



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

JOSÉ RONIELLY SOARES DE SOUZA

Linha de Pesquisa:

Transformações econômicas nos espaços urbanos e rurais

**A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E AS MODIFICAÇÕES DO ESPAÇO URBANO: Um
Estudo de Caso no Loteamento Monte das Oliveiras, Guarabira/PB.**

**Guarabira/PB
2019**

JOSÉ RONIALLY SOARES DE SOUZA

**A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E AS MODIFICAÇÕES DO ESPAÇO URBANO: Um
Estudo de Caso no Loteamento Monte das Oliveiras, Guarabira/PB.**

Trabalho de Conclusão de Curso (artigo),
apresentado a Coordenação do Curso de
Licenciatura Plena em Geografia da
Universidade Estadual da Paraíba, em
cumprimento à exigência para obtenção do
grau de Licenciado em Geografia.

Linha de Pesquisa: Transformações
econômicas nos espaços urbanos e rurais

Orientador Prof. Dr. Leandro Paiva do
Monte Rodrigues.

**Guarabira/PB
2019**

JOSÉ RONIELLY SOARES DE SOUZA

**A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E AS MODIFICAÇÕES DO ESPAÇO URBANO: Um
Estudo de Caso no Loteamento Monte das Oliveiras, Guarabira/PB.**

Trabalho de Conclusão de Curso (artigo),
apresentado a Coordenação do Curso de
Licenciatura Plena em Geografia da
Universidade Estadual da Paraíba, em
cumprimento à exigência para obtenção do
grau de Licenciado em Geografia.

BANCA EXAMINADORA

Leandro Paiva do Monte Rodrigues

Prof. Dr. Leandro Paiva do Monte Rodrigues
Departamento de Geografia / Universidade Estadual da Paraíba
(Orientador)

Regina Celly Nogueira da Silva

Prof. Dr^a. Regina Celly Nogueira da Silva
Departamento de Geografia/ Universidade Estadual da Paraíba
(Examinadora)

Adrienne Monique Silva Firmino Viriato

Adrienne Monique Silva Firmino Viriato
Prof. Esp. Pós Graduada em Planejamento Urbano, Rural e Ambiental – UEPB
(Examinadora)

Aprovada em: 28 / 11 / 2019

Guarabira/PB
2019

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

S719d Souza, Jose Ronielly Soares de.
A dinâmica imobiliária e as modificações do espaço urbano [manuscrito] : um estudo de caso no loteamento Monte das Oliveiras, Guarabira/PB / Jose Ronielly Soares de Souza. - 2019.
26 p. : il. colorido.
Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Humanidades, 2019.
"Orientação : Prof. Dr. Leandro Paiva do Monte Rodrigues, Departamento de Geografia - CH."
1. Guarabira. 2. Loteamentos Urbanos. 3. Legalização. I.
Título
21. ed. CDD 910

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus por permitir cada momento vivido e cada ensinamento adquirido ao longo de todo esse percurso geográfico, pois acredito que mesmo o estudante ou pesquisador mais determinado e focado em seus estudos carecem de uma força e felicidade espiritual que vai muito além do controle humano.

Agradeço ao meu pai Roberto, a minha mãe Antônia e também a dona Zefinha minha vó, que acreditaram em mim e nesse sonho de um garoto que cismou em querer ir mais além nos estudos, e com isso tentar chegar a um lugar ainda desconhecido para meus familiares, e principalmente para essas duas mulheres (minha mãe e minha vó) que me deram seu apoio incondicional, e junto com o apoio dessas duas ganhei o meu primeiro computador, porque mesmo elas nunca terem tido contato com um desses, eu havia comentado uma vez que um computador era muito importante para poder estudar na faculdade, então assim que souberam que eu havia passado no vestibular elas juntaram o dinheiro que tinham e compraram, e de fato esse tal computador foi muito importante durante todo esse tempo.

E como não deixar de agradecer e ser tão agradecido por conhecer logo no início do meu primeiro período da faculdade durante uma aula de campo, Renaly, uma garota tão bonita, inteligente e especial que mais parecia ter saído de um livro, um daqueles livros de fábula como aquele escrito por Saint-Exupéry - O pequeno Príncipe. E foi a partir desse encontro na aula de campo em meio a o calor, a chuva e a milhares de mosquitos na mata, que a minha vida mudou, e não mudou apenas a minha vida sentimental, mas principalmente mudou a minha trajetória acadêmica, que assim como uma topada dessas que damos no meio da rua quando andamos desatentos, e chutamos sem querer um paralelepípedo e de imediato somos impulsionados para frente, assim aconteceu comigo, pois acabara de conhecer uma garota inteligente, bolsista que estava terminando a faculdade, e eu não podia ser só um simples calouro, então o impulso daquela amizade me levou a iniciar a fundo na pesquisa científica, o que me fez elevar minha visão de mundo e aprender muito. E hoje mesmo depois de tantos anos ainda preciso agradecer aquela garota que saiu dos livros para ser meu grande amor, minha companheira, esposa e a mãe da nossa princesinha linda Mariana, de quem sou um eterno apaixonado.

Agradeço ao orientador Prof. Leandro, por toda disponibilidade e por ter aceitado enfrentar esse desafio, com compromisso e responsabilidade, obrigado por todos os ensinamentos. À banca examinadora por ter se disposto a participar desse momento importante para a conclusão do curso.

