



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

LINHA DE PESQUISA:

TRANSFORMAÇÕES ECONÔMICAS E PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO

JANAÍNA DA SILVA ANDRADE

**UMA ANÁLISE SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A EXPANSÃO
IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DO TIBIRI NO MUNICÍPIO DE SANTA RITA-PB**

**GUARABIRA/PB
2017**

JANAÍNA DA SILVA ANDRADE

**UMA ANÁLISE SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A EXPANSÃO
IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DO TIBIRI NO MUNICÍPIO DE SANTA RITA-PB**

Trabalho de Conclusão de Curso de
Licenciatura Plena em Geografia da
Universidade Estadual da Paraíba, na forma de
artigo como requisito obrigatório à obtenção
do título de Licenciada em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Leandro Paiva do Monte
Rodrigues.

**GUARABIRA/PB
2017**

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

A553a Andrade, Janaina da Silva.

Uma análise sobre a produção do espaço urbano e a expansão Imobiliária no Bairro do Tibiri no município de Santa Rita-PB [manuscrito] / Janaina da Silva Andrade. - 2017

36 p. : il. colorido.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Humanidades, 2017.

"Orientação : Prof. Dr. Leandro Paiva do Monte Rodrigues, Coordenação do Curso de Geografia - CH."

JANAÍNA DA SILVA ANDRADE

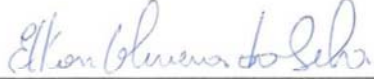
UMA ANÁLISE SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A EXPANSÃO
IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DO TIBIRI NO MUNICÍPIO DE SANTA RITA-PB

Trabalho de Conclusão de Curso de
Licenciatura Plena em Geografia da
Universidade Estadual da Paraíba, na forma de
artigo como requisito obrigatório à obtenção
do título de Licenciada em Geografia.

Aprovada em: 29/11/2017.

BANCA EXAMINADORA


Prof. Dr. Leandro Paiva do Monte Rodrigues (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)


Prof. Me. Elton Oliveira da Silva.
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)


Prof. Dr. Carlos Antônio Belarmino Alves.
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

043 – GEOGRAFIA

TÍTULO:UMA ANÁLISE SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DO TIBIRI NO MUNICÍPIO DE SANTA RITA-PB

LINHA DE PESQUISA: Transformações econômicas e Processos de Urbanização

AUTORA: Janaína da Silva Andrade

ORIENTADOR:Prof. Dr. Leandro Paiva do Monte Rodrigues.

EXAMINADORES:Prof. Me. Elton Oliveira da Silva.

Prof. Dr. Carlos Antônio Belarmino Alves.

RESUMO

O Brasil nas últimas décadas passou por algumas transformações internas e de grande relevância em seu espaço, modificações bastante intensas e perceptíveis. E com o aumento da população urbana a natureza é modificada. Contudo, este espaço é gerado por diversos agentes, na atualidade os atores mais significativos na transformação do espaço são o Estado e os agentes imobiliários, que contribuem de forma expressiva a reprodução social, bem como a produção do espaço urbano. A análise em questão deste trabalho, objetiva analisar as profundas transformações sociais e econômicas que muito contribuíram nas modificações do espaço do Bairro dos Municípios, conhecido popularmente como Tibiri III, localizado no município de Santa Rita- PB. O estudo em pauta traz algumas reflexões sobre o Processo de especulação imobiliária, com a criação de loteamentos no bairro, para vendas de imóveis financiados, através do Programa do Governo Federal, denominado Minha Casa Minha Vida. Enquanto procedimentos metodológicos realizamos o levantamento bibliográfico, que permitiu a elaboração de pesquisa, foram feitas entrevistas estruturadas com alguns moradores antigos que ainda residem no bairro e com corretores imobiliários da cidade de Santa Rita-PB. A pesquisa constatou a valorização da área para construções de loteamentos, com a venda de diversos imóveis com preços elevados, porém acessíveis para as classes populares, através do financiamento bancário, o que de fato contribui para transformação e modificação dos espaços no Bairro dos Municípios, Santa Rita-PB

Palavras-Chave: Loteamentos. Espaço Urbano. Especulação Imobiliária.

ABSTRACT

The Brazil in recent decades underwent some internal transformations and of great relevance in your space, very intense and noticeable changes. And with the increase of urban population and nature is modified. However, this space is generated by several agents, at present the most significant agents in the transformation of space are the State and estate agents, contributing significantly to social reproduction, as well as the production of urban space. The analysis in question of this work, aims to analyze the deep social and economic transformations that greatly contributed in the modifications of the Municipal District, popularly known as Tibiri III, located in the municipality of Santa Rita-PB. The study in question brings some reflections on the process of property speculation, with the creation of lots in the neighborhood, real estate sales, funded through the Federal Government's Program, called My House My Life. While methodological procedures performed the bibliographic survey, which allowed the development of research, were made interviews with some older residents who still live in the neighborhood and with REALTORS of Santa Rita-PB. The research found the valorization of the area for building constructions, with the sale of several properties with high prices, but accessible to the popular classes, through bank financing, what actually contributes to transformation and modification of the spaces in the district Municipalities, Santa Rita-PB

Palavras-Chave: Allotments. Urban Space. Real Estate Speculation

AGRADECIMENTOS

Dedico com muito amor e carinho a minha mãe, Maria das Neves da Silva Andrade (*in memoriam*), mulher guerreira e de personalidade inestimável, que soube me transmitir bons princípios e uma educação primorosa, sempre me incentivou em ir em busca daquilo que sonhava.

Ao meu Deus. E meu querido pai Francisco Farias de Andrade, que sempre me incentivou ao longo da minha jornada, a quem amo muito e estão sempre presente nas minhas conquistas, as minhas irmãs Patrícia e Jaciane Andrade, que na ausência da minha mãe, me incentivaram e sempre estavam dispostas a me ajudar em momentos difíceis na minha caminhada.

Aos meus amigos que foram muito presentes e sempre estiveram dispostos a me ajudar na Universidade, em vários momentos a quem tenho um carinho enorme Jamilly Karlla, Gersyka, Leonardo Vambasque e Renata Kelly.

Em especial ao meu professor, Leandro Paiva, que acreditou no meu trabalho, teve muita dedicação e paciência, sempre me estimulando com as leituras e pesquisas. Aos examinadores, Elton Oliveira da Silva e Carlos Antônio Belarmino Alves, por terem aceitado participar de uma etapa tão importante na minha vida acadêmica.

Meus sinceros agradecimentos a todos!

LISTA DE IMAGENS

Figura 1- Mapa das Mesorregiões da Paraíba.....	14
Figuras 2 e 3- Foto histórica da Companhia de Tecidos Tibiri (CTP), e atualmente o mesmo local denominado Praça do Povo.....	15
Figuras 4 e 5- Habitações com Padrão diferenciado nas diferentes áreas do Bairro Tibiri.....	19
Figuras 6 e 7- Avenidas de Principal acesso ao Bairro do Tibiri.....	20
Figura 8- Imobiliária Zona Sul, Santa Rita- PB.....	22
Figura 9- Residencial Manain, Financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida.....	23
Figuras 10 e 11- Loteamento Plano de Vida.....	26
Figura 12- Vista aérea com destaque a Praça do Chafariz.....	28
Figura 13- Unidade de Polícia Solidária no Bairro do Tibiri.....	32
Figura 14- Ônibus da Empresa Santa Rita.....	33
Figura 15- Localização da obra do Binário no Bairro do Tibiri.....	34

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Crescimento da população de Santa Rita- PB de 1970 à 2010..	15
Quadro 2- Faixa de Renda do Programa Minha Casa Minha Vida.	24

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Loteamentos recordes em vendas..	27
Gráfico 2- Principais motivos a vir morar no Bairro Tibiri.....	29
Gráfico 3- Principais problemas enfrentados pelos moradores entrevistados.....	30

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
CTP	Companhia de Tecidos Tibiri
CEHAP	Companhia Estadual de Habitação Popular
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
UBS	Unidade Básica de Saúde

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO: CRESCIMENTO POPULACIONAL, EXPANSÃO URBANA NO BRASIL	11
3.1 Principais características sobre o Processo histórico da Urbanização de Santa Rita/PB.....	13
3 A CIDADE E SEUS AGENTES PRODUTORES	16
3.1 Especulação Imobiliária.....	22
3.2 Planejamento do Loteamento Plano de Vida	25
4 UMA ANÁLISE MAIS PRECISA SOBRE O BAIRRO DO TIBIRI	28
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	35
REFERÊNCIAS	36
APENDICE A: Questionário socioeconômico (moradores do bairro Tibiri)	38
APÊNDICE B– Questionário aplicado nas imobiliárias	42

1 INTRODUÇÃO

A urbanização acelerada nas grandes cidades provoca efeito das mais variadas formas possíveis no espaço, que passa por transformações, desta forma a sociedade que em decorrência, padece com os problemas provocados por elas, dentre os quais destacamos, falta de saneamento básico, desemprego, pobreza, violência dentre outros. Segundo Santos (2008), o Processo de Urbanização traz consigo consequências tais como, o aparecimento de alguns fenômenos de crescimento diferencial da população, como os efeitos da imigração e os movimentos de capitais.

Os últimos trinta anos, o espaço brasileiro passou por várias modificações, algumas consideravelmente profundas. A modernização, é um processo de fundamental importância, pois é o elemento principal dessas transformações, o que provoca algumas distorções, ocasionado uma reorganização em todo território, que no caso brasileiro foi o expressivo aumento da população urbana (SANTOS., 2008).

