



UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CENTRO DE HUMANIDADES OSMAR DE AQUINO
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
CURSO DE GEOGRAFIA

GILVANDO NUNES GOMES

EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB A PARTIR DE
LOTEAMENTOS

GUARABIRA

2012

GILVANDO NUNES GOMES

**EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB A PARTIR DE
LOTEAMENTOS**

Monografia apresentada ao Curso de Licenciatura Plena em Geografia pela Universidade Estadual da Paraíba, Campos III como exigência parcial para obtenção do grau de Geógrafo.

Linha de pesquisa: Transformações Econômicas e Processos de Urbanização.

Orientador: Prof. Ms. Hélio de França Gondim.

GUARABIRA

2012

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA SETORIAL DE
GUARABIRA/UEPB

G633e

Gomes, Gilvando Nunes

Expansão urbana do município de Guarabira - PB a partir de loteamentos / Gilvando Nunes Gomes. – Guarabira: UEPB, 2012.

39f.:il.;Color.

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

Orientação Prof. Ms. Hélio de França Gondim.

1. Valorização Urbana 2. Loteamentos 3.
Especulação Imobiliária I. Título.

22.ed. CDD 307.76

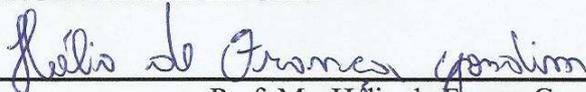
GILVANDO NUNES GOMES

**EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB A
PARTIR DOS LOTEAMENTOS**

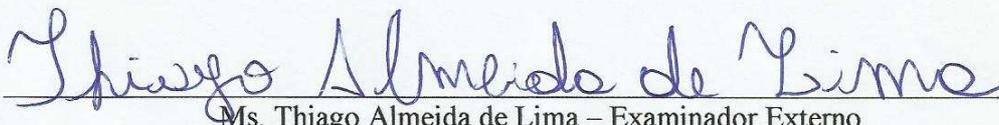
Trabalho Acadêmico Orientado, como artigo científico, pré-requisito para obtenção do diploma do Curso de Licenciatura Plena em Geografia pela Universidade Estadual da Paraíba, Campos III, vinculado à linha de pesquisa - Transformações Econômicas e Processos de Urbanização sob orientação do Prof. Ms. Hélio de França Gondim

Aprovado em: 28/11/2012

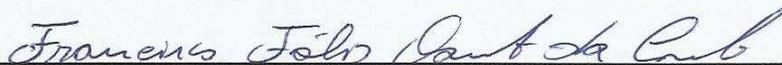
BANCA EXAMINADORA



Prof. Ms. Hélio de França Gondim – Orientador
Departamento de Geografia/CH/UEPB



Ms. Thiago Almeida de Lima – Examinador Externo



Dr. Francisco Fábio Dantas da Costa – Examinador
Departamento de Geografia/CH/UEPB

A todos os cidadãos de Guarabira-PB,
que diariamente lutam para conseguir adquirir o seu imóvel e nele
residir, constituir suas famílias e encontram nos loteamentos a forma
mais fácil de adquirir o seu lote de terra para, a partir de então,
construir a sua moradia.
Às pessoas das zonas rurais,
que constantemente procuram a área urbana como saída para se livrar
dos problemas que encontram para sua sobrevivência.
Às pessoas que vêm de outros municípios para habitar nesta cidade.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, à Deus por mais esta conquista na minha vida! Sei que todo o destino por Ele é traçado e, certamente, Deus é o responsável por todas as maravilhas que acontecem. Quando nascemos já somos predestinados a ser o que somos, no entanto, é preciso correr atrás! Quando se tem saúde, força e determinação para lutar, Deus nos dará a vitória e Ele me deu!

À minha mãe, que me concebeu a vida juntamente com meu pai, os quais admiro e respeito muito. Aos irmãos com os quais convivi uma boa parte da minha vida e que também me apoiaram nessa conquista.

Aos professores, que souberam na medida das suas limitações, passar o conhecimento necessário para minha formação no curso de Licenciatura Plena em Geografia e me preparar para o mercado de trabalho. São eles os verdadeiros mestres e doutores do conhecimento e eu os admiro muito.

Ao meu orientador, Prof. Ms. Hélio de França Gondim, por todo o apoio recebido durante a elaboração deste trabalho. O mesmo, apesar de ter precisado fazer sua cirurgia, depois de fazê-la, continuou realizando correções e me ajudando para que eu pudesse concluir este trabalho a tempo de fazer a defesa.

Aos colegas da turma, pela ajuda nos trabalhos acadêmicos e no compartilhamento de conhecimentos. A troca de conhecimentos é que nos faz aprender, pois todos têm algo a compartilhar e, quando há essa troca, é que a aprendizagem realmente acontece.

Agradeço, especialmente, à minha esposa, Vitória, pela ajuda e compreensão durante a elaboração desse trabalho. Ela é a grande responsável por todas as coisas boas que aconteceram na minha vida e sem ela tudo seria muito mais difícil. Nas horas difíceis, ela sempre esteve ao meu lado me apoiando e sendo compreensiva.

O empreendedorismo urbano envolve certo nível de concorrência interurbano e à medida que a concorrência interurbana se torna maior, quase certamente acionará um “poder coercitivo externo”, sobre certas cidades, aproximando-as mais da disciplina e da lógica do desenvolvimento capitalista.

(David Harvey)

RESUMO

O presente trabalho é o resultado das análises do espaço urbano do município de Guarabira-PB desenvolvidas durante o Curso de Licenciatura Plena em Geografia e mais intensamente durante a elaboração da monografia. Neste trabalho científico, procuramos evidenciar os novos elementos do processo de expansão urbana das cidades, principalmente de natureza espacial, que tem se dado a partir de loteamentos. Enfocamos a questão do crescimento urbano a partir de loteamentos dado a importância que estes têm, atualmente, nesse cenário, o que, por sua vez, tem chamado muito atenção. Abordamos a especulação imobiliária que tem sido praticada fortemente neste município e que tem contribuído sobremaneira para a intensificação da criação de mais loteamentos e levado o mercado imobiliário guarabirense a crescer bastante na última década. Enfatizamos a valorização de áreas urbanas em decorrência da disponibilização de uma boa infraestrutura e estudamos detalhadamente o processo de formação do Loteamento Sol Nascente, desde a sua criação até os momentos atuais, destacando as exigências legais para criação de loteamentos e o espaço no qual ele está inserido. Nossa reflexão teórica se fundou a partir de autores como Milton Santos (1993, 1996), Maricato (2000), Castells (1983), Corrêa (1989), Oliven (1982), Harvey (2005), Faustino (2000), Melo (1999), dentre outros. Portanto, a presente pesquisa é importante porque aborda um tema atual e de grande relevância e que vai somar às análises já feitas por outros autores que escreveram sobre urbanização e loteamentos, contribuindo, dessa forma, para uma melhor compreensão da atual expansão urbana do município de Guarabira-PB.

Palavras-chave: Loteamentos. Especulação Imobiliária. Valorização Urbana.

ABSTRACT

This work is the result of the analysis of the urban space of the city of Guarabira-PB developed during the Course of Full Degree in Geography and more intensely during the preparation of the monograph. In this scientific work, we highlight the new elements of the urban sprawl of cities, mainly steric, which has been given from allotments. We focus on the issue of urban growth from allotments given the importance that they currently have in this scenario, which, in turn, has drawn much attention. We approach the speculation that has been practiced heavily in this city and that has contributed greatly to the increased creation of more subdivisions and the real estate market brought guarabirenses to grow enough in the last decade. We emphasize the value of urban areas due to the availability of good infrastructure and study in detail the formation process of Allotment Rising Sun, from its inception to current times, highlighting the legal requirements for establishment of allotments and the space in which it is inserted. Our theoretical reflection is founded from authors like Milton Santos (1993, 1996), Maricato (2000), Castells (1983), Correa (1989), Oliven (1982), Harvey (2005), Faustino (2000), Melo (1999), among others. Therefore, this research is important because it addresses a current topic of great importance and that will add to the analysis already made by other writers on urbanization and housing developments, thereby contributing to a better understanding of current urban expansion of the city Guarabira-PB.

Keywords: Allotments. Real Estate Speculation. Valuing Urban.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa do município de Guarabira-PB	22
Figura 2 – Fotografia do mapa urbano de Guarabira-PB	24
Figura 3 – <i>Outdoor</i> do Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB	33
Figura 4 – Foto de trecho do Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB	34
Figuras 5 e 6 – À esquerda, a Sr ^a . Eulália, corretora imobiliária, e à direita, o Sr. Alexandre Mário, representante do Loteamento Sol Nascente	35
Figura 7 – Foto de trecho do Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB	36
Figura 8 – Foto de mensagens publicitárias que são entregues aos interessados nos lotes via impressos: “14 motivos para investir no Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB” ..	37
Figura 9 – Foto de uma Jenipapeira presente no local do Loteamento Sol Nascente há mais de 100 anos	38
Figura 10 – Planta do Loteamento Sol Nascente no Município de Guarabira-PB	39
Figura 11 – Terraplanagem de trecho do Loteamento Sol Nascente	41

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Loteamentos existentes no município de Guarabira-PB	26
---	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Expansão urbana do Município de Guarabira-PB através de loteamentos	25
Quadro 2 – Dimensões das quadras do Loteamento Sol Nascente	40

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CEHAP	Companhia Estadual da Habitação Popular
CREA-PB	Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia da Paraíba
CRECI	Conselho Regional dos Corretores Imobiliários
DETRAN-PB	Departamento Estadual de Trânsito da Paraíba
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
NCI	Núcleo de Cadastramento de Imóveis
SUDEMA	Superintendência de Administração do Meio Ambiente
UEPB	Universidade Estadual da Paraíba

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO 1 – ANÁLISE DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB	15
1.1 UM BREVE RETROSPECTO SOBRE URBANIZAÇÃO	15
1.2 URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB	18
1.3 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE GUARABIRA-PB	21
CAPÍTULO 2 – ANÁLISE DAS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA A PARTIR DE LOTEAMENTOS	27
2.1 O CRESCIMENTO URBANO E O CAPITALISMO	31
CAPÍTULO 3 – O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO LOTEAMENTO SOL NASCENTE EM GUARABIRA-PB	33
CONSIDERAÇÕES FINAIS	42
REFERÊNCIAS	44

INTRODUÇÃO

Nesse trabalho, analisamos o processo de expansão urbana do município de Guarabira-PB, o qual, ao longo dos anos, apresentou lentidão na sua expansão, mas atualmente se intensificou bastante devido às novas formas de ocupação dos espaços urbanos vivenciados que tem se dado através de loteamentos.