Agradeço aos professores, peças fundamentais na vida de um estudante e de uma sociedade, com muito orgulho agradeço a todos desde as séries primárias que nos permitem chegar ao ensino superior, até os meus queridos professores do curso de Geografia da Universidade Estadual da Paraíba, professores que ensinam com tanta paixão e empenho que é impossível não se apaixonar também, lembro de cada um que passou por mim, mas lembro-me principalmente daqueles que fizeram a diferença nos meus conhecimentos geográficos, agradeço aqueles que montaram grupos de estudos, que prepararam estudos, roteiros e nos levaram para aulas de campo, e por puro amor e afeto nos deixaram adentrar em suas casas e vidas, que não se acomodaram com as intempéries da profissão, a vocês obrigado.

*Pensamentos conduzem a sentimentos,
sentimentos conduzem a ações, ações
conduzem a resultados.*

Augusto Cury.

043 – GEOGRAFIA

TÍTULO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA E AS MODIFICAÇÕES DO ESPAÇO URBANO: Um Estudo de Caso no Loteamento Monte das Oliveiras, Guarabira/PB.

LINHA DE PESQUISA: Transformações econômicas nos espaços urbanos e rurais.

AUTOR: José Ronielly Soares de Souza

ORIENTADOR: Prof. Dr. Leandro Paiva do Monte Rodrigues

EXAMINADORES: Prof. Dr^a Regina Celly Araújo Nogueira; Prof^a Esp. Adrienne Monique Silva Firmino Viriato.

RESUMO: A dinâmica do espaço, as modificações e as relações nele ocorrida, trazem marcas constantes, podemos analisar que nos centros urbanos, as residências estão cada vez mais dando espaços para comércios e outras atividades, tornando-se necessária a expansão e crescimentos das áreas residenciais para outras extremidades das cidades, representadas assim através dos loteamentos, que atualmente são um dos fatores responsáveis pela expansão residencial do município de Guarabira -PB, a partir desses empreendimentos e da visão estrutural apresentadas por alguns deles, surge a necessidade em se realizar a pesquisa. O presente trabalho caracteriza-se pela natureza de estudo de caso e tem por objetivo analisar a dinâmica imobiliária a partir da construção do Loteamento Monte das Oliveiras, analisando os principais problemas estruturais apontados e a necessidade de se ter Leis Municipais que regulamentem a construção de Loteamentos Urbanos no município de Guarabira-PB. O bairro Monte das Oliveiras foi loteado no ano de 2009 e possuem um total de 21 hectares de terra, parte foi loteada diretamente pelo dono do terreno Sr. Antônio Oliveira denominado de Loteamento Monte das Oliveiras I, com um total de 20 quadras e outra parte por estrutura elaborada pela LL Imóveis (imobiliária responsável pela estruturação do Loteamento) denominada de Monte das Oliveiras II, com um total de 25 quadras totalizando 682 lotes. A partir da construção do presente trabalho, podemos observar a necessidade de Leis Municipais, que regulamentem a criação e manutenção de Loteamentos Urbanos Particulares, é fundamental que para a construção de loteamentos urbanos, exista o mínimo de infraestrutura no que diz respeito a saneamento básico, asfalto das ruas e energia elétrica. Então abordamos a questão da fiscalização para que haja a legalização dos loteamentos, de forma que não seja prejudicial nem cause transtornos à população que irá habitar no local.

Palavras chave: Guarabira, loteamentos urbanos, legalização.

REAL ESTATE DYNAMICS AND AS MODIFICATIONS OF URBAN SPACE: A Case Study in the Monte das Oliveiras Allotment, Guarabira / PB.

ABSTRACT:The dynamics of the space, the modifications and the relationships that occur in it, bring constant marks, we can analyze that in the urban centers, the residences are increasingly giving spaces for trades and other activities, making it necessary the expansion and growth of the areas. residential areas to other ends of the cities, represented as such by the subdivisions, which are currently one of the factors responsible for the residential expansion of the city of Guarabira -PB, from these developments and the structural vision presented by some of them, there is a need to carry out the development. search. This work is characterized by the nature of case study and aims to analyze the real estate dynamics from the construction of the Monte das Oliveiras Allotment, analyzing the main structural problems pointed out and the need to have Municipal Laws that regulate the construction of Allotments. Urban in the municipality of Guarabira-PB. The Monte das Oliveiras neighborhood was subdivided in 2009 and has a total of 21 hectares of land, part of which was directly subdivided by the landowner Mr. Antônio Oliveira called Monte das Oliveiras I Allotment, with a total of 20 blocks and other part. by structure prepared by LL Imóveis (real estate responsible for the structuring of the Allotment) called Monte das Oliveiras II, with a total of 25 blocks totaling 682 lots. From the construction of the present work, we can observe the need of Municipal Laws that regulate the creation and maintenance of Private Urban Allotments, it is essential that for the construction of urban allotments, there is the minimum infrastructure with regard to basic sanitation, street asphalt and electric power. So we approached the issue of enforcement so that there is legalization of allotments, so that it is not harmful or cause disruption to the population who will live in the place.