Com o aumento da população urbana, o espaço vem sendo modificado consideravelmente, segundo Santos (1988), o meio urbano é cada vez mais usado como um meio artificial e que basicamente é fabricado com restos típicos da primeira natureza e da própria transformação da segunda natureza, onde as obras dos homens transformam o espaço.

O espaço geográfico não é estático, ou seja, existe uma relação entre o homem e a natureza na qual o espaço é constantemente produzido, em tempos atuais por agentes modificadores, como por exemplo, os agentes imobiliários e o Estado, estes são bastante participativos na produção do espaço. Segundo Corrêa (1989), o processo de urbanização tem ocasionado transformações em todas as classes de renda, assim no que se refere à população de baixa renda, os financiamentos não são difíceis de conseguir com o apoio do Estado.

O presente trabalho objetiva analisar a produção do espaço urbano, a expansão imobiliária e as modificações ocorridas no Bairro dos Municípios, popularmente conhecido como Tibiri III, que se iniciou como Conjunto habitacional por volta de 1983, no município de Santa Rita, PB. Iremos fazer um breve histórico, destacando o início do Bairro com a construção do conjunto habitacional, e em seguida o surgimento dos loteamentos e expansão do bairro.

Diante desta realidade, surgiu o interesse de abordar as principais características do Processo de Urbanização no município de Santa Rita-PB, o município encontra-se localizado na Mesorregião da Mata Paraibana e na Microrregião de João Pessoa, fazendo parte da região metropolitana da grande João Pessoa, contando com uma área total de 726km², com um

contingente populacional de aproximadamente 120.310 habitantes, dados referentes ao IBGE, 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Santa Rita está entre os três maiores municípios do Estado da Paraíba em Densidade demográfica, fazendo limite com os municípios de João Pessoa, Lucena, Cabedelo, Capim, Mamanguape, Rio Tinto, Alhandra e Pedras de Fogo.

Segundo o IBGE (2010), houve um crescimento considerável de moradores da Zona Rural que migraram para Zona Urbana, bem como pessoas vindas de cidades vizinhas que se instalou no município de Santa Rita-PB, devido a proximidade com a capital João Pessoa, o município de Santa Rita dispõe de Plano Diretor como seu instrumento de Planejamento, em 2008 o município declarou a existência de loteamentos irregulares, pois não existe processo de regularização fundiária, bem como também não existe legislação municipal específica que disponibilize as regularizações. Um dos fatores que contribuiu também para essa migração para a Zona Urbana foi à procura por qualidade de vida e por empregos melhores.

Para realização deste trabalho, foram selecionados alguns autores como: Santos (1988, 1982, 1996, 2008), Corrêa (1989), Sousa (2005), dentre outros autores. Enquanto procedimentos metodológicos foram realizadas pesquisas realizadas na biblioteca da Universidade Estadual da Paraíba – Campus III – Guarabira/PB, foram consultados alguns órgãos como o IBGE e a Prefeitura Municipal de Santa Rita/PB. A pesquisa de campo realizou-se a partir de visitas a vários locais do bairro, onde foram aplicadas 15 entrevistas estruturada com os moradores mais antigos e 5 entrevistas estruturada com os corretores de uma imobiliária, o tipo de entrevista utilizada em ambas as entrevistas como dito anteriormente foi a estruturada à partir de uma relação fixa de perguntas, onde todos os entrevistados respondem as mesmas perguntas pela mesma ordem dos quais foram retiradas informações detalhadas e importantes para um maior aprofundamento na área de estudo (GIL, 2008).

Esta pesquisa encontra-se dividida em três capítulos. No primeiro capítulo relatamos uma breve história do Processo de Urbanização no Brasil e as principais características do processo histórico da urbanização do município de Santa Rita-PB, no segundo capítulo falaremos da cidade e seus agentes produtores que inclui a especulação imobiliária, no terceiro capítulo discutiremos os resultados obtidos sobre o nosso objeto de pesquisa. Desta forma, o estudo proposto oferecerá informações importantes sobre o crescimento habitacional oriundo de financiamento do Programa do Governo Federal Minha Casa Minha vida (PMCMV). Como também servirá de fonte de pesquisa para outros estudantes e profissionais.

2 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO: CRESCIMENTO POPULACIONAL, EXPANSÃO URBANA NO BRASIL

O ritmo de crescimento das cidades na Europa teve um grande impulso a partir da primeira Revolução industrial, onde proporcionou o crescimento da população urbana que dentre outros elementos caracteriza-se o processo de urbanização. Primeiramente atingiu os países da Europa e conseqüentemente ganhou proporções e espalhou-se por todo o mundo, claro que cada grupo de países, manifestando de acordo com suas particularidades. A partir da primeira Revolução Industrial e com o acelerado crescimento nas cidades, considerando que a população que foram expulsas do campo, tinham como único refúgio a cidade, desta forma provocando um verdade inchaço. Este processo criou uma sociedade que não produzia o seu próprio alimento, possibilitando uma maior troca comercial entre os diversos produtos, essa dinâmica é característica principal o processo de urbanização.

O termo industrialização não pode ser tomado, aqui, em seu sentido estrito, isto é, como criação de atividades industriais nos lugares, mas em sua ampla significação, como processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações e ativa o próprio processo de urbanização. (SANTOS, 1996, p.27)

Com o processo de urbanização acelerado o fluxo populacional intenso nas cidades, passam a estabelecer novos fluxos, sejam eles sociais, econômicos, culturais ou até mesmo políticos. Segundo Santos (1988), o aumento da população urbana, devido a migração do campo para a cidade, ocasionou uma forte ocupação nas atividades terciárias e secundárias, e por outro lado, o campo teve que produzir mais intensamente e em maior quantidade, isso foi possível, pois o processo modernizador também foi absorvido pela a agricultura.

O processo de urbanização que ocorreu no Brasil se deu principalmente por meio da industrialização na região centro-sul, a expropriação de muitos camponeses por meio do processo tecnológico desenvolvidos para o campo e do próprio aumento do setor de comércio e serviços, fenômeno este que formam um conjunto de mudanças ocorridas na sociedade, na política brasileira e, sobretudo na economia, precisamente na segunda metade do século passado (SANTOS, 1988).

O Processo de urbanização está relacionado ao fenômeno do êxodo rural, ou seja, ao movimento de pessoas saindo do campo em direção as cidades, em busca de melhores condições de vida. No entanto, este fenômeno teve conseqüências negativas, pois levou

muitas pessoas a se estabelecerem em habitações precárias e com pouca infraestrutura, localizadas em favelas e áreas irregulares. Santos (2008) ressaltou os fatores de crescimento urbano e vai levar-nos à análise dos seguintes temas: a força autônoma da população e os efeitos da imigração, o isolamento das cidades e sua abertura ao mundo exterior, como fator de crescimento.

E são esses fatores, que com a urbanização fizeram com que o espaço passasse por diversas transformações, uma delas foi a modernização, fator este de importância para as mudanças ocorridas, o que leva a alguns problemas como, por exemplo, desemprego, falta de moradias adequadas, dentre outros, também existe um elo entre a ideia da cidade como produtora de emprego e o processo de urbanização, todavia, esse contingente populacional de certa forma gera alguns problemas urbanos.

A urbanização gera enormes problemas, deteriora o ambiente urbano, provocam a desorganização social, com carência de habitação, desemprego, problemas de higiene e de saneamento básico. A solução desses problemas obtém-se pela intervenção do poder público, que procura transformar o meio ambiente e criar novas formas urbanas. Dá-se então a urbanificação processo deliberado, de correção da Urbanização ou na criação artificial de núcleos urbanos. (SILVA, 1997, p.21)

Problemas esses que não só atinge as cidades grandes, mas também as pequenas, só que de forma diferenciada principalmente no que tange a magnitude, por exemplo, as cidades grandes ou pequenas sofrem com a falta de mobilidade urbana, com a ausência de moradia e saneamento básico, ou seja, os problemas são bem parecidos, só que em proporções menores nas pequenas cidades. O problema de infraestrutura urbana é ocasionado principalmente pelo aumento populacional, e o que tem contribuído bastante para isto é a busca por emprego e qualidade de vida. Diante disso, Sousa (2005), comenta que a pobreza urbana e a segregação residencial é resultado da desigual especulação do espaço em uso.

Os investimentos para o Processo de industrialização brasileira não foram direcionados de forma igualitária em todas as regiões do Brasil, sendo assim, a Região Sudeste foi a que mais obteve investimentos nas áreas de economia, tecnologias e modernização. Segundo dados do IBGE (2010), o Sul e o Sudeste são as duas regiões do Brasil onde se encontram os maiores produtores da economia industrial.

No Estado da Paraíba, o tipo de modernização implantado no campo, não trouxe resultados significativos, porque desde a década de 1980, ocorreu uma inversão da população paraibana, ou seja, quando a população urbana superou a população rural, sendo assim, os investimentos no campo não resultaram em qualidade de vida para os pequenos produtores, pois todo o investimento só era em benefício aos grandes fazendeiros e oligarquias da região.

A Paraíba passou por diversas transformações ao longo dos anos 70 e 80, principalmente com o crescimento imobiliário, fenômenos que vem acontecendo na capital, João Pessoa e também em torno de toda sua Região Metropolitana, a exemplo de Santa Rita/PB, que faz parte desta região. Segundo Santos (2008), a expansão urbana no Brasil ocorreu principalmente nas regiões metropolitanas.

