



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA - PRPGP  
COORDENAÇÃO GERAL DOS CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO  
CENTRO DE HUMANIDADES – CAMPUS III, GUARABIRA/PB  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
4ª TURMA DE ESPECIALIZAÇÃO: GEOGRAFIA E TERRITÓRIO:  
PLANEJAMENTO URBANO, RURAL E AMBIENTAL**

**Linha de Pesquisa:**

Planejamento Territorial Urbano

***O SHOPPING CIDADE LUZ E AS TRANSFORMAÇÕES  
SOCIOESPACIAIS EM GUARABIRA/PB***

**GEISA KARLA DE OLIVEIRA BORBA**

**GUARABIRA/PB**

**2020**

**GEISA KARLA DE OLIVEIRA BORBA**

**O SHOPPING CIDADE LUZ E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS EM  
GUARABIRA/PB**

Monografia apresentada junto à Coordenação do Curso da 4ª Turma de Especialização em Geografia e Território: Planejamento Urbano, Rural e Ambiental, da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB, através da Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa (PRPGP), em cumprimento aos requisitos necessários para obter o título de Especialista em Geografia. Sob orientação da Profa. Ma. Michele Kely Moraes Santos Souza.

**Linha de Pesquisa:** Planejamento Territorial Urbano

**GUARABIRA/PB**

**2020**

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

B453s Borba, Geisa Karla de Oliveira.  
O Shopping Cidade Luz e as transformações socioespaciais em Guarabira/PB [manuscrito] / Geisa Karla de Oliveira Borba. - 2020.  
71 p. : il. colorido.  
Digitado.  
Monografia (Especialização em Geografia, Território e Planejamento: Urbano, Rural e Ambiental) - Universidade Estadual da Paraíba, Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa, 2020.  
"Orientação : Profa. Ma. Michele Kely Moraes Santos Souza, Departamento de Geografia - CH."  
1. Bairros. 2. shopping center. 3. transformações. I. Título  
21. ed. CDD 910

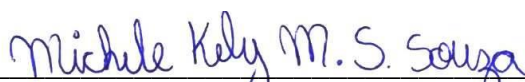
**GEISA KARLA DE OLIVEIRA BORBA**

**O SHOPPING CIDADE LUZ E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS EM  
GUARABIRA/PB**

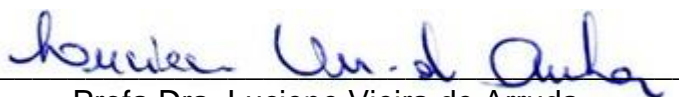
Monografia apresentada junto à Coordenação do Curso da 4ª Turma de Especialização em Geografia e Território: Planejamento Urbano, Rural e Ambiental, da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB, através da Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa (PRPGP), em cumprimento aos requisitos necessários para obter o título de Especialista em Geografia. Sob orientação da Profa. Ma. Michele Kely Moraes Santos Souza.

Aprovada em: 05/12/2020.

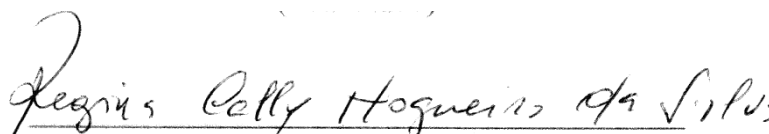
**BANCA EXAMINADORA**



(Orientadora) Profa. Ma. Michele Kely Moraes Santos Souza  
Mestra em Geografia (UEPB)



Profa Dra. Luciene Vieira de Arruda  
Doutora em Agronomia (UEPB)



Profa. Dra. Regina Celly Nogueira da Silva  
Doutora em Geografia Humana (USP)

Dedico este trabalho aos meus avôs Luiz Velôzo Borba (Em memória) e Ovídio de Medeiros (Em memória), bem como a todos quem acreditam na universidade pública como um espaço transformador na vida das pessoas.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus por me dar força de sempre continuar lutando;

Meu agradecimento especial aos meus pais Edileuza de Oliveira Borba e Humberto Velôzo Borba pelo apoio em todas as minhas decisões, assim como às minhas irmãs Geise Kelly de Oliveira Borba e Glênia Keilla de Oliveira Borba;

Sou grata ao estado da Paraíba por ofertar ensino público e de qualidade;

À Universidade Estadual da Paraíba, em especial ao Campus III;

Ao Departamento de Geografia e principalmente à Coordenação do Curso de Especialização em Geografia, Território e Planejamento: Urbano, Rural e Ambiental;

À minha orientadora, a Professora Mestre Michele Kely Moraes Santos Souza pelo ensinamento, disponibilidade e tão pacientemente, me fazendo refletir sobre as particularidades da cidade e o melhor direcionamento da pesquisa, muito obrigada;

À Banca Examinadora, a Professora Doutora Luciene Vieira de Arruda e a Professora. Doutora. Regina Celly Nogueira da Silva pelas contribuições no trabalho;