Key words: Enterprises, urban subdivisions, legalization.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Figura 1 – Localização do Município de Guarabira	
Fonte: Embrapa 2012; CPRM, 2005 (adaptado por SILVA, 2012).....	19
Figura 2. Figura 2 – Rua do Loteamento no período chuvoso	
Fonte: Pesquisa de Campo 2019.....	20
Figura 3 –Rua do Loteamento no período chuvoso	
Fonte: Pesquisa de Campo, 2019	20
Figura 4 - Construção da Caixa d'água do Loteamento Monte das Oliveiras.	
Fonte: Pesquisa de Campo, 2019.....	21
Figura 5 - Ponto de Coleta de Resíduos sólidos	
Fonte: Pesquisa de Campo, 2019.....	22
Figura 6 – Atuação de Construtoras no Loteamento Monte das Oliveiras	
Fonte: Pesquisa de Campo, 2019.....	23
Figura 7 – Atuação de Construtoras no Loteamento Monte das Oliveiras	
Fonte: Pesquisa de Campo, 2019.....	23

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACOES

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

RFFSA - Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 REVISÃO DE LITERATURA	12
2.1 A origem e evolução da cidade	12
2.2 A criação do espaço urbano e o estudo da Geografia Urbana.....	13
2.3 O processo de valorização do espaço e a especulação imobiliária	15
3 RESULTADOS E DISCUSSÕES	17
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	23
REFERENCIAS.....	24

1 INTRODUÇÃO

A dinâmica do espaço, as modificações e as relações nele ocorrida, trazem marcas constantes, Spósito (2000) considera que para entender as cidades é necessário recuperar a História, não apenas para o urbano, mas ir além da paisagem, além do que os nossos sentidos sejam capazes de perceber, o corte no tempo sem a recuperação histórica, conduz ao estudo de um espaço estático, de uma cidade apenas formal. No entanto é necessário que sejam consideradas todas as determinantes, econômicas, sociais políticas e culturais, que no decorrer do tempo, constroem, transformam e reconstroem a cidade.

De acordo com Santos (2008), a urbanização brasileira representou, e ainda representa, por meio de um cenário global, as relações estabelecidas que estão cada vez mais ligadas ao modo de vida urbano, assim como o campo brasileiro, que também está mais próximo desse modo de vida. Esse urbano, vai se adequar às formas modernas, já encontradas em outros países há anos, que altera não somente a paisagem, mas também as relações sociais.

De acordo com Sanfelici (2013) existem inúmeros desafios perante esse crescimento habitacional, pois não se trata apenas de expandir a infraestrutura das cidades para absorver um crescimento futuro, uma vez que a base - financeira, política e de gestão - sobre a qual se constituiu o processo de urbanização consolidou um modelo marcado por disparidades socioespaciais, ineficiência e grande degradação ambiental. Porém, apesar dos sucessos da política econômica entre eles, um aumento espetacular do gasto público no setor de desenvolvimento urbano - e as promessas da descentralização e do Estatuto das Cidades, as marcas desse modelo continuam presentes em várias dimensões do processo de urbanização.

Podemos analisar que nos centros urbanos, as residências estão cada vez mais dando espaços para comércios e outras atividades, tornando-se necessária a expansão e crescimentos das áreas residenciais para outras extremidades das cidades, representadas assim através dos loteamentos, que atualmente são um dos fatores responsáveis pela expansão residencial do município de Guarabira -PB, a partir desses empreendimentos e da visão estrutural apresentadas por alguns deles, surge a necessidade em se realizar a pesquisa.

O presente trabalho caracteriza-se pela natureza de estudo de caso que segundo Gil (2002) consiste no estudo profundo de um ou mais objetos, de maneira

que permita seu amplo e detalhado conhecimento. A partir da observação e análise documental, pesquisa bibliográfica e pesquisa de campo, foi possível realizar a construção da pesquisa e a obtenção de resultados para a sua conclusão. Dessa forma tornou-se obter um maior conhecimento sobre a estruturação do Loteamento Monte das Oliveiras, localizado no município de Guarabira -PB, elaborado no ano de 2009 pela LL empreendimentos Imobiliários, com a perspectiva de aumento de espaços para novas habitações no município.

A partir dessa construção o presente trabalho tem por objetivo analisar a dinâmica imobiliária a partir da construção do Loteamento Monte das Oliveiras, analisando os principais problemas estruturais apontados e a necessidade de se ter Leis Municipais que regulamentem a construção de Loteamentos Urbanos no município de Guarabira-PB

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 A origem e evolução da cidade

Embora as primeiras cidades tenham aparecido a mais de 3.500 anos a.C., o processo de urbanização moderno teve início no século XVIII, em consequência da Revolução Industrial, desencadeada inicialmente na Europa. No Terceiro Mundo, a urbanização é um fato bem recente, atualmente mais da metade da população mundial vive em cidades, havendo uma tendência de aumento conforme se acelera o desenvolvimento.