Procuramos mostrar as consequências desse processo que tem causado uma enorme elevação nos preços dos imóveis mais centralizados nesta cidade. Debatemos a questão da supervalorização dos terrenos loteados através de uma prática que ainda é recente nesse município: a especulação imobiliária.

Além disso, buscamos uma compreensão das transformações ocorridas nos espaços urbanos do município de Guarabira-PB a partir dos loteamentos, pois tem causado uma enorme expansão da malha urbana em todos os lados da cidade e que, apesar de ser um processo recente, já mudou bastante a configuração do mapa urbano deste município.

Analisamos o processo de formação do Loteamento Sol Nascente, o qual se insere no atual processo de expansão urbana do município de Guarabira-PB, onde têm surgido vários loteamentos em seu entorno. Fizemos uma análise desde a origem até os momentos atuais deste Loteamento através de fotos, da planta, da pesquisa de campo e de entrevistas com a corretora imobiliária Eulália Cavalcante de Macedo, com o dono dos imóveis, Alexandre Mário e na Prefeitura Municipal de Guarabira, com o Sr. Washington de Freitas Santos, chefe do Núcleo de Cadastramento de Imóveis (NCI) do município.

Para a execução desse trabalho e alcance dos objetivos, foram utilizados vários procedimentos metodológicos que facilitaram a sistematização das tarefas. Na primeira etapa, começamos fazendo um levantamento bibliográfico do tema junto às bibliotecas da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e Biblioteca Pública Municipal de Guarabira-PB, além das pesquisas feitas na internet. Nossa reflexão teórica se fundou a partir de autores como Milton Santos (1993, 1996), Maricato (2000), Castells (1983), Harvey (2005), Faustino (2000), Melo (1999) dentre outros.

Após o levantamento bibliográfico, foi feita a coleta de dados referentes à área de objeto de estudo através de reuniões com o orientador, leitura de livros e publicações, monografias, além de consultas aos dados censitários do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas). Posteriormente, foram feitas visitas à Prefeitura Municipal de Guarabira e à Secretaria de Infraestrutura do Município.

Em seguida, foi realizada uma pesquisa de campo através de uma visita ao Loteamento Sol Nascente, onde foram tiradas várias fotografias da área loteada e das suas adjacências. Finalizamos a pesquisa de campo com entrevistas feitas à corretora imobiliária do município e a alguns compradores dos lotes. Logo após, foi feito o trabalho de gabinete, onde houve a compilação e tabulação dos dados, cruzamento de informações e dados obtidos na pesquisa de campo e, enfim, as reflexões da pesquisa.

Essa monografia está estruturada em três partes. A primeira faz um retrospecto sobre a urbanização e o objeto de estudo dessa pesquisa, além de uma análise sobre o processo de urbanização do município de Guarabira-PB. A segunda descreve as transformações ocorridas nos espaços urbanos deste município através dos loteamentos. A terceira retrata as discussões e resultados da pesquisa sobre a análise do processo de formação do Loteamento Sol Nascente no município de Guarabira-PB.

Esperamos, através desse trabalho científico, evidenciar elementos do processo de urbanização de uma cidade existente no Brasil, principalmente, enfocando sua natureza espacial e suas transformações morfológicas, que se redefinem e se dinamizam no contexto urbano. Pretendemos somar às análises já feitas por outros autores que escreveram sobre urbanização e loteamentos em cidades brasileiras, a saber: Henrique (2005), Maia (2006), Sposito (2006), entre outros. Dessa forma, visamos contribuir para uma melhor compreensão do atual processo de expansão urbana do município de Guarabira-PB.

CAPÍTULO 1

ANÁLISE DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB

1.1 UM BREVE RETROSPECTO SOBRE URBANIZAÇÃO

A urbanização consiste no crescimento das áreas urbanas dos municípios que, ao receberem os serviços de infraestrutura (p. ex., água, luz, esgotos), passam a se caracterizarem como áreas urbanas. A necessidade de se criar novas áreas urbanas acontece em decorrência do aumento da população da zona urbana que cresce num ritmo mais acelerado que a população rural. Segundo Castells (1983, p. 40), podemos caracterizar esse processo de urbanização em dois níveis: “1. a proliferação de pontos de concentração; 2. o aumento do tamanho de cada um desses pontos”.

Dessa forma, o processo de urbanização caracteriza-se pelo aumento do número de cidades e a expansão das áreas ocupadas por elas. Para a expansão dessas áreas, foram necessários fatores de impulsão como as revoluções industriais, que foram as desencadeadoras dos movimentos migratórios rural-urbano, ou seja, do êxodo rural, ocasionando um intensificado processo de urbanização das cidades no século XX.

Para evolução desse processo, um fator econômico foi essencial: o capitalismo. Conforme Oliven (1982), a cidade é condição do capitalismo na medida em que é necessária para a existência do mesmo, mas, posteriormente, o desenvolvimento do capitalismo intensifica o crescimento das cidades. Percebemos a relação que Oliven (1982) estabelece entre os termos capitalismo e urbanização demonstrando a influência que um tem sobre o outro.

A população rural mundial, até a última década do século XX, era superior à urbana. No entanto, o processo de urbanização que ocorreu em todo o mundo fez com que a população urbana igualasse à população rural nos primeiros anos do século XXI. Segundo Ferreira (2010), atualmente, metade da população mundial vive nas cidades e estima-se que em 2030 esta proporção atingirá os 60% do total. Seguindo-se as estimativas, a população urbana mundial crescerá em torno de 0,5% ao ano nas próximas décadas.

Para entender como se deu o processo de urbanização, inúmeros pesquisadores estudaram os vestígios das primeiras cidades que surgiram objetivando ter uma ideia de

quando surgiu a urbanização. As primeiras cidades surgiram a mais de 3.500 a.C. quando o homem aprendeu técnicas que permitiram torná-lo sedentário. Castells (1983, p. 42) nos afirma que:

as investigações arqueológicas mostram que os primeiros aglomerados sedentários e com forte densidade de população (Mesopotâmia, por volta de 3.500 a.C., China e Índia, 3.000 a.C.) aparecem no fim do neolítico, no momento em que as técnicas e as condições sociais e naturais do trabalho permitiram aos agricultores produzir mais do que tinham necessidade para subsistir.

Nesse sentido, podemos notar que os vestígios das primeiras cidades foram encontrados em áreas das mais antigas civilizações (Mesopotâmia, China e Índia) a mais de 3.500 anos a.C. Entretanto, o processo de urbanização moderno teve início apenas no século XVIII em consequência da primeira revolução industrial, desencadeada primeiro na Europa, inicialmente na Inglaterra (berço da revolução industrial), e, posteriormente, nas demais regiões do planeta.

No Brasil, as primeiras cidades surgiram com os domínios econômicos do Pau-Brasil, da cana de açúcar, do ouro e do café, sequencialmente. Os aglomerados urbanos se desenvolveram nas regiões litorâneas, com destaque no pioneirismo para o litoral nordestino, conforme nos afirma Santos (1993, p. 17): “o recôncavo da Bahia e a zona da mata do Nordeste ensaiaram, antes do restante do território, um processo então notável de urbanização”.

O Brasil, assim como os demais países da América Latina, apresentou intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX. Em 1940, a população urbana era de 26,3% do total. Em 2000, ela já era de 81,2%. Segundo Maricato (2000), considerando apenas a última década do século XX, as cidades brasileiras aumentaram em 22.718.968 pessoas, que significa mais da metade da população do Canadá ou um terço da população da França.

A grande expansão urbana no Brasil é relativamente recente.

seu início articula-se com um conjunto de mudanças estruturais na economia e na sociedade brasileira a partir da década de 1930 do século XX, mas somente em 1970 os dados censitários revelaram uma população urbana superior à rural (BRITO, 2005, p. 74).

Foi nesse período que houve intenso êxodo rural no país, onde foi registrado uma perda de população rural sem precedentes em sua história. Desse modo, entre as décadas de 1940 a 1980, houve intenso êxodo rural no país devido ao crescimento da economia brasileira que a época registrava como um dos maiores PIB do mundo. Milhões de pessoas migraram das zonas rurais para a urbana, causando uma inversão quanto ao lugar de residência da população. Em 1990, a população urbana já ultrapassava a população rural em 77% (SANTOS, 1996).

A população brasileira que, no início do século XX, era em sua maior parte rural, tornou-se predominantemente urbana na atualidade. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010), 84,4% da população brasileira vivem na zona urbana e as regiões mais urbanizadas são: Sudeste (92,9%), Centro-Oeste (88,8%), Sul (84,9%), Norte (73,5%) e Nordeste (73,1%).

De acordo com os dados acima, podemos notar que a região Nordeste continua sendo a menos urbanizada de todas as regiões brasileiras e, atualmente, responde por mais da metade da população rural do país, segundo dados do mesmo Instituto. Um fato que contribui para isso é a questão do êxodo rural que no Nordeste ocorre mais em direção às outras regiões do país e não dentro da própria região.

O processo de urbanização na Paraíba ocorreu inicialmente nas cidades mais importantes como João Pessoa e Campina Grande. Entre essas duas cidades surgiram vilas que serviam de ponto de apoio no trajeto dos comerciantes e demais pessoas que ali circulavam. Campina Grande, em dado momento, chegou a ter uma urbanização superior a João Pessoa, conforme Silva e Araújo (1985 *apud* FAUSTINO, 2000, p. 19): “João Pessoa ia aos poucos, perdendo lugar na concorrência pela primazia urbana do estado, fortalecendo um distanciamento entre suas funções políticas e econômicas”. Atualmente, Campina Grande continua sendo o segundo maior e mais importante centro urbano da Paraíba, sendo uma das cidades mais importante do interior do nordeste brasileiro.