Essas mudanças nas grandes áreas metropolitanas está associada a mecanização do campo, vinculada a problemas estruturais, como por exemplo o monopólio da terra e a monocultura, ou seja, grande parte dos trabalhadores rurais tiveram que abandonar a Zona Rural para os grandes centros urbanos, deste modo a população rural também se deslocou para a área urbana da cidade, em busca de empregos e de qualidade de vida. De acordo com dados do Censo demográfico de 2010 (IBGE), a população da Paraíba totaliza 3.766.528 habitantes, sendo a população urbana equivalente a 75,4% e a população rural 24,6% sendo o quinto estado mais populoso do Nordeste brasileiro.

2.1 Principais características sobre o Processo histórico da Urbanização de Santa Rita/PB

A colonização de Santa Rita teve origem logo após a fundação de João Pessoa, em 1585. Segundo Santana (2000), Santa Rita originou-se de acampamentos de nativos, colonos, exploradores, comerciantes, criadores e até tropas militares.

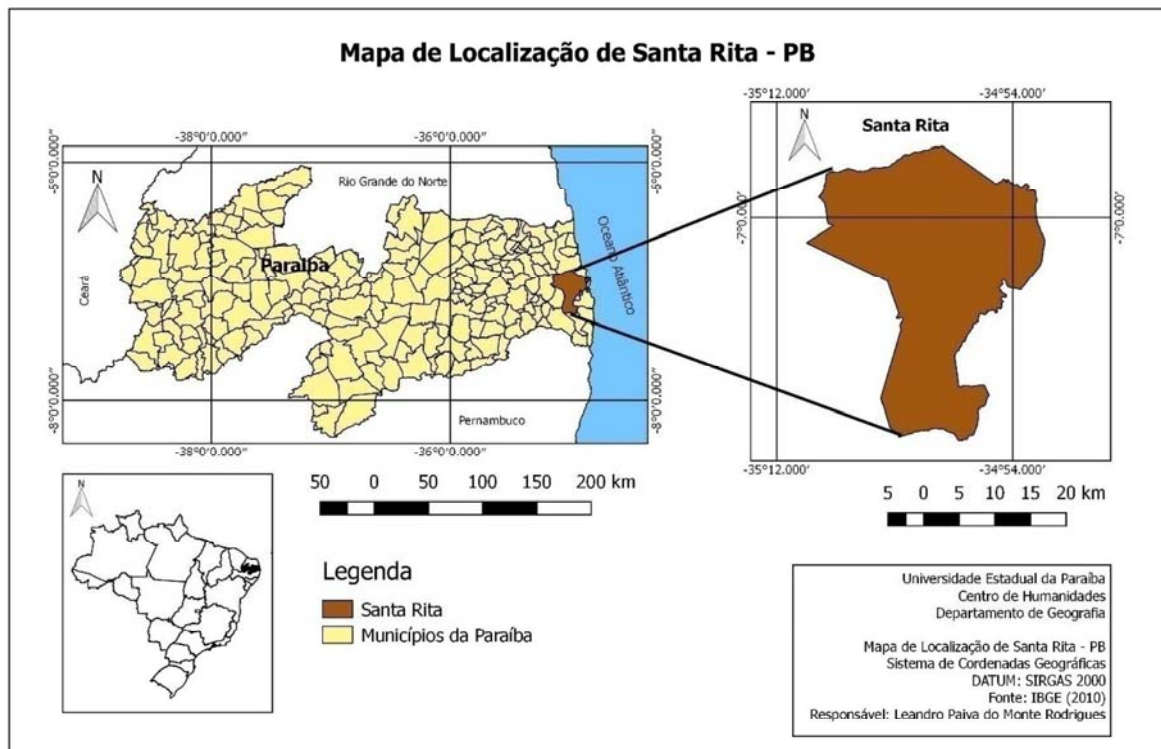
Segundo o IBGE (2010), o município de Santa Rita, foi emancipado em 19 de Março de 1890, um ano depois da Proclamação da República no Brasil. Em 1580 foi erguido o primeiro Forte em Santa Rita, conhecido como Mirante do Atalaia, esse mesmo Forte na época serviu basicamente como ponto de observação dos portugueses, para que assim pudessem evitar a vinda de possíveis piratas em busca de pau-brasil. Santa Rita que antes se chamava Cumbe e que só veio se chamar Santa Rita, depois da capela construída em homenagem a Santa Rita de Cássia no ano de 1776.

A construção da igreja de Santa Rita fora extremamente importante para a formação da cidade. Durante o final do século XVIII, vários peregrinos vinham pagar suas promessas e vender seus produtos numa feira quinzenal, construída entre os anos de 1822-23 (SILVA,2007,P.75)

A visita dos fiéis à igreja contribuiu para o início dessa feira, o que de fato contribuiu bastante para o desenvolvimento econômico da vila, que posteriormente só veio se tornar município no ano de 1890.

De acordo com dados obtidos pelo IBGE (2010), o município de Santa Rita está localizado na mesorregião da Mata Paraibana e na microrregião de João Pessoa, possui uma área equivalente à 1.264,08 km². O município de Santa Rita faz fronteira com 11 municípios: Lucena, Rio Tinto e Capim ao Norte, Cabedelo, Bayeux e João Pessoa à Leste, Pedras de Fogo, Conde e Alhandra ao Sul e Sapé e Cruz do Espírito Santo à Oeste (ver figura 1).

Figura1-Mapa de Localização de Santa Rita na Paraíba.



Fonte: Leandro Paiva do Monte Rodrigues (2017)

Com o decorrer dos anos além do município de Santa Rita-PB ter se tornado o segundo maior núcleo de povoamento do Estado, foi a primeira cidade paraibana a receber instalação fabril: a Companhia de Tecidos Tibiri (CTP), inaugurada em 1892, o que contribuiu bastante para o crescimento da cidade, pois atraiu pessoas de outros Estados e cidades vizinhas que vinham a procura de emprego.

Vale salientar que esta fábrica, foi de grande importância para o desenvolvimento do município de Santa Rita/PB, e atualmente onde estava situada esta fábrica, foi construída uma praça destinada a shows e eventos denominada de Praça do Povo. Segundo Santana (2000),

até meados do século XX, não houve grande desenvolvimento industrial devido a fortes influências das Usinas de cana-de-açúcar da época, pois a economia basicamente só se restringia as usinas, que eram predominantes no município (ver figuras 2 e 3).

Figuras 2 e 3-Foto histórica da Companhia de Tecidos Tibiri (CTP), e atualmente o mesmo local denominado Praça do Povo



Fonte: Acervo do Professor Francisco de Paula Melo Aguiar, 1957/Luis Carlos Cunha, 2017.

Todavia, conforme aponta Santos (2008) a partir da década de 1970 as regiões metropolitanas e as maiores cidades, experimentaram um crescimento populacional bem superior ao restante do país, o que pode ser analisado no quadro 1. Esse crescimento vem principalmente da população que deixou outros municípios em busca de melhores condições de vida.

Quadro 1- Crescimento da população de Santa Rita- PB de 1970 à 2010

Ano	1970	1980	1991	2000	2010
População	53.357	68.227	94.413	115.844	120.310

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (1970, 1980, 1991, 2000, 2010).

Como mostra o quadro acima, a população de Santa Rita cresceu demasiadamente, se no ano de 1970 Santa Rita-PB era uma cidade pacata atualmente manifesta uma dinâmica diferenciada no seu cotidiano. Um cenário diferente de décadas anteriores. Dados do IBGE confirmam, o aumento, no ano de 1970 eram pouco mais de 53 mil moradores, atualmente já são mais de 120 mil, distribuídos em 58.119 homens e 62.121 mulheres, onde

cerca de 103.717 residem na zona Urbana e 16.593 na Zona Rural.

Santa Rita começou a se expandir em direção aos Bairros localizados nos arredores da cidade, especificamente nos Bairros do Tibiri, Marcos Moura, Eitel Santiago e Municípios¹, que é o foco principal deste trabalho. O bairro teve início a partir de um conjunto habitacional no início da década de 1980, através de um projeto da Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP) do Estado da Paraíba, e hoje tem se expandido consideravelmente com a criação de novos loteamentos e com o Projeto habitacional do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, um dos principais fatores que tem contribuído para a construção de inúmeras residências no bairro, e têm atraído novos moradores oriundos das cidades vizinhas, que devido a proximidade do município de Santa Rita-PB com a capital João Pessoa se estabeleceram na cidade e principalmente no Bairro do Tibiri, nosso objeto de estudo.

3A CIDADE E SEUS AGENTES PRODUTORES

Assim como as grandes metrópoles, cada cidade se diferencia uma das outras, o mesmo ocorre com os bairros. De acordo com Spósito(1994), historicamente a cidade é o local onde se acomodou o grupo de pessoas que eram responsáveis para consumir excedentes agrícolas como também comercializar, gerenciar o governo, dirigir as atividades religiosas, diferente das áreas agrícolas, nas cidades se concentravam militares, artesãos, sacerdotes e funcionários.

Deste modo, formou-se assim um núcleo populacional, dependente dos alimentos produzidos na Zona Rural, ou seja, o espaço urbano estruturado e fragmentado em benefício de uma sociedade. Na verdade, o espaço passa por diversas modificações, como por exemplo, a expansão do comércio, a migração interna, a imigração e também a criação de novos empreendimentos imobiliários nos grandes centros urbanos, mudanças essas decorrentes da Urbanização.

