Antônio, Ricardo, 2010



FIGURA 08: Condomínio Serra Nevada I e II
Fonte: Antônio, Ricardo, 2010

A Recol Construtora LTDA é responsável por construir o Condomínio Yes Banana, projeto desenvolvido somente para residências, o qual ainda não foi concluído (BARROS, 2010, p.35).

A partir das descrições de todos esses condomínios ficou comprovado o que havíamos comentado anteriormente, sobre a nova tendência do mercado imobiliário no

município de Bananeiras, pois se vende o verde, o clima, a água, enfim uma paisagem natural e constroem-se equipamentos residenciais e de lazer voltados para um público consumidor seletivo.

3 A INFLUÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS NA DINÂMICA ECONÔMICA DO MUNICÍPIO DE BANANEIRAS

Definir espaço não é uma tarefa muito fácil e para isso precisaríamos de um profundo estudo sobre o assunto. Para alguns estudiosos como Santos (2008) o espaço compreende um conjunto de objetos da natureza, da sociedade e também da geografia, onde a sociedade o movimenta, portanto,

O espaço deve ser considerado como um conjunto indissociável, de que participam de um lado, certo arranjo de objetos geográficos, objetos naturais e objetos sociais, e, de outro, a vida que os preencha e os anima, ou seja, a sociedade em movimento. [...] O espaço, por conseguinte, é isso: um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento (SANTOS, 2008, p. 28).

Neste mesmo sentido Carlos (2007) também entende que “o espaço surge enquanto nível determinante que esclarece o vivido, na medida em que a sociedade o produz, e nesta condição apropria-se dele e domina-o”. Sendo assim, o espaço é modificado cada vez que a sociedade sente a necessidade de mudança, de melhores condições de vida. E assim tem sido desde a antiguidade. O homem, os animais, enfim, os seres vivos moldam os espaços para sua sobrevivência. Isso faz parte do cotidiano de todos.

Santos (2008) ainda ressalta a importância do espaço nos dias atuais, e como ele está ligado às necessidades do processo de produção, e destaca,

Quando todos os lugares forem atingidos, de maneira direta ou indireta, pelas necessidades do processo produtivo, criam-se, paralelamente, seletividade e hierarquias de utilização, com a concorrência ativa ou passiva entre os diversos agentes (SANTOS, 2008, p. 29).

É isto o que vemos acontecer no espaço urbano e rural do município de Bananeiras, o capital precisa ser produzido e reproduzido de qualquer forma, e para que isso aconteça os diversos agentes encontram novos espaços, novas atividades e novos

elementos para serem explorados, a exemplo da beleza paisagística e do clima ameno da região, como está apresentado e discutido a seguir.

3.1. Resultados e discussões

- Comerciantes

A pesquisa de campo realizada no comércio de Bananeiras arrolou 23 estabelecimentos comerciais do centro da cidade e também da cidade alta (parte mais alta da cidade) já citada neste trabalho. Esta pesquisa ocorreu no mês de outubro de 2011, a qual teve como objetivo verificar as transformações econômicas que a cidade vem passando com a instalação dos condomínios residenciais, a partir da aplicação de um questionário (anexo 01).

O questionário continha seis questões relacionadas ao aumento de vendas, melhorias nos estabelecimentos, melhoria dos produtos e influências no comércio a partir da instalação dos Condomínios. Nenhum proprietário de estabelecimento se opôs em responder as questões e colaborar com a pesquisa proposta. E a partir dos dados fornecidos foi possível elaborar o quadro 01 a seguir, sobre o aumento de vendas com a instalação dos condomínios, as melhorias na estrutura do comércio e saber se os comerciantes tiveram que melhorar a qualidade de seus produtos.

QUESTIONAMENTOS	RESPOSTAS DOS COMERCIANTES	
	SIM	NÃO
Aumento de vendas	78%	22%
Melhorias na estrutura	52%	48%
Melhores produtos	48%	52%

QUADRO 1: Amostra das mudanças no comércio com a instalação dos condomínios
Fonte: A autora, pesquisa de campo, 2011.

