



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS CAMPINA GRANDE
CENTRO DE HUMANIDADES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
CURSO LICENCIATURA EM GEOGRAFIA**

INGRID HENRIQUE GOMES

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM NA ÁREA
CENTRAL DE CAMPINA GRANDE – PB: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
EM CIDADE MÉDIA**

**CAMPINA GRANDE
2020**

INGRID HENRIQUE GOMES

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM NA ÁREA
CENTRAL DE CAMPINA GRANDE – PB: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
EM CIDADE MÉDIA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Geografia da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Licenciada em Geografia.

Área de concentração: Geografia Urbana.

Orientador: Prof. Dr. Arthur Tavares Valverde

**CAMPINA GRANDE
2020**

G633d Gomes, Ingrid Henrique.
Dinâmica imobiliária e transformação da paisagem na área central de Campina Grande – PB [manuscrito] : o processo de verticalização em cidade média / Ingrid Henrique Gomes. - 2020.
52 p. : il. colorido.
Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Educação, 2020.
"Orientação : Prof. Dr. Arthur Tavares Valverde , Departamento de Geografia - CEDUC."
1. Urbanismo. 2. Verticalização. 3. Paisagem. 4. Mercado imobiliário. I. Título

21. ed. CDD 711.4

INGRID HENRIQUE GOMES

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM NA ÁREA
CENTRAL DE CAMPINA GRANDE – PB: o processo de verticalização em uma cidade
média.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Geografia da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Licenciada em Geografia.

Área de concentração: Geografia Urbana.

Aprovada em: 22/09/2020.

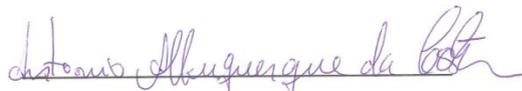
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Arthur Tavares Valverde (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dra. Juliana Nóbrega de Almeida
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dr. Antonio Albuquerque da Costa
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

*A minha mãe, meu pai e minha irmã, pela
força, paciência, apoio, durante toda esta
caminhada, DEDICO.*

AGRADECIMENTOS

Registro meus agradecimentos primeiramente a Deus que esteve presente em todos os momentos da minha vida, iluminando meu caminho e dando força, coragem para enfrentar esses anos de graduação e permitindo chegar até a conclusão do curso. Em segundo, agradeço aos meus pais e minha irmã, por toda força, paciência, pelas palavras de conforto e coragem, sempre apoiando minhas decisões e motivando a seguir em frente e concluir essa etapa da minha vida.

Agradeço ao meu professor, orientador Dr. Arthur Valverde pela dedicação, paciência, por toda contribuição e conhecimentos, que foram essenciais para a escolha do tema e desenvolvimento desse trabalho para a conclusão do curso.

Agradeço aos meus colegas de turma, em especial, Vanessa Santos, Luan Farias, Andreza Ramos, Taís Rodrigues, Maria Janiery, Lucas Andrade, Wagner Bezerra e toda a turma, pelo apoio nos momentos difíceis em não deixar ninguém desistir, pelo companheirismo, pelos conhecimentos compartilhados entre nós, pelos bons e alegres momentos que dividimos juntos durante toda a graduação.

Agradeço aos meus amigos, Samuel Pereira, Anna Carolina, Luana Mendes, Jhiimy Cesar, Josinaldo Alves, Dayane Delmiro, Denize Delmiro e Thawan Xavier pela amizade, por me ajudar, por estarem presentes em todos os momentos da minha vida.

Agradeço a Rafaelle Souza, Juliana Nóbrega, Rayane Souza, por todo apoio, por se disponibilizarem em me ajudar sem medir esforços, por todos os conselhos, palavras que me deram coragem para seguir e pelo companheirismo de sempre.

E por fim, agradeço a todos, contribuíram de forma direta e indireta, para a realização desse trabalho.

“O sucesso nasce do querer, da determinação e da persistência em se chegar a um objetivo. Mesmo não atingindo o alvo, quem busca e vence obstáculos, no mínimo fará coisas admiráveis. ”

(José de Alencar)

GOMES, Ingrid Henrique. **DINÂMICA IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM NA ÁREA CENTRAL DE CAMPINA GRANDE – PB: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM CIDADE MÉDIA.**2020. 55f. Trabalho de Conclusão de Curso (Licenciatura em Geografia). Universidade Estadual da Paraíba. Campina Grande. 2020.

RESUMO

A transformação territorial de Campina Grande sofreu influência dos agentes e dos fatores do mercado imobiliário, nítido na infraestrutura e paisagem local, que acentuam a localização das diversas classes sociais e definem onde as políticas públicas e interesse imobiliário atuam. A partir desse contexto, este estudo objetiva verificar o desenvolvimento imobiliário de Campina Grande/PB, baseando-se em conteúdos históricos e acesso a documentos que datem as reorganizações urbanas obtidas na cidade buscando identificar o processo de verticalização na cidade de, com foco no bairro Centro e a importância desta área em função do valor do solo urbano proporcionado pela montagem da infraestrutura urbana. A fim de atingir os objetivos, realizou-se consulta em bibliotecas, livros, na internet, visita à Secretaria de Obras e Infraestrutura da Prefeitura da Cidade a partir de um levantamento histórico baseado nos registros públicos de construção obtidos através da Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Campina Grande – PB. O estudo analisa como o crescimento vertical está visivelmente presente na paisagem da área central do município, tornando-o como um dos mais importantes do estado e gerador de novos empreendimentos e investimentos na construção civil, tecnologias e na paisagem.

Palavras-Chave: Verticalização. Espaço. Paisagem. Setor Imobiliário. Campina Grande.

GOMES, Ingrid Henrique. **REAL ESTATE DYNAMICS AND LANDSCAPE TRANSFORMATION IN THE CENTRAL AREA OF CAMPINA GRANDE - PB: THE VERTICALIZATION PROCESS IN AVERAGE CITY.**2020. 55f. Course Conclusion Paper (Degree in Geography). State University of Paraíba. Campina Grande. 2020.

ABSTRACT

The territorial transformation of Campina Grande was influenced by the agents and factors of the real estate market, clear in the local infrastructure and landscape, which accentuate the location of the various social classes and define where public policies and real estate interests operate. From this context, this study aims to verify the real estate development of Campina Grande / PB, based on historical content and access to documents that date the urban reorganizations obtained in the city seeking to identify the verticalization process in the city of, focusing on the neighborhood Center and the importance of this area due to the value of the urban soil provided by the assembly of the urban infrastructure. In order to achieve the objectives, consultations were carried out in libraries, books, on the internet, a visit to the Secretariat of Works and Infrastructure of the City Hall based on a historical survey based on public records of construction obtained through the Secretariat of Works of the City Hall Of Campina Grande - PB. The study analyzes how vertical growth is visibly present in the landscape of the central area of the municipality, making it one of the most important in the state and generator of new enterprises and investments in civil construction, technologies and the landscape.

Keywords: Verticalization. Space. Landscape. Real estate sector. Campina Grande

LISTA DE ILUSTRAÇÕES E TABELAS

Figura 1 –	Mapa de Localização de Campina Grande/PB	23
Figura 2 –	Feira livre na Rua Maciel Pinheiro na década de 30	25
Figura 3 –	Prefeitura Municipal de Campina Grande	26
Figura 4 –	Antiga Cadeia Pública	27
Figura 5 –	FIEP (Federação das Indústrias do Estado da Paraíba)	28
Figura 6 –	Fatores que Influenciam o Processo de Verticalização	33
Figura 7 –	Edifício Rique	34
Figura 8 –	Edifício Palomo	34
Figura 9 –	Edifício Lucas	35
Figura 10 –	Construção do Edifício Lucas.	35
Figura 11 –	Fabrica Industrial Caranguejo	36
Figura 12 –	Demolição da Fábrica Industrial Caranguejo	36
Figura 13 –	Demolição da Fábrica Industrial Caranguejo	36
Figura 14 –	Construção de um prédio no centro de Campina Grande	37
Figura 15 –	Mundo Plaza Empresarial	38
Figura 16 –	Ângulos de Construção de um prédio no Centro de Campina Grande	38
Figura 17 –	Ângulos de Construção de um prédio no Centro de Campina Grande	38
Figura 18 –	Vista panorâmica do processo de Verticalização Centro	39
Figura 19 –	Edifícios nas as proximidades do Açude Velho	39
Figura 20 –	Edifícios nas as proximidades do Açude Velho	40
Figura 21 –	Localização do Bairro Centro – Campina Grande/ PB	41
Figura 22 –	Quantidade de Construções e Reformas na área Central de Campina Grande	42
Tabela 1 –	Edificações na área central de Campina Grande/ PB	42

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	11
2 A DINÂMICA DO ESPAÇO GEOGRÁFICO E O ESPAÇO URBANO	13
2.1 O espaço geográfico e a urbanização	13
2.2 A urbanização brasileira	16
2.3 Crescimento urbano horizontal e vertical e a influência da especulação imobiliária.....	18
3. ESTRUTURAÇÃO E PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE CAMPINA GRANDE- PB	23
3.1 O processo histórico de formação da área central de Campina Grande.	24
3.2 A dinâmica da paisagem da área central de Campina Grande.	28
4. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE CAMPINA GRANDE	34
5. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ATUALIDADE	41
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	45
REFERÊNCIAS	47
APÊNDICE I.....	49

1 INTRODUÇÃO

Essa pesquisa irá analisar como o processo histórico dos últimos dois séculos, a urbanização anda junto à industrialização, intensificando-se e marcando física e esteticamente o espaço geográfico que é apresentado a novos meios de produção de capital e serviços. No Brasil o processo de urbanização atuou no estilo de vida e organização espacial nacional para receber investimentos econômicos. Nesse processo, observa-se o surgimento e desenvolvimento de cidades, como a cidade de Campina Grande/PB, que emerge sob a égide das trocas (comércio), transportes de mercadoria/ pessoas e tecnologia ao longo de anos.

A formação territorial de Campina Grande sofreu influência do poder político e dos fatores de dinâmica do mercado imobiliário, nítido na infraestrutura e paisagem local, que acentuam a localização das diversas classes sociais que definem onde as políticas públicas e interesse imobiliário irão atuar. Exemplo disso são os serviços oferecidos pela especulação imobiliária e incentivadas pelo poder público como shoppings, mercados, áreas de lazer, postos de saúde, escolas etc. Esses serviços tornam-se atrativos para o aumento populacional e o “inchaço” urbano, gerando a necessidade da verticalização dos perímetros urbanos a fim de reorganizar e otimizar o uso do solo urbano.

Para compreender melhor essas dinâmicas que configuram o processo de verticalização, o qual será discutido neste trabalho, são importantes à leitura abrangente do contexto histórico e rede geográfica de influência e reconhecer a ação dos agentes produtores desse espaço, visto que Campina Grande verifica nas duas últimas décadas um intenso crescimento de seu setor imobiliário, investindo também nas áreas urbanas periféricas tanto na forma vertical quanto na horizontal e atraindo novos empreendimentos.

Esses fatores constituem um alvo em potencial para investigação e fazem do contexto de Campina Grande um instrumento de análise de discussão viável para esse estudo, tendo em vista que o processo de verticalização da cidade é recente e há pouca literatura a esse respeito.

A pesquisa é de cunho teórico-documental quando se buscou em bibliotecas, livros, na internet, na Prefeitura da Cidade a partir de um levantamento histórico baseado nos registros públicos de construção obtidos através da Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Campina Grande – PB. O estudo analisa como o crescimento vertical está visivelmente presente no município, tornando-o como um dos mais importantes do estado e gerador de novos empreendimentos e investimentos na construção civil e tecnologias.

Buscou-se analisar o desenvolvimento imobiliário de Campina Grande/PB, com aporte de conteúdos históricos e acesso a documentos que datem as reorganizações urbanas obtidas na cidade visando o processo de verticalização. Foi-se necessário a identificação do processo de urbanização, e a sua ampliação, e até que ponto o setor imobiliário influenciou nas mutações da paisagem.

Para atender os objetivos dessa pesquisa necessitou-se de visitas de campo para captura de imagens atuais da organização espacial urbana vislumbrando as características na urbanização, levando em consideração a interação da população com a dinâmica espacial de fluxos e fixos.

A pesquisa tem caráter qualitativo, partindo de entrevistas com especialistas no assunto, levantamento de dados históricos, arquivos da Biblioteca Municipal, arquivos da Prefeitura Municipal de Campina Grande e IBGE, possibilitando o destaque das variáveis determinantes do processo de verticalização, descrevendo e analisando cada etapa do processo.

