



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAIBA**  
**CENTRO DE EDUCAÇÃO - CEDUC**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**  
**CURSO DE LICENCIATURA PLENA EM GEOGRAFIA**

**TATIANE RODRIGUES DOS SANTOS**

**CRESCIMENTO URBANO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: uma análise do  
bairro Cidade Juracyr Palhano, Lagoa Seca / PB.**

**CAMPINA GRANDE – PB**

**JUNHO - 2012**

**TATIANE RODRIGUES DOS SANTOS**

**CRESCIMENTO URBANO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: uma análise do  
bairro Cidade Juracyr Palhano, Lagoa Seca / PB.**

*Monografia apresentada ao Curso de  
Licenciatura Plena em Geografia da  
Universidade Estadual da Paraíba, como  
requisito para obtenção do Grau de  
Licenciada em Geografia.*

Orientador: Prof. Ms. Arthur Tavares Valverde

CAMPINA GRANDE – PB

JUNHO – 2012

FICHACATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA CENTRAL – UEPB

S237c

Santos, Tatiane Rodrigues dos.

Crescimento urbano e valorização imobiliária [manuscrito]: uma análise do bairro cidade Juracyr Palhano, Lagoa Seca / PB. /Tatiane Rodrigues dos Santos. – 2012.

64 f. : il.: color.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Educação, 2012.

“Orientação: Prof. Ms. Arthur Tavares Valverde, Departamento de Geografia”.

1. Crescimento Urbano 2. Valorização imobiliária Lagoa Seca I. Título.

21. ed. CD711.5

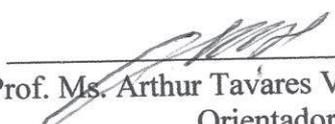
**TATIANE RODRIGUES DOS SANTOS**

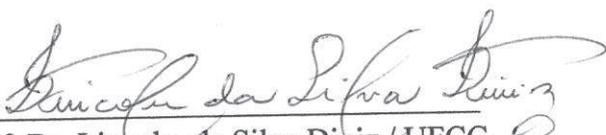
**CRESCIMENTO URBANO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: uma análise do  
bairro Cidade Juracyr Palhano, Lagoa Seca / PB.**

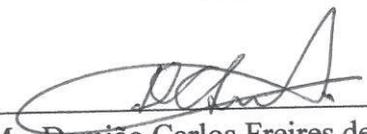
*Monografia apresentada ao Curso de  
Licenciatura Plena em Geografia da  
Universidade Estadual da Paraíba, como  
requisito para obtenção do Grau de  
Licenciada em Geografia.*

Aprovada em 28/06/2012.

Nota: 8,5

  
Prof. Ms. Arthur Tavares Valverde / UEPB  
Orientador

  
Prof. Dr. Lincoln da Silva Diniz / UFCG  
Examinador

  
Prof. Ms. Damiano Carlos Freires de Azevedo / UEPB  
Examinador

## DEDICATÓRIA

A Deus, por ter me concedido o dom da Vida, e no decorrer dela ter me conduzido suavemente, trazendo tantas bênçãos e graças.  
Aos meus pais Josélia e Edmilson, por serem meus pilares durante toda a minha jornada transmitindo lições de amor, honestidade, perseverança, paciência e por toda dedicação.  
As minhas irmãs: Cristiane, Geane e Gêssica por todos os momentos de felicidade e todo o carinho que me transmitem.  
A Anielle e Paulinho, que mais do que amigos foram anjos em minha jornada acadêmica e de vida, me acolhendo e apoiando.  
E, A quem conheceu verdadeiramente quem sou e mesmo em meio aos meus defeitos me compreendeu, aceitou, deu forças e palavras de incentivo fazendo estar aqui hoje.

DEDICO

## AGRADECIMENTOS

A Deus, que com todos os meus defeitos me ama cada dia, realizando nela coisas que aos olhos de muito pareciam impossíveis. A ele que me possibilitou e enviou anjos em minha vida que me fizeram persistir a cada vez que pensei em desistir, me fazendo concluir aqui uma fase muito importante em minha vida.

Ao meu pai e minha mãe, pessoas das quais tenho muito orgulho, pois mesmo não tendo uma formação acadêmica, sempre me deram força e incentivo desde os primeiros anos do ensino fundamental até os dias de hoje. Valorizando a educação e me mostrando a importância de ter caráter para ter conquistas na vida. Mais do que palavras me trouxeram e me mostram exemplos a cada de pessoas batalhadoras e humildes de coração.

As minhas irmãs, pessoas as quais pude durante toda a minha vida compartilhar de todos os momentos que a vida nos ofereceu, junto a nossos pais. E que mesmo cada uma tendo amado o seu caminho e em meio à distância somos muitas amadas umas pelas outras.

A minhas avós Adelita e Liça e avô que do seu jeito sempre cuidaram de mim e me amaram, bem como a todos os meus familiares.

A meus cunhados, em especial Jamilson que acompanhou boa parte de minha jornada acadêmica e sempre trouxe palavras de incentivo.

À Anielle, Paulinho, Vinicius e Adrielle; família que me acolheu e depositou uma imensa confiança em mim, que fez por mim o que muitos se negariam a fazer. Mais do que uma casa para ficar, me trouxe o “meu lar” do qual precisei ficar durante tantos distantes para estudar e trabalhar. Pelas conversas ao redor da mesa sonhando em tempos melhores, que chegaram. Por todo amor que seus filhos me trouxeram a cada dia que cheguei cansada e pela felicidade de terem me trazido uma sobrinha muito amada.

A todos os companheiros da turma 2007.1, que participaram e principalmente os que participam de minha vida até os dias de hoje, pois foram vocês que viram mais de perto essa caminhada: nossas aulas, trabalhos de campo, confraternizações, discussões, conversas, risadas, choros e outras grandes experiências jamais sairão da minha memória e coração.

Ao professor e orientador, Arthur Tavares Valverde, mais que professor um verdadeiro Mestre, que se compromete, acredita e gosta do que faz, sem dúvidas um exemplo a ser seguido pois ajuda a todos os que lhe procuram sem esperar nada em troca. Acreditou e incentivou este trabalho desde seu início, ajudando, aconselhando, direcionando a cada momento e principalmente tendo muita paciência e compreendendo-me.

A todos os professores e ex-professores que passaram e marcaram a minha turma cada um de sua maneira.

Ao Prof. Dr. Lincoln da Silva Diniz, que teve a sua contribuição na ajuda da temática que norteou esse trabalho e junto ao Prof. Ms. Damião Carlos Freires de Azevedo aceitaram com muito carinho e atenção, participar da banca que irá examinar esse trabalho por contribuir de forma séria e comprometida para a melhoria da minha pesquisa.

O espaço urbano será um espaço fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social e uma reprodução das relações sociais que ali se estabelecem.

(Roberto Lobato Corrêa)

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar o processo de crescimento e valorização imobiliária no Brasil, bem como os seus reflexos em todo o espaço urbano brasileiro, a partir do estudo de caso do loteamento Cidade Juracyr Palhano, localizado na zona rural de Lagoa Seca- PB, nas proximidades da Cidade de Campina Grande, cerca de 4 Km, e também nas proximidades da BR 104. Foi implantado no final da década de 1970, como uma segunda opção de moradia por uma classe média e média-baixa, que não conseguia adquirir um lote No Bairro das Nações, fundado no mesmo período do bairro Cidade Juracyr Palhano, mas voltado para uma classe média e média-alta campinense. No entanto, o seu processo de crescimento ocorre, somente a partir de finais da década de 1980, quando o Bairro das Nações passa por um processo de desvalorização. O grande impulso na valorização dessa porção Sul do município de Lagoa Seca foi a implantação de outros empreendimentos no seguimento imobiliário na área, o Condomínio Nações *Residence Privê* e posteriormente o Condomínio *Atmosfera Residence* lançado em 2010, após o lançamento desses empreendimentos o valor do solo atingiu números elevadíssimos. A respeito dos procedimentos metodológicos utilizados foram aplicados questionários e realizadas entrevistas com o proprietário fundador, administrador e moradores do bairro, bem como, levantamento bibliográfico e levantamento de dados em órgãos e instituições públicas (Prefeitura Municipal de Lagoa Seca, Secretarias do Município, IBGE, dentre outros), observação *in loco* e cobertura fotográfica. A partir do estudo pode se constatar que grande maioria da população, que adquiriu lotes e residências no bairro Cidade Juracyr Palhano, são oriundas de campina Grande e nesta cidade concentram todas as suas atividades e consomem bens e serviços. Contudo, o crescimento e valorização da área, na qual se localiza o objeto desse estudo são um resultado da própria expansão urbana da cidade de campina grande, a qual trouxe mudanças significativas na paisagem e valoração do local.

**PALAVRAS CHAVE:** Crescimento urbano, Valorização Imobiliária, Lagoa Seca.

## ABSTRACT

This study aims to analyze the process of growth and real estate appreciation in Brazil, as well as their reflections throughout the Brazilian urban space, from the case study of the allotment Juracyr Palhano City, located in the countryside of Lagoa Seca-PB, near the city of Campina Grande, bristle 4 Km, and also near the BR 104. Was implemented in the late 1970s, as a second housing option for middle class and lower-middle, could not acquire a lot In the Neighborhood of Nations, founded in the same period Juracyr Palhano City neighborhood, but facing a class middle and upper-middle Campina Grande. However, the process of growth occurs only from the late 1980s, when the district Nations undergoes a process of devaluation. The major thrust in the valuation of this southern portion of the municipality of Lagoa Seca was the implementation of other projects in the following real estate in the area, the Residence Condominium Prive Nations and later the Condominium Residence Atmosphaera launched in 2010 after the launch of these projects the value of the soil reached very high numbers. Regarding the methodological procedures used were questionnaires and interviews with the founding owner, administrator, and neighborhood residents, as well as literature and survey data on public agencies and institutions (City of Laguna Seca, Secretaries of the Municipio, IBGE, among others), on-site observation and photographic coverage. From the study can be seen that most of the population, which acquired lots and homes in the neighborhood Juracyr Palhano City, are from this city and plain Grande concentrate all its activities and consume goods and services. However, the growth and enhancement of the area in which is located the object of this study are a result of urban sprawl own city large meadow, which brought significant changes in the landscape and valuation site.

**KEYWORDS:** Urban Growth, Real Estate Valuation, Lagoa Seca.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 01</b>	Localização de Lagoa Seca na Paraíba.....	23
<b>Figura 02</b>	Visão do Bairro Cidade Juracyr Palhano a partir da BR 104.....	29
<b>Figura 03</b>	Entrada do Condomínio <i>Atmosfera Residence</i> .....	33
<b>Figura 04</b>	Placa anunciativa do Condomínio Moriá .....	33
<b>Figura 05</b>	Bairro das Nações.....	40
<b>Figura 06</b>	Residência do Bairro das Nações.....	40
<b>Figura 07</b>	Contrastes do Bairro das Nações .....	42
<b>Figura 08</b>	Circunscrição do limite administrativo, estradas e trechos urbanizados do Município de Lagoa Seca .....	44
<b>Figura 09</b>	Visão panorâmica do Bairro Cidade Juracyr Palhano .....	45
<b>Figura 10</b>	Residências no Bairro Cidade Juracyr Palhano.....	48
<b>Figura 11</b>	Entrada da Fazenda e Haras Vale Verde.....	49
<b>Figura 12</b>	Restaurante e pousada Magia do Verde .....	49

## LISTA DE GRÁFICOS E TABELAS

<b>Gráfico 01</b>	Evolução da população urbana e rural no Brasil (1960 - 2010) .....	28
<b>Gráfico 02</b>	Origem da População que adquiriu os lotes do Bairro Cidade Juracyr Palhano .....	52
<b>Gráfico 03</b>	Consumo de Bens e Serviços dos moradores do Bairro Cidade Juracyr Palhano.....	53
<b>Tabela 01</b>	Evolução da valorização do solo (m <sup>2</sup> ) do Bairro Cidade Juracyr Palhano 1980 – 2011.....	51
<b>Tabela 02</b>	Evolução populacional urbana de Lagoa Seca – PB.....	55

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>13</b>
<b>1. CRESCIMENTO URBANO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: aspectos teórico-conceituais</b> .....	<b>16</b>
<b>1.1 Agentes e processos de produção do espaço urbano capitalista</b> .....	<b>20</b>
<b>2. A CIDADE DE LAGOA SECA E SEU ESPAÇO</b>	<b>23</b>
<b>2.1 Lagoa Seca e suas espacialidades</b> .....	<b>23</b>
<b>2.2 Condomínios e loteamentos em Lagoa Seca: uma estratégia do setor imobiliário de Campina Grande</b> .....	<b>30</b>
<b>3. CRESCIMENTO URBANO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA DE LAGOA SECA/PB: o caso do bairro cidade Juracyr Palhano</b> .....	<b>35</b>
<b>3.1 O loteamento Cidade Juracyr Palhano: histórico e aspectos espaciais</b>	<b>37</b>
<b>3.2 O processo de valorização espacial e suas implicações: o caso do loteamento Cidade Juracy Palhano</b> .....	<b>46</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>56</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>58</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>60</b>
<b>APÊNDICES</b>	<b>61</b>

## INTRODUÇÃO

Com o crescimento e expansão das cidades no Brasil na segunda metade do século XX, verificou-se a propagação de grandes empreendimentos do ramo imobiliário tais como os loteamentos e condomínios fechados (horizontais e verticais), fenômeno que nos últimos vinte anos tem se intensificado também nas cidades de porte médio. Trata-se, sobretudo, de uma estratégia do capital financeiro para que o espaço se torne cada vez mais um instrumento de acúmulo de capital. Esse crescimento não tem ficado somente nas cidades médias, mas tem influenciado também cidades pequenas que se encontram em suas áreas de influência.