A urbanização de uma cidade depende de uma série de vantagens que ela possa oferecer aos migrantes. Geralmente, a expectativa das pessoas ao migrarem de seus locais de origens é o sonho de uma vida melhor: busca-se empregos, produtos, serviços, assistência à saúde, transporte, comunicação, educação e, para muitos, sair da situação de miséria que se encontra. Faustino (2000, p. 39) nos afirma que:

na Paraíba, observamos que o processo de urbanização e modernização das cidades de alguma forma esteve ligado diretamente a oferta de serviços e ao

desempenho da atividade comercial, facilitado ou não, pela melhoria dos meios de transporte e de comunicação.

Observamos que, para que ocorra o processo de urbanização, as cidades devem oferecer serviços e desempenhar uma boa atividade comercial, os quais serão facilitados ou não pela melhoria dos meios de transporte e comunicação, conforme citado pelo autor, pois são essenciais para despertar o interesse das populações rurais e de outros municípios a vir habitar numa cidade que disponha de tal infraestrutura.

A Paraíba encontra-se bastante urbanizado na atualidade. Sua população urbana, segundo dados do IBGE (2010), aproxima-se de 76% do total. Atualmente, é um Estado em que o processo de urbanização tem se expandido bastante devido aos loteamentos, sejam eles abertos ou fechados, que têm, por sua vez, contribuído sobremaneira para a expansão urbana dos municípios, tendo Guarabira inserido nesse processo.

1.2 URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB

Para analisar o atual processo de urbanização do município de Guarabira-PB, iniciamos observando os acontecimentos do passado geográfico deste município, bem como de sua história com o objetivo de entendermos os motivos que levaram a trajetória da evolução urbana, seja em termos demográficos, espaciais ou sociais, pois para entender o presente é preciso analisar o passado, conforme explica Corrêa (1989, p. 08):

[...] o espaço urbano é um reflexo tanto das ações que se realizaram no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram as suas marcas impressas nas formas espaciais do presente.

As terras que compõem o atual município de Guarabira eram habitadas por nações indígenas, em que predominavam as tribos Tabajara e Potiguara, que, por sua vez, viviam em constantes conflitos pela posse definitiva dessas terras e tinham combates sangrentos. Numa dessas lutas, os potiguaras venceram e expulsaram os tabajaras.

Quando da invasão dos povos portugueses no século XVI, houve intensos e violentos conflitos com a tribo Potiguara pelo domínio da região. O objetivo dos portugueses naquele momento era impedir o contrabando do Pau-Brasil, que era praticado pelos franceses com o apoio dos índios potiguaras. O território era importante por situar-se próxima à Serra da Cupuaba, atualmente Serra da Raiz, onde os índios potiguaras se refugiavam.

De acordo com Melo (1999), o local era de difícil acesso, devido à sua posição geográfica, impedindo a vitória rápida dos portugueses. Mais tarde, chegariam à região Duarte Gomes da Silveira, nascido em Olinda-PE no ano de 1557, filho de pais portugueses e senhor de engenho, juntamente com o ouvidor geral da Capitania da Paraíba, Martim Leitão. O primeiro comandou várias batalhas contra os potiguaras. Em 29 de outubro de 1586, os portugueses conseguiram dizimar as mais de 40 aldeias espalhadas pela Serra, que eram chefiadas pelos caciques Pao Seco e Zorababé, e, finalmente, conseguiram dominar a região.

As terras tomadas dos indígenas foram distribuídas em sesmarias pelas autoridades portuguesas com grande parte dos que se envolveram no processo de colonização paraibana, bem como com os sacerdotes que os apoiavam desde o princípio. Duarte Gomes da Silveira foi contemplado com o título de capitão-mor da Serra da Cupuaba em reconhecimento pelos seus trabalhos no combate contra os indígenas ali residentes e devido às suas realizações na região.

Segundo Melo (1999), nas proximidades do atual município de Araçagi-PB, Duarte Gomes da Silveira ergueu currais e praticou agricultura às margens do rio Quandu, onde habitava uma tribo com a mesma denominação. Em Guiraobira ou Guirabira, designação tupi da época ao nome do lugar, ergueu o Engenho Morgado para a produção de açúcar mascavo.

A fundação do município de Guarabira vem do ano de 1694 em terras do Engenho Morgado pertencente à Duarte Gomes da Silveira, que é considerado por muitos escritores o fundador do município. Melo (1999, p. 66) afirma que:

o surgimento da área territorial que compreende o atual município de Guarabira teve sua existência a partir de influências do Engenho Morgado, pertencente ao senhor Duarte Gomes da Silveira, na qual o mesmo iniciou a agricultura e pecuária nessa região contribuindo para o desenvolvimento do aglomerado.

Segundo o mesmo autor, este dado é incerto, pois alguns autores consideram como data da fundação do município de Guarabira o ano de 1694 e o fundador Duarte Gomes da Silveira; outros preferem a data de 1730 e o fundador Padre João Milanez; e, outros ainda a data de 1755 referente à chegada do português José Gonçalves da Costa Beiriz.

Em 1755, chegou à região o português José Gonçalves da Costa Beiriz, fugindo do seu país onde, em 10 de novembro do mesmo ano, ocorrera um terremoto de proporções catastróficas. Gostando das terras que visitou, comprou-as por 6.000 cruzados do Padre

Francisco Ferreira e regressou ao Conselho de Póvoa de Varzim, Distrito de Porto, seu torrão natal, para apanhar os seus familiares e os conduzir à sua nova terra.

Quando chegou com sua família, Beiriz ergueu um engenho moderno por eixos de ferro nas intermediações da Rua Costa Beiriz, centro da cidade, construiu uma capela e colocou a Imagem de Nossa Senhora da Luz, que trouxera de Portugal, a qual se tornou a padroeira do lugar. Beiriz também plantou cana de açúcar para alimentar o seu engenho, sendo, portanto, um grande contribuinte para o surgimento da área urbana do atual município de Guarabira.

Em 1830, o povoado de Guarabira já apresentava os primeiros sinais de crescimento em vários setores, com destaque para a agropecuária, o comércio e a indústria açucareira, conforme citado por Melo (1999, p. 67):

por volta de 1830, a povoação de Guarabira apresentava os primeiros sinais de crescimento em vários setores: sociais, econômico e financeiros, destacando-se os maiores progressos na agropecuária, no comércio e na indústria açucareira. Na área urbana, surgiram várias lojas comerciais, mercearias de porte médio, hotéis e armazém de descarçamento de algodão, além da realização de uma feira semanal.

Devido ao progresso citado, os legisladores provinciais sentiram a necessidade de transformar a povoação em vila. Em 29 de novembro de 1832, por força de lei, foi constituído o Distrito de Paz. Em 27 de abril de 1837, o presidente Basílio Quaresma Torreão, pela lei provincial nº 17, elevou o povoado a condição de Vila, dando-lhe o nome de Vila de Independência em homenagem ao acontecimento histórico do grito do Ipiranga.

Em 1857, foi criada a Comarca de Guarabira, um ano após a mesma foi extinta e restaurada em 1870. Sendo novamente extinta em 1871 e definitivamente restabelecida em 25 de julho desse mesmo ano. Em 26 de novembro de 1887, a Vila de Independência foi elevada à categoria de cidade através da Lei n.º 841, assinada pelo presidente da província, Francisco de Paula Oliveira Borges. Em seu artigo 1º, a lei nº 841, dizia: “fica elevada a categoria de cidade a Vila de Independência com denominação de cidade de Guarabira”.

O município de Guarabira foi bastante beneficiado com a introdução do traçado ferroviário que começou a cortar a cidade em 1884, quando a mesma ainda era uma vila. Com o traçado, a vila tornou-se um importante entreposto comercial, o que contribuiu bastante para o seu crescimento urbano. Além disso, a cidade estava em pleno progresso e já dispunha de

uma boa infraestrutura política e comercial para expansão urbana, conforme citado por Melo (1999, p. 69):

riquezas começaram a surgir e da noite para o dia ergueram-se casarões e sótãos na rua da matriz e nas ruas ao redor dela. O trem de passageiros e de carga cortava a cidade, trazendo o progresso ao comércio local e toda a região polarizada pelo município de Guarabira.

A cidade estava em pleno progresso e já dispunha de uma boa infraestrutura política e comercial, pois além da ferrovia que cortava a cidade, esta já dispunha de agência dos Correios, igreja, escolas, dez ruas de aspecto de uma cidade em franco progresso, residências suntuosas de coronéis e fazendeiros, que demonstrava um perfil comercial acima da média, conforme citado por Melo (1999, p. 69):

a vila já dispunha de agências dos Correios, de uma estação ferroviária, com lojas comerciais, com uma Igreja, com duas Escolas Mistas Rudimentares, Câmara e Intendência Municipal, além de 10 ruas de aspecto de uma cidade em franco progresso [...] Com o dinheiro ganho pelos proprietários rurais e pelos comerciantes, coronéis construíam residências suntuosas, janelas abertas para jardins floridos, mobiliário das melhores lojas do Recife e da Capital, cortina de seda pura, tapetes, cristais.