Por fim, foi realizada a construção teórica e metodológica, pontuando aspectos históricos e geográficos, com análise de dados encontrados, seleção de momentos históricos e aspectos geográficos que permitiram a compreensão detalhada do processo de verticalização do Centro da cidade de Campina Grande e a influência que essa localidade exerceu na configuração dos outros bairros e na expansão do espaço urbano da cidade

A estrutura do trabalho dar-se através da introdução, do segundo capítulo que abordou a estruturação e o processo de urbanização em escala nacional e local, no caso de Campina Grande/PB, afim de realizar a análise do espaço urbano construído seguindo um modelo e interesses específicos de modernização. O terceiro capítulo remete a dinâmica da paisagem de Campina Grande ao longo da elaboração do plano urbano, já o quarto e quinto capítulos consistem na caracterização geográfica com apoio de marcos históricos que configuram o processo de verticalização da cidade e por fim as considerações finais.

2 A DINÂMICA DO ESPAÇO GEOGRÁFICO E O ESPAÇO URBANO

O processo de urbanização e a organização espacial dos centros é reflexo da estrutura da sociedade e do sistema econômico. No estado da Paraíba os primeiros centros urbanos surgiram no interior foram a partir do comércio e principalmente das feiras, apresentando em sua história um aspecto em comum: o surgimento das cidades nas localidades que antes serviam como parada às viagens do litoral ao sertão do estado.

Campina Grande não diverge dessa realidade e, devido a sua localização privilegiada, tanto Leste – Oeste quanto Norte – Sul, ganha notoriedade como rede de influência regional. Neste capítulo abordar-se-á a dinâmica do espaço urbano nas diversas escalas e o processo de verticalização junto à descentralização horizontal da cidade de Campina Grande nas últimas décadas.

2.1 O espaço geográfico e a urbanização

No estudo do espaço dois elementos devem ser levando em consideração para se entender a relação que se estabelece entre o homem e a natureza conforme nos aponta Santos (1991) ao afirmar que:

O espaço é formado por dois componentes que interagem continuamente: *a)* a configuração territorial, isto é, o conjunto de dados naturais, mais ou menos modificados pela ação consciente do homem através dos sucessivos "sistemas de engenharia"; *b)* a dinâmica social ou conjunto de relações que definem uma sociedade em um dado momento. (SANTOS, 1991, p. 111)

Ainda de acordo com Santos (2006) o homem se apropria do espaço através das ações que realiza sobre os objetos, transformando-os para atender as suas necessidades.

O espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá. No começo era a natureza selvagem, formada por objetos naturais, que ao longo da história vão sendo substituídos por objetos fabricados, objetos técnicos, mecanizados e, depois, cibernéticos, fazendo com que a natureza artificial tenda a funcionar como uma máquina. Através da presença desses objetos técnicos: hidroelétricas, fábricas, fazendas modernas, portos, estradas de rodagem, estradas de ferro, cidades, o espaço é marcado por esses acréscimos, que lhe dão um conteúdo extremamente técnico. (SANTOS, 2006, p. 39).

O autor defende que o espaço geográfico é um conjunto de sistemas de objetos e ações humanas que no início era apenas a natureza selvagem mais com o passar do tempo, ao longo da história, o meio foi sendo modificado, transformado, sendo assim o espaço geográfico é alterado pelo homem e esse espaço é resultado da organização e está em constante mudança

(SANTOS, 2006). O conceito de espaço geográfico também pode ser relacionado com a visão de Roberto Lobato Corrêa (2000), um resumo feito por ele para mostrar a evolução do conceito nas diversas correntes do pensamento que afirma que:

Eis o espaço geográfico, a morada do Homem. Absoluto, relativo, concebido como planície isotrópica, representado através de matrizes e grafos, descrito através de diversas metáforas, reflexo e condição social, experienciado de diversos modos, rico em simbolismos e campos de lutas, o espaço geográfico é multidimensional. (CORRÊA, 2000, p. 44).

A definição do espaço geográfico é a produção da relação do homem com a natureza que resulta nas modificações desse espaço que ocorreram e continuam ocorrendo em função da relação do homem com o espaço. Essas mudanças apresentam como uma forma de melhorar a qualidade de vida da sociedade, porém muitas das vezes esse espaço é utilizado de forma inadequada quando se trata da ocupação do espaço e isso gera consequências com problemas sociais.

Para estudar o espaço urbano é importante compreender as ações sociais e políticas e as mudanças causadas no espaço desde o início da formação da cidade para entender como se deu tais transformações.

Ao observar a concentração do comércio, o fluxo de pessoas e veículos, o deslocamento das pessoas que saem da zona rural para a zona urbana ou até mesmo de bairros periféricos para locais que oferecem serviços. A concentração de classe em determinadas áreas quando se trata de moradia, a ampliação de construções, então após observar essas relações é possível identificar o espaço urbano. De acordo com Corrêa (1989):

Mas o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com os demais, que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associadas às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho [...] (CORRÊA, 1989, p. 7).

A concentração das classes sociais é um fator que facilita visualmente a identificação da construção do espaço urbano. Principalmente quando se trata da ocupação do solo, pois é notório que existe a exclusão social a partir disso, as grandes áreas centrais são ocupadas por pessoas de classe social com alto poder aquisitivo ficando localizados em áreas de fácil acesso como o centro.

Fato esse que destaca os centros das cidades brasileiras como área que oferece serviço, comércio, área de lazer e mais segurança, já as pessoas de classe social inferior tente a se apropriar do espaço em locais mais distantes da cidade e isso faz com que o espaço seja e

tende a ser apropriado de forma desigual aumentando a valorização das áreas ocupadas pela classe dominante.

O processo de formação do espaço urbano se dá devido a diversas ações de agentes a partir do uso solo, um dos pontos principais para a consolidação do espaço urbano e para a economia. Santos (2008) ao analisar a produção do espaço urbano aborda o trabalho como forma de produzir o espaço urbano na perspectiva da apropriação da natureza pela sociedade, uma vez que a sociedade é produtora do seu espaço e ao longo do tempo modifica de acordo com a sua necessidade e desenvolvimento das relações capitalistas da produção, causando o processo de urbanização.

O valor do solo urbano varia de acordo com os investimentos nele alocados, sendo mais valorizados aqueles solos ocupados por comércios e residências de classes de mais altos status sociais. O valor do solo também se eleva em função de outros atributos, como à proximidade da área central ou a acessibilidade a esta área.

A valorização do espaço também se dá a partir de agentes sociais como o Estado, que através de políticas públicas com objetivo de manipular o tipo de ocupação do solo se torna responsável pelo acesso e distribuição de investimentos no mesmo.

Ao analisar o espaço urbano através do papel exercido pelos agentes sociais, Corrêa (1987) aponta como sendo tais agentes responsáveis pela produção da cidade: o Estado, os proprietários fundiários, agentes imobiliários, grupos sociais, dentre outros. São as ações de tais agentes que provocam mudanças na cidade através da forma de apropriação do espaço urbano e que acarretam alterações no modo como as cidades se organizam. Acerca disso, Corrêa (1989, p. 7) esclarece que:

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, nos conjuntos de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como Centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a *organização espacial* da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que apareceu assim como espaço fragmentado. (CORRÊA, 1989, p.7).

O comércio se expandiu no centro da cidade oferecendo serviços e a classe de nível inferior que antes se localizava no centro foram realocados para bairros periféricos. Por conta dessa circunstância, as cidades exibem um quadro de segregação sócio espacial representativo de uma sociedade capitalista. O comércio possibilita a expansão da área central e de interesses sociais, fortificando o processo de urbanização.

2.2 A urbanização brasileira

O processo de urbanização no Brasil teve um grande impulso partindo da industrialização e esse momento foi essencial para o crescimento das cidades e para a modificação desta. As cidades tiveram capacidade de receber as revoluções tecnológicas e financeiras, com isso algumas delas obtiveram características na configuração da paisagem, devido ao crescimento, como: surgimento de favelas, verticalização e conturbação.

O crescimento exagerado de algumas cidades causou transformações na organização das cidades e nos padrões de produção. Acerca disso, Sposito (1998, p.43) afirma que:

A industrialização é um processo amplo que marca a chamada idade contemporânea, que se caracteriza pelo predomínio da atividade industrial, sob as outras cidades econômicas. Dando o caráter urbano da produção industrial as cidades se tornaram sua base territorial, já que neles se concentram capital e força trabalho. (SPOSITO, 1998, p.43)

A partir de 1960 é evidente o crescimento da urbanização no Brasil. As cidades brasileiras geraram sua amplificação em consequência à chegada de indústrias, onde geraram empregos e, pessoas que moravam em zonas rurais, se deslocaram para a zona urbana com a intenção de buscar uma melhor qualidade de vida. É essa vinda, de forma não rápida e até mal planejada, que acarretou problemas estruturais sobretudo nas, periferias. Acerca do crescimento populacional Villaça (2001), afirma que:

Um dos traços marcantes do processo de urbanização que se manifestou no Brasil a partir do século XXI foi o rápido crescimento das camadas populares. ‘Terminando o período de patriarcalismo rural [...] e iniciando o período industrial das grandes usinas e das fazendas e até estâncias exploradas por firmas comerciais de cidades (VILLAÇA, 2001, p. 226).

O espaço urbano pode ser transformado de acordo com a necessidade do homem naquele devido momento, com o passar do tempo esse espaço aos poucos vai sofrendo alterações e, ao ser analisado considerando sua forma espacial, é notório o grande desenvolvimento das cidades ao buscar suas fontes históricas de quando a cidade surgiu até o atual momento. Segundo Santos (1993, p.11) é importante a percepção sobre o processo de urbanização, assim sendo:

O nível de urbanização, o desenho urbano, as manifestações das carências da população são realidade a ser analisada à luz dos subprocessos econômicos, políticos e socioculturais, assim como das realizações técnicas e das modalidades de uso do território nos diversos momentos históricos. (SANTOS, 1993, p.11)

O espaço mostra que a sociedade é produtora de um crescimento intensificado que acaba acarretando características como as desigualdades sociais de classes e segregação socioespacial, com isso, a moradia também se torna um negócio. Algumas áreas da cidade se

tornam mais valorizadas em função das classes dominantes e dos benefícios que se instalam próximas a essas residências. Quanto às classes subalternas, elas tendem a se afastar mais da área central surgindo então às áreas periféricas. Acerca disso, Volochko (2018, p.118) diz que:

A moradia vem sendo amplamente produzida como negócio urbano financeirizado, sobretudo através de grandes incorporadores, que rasgam a política urbana e contribuem para o aprofundamento dos processos valorização do espaço, espoliação e segregação, reproduzindo periferias e novas periferias. (VOLOCHKO, 2018, p.118)

O processo da segregação socioespacial ocorre no espaço fragmentado, tendo um espaço com maior valorização, através da infraestrutura enquanto que outros espaços com menos investimentos são menos valorizados e ocupados por uma classe menos favorecida, dessa forma ocorre a concentração das classes que homogeneízam as áreas residenciais no espaço urbano. . Acerca disso Villaça (2001) define “a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais num mesmo local” (VILLAÇA, 2001, p. 142).

A segregação na cidade emerge com novas formas de moradias no perímetro urbano, notou-se na última década a implementação do modelo de organização espacial proposta pelo governo baseado no projeto habitacional “Minha Casa Minha Vida”. O solo urbano das áreas centrais custa caro e tende a impulsionar novas construções voltadas as classes menos favorecidas em áreas periféricas, fato este afasta-os muito mais do centro da cidade e na grande maioria os conjuntos habitacionais são construídos próximos a rodovias e extremidades do perímetro urbano, deixando em evidência o afastamento.

Para Carlos; Volochko e Alvarez (2018, p.118) o desenvolvimento desse processo aponta como horizonte o afastamento dos mais pobres entre os empobrecidos para mais longe, agudizando e aprofundando a segregação socioespacial, a fragmentação e hierarquização nas periferias.

Para Corrêa (1989), a organização espacial da cidade reapresenta o processo de urbanização e o desenvolvimento desta, que é resultado das ações da sociedade e traz como característica o modo de vida adotado. A cidade é resultado de uma sequência de transformações de trabalho durante um longo período assim, com o tempo, a cidade sofre modificações pelo homem, que conseqüentemente altera o meio, transformando a natureza a sua vontade.

Com o crescimento populacional no espaço urbano, surgem os órgãos competentes como os governos federal, estadual e municipal que também investem no espaço urbano com o domínio do crescimento das cidades. A cidade se transforma ao longo do seu processo histórico e, ao ser implantado comércios e indústrias, vai se desenvolvendo, expandindo e ao passar por transformações dá espaço às novas tecnologias que contribuem e reafirmando o seu crescimento. Nesse sentido, Corrêa (1987, p.52), esclarece que:

O longo processo de organização e reorganização da sociedade deu-se concomitantemente à transformação da natureza primitiva em campos, cidades, estrada a de ferro, minas, voçorocas, parques nacionais, *shopping centers* etc. Estas obras do homem são as suas marcas apresentando um determinado padrão de localização que é próprio a cada sociedade. Organizadas espacialmente, constituem o espaço do homem, a organização espacial da sociedade ou, simplesmente, o espaço geográfico (CORRÊA, 1987, p.52).