No interior da Paraíba pode se observar essa dinâmica entre Campina Grande e suas cidades adjacentes, com destaque para o município de Lagoa Seca, que recebe grande influência de Campina Grande, sobretudo, em virtude da proximidade entre ambas. Essa proximidade, aliada a um clima ameno, têm favorecido a expansão de empreendimentos imobiliários de Campina Grande que abrangem desde sítios e chácaras destinados a lazer, até empreendimentos de grande porte como condomínios residenciais de alto *status*.

Dentre esses empreendimentos imobiliários destaca-se o bairro cidade Juracyr Palhano, loteamento residencial mais antigo de Lagoa Seca, que originalmente abrangeu uma área de cerca de 185 hectares<sup>1</sup>, envolvendo uma extensa área de mata nativa que tem sido preservada até então para fortalecer o *marketing* de “bairro mais arborizado da Paraíba”. O referido loteamento destaca-se ainda por abrigar uma população advinda de Campina Grande, que trabalha, consome e inclusive mantém domicílio eleitoral naquela cidade. Vizinho ao referido bairro, destacam-se ainda dois condomínios de grande porte, o Nações *Residence Privê* e o *Atmosfera Residence*, que mesmo sediados nesse município decorrem do crescimento urbano de Campina Grande.

Diante desta temática, pretendeu-se analisar a dinâmica existente entre o crescimento de uma cidade média e sua área de influência, tomando como objeto de estudo a relação Campina Grande – Lagoa Seca, a partir de dois aspectos principais: a propagação de empreendimentos imobiliários e a valorização imobiliária ocorrida no solo urbano de Lagoa

---

1 Informação obtida com o Sr. Juracyr Palhano, proprietário e fundador do loteamento em estudo.

Seca – principalmente na área em que se localiza os empreendimentos imobiliários em questão – decorrentes do crescimento urbano de Campina Grande.

As relações campo-cidade em seus desdobramentos espaciais verificados nas áreas periféricas e/ou suburbanas, nos bairros jardins, nos condomínios e loteamentos fechados, também serão foco de discussão nesse estudo. Pois se verifica que, mesmo com o acentuado crescimento urbano da cidade de Lagoa Seca nos últimos vinte anos, as relações campo – cidade na perspectiva de um *continuum*, encontram-se presentes nas propostas de moradia ofertadas, não somente pelo bairro Cidade Juracyr Palhano, mas também pelos empreendimentos que o sucederam.

A pesquisa acerca do crescimento urbano e valorização imobiliária foi realizada a partir de um estudo de caso do Bairro Cidade Juracyr Palhano. Primeiramente foi feito todo um levantamento e revisão bibliográfica de autores que abordam a temática central do trabalho, sendo posteriormente levantados questionamentos que norteariam a pesquisa. Em seguida realizou-se um estudo *in loco*, para que fossem coletados os dados necessários ao trabalho.

A pesquisa em campo subdividiu-se em dois momentos, inicialmente foi realizado um levantamento de informações sobre o município de Lagoa Seca, na Prefeitura Municipal de Lagoa Seca, Secretaria de Obras e Urbanismo, além de informações colhidas no IBGE. De posse desses dados seguiu-se para um estudo de campo, no qual foram feitas entrevistas semi-estruturadas e questionários aplicados com o fundador, administradores, moradores e proprietários de lotes na área. Os questionários foram aplicados a 35 proprietários dos lotes e moradores do bairro Cidade Juracyr Palhano, que representaram uma amostragem de 30% (trinta por cento) do total. A partir disso, foi feita uma tabulação dos dados para análise.

Foi feito também, uma cobertura fotográfica da área, para que alguns aspectos ressaltados pudessem ser visualizadas. Além da utilização de dados obtidos durante uma aula de campo realizada em condomínios localizados em entornos da cidade de Campina Grande e conversas com agente imobiliário, a fim de, se coletar algumas informações sobre outros empreendimentos imobiliários, que se localizam na mesma região do objeto desse estudo.

A análise de estudo é referente ao ano de 2011, com dados gerais do município e do objeto desse estudo colhidos durante o decorrer do processo investigativo. Juntamente a informações obtidas por intermédio de instituições públicas municipais e posteriormente, dos

dados obtidos em meio a entrevistas e questionários aplicados ao fundador, administrador, e aos moradores e proprietários de lotes na área estudada.

O trabalho que resulta da pesquisa foi estruturado em três capítulos: o capítulo 1 traz uma fundamentação a cerca do crescimento urbano de forma geral e as consequências trazidas pelo mesmo, bem como a valorização imobiliária e os agentes e processos de produção do espaço urbano capitalista; no capítulo 2 é feita uma breve análise do município de Lagoa Seca em seus aspectos históricos e espaciais, bem como uma discussão geral sobre os loteamentos e condomínios existentes no município. Posteriormente se discutirá as relações urbano-rurais lá estabelecidas.; no capítulo 3 é feita uma discussão sobre o crescimento e especulação imobiliária presente em Lagoa Seca, especificamente no Bairro cidade Juracyr Palhano, visualizando seus aspectos socioespaciais e histórico.

## **1. CRESCIMENTO URBANO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: aspectos teórico-conceituais.**

Antes de se falar no crescimento urbano e valorização do espaço é necessário que se compreenda o próprio conceito de espaço urbano e como são as relações desse espaço dentro de um sistema capitalista. Temos que, num modo de produção capitalista o espaço urbano irá assumir formas e características do sistema que o gerou, tendo a sua organização voltada para o acúmulo de capital.

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de formas e conteúdo social, de lazer e outras reservadas para a futura expansão. (CORRÊA 2000, p. 06)

A forma como se dá a organização espacial da cidade se trata do próprio espaço urbano para o autor. Na lógica capitalista o espaço urbano será um espaço fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social e uma reprodução das relações sociais que ali se estabelecem (CORRÊA, 2000, p. 06).

Fragmentado, por se tratar de um espaço composto por vários outros subespaços, cada um com sua finalidade, espaços residenciais, áreas industriais, de comércio e entre outras. Por sua vez estes espaços são interligados uns nos outros, pode-se dizer que essa articulação é condição necessária para a reprodução do próprio espaço urbano.

O espaço não tem como deixar de ter características da sociedade que o criou, sendo assim ele é um reflexo social. Portanto, o espaço urbano no modo de produção capitalista tem como principal característica a finalidade de acumular cada vez mais capital, tendo uma sociedade dividida em classes que se distinguem basicamente por seu poder de consumo e pela propriedade dos meios de produção. A consequência é um espaço segregado e segregador, que divide a sociedade em grupos sociais cada vez mais distintos. Então, podemos a partir daí ter o espaço urbano também como um condicionante social.

O espaço urbano brasileiro traz essas características consigo, sendo gerado a partir do sistema capitalista, ele será marcado pelas fragmentações articuladas, por uma sociedade dividida em classes segregadoras e segregadas. E como na maioria dos países capitalistas o crescimento urbano se dá em consonância com a industrialização.

O processo de crescimento urbano no Brasil não pode ser falado sem que se faça uma associação com a industrialização, foi a partir dela que o crescimento urbano ocorreu de forma mais eminente tomando grandes proporções até se chegar ao atual processo de valorização do espaço urbano. Ao considerar-se que o processo de industrialização brasileira tem seu início na década de 1940, é interessante saber que nesse período a população urbana brasileira já era de 26%, de acordo com SOUZA (2008).

A partir desse momento observa-se um grande fluxo migracional das populações interioranas, e principalmente das rurais, num processo conhecido como o êxodo rural, no qual a população rural principalmente proveniente das regiões Norte e Nordeste passam a migrar rumo às regiões que concentravam os maiores centros industriais, localizados nas regiões Sudeste e Sul e com o crescimento industrial do país essa movimentação intensificou-se. Tratava-se de pessoas que saíam em busca dos empregos que surgiam, na medida em que a industrialização se intensificava. A saída da população rural em destino a cidades foi tanta que no ano de 2000 a população urbana já ultrapassava 82% da população total, (SOUZA 2002, p.18).

O Brasil sofreu um acelerado crescimento da população urbana, cinquenta anos o contingente populacional urbano atingiu números elevadíssimos. A rapidez com que ocorreu esse processo e a falta de planejamento acabou por não permitir que as cidades tivessem a capacidade de ir comportando tamanho contingente de pessoas. Conseqüentemente começaram a surgir problemas de cunho estrutural, a exemplo da falta de saneamento básico para algumas residências, que por sua vez também se tornavam insuficientes.

O déficit habitacional passa a ser bem elevado, a demanda de pessoas é bem superior a quantidade de habitações existentes nessas cidades que eram centros econômicos. O acesso à habitação tornava-se cada vez mais restrito a quem melhor pode pagar por ela. E nesse período, bem como, atualmente grande parte da população, que era de assalariados provenientes das indústrias não possuía e nem possui renda para pagar um aluguel e muito menos de comprar uma habitação melhor, como confirma Corrêa (2000).

Desse modo o déficit habitacional já era bem superior do que a demanda da população, e sem condições morar nas residências já existentes a camada mais pobre da população passa a procurar e ocupar os arrabaldes da cidade, iniciando lá um processo de autoconstrução de moradia, marcado por uma estrutura precária.

Em consequência a esse “inchaço” que ocorria nas cidades no qual a demanda de moradias era bem inferior a sua procura, se deu uma grande valorização do espaço urbano. Essa valorização sempre fez parte dos circuitos de valorização do capital, durante toda a história do capitalismo. Mas com crescimento urbano ela se acentua cada vez mais. Sobre isso Botelho (2007a, p.21) afirma:

Ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (verticalização loteamento), ou como tem ocorrido mais recentemente, pela sua inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro.

O espaço durante toda a história do capitalismo o espaço foi tido como um instrumento de troca e comércio, principalmente no que se trata do espaço urbano. Sendo assim, tem-se que a valorização o espaço não é algo novo, mas sim acompanha toda a história do capitalismo que é um sistema que busca incessantemente o acúmulo de capital a qualquer custo. A produção do espaço, principalmente do espaço da cidade se tornou ao longo da história desse sistema num elemento estratégico na produção para a acumulação desse capital.

As moradias por estarem contidas nesse espaço também terão grande valorização, serão instrumentos do capitalismo configurando-se como uma mercadoria. Deve-se salientar que essa visão capitalista, a cerca da moradia têm sobrepujado seu aspecto original de necessidade humana básica.

A moradia, que é uma necessidade humana básica e que nas cidades ganha contornos muito complexos e orienta de forma destacada o seu arranjo espacial. A produção do espaço, para fins de habitação, obedece à lógica da produção econômica e é comandada por diferentes agentes, principalmente o Estado e os agentes imobiliários. (CAVALCANTI,2001, p.13)

A autora deixa claro que no modo de produção capitalista até o que é uma necessidade básica é moldado para fins de acumulo de capital, obedecendo à lógica desse sistema. E para tanto o sistema conta com a atuação diferentes agentes na produção desse espaço, que o fazem de modo direto e indireto, como os agentes imobiliários, o Estado, a própria população excluída, entre outros. A moradia que tem o seu aspecto acolhedor, no capitalismo será um meio excludente e segregador, na mediada em que não será acessível a todos.

As melhores localizações nas cidades serão destinadas a quem pode pagar por elas. Diante da incapacidade de pagar pelos espaços localizados nas áreas mais centrais da cidade, os espaços periféricos vão sendo ocupados pelas camadas mais pobres da população, tornando o conceito de periferia da cidade um sinônimo de moradias improvisadas, de espaços sem qualquer infraestrutura. A segregação do espaço urbano torna-se cada vez mais nítida e acentuada.