Por volta de 1950 a pequena cidade brasileira diferia muito de sua congênere cerca de 60 anos depois. As diferenças aqui consideradas dizem respeito apenas ao papel que desempenhavam enquanto situadas na confluência do urbano e do rural. Isto se devia ao contexto econômico e social do país, profundamente caracterizado por dois aspectos – que, juntos engendraram um conjunto de efeitos no que diz respeito às relações entre o urbano e o rural. O Brasil era, de um lado, menos industrializado e urbanizado. Naquele período estava-se às vésperas do processo de industrialização que, a partir da segunda metade dos anos 50, afetou, ainda que desigualmente, a sociedade brasileira e seu território (CORRÊA, 2011)

A urbanização, tanto em termos quantitativos como qualitativos, não tinha ainda explodido. O desenvolvimento da indústria suscitou novas demandas de matérias

primas, tanto recursos minerais como produtos do mundo agrário. A cidade é o território-suporte para a atividade industrial, por se constituir num espaço de concentração e por reunir as condições necessárias a essa forma de produção (SPÓSITO, 2000; CORRÊA, 2011).

Ao mesmo tempo, a cidade passou a atrair população do campo, tanto das áreas incorporadas ao complexo agroindustrial como daquelas que se tornaram decadentes ou estagnadas. Essa população foi tanto atraída pela demanda efetiva de empregos, como via na cidade uma possibilidade ou um refúgio para sobreviver. As migrações rurais-urbanas, passando em muitos casos pelas pequenas cidades, é um importante capítulo da geografia a ser retomado (CORRÊA, 2011).

As variações de volume e de distribuição da população correspondem a impulsos de crescimento, épocas de estagnação da cidade sobre o terreno; tais variações têm acarretado modificações do cenário urbano, uma vez que transformações da arquitetura puderam eventualmente acompanhá-las, 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 (MONBEIG, 2004; CARLOS, 2007).

Em resumo, é possível afirmar que a pequena cidade do final do século XX e início do século XXI, constitui-se em um nó minúsculo em uma vasta e complexa rede urbana, na qual o papel que desempenhava nas relações urbano-rural foi alterado. Ao longo do tempo histórico um processo ininterrupto de produção ilumina a constituição da cidade e do urbano (CORRÊA, 2011).

De acordo com Spósito (2010), a origem das cidades não é explicada apenas pelo aspecto econômico, mas pelo social e pelo político. A constituição da cidade é ao mesmo tempo uma inovação na técnica de dominação e na organização da produção, considerando assim a cidade como modo de organização espacial que permite à classe dominante maximizar a transformação do excedente alimentar. (SINGER 1977 *apud* SPÓSITO, 2000 p. 13).

2.2 A criação do espaço urbano e o estudo da Geografia Urbana

O espaço urbano caracteriza-se pela apreensão que os sujeitos fazem dos diferentes usos da terra sobrepostos entre si. Tais usos definem áreas, como: o centro

da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano (CORRÊA, 1989).

Os grandes proprietários industriais e as grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – junto a portos, a vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população (CORRÊA, 1989).

A realidade urbana encontra-se em constante processo de transformação que ocorre hoje num lapso de tempo cada vez menor. Esse ritmo marca a modernidade e coloca um conjunto de desafios no sentido de compreender os conteúdos atuais da problemática urbana. A produção de relações entre o espaço mundial e a sociedade urbana revela a essência do que se pode chamar de novo mundo moderno, desse modo essas modificações na produção/reprodução do espaço trazem consigo a necessidade de uma transformação na Geografia (CARLOS, 2012).

De acordo com Carlos (2012), os estudos geográficos, de forma geral, sofreram uma grande revolução na forma como se realizavam por volta da metade do século XX, no levante que muitos chamam de Movimento de Renovação da Geografia. Especificamente no que tange à Geografia Urbana “em termos conceituais, as abordagens descritiva e indutiva foram substituídas nos anos 50 pela tentativa de desenvolver exposições teóricas gerais a propósito das distribuições geográficas, utilizando-se métodos dedutivos” (CLARK, 1991, p. 27 *apud* CARLOS, 2012). As pesquisas geográficas sobre as cidades sob essa nova concepção neste período histórico, basicamente se distinguiram em dois tipos principais de estudos, de acordo com Clark (1991 *apud* CARLOS, 2012): os de localizações de cidades e os de estrutura social e espacial das cidades.

Através da Geografia, é possível se construir um pensamento capaz de revelar o movimento que vai da localização dos homens e suas atividades, até a produção do espaço como momento da produção da vida em todas as suas dimensões, como movimento de reprodução da sociedade ao longo da história. Dessa forma a análise do espaço urbano apresenta-se como reveladora das relações sociais: sua produção e o caminho da sua reprodução (CARLOS, 2012)

A partir dos anos 1960, e, sobretudo na década de 1970, as mudanças não são apenas quantitativas, mais também qualitativas. O estudo sobre a urbanização ganha novo conteúdo e nova dinâmica, graças ao processo de urbanização que o país conhece e que suscitam novos fenômenos e explicações (SANTOS, 2008). A Geografia sofreu assim, profundas alterações na natureza de seus estudos, tanto nas teorias que a embasavam quanto nos métodos e técnicas que esta dispôs em seu desenvolvimento.

2.3 O processo de valorização do espaço e a especulação imobiliária

De acordo com Carlos (2011), existem diferentes formas de apropriação e acesso à terra urbanizada e bem localizada, podendo se considerar que sua produção se dá socialmente, porém sua apropriação é privada. Contextualizando de forma sintetizada, faz-se necessário retomar a linha de pensamento que defende que a cidade, na sua íntegra, tem sido vendida no mercado. Portanto, o espaço pode ser considerado uma mercadoria, construído e modificado pela inserção da propriedade privada no nosso cotidiano, e que acabou por separar o espaço público do privado.