Partindo dessa perspectiva, identifica-se a cidade de Campina Grande como espaço urbano em crescimento, visto que ao longo do processo de organização e reorganização em função da sua expansão. Fato este que se contata na análise dos subcentros na cidade, que se formaram em diversos bairros, atendendo às condições da população local não haver necessidade de se deslocar centro (característico por comércios e serviços).

Acerca da desconcentração espacial, Elias; Sposito e Soares (2013) afirmam que “Campina Grande se apresenta atualmente com fortes índices de descentralização, ao mesmo tempo em que seu centro principal permanece com uma forte centralidade. Além disso, outros processos, a exemplo da verticalização, estão se iniciando” (ELIAS; SPOSITO e SOARES, 2013, p. 59).

Muitos desses subcentros são marcados por estabelecimentos comerciais como nos bairros da Prata e do José Pinheiro, suprindo as necessidades os habitantes, contudo a atividade comercial no centro da cidade é muito presente. Conforme a cidade vai aumentando, se expandindo seu espaço geográfico vão surgindo novos subcentros e por está em constante transformação a cidade se reorganiza.

2.3 Crescimento urbano horizontal e vertical e a influência da especulação imobiliária

Com a expansão urbana a cidade tende a crescer de forma horizontal, visto que as áreas ao redor da cidade que antes eram vazias começam a ser ocupadas, provocando a expansão do perímetro urbano. O crescimento horizontal dar-se a partir do aumento populacional na zona urbana, e criam-se alternativas de ocupação do solo urbano.

Como consequência de crescimento do perímetro urbano verifica-se o surgimento de conjuntos habitacionais ao redor da cidade, estimulando com que as pessoas de menor poder aquisitivo tenham acesso a esses conjuntos habitacionais que ficam distante do centro, dando espaço para que a classe dominante possa ocupar as áreas centrais que possuem um valor mais elevado. Também surgiram novas formas de moradias como: condomínios residenciais e loteamentos que também contribuíram para o crescimento urbano de forma horizontal.

A descentralização das indústrias é um fator que contribui para esse processo de crescimento urbano, as indústrias que antes eram implantadas próximo ao centro foram realocadas para mais próximo das rodovias para livre escoamento de mercadoria. Com isso, nota-se que fez com que surgissem novas áreas fora do centro e isso possibilitou uma nova forma de ocupação. Quanto à descentralização das indústrias, Pintaudi (2010) afirma:

[...] século XX presencia o que se tem denominado de “desindustrialização da cidade”, ou seja, a indústria deixa as metrópoles, as cidades, em direção a locais, de qualquer maneira, estão próximas, é bem verdade, pois a elas se ligam por via terrestre, marítima ou aérea (inclusive satélites). Mas as atividades comerciais e de serviços, embora com transformações, permanecem ali, pois são construtivas do modo de vida urbano e, portanto, da forma urbana, mesmo quando aparecem em locais como as rodovias. (PINTAUDI, 2010, p.143 e 144).

Com a expansão excessiva do espaço urbano entre cidades, havendo aglutinação destas, caracteriza-se o processo chamado de conurbação, em função do crescimento de duas cidades ou mais, como consequência do seu crescimento horizontal o encontro das mesmas, dificultando a delimitação de limites das cidades, e gerando a interdependência. Contudo, o crescimento vertical é facilmente percebido, visto que altera a paisagem do espaço urbano, diante disso, Souza (1994, p. 135) garante que:

O crescimento vertical se dá com a produção e reprodução do espaço urbano através de agentes imobiliários, com o crescimento urbano a cidade é marcada por edificações podendo ser observadas em grandes cidades e em cidades médias também como Campina Grande-PB, essa expansão urbana é caracterizada pela construção de prédios com vários pavimentos e elevadores. A verticalização resulta no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano.” (SOUZA, 1994, p. 135).

No Brasil, o processo de verticalização iniciou no ano de 1920, as primeiras cidades a se verticalizarem foram São Paulo e o Rio de Janeiro, tanto que a verticalização residencial surgiu primeiro e tem sido mais intensa nas metrópoles e cidades da orla oceânica do que nas do interior. Era mais intensa no Rio de Janeiro capital e Santos em São Paulo, nas décadas de 1950 e 1960 do que em São Paulo capital e Campinas/SP nessa mesma época. (VILLAÇA, 2001, p. 187).

A verticalização é colocada como um dos agentes de transformação da paisagem que produz impactos significativos na economia da cidade, como forma de multiplicar o solo, produzindo e acumulando capital, aumentando o potencial de aproveitamento do uso do solo e valorizando a área central que na grande maioria os edifícios são construídos localizados no centro da cidade. Em 1980 o tema verticalização ganhou destaque voltado para os estudos principalmente por geógrafos e arquitetos. E a partir do ano de 1990 algumas cidades médias brasileiras também apresentavam alguns casos de verticalização.

A verticalização depende diretamente da localidade, do seu processo de formação e estrutura da sociedade que comporta. Sobre localização, Villaça afirma que é “também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intra-urbano. Está associada ao espaço intra-urbano como um todo, pois refere-se às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais.” (VILLAÇA, 2001, p. 24).

Para maior valorização da localização e acumulação do capital, são investidos em pavimentos, ou seja, quanto mais pavimentos maiores são os lucros e quanto maior o prédio, maior é a valorização. Quanto à valorização e os lucros investidos no processo vertical, Costa (2013), afirma que:

Os condomínios verticais têm a capacidade de promover uma lucratividade maior através do solo criado. O fato de poderem concentrar várias habitações em um único terreno amplia o potencial de lucro e possibilita que mais pessoas se aproveitem das melhores localizações, desde que paguem o preço cobrado por ela. (COSTA, 2013, p. 103).

A economia e a cultura são fatores que atraem o processo vertical como forma de trazer uma melhor qualidade de vida, ao direcionar o padrão de moradia de uma sociedade na busca conforto e segurança, ao mesmo tempo em que atende e satisfaz aos interesses desta classe.

Alguns problemas urbanos podem ser destacados: como a segregação urbana (excluindo uma camada da classe inferior para áreas periféricas), a violência urbana (que é um dos problemas sociais que contribui para os agentes imobiliários busque oportunidade de criar novas formas de moradias configurando um novo padrão de vida que influencie a sociedade) entre outros, partindo da perspectiva que cresce proporcionalmente o contingente de população na zona urbana e índice de criminalidade.

Os pontos acima têm como resultado a segregação de classe, por conta da violência como um fator determinante na organização do espaço, e pela visão do mercado imobiliário, a verticalização é um dos fatores que garante maior segurança, com isso gerando uma segregação de classes espacialmente percebida. Portanto, a violência é um dos fatores

significativos na organização do espaço urbano e é a especulação imobiliária que proporciona a valorização das edificações direcionadas à classe de maior poder aquisitivo.

Outro fator que também contribuiu para o aumento do processo de verticalização é a expansão de serviços especializados, ou seja, as edificações deixam seu aspecto residencial, com principal objetivo de moradia tornando-se prédios com funções comerciais como médico-hospitalares e dentre outros que apenas oferecem serviços, ou mesmo híbridos – moradia, comércio e serviços, que atende à demanda influenciada pela especulação imobiliária.

A especulação imobiliária é um fator que contribui para a expansão urbana, capaz de modelar o espaço e a estrutura espacial da cidade, atingindo diversas áreas, valorizando terrenos e pequenas áreas que antes não tinham a valorização por parte do capital privado ou da sociedade.

Os agentes imobiliários buscam estratégias para que uma determinada área tenha valor maior que outra, e para isso é necessário estabelecer pontos estratégicos como: a localização, o acesso a comércio, serviços, educação, saúde, lazer e segurança. Dentro dessa perspectiva Elias; Sposito e Soares (2013), trazem a ótica do problema a nível local, através da afirmativa que:

[...] constata uma crescente valorização imobiliária principalmente no Bairro do Catolé, que experimentou um processo de verticalização após a construção do *Boulevard Shopping* Campina Grande. Tal área é um ponto estratégico para uma cidade como Campina Grande, pois além de ser a entrada de pessoas que vêm do litoral, tem infraestrutura completa e fácil acesso ao Centro [...] (ELIAS; SPOSITO e SOARES, 2013, p. 138).

Nessa perspectiva, esse processo tem como consequência a segregação socioespacial, favorecendo apenas a população de alta classe social a ter acesso total do uso do espaço e serviços. Já à classe de menor poder aquisitivo, por falta de opção de moradia tende a se afastar para as áreas periféricas que não possuem o mesmo investimento observada nas áreas centrais.

Nota-se uma forte centralidade, com a constatação de que as camadas sociais de maior renda se mantêm enraizadas nas proximidades do Centro, ou seja, novas áreas como as proximidades do shopping atraem uma camada de mais alto status social, mas que, no entanto a área central de Campina Grande continua a exercer forte centralidade e continua a atrair fortes investimentos do setor imobiliário para a construção de moradias para as camadas sociais de maior renda que ainda se mantêm enraizadas nas proximidades do Centro como afirmam (ELIAS, SPOSITO E SOARES, 2013).

A partir do desenvolvimento urbano um terreno, de acordo com a sua localização, é valorizado quando se é analisado, onde está inserido, observando quais serviços são ofertados, como infraestrutura, serviços urbanos que proporcionam boas condições de acessibilidade como sistema de transportes, abertura de vias e dentre outros.

Com isso, os agentes imobiliários buscam investir moderadamente nas áreas periféricas a fim de que a população de baixa renda possa ter acesso à moradia sem recorrer ao aluguel e nem sobrecarregar o espaço urbano central valorizado.

O crescimento no espaço urbano se dá por meio da expansão horizontal e vertical, tanto em cidades grandes, como também em cidades médias como Campina Grande, quando nota-se a valorização do solo urbano possibilitando o investimento na expansão da verticalização e nos bairros periféricos ocorre a expansão horizontal. Elias; Sposito e Soares (2013), sobre a expansão urbana e novas formas de moradia, afirmam que:

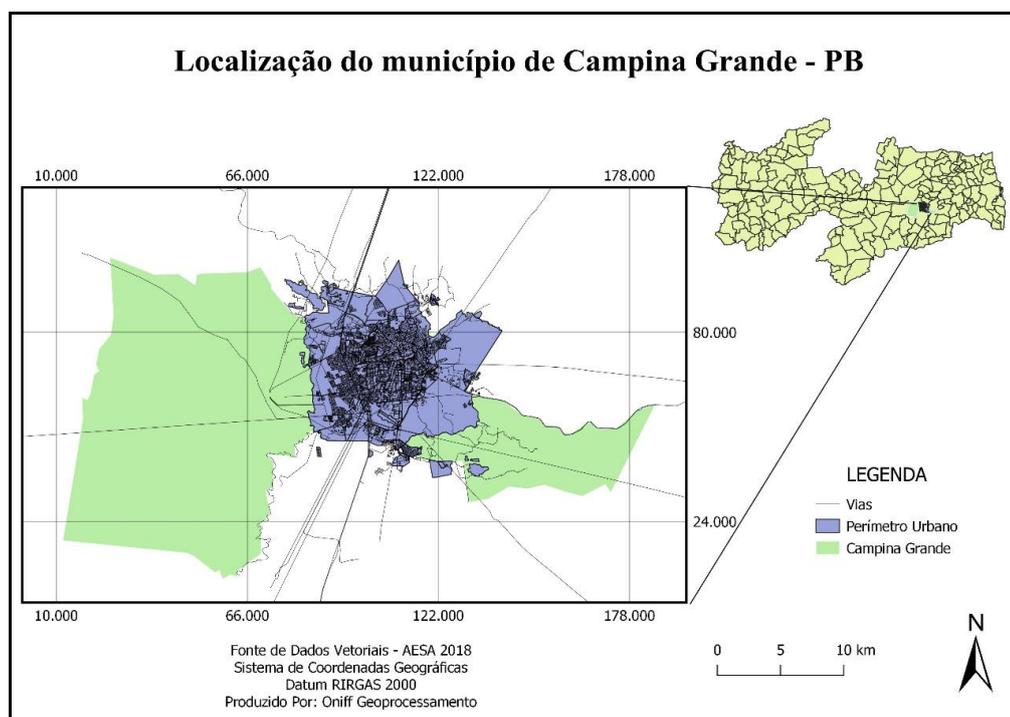
O processo de urbanização de Campina Grande traduz-se pela expansão, que se dá de forma aglomerada e diferenciada. Como resultado, surgiram espaços distintos, os aglomerados subnormais e ocupações, por um lado, caracterizados por irregularidades e pela falta de infraestrutura, e por outro, como novos modelos de valorização imobiliária, os loteamentos e condomínios fechados que vendem uma nova forma de morar, longe dos problemas urbanos. (ELIAS; SPOSITO E SOARES, 2013, p. 119.)