Nesse contexto que se verifica uma adesão de valor ao espaço e a importância da atuação dos agentes de produção do espaço. Quanto maior a quantidade de serviços coletivos que o espaço possa oferecer, bem como a proximidade com o centro, tempo de deslocamento e segurança, maior será o seu valor. A localização da moradia terá um preço diferenciado na cidade. Valorizar-se-á à medida que apresentar maior oportunidade de acesso aos bens de serviço coletivo (MARICATO, 2001). Sendo assim, as melhores localizações na cidade estarão disponíveis para quem pode pagar por ela, pagando assim também pelo direito de se afastar da classe que não pode pagar por ela.

Presencia-se um redimensionamento do espaço no qual se exclui um grupo social em detrimento de outro. Esse é um exemplo de como o espaço urbano trás consigo os reflexos de sua sociedade desde os princípios da sociedade capitalista presencia-se o monopólio de uma classe rica que excluía principalmente os pobres da propriedade fundiária (HARVEY *apud* BOTELHO, 2007b). Isso por que a classe que detém a maior parte dos recursos pode, através do dinheiro, ocupar, modelar, fragmentar o espaço da forma que melhor o convém.

O resultado dessa valorização traduz-se em espaços cada vez mais diferenciados, fragmentados e segregados nos quais serão separadas zonas de ocupação com moradias reservadas para as camadas mais privilegiadas e as zonas destinadas a camadas mais populares. Observa-se também um esfacelamento das funções urbanas, disseminadas em

zonas geográficas cada vez mais distintas e cada vez mais especializadas, tendo as áreas de escritórios, as comerciais, industriais, de moradia e etc.

Sendo o espaço urbano um espaço capitalista em sua produção e reprodução, serão priorizadas as estratégias para a acumulação de capital. As investidas dos agentes imobiliária são exemplos delas, através da construção de grandes empreendimentos, *shoppings centers*, empreendimentos de turismo e lazer, loteamentos e condomínios horizontais e verticais, tendo sendo a produção destes uma estratégia de acumulação capitalista. Nesse sentido Botelho afirma:

O espaço urbano passa, então, a ter cada vez mais importância para o capital, ao mesmo tempo em que é influenciado pelo modo de produção capitalista. A predominância do financeiro nas estratégias de acumulação capitalistas tem a produção do espaço como condições para a sua realização. (BOTELHO, 2007a, p.23)

Contudo, trata-se de um sistema circular que cria espaços, com condições de reprodução de um sistema de acumulação financeira, estratégias de investimentos e acumulação de capital. Dessa forma o espaço urbano faz parte de um circuito no qual só mudam as estratégias, mas a finalidade sempre será a acumulação de capital para que esse sistema tenha condições de reproduzir-se.

### **1.1.1. Agentes e processos de produção do espaço urbano capitalista.**

A produção do espaço urbano capitalista ao longo de toda a história teve como principal condicionante a atuação de diferentes agentes que produzem e consomem o espaço, sem a atuação destes o espaço urbano não teria condições de existir. Eles buscam novas estratégias de produção espaço ao longo do tempo.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização especial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deteriorização de certas áreas, renovação urbana, realocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA,2000, p.10)

É perceptível como as atuações dos agentes de produção do espaço podem ser complexas, vão desde a incorporação de novas áreas até a redefinição de sua estrutura. Isso por que esses agentes são distintos um dos outros, são eles: Os proprietários fundiários, os produtores imobiliários, o próprio Estado e as classes sociais excluídas. Cada um terá um papel fundamental na produção e reprodução do espaço urbano.

No processo de valorização imobiliária os dois primeiros terão um papel fundamental, contando por muitas vezes com a ajuda do Estado, pois estes são os maiores interessados no lucro que conseguem obter através da valorização imobiliária. Com o crescimento das cidades os solos urbanos tendem a se esgotarem e posteriormente absorverem as áreas rurais de seus entornos com a finalidade de expansão urbana. Os proprietários fundiários têm o seu lucro a partir da valorização que as suas terras terão ao serem convertidas em solos urbanos, vale salientar que nem todos os espaços rurais que estão aos arredores da cidade terão a mesma valorização, dependerá de alguns fatores como demanda de uma classe social mais rica para ocupar aquela localidade; fatores físicos favoráveis (geomorfologia, amenidades climáticas e etc.) e também a jogada de *marketing* em torno desse local. Corrêa elenca alguns dos fatores que podem favorecer a valorização de uma propriedade fundiária:

Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades climáticas físicas, como o mar, lagoa, sol, verde e etc. [...] obtendo créditos bancários para instalarem infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra que anteriormente fora esterilizada por um razoavelmente longo período de tempo. Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo o preço da terra sobe constantemente. (CORRÊA, 2000, p. 18)

A área de estudo em questão ilustra a afirmação de Corrêa. Nesse contexto, o loteamento que deu origem ao bairro Cidade Juracyr Palhano passou a ter uma valorização acentuada devido à atuação dos agentes de produção do espaço, principalmente os

proprietários fundiários. O loteamento em questão representa a atuação de um proprietário fundiário que deteve terras com baixo valor durante muitos anos no entorno de uma cidade média, terras estas localizadas numa região que se pode dizer privilegiada tanto por seus aspectos físicos, quanto por sua proximidade com o centro de Campina Grande. Esses aspectos, aliados à expansão urbana de Campina Grande, fizeram com que a área atingisse grandes patamares de valorização.

Outro fator que favoreceu a valorização de espaços anteriormente rurais, localizados em áreas periféricas da cidade é a reestruturação urbana de Campina Grande. Atualmente assiste-se a mudança de elementos da estrutura urbana, como a redefinição dos conceitos de centro e periferia, principalmente nas cidades de porte médio, ocasionada por diversos fatores, dentre eles o inchaço das cidades e todas as conseqüências que o mesmo traz consigo.

É nesse processo que os agentes de produção do espaço atuam, através da implantação de grandes empreendimentos do ramo imobiliário tais como bairros-jardins, como a Cidade Juracy Palhano, condomínios, loteamentos, dentre outros empreendimentos. Isso aparece como uma conseqüência da reestruturação e é também, uma estratégia de produção do espaço urbano capitalista, tratando-se de uma realocação da estrutura e do conteúdo social de determinadas áreas para outras.

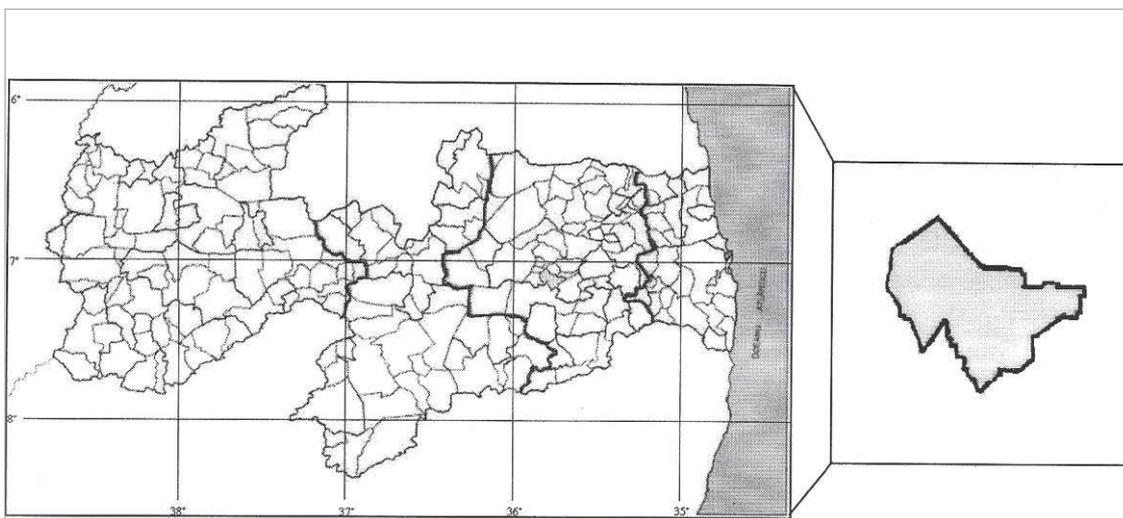
## 2. A CIDADE DE LAGOA SECA E SEU ESPAÇO.

### 2.1. O município de Lagoa Seca e suas espacialidades.

Os primeiros relatos históricos sobre a fundação da cidade de Lagoa Seca datam suas origens em 1929, quando a mesma era um pequeno povoado. Após a construção da atual BR 104 (rodovia que liga a cidade de Campina Grande as demais cidades do Brejo paraibano) ela tornou-se um ponto de repouso para os tropeiros que comercializavam carne em Campina Grande. No Ano 1933 ela passou a categoria se Vila, denominada Ipuarana. Dois anos mais tarde passou a ser Vila pertencente ao município de Campina Grande e somente 1964 teve sua emancipação passando a ser classificada como um município (SANTOS, 2007).

Lagoa Seca localiza-se na Mesorregião do Agreste paraibano e Microrregião de Campina Grande, entre o paralelo  $27^{\circ}17'09''$  e meridiano  $48^{\circ}55'17''$ , como pode ser observado na figura 01 (localização de Lagoa Seca na Paraíba), com altitude média de 634 m. O município possui uma área de 109 km<sup>2</sup>, distanciando-se oito quilômetros da cidade Campina Grande. Limita-se ao Norte com os municípios de São Sebastião de Lagoa de Roça, Esperança e Matinhas; a Leste com Massaranduba; a Oeste Montadas e Puxinanã e em sua porção Sul com Campina Grande (IBGE, 2011).

**Figura 01: Localização de Lagoa Seca na Paraíba.**



Fonte: Mascarenhas, 2010 adaptado por Tatiane Rodrigues, 2010.

Encontra-se na faixa de transição climática entre a região Brejo e Cariri, mas com predominância das características de uma área de brejo. Apresenta vegetação de transição de mata subcaducifolia para vegetação xerófita. Esta numa área de domínio de um clima classificado como quente e úmido, Tropical chuvoso – classe A, As', tendo uma média térmica anual de 23°, sendo no verão a temperatura máxima de 28° C e no inverno a mínima de 18,0 ° C (KOPPEN *apud* HECKENDORFF E LIMA, 1985).

Com uma população de 25.911 habitantes, de acordo com dados do censo 2010 do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), apresentando dessa forma a quinta maior densidade demográfica do estado da Paraíba, cerca de 230 hab./km<sup>2</sup>. Na ultima década teve um crescimento significativo da população urbana, pois de acordo com dados do IBGE (2010), 40,85% da população reside no perímetro urbano, o que corresponde a um aumento de 10% dessa população nos últimos cinco anos.

Contudo, a cidade apresenta ainda aspectos bastante rurais em sua composição. Esse fato acrescido dos fatores climáticos tem impulsionado a produção de hortifrutigranjeiros. A cidade conta ainda com um pequeno comércio de bens de primeira necessidade, além de óticas, construção civil e serviços bancários. Mesmo assim devido à proximidade e influência ela encontra-se muito dependente de Campina Grande.

Atualmente o setor imobiliário tem apresentado grande evidência na economia local, atraindo vários segmentos sociais da cidade de Campina Grande devido aos fatores como o clima e à facilidade de acesso. Estes têm seus empregos e negócios em Campina Grande, retornando ao final do dia para “tranquilidade” de Lagoa Seca. Esses fatores são utilizados como *marketing* pelos agentes imobiliários (em grande parte provenientes de Campina Grande ou até mesmo de outras cidades) que têm investido cada vez mais em Lagoa Seca, como alternativa de investimento ou moradia.

Grandes empreendimentos nesse ramo têm sido construídos nas áreas adjacentes da cidade. O mais antigo é o Cidade Juracy Palhano, loteamento implantado no final da década de 1970 e, mais recentemente, os condomínios horizontais fechados Nações *Residence Privê* e o *Atmosfera Residence*. Em consequência valorização imobiliária, principalmente nessa porção Sul da cidade é nítida, e tem feito ser atribuído grande valor ao solo dessa cidade.

Estes empreendimentos tiveram um importante papel no crescimento urbano de Lagoa Seca, município eminente rural, caracterizado por sítios e chácaras voltados ao lazer, que tem observado um significativo aumento de sua população urbana na última década. No entanto, a questão rural – urbana em muito se destaca na análise do espaço em questão, pois a população rural do município de Lagoa Seca nos dias atuais ainda supera a população urbana, mantendo características fortemente rurais em sua composição.

Muitos esforços foram feitos por vários autores como Ferreira (2006); Reis (2006), Lecione (2008), dentre outros. No sentido de estabelecer uma definição, ou até mesmo uma delimitação sobre o que é urbano e o que é rural. Sabe-se que a origem da separação desses conceitos está diretamente relacionada à origem da divisão do trabalho, na qual o campo esteve sempre associado ao conceito de um espaço disperso no qual era feita a produção necessária para manter a sociedade.

A cidade por sua vez tornou-se um espaço voltado para as atividades intelectuais e de administração. Desse modo a separação entre cidade e campo representa a separação do trabalho material e intelectual, na qual a cidade está relacionada à concentração, enquanto que o campo, a dispersão e o isolamento (LEFÈBVRE *apud* SOBARZO, 2006).