Observamos no quadro 01 que as vendas aumentaram muito com a chegada dos condomínios residenciais, e conforme a pesquisa este aumento foi registrado no setor de alimentação. Na maioria, os comerciantes (52%) sentiram a necessidade de modificar seu espaço comercial para melhor atender essa nova clientela. E, quanto aos produtos oferecidos, um pouco mais da metade dos comerciantes (52%) não mudaram seus produtos, pois, segundo os comerciantes, já dispunham de produtos de boa qualidade.

Quando os comerciantes foram questionados sobre a influência que os condomínios tiveram para o desenvolvimento de seu comércio, a maioria concordou que aumentou o fluxo de pessoas (turistas) e conseqüentemente aumentaram as vendas. Verificou-se também a mudança de comportamento desses consumidores em relação aos residentes locais, pois os mesmos e principalmente os turistas compram produtos mais modernos e pedem sempre a nota fiscal, diferentemente dos moradores já existentes, que não fazem questão pela referida nota.

Conforme os comerciantes, a presença dos condomínios residenciais fechados ajudou na divulgação da cidade e na geração de renda e de empregos diretos e indiretos, beneficiando pessoas da localidade e de cidades vizinhas. Estes empreendimentos incentivaram muitos moradores a adquirir "novidades" que pudessem atrair os olhares mais apurados e exigentes, influenciando a construção de novos estabelecimentos. Porém na opinião de 17% dos comerciantes, (observação feita através dos questionários) os condomínios em nada influenciou no desenvolvimento de seu comércio. A maioria desses estabelecimentos comerciais tem mais de 10 anos de funcionamento e outros têm mais de 40 anos.

- Condôminos

Apesar de ter conseguido aplicar apenas 04 questionários (anexo 02) composto por 08 perguntas com os condôminos, foi possível traçar o perfil destes "novos" moradores, que são os moradores dos condomínios residenciais. Destacamos as informações que consideramos mais importantes, como:

- As famílias que moram nos condomínios são formadas por poucos membros, predominando o modelo de família nuclear com 01 ou 02 filhos;

- Estas famílias vivem com uma renda mensal entre 5 e 10 salários mínimos, ou seja, são pessoas com um bom poder aquisitivo para os padrões da cidade;

- As pessoas procuraram este lugar para morar devido ao clima ameno da cidade, a aparente segurança que esse tipo de moradia proporciona, bem como, a tranquilidade tão desejada.

Tal tranquilidade foi um dos **pontos positivos** apontados pelos condôminos que optam por morar neste local, acrescido de uma melhor qualidade de vida, espaço para lazer e “receber amigos sem precisar abrir as portas da sua casa”.

Em relação aos **pontos negativos**, foram citados: a distância do centro da cidade, havendo a necessidade de possuir um automóvel para desloca-se a um supermercado, farmácia, quitanda, e outros lugares essenciais do cotidiano, e principalmente a falta de assistência médica em casos emergenciais, que a cidade não dispõe com boa qualidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Notou-se que desde sua colonização a economia de Bananeiras antes marcada pela produção do café, uma atividade meramente agrícola, atualmente tem expandido sua economia para outros setores, a exemplo de grandes investimentos em empreendimentos imobiliários residenciais e de lazer.

Mediante os dados da pesquisa foi possível perceber que os condomínios construídos já influenciaram muito a economia do município de Bananeiras, haja vista que, as vendas aumentaram; os comerciantes tiveram que ampliar ou modificar seus estabelecimentos para atender as exigências dos novos clientes; houve mudanças também na qualidade dos produtos e na busca por novidades; surgindo também empregos diretos e indiretos. Todas estas modificações aconteceram apenas com o funcionamento de três condomínios residenciais (com 902 moradias), imaginemos então as mudanças que ainda estão por vir com a construção dos outros condomínios e loteamentos programados.