A cidade de Campina Grande é uma das cidades que se destacam na Paraíba pelo processo de urbanização, onde obteve um grande desenvolvimento econômico e um aumento populacional a partir das atividades comerciais e à oferta de serviço causada principalmente pela atividade algodoeira, na década de 1930 (COSTA, 2003). Com o crescimento do algodão e a chegada da linha ferroviária a Campina Grande, a cidade intensifica seu processo de urbanização. Dessa forma é visível sua expansão, principalmente no mercado imobiliário.

3. ESTRUTURAÇÃO E PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE CAMPINA GRANDE-PB

A cidade de Campina Grande (Figura 01) está inserida em uma área geográfica do semiárido brasileiro, situada na mesorregião do Agreste Paraibano, entre a Zona da Mata e o Sertão. Com altitude de 500 metros acima do nível do mar, localiza-se no Planalto da Borborema. Segundo o IBGE (Censo de 2010), a sua densidade demográfica é de 648,31 (hab/km²) e sua população é de 385.213, com estimativa em 2019 de 409.731 habitantes. Sua latitude situa-se ao Sul a 7° 13'11" e 35°52'31" longitude Oeste da linha do Greenwich (IBGE, 2020).

Figura 01: Mapa de Localização de Campina Grande/PB



Fonte: AESA, produzido por Oniff Geoprocessamento. 2020.

Campina Grande é a segunda cidade mais importante da Paraíba, localizada a 130 km da capital do estado, a mesma limita-se ao Norte com os municípios de Massaranduba, Lagoa Seca, Pocinhos e Puxinanã; ao Sul com Fagundes, Queimadas, Boqueirão e Caturité; ao Leste com Riachão do Bacamarte e Ingá; e ao Oeste com Boa Vista (IBGE, 2010).

Em relação aos aspectos hidrológicos, Campina Grande possui três açudes: o Açude Velho que é o cartão postal da cidade, o Açude Novo (aterrado) que em segundo plano foi

construído um parque público e o Açude de Bodocongó, idealizado para abastecer a cidade no período de uma crise hídrica no início do século XX. Contudo, hoje a cidade é abastecida com águas do açude Epitácio Pessoa, localizado no município de Boqueirão.

No aspecto cultural, a cidade de Campina Grande se destaca com a festa do Maior São João do Mundo, que ocorre durante o mês de junho, e com eventos religiosos como Encontro da Nova Consciência, o Encontro da Consciência Cristã e o Crescer, que ocorrem na cidade durante o Carnaval.

Campina Grande também é conhecida como cidade universitária, com duas universidades públicas e diversos polos de faculdades particulares, como a UNESC, UNIP, FACISA, MAURICIO DE NASSAU, dentre outras, tendo também na cidade um Instituto Federal IFPB além de oferecer um estudo integral a nível técnico também oferece cursos de nível superior e na cidade também existe outras instituições que oferecem cursos de nível técnico como SENAI, SENAC dentre outros.

Campina Grande se consolida como uma média cidade de forte influência regional, inclusive formando uma região metropolitana, que a sinaliza como centro de uma rede de dependência entre municípios (num raio de mais de 100 km de distância de outras cidades) consomem diariamente na cidade – seja produtos, serviços etc. Neste capítulo será discutida a construção histórica e geográfica da cidade de Campina Grande sob os interesses políticos e econômicos de diversos gestores, portando de imagens alusivas à época.

3.1 O processo histórico de formação da área central de Campina Grande.

A cidade de Campina Grande passou por diversos processos até os dias atuais, marca sua origem com a aldeia de Cariris e tribo Ariús, logo depois tornou-se parada estratégica para tropeiros a fim de servir de descanso para a viagem ao litoral, sendo assim surgiram comércios e o povoado foi se desenvolvendo até que se tornou Vila Nova da Rainha, em 1790 (COSTA, 2003).

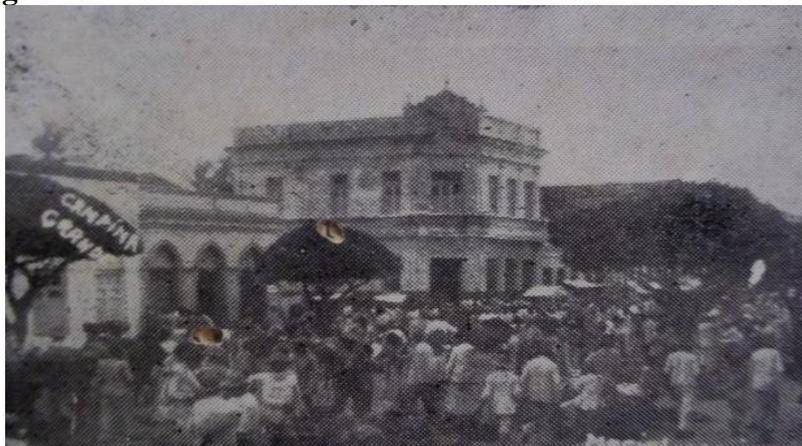
No dia 11 de outubro de 1864 a Vila torna-se cidade e, em 1907, com a chegada do trem e com a cultura do algodão, a cidade teve grande impulso fortalecendo o comércio na área central - nas ruas da Maciel Pinheiro (figura 05) e Venâncio Neiva. Aranha (1992, p.90), afirma que no fim do século XIX e início do século XX Campina Grande assumiu a função de praça de comércio do litoral ao sertão, contudo, é em 1907, com a chegada do trem, que essa função se intensifica, tornando-se ponta de trilho até 1957 (ARANHA, 1992).

Sobre a formação da cidade e influência regional, Costa (2003) elenca fatores que influenciaram a importância política, social e econômica da cidade recém-formada, sobre a linha ferroviária e a produção algodoeira e afirma que “[...] o ano de 1907 é um marco na história de Campina Grande, quando o primeiro trem da *Great Western of Brazil Railway* chegou à cidade e passou a formar com a produção algodoeira uma simbiose responsável por toda as transformações no espaço campinense a partir de então” (COSTA, 2003, p.30). Com a comercialização do algodão a cidade ficou conhecida como importante centro comercial da região, e surgindo, posteriormente, as primeiras indústrias na cidade.

Mas é em 1930, com as políticas públicas de desenvolvimento e industrialização do governo Getúlio Vargas, que Campina Grande galga novo espaço no cenário brasileiro e desponta em significância. O prefeito da cidade nas décadas de 1930 e 1940, Vergniaud Wanderley, criou projeto para reformar o centro da cidade, com isso ordenou a demolição de grande parte da estrutura existente no perímetro urbano do centro de Campina Grande e reconstruiu baseado no estilo *art decor*, com o intuito de restaurar a área, justificado por um projeto de “higienização da cidade” e aspectos estéticos (SOUSA, 2003).

O modernismo adotado pelo gestor deslocou as atividades ditas “impróprias” ao centro da cidade (as cadeias, os cabarés, o matador, cemitério) para a periferia. Nesse processo de reforma urbanística do espaço central, as ruas passaram por reorganizações, caracterizando-se por vias alinhadas e mais largas, pois antes não tinha passagem para carros. Exemplo disso é a feira, elemento importante na formação da cidade, que funcionava nas ruas Maciel Pinheiro e Venâncio Neiva, foi realocada na década de 1940 para seu espaço atual (SOUSA, 2003).

Figura 02 – Feira livre na Rua Maciel Pinheiro na década de 30.



Fonte: Retalhos Históricos de Campina Grande. Acessado em: 27/09/2019

Com o grande crescimento da cidade de Campina Grande, tanto na economia quanto na urbanização, em 1935 a cidade passa por um processo de reforma urbana pelo prefeito

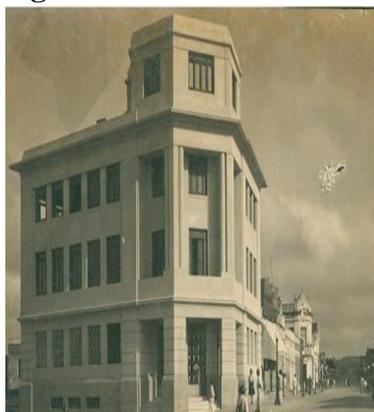
Antônio Pereira Diniz que buscava um projeto de adequação de estrutura e organização urbana e então foi realizada uma reestruturação dos principais pontos da cidade. Souza (1994, p.131) esclarece que para terrenos centrais, desenvolvem-se projetos de renovação urbana, implicando, seja a reconstrução (arrasa-se e constrói-se de novo), seja a mudança de uso (eliminam-se habitações e constroem-se praças e ruas) (SOUZA, 1994, p.131).

Parte da população de baixa renda é realocada para as áreas periféricas da cidade e, a partir daí, percebe-se a diferenciação urbana entre centro e periferia em Campina Grande. A grande reforma urbanística de casas de modelos antigos substituídas por estilo a *art déco*, praças são construídas e com a grande economia algodoeira fez com que houvesse a implantação de empresas, hospitais, escolas e bancos então a economia algodoeira possibilitou a expansão da cidade e a reforma urbanística atribuindo uma cidade moderna (SILVA, 2012).

Em 1940 ocorre na cidade o processo de descentralização, onde são retiradas as indústrias instaladas nas proximidades do Açude Velho e do Centro e realocadas para o Distrito industrial, que é mais próximo à rodovia, com o intuito de tornar mais acessível o transporte da matéria prima, onde tem mais facilidade na exportação e importação. Na década seguinte, Campina Grande recebeu comerciantes de outros locais do ramo do algodão e a cidade já com estrutura urbanizada torna-se local de investimentos.

Contudo, o elemento mais importante que destaca a cidade de Campina Grande é a reforma urbanística que se inicia a partir das construções de prédios importantes politicamente, como exemplo a prefeitura (figura 03) construída na gestão do prefeito Vergniaud Wanderley, um prédio com quatro pavimentos, inaugurado em 1942, (IBGE, 2010) onde atualmente funciona a biblioteca municipal Félix Araújo.

Figura 03 – Prefeitura Municipal de Campina Grande



Fonte: IBGE- Prefeitura Municipal de Campina Grande.
Acesso em: 05/01/2020.

Na figura 04, observa-se o prédio da cadeia pública da cidade, construída em 1814 e, atualmente, abriga o museu do Instituto Histórico e Geográfico de Campina Grande (IBGE,2010). Fazem alusão muito mais que a uma época de modernização urbana, e sim a estrutura social na qual a cidade obedece, uma cidade para novos e promissores habitantes que os gestores/ idealizadores projetavam atender

Figura 04 – Antiga Cadeia Pública



Fonte: IBGE- Museu Histórico e Geográfico de Campina Grande. Acesso em: 05/01/2020.

A cidade segue as próximas décadas em constante crescimento, contudo, na década de 1970, Campina Grande passa por uma crise econômica em consequência da queda no comércio do algodão e para poder sobressair do problema para atender as necessidades na área de desenvolvimento urbano, foi criado o projeto Cura (Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada) com o objetivo de melhorar os serviços básicos e as infraestruturas da cidade com a preocupação da reorganização do espaço urbano da cidade (PORTO, 2007).

Então foi retomada a Reforma Urbana onde foi observada a estrutura precária dos locais onde os habitantes viviam em favelas e também para aqueles que reivindicavam melhores condições de vida e direito aos serviços básicos como fornecimento de águas, energia elétrica, saneamento básico, iluminação pública e outros serviços importantes (PORTO, 2007).

Nesse processo de consolidação do desenvolvimento, fortalece-se o transporte rodoviário, os bancos se instalaram na cidade, as indústrias tiveram grandes investimentos e

com isso a FIEP (Federação das Indústrias do Estado da Paraíba) instalou sua sede na cidade (figura 05), construída em 1978 e inaugurada em 1983 (IBGE, 2010).

Figura 05 – FIEP (Federação das Indústrias do Estado da Paraíba)



Fonte: IBGE- Casa da indústria de Campina Grande. Acesso em: 05/01/2020.

A disposição desses serviços impulsionou o comércio e indústria na cidade que permite caracteriza-la na função de polo regional na rede urbana regional. Na década de 1980 destacam-se as construções de novos espaços como o Parque do Povo, o Parque da Criança, Museu Vivo da Ciência, o centro de Comercialização Luiza Motta, o Terminal Rodoviário Argemiro de Figueiredo (COSTA, 2003).