Não há como se falar em espaço urbano ou rural sem que se leve em consideração a divisão do trabalho, pois como acrescenta Marques (2002, p.103) “a divisão e oposição entre cidade e campo, indústria e agricultura, em suas formas modernas correspondem ao processo de culminação do processo de especialização do trabalho que, com o capitalismo foi desenvolvido em grau extraordinário”. Tem-se, portanto, que a divisão do trabalho tem suas origens na própria Antiguidade, mas o capitalismo veio a elucidar essa separação principalmente após o período industrial.

O crescimento em demasiado das cidades absorvendo as áreas rurais de seus entornos, bem como a prática de atividades no campo relacionadas até então a cidade, resultou numa discussão do que vem a ser na atualidade cidade e campo, bem como estabelecer os limites de um para o outro. Para Reis (2006) isso resultou na existência de um paradigma socioespacial no Brasil.

Existem duas abordagens principais sobre as distinções existentes entre cidade e campo: a abordagem dicotômica e a ideia de um *continuum*. A primeira trata de uma abordagem que separa um conceito do outro, afirmando que tratam-se de situações opostas,

visão esta que predominou durante muito tempo. Essa abordagem, assim como o crescimento urbano, surge com a difusão do capitalismo industrial, que acentuou o processo de divisão do trabalho “afastando” a cidade do campo. Nesse sentido Reis (2006, p. 03) elucida essa influencia afirmando:

A dicotomia entre rural e urbano procurava representar, portanto, as classes sociais quem contribuíram para o aparecimento do capitalismo industrial ou a que ele se opunha na Europa no século XVII e não a um corte geográfico propriamente dito.

Sendo assim, a relação dicotômica entre a cidade e o campo não se tratava de uma questão geográfica, de uma diferenciação e oposição real, mas de um modo de pensar produzido nas classes sociais em detrimento ao surgimento do capitalismo industrial.

Até a década de 1960 as relações cidade e campo eram abordados tomando por base a visão dicotômico. Contudo, a partir de então essas relações começaram a se tornar mais intensas, sobretudo, em consequência do processo de modernização do campo. Nesse período foram instalados complexos agroindustriais, pode-se dizer que se tratou de um processo de industrialização da agricultura. Tudo isso não exerceu influencia somente nas relações econômicas, mas também nas relações sociais.

Estabelecer uma diferenciação tornava-se cada vez mais difícil, pois figuras que outrora só eram vistas no campo ou na cidade passam a serem presentes em ambos os espaços. A partir de então uma forma de apreensão das relações campo e cidade foi sendo admitida, tratando-se de uma ideia de espaço *continuum*, no qual não existe delimitação entre rural e urbano, mas são espaços que se complementam, polos opostos de um mesmo *continuum*, (CASTELLS *apud* FERREIRA, 2006).

Entretanto, as primeiras discussões acerca da ideia de espaço *continuum* não são oriundas do período que precede a industrialização da agricultura. Pois, desde a década de 1920 filósofos norte-americanos Sorokin e Zimmermann (1929) já discutiam sobre um melhor entendimento dessa relação. Os debates propostos em sua obra fortaleciam uma concepção dualística, na qual as diferenças entre cidade e campo eram acentuadas que ocorriam numa escala gradativa até chegar ao outro polo.

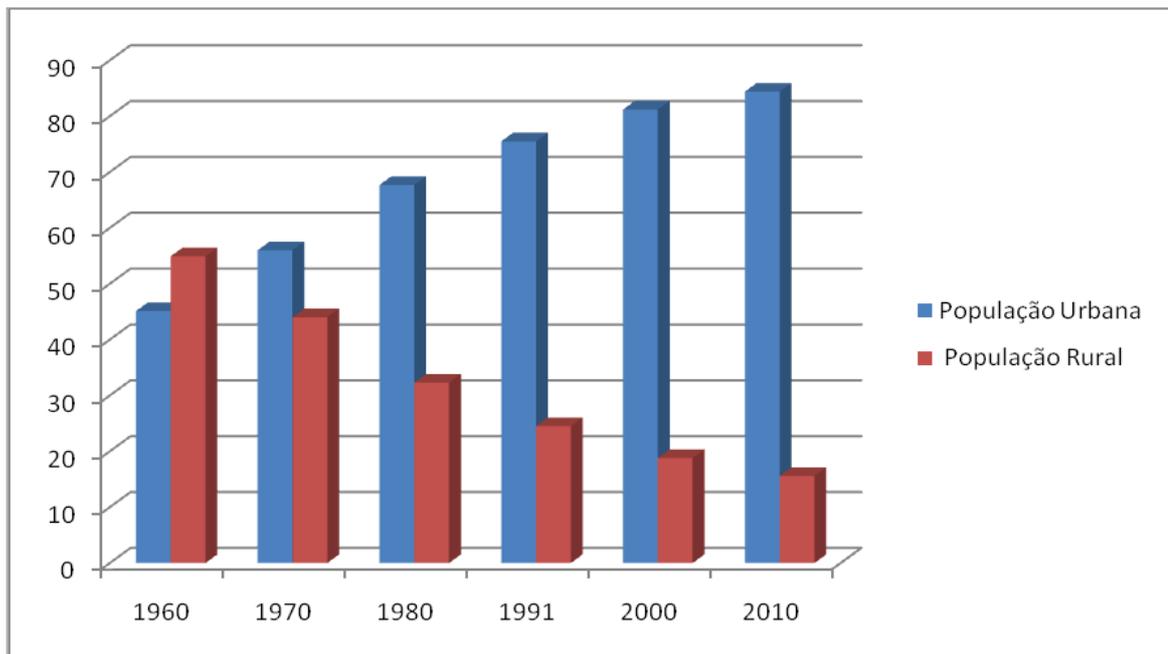
Na verdade essa definição vinha a contribuir para o fortalecimento de uma relação dicotômica em o rural e o urbano. Entrando, no final do século XX ocorreram grandes transformações na divisão territorial do trabalho. Com a modernização da agricultura, o campo que outrora tinha como característica principal a sua função na economia primária, passa abrigar uma serie de outras funções. A cidade por sua vez passa por importantes transformações, como o crescimento demasiado, passando a absorver áreas que anteriormente pertenciam à zona rural.

Nesse novo contexto tornou-se difícil delimitar o que era rural do que era urbano, pois as relações entre eles tornam-se cada vez mais intensas. Novas funcionalidades foram impostas na cidade e no campo. Funções que eram comumente observadas nas cidades passam a ser desenvolvidas no campo e ao contrário também. É interessante ressaltar que esse processo não ocorre de forma homogênea em todas as localidades do país.

Diante disso, começaram a surgir questionamentos por parte de alguns teóricos pois, de acordo com esse critério o espaço rural estaria destinado a desaparecer em virtude do expressivo crescimento da população urbana. Veiga (2002) em sua obra “Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula” questiona o que deve ser entendido como rural e urbano no Brasil

É interessante salientar que o Brasil até meados do século XX possuía uma população rural bem superior à urbana. Sem duvidas o processo de industrialização imprimiu sua marca em suas configurações socioespaciais. Em menos de um século ocorreu uma inversão considerável da população, a qual pode ser visualidade no gráfico abaixo:

**Gráfico 01 – Evolução da população urbana e rural no Brasil (1960 - 2010)**



Fonte: Censos Demográficos 1970, 1980, 1991, 2000, 2000, 2010 – IBGE, 2012. Adaptado por Tatiane Rodrigues, 2012.

Diante dessa questão, o estudo da paisagem apresenta-se como um importante elemento na discussão desse fenômeno. Ao analisar algumas áreas urbanas, podem ser visualizar facilmente elementos do espaço rural. É o que se observa na paisagem do bairro Cidade Juracyr Palhano, onde se verifica a presença de um *continuum* rural-urbano muito bem caracterizado, imagem que inclusive é utilizada como elemento de promoção imobiliária, reforçada pelo *slogan* de “Bairro mais arborizado da Paraíba”, utilizado por seu fundador. A “proximidade com a natureza” torna-se uma característica da área, o que pode ser visualizada na figura abaixo.

**Figura 02 – Visão do Bairro Cidade Juracyr Palhano a partir da BR 104.**



Fonte: Arquivo Pessoal. Tatiane Rodrigues. 14 de abril de 2012.

Nessa perspectiva, os condomínios, loteamentos e bairros existentes nessa área da cidade de Lagoa Seca podem ser classificados como espaços suburbanos caracterizados por comportar grande área verde e voltado para uma camada social de renda mais elevada. Conforme bem destaca Maia (2002),

A separação nítida entre subúrbio e cidade vai ocorrer neste século, quando aquele vai constituir-se como uma comunidade segregada, ‘apartada’ da cidade, não somente pelo espaço, mas pela estratificação de classes, uma espécie de ‘gueto’ verde dedicado à elite.

Esse fenômeno é gerado hoje, sobretudo pela expansão do tecido urbano, tendo em vista que as cidades não tendo mais para onde se expandir passam a absorver as áreas rurais localizadas em seus arrabaldes. Nesse sentido Maia (2002) continua dizendo que “cada vez mais tem-se a ampliação do tecido urbano. Este apropria-se do campo, transformando-o em território urbano, podendo então, a partir daí, tirar mais uma fonte de renda”. A peculiaridade da Cidade Juracy Palhano é que esta é uma área de expansão urbana não do município no qual está localizado, mas da cidade de Campina Grande.

Essa dinâmica pode ser observada a partir do final da segunda metade do século XX com o crescimento de Campina Grande. Áreas pertencentes ao município de Lagoa Seca (mas precisamente em sua porção Sul) passam a ser absorvidas pelo crescimento daquela cidade. São criados novos bairros e também condomínios horizontais fechados em áreas da zona rural do município de Campina Grande, que se estendem através dos limites de Lagoa Seca, a exemplo do Bairro das Nações e do Condomínio Sierra

O bairro Cidade Juracyr Palhano, assim como os Condomínios Nações *Residence Privê* e o Atmospha *Residence* surgem em meio a esse contexto pois embora localizados na área rural da cidade de Lagoa Seca, fazem parte da área de crescimento de Campina Grande. O primeiro, objeto desse estudo, chama atenção por ter em sua proposta a valorização de muitos traços tipicamente rurais, como a preservação de uma vida tranquila próxima à natureza.

## **2.2. Condomínios e loteamentos em Lagoa Seca: uma estratégia do setor imobiliário de Campina grande.**

A proliferação de loteamentos, condomínios, bairros-jardins e outros empreendimentos desse seguimento, dá-se no mesmo período em que a população urbana brasileira começa a aumentar significativamente. Em decorrência a isso vivencia-se uma reformulação no espaço urbano, no qual um novo olhar é lançado para os espaços pericentrais das cidades, outrora tidos como um espaço de pobreza e sem infraestrutura.

Em decorrência, as áreas rurais dos entornos das cidades começavam a ser absorvidas por esse processo de crescimento. Estas áreas que anteriormente eram terras sem muita valorização passavam a ser foco dos agentes de produção do espaço urbano. Proprietários fundiários passam a investir em infraestruturas e *marketing*, tornando essas áreas mais atrativas, para posteriormente loteá-las ou vendê-las a empresas ou pessoas interessadas. Corrêa (2000, p.18), afirma:

Em se tratando de uma camada solvável é possível os proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Os pequenos proprietários fundiários por sua vez não tendo condições de fazer tamanho investimento em suas terras tendem a vender as suas terras aos maiores proprietários que passam a concentrar cada vez mais terra, impondo cada vez mais valor as mesmas.

A cidade de Campina Grande passava pelo mesmo crescimento que estava acontecendo nas cidades de todo o país. Por se tratar de uma cidade média com forte influência econômica para várias cidades do interior da Paraíba<sup>2</sup>, refletia uma tendência que estava ocorrendo nas médias e grandes cidades do país. Tratava-se de um reflexo da reestruturação do próprio espaço urbano, na qual conceitos como de centro e periferia já vinham sendo reformulados. Como afirma SPOSITO (2006, p. 177) em uma fala sobre os loteamentos nas cidades médias paulistas por volta década de 1970: Atualmente assiste-se a mudança de elementos da estrutura urbana, como a redefinição de centro e periferia, principalmente nas cidades de porte médio [...]. Observe que a autora já mencionava essa reestruturação urbana tão presente nas cidades médias atualmente.

Com o crescimento da cidade de Campina Grande, os espaços urbanos centrais passaram a ser tomados por atividades comerciais e de serviços. A movimentação da parte central da cidade aumentou significativamente, o que causou algumas inquietações tais como: o aumento da violência na área por ter grande fluxo de dinheiro circulando diariamente; aumento do fluxo de automóveis em circulação, grande poluição sonora devido à circulação também de pessoas e propagandas.