Aos os professores do curso, que brilhantemente proporcionaram conosco momentos de aprendizagem;

Ao Professor Carlos Antônio Belarmino Alves (em memória), que contribuiu com a minha formação acadêmica, além de ter sido o meu orientador em minha primeira especialização;

A todos os meus colegas de turma, Alice, Aníbal, Arí, Carla, Cida, Dane, Danielle, David, Edson, Érica, Janayna, Jenifer, Jonas Rafael, Jonas, Jordana, Lenilma, Linda, Márcia, Marcilene, Marianna, Marcos, Patrícia, Rafael, Renata, Severino, Severino e Wellington, o meu mais profundo agradecimento pelos momentos compartilhados;

Agradeço aos profissionais do Centro de Humanidades que trabalharam na limpeza, segurança, manutenção e apoio como o técnico Amarildo Lucena;

A todos às pessoas que me ajudaram nas etapas deste trabalho monográfico como os moradores, servidores públicos e a minha prima Allyne;

Aos meus amigos Adenilma, Adriene, Alcicleide, Antoniel, Clemilson, Ênio, Érica, Espedita, Gorete, Glória, Ingredi, Jenifer, Lucinéa, Luiza, Márcia, Patrícia, o meu muito obrigada por toda atenção e disposição em ajudar, seja com palavras ou ações.

*“e a cidade ia tomando a forma que o olhar  
revelava”.*

*Clarice Lispector*

## **4ª Turma de Especialização em Geografia e Território: Planejamento Urbano, Rural e Ambiental**

BORBA, Geisa Karla de Oliveira. O *Shopping* Cidade Luz e as transformações socioespaciais em Guarabira/PB. 2020. 71 f. Monografia (Especialização em Geografia e Território: Planejamento Urbano, Rural e Ambiental) – Universidade Estadual da Paraíba, Guarabira/PB, 2020.

**LINHA DE PESQUISA:** Planejamento Territorial Urbano

**TÍTULO DO TRABALHO:** O *Shopping* Cidade Luz e as transformações socioespaciais em Guarabira/PB

**AUTORA:** Geisa Karla de Oliveira Borba

**ORIENTADORA:** Profa Ma. Michele Kely Moraes Santos Souza (CH/UEPB)

**EXAMINADORA:** Profa Dra. Luciene Vieira de Arruda (CH/UEPB)

**EXAMINADORA:** Profa Dra. Regina Celly Nogueira da Silva (CH/UEPB)

### **RESUMO**

Diante das mudanças espaciais que empreendimentos imobiliários proporcionam nas cidades, uma nova dinâmica surge a partir desses elementos urbanos recém instalados. Sendo assim, o estudo consiste sobre as mudanças espaciais ocorridas em dois bairros, na cidade de Guarabira/PB a partir do *Shopping Center* Cidade Luz. Teve-se como objetivo analisar as transformações socioespaciais nos bairros Areia Branca e Rosário a partir da implantação do *Shopping* Cidade Luz, bem como identificar os novos espaços construídos, através da valorização das localidades e discutir a atuação dos agentes sociais. Para a elaboração do trabalho foi necessário levantamento bibliográfico, tendo como referências basilares os estudos de Carlos (2007), Villaça (2007), Santos (2016) entre outros, assim como uma investigação documental em órgãos públicos, que configurou a abordagem qualitativa de caráter exploratório. A pesquisa de campo foi realizada nos bairros Areia Branca e Rosário no período de fevereiro a março e retomada em maio de 2020, que possibilitou a análise das transformações socioespaciais, do mesmo modo que foram realizadas 49 entrevistas semiestruturadas, que viabilizou a sistematização das informações e análise de dados com leituras contínuas, fazendo comparações entre os bairros estudados. O *shopping Center* Cidade Luz atraiu novas unidades residenciais, estabelecimentos comerciais e de serviços, uma vez que oportunizou melhorias na infraestrutura, tendo a atuação de diferentes agentes no processo em transformar o espaço como o Estado, corretores locais e não locais, construtores e moradores, além de terras para a especulação imobiliária. Contudo, o *Shopping* Cidade Luz participa de uma lógica na organização espacial, por estar localizado entre as principais avenidas da cidade, e assim atrai novos empreendimentos imobiliários, habitações, comércio e serviços, fluxos de pessoas, veículos e mercadorias, mas ainda não gerou centralidade. Portanto, contribui nos processos das transformações socioespaciais.

**Palavras-chave:** Bairros. *shopping center*. transformações.



## **4th Spatialization Class in Geography and Territory: Urban, Rural and Environmental Planning**

BORBA, Geisa Karla de Oliveira. The Shopping mall Cidade Luz and the socio-spatial transformations in Guarabira/ PB. 2020. 71 s. Monography (Spatialization in Geography and Territory: Urban, Rural and Environmental Planning) – Staty University of Paraíba, Guarabira/PB, 2020.