A cidade enquanto construção humana, produto social, trabalho materializado, apresenta-se enquanto formas de ocupações. O modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver. (CARLOS, 2002, p. 45)

Deste modo, de acordo com Carlos (2002), a formação das aglomeração urbana não ocorre de forma natural, o modo de ocupação de um devido lugar é a partir da definição

¹ Explica-se que o Bairro de Municípios, foco da nossa pesquisa é popularmente conhecido como Tibiri III, assim muitos não sabem que moram nesse bairro. Desta forma este trabalho denominará o Bairro de Municípios como Tibiri.

objetiva das pessoas que ali habitam em nomear esta referida unidade espacial como o seu “*locus*” de subsistência, como por exemplo: trabalho, moradia, condições boas de saúde, lazer, consumo, segurança de qualidade, dentre outros aspectos. Essa característica dos lugares é importante para entender a sua função dentro do contexto urbano.

O espaço urbano tem um elo da natureza com o homem, que é o seu mediador, segundo Corrêa (1989), o espaço urbano na verdade é um reflexo de ações no presente, a partir do que lhe foi atribuído das ações do passado e que deixaram suas marcas nas formas espaciais que estamos vivenciando agora no presente. Quando se fala em processo de produção do espaço, existem muitas variáveis como, por exemplo, o homem como maior transformador do espaço onde vive. O homem é quem produz o espaço.

Em seu livro Espaço e Sociedade o autor Milton Santos, declara que:

A localização dos homens, das atividades e das coisas no espaço explica-se tanto pelas necessidades externas, aquelas do modo de produção puro, quanto pelas necessidades internas, representadas especialmente pela estrutura de todas as procuras, isto é, a formação social propriamente dita, o modo de produção e se expressa pela luta e por uma interação entre o novo, que domina, e o velho. (SANTOS, 1982 p.16)

Outro agente produtor do espaço urbano, que está presente também é o Estado, pois é a partir dele que acontece a distribuição e também a gestão de equipamentos de uso coletivo que são de suma importância para a vida nas grandes cidades. O Estado também atua na organização espacial da cidade, ou seja, sua atuação é bastante complexa e variável tanto no tempo como também no espaço, o que acaba refletindo na dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. (CORRÊA 1989).

Ainda de acordo com Corrêa (1989), a ação desses agentes no espaço faz com que haja um processo de reorganização espacial e isto acontece através de incorporações em novas áreas no espaço urbano. Os promotores imobiliários também são parte desses agentes produtores do espaço. Deste modo, os promotores imobiliários lidam com investimentos em torno de capitais na sociedade, ou seja, buscam lucros para as suas vendas de imóveis, neste sentido os programas habitacionais populares, tem possibilitado auferir grandes lucros e modificar o espaço.

Um exemplo do que vem acontecendo no Bairro do Tibiri, uma grande área está sendo comercializada com a criação de novos loteamentos, essa expansão ocorreu principalmente devido o Programa do governo Federal, Minha Casa Minha Vida, diferente do que aconteceu no início da construção do Bairro que se originou como Conjunto Habitacional. De acordo com os corretores entrevistados, embora a Construção civil esteja investindo nesta

área do bairro de Tibiri, modificando e transformando o espaço, para construção de casas populares para as pessoas de baixa renda ou com faixa salarial até três salários mínimos, na maioria das vendas, houve uma pequena queda, devido a crise econômica que o Brasil vem enfrentando. Muitos construtores estão esperando um cenário de melhoria para investir em mais terrenos, pois ainda existem terrenos para obtenção da especulação imobiliária e que darão lucros financeiros para esses investidores.

De acordo com Santos (1988), o lugar seria um aglomerado de objetos que tem pela autonomia de existência, pelas coisas que o constituem como, por exemplo, indústrias, ruas, calçamentos, casas, escolas, dentre outros, mas que mesmo assim não tem autonomia de significação, pois diariamente antigas funções são substituídas por novas, e essas novas funções praticamente se impõem e se realizam. Deste modo, é preciso compreender que o espaço de fato, é um objeto da ciência geográfica, bem como a mediação do homem com a natureza, que nos leva a fazer reflexões sobre lugar, sua formação sócio-espacial, e a vida cotidiana como um todo.

[...] espaço como conjunto contraditório, formado por uma configuração territorial e por relações de produção, relações sociais; e, finalmente, [...] o espaço formado por um sistema de ações. Foi assim em todos os tempos, só que hoje os fixos são cada vez mais artificiais e mais fixos, fixados ao solo; os fluxos são cada vez mais diversos, mais amplos, mais numerosos, mais rápidos. (SANTOS, 1994 p.100)

Os promotores imobiliários vêm se destacando com grandes participações no mercado capitalista, são eles que utilizam do sistema de políticas habitacionais, com base no financiamento a seu favor, primeiro eles investem no lugar e na construção de casas e residências, depois vendem para as pessoas através do programas, desta forma, o Estado por meios de suas políticas auferir lucro para os incorporadores imobiliários, incentivando-os para produzir no espaço, conjuntos habitacionais e que satisfaça a demanda que a população necessita.

Um exemplo dessa produção do espaço é o Bairro do Tibiri, que abrange uma parte que foi doada, de início como um Conjunto habitacional, e outra área que foi loteada e estão sendo comercializadas. Alguns moradores da área doada ainda moram em suas residências e constatamos que são poucas as residências que ainda possuem a estrutura original (figura4), muitos reformaram e ampliaram as moradias, os lotes comercializados são situados nos arredores de onde se iniciou o bairro do Tibiri, grande parte dos moradores são formados por classe média baixa e a maioria das residências são financiadas pelo Programa do governo Federal, Minha Casa Minha Vida (figura5).

Figuras 4 e 5- Habitações com Padrão diferenciado nas diferentes áreas do Bairro Tibiri. Habitação A/Habitação B



Fonte:Janaina Andrade, 2015/2017

As imagens acima mostram o padrão de moradia de ambas as fases, um Residencial construído em 2015, os apartamentos do tipo convencional, padrão de acabamento normal/médio, divisão interna com sala de estar, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, 2 quartos, sendo 1 suíte. Normalmente a maioria das casas ou apartamentos do Programa Minha Casa Minha Vida no bairro de Tibiri têm essa mesma estrutura interna. Ao lado a moradia que ainda resiste ao tempo, com sua estrutura inicial como Conjunto Habitacional. Composta por moradias simples, padrão de acabamento baixo/popular, divisão interna com uma sala de estar, 2 quartos, cozinha e 1 banheiro social.

Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em uma análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela extensão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo. (SINGER, 1982:23).

Entretanto, apesar da construção civil, esteja com um índice elevado na produção, transformando e fazendo modificações no espaço do Bairro Tibiri, ainda existem alguns terrenos, para a especulação imobiliária nesta localidade. Muitos promotores imobiliários ainda estão investindo e tendo lucros, porém, houve uma redução devido a maioria dos loteamentos do Bairro não possuir ruas calçadas, que é um dos fatores indispensáveis exigidos pela Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil e de outros agentes financiadores, que faz a

avaliação dos imóveis, antes de serem financiados. O bairro de Tibiri não teve Planejamento urbano, mesmo as ruas que são pavimentadas em tempos de chuvas, sofrem as consequências como podemos observar nas figuras 6 e 7.

Figuras 6 e 7- Avenidas de Principal acesso ao Bairro do Tibiri, Avenidas Assis Chateaubriand e Avenida Arnóbio Maroja.



Fonte: Janaina Andrade, 2016.

As figuras acima mostram as duas vias principais que dão acesso ao Bairro do Tibiri e aos Loteamentos, a Avenida Assis Chateaubriand não possui pavimentação e a Avenida Embaixador Milton Cabral (antiga Avenida Arnóbio Maroja), mesmo com calçamento, em período de chuva provoca muitos transtornos a população que ali habita, pois não há um escoamento pluvial adequado para escoar a água. De acordo com Corrêa (1995), as urbanizações coordenadas pela ação capitalista absorvida dos recursos públicos e ambientais produzem muitos danos as comunidades modernas, como falta de moradias adequadas para todas as pessoas, desemprego, saneamento básico, além da educação e da saúde precárias.

E ainda de acordo com Corrêa:

Os diferenciais das formas que a ocupação urbana na periferia assume são, em relação ao uso residencial o seguinte: urbanização de status e urbanização popular variando de acordo com a localidade da área. (CORRÊA, 1995, p.02)

Compreende-se, que o aumento da população no espaço urbano, acontece paralelamente à expansão das classes médias urbanas, como também a chegada da classe mais pobre à cidade, o que de fato contribui para aumentar significativamente o processo especulativo imobiliário. Atualmente as áreas mais valorizadas pelos promotores imobiliários, são aquelas terras situadas em locais estratégicos de fácil acesso, a mesmo tempo, estes

impõem ao Estado melhorias na infraestrutura e em suas instalações, para que possa dar continuidade a construção de casas e suas vendas terem êxito.

O promotor imobiliário atualmente utiliza-se de novas técnicas estratégicas para angariar lucros significativos nas vendas. Inicialmente eles investem no lugar, e na construção das residências, e só então depois eles buscam o Estado, para que haja uma consolidação para corresponder a demanda das classes populares, ocasionando desta forma os espaços destinados aos conjuntos habitacionais populares como também a grandes empreendimentos.