Estas inquietações passam a incomodar a população ali residente, motivando também a vontade de fixar moradia em locais mais calmos da cidade. Então, seguindo uma tendência já presente nas grandes cidades, determinadas parcelas da população passaram a buscar outros espaços da cidade para a finalidade de moradia. Isto é percebido pela instalação de condomínios horizontais nos entornos da cidade, bem como, o crescimento e expansão de bairros voltados às classes alta e média como os bairros da Prata, Alto Branco, bem como o Mirante e o Catolé, mais recentemente.

A proliferação de loteamentos, condomínios e bairros-jardins em Lagoa Seca tem sua gênese na década de 1980, no período de expansão das cidades médias brasileira. Por fazer

---

2 Ver o mapa da Região de influência de Campina Grande.

limite com o município de Campina Grande e ter as suas sedes municipais muito próximas, o crescimento urbano de Campina Grande influenciou diretamente o crescimento de Lagoa Seca. Esses tipos de empreendimentos já eram bastante comuns em cidades de grande porte, e nas últimas décadas passaram a se instalar nas de médio porte, tendo nesta segunda grande sucesso.

Sposito (2006, p. 177), justifica o sucesso dos loteamentos e condomínios as cidades médias, pois estas apresentam uma expansão urbana menor que a das grandes cidades. Proporcionando a quem mora nesse tipo de moradia, uma qualidade de vida mais próxima da natureza nas áreas periféricas e ao mesmo tempo um rápido e fácil acesso aos serviços do centro da cidade. Em um mundo onde o fator tempo é primordial, morar fora do centro já não é mais uma problemática.

Outro fator que faz com que empreendimentos de grande porte procurem as áreas pericentrais das cidades médias, como é o caso da área rural do município de Lagoa Seca, é o valor do solo. Durante muitos anos o valor do solo no sentido Lagoa Seca – Campina Grande era muito baixo o que atraiu construtores e agentes imobiliários. Sposito (2006, p. 177) vem a corroborar dizendo que:

[...] com a mudança na estrutura urbana, no qual a classe alta da sociedade, já não procura mais áreas centrais para a finalidade de moradia, mas sim as áreas peri-urbanas, um outro fator que tem atraído investimentos de condomínios de grande porte para cidades medias é o preço baixo das terras ainda não loteadas.

Foi justamente o que ocorreu na região, na qual se localiza o objeto desse estudo. Em virtude de suas características naturais, e em se tratando de uma área composta em sua maioria de minifúndios, de terras que em sua maioria não eram agricultáveis, composta por mata nativa e campo de pastagem. Apresentando quase nenhuma valorização passou a ser foco de agentes de produção do espaço, que passaram a comprar grande quantidade de terras na região a fim de fazer investimentos e lotear as áreas futuramente.

A primeira grande investida foi por volta de 1978 com o loteamento Cidade Juracyr Palhano (atualmente denominado bairro da cidade de Lagoa Seca). Posteriormente nos anos de 1999 e 2010 com o lançamento de dois grandes empreendimentos no ramo imobiliário, o

Condomínio Nações *Residence Privê* e Condomínio *Atmosfera Residence* e o Condomínio Moriá, respectivamente.

**Figuras 03 e 04: Entrada do Condomínio *Atmosfera Residence* e Placa anunciativa do Condomínio Moriá.**



Fonte: Tatiane Rodrigues. Abril/ 212.

Esses três empreendimentos trouxeram para a região na qual estão localizados uma expressiva valorização imobiliária, que atualmente se define melhor como especulação, além

do próprio crescimento urbano. Esses e outros aspectos desses empreendimentos, e em específico do Bairro Cidade Juracyr Palhano, que é o objeto desse estudo, serão vislumbrados no capítulo 3 desse trabalho.

### **3. CRESCIMENTO URBANO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA DE LAGOA SECA, PB: o caso do loteamento Cidade Juracyr Palhano.**

A intensificação do processo de crescimento urbano a partir da segunda metade do século XX foi um fator marcante que atingiu todo o país. As cidades de grande e médio porte foram as mais atingidas nesse processo. A formação de grandes centros metropolitanos e expansão da mancha urbana em todo o país ocorreram de forma mais intensa, atingindo grandes percentuais. Os reflexos do crescimento urbano acentuado podem ser vistos nas cidades de pequeno e médio porte, onde os espaços rurais e as áreas adjacentes às cidades tornaram-se cada vez mais procurados para fins de moradia.

A partir dessa perspectiva, dois pontos serão ressaltados em relação a essa expansão: a presença de espaços urbanos que mantêm muitas características do rural, que predominava a pouco no mesmo local; e o novo destino dado às áreas do entorno das cidades que se encontram num processo acentuado de crescimento urbano. O objeto de estudo deste trabalho, enquadra-se principalmente no segundo ponto: aproveitamento das áreas de entorno para construção de condomínios e loteamentos voltados a populações de classe média e alta.

Trata-se de um fator interessante, pois o rural durante muito tempo foi um espaço que passou a ser abandonado em detrimento do crescimento das cidades e atualmente volta a ser ocupado e transformado para atender uma população que é de origem urbana. No entanto, muitos aspectos rurais têm sido preservados, gerando uma confusão de como classificar essas áreas.

Outro fator a ser analisado é a que população se destina essa expansão. Sabe-se que a definição de centro e periferia muitas vezes esteve interligada aos adjetivos ricos e pobres. Por muito tempo o nome periferia ficou associado a uma área desprovida de infraestrutura e serviços, na qual vivia uma população que não tinha condições de possuir uma residência nos espaços centrais da cidade, pois esta era “destinada” a camada mais rica da população.

Em consequência ao crescimento em demasia das cidades, atualmente, assiste-se a mudança de elementos da estrutura urbana, como a redefinição de centro e periferia, principalmente nas cidades de porte médio. Em decorrência do crescimento das cidades, os espaços centrais passam a comportar uma série de elementos dentre eles: moradia, comércio, serviços, trânsito, que de modo direto ou indireto, afeta a qualidade de vida das pessoas que

ali habitam (CAVALCANTI, 2001). O Bairro das Nações e Cidade Juracyr Palhano são criados, num período em que as classes média e alta da sociedade já procuravam distanciar-se dos elementos que começavam “tomar” os espaços centrais da cidade de Campina Grande.

A periferia que anteriormente era ocupada por uma classe que sempre foi expropriada dos espaços centrais da cidade, passa a ter um novo olhar das classes médias e altas, as quais nesse momento, em detrimento ao crescimento acelerado das cidades médias, tendem a procurar as áreas mais periféricas da cidade para fixarem as suas moradias. Pois junto ao crescimento, veio o aumento do fluxo de trânsito, do estresse e da própria violência nessas áreas. As áreas periféricas passam, por sua vez, a concentrar bairros com moradias de alto luxo. Como confirma CORRÊA (2000, p.18):

Estas terras da periferia de amenidade são destinadas à população de *status*. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades: como a palavra “periferia” tem sentido pejorativo, estes bairros fisicamente periféricos não são mais percebidos como estando localizados na periferia urbana, pois afinal de contas os bairros de *status* não são socialmente periféricos.

A implantação de loteamentos, condomínios, bairros-jardins, dentre outros empreendimentos em áreas pericentrais da cidade, a partir da década de 1970, é um reflexo dessa tendência, justificada como uma tentativa de afastamento das problemáticas dos centros urbanos.

A área de estudo tem passado por essa tendência, com a criação de loteamentos e condomínios em seu território rural, iniciado em finais da década de 1970. De acordo com dados obtido mediante pesquisa, esse processo foi intensificado a partir do final da década de 1990, em decorrência principalmente do crescimento de Campina Grande, como podemos comprovar através de dados obtidos pelos últimos censos demográficos.

A implantação do loteamento, que atualmente é um bairro de Lagoa Seca é um retrato dessa perspectiva de transformação do conceito de periferia. Nesse período a ideia da população das classes média e alta e alta morar numa área fisicamente periférica da cidade já era bem aceita. Como foi exposto acima, não se tratava somente de se afastar dos crescentes problemas urbanos, mas sim de uma questão de *status* social, poder migrar para um bairro no

qual se pode encontrar apenas o mesmo nível social. Trata-se de um afastamento das classes de baixa condição financeira.

Esse estudo visa discutir, a partir dessa reestruturação do espaço urbano, as novas formas em que ele tem se apresentado, bem como a influência das cidades médias em relação às cidades pequenas. E por fim a relação rural - urbano que tem marcado essa nova modalidade de moradia: os loteamentos e condomínios horizontais localizados nas áreas periurbanas.

Por uma escassez de literatura que aborde os aspectos físicos e históricos da área, os dados que serão posteriormente demonstrados foram obtidos através da realização de uma pesquisa de campo com os moradores e proprietários de lotes e imóveis na área, na qual foram aplicados questionários com perguntas e possíveis opções de respostas, bem como entrevistas realizadas a moradores antigos da área, os atuais administradores e investidores dos loteamentos (filhos e parentes do fundador) e com a própria figura do Juracyr Palhano, que é o fundador da área de estudo.

Foram utilizados também dados obtidos na prefeitura municipal de Lagoa Seca, com seu acervo histórico da cidade, do site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), além de literatura que aborda alguns aspectos conceituais necessários para fundamentar a pesquisa.

### **3.1. O loteamento Cidade Juracyr Palhano: histórico e aspectos espaciais.**

O Loteamento Cidade Juracyr Palhano surge por volta do ano de 1970, quando o então Juracyr Palhano, com uma visão de agente imobiliário, põe em prática sua idéia de expandir a cidade de Campina Grande. Seu objetivo era expandir a cidade no seu sentido Norte, em direção a Lagoa Seca. Com esse intuito foi criado o loteamento Bairro das Nações, (atualmente é um bairro da cidade de Campina Grande) destinado à classe média alta de Campina Grande.

Nesse mesmo período ele passou a comprar todas as terras localizadas no sitio Nossa Senhora da Conceição, na região Sul do município de Lagoa Seca, onde ele já possuía grande quantidade de terras, as quais obteve através de herança. Feita a aquisição, no final da década

de 1970 ele passou a lotear parte dessas terras, onde atualmente situa-se o bairro Cidade Juracyr Palhano em Lagoa Seca. Este, por sua vez foi destinado há uma classe média baixa, no intuito de povoar mais a área e posteriormente concretizar a expansão que ele desejava. A venda desses lotes também era uma forma de ajudar a subsidiar as obras do Bairro das Nações.

Seu grande objetivo era acelerar o crescimento da cidade de Campina Grande em seu sentido Norte, chegando até o ponto de conurbar com Lagoa Seca. Sem dúvida se tratava de um projeto bastante audacioso para época, pois mesmos as duas cidades se encontrando com uma distância bem pequena, cerca de quatro km, chegar ao ponto de uma conurbação era algo quase até impossível para o período. Isso pode ser confirmado através da fala de Anselmo Ronsard, proprietário de lotes na área desde a década de 1980:

O loteamento Juracy Palhano surgiu por volta de 1978 quando Juracy Palhano era um visionário e queria fazer a grande campina naquela época, ele tinha uma imobiliária, a Nova Camp, e a finalidade era que campina passasse a ser a 'Grande Campina', [...] a idéia era de Campina conurbar com Lagoa seca, então ele introduziu o Bairro das Nações voltado para uma classe média alta e loteou uma área, para uma classe média baixa, onde é o hoje o Cidade Juracyr Palhano.

Juracyr Palhano teve, no período uma certa facilidade em criar e construir parte do Bairro das Nações, pois além de deter grande quantidade de terras em relação a grande maioria dos proprietários daquela região, ele tinha um apoio político e era dono de uma imobiliária, a NOVA CAMP, que sem dúvidas facilitou muito o processo de venda dos lotes e casas.

O primeiro passo para a concretização do seu projeto era a criação do Bairro das Nações, sendo o Cidade Juracy Palhano, nesse momento implantado como uma segunda opção, espécie de “plano B”, conforme destaca Anselmo Ronsard, destinado à segmentos de classe media baixa que desejassem morar numa área mais tranquila, próxima a natureza e longe dos problemas centrais da cidade, mas que não tinha o capital necessário para residir no Bairro das Nações. Pode-se concluir que dessa forma o fundador buscava atingir uma parcela maior da sociedade campinense, trazendo moradias destinadas para a classe média baixa até a classe média alta.

Quando criado, o Bairro das Nações era um bairro de luxo para a realidade daquele período. Conforme o relato do Sr. Juracyr Palhano, muitas pessoas residentes em bairros como Prata, Alto Branco – que eram bairros muito caros no período – passaram a vender ou fazer negociações com suas antigas residências, a fim de fixar moradia nesse novo Bairro. Mais do que a busca por uma qualidade de vida, morar num bairro afastado do centro era uma questão de *status*.