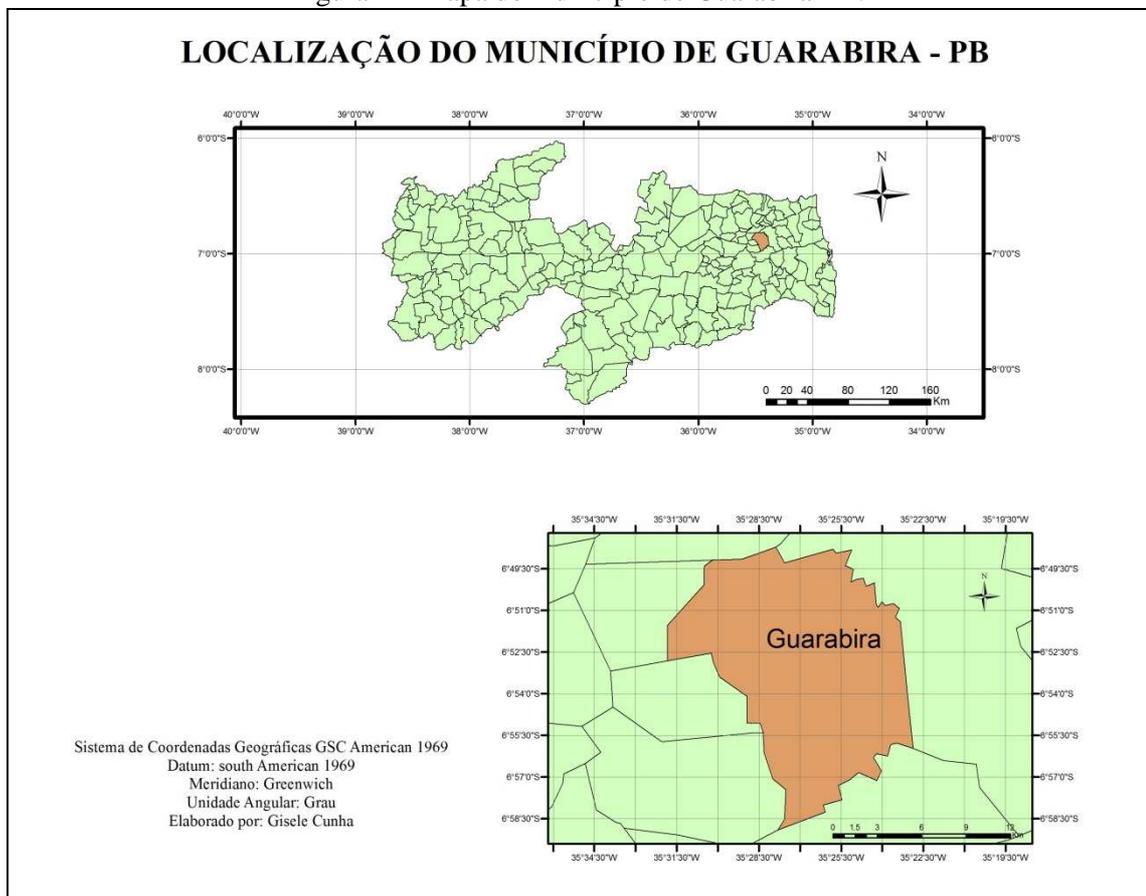
O município de Guarabira ocupava um vasto território quando foi emancipado. Surgiram vários núcleos urbanos que se tornaram distritos. Segundo Melo (1999), nas divisões territoriais do Estado da Paraíba, datadas em 31 de dezembro de 1936 e no quadro anexo ao Decreto-Lei nº 1.010, de 30 de março de 1938, o município de Guarabira era composto por 6 distritos: Guarabira (sede), Araçagi, Alagoinha, Cuité (atual Cuitegí), Mulungu e Pirpirituba. Em 1951, foi criado mais um distrito, o de Pilõezinhos, passando o município de Guarabira a ser composto por 7 distritos.

A partir de 1953, vários distritos conseguiram a sua emancipação política: Pirpirituba (Lei nº 979 de 02/12/1953); Alagoinha (Lei nº 980 de 03/12/1953), Mulungu (Lei nº 2.074 de 29/04/1959); Araçagi (Lei nº 2.147 de 22/07/1959); Cuitegi (Lei nº 2.685 de 26/12/1961); e Pilõezinhos (Lei nº 3.128 de 27/12/1963). Atualmente, Guarabira, além da própria sede, possui apenas um distrito, Cachoeira dos Guedes. A transformação desses distritos em cidades diminuiu a área total do município de Guarabira de 853 Km² para 149,5 Km².

1.3 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE GUARABIRA-PB

O município de Guarabira está localizado na Mesorregião do Agreste Paraibano e na Microrregião Guarabira, situando-se entre as coordenadas geográficas $6^{\circ}48'18''$ a $6^{\circ}51'11''$ de latitude e $15^{\circ}23'18''$ a $15^{\circ}39'24''$ de longitude. A cidade de Guarabira faz limite com os seguintes municípios: ao norte, com Pírpirtuba e Araçagi; ao sul, com Mulungu e Alagoinha; a leste, com Araçagi; e, a oeste, com Pilõezinhos e Cuitégi. Situando-se a 98 Km da capital do Estado, João Pessoa, e a 100 Km de Campina Grande, segunda cidade mais importante da Paraíba. Observe o mapa do município abaixo:

Figura 1 – Mapa do município de Guarabira-PB.



Fonte: Elaborada por Gisele Cunha, 2012.

O relevo do município é bastante irregular, apresentando formas onduladas e cercado por morros. Situa-se entre os baixos planaltos costeiros, conhecidos como tabuleiros, e no rebordo do planalto da Borborema, onde surgem as suas principais serras: Mata Limpa, Tapado, Quati, Bonfim e Cruzeiro, todas com altitudes inferiores a 300 metros, exceto a Serra da Jurema que, em seu pico culminante, apresenta essa altitude.

A hidrografia do município é composta pelos rios Araçagi (principal), o qual atravessa o distrito de Cachoeira dos Guedes e os povoados do Escrivão e Maciel, e o Rio Guarabira, que nasce no Sítio Olho D'água no vizinho município de Pilõezinhos e atravessa a cidade. No trajeto, este rio recebe as águas de seus afluentes riachos Curral Picado, Poço Escuro, Porções, Quandú, Tauá e Palmeira.

A vegetação da cidade é acatingada, constituída por uma mata subcaducifólia, de transição com espécies xerófitas da caatinga e alguma espécie da mata úmida. As principais espécies vegetais são a barriguda (*Chorizia ventricosa*); o mandacaru (*Cereus Jamacaru* DC); marmeleiro (*Crotonsinconesis*); o juazeiro (*Ziziflus joazeiro mart*); entre outras.

O clima é quente e úmido, as temperaturas no município variam entre 20° e 36° graus, apresentando como média anual 27°c, sendo os meses de janeiro e fevereiro os mais quentes e os de julho e agosto os mais frios do ano. A cidade apresenta amplitude térmica anual de 11°c e umidade relativa do ar de aproximadamente 78%. As precipitações anuais são em torno de 800mm, conforme citado por Rodrigues (2000, p. 34):

o clima é quente e úmido. As precipitações giram em torno de 800mm anuais. O clima tropical adquire características de sub-umidade com 5 meses em média de estiagem por ano a uma temperatura média anual de 27°c e uma umidade relativa do ar de 78%.

O município possui uma área de 149,5 Km² e uma população de 55.326 habitantes, segundo dados do IBGE (2010), apresentando uma densidade demográfica de 370,07 habitantes/Km². De acordo com estimativas desse mesmo Instituto, em 2011, a população de Guarabira deve ter superado os 55.600 habitantes.

A população do município é predominantemente urbana. Segundo dados do IBGE (2010), a população urbana de Guarabira é de 48.960 habitantes contra apenas 6.366 habitantes nas zonas rurais, o que representa 87,96% da população do município vivendo na área urbana.

A zona rural do município de Guarabira é composta pelo Distrito de Cachoeira dos Guedes e os seguintes povoados: Pirpirí, Maciel, Contendas, Passagem, Tananduba, Escrivão, Catolé, Carrasco, São José do Miranda e Vila Padre Cícero. A zona rural é servida por estradas de barros que permitem a locomoção de seus habitantes e o escoamento de sua produção agropastoril para as cidades.

A zona urbana do município é composta pelos bairros: São José, Rosário, Esplanada, Primavera, Bela Vista, São Manoel, Cordeiro, Novo, Nordeste I e II, Nações e Bairro de Areia

Branca. Temos ainda alguns conjuntos habitacionais: Mutirão, Deputado Antônio Mariz, Osmar de Aquino, Assis Chateaubriand, Clóvis Bezerra, Nossa Senhora Aparecida e o do CEHAP, o qual foi inaugurado no ano de 2000 para pessoas de baixa renda, conforme fotografia do mapa urbano do município que consta na Figura 2.

Figura 2 – Fotografia do mapa urbano de Guarabira-PB.



Fonte: IBGE (2010).

O município de Guarabira encontra-se em situação de expansão da sua área urbana devido ao surgimento de vários loteamentos nos seus arredores. Os loteamentos criam a infraestrutura básica para a urbanização, pois ao oferecer os serviços de terraplanagem, ruas com meio-fio e, às vezes, calçadas, além dos serviços básicos necessários como água, luz e esgoto, tornam-se um importante incentivo à urbanização das cidades.

A cidade de Guarabira, atualmente, conta com a abertura de 12 loteamentos, são eles: Altiplano Bela Vista, Hildebrando Matias da Silva, Novo Horizonte, Monte das Oliveiras II, Dona Adália; Maria Eunice Victor, Pouso das Garças, Arte de Morar, Novo Piripirí, Victor, Edward Rocha e o loteamento Sol Nascente, o qual é objeto de estudo deste trabalho científico e que será estudado detalhadamente no capítulo 3. Juntos, esses loteamento expandiram bastante o perímetro urbano desta cidade, pois medem 1,838 Km², o que equivale a aproximadamente 1,25% do território de Guarabira, conforme Quadro 1:

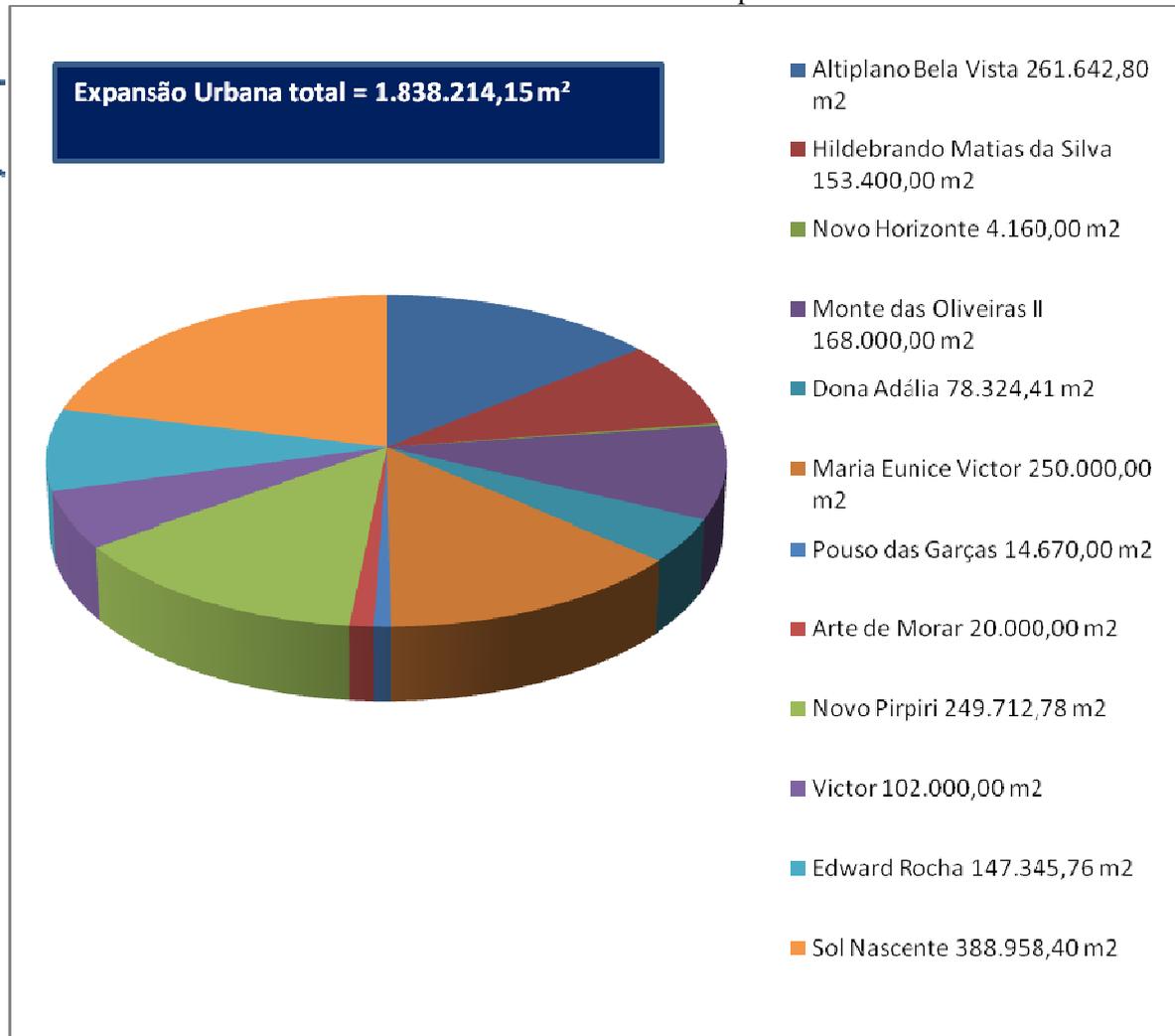
Quadro 1 – Expansão urbana do município de Guarabira-PB através de loteamentos.

Nome do loteamento	Área total do loteamento	Porcentagem da área total do Município	Porcentagem do aumento da área urbana total do Município
Altiplano Bela Vista	261.642,80 m ²	0,175	14,23
Hildebrando Matias da Silva	153.400,00 m ²	0,103	8,345
Novo Horizonte	4.160,00 m ²	0,003	0,226
Monte das Oliveiras II	168.000,00 m ²	0,112	9,139
Dona Adália	78.324,41 m ²	0,052	4,261
Maria Eunice Victor	250.000,00 m ²	0,167	13,61
Pouso das Garças	14.670,00 m ²	0,009	0,798
Arte de Morar	20.000,00 m ²	0,013	1,088
Novo Piripiri	249.712,78 m ²	0,167	13,58
Victor	102.000,00 m ²	0,068	5,548
Edward Rocha	147.345,76 m ²	0,098	8,015
Sol Nascente	388.958,40 m ²	0,261	21,15
Expansão Urbana Total			
		1.838.214,15 m²	1,223
Área Total do Município		149.500.000,00 m²	100

Fonte: Elaborado pelo pesquisador com base nos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Guarabira-PB.

No Quadro 1, podemos observar os nomes dos loteamentos, sua área total, a porcentagem que elas representam da área total da cidade e a porcentagem do incremento da área de expansão urbana que cada loteamento representará. Podemos observar também que o maior loteamento em extensão é o Loteamento Sol Nascente e o menor é o Loteamento Novo Horizonte. Para uma melhor compreensão, observe o Gráfico 1.

Gráfico 1 – Loteamentos existentes no município de Guarabira-PB.



Fonte: Elaborado pelo pesquisador com base nos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Guarabira-PB.

O momento atual neste município é de criação de novos loteamentos, o que nos próximos anos acarretará uma expansão ainda maior. Enquanto expande sua área periférica, a área central tende a se valorizar ainda mais, tornando a cidade uma das que tem o preço dos imóveis mais elevados do Estado e transformarão imensamente o traçado urbano do município de Guarabira.

CAPÍTULO 2

ANÁLISE DAS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA-PB A PARTIR DE LOTEAMENTOS

Antes de analisarmos as transformações do espaço urbano do município de Guarabira-PB, torna-se necessário fazer um retrospecto histórico sobre a questão da terra no Brasil, pois para uma melhor compreensão do presente é necessário estudar os fatos históricos do passado.

A terra sempre foi objeto de disputa e de valor desde as civilizações mais antigas até os dias atuais. Muitas guerras foram travadas por territórios. Algumas de proporções mundiais, como a primeira e segunda guerra mundial e assim é na atualidade: cada pessoa quer garantir o seu território, ou seja, um lugar onde possa construir a sua casa e viver com sua família

O acesso a terra, no entanto, não tem sido fácil para a maioria da população de baixa renda, mas sempre foi assim. Desde o período colonial que a terra sempre esteve nas mãos de pessoas da elite e a principal lei que dispõe sobre terras no Brasil foi criada justamente para garantir aos grandes proprietários a posse a terra.

A Lei de Terras (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850), regulamentada pelo Decreto imperial nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, é a legislação específica para a questão agrária no Brasil. Ela estabelecia a compra como única forma de acesso a terra, sendo uma das leis mais antigas ainda em vigor no Brasil.

A primeira forma de posse de terras no Brasil ocorreu através do sistema de capitânicas hereditárias, o qual, criado pelo governo português, consistia na doação de terras aos nobres daquele país para o cultivo. Os donatários deviam obedecer ao Rei e fazer sua capitania prosperar. Esse sistema durou 17 anos.

Logo em seguida, foi estabelecido um novo sistema: o sistema de governadores gerais. Com esse sistema de governo, a terra passou a ser doada em sesmarias, quando o requerente comprovasse o uso da terra há pelo menos 3 anos. Em geral, as sesmarias tinham 3 léguas de frente por seis de fundo, ou seja, eram muito grandes e poucos proprietários conseguiram cultivar sua sesmaria em toda a sua extensão.

Até 1850, as terras eram propriedades do Rei, o qual podia doá-las conforme o seu interesse. Com a Lei de Terras, a posse da terra passou a ser feita através da compra e venda ou por autorização do Rei. Esta lei visava garantir o interesse dos grandes proprietários de

terras que a época temia perder a força de trabalho, caso o sistema de doação em sesmarias continuasse, tendo em vista que havia fortes movimentos pela abolição da escravidão.

Esta lei definia que as terras ainda não ocupadas passavam a ser propriedade do Estado e só poderiam ser adquiridas através da compra nos leilões mediante pagamento à vista e não mais através da posse e, quanto às terras já ocupadas, estas poderiam ser regularizadas como propriedade privada. Em 1930, a Lei de Terras sofreu apenas um acréscimo: autoriza-se a desapropriação de terras de acordo com o interesse público e a propriedade deveria ser indenizada pelo Estado.

Já a constituição de 1946 acrescentou que a terra deveria cumprir a sua função social. Em 1964, foi criado o Estatuto da Terra, o qual ainda encontra-se em vigor e disciplina sobre a reforma agrária. Mais recentemente foi criada a Lei 11.952, de 25 de junho de 2009, a qual dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia legal.

A divisão das cidades em lotes se deu a partir da Lei de Terras, a qual foi necessária para transformar o solo urbano em “mercadoria”, sendo voltada principalmente para a propriedade rural, além de regulamentar a propriedade privada urbana e que vai, portanto, consagrar a expansão das cidades a partir dos loteamentos.

Mas então, o que significa os termos lote e loteamentos? Segundo o dicionário Aurélio (1999), o termo *loteamento* vem do verbo lotear que, por sua vez, significa dividir (um terreno urbano) em lotes e vendê-los para pagamento em prestações. Já o termo *lote* corresponde ao quinhão que cabe a alguém numa partilha. Ou seja, loteamento corresponde a todo o terreno dividido e lote corresponde a cada parte do terreno depois da sua divisão.

A Lei 6.766, de 1979, estabeleceu o significado do loteamento em seu §1º:

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Assim, esta é a definição de loteamento segundo a referida lei. Os demais artigos foram modificados em 1999 através da Lei 9.785 deste mesmo ano. De acordo com o §1º da lei citada acima, para a abertura de loteamentos é necessário a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou de prolongamento, de modificação ou de ampliação das vias existentes. Além disso, a Lei 6.766 determina que, de acordo com o Plano Diretor Municipal, cada loteamento deva reservar um percentual de área pública para as ruas, as

praças e as áreas de implementação de equipamentos urbanos comunitários, os quais deverão ser administrados pelo poder público municipal.

Segundo o Sr. Washington de Freitas Santos, chefe do Núcleo de Cadastramento de Imóveis (NCI) de Guarabira, para a abertura de loteamentos no município, é necessário também uma vasta documentação, dentre os quais podemos citar: documentos de liberação da SUDEMA e do IBAMA; exigência do selo de fiscalização do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia da Paraíba (CREA-PB); o parcelamento do solo deve ser aprovado pela prefeitura e o loteamento deve ser registrado em cartório. Estes são apenas os principais documentos exigidos, mas são necessários outros documentos pessoais dos representantes dos loteamentos e da empresa responsável por lotear as terras. Todas as exigências e parâmetros para o loteamento ser aprovado devem está disposto no Plano Diretor do Município e o loteamento deve ser planejado de acordo com tais exigências.

Ainda conforme as informações concedidas pelo Sr. Washington de Freitas Santos, o primeiro loteamento que surgiu neste município foi o Loteamento Jardim Santo Antônio, que, atualmente, corresponde ao Bairro Novo, um dos mais valorizados e que é referência para a habitação nesta cidade. Isso mostra que lotear terras em Guarabira é uma atividade que começou cedo, por volta do século XX, mas que só agora se intensificou com a abertura de inúmeros loteamentos, o que tem mudado constantemente o mapa urbano do município.