A predominância do financeiro nas estratégias de acumulação capitalista têm a produção do espaço como uma das condições de sua realização, São exemplos desse espaço produzido, em consonância com o capital financeiro, a construção de shopping centers, empreendimentos de turismo e lazer, condomínios, hotéis e flats. (BOTELHHO, 2007, p.23)

Desse modo, o capital é um dos fatores principais na modificação do espaço. É o que vem ocorrendo em loteamentos que são comercializados, com grandes fins lucrativos, as residências construídas são de boa qualidade, como por exemplo, o Loteamento Plano de Vida, que foi totalmente planejado, os valores estimados das residências, variam entre R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) a R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), todas as ruas devidamente calçadas, com iluminação, desta forma a valorização do imóvel expande gradualmente, bem como a produção do espaço que se intensifica, justamente para a Zona Sul da cidade.

Como já foi dito anteriormente, nossa área de estudo, o Bairro do Tibiri, detém uma área que foi loteada para do setor empresarial imobiliário e outra parte que foi doada no início da década de 1980, quando se formou o conjunto habitacional Tibiri. Uma das imobiliárias precursoras a se instalar no bairro, foi a GM Imobiliária daí então, aumentou o número de imobiliárias, ao todo 4 imobiliárias atuavam no local, vale ressaltar que algumas imobiliárias terminaram suas operações, a exemplo da Zona Sul Imobiliária, que fechou suas portas devido o enfraquecimento das vendas de imóveis na área (ver figura8).

Os dois principais agentes de transformação do espaço na cidade, os promotores imobiliários e o Estado. Cabe ressaltar que neste meio também se encontram a sociedade, principalmente através de movimentos sociais que buscam solucionar os problemas urbano, neste ínterim o Estado procede de forma complementar para ambos, mantendo estruturas, qualificando e equipando, gerando infraestrutura para a valorização dos imóveis, assim, aumenta os lucros com a venda dos promotores imobiliários.

Figura 8- Imobiliária Zona Sul, Santa Rita- PB.



Fonte: Janaina Andrade, 2016

O Estado também atua no processo imobiliário, e uso do espaço por meio de pressão popular e dos movimentos organizados, que regula o processo de uso do espaço, que cria as condições através de políticas públicas para as pessoas de diferentes rendas terem a oportunidade de sua casa própria, mas ressalta-se que nesse jogo de interesse o capital é fortalecido, através dos promotores imobiliários, que constroem as residências e o setor bancário, que é o principal agente financeiro.

3.1 Especulação Imobiliária

De acordo com Santos (2008), a especulação imobiliária abrange toda a transformação do espaço natural, em espaço urbano, o que provoca expectativas, desta forma que as diferentes parcelas da cidade ganham valor ou até mesmo chegam a perder inúmeras vezes ao longo do tempo. O homem transforma esses espaços, onde a sociedade melhora em alguns aspectos, tornando alguns lugares mais transitáveis e bem mais atrativos.

O setor imobiliário conforme Santos (1988), define ações bem como, o financiamento de terrenos e comercialização. Organizado evidentemente de forma hierárquica, onde em algumas áreas são menos valorizadas, gerando assim a segregação

social. Esse poderio de capital que ocupa o campo e a cidade estão incessantemente em um tipo de disputa, a respeito da especulação do solo e inclusive o seu valor de troca. E é essa troca que podemos observar constantemente na produção do espaço em que vivemos.

A especulação imobiliária deriva em última análise, da conjunção de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os as suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias atrativas e, também, uns e outros, mais valorizados. (SANTOS, 2008, p.106/107).

No município de Santa Rita, essa lógica torna-se mais perceptível no bairro do Tibiri e nos loteamentos adjacentes, no qual a população vem de outros bairros e cidades, e se concentram nessa área pelo fato de ser um local próximo a capital João Pessoa, deste modo, transformando seletivamente essa área da cidade.

E é neste contexto de transformação do espaço em que estamos inseridos, que o tema discutido no relativo trabalho retrata a acentuada valorização na criação de vários imóveis, no Bairro do Tibiri, no município de Santa Rita. O bairro cresceu e ainda vem crescendo de forma considerável, o que tem auxiliado o crescimento da mão-de-obra no mercado da construção civil e conseqüentemente gerado mais renda nesse espaço. Assim sendo, o programa habitacional do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida, obteve significativa atuação no crescimento habitacional, nos últimos anos, no Bairro do Tibiri, ao financiar casas populares e empreendimentos residenciais (ver figura 9).

Figura 9- Residencial Manain, Financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida.



Fonte: Janaina Andrade, 2017

A imagem acima apresenta um dos tipos de moradias que estão sendo comercializadas no Bairro do Tibiri, onde foram construídos 8 residenciais, isso é uma prática de supervalorizar o valor da terra urbana onde o comprador faz várias moradias com os terrenos obtido, residências que chegam a custar em média R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) à R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) valor teto e é desta maneira, que os agentes imobiliários constituem o espaço geográfico, que tem como alvo primordial, obter bons lucros. De acordo com Singer (1982), o funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas residenciais seja um privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar altos valores pelo direito de morar.

Um dos meios de transformação do espaço vem sendo Programa do governo Federal Minha Casa Minha Vida, com suas fortes transformações no território urbano com a expansão de empreendimentos populares, esse crescimento e essa nova propensão de ocupação nos extremos das cidades estabelece um fenômeno quase que irreversível. O Programa Minha Casa Minha Vida, tem sido significativo para ressaltar essa tendência. No lançamento do programa habitacional em abril de 2009, a maior preocupação das construtoras era a viabilidade de investir em imóveis para atender famílias com renda até três salários mínimos, hoje já se fala em dificuldade para atender todas as faixas, e o preço dos terrenos é o maior fator de pressão de custo. (Site caixaeconomicafederal.com, 2017).

Quadro 2-Faixa de Renda do Programa Minha Casa Minha

PMCMV 2017	Perfil de Renda anterior	Taxa de juros anterior	Perfil de renda atual	Taxa de juros atual
FAIXA 1	Até R\$ 1.800,00	5%	Até R\$ 1.800,00	5%
FAIXA 1,5	R\$ 2.350,00	5%	R\$ 2.600,00	5%
FAIXA 2	R\$ 2.350,00 R\$ 2.700,00 R\$ 3.600,00	5,5% 6% 7%	R\$ 2.600,00 R\$ 3.000,00 R\$ 4.000,00	5,5% 6% 7%
FAIXA 3	R\$ 6.500,00 *	8,16% *	R\$ 7.000,00 R\$ 9.000,00	8,16% 9,16%

Fonte:Caixa Econômica Federal, 2017

Dados disponibilizados pela Caixa Econômica Federal indicam a construção de cerca de 8.225 novas residências distribuídas nos bairros de Santa Rita-PB desde a criação do Programa Minha Casa Minha Vida. O programa lançado em 2009 oferece uma grande facilidade no financiamento, permitindo que a casa ou apartamento seja quitado em até 360 meses. Em caso de demissão, ele também permite o uso do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), como parte do pagamento, contando inclusive com o seguro desemprego como garantia das parcelas até que o comprador retorne ao mercado de trabalho.

O Programa apresenta a seguinte classificação de subsídios por grupos: Famílias com até 3 salários mínimos, subsídio máximo. Famílias com renda de 3 a 6 salários mínimo aposta no incentivo ao crescimento do mercado imobiliário por meio do SFH (Sistema Financeiro de Habitação), com subsídio parcial e complementação de renda nos financiamentos, os financiamentos podem chegar até no máximo de 30 anos. Famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos receberão de imediato estímulos para a concretização da compra, com redução dos custos do seguro. Houve algumas alterações no Programa no ano de 2017, com mudanças no perfil da renda familiar, de acordo com a região e no aumento dos valores do subsídio e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

A segunda faixa citada é a de poder aquisitivo formado por famílias com renda de até três salários mínimos é o grupo responsável pelo maior índice do déficit habitacional do país. Segundo a Caixa Econômica Federal, os subsídios foram corrigidos em 6, 67% nas faixas 1,5 e 2 do programa. Com esse aumento o beneficiário pode dar um valor menor de entrada ao comprar o seu imóvel e o prazo de financiamento continua o mesmo 360 meses.

Segundo Virgílio (2010), existe três segmentos que a política habitacional brasileira deveria legitimar: primeiro as famílias sem condição alguma de pagamento, segundo aquelas famílias com a capacidade parcial de pagamento e por último as que têm plena capacidade de pagamento. O programa Minha Casa Minha vida reconhece a existência dessa divisão e foi totalmente planejado para atender principalmente os dois primeiros segmentos as famílias sem capacidade de pagamento, como também as famílias com a capacidade parcial.

3.2 Planejamento do Loteamento Plano de Vida

A partir do ano de 2013 a empresa Plano Urbanismo lançou o empreendimento de Loteamento denominado Plano de Vida, Plano de Vida I 1.580 lotes e Plano de Vida II 1.191 lotes estes loteamentos em exceção são planejados, como mostra as figuras 10 e 11, abaixo.

As ruas deste loteamento, são todas devidamente calçadas e iluminadas, conta com serviços de energia, água funcionando normalmente, além de transporte público, uma reivindicação feita pela associação dos moradores. Já iniciou as vendas do Plano de Vida 2, que se localiza também na mesma área. Devido a crise econômica que o Brasil está passando vem enfrentando as vendas diminuíram, segundo os corretores que fazem as vendas destes imóveis, ressaltaram que esperam que com o Projeto minha Casa Minha Vida 3, as vendas melhorem.