Quando lancei o Bairro das Nações lá no final dos anos 70, pensava em provocar um crescimento da cidade em direção a Lagoa Seca, torná-las duas cidades em uma só. Mas não pensei que teria tanto sucesso. Só tive uma noção do que estava acontecendo quando vi muitas pessoas que já moravam em bairros bem conceituados como o da Prata, até mesmo do Alto Branco vir procurar o meu bairro para morar. Até por que o Alto Branco fica mais próximo do centro da cidade do que o Bairro das Nações<sup>3</sup>.

Através desse trecho da entrevista que o Sr. Juracyr Palhano concedeu durante a pesquisa é percebido que quando ele pensou em “criar” um bairro, dando uma nova direção ao crescimento de Campina Grande, não imaginava à proporção que ia ter no período, pois morar no Bairro das Nações havia tornado-se uma questão de *status*. Somente pessoas de uma determinada classe poderiam ter acesso ao mesmo. Tem-se uma idéia do poder aquisitivo das pessoas que foram morar nesse bairro observando as imagens de algumas das residências lá construídas.

---

3 Entrevista concedida por Juracyr Palhano em Janeiro de 2012.

**Figura 05 – Bairro das Nações.**



Fonte: Tatiane Rodrigues. abril/2012.

**Figura 06 – Residência do Bairro das Nações.**



Fonte : Tatiane Rodrigues. abril/2012

Essas imagens são do bairro na atualidade. Foram residências construídas ainda nas décadas de 1980 e 1990 e representavam casas de elevado padrão, com todo um aparato de segurança e grande dimensão de área construída, com vários cômodos e áreas de lazer com

quadras e piscinas. A arborização também era e ainda é um fator marcante nesse bairro, como também é no caso do bairro Cidade Juracyr Palhano.

Entretanto, é a partir do final da década de 1990 que a posição do Bairro das Nações e do Loteamento Juracyr Palhano passa a se inverter, o que outrora era somente uma segunda opção para quem não podia adquirir uma residência no primeiro, passa a ter um rápido e notório crescimento e valorização. Isto se deve alguns fatores como ao fato de ter sido atraída para área próxima ao Bairro das Nações uma população pobre e marginalizada, além da proximidade deste com outros bairros conhecidos pelos altos índices de violência, como o Jardim Continental e Jeremias.

Atraídos pelo alto poder aquisitivo dos moradores da área e da falta de movimento, marginais passaram a cometer uma série de assaltos naquela área e em seguida fugir com certa facilidade em direção a esses bairros. A figura a seguir mostra o aglomerado de casas construídas pela população pobre que passou a fixar-se nos arrabaldes do Bairro das Nações, que de acordo com falas dos moradores foi um dos fatores que fez o bairro passar por um processo de desvalorização.

quando adquirimos os lotes aqui e construímos as nossas residências, não existiam aquelas casas não. Nesses arredores aqui tinham muitas arvores, e os terrenos e casas dos moradores aqui do bairro, todos queriam adquirir terrenos e imóveis aqui. Mas depois que se formou essa favela ai, o preço do imóveis caiu e muita gente quis sair daqui... (J.S, 2012)<sup>4</sup>

---

4 Trecho de entrevista realizada com um morador do Bairro das Nações, em 21 de janeiro de 2012.

**Figura 07: Contrastes do Bairro das Nações**



Fonte: Tatiane Rodrigues. Abril/2012.

Observa-se através dessa figura o limite e o contraste entre os espaços. No canto esquerdo tem-se a imagem de um muro que separa o Bairro das Nações da comunidade vizinha. Embora o muro que tenha sido construído antes das casas do lado direito da foto, a presença deste retrata uma imagem de segregação socioespacial.

Com a queda no preço dos terrenos e imóveis no Bairro das Nações a partir da década de 1990, o grupo Juracyr Palhano<sup>5</sup> passa a focar no empreendimento Cidade Juracyr Palhano, investindo em *marketing* para promover o loteamento. Dentre tantos fatos que colaboraram para a valorização desse empreendimento, deve-se destacar o lançamento por outros grupos do Condomínio Horizontal Nações *Residence Privê* no ano de 1999 e mais recentemente do Condomínio *Atmosfera Residence*, que ainda está em processo de construção.

Como foi exposto acima, muitos fatores contribuiriam para a atual valorização e crescimento do bairro Cidade Juracyr Palhano, além dos fatores históricos e socioeconômicos os aspectos espaciais da região na qual o loteamento está localizado tiveram grande

---

5 O grupo em questão refere-se à família do Sr. Juracyr Palhano a qual está envolvida com venda de lotes e construção de imóveis.

contribuições nesse processo, pois este encontra-se situado na porção Sul do município de Lagoa Seca, as margens da BR 104, no trecho que interliga Lagoa Seca a Campina grande. Esse foi sem dúvidas um aspecto que contribuiu muito para a valorização da área, pois a facilidade de deslocamento numa BR, que não tem sinais de transito, faz o transito fluir mais rapidamente. Além disso, o percurso do loteamento até o centro de Campina leva em torno de dez minutos.

Embora encontre-se situado na zona rural do município de Lagoa Seca, o loteamento é definido pela prefeitura como Bairro Cidade Juracyr Palhano. Limita-se ao Norte com o Bairro Monte Alegre, ao Sul Bairro das Nações (município de Campina Grande), a Leste Sítios Araticum e Riachão e a Oeste com o Sítio Covão. Ao observar a figura abaixo da circunscrição administrativa do município de Lagoa Seca, temos que o Bairro Cidade Juracyr Palhano apesar de esta nos limites do município de Lagoa Seca encontra-se numa distância menor do perímetro urbano de Campina Grande do que da cidade da qual pertence. Percebe-se também, a proximidade do Bairro com a BR 104, citada acima.

**Figura 08: Circunscrição do limite administrativo, estradas e trechos urbanizados do Município de Lagoa Seca**



Fonte: Revista Brasileira de Eng. Agrícola e Ambiental, 2009.

Salienta-se que a área que delimitada em verde representa a perímetro que foi reconhecido como bairro de toda a loteamento Cidade Juracyr Palhano, que mesmo tendo uma relevante área construída, ele ainda conta com uma grande área que ainda está sendo loteada para futuras vendas. De acordo com dados obtidos na pesquisa feita *in loco*, a propriedade inteira do Sr. Juracyr Palhano somava cerca de 185 ha, incluindo as terras em que foi construído o Bairro das Nações, das quais 30% são do Bairro Cidade Juracy Palhano<sup>6</sup>. A área loteada tem sido ampliada devido à grande procura por terreno nessa área.

<sup>6</sup> Dados obtidos através de entrevista concedida por Jocênio Palhano, filho do fundador do loteamento.

Embora grande parte da mata nativa ter sido preservada, observa-se a abertura de novos campos para futuros loteamentos, sendo utilizados principalmente como chácaras, a fim de se manter as características naturais do local.

**Figura 09 – Visão panorâmica do Bairro Cidade Juracyr Palhano**



Fonte: Imagem do *Google Earth*, 2011.

Ao lado esquerdo da imagem obtida através do Google Earth, podemos visualizar uma imensa quantidade de área verde preservada, diferentemente do lado direito que é parte da área onde está sendo construído o Condomínio Horizontal *Atmosfera Residence*, onde quase não se tem área coberta por vegetação nativa. Vemos ainda as divisas feitas para novas áreas loteadas, bem como a parte construída e muitos terrenos que já foram vendidos mas não tem área construída. Essa área verde preservada não se deve somente a uma preocupação com a natureza, mas faz parte da grande jogada de *marketing* da Cidade Juracyr Palhano que utiliza com slogan “Cidade Juracyr Palhano, o bairro mais arborizado da Paraíba”. Trata-se também de uma estratégia de acumulação de capital, pois fez-se a venda de parte dos loteamentos e após se valorizar a área, grande parte tem sido mantido a fim de especulação imobiliária, o que será discutido no item subsequente.

### 3.2. O processo de valorização espacial e suas implicações: O caso do loteamento Cidade Juracyr Palhano.

O Bairro Cidade Juracyr Palhano quando foi idealizado no ano de 1978, teve por principal objetivo de seu idealizador, a expansão da cidade de Campina Grande em seu sentido Norte, facilitando a sua ligação com a cidade de Lagoa Seca. *A priori* a idéia era criar um novo Bairro em Campina Grande, que é o atual Bairro das Nações, voltado às classes média e alta de Campina Grande. Nesse momento o Bairro Cidade Juracyr Palhano, que no período ainda um loteamento, era uma outro seguimento de moradia, voltado para uma classe social média e média-baixa, não só de Campina Grande, mas também de Lagoa Seca.

Em se tratando de uma área com amenidades climáticas, de baixo valor e fácil acesso, esta começou a despertar o interesse de uma classe média. Contudo, o crescimento e valorização do loteamento eram irrelevantes, pois, ao passo que determinadas camadas da sociedade pensavam em deixar o centro para morar em áreas mais afastadas, ainda havia a resistência em morar na área devido à falta de infraestrutura, a pouca área construída e o medo em relação à violência.

Desse modo os primeiros compradores dos lotes do bairro Cidade Juracyr Palhano, deixaram os seus terrenos sem fazer nenhuma modificação durante muitos anos. Mantendo-os na finalidade de investimento para uma futura especulação imobiliária. Isto é elucidado na fala de Anselmo Ronsard (2011):

eu comprei meus lotes lá no Juracyr Palhano no final da década de 1980, comprei dois terrenos, mas só comecei a construir agora pouco, pois estava pensando em investir e alguns amigos já estavam investindo lá. Mas naquela época eram pouquíssimas casas construídas, o pessoal comprava os lotes e iam deixando lá [...] por ser afastado da cidade e não ser fechado os compradores temiam a violência.

As primeiras residências construídas na área, em fins da década de 1980, foram uma iniciativa do próprio Juracyr Palhano, através da sua construtora Nova Camp. A idéia já era construir casas para depois serem vendidas através de financiamentos bancários. Dessa forma ele pretendia ter um retorno financeiro mais rápido para fazer novos investimentos no local.

No entanto, essa atitude quase representou uma falência do empresário, pois após fazer tamanho investimento na construção de várias casas, este enfrentou problemas com a liberação dos financiamentos, que não acontecerem devido ao local não ter uma infraestrutura completa.

Meu pai sempre foi um homem de espírito muito empreendedor, isso foi uma coisa muito boa se não fosse assim ele não teria chegado aonde chegou. Mas por ser dessa forma, quando começou a vender e construir aqui ele quase que ia a falência, pois começou a construir varias casas aqui para depois financiar pela Caixa, na época, pois ele investiria e assim que a venda fosse liberada ele teria capital para fazer novas construções e assim urbanizar rapidamente essa área aqui [...] Só que depois de terminar boa parte das casas, pois elas tinham sido feitas sem uma infraestrutura total como era exigido pelo banco [...] <sup>7</sup>.

Através da análise da fala do entrevistado, vemos que quando o empreendimento começava a passar por um processo inicial de valorização, enfrentou problemas quanto à falta de planejamento. O proprietário da área pensou somente em lotear e construir, mas não se preocupou em dar um aparato de infraestrutura, segurança e serviços para que quem adquirisse um lote e pensasse em lá morar. Isso justifica o fato de grande parte dos compradores terem deixado os seus lotes abandonados durante muito tempo.

Essa falta de estrutura no local ainda perdura até os dias atuais. Analisando a figura abaixo se tem um cenário bastante contrastante. Ao passo que o bairro possui grandes espaços residenciais planejados por arquitetos, ao mesmo tempo ao questionar os moradores a respeito dos principais problemas identificados na área, sua grande maioria aponta a falta de calçamento em boa parte das ruas, a coleta do lixo que passou a ser feita somente depois de muito apelo dos moradores e a falta de um sistema de esgotamento público (utilizam fossas sépticas).

### **Figura 10 – Residências no Bairro Cidade Juracyr Palhano**

---

<sup>7</sup> Jocênio Palhano é um dos filhos de Juracyr Palhano, cuida da administração e venda dos lotes e ainda é um morador do Bairro.



Fonte: Arquivo Pessoal. Tatiane Rodrigues. 14 de abril de 2012.

No entanto, mesmo deixando a desejar estruturalmente, o metro quadrado dessa área tem se valorizado a cada ano. As terras que se localizam entre as cidades de Lagoa Seca e Campina Grande, passaram por um intenso processo de valorização com a construções desses empreendimentos. O que antes destinado unicamente para campo de pastagem de gado, agricultura de subsistência, passaram a ser procuradas, principalmente por habitantes de Campina Grande, com a finalidade de construir granjas e chácaras e outros empreendimentos de turismo e lazer a exemplo do restaurante-pousada Magia do Verde, Chácara Oásis Colina, Fazenda e Haras Vale Verde, dentre outros.

**Figura 11 – Entrada da Fazenda e Haras Vale Verde.**



Fonte: Tatiane Rodrigues. janeiro /2012.