Nesse sentido, Guarabira está em constantes e enormes transformações do seu espaço urbano. A abertura de loteamentos nas áreas mais periféricas tem mudado totalmente a configuração do seu traçado urbano. O empreendedorismo urbano está em alta nesta cidade, o que tem causado uma especulação imobiliária acima de média no Estado da Paraíba.

Apesar de sempre ocorrerem transformações urbanas no município, onde seus espaços urbanos são remodelados, o que impressiona atualmente é a velocidade em que estas transformações têm ocorrido devido aos investimentos imobiliários de diversos empreendedores locais e de outros estados que tem vindo explorar o ramo imobiliário neste município.

O surgimento desses empreendimentos imobiliários traz consigo os investidores, que são pessoas de alto poder aquisitivo e objetivam lucros financeiros a partir da compra de grande quantidade de lotes e esperam que os mesmos se valorizem para, posteriormente, revendê-los acima dos preços de mercado. Tal prática é conhecida atualmente pelo nome de especulação imobiliária.

Segundo Costa (2011), o processo especulativo decorre da extensão horizontal-vertical das cidades, com a implantação diferencial dos serviços coletivos que produzem a particularidade das localizações. Algumas áreas são mais valorizadas que outras e isto se devem a implantação diferencial dos serviços coletivos que produzem tais particularidades. Assim um imóvel situado no centro de uma cidade terá um valor bem maior que outro situado em zona periférica da mesma cidade, pois no centro, o acesso aos serviços de transporte, comunicações, segurança, saúde e lazer de forma mais fácil agrega um maior valor ao imóvel.

Segundo Harvey (2005), “o caráter especulativo dos investimentos urbanos deriva da incapacidade de prever exatamente qual pacote terá ou não sucesso num mundo de muita instabilidade e volatilidade econômica”. Por isso, muitos investidores compram lotes em vários loteamentos, pois não tem a certeza de em qual deles a valorização será maior, o que acaba contribuindo sobremaneira para a criação de novos loteamentos.

Podemos analisar, então, que o surgimento dessa quantidade enorme de loteamentos nos entornos do município de Guarabira-PB, deve-se, primeiramente, aos especuladores imobiliários que, ao comprarem enormes quantidades de lotes, criam a demanda para o lançamento de novos loteamentos.

Loteamentos também são responsáveis pela valorização de regiões degradadas, uma vez que, a transformação de um terreno inóspito, de difícil acesso ou próximo a áreas desagradáveis em uma área habitável, faz com que a percepção dos investidores mude em relação ao local e invistam nele, conforme afirma Harvey (2005, p. 176):

a valorização de áreas urbanas degradadas, a inovação cultural e a melhoria física do ambiente urbano (incluindo a mudança para estilos pós modernistas de arquitetura e design urbano), atrações para o consumo (estádios esportivos, centros de convenção, shopping centers, praças de alimentação exóticas e entretenimento (a organização de espetáculos urbanos em base temporária ou permanente), se tornaram facetas proeminentes das estratégias para a regeneração urbana.

Os loteamentos surgidos no município de Guarabira-PB tem adotado as estratégias citadas acima pelo autor, pois observamos que muitos deles surgiram em áreas cujas valorizações dependeram da instalação do shopping center, da construção de monumento religioso ou da infraestrutura disponibilizada pelo próprio loteamento em áreas próximas a bairros impopulares devido às características do local ou de seus habitantes.

Segundo David Harvey (2005, p. 178 e 179), “o empreendedorismo urbano envolve certo nível de concorrência interurbano” e “à medida que a concorrência interurbana se torna

maior, quase certamente acionará um “poder coercitivo externo”, sobre certas cidades, aproximando-as mais da disciplina e da lógica do desenvolvimento capitalista”.

No município de Guarabira-PB, observamos que tal concorrência é notável, uma vez que os investidores dispõem de inúmeras opções para investirem seus capitais e por isso os donos dos loteamentos tem investido alto na divulgação de seus empreendimentos imobiliários. A busca pela preferência requer uma boa estratégia de marketing e o oferecimento de vantagens específicas.

2.1 O CRESCIMENTO URBANO E O CAPITALISMO

Segundo Costa (2011, p. 4), “as cidades crescem atendendo aos interesses das grandes e médias empresas e corporações, os quais abrangem desde subsídios fiscais a infraestrutura territorial”, ou seja, por serem os detentores do capital, as grandes e médias empresas e corporações recebem incentivos fiscais para se instalarem em determinados territórios. Ao se instalarem, essas empresas acabam sendo um atrativo para o surgimento de um núcleo urbano formado inicialmente pelos funcionários dessas empresas que precisam residir próximo a essas empresas para facilitar o acesso ao seu local de trabalho, evitando assim, gastos com locomoção e dessa forma contribuem para o surgimento de núcleos urbanos.

Segundo o mesmo autor, outro fator que apresenta uma relação íntima com o crescimento físico das cidades são as vias regionais de transporte – vias de escoamento que entrelaçam o local-regional-nacional, ou seja, os meios de transportes também têm influência direta quanto à escolha de um determinado local para a fixação de residências.

A criação da Lei de Terras do Brasil em 1850 transformou a terra em mercadoria. A partir de então quem detinha o capital poderia se apossar de extensões enormes de terras que eram vendidas nos leilões públicos e por isso, atualmente, a terra está nas mãos de poucos. Enquanto alguns possuem milhares de hectares de terras, outros não possuem sequer um lote de terra para construir sua casa.

Levando esta questão para o lado urbano, percebemos que a influência do capital ainda é maior, visto que nas áreas urbanas, o preço do metro quadrado de solo é elevadíssimo. No entanto, percebemos que mesmo nas áreas urbanas o preço dos imóveis não é igual, havendo divergências enormes de preços de acordo com o local onde o imóvel está localizado. Assim, o imóvel situado na área central possui um valor bem maior que aquele situado em área mais periférica.

Tal fato se deve ao motivo de que no espaço urbano a terra tem uma renda diferencial. Segundo Costa (2011), esta renda diferencial possui um valor criado pelo poder de monopólio, o qual agrega o seu preço de produção e o seu valor simbólico. Entretanto, outros fatores são responsáveis por incrementar valor aos imóveis urbanos, a exemplo de, conforme Vasconcelos Filho (2010), a localização, a escassez, os custos de transportes, infraestrutura e outros, possuem uma clara influência na composição do valor da renda fundiária urbana.

De acordo com Lojkine (1979 *apud* VASCONCELOS FILHO, 2010), a criação de uma renda fundiária urbana está ligada não apenas aos agentes promotores do espaço urbano, como, por exemplo, os empresários da construção civil e do mercado imobiliário, mas também aos grupos hegemônicos dos mais variados setores da economia, que passam a exercer a função de agentes financiadores.

CAPÍTULO 3

O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO LOTEAMENTO SOL NASCENTE EM GUARABIRA-PB

O Loteamento Sol Nascente faz parte do atual processo de expansão urbana do município de Guarabira-PB, cidade esta que, atualmente, é considerada uma locomotiva comercial e industrial do Agreste paraibano, pois possui uma economia pujante e de expansão imobiliária acima da média no Estado. Na Figura 3, é possível observar um *outdoor* de vendas do loteamento.

Figura 3 – *Outdoor* do Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB.



Fonte: Fotografia tirada pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

O Loteamento Sol Nascente é um empreendimento da Empresa Sol Nascente Incorporação LTDA. Está localizado em Guarabira, às margens da Rodovia PB-073, na saída para o vizinho município de Píripituba e próximo ao DETRAN-PB, nesse mesmo município, situado a aproximadamente 1 Km de distância da área mais urbanizada.

Na Figura 4, podemos visualizar uma imagem de um trecho do Loteamento Sol Nascente, próximo à Rodovia PB-073, que é por onde se tem acesso ao interior do loteamento. Ao fundo, podemos observar áreas rurais do município e a presença de algumas residências, além das antenas das duas rádios AM de Guarabira, a Rádio Rural e a Rádio Cultura.

Figura 4 – Foto de trecho do Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB.



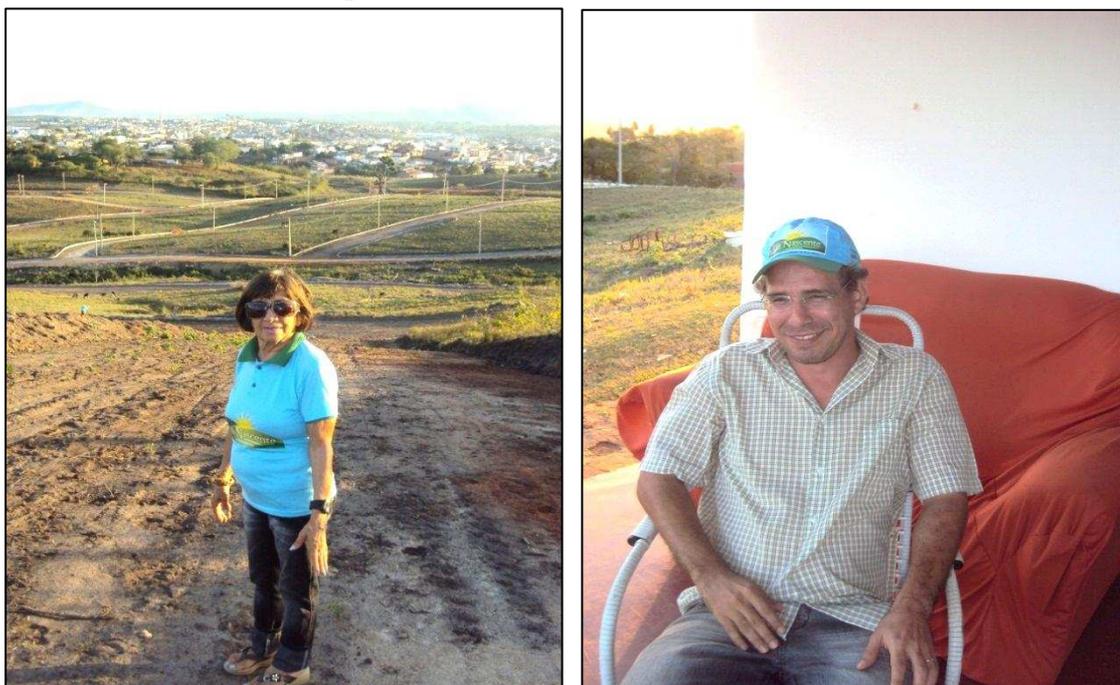
Fonte: Fotografia tirada pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

O Loteamento Sol Nascente possui uma área de 388.958,40 m², o que o torna o maior loteamento em extensão aberto nesta cidade atualmente, contribuindo com aproximadamente 0,260% da área de expansão urbana total a ser incrementada através dos loteamentos que estão abertos neste município e que juntos correspondem a uma área de 1.838.214,15 m².