Ao longo do século XX, seguindo o projeto de melhoramento da estética urbana de Campina Grande, foram retirados os fios que eram visivelmente expostos em determinadas ruas do centro da cidade, possibilitando um conjunto muito harmonioso para parte do centro histórico da cidade. A cidade de Campina Grande passou, no final do século XX, pela dinâmica de crescimento populacional e, conseqüentemente, a expansão urbana. Dar-se início os planos de loteamentos, projetos de habitação social descentralizado, surgindo novos bairros e a realocação dos moradores.

3.2 A dinâmica da paisagem da área central de Campina Grande.

O centro da cidade de Campina Grande passou por transformações na sua paisagem ao longo da história, através de projetos e planos urbanísticos. Em 1900, o Centro tinha um

espaço limitado com apenas os bairros São José, bairro das Piabas que atualmente é conhecido como a Feira Central e o Açude Velho.

A cidade somente começa o seu crescimento mais acelerado em dois períodos: primeiro, com a chegada do trilho de trem e posteriormente com a construção da rodovia que corta o Estado no sentido leste-oeste (atual BR 230), no início e meados do século XX, respectivamente. Na década de 1940, a cidade tomava feição de urbs moderna com a construção de edifícios e com reformas urbanas, marcos do progresso de uma cidade dinâmica e progressista onde o crescimento urbano obedece a gabaritos elaborados por técnicos, no qual foram estabelecidas as “áreas funcionais” ou zoneamento (COSTA FILHO 1960, p.242 *apud* CARDOSO, 2002, p.42).

Nota-se que a consolidação do município se dá através da implantação de vias de acesso e escoamento de mercadoria e fluxos populacionais, advindas da comercialização do algodão e também do contingente habitacional que ano a ano é construído. “O algodão foi o cerne da questão econômica da cidade que era centro distribuidor, contudo, os serviços necessários à modernização não estavam de todo prontos” (CARDOSO, 2002, p.43).

O bairro do Centro passou por um processo de desenvolvimento intenso a partir do ano de 1930, com a reforma urbana organizada pelo arquiteto e urbanista Nestor de Figueiredo, durante o mandato de Vergniaud Wanderley, prefeito de Campina Grande. Cardoso (2002), traz uma comparação dos dias atuais com o que ocorria na época de ascensão do algodão:

Embora consideremos atualmente a cidade de Campina Grande com alguns índices de modernização, a partir da observação da informatização dos bancos, dos serviços especializados (técnico agrícola, consultores etc.), na construção de shoppings, nos investimentos turísticos, bem como nos modos de lazer e de divertimento, o poder político da cidade conserva uma necessidade de estar sempre reafirmando a sua modernidade e seu progresso. É desta forma que, em décadas passadas, a sociedade algodoeira em decadência elaborara um discurso modernizador e progressista para a cidade. (CARDOSO, 2002, p. 52)

Sabe-se que a cidade mostra em suas paisagens a estrutura social e econômica da população que a habita e, em Campina Grande, não seria diferente. O centro da cidade permitia observar as rugosidades dos tempos de consolidação do comércio, contudo, necessitava modelar-se ao interesse das elites campinenses. Ainda segundo Cardoso (2002):

A saga do reformador Vergniaud na construção de uma imagem moderna de Campina Grande impunha à cidade práticas culturais outras, uma racionalidade de controle e disciplinamento do espaço urbano. E a cidade, mesmo com a resistência de alguns assumiu ares de “Rainha” e acentuou o ritmo de seus passos nos caminhos da “modernidade” e do “progresso”: a Bela que virou ‘fera’ (e ficou ‘feia’) (B. de Sousa, 1993: 37). O referido autor desenha o processo que foi resultado de uma intensa migração e inchaço da cidade, com a chegada daqueles que por aqui comumente se denominou - pelas elites - de “povo do sítio”. A “Rainha” agora luta

contra a presença de súditos estranhos; os barracos, casebres, prostitutas e marginais descaracterizando o progresso, com a presença no seu cenário urbano de personagens que vão dar um perfil diferente a sua urbanização (CARDOSO, 2002, p. 53).

O vislumbramento de tornar-se “Rainha” exigiu da cidade a reorganização do espaço geográfico, tomando por base os modelos das grandes cidades brasileiras e europeias. Os becos e as relações pessoais e culturais das populações pobres não faziam parte desse modelo e deveriam “descentralizar” a área, que deveria ser imponente e representar o interesse da classe dos ricos comerciantes em plena ascensão com a implementação de um reordenamento e reaparelhamento do espaço urbano sob decretos e marteladas (CARDOSO, 2002). Nesse sentido,

É desta forma que, em décadas passadas, a sociedade algodoeira em decadência elaborara um discurso modernizador e progressista para a cidade. Se imaginarmos a Campina Grande de outros tempos, por volta do decênio 35-45, verificaremos que a cidade passava por implementação de projetos de urbanização que “riscavam sua paisagem”, com grandes reformas arquitetônicas que tinham objetivo de dar consistência a uma nova ordem dos comerciantes. (CARDOSO, 2002, p. 52).

Partindo da perspectiva das transformações urbanísticas, Sousa (2003) afirma que:

Primeiro, porque as ideias e projetos burgueses que inspiraram as elites e letrados brasileiros tiveram sua maior eficácia exatamente no reforço das hierarquias sociais e na ampliação das segregações sociais e espaciais, o que mostra que, mesmo onde foram pensadas como utopias voltadas para toda a sociedade, questões como conforto e saúde nem sempre estiveram ao alcance de todos; segundo, porque a eficácia política e disciplinar dos projetos higienistas e sanitaristas foi apenas parcial, e as formas como os moradores das cidades os absorveram foram ao mesmo tempo motivos de comemoração e frustração para seus idealizadores, o que aponta para apropriações e ressignificações do ideário burguês moderno por diferentes grupos sociais, quando não para a sua rejeição. Portanto, são muitos os campos e as questões a serem considerados, mas todos indicam que os chamados “modernos hábitos” não significam a mesma coisa aqui e alhures. (SOUSA, 2003, p.66)

O projeto da reforma urbanística tinha como objetivo restaurar a área central e solucionar problemas higiênicos e sanitários. A transformação da área para aspectos mais estéticos e modernos modificaram a sua paisagem.

Era uma medida que atingia diversas ruas, mas que teve maior repercussão ao ser implantada na Rua Maciel Pinheiro. A Rua Grande, ou Maciel Pinheiro, era o epicentro de Campina Grande. Nela morava a maior parte da elite política, proprietária e comercial da cidade, até pelo menos meados dos anos 30. Ali também estavam localizados, desde as décadas iniciais do século XX, os primeiros cinemas e teatros, os mais elegantes clubes sociais, o Gabinete de Leitura 7 de Setembro, etc.; feira, retetas, footings, procissões e cursos também eram ali realizados. Esse território da cidade conheceu o seu algoz no final de 1935. Vergniaud Wanderley era filho de tradicionais famílias de proprietários de terra do sertão paraibano e campinense. (SOUSA, 2003, p.68)

Em 1940 com o desenvolvimento da cidade, o Centro passou por um processo de reorganização do espaço urbano em função do crescimento desordenado a partir do crescimento econômico na produção e comércio do algodão. Esse agente comercial foi um fator significativo na modificação da paisagem urbana com obras de infraestrutura, surgimento de novos bairros na cidade e a construção de novos edifícios.

Ainda na década de 1960, inicia-se outra reestruturação da cidade no que diz respeito ao conjunto de sua economia, e sua participação como centro de distribuição. Parte desta reestruturação advém da alocação de recursos para a fomentação de industrialização no âmbito da política de construções de distritos industriais (CARDOSO, 2002, P.44).

A paisagem passa por um processo de modificação e isso é observado através da organização espacial a partir da história da cidade, com o aumento populacional, alterações no espaço ocorreram em um determinado tempo. O projeto da cidade e do urbano apropriava o lugar para usos determinados qualificando-o, conferindo caráter distintivo, diferente dos espaços que o rodeiam, definindo a forma de interpretar a natureza e construir a paisagem (CARDOSO, 2002, p. 55).

Como as áreas centrais eram os lugares que mais se valorizavam, sendo centro comercial e, até um certo momento, local de moradia das elites proprietárias, estas investidas têm uma dimensão tanto sanitária quanto econômica e de segregação social. Por outro lado, esse olhar não percebia como problema apenas as habitações e moradias populares, mas toda e qualquer construção, meio de transporte e hábito que estivesse fora dos padrões aceitos como modernos, o que atingia antigos casarões coloniais, hábitos e práticas políticas esposados pelas elites proprietárias remanescentes das hostes imperiais, ou mesmo por novos ricos a elas associados. (SOUSA, 2003, p.64)

O poder público obedecia aos interesses das elites evidentemente e permitia a apropriação privada dos espaços, sob a ótica (ir) racional da modernidade e desenvolvimento expressos pela paisagem. Para atender as necessidades na área de desenvolvimento urbano, fez-se preciso a implantação de projetos, como o Projeto CURA (Comunidade Urbana Recuperada Acelerada), que objetivava racionalizar o uso do solo urbano, melhorar os serviços básicos e as infraestruturas da cidade e corrigir distorções causadas pela especulação imobiliária (SILVA, 2012, p.22).

Ainda com a preocupação em relação à reorganização do espaço urbano da cidade, entre os anos de 1960 e 1970, os gestores do município elaboraram um Plano Diretor, referente a projetos de urbanização do Açude Velho e o Açude Novo (década de 70), construção do teatro e outras obras importantes para o bom desenvolvimento da cidade (SILVA, 2012, p.22).

Nesse sentido de modernidade a curto prazo, na década de 1980 foi criado em Campina Grande um dos quatro primeiros parques tecnológicos do país com o objetivo de prover a cidade com o avanço científico, tecnológico e a promoção do empreendedorismo inovador. De acordo com esses eventos, a expansão da cidade e o crescimento do número de empregos atraíram grande número de pessoas vindas de pequenas cidades e da zona rural, as quais vieram em busca de uma melhoria de vida no espaço urbano (MAIA, 2014).

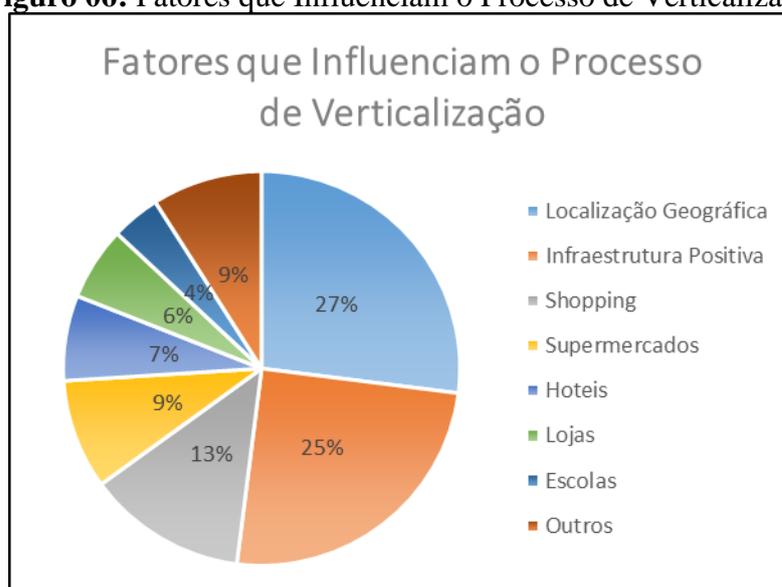
Em seguida, por volta dos anos de 1990 destacaram-se as construções de novos espaços como: Parque do Povo, o Parque da Criança, Museu Vivo da Ciência, O centro de Comercialização Luiza Motta e o Terminal Rodoviário Argemiro de Figueiredo, que possibilitou a cidade se configurar como cidade de grande potencial de constante crescimento. (SILVA, 2012, p. 23).

Esse desenvolvimento da cidade reflete ainda que, embora os serviços e crescimento tenham se estabelecido em pontos estratégicos e estendendo o perímetro urbano, o Centro marca o início de uma cidade e seu potencial econômico. Contudo, por ser seu espaço físico limitado são criados e descentralizados os meios de produção (SOUSA, 2003, p.64). Extremamente valorizadas, as áreas centrais modificam-se constantemente, ressaltando sua imponência através de grandes construções, verticalizando o capital e a ideia de nova e moderna cidade.

Campina Grande apresenta áreas específicas mais adequadas ao processo de verticalização atendendo aos interesses imobiliários, ocupando os espaços obsoletos, e também assistimos um processo de desapropriação de casas habitadas por populações de baixo *status* financeiro visadas pela especulação imobiliária.