**TITLE:** The Shopping mall Cidade Luz and the socio-spatial transformations in Guarabira/ PB

**RESEARCH LINE:** Urban Territorial Planning

**AUTHOR:** Geisa Karla de Oliveira Borba

**SUPERVISOR:** Profa MSc. Michele Kely Moraes Santos Souza (CH/UEPB)

**EXAMINER:** Prof. DSc. Luciene Vieira de Arruda (CH/UEPB)

**EXAMINER:** Prof. DSc. Regina Celly Nogueira da Silva (CH/UEPB)

### **ABSTRACT**

In view of the spatial changes that real estate developments provide in cities, a new dynamic emerges from these newly installed urban elements. Thus, the study consists of the spatial changes that occurred in two neighborhoods, in the city of Guarabira/PB from Cidade Luz Mall. The objective was to analyze the socio-spatial transformations in the Areia Branca and Rosário neighborhoods from the implementation of Shopping Cidade Luz, as well as to identify the new spaces built, through the valorization of localities and to discuss the performance of social agents. For the elaboration of the work, it was necessary a bibliographic survey, having as base references the studies of Carlos (2007), Villaça (2007), Santos (2016) among others, as well as a documentary investigation in public agencies, which configured the qualitative approach of exploratory character. The field research was carried out in the neighborhoods Areia Branca and Rosário from February to March and resumed in May 2020, which made possible the analysis of socio-spatial transformations, in the same way that 49 semi-structured interviews were carried out, which enabled the systematization of information and data analysis with continuous readings, making comparisons between the studied neighborhoods. Cidade Luz mall attracted new residential units, commercial establishments and services, as it provided opportunities for infrastructure improvements, with different actors' participation in the process of transforming space such as the State, local and non-local brokers, builders and residents, as well as land for real estate speculation. However, Cidade Luz Mall participates in a logic in the spatial organization, to be located between the main avenues of the city, and thus attracts new real estate developments, housings, trade and services, flows of people, vehicles and goods, but it has not yet generated centrality. Therefore, it contributes to the processes of socio-spatial transformations.

**Keywords:** Neighborhoods. shopping mall. Transformations.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Localização de Guarabira/PB.....	25
Figura 02 – Estação Ferroviária Independência, Guarabira/PB.....	26
Figura 03 – Armazéns antigos, Bairro Centro, Guarabira/PB.....	26
Figura 04 – Negócios que abriram entre 2014 a 2018 em Guarabira/PB.....	31
Figura 05 – Fachada do <i>Shopping Cidade Luz</i> , Av. Otacílio Lira Cabral, Guarabira/PB.....	34
Figura 06 – Trecho de acesso ao <i>shopping</i> entre as avenidas, Guarabira/PB.....	34
Figura 07 – Antigo Clube, atual Condomínio Serra da Luz <i>Residence Privê</i> , Av. Antônio Paulino Filho, Guarabira/PB.....	40
Figura 08 – Área do condomínio e instalações do <i>shopping center</i> , Rua Otacílio Lira Cabral Guarabira/PB.....	40
Figura 09 – Área especulada no bairro Areia Branca, Guarabira/PB.....	44
Figura 10 – Área especulada no bairro Rosário, Guarabira/PB.....	44
Figura 11 – Área valorizada, na rua Margarida, (Condomínio Serra da Luz) bairro Areia Branca, Guarabira/PB.....	46
Figura 13 – Área valorizada, na Av. Otacílio Lira Cabral, bairro Rosário Guarabira/PB.....	46
Figura 13 – Vista panorâmica nos bairros do entorno do <i>Shopping Cidade Luz</i> , Guarabira/PB (2012).....	50
Figura 14 – Vista panorâmica nos bairros do entorno do <i>Shopping Cidade Luz</i> , Guarabira/PB (2020).....	50
Figura 15 – Prédios residenciais planejados, bairro Areia Branca, Guarabira/PB.....	54
Figura 16 – Vista parcial das submoradias, bairro Rosário, Guarabira/PB.....	54
Figura 17 – France Hotel na Av. Antônio Paulino Filho, bairro Areia Branca, Guarabira/PB.....	57
Figura 18 – Rua Manoel Ramiro, bairro Rosário, Guarabira/PB.....	57
Figura 19 – Pavimentação de rua bairro Areia Branca, Guarabira/PB.....	61
Figura 20 – Abertura da rua Ramalho Barbosa Nunes, bairro Rosário, Guarabira/PB.....	61

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Número do setor de <i>shopping centers</i> no Brasil.....	18
Tabela 2 – Valorização dos lotes de terras nos bairros do entorno do <i>Shopping Cidade Luz, Guarabira/PB</i> .....	44

## LISTA DE QUADRO

Quadro 1 – Novos estabelecimentos de comércio e serviços, nos bairros do entorno do <i>Shopping Cidade Luz, Guarabira/PB</i> .....	58
--	----

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização do <i>Shopping Center Cidade Luz</i> e avenidas principais, Guarabira/PB.....	33
Mapa 2 – Mapa de localização dos bairros no entorno do <i>Shopping Cidade Luz, Guarabira/PB</i> .....	36
Mapa 3 – Delimitação da área de estudo e dos espaços edificados, bairros Areia Branca e Rosário, Guarabira/PB.....	49