**Figura 12 – Restaurante e pousada Magia do Verde.**



Fonte: Site do Magia do Verde. 21 de abril de 2012.

Como já foi dito anteriormente, o processo de valorização na área veio a se consolidar a partir de 1999 com o lançamento do Condomínio Horizontal Nações *Residence Privê*,

situado na outra margem da BR 104, ainda nos limites municipais de Lagoa Seca. Neste condomínio, foram colocados a venda 288 lotes com dimensões de 360 m<sup>2</sup>, havendo a obrigatoriedade de um padrão mínimo de construção para as casas. Este condomínio possui, por sua vez, toda uma infraestrutura com ruas calçadas, coleta seletiva de lixo, abastecimento público de água; no entanto, o sistema de esgotamento sanitário ainda é feito por fossas sépticas. O valor do m<sup>2</sup> desse condomínio na época de seu lançamento, era de aproximadamente R\$ 277,00 (duzentos e setenta e sete reais)<sup>8</sup>, bem diferente do preço do m<sup>2</sup> no Cidade Juracyr Palhano.

Com o lançamento desse condomínio, as vendas dos lotes do Cidade Juracyr Palhano, passaram a aumentar consideravelmente e se valorizar em 100%, segundo Jocênio Palhano (2011). Lotes com 360m<sup>2</sup>, custavam cerca de oito mil reais no início da década de 1980, passaram a atingir 20 mil reais, após o lançamento do Nações *Residence Privê*.

O fator preço, contou muito em questão de atratividade pelo Cidade Juracyr Palhano nesse período. Uma camada da classe média campinense, composta por empresários, funcionários públicos e profissionais liberais, passou a adquirir lotes e imóveis no mesmo, pois embora estes estivessem bem mais caros em relação ao seu período de lançamento, ainda apresentava valores mais acessíveis que o Nações *Residence Privê*. Cogitava-se em morar em um local que adquiria mais *status* em função dos empreendimentos de seu entorno e também realizar investimentos numa área que estava em pleno processo de valorização.

O lançamento do condomínio horizontal fechado *Atmosfera Residence* em 2010, também trouxe grande conotação ao objeto desse estudo. Localizado nas margens da BR 104, em limites do município de Lagoa Seca, este possui um projeto diferenciada dos dois últimos, pois apresenta uma proposta de vida mais próxima à natureza, com serviços típicos de uma área urbana, preservando as características naturais do local. Conta com salão de festas, *playground*, restaurante, academia, quadra poliesportiva, piscina, lago, pista de corrida dentre outros serviços, incluindo uma segurança eletrônica dia e noite.

Em seu lançamento atingiu R\$ 555,00 (quinhentos e cinquenta e cinco reais) o valor do m<sup>2</sup>, o que representava o dobro do valor do metro quadrado no Condomínio Nações no período de seu lançamento. O que fez com que a área da região Sul de Lagoa Seca tivesse um

---

8 Todas a informações a cerca do Condomínio Nações *Residence Privê*, foram colhidas durante uma aula de campo, com uma turma da Universidade Estadual da Paraíba, realizada no dia 19 de fevereiro de 2011.

grande assédio por parte dos investidores do setor imobiliário, supervalorizando preço do solo do local.

Criou-se um padrão de valorização para as terras que ficam na porção Sul do município de Lagoa Seca, que atingiram números que fogem aos padrões locais. Atualmente essa é uma área de grande especulação imobiliária. Por ser o objeto desse estudo anterior aos dois últimos empreendimentos, é possível fazer uma análise de como o metro quadrado se supervalorizou ao longo dos anos, principalmente nos anos após o lançamento do Condomínio *Nações Privê*. Abaixo pode-se observar uma tabela que mostra essa evolução do valor do espaço desde o período de lançamento até os dias atuais.

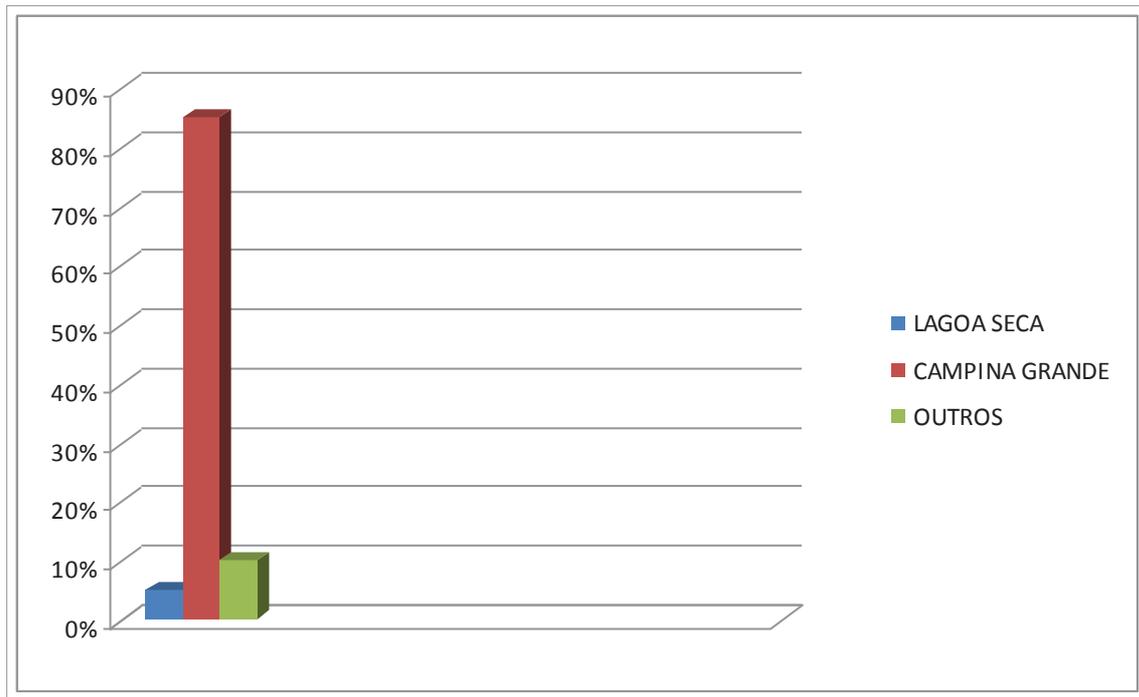
**Tabela 01 – Evolução da valorização do solo (m<sup>2</sup>) do Bairro Cidade Juracyr Palhano 1980 – 2011.**

<b>VALORIZAÇÃO DO SOLO (M<sup>2</sup>) DO BAIRRO CIDADE JURACYR PALHANO 1980 - 2011</b>				
	1980	1999	2010	2011
Bairro Cidade Juracyr Palhano	<b>R\$ 25,00</b>	<b>R\$ 55,50</b>	<b>R\$ 222,00</b>	<b>R\$ 333,33</b>
Condomínio <i>Nações Residence Privê</i>	X	R\$ 277,00	X	X
Condomínio <i>Atmosfera Residence</i>	X	X	R\$ 555,00	X

Pesquisa *in loco* Bairro Cidade Juracyr Palhano. Tatiane Rodrigues. 2011

Outro ponto que se tornou bastante evidente durante a análise dos dados foi a origem das pessoas que adquiriram lotes ou imóveis na área. Após ser feita uma tabulação dos dados, chegou-se a seguinte conclusão: a grande maioria, 85% (oitenta e cinco por cento) das pessoas que adquiriram lotes no Bairro Cidade Juracyr, são oriundas de Campina Grande, ao passo que, apenas 5% (cinco por cento) é do município de Lagoa Seca, sendo o município que sedia os empreendimentos. Conforme aponta o gráfico abaixo:

**Gráfico 02 – Origem da População que adquiriu os lotes do Bairro Cidade Juracyr Palhano**



Fonte: Pesquisa *in loco* Bairro Cidade Juracyr Palhano. Tatiane Rodrigues. 2011

Devido a grande demanda de pessoas oriundas da cidade de Campina Grande, morando num bairro afastado do centro da cidade, foram levantados questionamentos acerca do porquê delas resolverem fixar residência no bairro. A grande maioria dos entrevistados respondeu que os fatores que os atraiu para essa localidade foram:

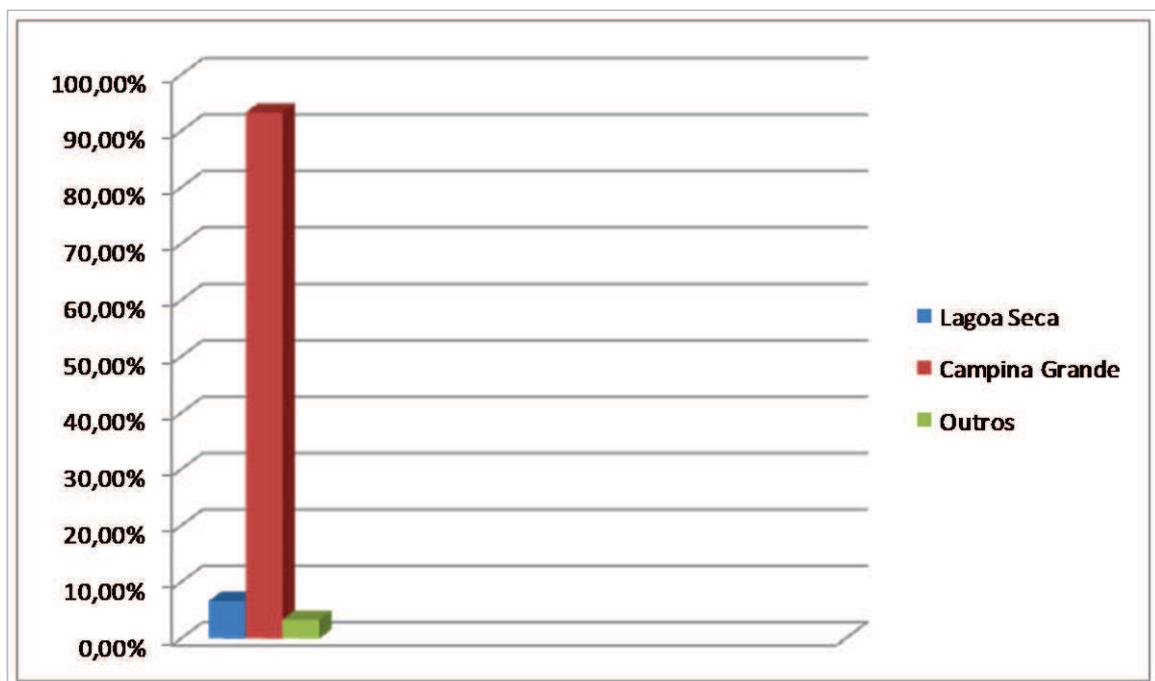
- ⤴ Condições climáticas agradáveis;
- ⤴ Área tranquila, sem barulho de trânsito ou qualquer outro barulho comum dentro de uma cidade;
- ⤴ Pouca ocorrência de atos de violência dentro da área do bairro, apesar de não ser uma área fechada e contar apenas com seguranças noturnos pagos pelos próprios moradores;
- ⤴ Proximidade e rapidez de deslocamento para o centro da cidade de Campina Grande.

São muitos os fatores que despertaram o interesse da população campinense em vir morar ou investir nesse local. Um dos fatores que se destacam é a questão da proximidade com o centro de Campina Grande, pois muitas vezes se torna bem mais rápido se deslocar de

lá para o centro do que de um outro bairro da própria cidade de Campina Grande. Muitos moradores afirmam que morando no bairro Cidade Juracyr é o mesmo que esta morando num bairro de Campina, com a diferença de não ter muito barulho, poluição, estresse, dentre outras problemáticas da vida urbana já apontadas acima.

Destaca-se o tempo e facilidade de deslocamento do local de residência com o centro da cidade de Campina Grande, pois se constatou que mesmo morando numa área pertencente ao município de Lagoa Seca, quase que totalidade dos moradores se desloca diariamente para Campina, pois lá se concentram todas as atividades diárias da família, como o trabalho, os estudos, as compras, consultas medicas dentre outros serviços utilizam diariamente, como mostra o gráfico:

**Gráfico 03 – Consumo de Bens e Serviços dos moradores do Bairro Cidade Juracyr Palhano.**



Fonte: Pesquisa *in loco* Bairro Cidade Juracyr Palhano. Tatiane Rodrigues. 2011

A análise dos dados expostos nos gráficos acima possibilitam concluir que a área a qual é o objeto desse estudo, se trata de uma continuação da área de crescimento de Campina Grande, que por sua vez não tendo mais para onde ser estender em seu sentido norte, passa a

“tomar” os espaço do município vizinho. Dois fatores pesquisados ajudam a chegar nesse entendimento. Primeiramente a população que é proprietária de lotes e residências na área ser em quase que sua totalidade de Campina Grande. E em segundo lugar o fato de fazer deslocamentos diários, a fim de trabalhar, utilizar dos serviços, ter atividades de lazer e inclusive consumir os bens de primeira necessidade na cidade de Campina Grande. Os entrevistados foram questionados também a respeito do seu domicílio eleitoral<sup>9</sup>, quase que unanimidade respondeu que o mantém em sua cidade de origem, Campina Grande.