A cidade está submetida ao valor de troca, como consequência da generalização do mundo da mercadoria, que transformou o próprio espaço em mercadoria, as pessoas se apropriam de um espaço fragmentado pelas estratégias dos empreendedores imobiliários, posto que propriedade privada do solo urbano condiciona o uso à realização do valor de troca, e é desta maneira que a casa se apresenta como mercadoria (CARLOS, 2011).

A especulação imobiliária, basicamente, é o processo de mudança na valorização dos solos, consistindo na prática de obtenção de lucro privado a partir de investimentos realizados sobre um determinado terreno, entenda-se que esse investimento pode ser caracterizado apenas com a entrada do capital em um determinado lugar, sem haver nenhum benefício efetivo no local. Um dos efeitos do sistema capitalista sobre o espaço geográfico é a transformação do solo em mercadoria, o que sujeita o espaço às variações de mercado e às leis gerais desse sistema, como a livre concorrência e a lei da oferta e da procura (PENA, 2019).

Todo desequilíbrio estrutural se dá pelo caráter especial da habitação enquanto mercadoria. Ela se submete à dinâmica de um mercado imobiliário restrito, elitista e

altamente especulativo, que não atende a toda demanda. Aliada a essa conjuntura, tem-se o fato de que o Estado teve um declínio no seu papel de provedor do processo habitacional nas últimas décadas do século XX com a introdução de políticas neoliberais, com o processo de financeirização imobiliária (Corrêa, 1989).

Pode-se destacar que nos últimos anos é notável uma conjuntura nacional bastante favorável à expansão das cidades, através da expansão da economia, impulsionada pelas baixas taxas de juros, pelos incentivos oriundos da política habitacional e pela regulamentação jurídica amigável aos credores. Tal conjuntura tem se vinculado à introdução de práticas financeiras no contexto da produção do espaço urbano brasileiro, especialmente no caso das metrópoles (SANFELICE, 2013).

Porém, nas pequenas e médias cidades, inclusive daquelas localizadas no interior do país, também se vislumbram traços desse processo, a exemplos das estratégias de reserva de terras, da exacerbação mercantilista da expansão urbana via loteamentos e da oferta exagerada de lotes e imóveis para financiamento, com o discurso de realização do sonho de aquisição da casa própria. (SANTORO, 2012).

Esses sinais e reflexos do crescimento econômico, têm provocado um dos maiores ciclos de crescimento do setor imobiliário nas cidades já vividos no país. As dinâmicas econômicas recentes têm desafiado as cidades a absorver esse crescimento, melhorando suas condições de urbanização de modo a sustentá-lo do ponto de vista territorial (SANTORO, 2012).

É no processo de ocupação do espaço que ocorre o fenômeno do vazio urbano. O vazio urbano é a criação de espaço destinado a especulação. Este fenômeno alia os interesses especulativos dos proprietários de terras urbanas à necessidade de estocagem de terra por parte dos capitais ligados a produção imobiliária (para expandirem suas atividades de incorporação). Isto cria uma valorização de áreas urbanas que se tornam inacessíveis, em termos monetários, à maioria da população (ARENDIT, 1993).

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

José Gonçalves da Costa Beiriz, português oriundo de pequena cidade de Beiriz, é considerado o fundador do município. Chegando em 1755, adquiriu terras, fundou engenho de cana-de-açúcar e fixou-se com a família, dando origem ao povoamento. Por estar situado em território indígena, foi dada a denominação de “Guaraobira” ou “Guirabira”. Em 1837, passou a denominar-se Independência, voltando à denominação de Guarabira, em 1877. Em 26 de novembro 1887 que se dá a emancipação política do município de Guarabira (ANDRADE, 2012).

Em 1874, tendo as terras um grande avanço comercial, foi atingida assim como muitas cidades do Nordeste Brasileiro, pela conhecida revolta dos “Quebra-quilos”, havendo grande depredações e revoltas, preocupando fortemente as autoridades provinciais da época, pois vilas inteiras do Nordeste aderiram à rebelião contra o decreto que impunha a implantação de um novo sistema métrico, com seus habitantes saqueando feiras e destruindo pesos e medidas do comércio.

Após as forças militares conseguirem pacificar a região, sem necessidade de confrontos mais sérios, algumas vilas foram erigidas para melhor administrar as cidades, e, por força da lei provincial nº 841, de 26 de novembro de 1887, foi elevada a “Vila de Independência”, à categoria de cidade, sendo denominada de “Guarabira”, com seu comércio e sua força, até hoje é considerada uma das maiores do estado (PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA, 2019).

No dia 4 de junho de 1884, foi dado um grande impulso na cidade de Guarabira com a inauguração da estação ferroviária Conde D’Eu, que foi uma sacudida e um grande entusiasmo popular, gerando um processo de urbanização devido a estação de trem, mas com o passar dos tempos, por volta de 1964 os governos ditatoriais mostraram total desinteresse pelo sistema ferroviário de transportes, pelo que se deu a sua privatização e transformação em RFFSA – Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima. E nos anos 1980-90 a sua desativação aconteceu por completo (SILVA, 2012).