## LISTA DE SIGLAS

- ABRASCE – Associação Brasileira de *Shopping Center*
- CAGEPA – Companhia de Água e Esgotos da Paraíba
- GPS – *Global Positining System*
- GUARAVES – Guarabira Aves Alimentos LTDA
- GWBR – *Great Western Brasil*
- IBAMA – Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- MEI – Micro e Pequena Empresa
- MPE – Microempreendedor Individual
- PDU – Plano de Desenvolvimento Urbano de Guarabira
- SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
- SESP – Serviço de Saúde Pública
- UNOPAR – Universidade do Paraná
- UTM – *Universal Transversa de Mercator*

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>CAPÍTULO 1: OS <i>SHOPPING CENTERS</i>: SUA RELAÇÃO ECONÔMICA E SUAS CONSEQUÊNCIAS NO ESPAÇO URBANO</b> .....	16
1.1 O <i>SHOPPING CENTER</i> COMO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E COMERCIAL.....	16
1.2 <i>SHOPPING CENTER</i> : UM ELEMENTO MODIFICADOR DO ESPAÇO URBANO.....	19
1.3 GUARABIRA E O SEU <i>SHOPPING CENTER</i> .....	21
<b>CAPÍTULO 2: CONTEXTUALIZAÇÃO DOS ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS E A CONFIGURAÇÃO DA CIDADE DE GUARABIRA/PB, ENQUANTO CIDADE POLO</b> .....	24
2.1 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E CRESCIMENTO URBANO DE GUARABIRA/PB.....	<b>Erro! Indicador não definido.</b> 24
2.2 CONCENTRAÇÃO DO SETOR TERCIÁRIO EM GUARABIRA E AS RECENTES TRANSFORMAÇÕES NO SEU ESPAÇO URBANO.....	<b>27Erro! Indicador não definido.</b>
2.3 CARACTERIZAÇÃO DO <i>SHOPPING</i> CIDADE LUZ E DOS BAIRROS AREIA BRANCA E ROSÁRIO NA CIDADE DE GURABIRA/PB.....	33
<b>CAPÍTULO 3: INFLUÊNCIA DO <i>SHOPPING</i> CIDADE LUZ NO PROCESSO DE VALORIZAÇÃO DAS LOCALIDADES E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE GUARABIRA/PB</b> .....	38
3.1 PRIMEIRAS MUDANÇAS NOS BAIRROS NO ENTORNO DO <i>SHOPPING</i> CIDADE LUZ NA CIDADE DE GUARABIRA/PB.....	38
3.2 A VALORIZAÇÃO DA TERRA URBANA E O PROCESSO DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NOS BAIRROS AREIA BRANCA E ROSÁRIO NA CIDADE DE GUARABIRA/PB.....	42
<b>CAPÍTULO 4: O <i>SHOPPING</i> CIDADE LUZ E A SUA INFLUÊNCIA NA TRANSFORMAÇÃO ESPACIAL A PARTIR DAS AÇÕES DOS AGENTES SOCIAIS NA CIDADE DE GUARABIRA/PB</b> .....	48
4.1 NOVOS ESPAÇOS CONSTRUÍDOS NOS BAIRROS DO ENTORNO DO <i>SHOPPING</i> CIDADE LUZ NA CIDADE DE GUARABIRA/PB.....	48
4.2 OS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE SERVIÇO NOS BAIRROS DO ENTORNO DO <i>SHOPPING</i> CIDADE LUZ NA CIDADE DE GUARABIRA/PB.....	56
4.3 RECENTE INFRAESTRUTURA INSTALADA NOS BAIRROS AREIA BRANCA E ROSÁRIO NA CIDADE DE GUARABIRA/PB.....	60
<b>CONSIDERAÇÕES</b> .....	63
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	65
<b>APÊNDICES</b>	

## INTRODUÇÃO

Diante das mudanças espaciais que empreendimentos imobiliários proporcionam nas cidades, a exemplo de *shopping centers*, uma nova dinâmica surge a partir desses elementos urbanos recém instalados. Assim como, aumentam o adensamento populacional no território e, conseqüentemente o perímetro da cidade, malha edificada, infraestrutura das localizações entre outros.

Assim, pesquisas realizadas pela Geografia Urbana, revelam que os fenômenos urbanos, ligados as questões socioeconômicas, a ocupação de áreas anteriormente vazias e desvalorizadas, a mobilidade, o uso e ocupação do solo e a especulação imobiliária, têm ligação com a implantação de *shopping center*. Da mesma forma que os condomínios/loteamentos fechados, hotéis, os processos de verticalização, expansão territorial entre outros.