As imobiliárias e as construtoras se apropriam de pequeno número de imóveis e realizam o processo de valorização espacial, a partir de edificações de grande porte e em construções de condomínios verticais (SOUSA, 2012, p. 27). Visto que a cidade de Campina Grande se moderniza em um processo acelerado, devido seu desenvolvimento, tanto comercial, educacional e também recentemente no setor imobiliário, com valorização de terrenos para construção de prédios mais sofisticados, proporcionando aos seus clientes conforto, segurança e lazer (SOUSA, 2012, p. 32).

O gráfico exposto na figura abaixo apresenta os motivos que as imobiliárias e construtoras detêm-se seus interesses nas áreas centrais, investindo em verticalização, seja para edificações residenciais e comerciais.

Figuro 06: Fatores que Influenciam o Processo de Verticalização

Fonte: Adaptado de Silva (2012)

Campina Grande tem seu crescimento urbano e populacional alterado de acordo com as inovações e políticas públicas inseridas no contexto espacial. A visão de cidade em crescimento alerta à população dos municípios adjacentes a ideia da ocupação do espaço urbano campinense em busca de melhores condições de vida profissional e pessoal, tendo em vista a posição de destaque que as ações políticas começam a exercer na localidade. Fator este que caracterizou fortemente a classe menos favorecida da sociedade por muitos anos.

Por outro lado, a classe média também procura de forma expressiva, ocupar o espaço urbano de Campina Grande e a busca de cidades como esta para o investimento e moradia para esta classe, de modo geral, é decorrente de um processo inicial de modernização de acesso a bens de consumo, baixos índices de violência, melhores ofertas de solo urbano, entre outros (CARDOSO, 2002, p. 52).

Todavia, o espaço urbano central valoriza-se de acordo com a procura e demanda pela população com maior poder aquisitivo, e o mercado imobiliário intenciona as ações para a verticalização do centro urbano e maior lucratividade no setor.

4. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE CAMPINA GRANDE

A verticalização, com nova forma de moradia de em condomínios verticais, apresenta a capacidade de promover maior lucratividade através do solo. Contudo, a concretização desse processo de verticalização traz também maiores impactos sociais, políticos e espaciais. Campina Grande apresenta, no processo de verticalização, um desenvolvimento urbanístico acelerado por volta da década de 1990, contudo os prédios com mais de dez pavimentos emergem já na década de 1960, em sua área central. (QUEIROZ, 2008).

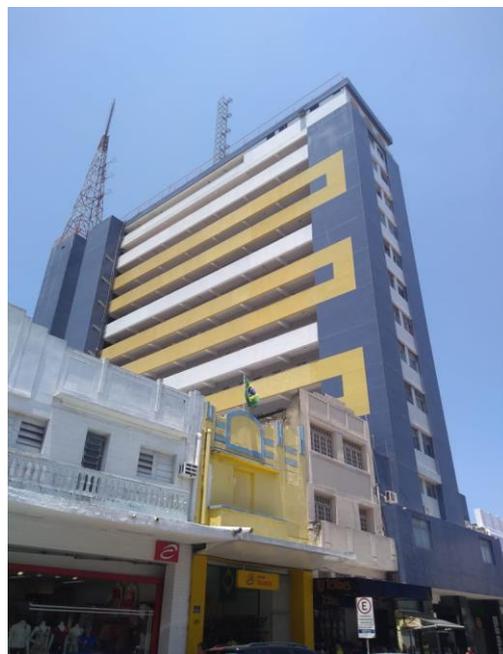
Os primeiros prédios a serem construídos em Campina Grande foram: o Edifício Rique (figura 07) localizado na Rua Venâncio Neiva, número 287 – Centro, sendo o primeiro edifício construído na cidade com o objetivo de instalar a sede do Banco Industrial de Campina Grande considerado um dos maiores bancos do Brasil (QUEIROZ, 2008). O edifício Rique atualmente é de caráter residencial e comercial, com apartamentos alugados e lojas comerciais; o edifício Palomo (figura 08), também de caráter residencial e comercial, com 13 pavimentos, localizado na Rua Maciel Pinheiro, número 170 – Centro.

Figura 07 – Edifício Rique



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2019

Figura 08 – Edifício Palomo



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2019

O terceiro edifício histórico da cidade de Campina Grande é o edifício Lucas (figura 08). É um condomínio residencial com 13 pavimentos, localizado na Rua Marquês do Herval,

número 16 – Centro, foi projetado pelo arquiteto Pernambucano Hugo Marques, construído no de 1963 (Figura 09).

Figura 09 – Edifício Lucas



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique, 2019.

Figura 10: Construção do Edifício Lucas.



Fonte: Blog Retalhos Históricos de Campina Grande. Acesso em: 26/09/2019.

As construções desses edifícios marcam a paisagem do espaço urbano campinense e constitui o início da verticalização, visto que o processo de verticalização surge para compensar a falta de espaços onde possa construir horizontalmente, para ter uma melhor segurança e também como uma opção de modernidade no desenvolvimento das cidades. Nesse sentido Costa (2003, p. 72) afirma que:

Nos anos de 1990 o processo de descentralização e de verticalização, marcaram a paisagem urbana de Campina Grande, bem como a busca da revitalização de algumas áreas é simultânea a degradação de outros espaços públicos que são ocupados individualmente e de forma indevida, sobrepondo o interesse particular ao interesse público. A cidade até finais dos anos oitenta tinha apenas três edifícios com mais de dez andares que marcavam fortemente a paisagem urbana, todos localizados no centro da cidade e construídos em 1960. De 1960 a 1980 era toda edificação verticalizada expressiva da cidade, somada a alguns poucos prédios que se limitam ao máximo de cinco pavimentos (COSTA, 2003, p. 72).

Campina Grande sofreu rápidas transformações com investimentos imobiliários e de renovação do perímetro urbano para se enquadrar no nível nacional de harmonicamente urbano e desenvolvido. Para tanto, seu espaço foi reorganizado, obedecendo às propostas do capital e da modernidade. Fato este imposto abertamente por suas lideranças políticas, ao longo do processo.

Com isso criou-se nos ares da cidade o sentimento ufanista de “cidade modelo”, com pontos estratégicos de desenvolvimento. Como exemplo disto temos, próximo ao Açude Velho, na Rua Paulo de Frontin – Centro, a fábrica Caranguejo (figura 11), que foi deslocada posteriormente para a R. Dr. Djalma Herculano Porto, 2 - Distrito Industrial, em função a crescimento imobiliário da cidade, naquela área.

Figura 11: Fabrica Industrial Caranguejo



Fonte: Blog Rainha da Borborema Acessado em: 26/09/2019.

Obedecendo ao processo de reorganização do espaço urbano para atender às ambições do capital imobiliário, a construtora Fronteira Engenharia que, em 2011, comprou o prédio e demoliu a fábrica Caranguejo na noite do dia 22 de setembro do mesmo ano, e construiu um novo empreendimento denominado Mundo Plaza Empresarial, que consiste no complexo formado por três torres, sendo dois residenciais e um comercial (figuras 12 e 13).

Figura 12/13 - Demolição da Fábrica Industrial Caranguejo



Fonte: Blog Rainha da Borborema Acessado em: 26/09/2019.

Foi construído um dos maiores prédios da cidade com 33 pavimentos o prédio residencial e as outras duas torres com 22 pavimentos, com arquitetura moderna sofisticada e faz parte da paisagem do principal cartão postal de Campina Grande (figura 14). Os moradores não vislumbram a rapidez que as ações do capital exercem no contexto histórico local.

Figura 14: Mundo Plaza Empresarial



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2020.

A verticalização é consequência do espaço constituído de uma apreciação do capital e partindo disso são realizadas muitas propostas que são decididas politicamente e na maioria das vezes trazendo consequências para o meio ambiente.

O mercado imobiliário na cidade de Campina vem se mostrando cada vez mais forte, onde o crescimento vertical está ocupando cada vez mais o espaço da cidade, principalmente no Centro, sendo visível a adequação da área ao processo de verticalização.

Terrenos vazios estão desaparecendo, assim como casas habitadas pela população de baixo poder aquisitivo. Habitações antigas que ocupam bairros e localidades, com solo supervalorizados economicamente, são atrativas à especulação imobiliária para verticalizar e potencializar o poder de compra por mais pessoas num mesmo terreno (Figura 15).

Figura 15 – Construção de um prédio no Centro de Campina Grande



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2017.

As imobiliárias e construtoras se apropriam dos imóveis antigos e pouco aproveitados e dão início ao processo de verticalização nesse espaço, a partir de construções de condomínios verticais e edificações de grande porte de forma rápida e efetiva.

Figura 16/ 17 – Ângulos de Construção de um prédio no Centro de Campina Grande Rua Vidal de Negreiros.



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2019.

Souza (1994, p.147), afirma que “a verticalização além da produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas do capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala”, observa-se que a verticalização procura valorizar a área que pretende se inserir.

Campina Grande está se modificando cada vez mais rápido com investimentos na verticalização transformando-a em um local de moradia valorizado e infraestrutura voltada a elite, fazendo com que atraía mais investimentos no ramo imobiliário. Devido ao seu crescimento, a cidade de Campina Grande está se modernizando em um processo acelerado principalmente no setor comercial e imobiliário, onde construtores buscam construir prédios de modelos mais sofisticados. As mais intensas construções verticais estão localizadas nas proximidades do Açude Velho como mostra as figuras a seguir (Figura 18,19 e 20).

Figura 18: Vista panorâmica do processo de Verticalização entorno do Açude Velho - Centro



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2017.

Figura 19 – Edifícios nas proximidades do Açude Velho



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2017.

Figura 20 – Edifícios nas as proximidades do Açude Velho



Fonte: GOMES, Ingrid Henrique. 2017.

Assim, nota-se que o processo de verticalização se faz de acordo com a necessidade de ampliação do espaço urbano que se valoriza ou quer se valorizar, com isso as construtoras e mobiliárias focam suas ações para o alto (vertical), visando dominar o espaço lucrativo tornando-se um fenômeno autêntico e inovador (SILVA, 2012).

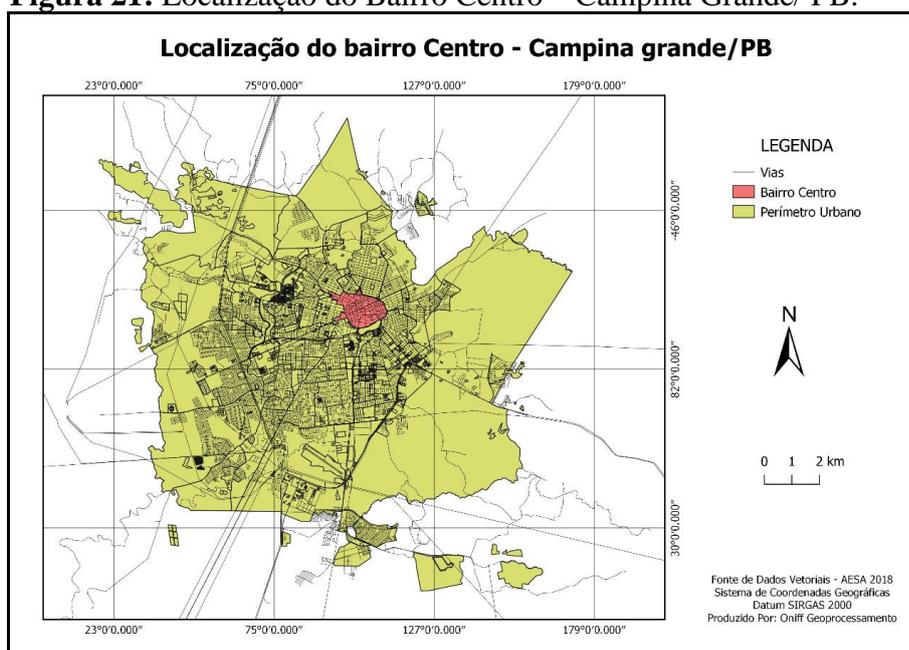
5. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ATUALIDADE

De acordo com os documentos consultados na concretização da pesquisa, observa-se que o processo de verticalização da cidade de Campina Grande obteve número mais expressivo a partir da década de 1990, apesar de prédios com mais de 10 pavimentos emergem já por volta dos anos 1960.

A verticalização tem relação com investimentos em tecnologias e indústrias, que transforma a cidade num espaço interessante para todas as classes sociais, ou seja, o crescimento da população local interfere na busca por mais moradias, áreas comerciais espaço de lazer, saúde, educação, segurança etc.