Em divisões territoriais datadas de 1937, o município aparece além da sede (Guarabira), com os distritos de Alagoinha, Araçagi, Cuité, Mulungú e Pirpirituba, em 1951 é criado o distrito de Pilõezinhos. Em 1953 Pirpirituba é elevada a município por meio da lei estadual nº 972, de 02-12-1953, neste mesmo ano Alagoinha é transformada em município por meio da lei estadual nº 979, de 31-12-1953. No ano

de 1959 foram criados os municípios de Mulungu pela lei estadual nº 2074, de 29-04-1959, Araçagi por meio da lei estadual nº 2147, de 22-07-1959, o município de Cuitegi através da lei estadual nº 2.685, de 26-12-1961. Atualmente, existem além da cidade-sede do Município, Guarabira, os distritos de Cachoeira e Piripiri (IBGE, 2019).

Todavia, mesmo com o processo de fragmentação, o município de Guarabira, exerce forte influência em outros municípios, irradiando até ao Rio Grande do Norte, assim, esta cidade polo foi nomeia a constituição da Região Metropolitana de Guarabira, criada pela lei complementar nº 101, de 12 de julho de 2011, tem uma população total de 193.656 habitantes (PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA, 2019).

O loteamento em estudo de Caso localiza-se no município de Guarabira no Estado da Paraíba, na figura 1 podemos analisar a localização do município no Estado.

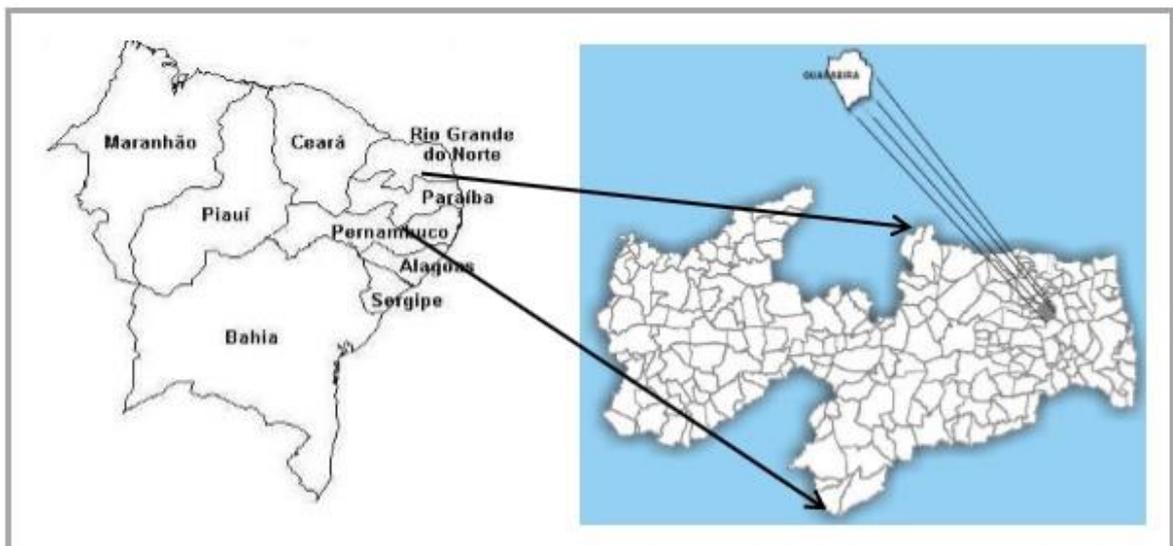


Figura 1 – Localização do Município de Guarabira
Fonte: Embrapa 2012; CPRM, 2005 (adaptado por SILVA, 2012).

Segundo o IBGE (2010), o município localiza-se na Microrregião de Guarabira e na Mesorregião do Agreste Paraibano, a 98 km da capital João Pessoa, com uma área de 165,744 km², representando 0.3203% do Estado, 0.0116% da Região e 0.0021% de todo território brasileiro, e possui uma população segundo o último censo do IBGE (2010), de 55.326 habitantes e com uma estimativa para 2019 de 58.833.

O bairro Monte das Oliveiras foi loteado no ano de 2009 e possuem um total de 21 hectares de terra, parte foi loteada diretamente pelo dono do terreno Sr. Antônio Oliveira denominado de Loteamento Monte das Oliveiras I, com um total de 20 quadras e outra parte por estrutura elaborada pela LL Imóveis (imobiliária responsável pela estruturação do Loteamento) denominada de Monte das Oliveiras II, com um total de 25 quadras totalizando 682 lotes.

Na parte loteada por Sr. Antônio Oliveira, os lotes mediam 10x25m e eram negociados pelo valor de R\$ 20.000, com entrada de R\$ 3.000,00 e parcelas de R\$ 320,00 por um período de 60 meses, corrigidas a cada ano pelo percentual acumulado do índice de preços IGPM, que atualmente está em um valor de R\$ 420,00.

Da mesma forma foi realizado pela imobiliária LL, no Loteamento Monte das Oliveiras II, os lotes mediam 10x20m e eram negociados ao valor de R\$12.800,00, com uma entrada de R\$500,00 (quinhentos reais) mais 60 parcelas de R\$ 106,00, corrigidos pelo IGPM acumulado dos últimos dez anos para um valor de R\$206,00.