Figuras 10 e 11-Loteamento Plano de Vida.



Fonte: Janaina Andrade (2016)/http://www.planourbanismo.com.br/media/Planodevida_4.png

Os negócios imobiliários se caracterizam basicamente em criar estratégias, para facilitar as vendas dos imóveis, foi o que ocorreu em Tibiri com a criação do Loteamento Plano de Vida, pois no mercado imobiliário requer agilidade e um bom posicionamento frente aos negócios. Em Tibiri, existem três grandes loteamentos, em pesquisa de campo conseguimos as informações sobre as vendas de lotes (gráfico 1)

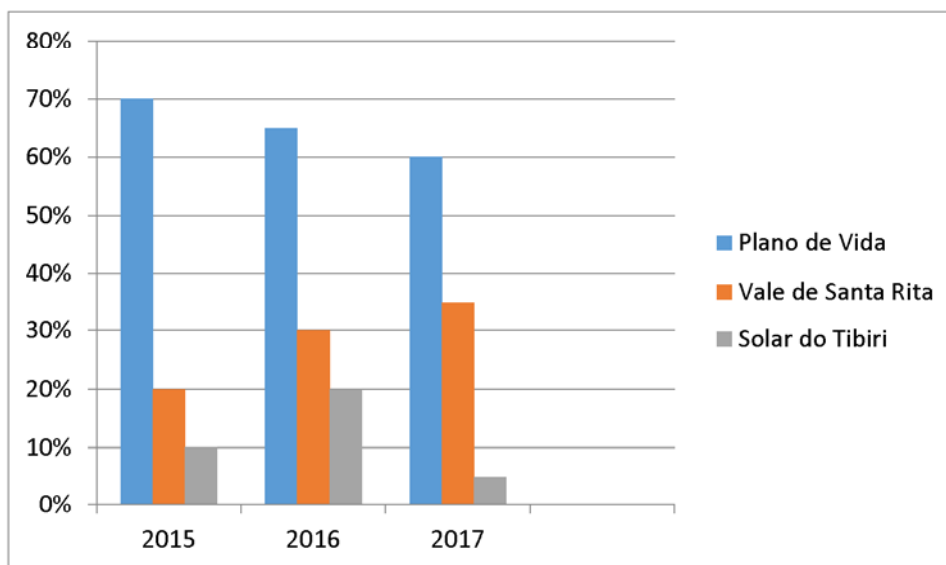


Gráfico 1-Loteamentos recordes em vendas.

Fonte:Dados da Pesquisa, 2017.

A pesquisa feita em campo, através das entrevistas estruturadas com os corretores das imobiliárias, geramos alguns dados para poder fazer a caracterização dos loteamentos que são recordes em vendas, nos últimos três anos de 2015 à 2017, no gráfico 1 foi pego os dados a respeito do maior número de financiamentos obtidos nos três Loteamentos mais modificados através dos agentes produtores do espaço, Loteamento Plano de Vida, Loteamento Vale de Santa Rita e o Loteamento Solar do Tibiri, nota-se que 70% das vendas ocorreram no Loteamento Plano de Vida no ano de 2015, muita procura e contratos assinados, em 2017 essa porcentagem teve uma pequena queda para 60%, acreditamos que seja o Loteamento que mais obteve vendas pelo fato de ser um loteamento planejado, com todas as ruas calçadas, seguidos temos o Loteamento Vale de Santa Rita que também teve seu auge de vendas no ano de 2017 com cerca de 30% das vendas obtidas, até o presente momento, e por fim o Loteamento Solar do Tibiri que atingiu no ano de 2016 seu maior número de vendas chegando a 20%, por ser um Loteamento já bastante povoado e por haver poucos espaços vazios para a comercialização de novos empreendimentos..

As grandes empresas incorporadoras de terras para loteamento, antes de realizar os desmembramento dos lotes e construir as infraestrutura, realizaram uma pesquisa de mercado, como a que foi feita no Plano de Vida, a empresa que investiu na área, segundo pesquisa com os corretores, informaram que foram feitas pesquisas distintas de mercado, para que desta forma, houvesse um planejamento estratégico, onde a empresa pudesse estabelecer suas aspirações, a identificação dos clientes, dos recursos dos clientes e as principais necessidades desses futuros compradores, feito estes levantamentos, a publicidade ganhou grande destaque,

com propagandas em rádios, TV e cartazes, utilizando-se assim, da estratégia do *Marketing* para alavancar as vendas. Em um país em que a economia está em descontinuidade, essas estratégias de mercado, revela-se essencial ao sucesso dos negócios imobiliários.

Os promotores imobiliários têm contribuído diretamente com a produção do espaço urbano no município de Santa Rita, além de modificar e transformar esses espaços nos tecidos urbanos, junto com isso, vem a especulação em novos terrenos, para que hajam as vendas e bons lucros aos promotores imobiliários.

4 UMA ANÁLISE MAIS PRECISA SOBRE O BAIRRO DO TIBIRI

Depois de termos apresentado algumas discussões, a respeito da nossa área de estudo, iremos analisar mais proximamente, de que forma está acontecendo o processo de produção deste espaço. A imagem abaixo demonstra a expansão do bairro, na parte central onde podemos observar a praça popularmente conhecida, como Praça do Chafariz (figura 12), localizada entre a Av. Embaixador Milton Cabral e Av. João Pessoa e nos arredores os loteamentos como Jardim Europa I, Solar do Tibiri, Sol Nascente, dentre outros.

Figura12- Vista aérea com destaque a Praça do Chafariz



Fonte: Marcelo Moura, 2012.

O Bairro tem cerca de 35.915 habitantes, o padrão de vida dos moradores é precária devido a falta de infraestrutura do bairro, são compostos por moradores de classe média baixa e classe média, bem como na maioria dos bairros das cidades brasileiras. A origem do Bairro,

segundo pesquisa ocorreu de amplos lotes de terrenos, pertencente a uma família de renome da cidade, uma área privativa ao “Grupo Santiago”.

De acordo com a narrativa de alguns moradores entrevistados, o Bairro do Tibiri se iniciou a partir do ano de 1980, onde nestes terrenos foram construídas moradias, em áreas sem infraestrutura, um conjunto habitacional doado através de sorteio pela CEHAP (Companhia Estadual de Habitação Popular), sua construção do loteamento teve início no ano de 1980 e a construção das residências em 1982, os moradores destas residências tinham que se deslocar até o Rio Tibiri, nas margens da BR 230, para obterem água para o consumo, mas atualmente a área dispõe de água encanada, apesar de muitas residências possuírem poços artesianos.

Constatamos que um dos maiores motivos que levaram os moradores a vir morar no bairro do Tibiri foi o fato de conseguir se livrar do aluguel (ver gráfico 2), 40% dos entrevistados, afirmaram que mesmo pagando todos os meses as parcelas do imóvel financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, ainda têm a vantagem do valor não ser alternado, ao contrário do aluguel que varia de acordo com o mercado e as intenções do locador. 25% dos entrevistados afirmaram que a localização estratégica do bairro com fácil acesso à capital João Pessoa, pois está a 12 quilômetros e muitos moradores trabalham ou estudam na capital.

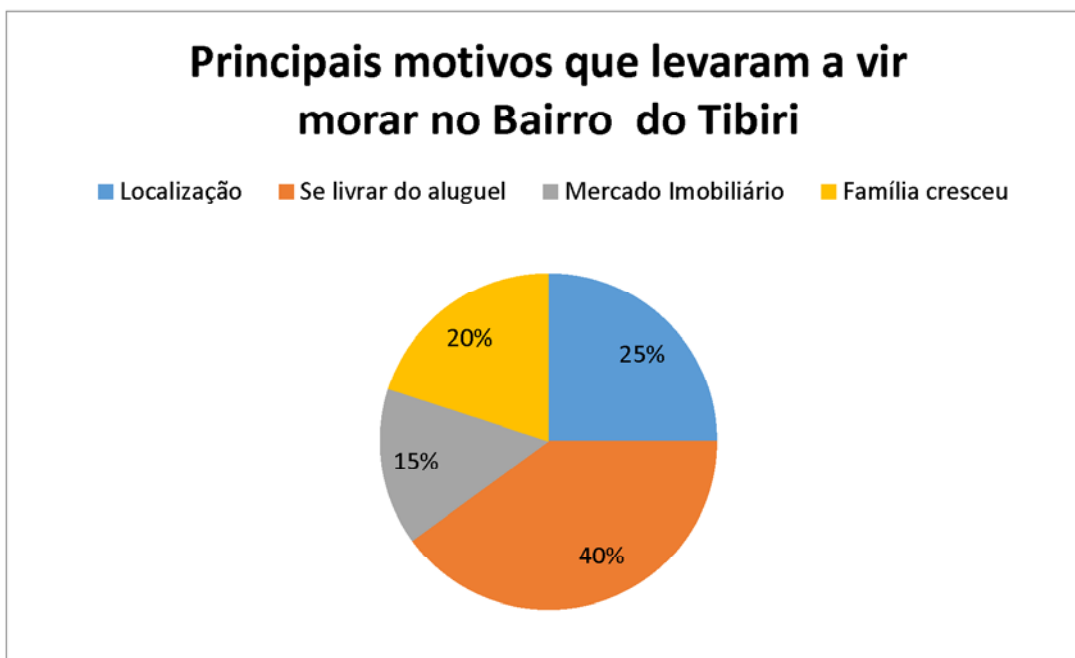


Gráfico 2-Principais motivos a vir morar no Bairro Tibiri.