As terras que compõem o atual Loteamento Sol Nascente pertenciam ao Sr. Mário Barbosa, o qual já é falecido. Após sua morte, seus três filhos resolveram lotear as suas terras com o objetivo de obter um melhor resultado financeiro com a venda da propriedade, ficando como responsável direto pelo loteamento apenas um deles, o Sr. Alexandre Mário.

Nesta pesquisa, o Sr. Alexandre Mário e a Sr^a. Eulália Cavalcante de Macedo, corretora imobiliária cadastrada no CRECI, sob o n.º 0442, os quais foram muito receptivos e nos disponibilizaram todas as informações necessárias para um estudo detalhado do Loteamento Sol Nascente. Nas Figura 5 e 6, podemos ver as fotos destes cidadãos, que foram tiradas no local da pesquisa.

Figura 5 e 6 – À esquerda, a Sr^a. Eulália, corretora imobiliária, e à direita, o Sr. Alexandre Mário, representante do Loteamento Sol Nascente.



Fonte: Fotografias tiradas pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

Ao questionar o Sr. Alexandre Mário sobre a origem do nome do loteamento, este nos deu a seguinte resposta:

a designação do nome do loteamento de “Sol Nascente” faz referência ao nascer do sol por situar-se na parte leste da cidade, de onde é possível ver o sol nascendo por traz das serras todos os dias, o que poderá ser contemplado pelos futuros moradores deste loteamento que desfrutarão também do clima de serra do local, o que o diferencia bastante da área central da cidade, onde o calor é muito grande.

A cidade de Guarabira possui um clima muito quente em relação às cidades circunvizinhas e um dos trunfos que estão sendo usados pelos corretores imobiliários para vender os lotes deste loteamento tem sido a questão do clima do local que é muito mais ameno do que o clima da área mais centralizada deste município e enfatizar o contato da natureza também nos parece uma boa estratégia que o dono do loteamento tem utilizado com maestria.

De acordo com o dono do loteamento, as terras que compõem o Loteamento Sol Nascente foram divididas em diversos lotes, os quais totalizam 650. Os lotes possuem variadas dimensões, sendo que os mais populares apresentam medições de 10mx25m, o que

correspondem a uma área total de 250 m². Segundo o Sr. Alexandre Mario, os lotes com estas dimensões já foram todos vendidos, restando apenas os lotes com dimensões maiores.

Foram reservadas áreas verdes, que servirão para a construção de praças e arborização, pois, de acordo com o dono do loteamento, “*uma das preocupações na elaboração deste loteamento foi criar um espaço harmonizado com o meio ambiente, visto que é exigência contida no Plano Diretor deste município a disponibilização dessas áreas*”.

Os lotes ainda não foram todos vendidos, mas a procura está muito grande, segundo a corretora imobiliária:

este loteamento tem sido um dos mais procurados, devido a sua privilegiada localização em uma área que dar acesso ao Bairro Novo, o qual é considerado por muitos, o melhor espaço urbano desta cidade para viver e pelos demais serviços de infraestrutura que o mesmo disponibilizará aos compradores.

Observe a foto de trecho do Loteamento Sol Nascente no município de Guarabira disponibilizada abaixo:

Figura 7 – Foto de trecho do Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB.



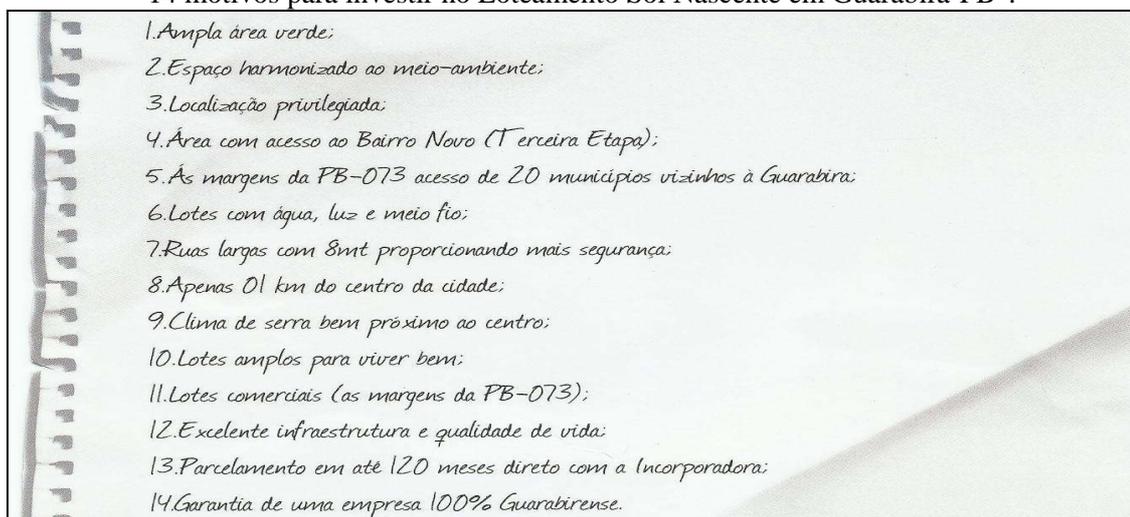
Fonte: Fotografia tirada pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

Na Figura 7, podemos observar mais um trecho do Loteamento e verificar que entre o Loteamento e a área urbana do município existe uma área que ainda não é urbanizada, fato este que demonstra uma das estratégias mais utilizadas pelos empreendedores e especuladores imobiliários que é a famosa criação dos vazios urbanos, a qual consiste em criar áreas urbanas

afastadas da área urbana da cidade, a qual terá um valor de mercado muito maior após a venda dos lotes do loteamento, tendo em vista que a mesma fará a ligação urbana com o Bairro Novo da cidade de Guarabira. Aos fundos, podemos observar imagem do espaço urbano deste município.

Podemos observar também que, atualmente, o Loteamento Sol Nascente é servido apenas de postes e meio-fio, apresentando pequenos trechos calçados, pois o loteamento ainda está em fase de formação. Entretanto, em breve, o mesmo disponibilizará aos futuros moradores os serviços de água, luz, meio-fio e ruas calçadas – que medem 8 metros de largura –, o que proporcionará uma maior segurança aos habitantes do local, conforme o que pode ser observado no informe publicitário de divulgação do mesmo abaixo:

Figura 8 – Foto de mensagens publicitárias que são entregues aos interessados nos lotes via impressos: “14 motivos para investir no Loteamento Sol Nascente em Guarabira-PB”.



Fonte: Fotografia tirada pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

Segundo a mensagem publicitária observada na Figura 8, o loteamento apresentará, ao menos em tese, uma excelente infraestrutura para disponibilizar uma melhor qualidade de vida aos futuros donos dos imóveis. O oferecimento desses serviços é feito exclusivamente pelo Loteamento Sol Nascente, não havendo, portanto, nenhuma parceria com a Prefeitura Municipal de Guarabira-PB para a disponibilização dos mesmos.

De acordo com o Plano Diretor do município, os loteamentos deverão reservar um percentual de “áreas verdes”, as quais são grandes áreas disponibilizadas pelos loteamentos para a construção de praças, arborizações e paisagismos, além de amplas áreas para instalação de equipamentos comunitários, nos quais poderão ser construídos prédios públicos da prefeitura e/ou do Estado.

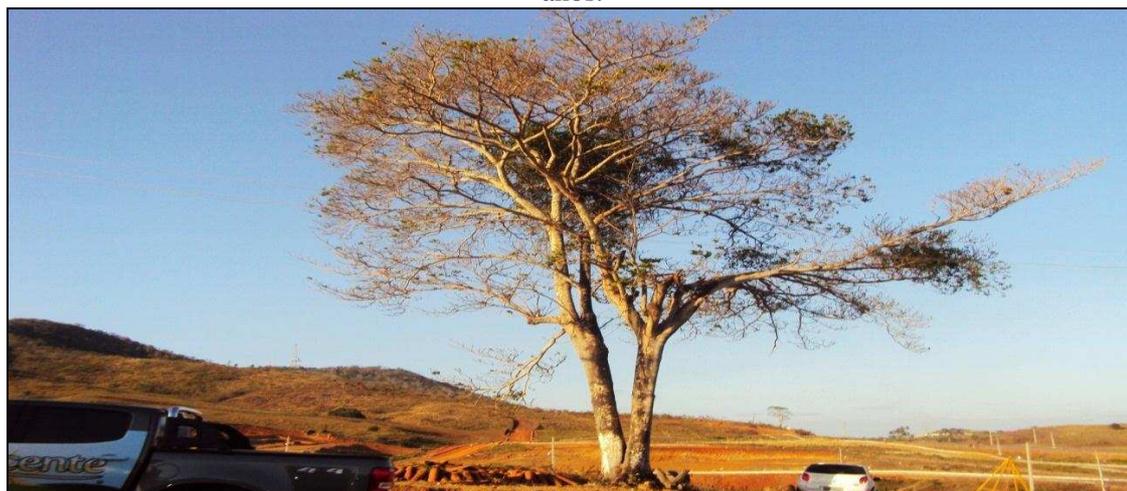
O perfil dos compradores tem sido entre os de média e alta renda, visto que é uma das melhores áreas da cidade que está sendo loteada, situada próxima às áreas mais valorizadas do município que é o centro da cidade e o Bairro Novo, o qual, na terceira etapa deste loteamento, fará limite geográfico com o Loteamento Sol Nascente.

Quanto às formas de pagamento, foram disponibilizadas as seguintes: à vista ou a prazo. Nas vendas a prazo, exige-se uma entrada correspondente a 7% do valor total do lote e o restante pode ser dividido em até 120 meses, cujo parcelamento é feito diretamente com a Empresa Sol Nascente Incorporação LTDA.