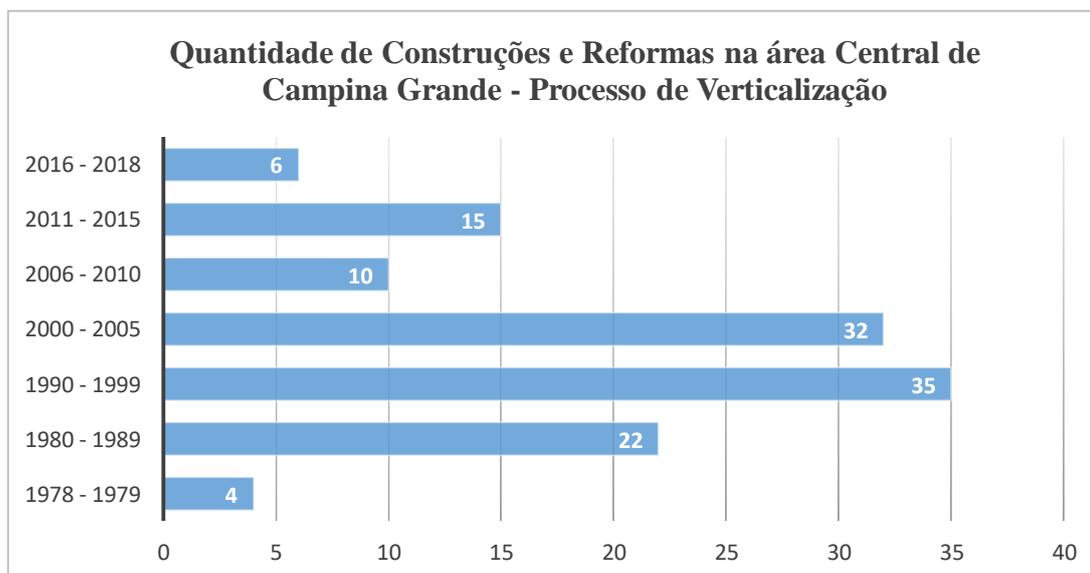
Contudo, as áreas centrais possuem valorização rápida e o uso do espaço urbano limita-se a elite, enquanto as áreas adjacentes crescem e formam o perímetro urbano. Esse processo ocorre em Campina Grande. Observe a figura 21 abaixo:

Figura 21: Localização do Bairro Centro – Campina Grande/ PB.



Fonte: Oniff Geoprocessamento, 2020.

O mapa reflete o crescimento urbano de Campina Grande, e como o centro urbano organizou seus serviços e o espaço urbano e valorizou também as áreas ao seu entorno, possibilitando a formação de novos bairros. O processo de verticalização de Campina Grande apresenta registro no banco de dados da Prefeitura de Campina Grande representado no gráfico abaixo:

Figura 22: Quantidade de Construções e Reformas na área Central de Campina Grande

Fonte: Pesquisa direta, 2020.

O gráfico permite concluir que na década de 1990 verifica-se uma alta significativa no processo de verticalização, assemelhando-se a década seguinte. Isso deve-se aos incentivos às construtoras e imobiliárias pelo governo em todas as dimensões (local a nacional), que incentivou em todo território brasileiro a urbanização, a construção civil e a verticalização.

Entre os anos de 2006 a 2018 houve um declínio, comparado às décadas anteriores, em relação ao processo de verticalização na área central, associa-se a redução de solo urbano disponível a novas edificações, conforme pode se observar na tabela abaixo:

Tabela 01: Edificações Na área central de Campina Grande/ PB

ANO	ENDEREÇO	IDENTIFICAÇÃO
2009	Rua: Alexandrino Cavalcante	Projeto para construção de um edifício residencial
2009	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para construção de um edifício residencial
2009	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para atualização da área em um edifício residencial
2010	Rua: João da Mota	Projeto para atualização de um edifício residencial
2010	Rua: Sebastião Donato	Projeto para legalização de acréscimo em prédio comercial
2011	Rua: AV. Mal Floriano Peixoto	Projeto para construção de um prédio comercial
2011	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para construção de um edifício residencial

2011	Rua: Dr. Severino Cruz	Projeto para construção de um edifício residencial
2011	Rua: Pres. João Pessa	Projeto para construção de um edifício comercial
2012	Rua: Dr. João Tavares	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
2012	Rua: Dr. Severino Cruz	Projeto para atualização de áreas em um prédio residencial
2012	Rua: Elias Asfora	Projeto para construção de um edifício residencial
2012	Rua: João Tavares	Projeto para licença de construção de um edifício
2012	Rua: Peregrino de Carvalho	Projeto para construção de um edifício residencial
2012	Rua: Vidal de Negreiro	Projeto para licença de construção de um prédio residencial
2012	Rua: Tavares Calvalcante	Projeto para construção de um prédio comercial
2013	Rua: Deputado Alvaro Galdêncio	Projeto para construção de um prédio residencial
2014	Rua: Praça Pres. João Pessoa	Projeto para legalização de um prédio comercial
2014	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto para construção de um edifício residencial
2015	Rua: Manoel Pereira de Araújo	Projeto para construção de um prédio comercial
2016	Rua: Vidal de Negreiros	Projeto para construção de um prédio comercial
2017	Rua: Cel João Loreço Pato	Projeto de construção de um prédio de consultórios médicos
2017	Rua: Elias asfora	Licença com área de projeto para construção de um edifício
2017	Rua: Marciel Pinheiro	Projeto para reforma em um prédio comercial
2017	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto de acréscimo e reforma em um prédio comercial
2018	Rua: Marciel Pinheiro	Projeto de reforma de um prédio comercial

Fonte: Banco de dados Prefeitura Municipal de Campina Grande, novembro de 2019.

De acordo com a tabela acima, conclui-se que a área central apresentou licitações para novas obras e projetos de construção de edifícios, contudo, o quantitativo diminuiu em comparação às demais décadas, ocorrendo de modo menos expressivo.

A diminuição ocorre devido às limitações de espaços urbanos ausentes de ocupação e, também, pelo caráter burocrático de desapropriação atual, frente a movimentos e ideias culturais de revitalização e manutenção de rugosidades e aspectos históricos da cidade. Campina Grande, embora tenha debruçado aos avanços da modernidade arquitetônica, ainda guarda elementos culturais, que transmitem as estruturas e processos de formação histórica e geográfica em meio à massa moderna e sofisticada das edificações.

As especulações imobiliárias junto ao interesse do poder público investem em verticalização das áreas centrais, com edificações modernas e com requinte, que proporciona a localização estratégica de serviços e comércio para atender uma parcela da população.

Contudo, o espaço periférico da cidade em construção é oferecido aos menos favorecidos. A cada crescimento explanado como ocorre em Campina Grande, as áreas – antes periféricas – são aglutinadas aos espaços centrais urbanos, criando assim espaços opacos dentro de utópica luminosidade do capital.

O que foi percebido e discutido é que a área central de Campina Grande se reinventou, devido à falta de espaço para novas construções e pelo custo do solo urbano e, permeia ao melhor aproveitamento pela ótica das imobiliárias, que racionalizam o espaço e torna-o vantajoso para investimento. Fatores como a boa localização da cidade, setor comerciário e de serviços amplos e eficientes, investimentos em educação superior e tecnologia, atenção privilegiada do poder público, facilitam a verticalização numa cidade do porte de Campina Grande, que demarca a consolidação do setor imobiliário na cidade.

A paisagem do perímetro urbano modifica-se ao longo dos séculos e caracteriza a sociedade campinense que sempre almejou estar no nível de modernidade nacional, e para isso contou com ações públicas e interesses dos comerciantes locais e os agentes imobiliários. No caso de Campina Grande, a verticalização marca a reorganização e maior aproveitamento do solo urbano.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a presente pesquisa pode-se observar a relação do potencial de Campina Grande com o seu processo histórico, sua posição geográfica, os incentivos do poder público, a demandas das elites e políticos, a mão de obra da massa da população, os investimentos das imobiliárias e construtoras ao crescimento e construção de uma cidade.

Ao mesmo tempo que a elite é atendida na organização do espaço urbano, as demais camadas da sociedade lutam pelo direito a cidade e a moradia e o poder público tenta mediar o conflito urbano, sobressaindo aos interesses que mais lhe trazem benefícios diretos.

A área central de Campina Grande exerceu forte influência na formação geográfica da cidade na medida em que foram se modificando as paisagens e os fluxos de comércio e pessoas. As antigas casas tornam-se edifícios comerciais e residenciais, oferecem a todo município um local apto a suprir as demandas econômicas e sociais de todos. Torna-se, além de um ponto de chegada da história local, todos os dias, em todas as mutações espaciais, um ponto de encontro da população com o crescimento urbano.

A valoração do solo urbano é resultado da ocupação quanto aos serviços e residências, percebe-se que nas áreas centrais o valor do solo aumenta proporcionalmente aos investimentos como comércios, quanto a residências apenas a classe dominante terá acesso por se tratar de um valor mais elevado em função dos serviços e outros atributos que são oferecidos às proximidades da área.

É importante observar que ainda há locais de moradia da classe A no Centro, mas determinadas áreas do centro não é local da elite, e que a elite que aí reside tem ido em busca de outros locais. Não vemos mais construção de residências luxuosas no centro. O que vemos é estas residências se transformando em comércio ou serviços. Mas há sim a construção de edifícios de apartamento para classe A

Nesse sentido, o desenvolvimento do espaço urbano se dá a partir de agentes sociais como o Estado através de políticas públicas com objetivo de manipular a ocupação do solo e então o Estado se torna responsável pelo acesso e distribuição do mesmo.

O processo de verticalização na cidade de Campina Grande mostra a valorização do seu espaço econômica, mas a apropriação desses espaços é determinada pela condição financeira da classe social mais elevada, pois quanto mais o poder público proporcionar acessibilidade maior será o valor cobrado.

A verticalização é a valorização do solo urbano em sua maior eficiência, ou seja, a multiplicidade do solo que consiste na construção de edifícios que se faz da necessidade da expansão do espaço urbano, onde imobiliárias e construtoras fazem o levantamento da obra para um alto processo lucrativo.

Em suma, o processo de verticalização surgiu como uma alternativa de acesso à modernidade, atende à população de maior poder aquisitivo dando-lhe comodidade, conforto e segurança, porém o acesso é limitado, ocorrendo a analogia que quanto mais alto mais distante e segregado estão as classes. Partindo da perspectiva que a modelagem urbana atende a alguma estrutura da população e para benefício da iniciativa privada.

Assim, a verticalização é consequência do espaço construído, onde se vive a valorização do capital, ao estritamente produtivo, onde as decisões são definidas politicamente e não tecnicamente, sendo que essas decisões muitas vezes trazem consequências desastrosas ao meio ambiente.

REFERÊNCIAS

ARANHA, Gervasio B. **Campina Grande no Espaço Economico Regional Estradas de Ferro, Tropeiros e Emporio Comercial Algodoeiro. (1907 - 1957)**. Dissertação de mestrado em sociologia Rural- UFPB 1992.

BLOG, **Rainha da Borborema**. Disponível em: <http://rainha-da-borborema.blogspot.com/2012/03/adeus-fabrica-da-caranguejo.html>. Acesso em: 26/09/2019.

BLOG, **Retalhos Históricos de Campina Grande**. Disponível em: <https://cgretalhos.blogspot.com/search?q=palomo#.XY0BbkZKjIU>. Acesso em: 26/09/2019.

BLOG, **Retalhos Históricos de Campina Grande**. Disponível em: <http://cgretalhos.blogspot.com/2016/09/edificio-lucas-avmarques-do-hervalrua.html#.XYZ-NUZKjIU> Acessado em: 26/09/2019.

CARDOSO, Carlos Augusto de Amorim. A CIDADE COGUMELO: CAMPINA GRANDE DAS FEIRAS ÀS FESTAS. Mercator - **Revista de Geografia da UFC**, ano 01, número 02, 2002. 41-60p.

CARLOS, A.F.A; VOLOCHKO, D. e ALVAREZ, I.P. **A cidade como negócio** . São Paulo: 1.ed., 1ª reimpressão, p. 118, (2018).

CORRÊA, R. L. **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: 2.ed, p. 44. (2000).

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ed Ática. p. 7, (1989).

CORRÊA, R. L. **Região e organização espacial**. São Paulo: Editora Ática. p. 52, (1987).

CORREIO 24 HORAS. Disponível em: <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/mundo-plaza-sera-entregue-no-dia-30/> Acessado em: 26/09/2019.

COSTA, A. A. **Sucessões e coexistências do espaço campinense na sua inserção ao meio técnico-científico-informacional: a feira de Campina Grande na interface desse processo**. Dissertação de mestrado UFPE, Recife, (2003).

COSTA, L. B. **Estruturação da cidade de Campina Grande: As estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário**. Dissertação de mestrado UFPB, João Pessoa, p.103, (2013).

ELIAS, D. SPOSITO, M. E. B. e SOARES, B. R. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina**. São Paulo: 1ª edição, p. 59,119,138, (2013).

FRONTEIRA ENGENHARIA. Disponível em: <http://www.frenteiraengenharia.com.br/empreendimentos/plaza-empresarial/> Acessado em: 26/09/2019.