Fonte: Dados da Pesquisa, 2017.

Cerca de 20% dos entrevistados, mencionaram que vieram dos bairros e cidades vizinhas morar no Tibiri, depois que se casaram e assim fizeram planos na compra do imóvel pelo fato da família crescer, com os filhos que virão, outros já tinham filhos e desejavam sair da casa dos pais e ter sua própria residência. E o restante enfocou que foram abordados em diferentes pontos da cidade de Santa Rita e também das cidades vizinhas com panfletagens com ofertas de sinal zero e entrada com ótimos preços, criadas e divulgadas pelo mercado imobiliário e também vinculada em todas as mídias digitais, internet, TV, rádio e jornal, o que motivou esses compradores a buscar mais informações na imobiliária, em decorrência o setor imobiliário fez o fechamento do contrato imobiliário e conseqüentemente as vendas.

Atualmente os moradores sofrem com a péssima qualidade dos serviços públicos, educação, saúde, saneamento básico, transporte, cultura e lazer. Além da ineficiência dos serviços públicos, outros graves problemas são a violência, desemprego, o analfabetismo, e o tráfico de drogas como mostra o gráfico3 abaixo.

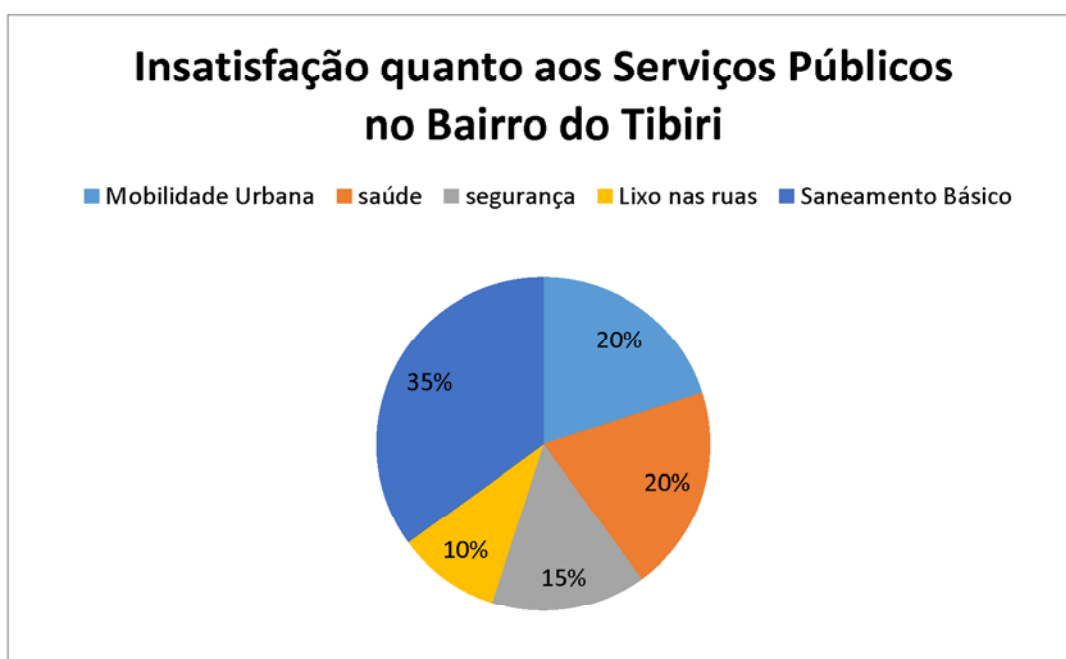


Gráfico 3- Principais problemas enfrentados pelos moradores entrevistados.
Fonte: Dados da Pesquisa, 2016.

Foi possível constatar entre os entrevistados a insatisfação em relação à mobilidade urbana do bairro é de 35% e que sentem falta de políticas públicas e de gestão voltadas para solucionar este problema, que compromete a qualidade de vida dos moradores, pois o que se ver no bairro são ruas e avenidas danificadas, mau planejamento, pois com o aumento da população do bairro, o número de veículos aumentaram desproporcionalmente, mais do que o

bairro suporta o que gera grande engarrafamento de trânsito em horário de pico, e transportes públicos super lotados, não suprindo a necessidade da população. Ainda de acordo com a entrevista 20% dos moradores afirmaram que a falta de saneamento básico adequado no bairro causa transtornos, como muitas ruas não são calçadas, atrapalha motoristas e pedestres, principalmente em dias chuvosos, a água acumulada misturada com o lixo, causa a proliferação de insetos e mau cheiro.

Outros 20% dos entrevistados informaram que a saúde do bairro é precária, muitas vezes os moradores procuram a Unidade Básica de Saúde (UBS) e conta que não tem médico para atendimento, na UPA (Unidade de Pronto Atendimento). O atendimento é reduzido o que causa tremenda revolta em alguns moradores. A segurança do bairro foi reforçada, mas mesmo assim 15% dos moradores estão insatisfeitos e se sentem um pouco intimidados pela marginalidade que cresce no bairro, moradores do bairro admitiram que já foram vítimas e mencionaram que tiveram suas residências violadas e levaram alguns pertences pessoais. Quando perguntados sobre o lixo no bairro 10% dos moradores entrevistados dizem se sentir incomodados, com os lixos e entulhos espalhados nos terrenos baldios, oriundos de moradores de outras localidades que despejam esses resíduos causando doenças para a população.

O Bairro do Tibiri, tema da nossa pesquisa, atualmente conta com uma grande presença de equipamentos urbanos, supermercados, igrejas, Caixa Econômica Federal, vários Postos de Saúde da Família, Delegacia, UPA, UPS (Unidade de Polícia Solidária), inaugurada em Maio de 2016 (ver figura 13), bares, restaurantes, dentre outros estabelecimentos comerciais. A imagem a seguir mostra a Unidade de Polícia Solidária no dia de sua inauguração, uma das alternativas do Governo do Estado da Paraíba, este Projeto busca tentar minimizar o índice de violência em locais estratégicos nos municípios paraibanos, esta Unidade de Polícia Solidária beneficiará também os bairros vizinhos, Marcos Moura, Eitel Santiago e Loteamentos adjacentes.

Figura 13- Unidade de Polícia Solidária no Bairro do Tibiri.



Fonte:Janaina Andrade, 2016

Segundo Corrêa (1995), o crescimento da cidade está associado a descentralização, tanto em termos demográficos, como também em termo espacial. Sua ampla escala é satisfatória para justificar que particularmente nela mesma sejam produzidas bens e serviços necessários para a sua população, desse modo, essa descentralização tornou Tibiri um subcentro urbano da cidade de Santa Rita, observa-se que o crescimento comercial do Bairro Tibiri desenvolveu devido ao aumento da sua população e também devido a distância do centro da cidade, surgiu assim a urgência da existência de atividades comerciais, onde a população encontra no próprio bairro todas as formas de comercialização e prestação de serviços, como também pessoas de outros bairros vizinhos são beneficiados.

Outra análise que vale ressaltar é o processo de migração pendular, que ocorre entre o Bairro do Tibiri em Santa Rita e a capital João Pessoa, devido a distância de apenas 12 km, o que cria uma dependência econômica com a capital. Muitos moradores trabalham na capital e só retornam a noite para suas residências, a referida migração pendular é realizada através de um sistema de transportes coletivos um verdadeiro monopólio na cidade apenas a empresa Santa Rita (figura 14) faz esse trajeto ou então com transportes particulares, popularmente conhecidos como “carros alternativos”.

Figura 14—Ônibus da Empresa Santa Rita.



Fonte:onibusdaparaiba.com, 2014

A figura 14 mostra os passageiros embarcando em um ônibus da Empresa de Transportes Santa Rita, em um ponto localizado no Centro de João Pessoa, com destino ao Bairro Tibiri e Loteamento Plano de Vida. Deste modo, como se destacou antes, realmente Tibiri identifica-se como um bairro “dormitório”, e isso se dar devido a sua economia ser subordinada a capital João Pessoa, ou seja, a maioria dos moradores trabalha na capital Paraibana e utilizam também do consumo de bens e serviços que possam não encontrar no bairro, ao invés de se deslocarem para o Centro de Santa Rita, fica mais cômodo e viável se dirigir a João Pessoa para ter seus desejos e aspirações resolvidos.

Um dos projetos de infraestrutura da Prefeitura Municipal de Santa Rita intitulado de Novos Caminhos seria um binário na entrada do Bairro Tibiri que beneficiará acerca de 70 mil habitantes dos bairros Tibiri II, Tibiri III, Eitel Santiago, Marcos Moura e os loteamentos adjacentes e que utilizam esse percurso todos os dias para se deslocarem aos trabalhos, escola e outros serviços e se deparam todos os dias com congestionamentos (ver figura 15).

Figura 15- Localização da obra do Binário no Bairro do Tibiri.



Fonte: Adaptado do site santarita1.com (2017)

O Binário do Tibiri consistirá de saída pela Avenida João Pessoa, entrando na Rua São Sebastião, seguindo pela Rua André Vidal de Negreiros, saindo pelo viaduto. A entrada do Bairro se dará pela entrada 1: Viaduto, seguindo pela rua Emanuel Lisboa, Avenida embaixador Milton Cabral, até a avenida João Pessoa. E entrada 2: BR-230, entrando na alça de barriga cheia, entrando por trás da Carioflex (Empresa de Estofados), depois entrando na rua lateral (futura Rua José Lins de Albuquerque), chegando a Avenida Milton Cabral. O Projeto novos Caminhos foi lançado no dia 11 de Agosto de 2014, mas só foi retomada as obras no presente ano de 2017.