Verificou-se que os condôminos preferem este tipo de moradia por considerarem que estes proporcionam mais segurança e tranquilidade, ou seja, uma melhor qualidade de vida para suas famílias. Mas, queixam-se da falta ou má assistência médica da cidade. Portanto, a cidade precisa estar pronta para atender essa demanda e melhorar a qualidade da prestação dos serviços – saúde, educação, segurança, enfim.

Conforme as observações realizadas e as informações dos próprios comerciantes e condôminos pesquisados, a cidade de Bananeiras registrou um significativo aumento do valor do solo urbano e rural, e portanto, alta especulação imobiliária, em virtude dos empreendimentos imobiliários, assim como, o espaço urbano sendo gradativamente ampliado e avançando sobre o que antes era apenas “espaço natural”¹. Além desses condomínios, estão sendo construídos cerca de 05 loteamentos que vêm transformando o espaço natural muito rápido.

¹ - Chamamos espaço natural por este ser constituído predominantemente por elementos da paisagem natural – vegetação, rio.

Pode-se dizer que o espaço (urbano e rural) de Bananeiras ora trans(formado) absorve as tendências e os novos modelos de rearranjo do espaço social e que em nome do moderno, da segurança, da tranquilidade o capital encontra novas formas de (re)produzir e gerar outras necessidades para a sociedade, isto é visível em Bananeiras.

REFERÊNCIAS

BARROS, Marina Carla Cassimiro. **Fatores determinantes do investimento imobiliário e perspectivas socioeconômicas**: estudo de caso no município de Bananeiras - PB. 69 p. Monografia (trabalho de conclusão de curso). Bananeiras/PB - Campus III da UFPB, 2010.

BENI, Mário Carlos. **Análise estrutural do Turismo**. 2. ed. São Paulo: SENAC, 1998.

BREJO DAS BANANEIRAS- **Destino do sol** - Jornalismo de Turismo _Brasil. Disponível em: <<http://www.destinodosol.com.br/canal.php?codigo=132>> Acesso em: 24/05/2010

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2003, 368p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. Coleção Repensando a Geografia. 8. ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2007. 98p.

CORDEIRO, Renata de Souza. **Processos morfodinâmicos em área de encostas e platôs de Bananeiras/PB**. 2010. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho>> Acesso em 18/08/2011.

CORREIO DA PARAÍBA, 21/05/2007. **Condomínio Caminho da Serra**. Disponível em:< <http://www.bananeiras.pb.gov.br/bananeiras/noticias.asp?id=159> > Acesso : 20/05/2010.

CUNHA, José Marcos Pinto da. **Migração e urbanização no Brasil**: alguns desafios metodológicos para análise. *São Paulo Perspec.*, Dez 2005, vol.19, no.4, p.3-20. ISSN 0102-8839

GOUVÊA, Hilton. Bem vindos a Bananeiras. Turismo In **A União**. João Pessoa, 11 e 12 de fevereiro. 2006. Edição especial

(IBGE, 2004).

IBGE Cidades@. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>
Acesso em: 25/05/2010.

NOSSA HISTÓRIA - Disponível em :<
<http://www.bananeiras.pb.gov.br/bananeiras/principal.asp>> Acesso: 17/10/2011

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. 6 ed. São Paulo: Ed. Universidade de São Paulo, 2008. 132 p

SILVA, Manoel Luiz. **Bananeiras: Apanhados históricos**. João Pessoa: Sal da terra Editora, 2007.

WAHAB, Salah-Eldin Abdel. **Introdução à administração do turismo**. São Paulo: Pioneira, 1991.

VASCONCELOS, José Romeu de. JÚNIOR, José Oswaldo Cândido. **O Problema Habitacional no Brasil**: déficit, financiamento e perspectivas. IPEA: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. 1996. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/pub/td/td_410.pdf>.
Acesso em 24/08/11.