GOMES, Ingrid Henrique. VALVERDE, Arthur Tavares. **Dinâmica Imobiliária e o Processo de Verticalização em Campina Grande-PB**. João Pessoa: ANAIS do Encontro Brasileiro de Geógrafos, 2016. 11p.

IBGE, Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/campina-grande/panorama> (censo populacional e demografia). Acesso: Dezembro, 2019

IBGE, Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/campina-grande/historico> (história e foto). Acesso: Dezembro, 2019

IMOVEST. Disponível em: <http://www.imovestcg.com.br/DetahesImovel.aspx?id=16>. Acessado em: 26/09/2019.

MAIA, Doralice Sátyro. Habitação popular e o processo de periferização e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. **Geosul**, Florianópolis, v. 29, n. 58, p 89-113, jul./dez. 2014.

NASCIMENTO, G. N. **A verticalização do espaço urbano de Campina Grande-PB e seus reflexos no bairro da Prata**. Campina Grande, 2009. XIII Encontro Latino Americano de Iniciação Científica e IX Encontro Latino Americano de Pós-Graduação – Universidade do Vale do Paraíba

PINTAUDI, Silvana Maria. A cidade e as formas do comércio. In: CARLOS, Ana F. A. (Org.). **Novos caminhos da Geografia**. 5 edição, 2ª reimpressão São Paulo: Contexto, p. 143, 144, (2010).

PORTO, Francisco Evangelista. O mapa da cidade: O papel das políticas públicas e suas relações com o crescimento urbano da cidade de Campina Grande-PB. Dissertação de Mestrado Interdisciplinar em Ciências da Sociedade/ Universidade Estadual da Paraíba (2007).

QUEIROZ, Marcos Vinicius Dantas de. **Quem te vê não te conhece mais: Arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930 – 1950)**. São Carlos: Dissertação de Mestrado Escola de Engenharia de São Carlos/ Universidade de São Paulo. 2008.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 4. ed., 2 reimpressão, p. 39, (2006).

SANTOS, M. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Editora Hucitec, p. 111, (1991).

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia Urbana**. 3ª. Ed. São Paulo: Edusp, p.202, (2008).

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora HUCITEC, p.11, (1993).

SILVA, Sílvio da Costa. **Processo de verticalização da cidade de Campina Grande-PB um crescente processo na urbanização e desenvolvimento** – Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Secretaria de Educação a Distância - 2012. 47p.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. Ed São Paulo. 1998. 43p.

SOUZA, M. A.A. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, p. 131,135,147, (1994).

SOUZA, Fabio Gutemberg Ramos Bezerra de. Campina Grande: cartografias de uma reforma urbana no Nordeste do Brasil (1930-1945). **Revista Brasileira de História**. São Paulo, v. 23, nº 46, pp. 61-92 – 2003.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP 2ª Edição, p. 24, 142, 187,226. (2001)

APÊNDICE I

Tabela de Edificações, coletada no banco de dados da Prefeitura Municipal de Campina Grande

ANO	ENDEREÇO	IDENTIFICAÇÃO
1978	Rua: Siqueira Campos	Projeto de ampliação de um prédio
1979	Rua: Arthur Vellarim	Projeto para construção de um edifício
1979	Rua: Barão do Habiai	Projeto para construção de um prédio
1979	Rua: João Pessoa	Projeto para construção de um edifício
1980	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto de legalização de um prédio multifamiliar
1981	Rua: Siqueira Campos	Projeto para construção de um edifício
1982	Rua: Afonso Campos	Projeto para construção de um edifício
1982	Rua: Av. Canal	Projeto para construção de um prédio comercial
1982	Rua: Dom Pedro II	Projeto para construção de um edifício residencial
1982	Rua: Siqueira Campos	Projeto para construção de um prédio comercial
1983	Rua: Arrojado Lisboa	Projeto para reconstrução de um prédio comercial
1983	Rua: Marcilio Dias	Projeto para construção de um prédio comercial
1983	Rua: Marcilio Dias	Projeto para construção de um prédio
1983	Rua: Siqueira Campos	Projeto para construção de um prédio residencial
1984	Rua: Av. Mal Floriano Peixoto	Projeto para construção de um prédio comercial e residencial
1984	Rua: Cap. João de Sá	Projeto para reforma e acréscimo em um prédio
1984	Rua: João Alves de Lira	Projeto para construção de um prédio residencial
1985	Rua: Coronel Salvino Figueiredo	Projeto para construção de um edifício residencial
1986	Rua: João da Mata	Projeto para construção de um edifício residencial
1986	Rua: Pres. João Pessoa	Projeto para construção de um prédio comercial
1986	Rua: Tiradentes	Projeto para construção de um edifício comercial
1986	Rua: Treze de Maio	Projeto para construção de um edifício residencial
1986	Rua: Venâncio Neiva	Projeto para acréscimo em um prédio comercial
1988	Rua: Av. Mal. Floriano Peixoto	Projeto para construção de um edifício comercial
1988	Rua: Peregrino de Carvalho	Projeto para construção de um edifício residencial e comercial
1989	Rua: Epitácio Pessoa	Projeto para construção de um prédio comercial
1990	Rua: Peregrino de Carvalho	Projeto para construção de um prédio comercial
1990	Rua: Semeão Leal	Projeto para construção de um prédio comercial
1991	Rua: Afonso Campos	Projeto para acréscimo e reforma em um prédio comercial
1991	Rua: Afonso Campos	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
1991	Rua: Av. Mal Floriano Peixoto	Projeto para construção de um prédio comercial
1991	Rua: Quabra Quilos	Projeto para construção de um prédio comercial
1991	Rua: Salvino de Figueiredo	Projeto para construção de um edifício residencial
1992	Rua: Maciel Pinheiro	Projeto para construção de um prédio comercial
1992	Rua: Vidal de Negreiros	Projeto para construção de um prédio comercial
1992	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial

1993	Rua: Índios Cariris	Projeto para construção de um prédio residencial
1993	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
1994	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para construção de um prédio comercial e residencial
1994	Rua: Eptácio Pessoa	Projeto para construção de um prédio comercial e residencial
1995	Rua: AV. Getúlio Vargas	Projeto para reconstrução de um prédio comercial
1995	Rua: Cel. José André	Projeto para construção de um edifício residencial
1995	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para construção de um edifício residencial
1995	Rua: Eptácio Pessoa	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
1995	Rua: Maciel Pinheiro	Projeto para acréscimo em um prédio comercial
1995	Rua: Paulo de Frontim	Projeto para construção de um prédio residencial
1995	Rua: Tiradentes	Projeto para construção de um edifício residencial
1995	Rua: Treze de Maio	Projeto para construção de um prédio comercial
1995	Rua: Venâncio Neiva	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
1996	Rua: AV. Mal Floriano Peixoto	Projeto de acréscimo em um prédio comercial
1996	Rua: Dep. José Tavares	Projeto para construção de um prédio comercial
1996	Rua: João Suassuna	Projeto de acréscimo de um prédio comercial
1997	Rua: João Lorenzo Porto	Projeto para acréscimo em um prédio comercial e residencial
1997	Rua: Rio Branco	Projeto para construção de um prédio residencial
1998	Rua: Afonso Campos	Projeto para construção de um prédio comercial
1998	Rua: Treze de Maio	Projeto para construção de um edifício comercial
1999	Rua: Dep. Alvaro Galdêncio	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
1999	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para construção de um edifício residencial
1999	Rua: Rio Branco	Projeto para atualizar a área em um edifício multi-residencial
2000	Rua: Dep. Alvaro Galdêncio	Projeto para construção de um edifício residencial
2000	Rua: Des. Trindade	Projeto para construção de um edifício residencial
2000	Rua: Irineu Joffly	Projeto para acréscimo em um prédio comercial
2000	Rua: Treze de Maio	Projeto para construção de um prédio comercial
2001	Rua: José Bonifácio	Projeto para construção de um edifício residencial
2002	Rua: AV. Mal Floriano Peixoto	Projeto para acréscimo em um prédio comercial
2002	Rua: Cap. José A. Barbosa	Projeto para construção de um edifício residencial
2002	Rua: Cel. João L. Porto	Projeto para construção de um prédio comercial
2002	Rua: Cel. João L. Porto	Projeto para construção de um prédio residencial
2002	Rua: Frei Caneca	Projeto para construção de um edifício residencial
2002	Rua: Miguel Couto	Projeto para acréscimo em um prédio residencial
2002	Rua: Tavares Cavalcante	Projeto para construção de um prédio comercial
2003	Rua: AV. Mal Floriano Peixoto	Projeto para construção de um prédio comercial
2003	Rua: Carlos Agra	Projeto para acréscimo em um prédio comercial

2003	Rua: Dep. Alvaro Galdêncio	Projeto para acréscimo em um edifício residencial
2003	Rua: Profº Ernani Lauritzem	Projeto para construção de um edifício residencial
2003	Rua: Tavares Cavalcante	Projeto para construção de um prédio residencial
2004	Rua: Dr. Severino Cruz	Projeto para construção de um edifício residencial
2004	Rua: AV. Mal Floriano Peixoto	Projeto para atualização e ampliação de um edifício comercial
2004	Rua: Dr. Severino Cruz	Projeto para construção de um edifício residencial
2004	Rua: Irineu Joffly	Projeto para construção de um prédio comercial
2004	Rua: Irineu Joffly	Projeto para construção de um edifício residencial e comercial
2004	Rua: João da Mota	Projeto para construção de um edifício residencial
2004	Rua: João da Mota	Projeto para construção de um edifício residencial
2004	Rua: José Bonifácio	Projeto para atualização de um edifício residencial
2004	Rua: Tiradentes	Projeto para construção de um edifício residencial
2004	Rua: Treze de Maio	Projeto para construção de um prédio residencial
2005	Rua: AV. Pres. Epitácio Pessoa	Projeto para construção de um prédio comercial
2005	Rua: João Alves de Oliveira	Projeto para construção de um prédio comercial e residencial
2005	Rua: Pres. João Pessoa	Projeto para acréscimo em um prédio comercial
2005	Rua: Raimundo A. da Silva	Projeto para construção de um edifício residencial
2005	Rua: Severino Cruz	Projeto para acréscimo em um edifício residencial
2006	Rua: Dep. Álvaro Galdêncio	Projeto para construção de um prédio residencial
2006	Rua: Marquês do Herval	Projeto para legalização de um prédio
2006	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto para construção de um edifício residencial
2007	Rua: Des. Trindade	Projeto para construção de um prédio residencial
2008	Rua: Praça Pres. E. Pessoa	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
2009	Rua: Alexandrino Cavalcante	Projeto para construção de um edifício residencial
2009	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para construção de um edifício residencial
2009	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para atualização da área em um edifício residencial
2010	Rua: João da Mota	Projeto para atualização de um edifício residencial
2010	Rua: Sebastião Donato	Projeto para legalização de acréscimo em prédio comercial
2011	Rua: AV. Mal Floriano Peixoto	Projeto para construção de um prédio comercial
2011	Rua: Desembargador Trindade	Projeto para construção de um edifício residencial
2011	Rua: Dr. Severino Cruz	Projeto para construção de um edifício residencial
2011	Rua: Pres. João Pessoa	Projeto para construção de um edifício comercial
2012	Rua: Dr. João Tavares	Projeto para construção de um prédio residencial e comercial
2012	Rua: Dr. Severino Cruz	Projeto para atualização de áreas em um prédio residencial
2012	Rua: Elias Asfora	Projeto para construção de um edifício residencial
2012	Rua: João Tavares	Projeto para licença de construção de um edifício

2012	Rua: Peregrino de Carvalho	Projeto para construção de um edifício residencial
2012	Rua: Vidal de Negreiro	Projeto para licença de construção de um prédio residencial
2012	Rua: Tavares Calvalcante	Projeto para construção de um prédio comercial
2013	Rua: Deputado Alvaro Galdêncio	Projeto para construção de um prédio residencial
2014	Rua: Praça Pres. João Pessoa	Projeto para legalização de um prédio comercial
2014	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto para construção de um edifício residencial
2015	Rua: Manoel Pereira de Araújo	Projeto para construção de um prédio comercial
2016	Rua: Vidal de Negreiros	Projeto para construção de um prédio comercial
2017	Rua: Cel João Lorenço Pato	Projeto de construção de um prédio de consultórios médicos
2017	Rua: Elias asfora	Licença com área de projeto para construção de um edifício
2017	Rua: Marciel Pinheiro	Projeto para reforma em um prédio comercial
2017	Rua: Vila Nova da Rainha	Projeto de acréscimo e reforma em um prédio comercial
2018	Rua: Marciel Pinheiro	Projeto de reforma de um prédio comercial