As políticas de mobilidade urbana no Brasil, historicamente não seguiram a acelerada “metropolização urbana” do nosso país e foram destacadas por um grande período de ausência de investimentos em transporte público, bem como pelo aumento dos carros particulares e individual, o que terminou por estabelecer, em grande escala, a forma como nos deslocamos no momento atual. (RODRIGUES, 2014)

A questão de grande relevância que permanece é a respeito da multiplicidade de opções entre a utilização de veículos, se há no bairro transporte público e de fácil acesso para os moradores, seria de grande importância para amenizar o caos no tráfego de veículos pelas principais vias do Bairro, proporcionando mais qualidade de vida a todos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo fez uma análise dos principais fatores que contribuíram para a evolução e transformação do espaço urbano, no Bairro do Tibiri em Santa Rita, Paraíba, apontando com maior exatidão a dinâmica do espaço urbano em decorrência do Programa do Governo Federal denominado Minha Casa Minha Vida, os promotores imobiliários se destacam como um dos principais transformadores do espaço urbano no Bairro do Tibiri. O resultado é a produção do espaço urbano como uma síntese de interesses múltiplos.

A origem do bairro decorreu de um conjunto habitacional, ao decorrer dos anos, se expandiu com a criação de loteamentos, o que resultou no crescimento da área urbana, hoje é o bairro mais populoso do município de Santa Rita, dotado de alguns problemas na infraestrutura, mas que gradativamente podem ser solucionados.

O Processo de urbanização do Bairro Tibiri, resulta da ação dos agentes produtores do espaço, bem como o fato da migração de alguns habitantes da Zona Rural para Zona Urbana. Enfatizando que o Bairro do Tibiri nos primórdios era um conjunto habitacional, mas precisamente no ano de 1983, não havia calçamentos, nem água encanada para abastecer as residências. Atualmente, algumas ruas dos loteamentos, não contém pavimentação o que impossibilita e complica bastante a vida dos moradores, principalmente nos dias chuvosos. A ação dos promotores imobiliários, também sofre com esses problemas, pois dificulta um pouco as vendas. Independente dos problemas espaciais existentes no bairro, o seu crescimento econômico é evidente e claro. A especulação imobiliária cresce e o número de construções subiu nos últimos anos.

Conclui-se que este trabalho, observou-se que o município de Santa Rita/PB, em especial a nossa área de estudo, o Bairro do Tibiri, vêm passando por fortes transformações no seu processo de urbanização, gerando muitas vendas no setor imobiliário, nos loteamentos do bairro, expandindo cada vez mais o mercado da construção civil, o que beneficia de certa forma e traz muitos pontos positivos para o município de Santa Rita/PB.

O bairro do Tibiri se reveste todos os dias de novas infraestrutura urbanas, acentuando o caráter de um subcentro de Santa Rita e de sua estreita ligação com João Pessoa, pois grande parte da população do bairro mantém relação direta com a Capital paraibano. Assim todas essas transformações colaboram de forma direta ou até mesmo indireta, com a

expansão urbana de Tibiri, resultado de diversas práticas espaciais, bem como também da ação de forças diversas.

REFERÊNCIAS

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume/ Fapesp, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Editora Contexto, 2002.

CARLOS, Ana Fani Oliveira; Ariovaldo Umbelino de Oliveira. **Geografia das metrópoles** São Paulo: Ed. Contexto, 2006

CORRÊA, Roberto Lobato. **A rede Urbana**. São Paulo: Ática 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 3º ed, 1995.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. São Paulo: Editora Atlas, 6º ed, 2008.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/uf.php?lang=&coduf>> Acessado em 26/11/2016

RODRIGUES, Juciano Martins. “**Desafios e perspectivas para a mobilidade urbana em tempo de eleições**”. Disponível em: <www.observatoriodasmetroes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=993:direito-a-mobilidade-urbana-um-desafio-metropolitano&itemid=180&lang=pt>. Acesso em: 02/09/2017

SANTANA, José Arimatéia Alves de. **Santa Rita e seus vultos folclóricos II**. 1. Ed. v. 2. João Pessoa: Imprell, 2000.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4.ed. 2. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. **Território globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994.

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

SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade**. 2. Ed. Petrópolis: Ed. Vozes, 1982.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológico da geografia**. São Paulo: Hucitec, 1988.

SILVA, J. A. da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1997, 421p.

SILVA, Lígia Maria Tavares da. Características da Urbanização na Paraíba. **Revista Cadernos do Logepa**- Série Texto didático, ano 3, Número 5,- Jul/Dez, UFPB, 2004.

SILVA, Siéllyson Francisco da. **Santa Rita: A herança cristã do real ao Cumbe**. João Pessoa: Ed. Ideia, 2007.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia. **A produção da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Ed. Alfa-Omega, 1982, p. 21–36.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 10. Ed. São Paulo: Editora Contexto, 1994.

VIRGÍLIO, L.M. **Financiamento para habitações populares no Brasil e no México: uma análise comparada**. Dissertação de Mestrado apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, em Engenharia da Construção Civil e Urbana- São Paulo- SP, 2010. Acesso em: 02/10/2017

APÊNDICE

APRÊNDICE A –QUESTIONÁRIO SÓCIOECONÔMICO (MORADORES DO BAIRO TIBIRI)

Nome do entrevistado:

Idade:

Nome do entrevistador: Janaina Andrade

Endereço:

Data da entrevista:

I. Ocupação do domicílio

1. Esta casa é:

a. Própria d. cedida b. ocupada e. Invadida c. Alugada Valor médio: _____

2. Como adquiriu:

a. Recursos próprios b. Cedida c. Construída/Conta própria d. Construída/Instituição e. Comprada pronto Inst. CEHAP

3. Já foi realizada melhoria ou aumento?

Não Sim Qual a origem dos recursos
a. Próprio b. Instituição Governamental c. Associação ou Inst.

Beneficente d. Políticos Vereador

Deputado e. Doações Parentes

Amigos II. Características do domicílio

1. Tipo de domicílio

a. casa isolada b. casa geminada – 1 lado 2 lados Número de cômodos: _6

2. Instalações sanitárias

a. Privada dentro de casa b. banheiro fora de casa c. usa banheiro coletivo Outro tipo de condição _____

3. Destino das águas servidas (banheiro e pia):

a. Rede geral b. Fossa c. Vala para viela Céu aberto Sim Não Outro tipo de condição _____

4. Destino dos dejetos das privadas:

a. Rede geral b. Fossa c. Vala para rua ou quintal Céu aberto Sim Não Outro tipo de condição _____

5. Abastecimento de água:

a. Rede pública Ligação direta() b. Poço c. Faz tratamento para consumir Sim Não 6. Energia elétrica: a. com medidor b. Sem medidor c. Ligação direta Outro _____

III. Características da família

- 1. Total de pessoas residentes:**
- 2. Qual o membro de maior rendimento?**
- 3. Em que e onde trabalha o responsável pelo domicílio?**
- 4. Qual a idade:**
- 5. No domicílio quantas pessoas trabalham:**
- 6. Qual a média geral de rendimento da família:**
- 7. Tem crianças()** Sim Não

8 Freqüentam a escola Sim Não

9 A família é beneficiada por algum programa do governo Federal ou Estadual?

Quais:

VI. Características do responsável pelo domicílio

1. O responsável pelo domicílio nasceu em Santa Rita?

a. Sim Não

2. Em qual município nasceu? Rio Tinto

UF: PB

a. Zona Urbana Zona Rural

3. Quando e porque mudou do município onde nasceu?

4 Em que ano veio morar em Santa Rita?

5 Em qual ano veio morar no bairro do Tibiri II?

6 Por que veio morar no Tibiri II?

V. Sobre o entrevistado

1. O que o (a) Senhor (a) acha de morar aqui no Tibiri II?

2. Em sua opinião quais os principais problemas aqui no bairro do Tibiri II?

3 Quando necessita de atendimento médico para onde vai?

**APÊNDICE B– QUESTIONÁRIO
APLICADO NAS IMOBILIÁRIAS**

Nome do Entrevistado:

Nome do entrevistador: Janaína da Silva
Andrade

1 Nome da imobiliária:

2 A quanto tempo esta empresa se instalou neste bairro?

3 Qual a porcentagem de vendas aqui no bairro Tibiri 2 alcançada por esta imobiliária?

4 Quais são os clientes-alvo?

5 Quais as formas de pagamento que vocês oferecem para os clientes?

6 Sob quais condições os clientes podem iniciar uma compra de um imóvel a partir do projeto Minha casa minha vida, do governo Federal?

7 Qual o valor mínimo do sinal para o cliente fazer o contrato?

8 Qual a renda mínima que o cliente tem que ter para dar início a compra da residência?

9 Quais os loteamentos recordes em vendas nesta imobiliária?

10 Qual o prazo máximo para entrega do imóvel?

11 Como se dá o diálogo entre esta imobiliária e o poder público local?

12 As casas entregues tem ruas calçadas e saneamento básico?

13 Você fecha negociação imobiliária, com maior frequência em que nível de habitação?

Imóvel popular

Imóvel padrão médio

Imóvel de alto padrão