Estes empreendimentos de grande porte são investidos com o propósito de adequar-se às cidades com a intenção de prepará-las para atender às necessidades dos agentes sociais, isto é, os produtores do espaço urbano (ENDLISH, 2009). Nesta perspectiva, estes proporcionam dinamismo nas atividades econômica, social e espacial, através das ações tanto do poder público quanto da iniciativa privada.

Diante disso, Padilha (2006) caracteriza os *shopping centers* como equipamentos que passaram por processos de constantes transformações para equipamentos de entretenimento e consumo, oferecendo produtos e serviços que dialogam com as mudanças espaciais das cidades. Isso se deve aos processos de adaptação destes nas cidades, até tornarem-se produto do mercado imobiliário.

Segundo Corrêa (2013) os *shopping centers* estão invadindo as cidades brasileiras, sendo réplicas de países norte-americanos, da forma como estão organizados no espaço. Nesse sentido, o número de *shoppings* no Brasil continua crescendo e faz parte de uma cultura global por apresentarem as mesmas características arquitetônicas, diferindo-se apenas pela sua escala espacial.

A cidade muda cada vez mais rápido. Dessa forma, Sposito e Silva (2013) consideram a cidade como um produto de caráter econômico, já Carlos (2007), numa visão de totalidade, considera-a como produto histórico-social a partir da materialidade do trabalho realizado pela população. A autora ainda complementa que as ações sociais do passado, têm relações com o presente e o futuro, contribuindo com as

ideias de Santos (2006), o qual explica como a sociedade modifica as formas espaciais, atribuindo significado, dinamismo e funções que resultam em atividades no presente.

Sendo assim, o resultado do processo de urbanização contemporânea em Guarabira, localizada no estado da Paraíba tem relação com a sua importância econômica para a região, podendo atrair novos investimentos e empreendimentos imobiliários sendo, portanto, uma consequência de seu poder polarizador de outros municípios. Desta forma, essas atividades econômicas mudam a morfologia territorial pelo processo de produção e reprodução da cidade.

No entanto, diante desse processo histórico-temporal a cidade de Guarabira ganhou um novo polo comercial que modifica as localizações, o *Shopping Center Cidade Luz*. Este é um elemento urbano recente, desde 2012, que atribuiu novas formas e usos da terra urbana. Diante disso, a partir dos novos espaços construídos e renda fundiária presentes na realidade da cidade, optou-se como objeto de estudo, as transformações socioespaciais para entender os seus reflexos no espaço, através das atividades humanas.

Sendo assim, a questão norteadora para a realização da pesquisa foi: O *Shopping Cidade Luz*, tem gerado mudanças espaciais nos bairros Areia Branca e Rosário, atraindo infraestrutura e especulação imobiliária.

Diante da materialidade das ações humanas que corroboraram para responder à questão norteadora, o trabalho teve como objetivo geral analisar as transformações socioespaciais nos bairros Areia Branca e Rosário, a partir da implantação do *Shopping Cidade Luz*, bem como identificar os novos espaços construídos através da valorização das localidades e discutir a atuação dos agentes sociais.

Dessa forma, como objetivos específicos: explicar as mudanças geradas, através de um *shopping center* em uma cidade; investigar o crescimento urbano de Guarabira e sua importância enquanto cidade polo, atraindo novos empreendimentos imobiliários; identificar as novas áreas residencial e comercial, as quais atraem pessoas, investimentos e melhorias de infraestrutura urbana nos bairros pesquisados.

O interesse pela pesquisa foi despertado, pelo desconforto da pesquisadora em observar as mudanças espaciais ocorridas no entorno do *Shopping Cidade Luz*, perdendo suas características para as novas construções, uma vez que foi retirada a vegetação, as pessoas que viviam dos costumes rurais, na área de estudo, se dispersaram e foi aterrado e canalizado o manancial para a construção do *shopping*.

Portanto, estudos que tratam da análise espacial de empreendimentos imobiliários como *shoppings* são relevantes para a análise geografia, não se limitando apenas a arquitetos e urbanistas, assim como é importante para o conhecimento científico da instituição acadêmica como fonte de pesquisa para futuros estudos, somando-os aos já realizados da linha de pesquisa Planejamento Territorial Urbano.

Logo, o trabalho iniciou com o levantamento bibliográfico, tendo como referências basilares os estudos de Carlos (2007), Villaça (2007), Santos (2014) entre outros. Estes discutem sobre *shopping center*, valorização das localidades, especulação imobiliária, terra urbana e transformações socioespaciais.

Na etapa seguinte foi realizado o levantamento documental, a partir da legislação urbana, coletados na Prefeitura Municipal como o Plano Diretor Municipal, Lei 1.541/2018 com a nova delimitação do bairro Areia Branca e demais leis com os novos nomes de ruas. No entanto, houve resistência por parte de algumas secretarias em fornecer a documentação sobre a legislação para fazer um estudo mais preciso, a fim de observar se houve flexibilidade das leis para a instalação do *shopping center*. Ademais, foram realizadas visitas ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), para se obter informações e consulta no site Radar Brasil de Oportunidades.