Através dessa análise tem-se que, em vários aspectos e inclusive no econômico, o bairro Cidade Juracyr Palhano traz poucas contribuições para o município de Lagoa Seca. Constatou-se através dos resultados da pesquisa que esse empreendimento está totalmente voltado para Campina Grande. Fato que é verificado, não somente do Bairro Cidade Juracyr Palhano, mas nos outros grandes empreendimentos imobiliários como os Condomínios *Atmosfera* e *Nações Privê*.

Entretanto, a valorização ocorrida na área de estudo trouxe grande impulso ao crescimento urbano de Lagoa Seca. Através da análise dos dados dos Censos Demográficos de 1991 – 2010, calcula-se que em dezenove anos – período em que se inicia a valorização e expansão de empreendimentos no ramo imobiliário no município - a população urbana que era de 29.5% atualmente representa cerca de 40% da população total.

---

9 Esse questionamento, bem como, todos que estiveram presentes nessa pesquisa estão nos anexos desse trabalho.

**Tabela 02 – Evolução populacional urbana de Lagoa Seca – PB.**

<b>EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA DE LAGOA SECA</b>				
	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2007</b>	<b>2010</b>
POPULAÇÃO TOTAL	21.660	24.154	24.937	25.911
POPULAÇÃO URBANA	6.378	8.112	9.200	10.585

Fonte: Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010 e contagem da população de 2007 – IBGE, 2011.  
Adaptado por Tatiane Rodrigues, 2011.

Com o crescimento da população urbana, o preço do solo urbano passou por uma valorização nessa cidade e com isso tem passado por processos de expansão principalmente no sentido Sul. São novas casas construídas, loteamentos populares e, em algumas áreas loteamentos . O mais recentemente criado foi o loteamento Ipuarana, voltado para a classe média e média-baixa lagoassequense. Este, quando foi loteado em 2005, seus lotes com a dimensão de 260 m<sup>2</sup> tinham valor inicial de cinco mil reais, e após seis anos, os seus valores já atingiam uma margem de até 600% do valor original<sup>10</sup>.

Todas essas transformações espaciais podem ser observadas por quem passa pela BR 104. O crescimento urbano, a valorização imobiliária e a transformação de uma área até então com fortes elementos rurais refletem, sobretudo, o crescimento e a expansão de Campina Grande sobre suas cidades circunvizinhas, especificamente Lagoa Seca. O espaço desta cidade integra-se ao de Campina Grande não somente na questão imobiliária, mas é esta que melhor ilustra esse processo.

<sup>10</sup> Dados obtidos através de visita no loteamento e conversa com alguns moradores em 21 de Abril de 2009.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através da análise desses dados que foram coletados durante a pesquisa, observa-se que, a explosão imobiliária que ocorreu no Brasil a partir da década de 1960 produziu uma série de reflexos também para a o interior da Paraíba. As cidades passam a crescer em tamanho e em população e o setor imobiliário criar novas formas de ocupar e obter lucros com a ocupação e reocupação do espaço.

A mudança da paisagem do município de Lagoa Seca revela nitidamente esse processo, pois observou-se que a partir disto suas configurações espaciais mudaram, principalmente em sua porção Sul. Dentre elas, a instalação de uma série de empreendimentos imobiliários, dos quais o bairro Cidade Juracyr Palhano foi o primeiro. Estes trouxeram uma nítida valorização para esse espaço.

A análise dos dados possibilitou concluir que a área na qual situa-se o objeto desse estudo, trata de uma continuação da área de crescimento de Campina Grande, que por sua vez não tendo mais para onde ser estender em seu sentido Norte, passa a “tomar” os espaços do município vizinho. Dois fatores pesquisados ajudam a chegar nesse entendimento: Primeiramente verificou-se que uma maioria significativa da população que veio a investir ou fixar residência nessa área é quase que em sua totalidade oriunda da cidade de Campina Grande. E em segundo lugar ao fato de, mesmo morando na circunscrição municipal de Lagoa Seca a população residente nesses empreendimentos consome todos os bens e concentra seus serviços na primeira.

Foram verificados que muitos fatores que despertaram o interesse da população a população campinense de investir ou morar na área rural de Lagoa Seca, dentre eles foram destacados durante esse estudo: Um deles é a questão da proximidade, tempo e facilidade de deslocamento do local de residência com o centro da cidade de Campina Grande, bem como, a tranquilidade da área que tem seus aspectos naturais bem conservados. E da pouca ocorrência de atos de violência dentro da área do bairro, apesar de não ser uma área fechada e contar apenas com seguranças noturnos pagos pelos próprios moradores.

Diante disso, a instalação do bairro Cidade Juracyr Palhano, de dos outros empreendimentos imobiliários trazem diretamente uma contribuição para o município, onde estão sediados. Mas são voltados econômico e politicamente para a cidade de Campina

Grande, muito embora observe-se que estes trouxeram algumas consequências para o crescimento de Lagoa Seca.

Por fim, constatou-se que do contrário de muitas cidades, como Campina Grande que teve primeiramente um crescimento e expansão de seu perímetro urbano, para posteriormente passar para uma expansão em seus entornos. A cidade de Lagoa Seca passou por um processo inverso, no qual inicialmente houve uma valorização da porção Sul do município, já em virtude do crescimento de Campina Grande e posteriormente que a cidade de Lagoa Seca passou a ter um crescimento urbano e valorização de seu espaço. Podendo chegar a conclusão que o crescimento urbano desta também é um resultado do crescimento de Campina Grande

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, T. P. **Relação cidade-campo no município de Lagoa Seca – PB: Uma análise sócio-espacial**. UEPB. Campina Grande, 2010.

BARBOSA, I.; ANDRADE, L. A. de; ALMEIDA, J. A. **Zoneamento agroecológico do município de Lagoa Seca, PB**. Revista Brasileira de Engenharia Agrícola e Ambiental. Vol. 13, nº 5. Campina Grande, 2009.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. Annablume; FAPESP. São Paulo, 2007a.

BOTELHO, A. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. Cadernos Metrópole. São Paulo. Vol. 18, 2º sem. 2007b

CAVALCANTI, L. de S.. **Uma Geografia da cidade- elementos da produção do espaço urbano**. In: **Geografia da cidade**. Editora Alternativa. Goiânia, 2001.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4 ed. Ática. São Paulo, 2000.

FERREIRA, D. A. O. **As categorias rural, urbano, campo cidade: A perspectiva de um continuum**. In: Cidade e campo: relações e contradições urbano e rural. Expressão Popular. São Paulo, 2006.

HECKENDORFF, W. D.; Lima, P. J. **Climatologia**. In: Paraíba – Secretaria de Educação e Cultura e Universidade Federal da Paraíba. Atlas geográfico do Estado da Paraíba. João Pessoa, 1985. p.34-43.

IBGE. Disponível em < [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br) > Acessos em 21/04/2011 e 30/05/2012.

LECIONE, S. **Observações sobre os conceitos de cidade e urbano**. Vol. 24. Geosp (USP). São Paulo, 2008. p 109 – 123.

MAIA, D.S . **Hábitos rurais em vidas urbanas**. In: DAMIANI, A.L.; CARLOS, A.F.A.; SEABRA, O. C (Orgs.) **Espaço no fim do século: A nova raridade**. Contexto. São Paulo: 1999. P. 214-20.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Vozes. São Paulo, 2001.

MASCARENHAS, J. C. BELTÃO, B. A.; SOUSA JUNIOR, L. C.; MORAIS, F.; MENDES, V. A.; MIRANDA, L. F. de. (Orgs.) **Projeto de cadastro de fontes de abastecimento por água subterrânea. Diagnóstico do município de Lagoa Seca, Estado da Paraíba CPRM** – Serviço Geológico do Brasil. Ministério de Minas e Energia. Mapas de pontos de água. Secretaria de Geologia, Mineração e Transformação Mineral. Recife, 2007.

REIS, D. S. O rural e o urbano no Brasil. **Anais do XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais**. Caxambú-MG, 2006.

SANTOS, E. J. **Tarimba: Aspectos históricos e culturais de Lagoa Seca (1929-1969)**. Bauru – SP. Canal 6, 2007.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5 ed. Edusp. São Paulo, 2005.

SOBARZO, O. O urbano e o rural em Henri Lefebvre. In: SPOSITO, M. E. B. e WHITACKER, A. M. **Cidade e Campo: relações e contradições entre o urbano e o rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2 ed. São Paulo, 2002.

SPOSITO, M. E. B. **A cidade dentro da cidade: Uma *edge city* em São José do Rio Preto**. Scripta Nova. Vol. VII, nº 146. Barcelona, 2003.

\_\_\_\_\_. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil**. In: **Cidades Médias: produção do espaço**. Expressão popular. São Paulo, 2006.

\_\_\_\_\_. **O estudo das cidades médias brasileiras: Uma proposta metodológica**. In: **Cidades Médias: Espaços em Transição**. 1ed. Expressão popular. São Paulo, 2007.

\_\_\_\_\_. **Cidades Médias: Espaços em Transição**. In **Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana**. 1ed. Expressão popular. São Paulo, 2007.

VEIGA, J. E. da. **Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula**. 2ª ed. Campinas, SP: Autores Associados, 2002.



## APÊNDICES

### QUESTIONÁRIO E ENTREVISTA A SEREM APLICADOS AOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES - BAIRRO CIDADE JURACYR PALHANO.

- **INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO**

Nome: \_\_\_\_\_

Idade: \_\_\_\_\_

1. Qual a profissão do proprietário?

( ) Profissional liberal;

( ) Empresário;

( ) Funcionário publico;

( ) Outros. Qual? \_\_\_\_\_

2. Em que cidade trabalha?

( ) Lagoa Seca

( ) Campina Grande

( ) João Pessoa

( ) Outras. Qual? \_\_\_\_\_

3. Qual a sua cidade de origem?

( ) Lagoa Seca

( ) Campina Grande

( ) João Pessoa

( ) Outras. Qual? \_\_\_\_\_

4. Qual a cidade que mais consome bens e serviços?

( ) Lagoa Seca

( ) Campina Grande

- ( ) João Pessoa
- ( ) Outras. Qual? \_\_\_\_\_
5. Qual a sua frequência de deslocamento para Campina Grande?
- ( ) Diariamente
- ( ) Semanalmente
- ( ) Mensalmente
- ( ) Outra. Qual? \_\_\_\_\_
6. Porque optou por morar ou compra um lote nesse loteamento em Lagoa Seca?

---

---

---

• **INFORMAÇÕES DOS LOTES**

1. Qual o ano de compra do lote?
- \_\_\_\_\_
2. Qual a dimensão do lote?
- \_\_\_\_\_
3. Qual o valor no período de compra? \_\_\_\_\_
4. Qual o valor atual do lote?
- \_\_\_\_\_
5. Utiliza o local para que destino?
- ( ) moradia. 1ª ( ) ou 2ª ( )
- ( ) Lazer
- ( ) Investimento
- ( ) Outros (especificar)
6. Qual o tamanho médio do terreno e da área construída?

---

7. Quais os principais problemas identificados na área?

---

OBS:

---

---

---

**ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA SOBRE DO BAIRRO *CIDADE JURACYR PALHANO***

NOME: \_\_\_\_\_

IDADE: \_\_\_\_\_

1. EM QUE ANO E COMO SE DEU A FORMAÇÃO DO LOTEAMENTO CIDADE JURACYR PALHANO?

---

---

---

---

---

---

---

---

2. COM QUE OBJETIVO DESTINOU AS TERRAS PARA LOTEAMENTO?

---

---

3. A QUE TIPO PÚBLICO INICIALMENTE FOI DESTINADO OS LOTES?

---

4. O QUE OBJETIVAVA ENQUANTO TORNAVA O CIDADE JURACYR PALHANO TÃO ARBORIZADO?

---

---

---

---

---

---

5. QUAL ERA A DIMENSÃO E VALOR DE VENDA DOS LOTES NO INICIO DO LOTEAMENTO?

---

---

6. QUAL A ATUAL DIMENSÃO E VALOR MÉDIO DOS LOTES?

---

---

7. QUAL A PRINCIPAL FINALIDADE QUE OS COMPRADORES DÃO AOS SEUS LOTES? (MORADIA, LAZER, INVESTIMENTO)

---

---

---

---

8. DE ONDE VEM A MAIORIA DOS COMPRADORES?

---

---

9. COMO É FEITO O PROCESSO DE VENDA DOS LOTES?

---

---

10. COMO TEM VISTO A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NESSA AREA?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---