ANEXOS



Pesquisa de Campo

Esta pesquisa faz parte do processo de elaboração do TCC- Trabalho de Conclusão de Curso- exigido pelo Departamento de Geo-História, da Universidade Estadual da Paraíba- Campus III/Guarabira, para obtenção do título de Licenciada.

Sua colaboração é de fundamental importância para construirmos uma pesquisa de qualidade.

Grata pela atenção,

Maria Roméria Ramiro da Silva, a Pesquisadora.

1- Há quantos anos o(a) senhor(a) trabalha no setor de comércio?

2 -Variação:

() Vestiário

() Confeccões

() Bebidas

() Alimentação

() Supermercado

() Outros: _____

3-A instalação dos Condomínios Residenciais em Bananeiras aumentou as vendas no seu comércio?

Sim ()

Não ()

4- A partir dos Condomínios Residenciais algumas casas comerciais tiveram de melhorar sua estrutura, para melhor atender uma nova clientela?

()Sim

()Não

Se a resposta for positiva, exemplifique

5-Os comerciantes tiveram que melhorar a qualidade dos seus produtos para atender a clientela dos Condomínios Residenciais?

() Sim

() Não

6- Que influência teve os condomínios residenciais para o desenvolvimento e para economia de seu comércio?



Pesquisa de Campo

Esta pesquisa faz parte do processo de elaboração do TCC- Trabalho de Conclusão de Curso- exigido pelo Departamento de Geo-História, da Universidade Estadual da Paraíba- Campus III/Guarabira, para obtenção do título de Licenciada.

Sua colaboração é de fundamental importância para construirmos uma pesquisa de qualidade.

Grata pela atenção,

Maria Roméria Ramiro da Silva, a Pesquisadora.

1- Quantas pessoas moram nessa residência?

duas três quatro cinco outros

2- Qual a faixa de renda mensal da família?

um salário mínimo

dois salários mínimos

três ou mais

entre cinco e dez

outro: _____

3- Há quanto tempo mora aqui ?

meses um ano dois anos três anos

4- A onde morava antes de vir morar aqui?

5- Por que escolheu esse lugar para morar?

segurança trabalho tranquilidade clima outros: _____

6- Quais os pontos positivos e negativos de se morar nesse local?

7- Na sua opinião, que influência tiveram os condomínios residenciais para o desenvolvimento e para a economia de Bananeiras?

8- Quanto custou o seu terreno ou sua casa neste Condomínio?

Casa: _____ Terreno: _____



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANANEIRAS
GABINETE DA PREFEITA**

LEI N° 313/2005.

Concede tratamento fiscal especial a empreendimentos voltado à oferta de meios de hospedagem para turismo e lazer e dá outras providências.

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE BANANEIRAS
APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º - Ficam isentos do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, pelo prazo de dez anos, os proprietários de imóveis, terrenos e edificações, destinados ao funcionamento de equipamentos voltados à oferta de meios de hospedagem para turismo e lazer.

§ 1º - O prazo de fruição do benefício fiscal estabelecido no *caput* deste artigo terá início a partir da data de expedição ou renovação do alvará:

- I. para realização das obras e serviços de engenharia destinados à construção, reforma, ampliação e/ou adaptação de imóvel visando à destinação prevista no *caput* deste artigo;
- II. de funcionamento de empreendimento com a destinação descrita no *caput* deste artigo.

§ 2º - A edificação locada e destinada aos fins capitulados neste artigo não gozará do incentivo aqui estabelecido.

Art. 2º - As empresas que se instalarem, a partir da vigência desta lei, com sede e foro no município de Bananeiras, cuja atividade empresarial principal, devidamente consignada nos atos constitutivos e/ou estatutos, for à oferta de meios de hospedagem são isentas do pagamento de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, pelo prazo de cinco anos, contados a partir do início de suas atividades.