O trabalho buscou apresentar uma análise qualitativa, visto que de acordo com Minayo (2009, p. 21) esta reflete à realidade, ou seja, “trabalha com o universo dos significados, dos motivos, das aspirações, das crenças, dos valores, das atitudes”. De caráter exploratório comum aos estudos da geografia a partir de um pré-campo para observação dos elementos urbanos a serem analisados e as primeiras impressões sobre do que poderia ser discutido.

A pesquisa de campo foi iniciada entre fevereiro e março de 2020 e retomada em maio do corrente ano devido à pandemia da SARS-COVID-2. Neste contexto, foram analisados os bairros Areia Branca e Rosário, na escala temporal de 2012 a 2020.

Sendo assim, optou-se por realizar entrevistas semiestruturadas com perguntas abertas. As entrevistas presenciais foram gravadas por meio de um equipamento eletrônico, para não perder informações, exceto às realizadas via chamada de vídeo, por aplicativo, durante o período pandêmico. Assim, participaram 49 pessoas, de faixa etária superior a 18 anos, que responderam em torno de 8 perguntas. No Termo de Consentimento, havia informação que os nomes viriam



abreviados por iniciais, mas os respondentes fizeram questão de terem os seus nomes no trabalho. Contudo, em meio à pandemia este passou a não ser assinado, sendo apenas lido por questões de segurança. Em suma, foi explicado a todos o propósito da pesquisa.

Foram entrevistados: moradores dos bairros estudados, donos de estabelecimentos comerciais e de serviço, gestora comercial, gerente do condomínio e servidores públicos. Entretanto, havia o interesse de entrevistar os empreendedores e a diretora do *shopping*, como também os donos dos maiores prédios residenciais do entorno do *shopping*, porém, não se obteve êxito por falta de interesse destes. Em virtude dos fatos mencionados, as entrevistas foram marcadas com antecedência.

À vista disso, o processo de sistematização de dados foi realizado a partir de observações, anotações e digitações, através do que foi colhido de informações, por meio de um diário de campo com as características e descrições das áreas.

Para o registro das imagens foi utilizado câmera fotográfica, uso do equipamento *Global Positioning System* (GPS), utilizado para obter as coordenadas em *Universal Transversa de Mercator* (UTM), zona 25 S e Sirgas 2000. A partir das informações supracitadas foram elaborados mapas no programa *Quantum GIS*. Além disso, foi capturada uma imagem de satélite do *Google Earth*, referente a 2012, para fazer uma análise comparativa com a imagem registrada pela autora em 2020. Posto isso, a análise de dados foi realizada mediante a leituras contínuas, realizando comparações e similaridades nas descrições dos entrevistados.

O trabalho foi organizado em capítulos, sendo o capítulo 1, desenvolvido em três tópicos, a partir das discussões teóricas foi abordado sobre os impactos socioeconômicos, agentes sociais, transformações urbanas, características dos *shopping centers*, assim como a realidade do *shopping* de Guarabira. O capítulo 2 foi dividido em três tópicos que buscaram discutir sobre a historiografia do território de Guarabira e sua evolução econômica e urbana, através de sua influência em relação a outros municípios.

O capítulo 3 relata as primeiras transformações do espaço durante e após a implantação do *shopping* na cidade de Guarabira, tal qual o processo de especulação imobiliária e valorização da terra urbana. Por fim, o capítulo 4 discorre sobre os novos espaços construídos, sejam estes residenciais, comerciais e de serviços nos bairros Areia Branca e Rosário, assim como a atuação dos agentes sociais envolvidos no processo de transformação socioespacial.

## **CAPÍTULO 1: OS *SHOPPING CENTERS*: SUA RELAÇÃO ECONÔMICA E SUAS CONSEQUÊNCIAS NO ESPAÇO URBANO**

Os *shopping centers* são responsáveis por importantes transformações no espaço urbano de uma cidade, uma vez que atraem frequentadores, produtos e serviços, como também consomem grandes frações do território urbano, contribuindo novos negócios com base no capital financeiro.

Diante do exposto, este capítulo discorre sobre a influência que os *shopping centers* exercem onde estão instalados, suas consequências, como também mudam a configuração do espaço das cidades.

### **1.1 O *SHOPPING CENTER* COMO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E COMERCIAL**

De acordo com Santos (2016) a cidade se apropriou do tempo lento, socialmente produzido, cíclico e repetitivo, porém o século XX trouxe a velocidade a partir da circulação de pessoas e mercadorias, intensificadas pelo processo de industrialização, acarretando em reformas urbanas e a necessidade por espaços maiores. Assim, ainda sobre as contribuições da autora supracitada, as práticas sociais aceleraram a produção do espaço ritmado e cumulativo, tendo como exemplo a velocidade dos *shopping centers*. Então, se compreende, que espaço e tempo estão interligados, no processo de produção da cidade.