Apesar de toda estruturação proposta pela imobiliária em contrato, alguns aspectos tornaram precárias as condições de infraestrutura do Loteamento. No contrato de compra estabelecia-se que seria entregue no prazo de cinco anos após a efetivação do loteamento, saneamento básico, água encanada, energia elétrica e calçamento, no projeto também existia a informação da construção de uma praça no meio do loteamento, a qual nunca existiu.

Na figura 2 e 3 podemos analisar as ruas que não possuem calçamento no período das chuvas.

Figura 2 e 3 – Ruas do Loteamento no período chuvoso



Fonte: Pesquisa de Campo (2019)

Referente ao calçamento, a maior parte das ruas não possuem, o que causa transtornos nos períodos chuvosos, e algumas ruas estão interditadas por falta de condições da estrada que não possui estrutura para passar nenhum tipo de meios de transporte, o que inviabiliza o trânsito entre um loteamento e outro por determinados pontos.

Com relação ao saneamento básico e água encanada, algumas casas do Loteamento Monte das Oliveiras II ainda não possuem água encanada e todas as casas construídas possuem fossas sanitárias, pois ainda não existe rede de esgoto disponível nos Loteamentos. Na figura 4 podemos observar que, apenas no ano de 2019, dez anos após a construção do loteamento, foi que iniciou a construção da caixa d'água que irá trazer o abastecimento de água para as casas do Loteamento Monte das Oliveiras II.

Figura 4 – Construção da Caixa d'água do Loteamento Monte das Oliveiras



Fonte: Pesquisa de Campo, 2019.

A coleta de lixo, é realizada regularmente pela Prefeitura Municipal, nas quartas e sextas-feiras, no entanto existem muitos animais soltos pelo Loteamento, o que acarreta muitas vezes na obstrução dos sacos de lixo e termina deixando o loteamento em algumas partes com aspecto de local onde se acumula lixo, conforme podemos perceber na figura 5 podemos analisar a imagem de um dos pontos principais de coleta do Loteamento.

Atualmente o pessoal vem e coleta o lixo que se encontra dentro do latão, não existindo uma política de controle da poluição das ruas. A prefeitura não disponibiliza garis para essa área para que possa manter a limpeza.

Figura 5 – Ponto de Coleta de Resíduos sólidos



Fonte: Pesquisa de Campo, 2019.

Através da imagem podemos analisar que provavelmente a frequência de coleta é insuficiente, ou a quantidade de pontos para coleta são insuficientes, esse local é um dos terrenos do loteamento e que provavelmente possui um dono, que provavelmente não faz ideia das condições do seu terreno. Outro problema recorrente refere-se à quantidade de animais que aparecem devido ao lixo exposto, como moscas, mosquitos, entre animais peçonhentos e serpentes, que por ser uma área que foi desmatada para que ocorressem construções, alguns animais que viviam na área terminam invadindo as residências existentes.

Alguns terrenos estão com placas de venda, atualmente vendidos pelos valores de R\$30.000 (trinta mil reais) a R\$ 45.000 (quarenta e cinco mil) dependendo da localização, existem também muitas construções inacabadas, provavelmente devido à falta de estrutura oferecida pelos proprietários iniciais aos novos moradores do loteamento.

Um aspecto que pode ser destacado é com relação à especulação imobiliária, devido a grande demanda de construtoras na cidade e a grande facilidade de aquisição de moradia através dos financiamentos e com taxas de juros atrativas e inúmeras possibilidades de compra, algumas construtoras compraram terrenos em um ponto estratégico do loteamento (próximo a área urbana), e realizaram construções que estão disponíveis para compra, todas no mesmo padrão de organização, ofertadas pelo valor de R\$ 155.000 (cento e cinquenta e cinco mil) com dois quartos e R\$ 170.000 (cento e setenta mil) o imóvel com três quartos.

Na figura 6 e 7 podemos analisar a forma como essas construtoras estão agindo no loteamento e assim atraindo novos moradores para o local, todas as casas localizam-se bem próximo a área urbana do bairro das Nações e parte do Nordeste 2, portanto possuem a infraestrutura necessária, como água encanada, energia elétrica, só não possuem rede de esgoto, pois por mais próxima que seja da rede urbana, nessa parte do loteamento e do bairro das Nações ainda não existe a regularização da rede de esgotos, visto que é uma área da cidade com expansão recente.

Figura 6 e 7 – Atuação de Construtoras no Loteamento Monte das Oliveiras



Fonte: Pesquisa de Campo, 2019.

No que diz respeito a saúde, segurança e educação, o loteamento não possui estrutura de nenhum desses itens, o Agente de Saúde que faz a cobertura da área do Bairro das Nações informou que não tem condições de assumir a área do Monte das Oliveiras, pois o Bairro das Nações é bem extenso e o mesmo não consegue dar uma cobertura necessária ao bairro. Existe uma escola municipal próxima ao loteamento, mas não existe nenhuma unidade de polícia que fique frequentemente no local, apenas as rondas normais que podem ser a cada dois dias ou uma vez por semana.