De acordo com o Sr. Alexandre Mário, as exigências feitas pela prefeitura no ato da abertura do loteamento foram referentes às áreas verdes. Exigiu-se que o loteamento disponibilizasse áreas que servissem à construção de praças, prédios públicos e áreas de paisagismo, uma vez que, para a construção do loteamento, foi necessária a derrubada de algumas árvores e a vegetação do local.

Na Figura 9, podemos observar a foto de uma árvore presente no local do loteamento que não pode ser derrubada devido à intervenção do IBAMA, que por tratar-se de uma árvore muito grande e antiga, presente no local a mais de 100 anos, não foi permitida a sua derrubada. Esta árvore fará parte da paisagem do loteamento, sendo mais um elemento natural presente no Loteamento Sol Nascente disponível aos futuros moradores do local.

Figura 9 – Foto de uma Jenipapeira presente no local do Loteamento Sol Nascente há mais de 100 anos.



Fonte: Fotografia tirada pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

Quanto ao processo de expansão urbana do município de Guarabira, o Sr. Alexandre Mário avaliou como um processo em constante crescimento e com tendências a aumentar

ainda mais, pois o momento atual é único no município, o qual tem acelerado com grande impulso a sua expansão urbana que no futuro próximo poderá ser ainda maior.

Ainda segundo ele, loteamentos valorizam bastante o valor dos imóveis, sendo uma boa estratégia para os donos das terras situadas no entorno deste município. O Loteamento Sol Nascente, de acordo com Alexandre Mário, conseguiu uma valorização de mais de 100%, visto que era uma área de propriedade rural e agora se tornou área urbana. Na Figura 8, pode-se visualizar a planta do Loteamento Sol Nascente.

Figura 10 – Planta do Loteamento Sol Nascente no Município de Guarabira-PB.



Fonte: Fotografia tirada pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

Analisando a planta deste loteamento e o Quadro 2, podemos notar que ele é constituído por 42 quadras e por 629 lotes, em que estes têm variadas dimensões. Algumas quadras são pequenas em número de lotes, sendo as menores quadras as de nº 03 e 32, que são compostas por 7 lotes cada e a maior em número de lotes é a quadra de nº 16, que é composta por 50 lotes ao todo.

Dessas 42 quadras, 8 foram destinadas às áreas verdes, onde serão construídas praças e árvores serão plantadas, e 1 foi destinada para equipamentos comunitários, que é uma grande área de aproximadamente 20,5 mil metros quadrados destinados à construção de prédios públicos como escolas, creches, postos de saúde, dentre outros, sejam municipais, estaduais ou federais. Na área central, situará um girador que fará ligação com as principais ruas do loteamento e, no centro dele, uma praça que será o cartão postal deste loteamento, que contará com uma bela arborização através de palmeiras e outras árvores.

A área verde situada na quadra 30 é não edificante e, por isso, foi destinada exclusivamente para escoamento das águas que descem da Serra da Jurema e, segundo o Sr. Alexandre Mário, está sendo feito todo o trabalho de infraestrutura para garantir o escoamento equilibrado das águas que descem desta serra em dias de chuva, visto que este loteamento situa-se em sua base. Além disso, objetiva-se também evitar possíveis deslizamentos de terras nessas áreas.

Quadro 2 – Dimensões das quadras do Loteamento Sol Nascente.

QUADRA	ÁREA DA QUADRA	QUANTIDADE DE LOTES	QUADRA	ÁREA DA QUADRA	QUANTIDADE DE LOTES
1	6.411,50	22	22	13.788,19	47
2	4.312,61	13	23	4.002,80	12
3	4.713,47	07	24	4.969,82	15
4	3.331,67	08	25	5.894,21	19
5	9.778,04	23	26	6.649,57	25
6	8.048,21	Área verde	27	9.580,24	Área verde
7	5.327,49	Área verde	28	5.298,41	10
8	4.139,42	Área verde	29	20.465,86	Equipamentos comunitários
9	4.159,39	15	30	17.244,69	Não edificante
10	5.216,05	16	31	5.510,35	08
11	5.726,17	19	32	4.258,97	07
12	7.418,20	26	33	4.950,80	09
13	8.350,26	30	34	4.242,28	Área verde
14	10.601,39	34	35	4.063,95	14
15	6.860,65	27	36	7.250,73	26
16	13.566,21	50	37	5.695,52	18
17	7.052,96	25	38	4.291,49	14
18	4.396,49	14	39	9.296,02	35
19	7.332,17	Área verde	40	5.827,68	18
20	5.603,63	Área verde	41	2.335,08	Área verde
21	5.962,63	21	42	8.003,41	01
ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO			293.150,27		
QUANTIDADE TOTAL DE LOTES			650		

Fonte: Elaborado pelo pesquisador em 18 de novembro de 2012.

Os lotes da área central desta planta já se encontram todos vendidos, restando alguns poucos na parte mais periférica ao norte do loteamento. Os demais situados a leste e oeste do mesmo ainda não foram vendidos, pois ainda estão recebendo os serviços de terraplanagem e colocação de meio-fio, conforme a foto abaixo:

Figura 11 – Terraplanagem de trecho do Loteamento Sol Nascente.



Fonte: Fotografia tirada pelo pesquisador em 10 de outubro de 2012.

É possível observar que as quadras não são padronizadas por tamanho dos lotes, havendo uma diversidade de tamanho de lotes numa mesma quadra, os quais apresentam dimensões diferentes de medições frontais e de fundos, assim como dos lados direito e esquerdo.

Podemos notar, nesta planta, a grande área urbana que este loteamento incrementará a Guarabira, cidade esta que, atualmente, tem demonstrado um perfil imobiliário acima da média, que se expande a cada dia, transformando constantemente o seu espaço urbano.

O Loteamento Sol Nascente é, portanto, mais um grande acréscimo à área urbana deste município e o fará crescer bastante na sua parte leste, assim como os outros que surgiram nas outras áreas periféricas de Guarabira e que tem ocasionado a imensa expansão urbana vivenciada neste município, que, ultimamente, cresce por todos os lados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A urbanização das cidades foi influenciada, inicialmente, pelas revoluções industriais, que fez com que os habitantes das áreas rurais migrassem em direção às áreas urbanas em busca de empregos. A imensa mobilidade populacional vivenciada no século passado acabou causando uma inversão quanto à quantidade de habitantes residentes em áreas urbanas e rurais.

Esse processo de urbanização causou aglomerações urbanas subnormais em diversas cidades e intensificou a marginalização. Políticas habitacionais foram criadas por governos municipais, estaduais e federais para relocar novos espaços para a acomodação desses moradores. Assim, surgiram as primeiras formas de construção ordenadas de moradias.

A partir do surgimento dos grandes núcleos urbanos, criou-se a necessidade de expansão das áreas urbanas dada a grande quantidade de pessoas que migravam diariamente para esses núcleos. Os donos dos terrenos situados nos entornos das áreas urbanas viram nisso uma oportunidade de alavancarem lucros a partir da venda de seus imensos terrenos em pequenos lotes e, desse modo, surgiram os loteamentos.

Atualmente, a intensificação da criação de loteamentos nos municípios tem sido enorme. Inúmeras empresas imobiliárias têm surgido para explorar este ramo comercial, que demonstra ser bastante vantajoso para muitos indivíduos que dele participam, principalmente os grandes empreendedores e especuladores imobiliários, além dos próprios donos dos terrenos. Assim, os loteamentos tem sido a solução para tais indivíduos.

É o capitalismo mais uma vez mostrando o seu poder coercitivo. A concorrência entre os loteamentos demonstram claramente esse poder, evidenciado na propaganda e especulação imobiliária, na supervalorização de áreas antes marginalizadas e na elevação dos preços dos imóveis centrais dos municípios.

Nos municípios pequenos da Paraíba, a criação de loteamentos tem sido constante, onde o ramo imobiliário encontra-se em alta. Na cidade de Guarabira-PB, percebemos que a criação de loteamentos nos últimos anos aumentou consideravelmente, tendo o seu espaço urbano modificado a cada dia. O número de loteamentos abertos atualmente é impressionante, considerando que é uma cidade de porte pequeno. Desse modo, o município tem se destacado como uma cidade de intenso comércio imobiliário e com crescente processo de urbanização na Paraíba.

O acesso ao solo urbano está a cada dia mais difícil para as pessoas mais pobres, pois o mesmo virou mercadoria de alto valor e quem o detém tornou-se comerciante, vendendo em grosso ou no varejo a quem dê o maior preço. Quem o compra, revende mais caro ainda e, assim, segue o comércio imobiliário, que é mais uma forma de exclusão social.

REFERÊNCIAS

BRITO, Fausto; SOUZA, Joseane de. Expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado da migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. **São Paulo Perspec.**, v. 19, n. 4, p. 48-63, 2005.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Everaldo Batista da. Geografia urbana aplicada: possibilidades, utopias e metodologia. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 2011, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte, 2011.

FAUSTINO, Josias. **Urbanização e vida urbana na Paraíba**: da capital ao interior. Paraíba. 2000.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio Século XXI**: o dicionário da língua portuguesa. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FERREIRA, Fabiane Ribeiro. **Envelhecimento e urbanização**: o papel da vizinhança na funcionalidade do idoso da região metropolitana de Belo Horizonte. 2010. Tese (Doutorado em Saúde Pública) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HENRIQUE, Wendel. A felicidade não tem preço tem endereço: condomínios, loteamentos e apropriação da natureza. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. 9, n. 194, 2005.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo de 2010**. Disponível em:< http://www.ibge.gov.br/censo2010/primeiros_dados_divulgados/index.php>. Acesso em: 26 Out. 2011.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para a análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação; SOBARZO, Oscar (Orgs.). **Cidades médias**: produção do espaço. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MARICATO, Ermínia. O urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo Perspec.**, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.

MELO, José Otávio de Arruda. **História da Paraíba**: lutas e resistências. João Pessoa: Editora Universitária da UFPB, 1999.

OLIVEN, Rubem George. **Urbanização e mudança social no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 1982.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993; 1996.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil. In: _____; SPÓSITO, Eliseu Savério; SOBARZO, Oscar (Orgs.). **Cidades médias: produção do espaço**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

VASCONCELOS FILHO, João Manoel de. **A produção e reprodução do espaço urbano no Litoral Norte de João Pessoa**. 2003. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2003.