§ 1º - Do sexto ao sétimo ano de atividade, as empresas enquadradas no *caput* deste artigo, gozarão de redução de 50% (cinquenta por cento) na alíquota de ISSQN incidente sobre os serviços de hospedagem.

§ 2º - Equipara-se a novo empreendimento, para os fins da isenção prevista no *caput* deste artigo e para a redução de alíquota disciplinada no parágrafo anterior, as empresas que, após o início da vigência desta lei, realizarem investimentos de modo a ampliar sua capacidade instalada em relação à oferta de meios de hospedagem.

§ 3º - Na Lista de serviços, constante do Anexo I, da Lei Municipal n.º 224/2002, o Item 58, alínea “d”, a alíquota prevista é de 1% (um por cento).

§ 4º - Fica acrescido à mesma lista de serviços, no Grupo B, o Item 07 – Atividade de Transporte Escolar, 1% (um por cento).

Art. 3º - As obras e serviços de engenharia com vistas à instalação, ampliação, reforma, manutenção e/ou adaptação de imóveis para a oferta de meios de hospedagem ficam isentas da incidência de ISSQN até 31 de dezembro de 2015.

Parágrafo único: Equipara-se, para os fins previstos nesta Lei, a meio de hospedagem às edificações erguidas em condomínios fechados voltados, principalmente, para o lazer.

Art. 4º - Os proprietários de imóveis urbanos tombados por órgãos de preservação do Patrimônio Histórico, Geográfico, Artístico ou Natural, poderão receber restituição do IPTU efetivamente pago, a partir do exercício de 2006, respeitadas as condições a seguir enumeradas:

- I. comprovação de que aplicou, no mínimo, o mesmo valor do IPTU pago na manutenção e conservação do Imóvel no exercício anterior;
- II. apresentação de atestado do órgão responsável pelo tombamento do imóvel de que as características arquitetônicas originais estão preservadas e o imóvel em perfeitas condições de uso;
- III. inexistência de débito junto à fazenda Municipal;
- IV. existência de dotação orçamentária específica.

Parágrafo Único: Anualmente, a partir do exercício financeiro de 2007, constará no Orçamento Geral do Município rubrica orçamentária específica para custear as despesas decorrentes da implementação do benefício fiscal instituído neste artigo.

Prefeitura Municipal de Bananeiras, 30 de novembro de 2005.

Marta Eleonora Aragão Ramalho
Prefeita Municipal



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANANEIRAS**

LEI MUNICIPAL Nº. 366, DE 14 DE JUNHO DE 2007.

**ESTABELECE CONTRAPARTIDA AOS
BENEFICIÁRIOS DE ISENÇÃO FISCAL,
CRIA TAXA DE TURISMO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA E EU SANCIONO
A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º. - As pessoas físicas ou jurídicas beneficiárias de Isenção Fiscal nos termos da Lei Municipal Nº. 313/2005, ficam obrigadas a empregar pelo menos 70% (setenta por cento) de mão de obra local, na construção da obra isenta de impostos municipais.

Art. 2º. - Competirá ao Departamento de Fiscalização e Arrecadação Municipal exercer o acompanhamento das obras privadas beneficiadas com incentivo fiscal, atestando o cumprimento da presente lei.

Art. 3º. - O não cumprimento da exigência contida no artigo 1º. desta lei, implicará na cassação dos benefícios e na cobrança retroativa de todo o produto da renúncia fiscal.

Art. 4º. - Fica criada a Taxa de Turismo, em valor a ser fixado por Decreto, no final de cada exercício financeiro, devendo vigorar no período subsequente.

Art. 5º. - A Taxa de Turismo incidirá sobre o preço de diárias e/ou contas em restaurantes, revertendo em favor do Fundo Municipal de Turismo.

Art. 6º. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bananeiras, 14 de junho de 2007.

**MARTA ELEONORA ARAGÃO RAMALHO
PREFEITA**