Atualmente, uma média de 120 famílias residem nos dois loteamentos e em 04 de janeiro de 2010, a partir da Lei 82/2010, ficou denominado que os Loteamentos Monte das Oliveiras I e II, passariam a ser apenas Bairro Monte das Oliveiras.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da construção do presente trabalho, podemos observar a necessidade de Leis Municipais, que regulamentem a criação e manutenção de Loteamentos Urbanos Particulares, iremos ressaltar aqui a existência de uma Lei Federal, a Lei 6.766/79, que informa que municípios que possuem mais de 50.000 mil habitantes, faz-se necessário que para a construção de loteamentos urbanos, exista o mínimo de infraestrutura no que diz respeito a saneamento básico, asfalto das ruas e energia elétrica. Então abordamos a questão da fiscalização para que haja a legalização dos loteamentos, de forma que não seja prejudicial nem cause transtornos à população que irá habitar no local.

Os empreendimentos imobiliários em forma de loteamento, contribuem para um melhor crescimento da cidade e de certa forma, mais planejado, a facilidade para aquisição de terrenos faz com que a população se interesse e termine adquirindo com a pretensão de se mudar de lugares considerados precários para um local com melhor acesso, no entanto essa realidade pode se tornar um pouco distante, pois estamos tratando de um empreendimento com mais de 9 anos de comercializado e que ainda não possui uma estrutura adequada que atenda a demanda da população residente e a que irá habitá-lo.

Apesar de já passados dez anos após a construção do loteamento, ainda existe muita precariedade de condições básicas de moradia, que foram destacadas nos resultados dessa pesquisa. Sendo necessário assim uma melhor análise de todos os pontos que influenciam no processo de urbanização através dos loteamentos, mas para que esse processo venha ocorrer de forma sustentável e organizada, se faz necessária a fiscalização dessas áreas.

Atualmente a única exigência registrada para os loteamentos urbanos, data do dia 07 de novembro de 2018, a lei n 1.642/2018, que enfatiza a obrigatoriedade dos novos loteamentos e empreendimentos imobiliários de utilizar lâmpadas de Led na rede de iluminação pública.

Dessa forma a partir da pesquisa podemos sugerir que o setor responsável pela infraestrutura do município realize petições e exigências necessárias para que estes locais forneçam antes da liberação das construções estruturas básicas para o funcionamento e além de um planejamento do funcionamento urbano, um planejamento ambiental, para que sejam evitados impactos, que prejudicam tanto a

qualidade de vida dos moradores, quanto a existência de animais nativos dessas localidades, visto que ocorre muitas vezes os desmatamentos de algumas áreas para que se dê lugar a criação do loteamento.

REFERENCIAS

ANDRADE, M A. **A palavra da Administração “Guarabira avança no progresso e no desenvolvimento.** Disponível em:

<http://www.guarabira.pb.gov.br/portal.php/institucional/istoria-da-cidade/>. Acessado em: 08 de agosto de 2019.

ARENDIT, E J. **Expansão Urbana em Campinas:** Ocupação do Solo, Consequências Sociais e Atuação do Poder Público Municipal. PUC - SP, 1993 (dissertação).

CARLOS, A F A. **A Cidade.** 8 ed. São Paulo: Contexto, 2007.

CARLOS, A F A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (orgs.) **Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011. p. 53-74.

CARLOS, A F A. A “Geografia Urbana” como disciplina: Uma abordagem possível. **Revista do Departamento de Geografia – USP.** Edição Especial 30 anos, São Paulo, 2012. p. 99-111. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/rdg/article/view/53844>. Acessado em: 28 de agosto de 2019.

GIL, A C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa.** 4. Ed. São Paulo, Editora Atlas, 2002.

CORRÊA, R L. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R L. **As pequenas cidades na confluência do urbano e do rural.** GEOUSP – Espaço e Tempo. São Paulo nº 30, 2011. p. 05-12. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74228/77871>. Acessado em: 05 de setembro de 2019.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e estatística) (Histórico de Cidades), disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/guarabira/panorama> Acessado em: 15 de setembro de 2019.

MONBEIG, P. O Estudo Geográfico das Cidades. Revista Cidades v1.nº2. UNESP, São Paulo 2004.
Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/481>

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **Eure**, v.39, n.118, p.27-46, 2013. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000300002&lng=es&nrm=iso Acesso em: 10 de setembro de 2019.

SANTORO, P. F. **Planejar a expansão urbana:** dilemas e perspectivas. 2012. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Fac. de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: http://www.academia.edu/12105336/Per%C3%ADmetro_urbano_flex%C3%ADvel

[urbaniza%C3%A7%C3%A3o sob demanda e incompleta o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expans%C3%A3o urbana](#). Acessado em: 10 de setembro de 2019.

SANTOS, M. A **Urbanização Brasileira**. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

Santos, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 2008.

SILVA, N. A. **Loteamentos: Um estudo do crescimento urbano horizontal da cidade de Guarabira** – PB. Trabalho de Conclusão de Curso - UEPB, 2012, Guarabira.

SPÓSITO, E. S. **A vida nas cidades**. 5º ed. São Paulo: Contexto, 2010.

SPOSITO, M E B. **Capitalismo e Urbanização**. 10 ed. São Paulo, Contexto, 2000.

PENA, R F A. "Efeitos da especulação imobiliária nas cidades"; *Brasil Escola*. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/geografia/efeitos-especulacao-imobiliaria-nas-cidades.htm>. Acesso em 31 de outubro de 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARABIRA. <https://www.guarabira.pb.gov.br>. Acessado em: 19 de setembro de 2019.