Em 1956, os Estados Unidos já contavam com mais de dois mil estabelecimentos regionais prontos, incluindo mais da metade desse total em fase de construção, quando surge o conceito de *shopping center*, inspiração do arquiteto Victor Gruen, com as galerias de Milão e Nápoles do século XIX (PADILHA, 2006). Cabe ressaltar que as divergências, quanto ao seu surgimento, se dão através das adaptações que passaram ao longo dos anos e por vários autores se posicionarem de forma diferentes no que se refere ao conceito de *shopping*. Dessa forma, Pintaudi (1992) o considera como um empreendimento imobiliário, de iniciativa privada que possui lojas alugadas, comércio varejista, além de serviços.

Em outros trabalhos, a autora citada anteriormente, afirma que este é também um empreendimento comercial. Sendo assim, está ligado, tanto ao setor imobiliário,

como participa ativamente do setor terciário, ou seja, foi se adaptando às mudanças econômicas das cidades, assim como os processos de expansão urbana destas. As autoras citadas anteriormente são referência no Brasil pelos estudos relacionados a *shopping center* e comércio.

Ainda sobre os estudos de Padilha (2006, p. 21), *shopping centers* possuem “vastas áreas destinadas ao prazer, [...] os espaços de mercado, situados próximos a uma estrada, constituídos de grandes e extraordinários pavilhões”. São, portanto, espaços para exposições de vitrines de uma sociedade capitalista, com tempo ocioso para o lazer, bem como cria necessidades de consumo, por transformar-se em produto. Já Santos (2006) o considera como um objeto técnico com todas as vias e infraestrutura necessária para ser complexo e pertencente a um sistema de ações, produzindo diferentes lugares, portanto, multiplicidades que acarretam em metamorfose.

Diante do que o autor, mencionado anteriormente, argumenta, Villaça (2001) justifica que essa transformação gera impactos na estrutura urbana locacional e também econômica. No entanto, Padilha (2006) alega que os *shoppings* não podem ser relacionados apenas como empreendimentos imobiliários e comerciais, pois transformam a economia, a sociedade e a cultura da cidade. Embora esta seja uma realidade em cidades marcadamente relacionadas com essas capacidades como apontou a autora, ainda não se verifica completamente essas influências na realidade do *Shopping Cidade Luz* em Guarabira.

Segundo Santos (2016), esses centros comerciais têm a capacidade de esvaziar o comércio de rua, através de suas redes de *fast-food*. Apesar da autora considerar que esse tipo de negócio tem a capacidade de esvaziar o comércio tradicional de uma cidade, pode não ser uma regra geral para todas, a depender das relações que os moradores têm com o seu centro principal, como também da influência que exerce em nível local e regional.

Para fazer um resgate na temporalidade sobre o surgimento de *shoppings* no Brasil, Bienenstein (2001) afirma que foi a partir dos anos de 1950 e 1960, que a dinâmica de reprodução capitalista foi implantada no país pela classe burguesa, gerando mudanças econômicas. Neste sentido, Favoreceu a modernização capitalista do Brasil, através dos investimentos do mercado pré-industrial da economia de mercado (OLIVEIRA, 2016).

Junto a esse processo da modernização capitalista, Santos (2008) argumenta que as novas formas econômicas material e imaterial, junto com o aumento populacional fez expandir o território das cidades. Maia (2010) complementa que essa expansão teve um marco, através de loteamentos fechados, surgindo também os irregulares e clandestinos, além dos conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, já presentes no país desde 1970. Todavia, os empreendimentos imobiliários surgiram basicamente neste mesmo período no Brasil, como *shopping centers*, loteamentos e condomínios.

Diante do que discutem os autores acima mencionados, os *shopping centers* dinamizam diversos processos voltados ao sistema econômico-financeiro. Assim, Santos (2014), diante da ligação da cidade com o nível global, indaga que esses grandes centros comerciais estão voltados aos seus sistemas de crédito e lógica organizacional. Contribuindo com a ideias do autor acima mencionado, Bienenstein (2001) defende que a partir dessa lógica estes empreendimentos imobiliários se organizam no espaço por meio do capital e pela maneira que os produtos e serviços se concentram.

Dessa maneira, com fontes de dados e pesquisas, a Associação Brasileira de *Shopping Center* (ABRASCE, 2020), realizou a atualização de suas informações, no período de 2018 a 2019 e constatou que há uma expansão desse tipo de negócio a cada ano, gerando novos empregos e atraindo cada vez mais visitantes. Sendo assim, a ABRASCE elege critérios com base na ABL e na estrutura para categorizar os *shoppings* distribuídos no território brasileiro. Neste sentido, considerando a região nordeste, com suas 96 unidades, que corresponde a 17% de Área Bruta Locável (ABL) com 3.039.471 m<sup>2</sup> do total no país, enquanto o estado da Paraíba possui 9 unidades. De maneira geral, o país possui 577 *shopping centers*, conforme os dados descritos na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1 – Número do setor de *shopping centers* no Brasil

<b>Total de <i>Shopping Center</i></b>	<b>577</b>
Inauguração (2020)	21
Área Bruta Locável - ABL (milhões de m <sup>2</sup> )	16
Número de lojas	105.592
Vagas para carros	979.397
Empregos gerados	1.102.171
Faturamento (R\$ bilhões)	192,8
Visitantes (Ao mês)	502

Fonte: ABRASCE (2020). Adaptado pela autora (2020).

Com base na tabela acima e fazendo um comparativo com o censo anteriormente realizado, o país possuía 571 unidades de shoppings (ABRASCE, 2020). Logo, os seis novos *shopping centers* representam um número satisfatório em um período de um ano para a associação. Apesar de serem de base imobiliária, como já foi explicado anteriormente, estes também têm como foco o retorno de capital dos empreendedores, pois além de competir com o comércio dos centros tradicionais dos sítios urbanos, competem também com o mesmo segmento de negócio.

Esse ramo de negócio está concentrado, especificamente, “no Sudeste do País, por ser mais industrializado e urbanizado, e onde vive a maior parte da população brasileira, que detém, inclusive, maior poder de compra” (PINTAUDI, 1992, p. 26). Além do sudeste estes também se concentram em regiões com menos condições econômico-financeira, como é o caso do Norte e Nordeste.

Santos e Silveira (2001, p. 152) indagam que “nos Estados nordestinos e nortistas, a existência de *shopping centers* é, em boa parte um fenômeno da capital ou de Região Metropolitana (Maceió, Salvador, Fortaleza, São Luís, Teresina, Natal, Aracajú, João Pessoa, Recife, Manaus, Belém)”. Toda essa expansão desse segmento nas cidades causa diversas consequências, a começar pela flexibilização das leis municipais e dos órgãos competentes que visam mais o lucro, visto que os shoppings atraem futuros investimentos e novos negócios.

Portanto, é de interesse de diversos grupos sociais e econômicos, principalmente para a gestão municipal, intensificarem as atividades locais, dando oportunidade de diversificar empreendimentos em sua área interna, como também externa de sua localização.

## 1.2 SHOPPING CENTER: UM ELEMENTO MODIFICADOR DO ESPAÇO URBANO

Apesar do Estado ser um dos mais importantes agentes no processo de transformação urbana, pois implanta conjuntos habitacionais, concede licenças para loteamentos, condomínios, *shoppings*, aeroportos, além da infraestrutura que destina a certas áreas de uma cidade pelo seu poder de legislar. Os agentes sociais produtores do espaço urbano, por meio de suas estratégias, reinterpretam/alteram as leis, modificam as funções dos espaços rurais ou urbanos e intensificam o uso do solo, tudo por interesses particular e privilegiado.

Ainda sobre os agentes sociais, Corrêa (2011), ao mencionar um de seus trabalhos, diz que estes são os proprietários fundiários dos meios de produção, sobretudo, os grandes industriais - envolvidos na construção civil - promotores imobiliários, Estado e grupos excluídos têm se interessado cada vez mais por terra urbana e habitação. Neste sentido, tanto os que detêm capital formalizado quanto o informalizado, impulsionam a materialidade do espaço urbano através da produção e reprodução.

Carlos (2007) argumenta que, diante do processo de globalização, recriam-se espaços na cidade por meio dos novos padrões culturais, bem como inclui-se valores e signos, a partir da transformação de uso do espaço. Essa explicação a qual a autora menciona faz parte da realidade, ligada não só aos *shoppings*, mas também a loteamentos horizontais e condomínios, os quais são condicionantes para o crescimento territorial da cidade. Dessa maneira, a urbe passa a adquirir espaços que são reflexos do trabalho da sociedade.

Uma outra questão a ser discutida é a centralidade que se exerce para a implantação de *shoppings*, uma vez que estes se fazem presentes no peri-urbano, porém são áreas de fácil acesso às rodovias interurbanas, além de transformar a extensão do tecido urbano, gerando diferentes modos de produção no espaço (SPOSITO, 2006). Neste viés, devido a nova dinâmica instalada, as formas se alteram e evidenciam a hierarquia dos lugares, bem como a desigualdade social de quem é ou não proprietário de um lote de terra ou moradia, por exemplo.

Japiassú e Lins (2014) reforçam a ideia do autor acima citado, pois esses empreendimentos imobiliários estão correlacionados com a expansão urbana e ampliam o perímetro urbano (expansão ou extensificação), isto é, a mancha edificada e o parcelamento do solo transformam áreas de uso rural em uso urbano.

Comungando das ideias do Villaça (2001), os *shoppings* são objetos de desejo pela análise de sua produção, tanto dos seus espaços, quanto por suas mercadorias. Sendo assim, estes têm a capacidade de gerar ponto, ou seja, uma localização que possui valor. Segundo Farias e Arruda (2010, p.33-34), “na construção do espaço urbano há atuação de diversos agentes sociais, os quais podem agir ao mesmo tempo ou individualmente”. Deste modo, transformam o espaço urbano e produzem valorização urbana, onde tais seguimentos se localizam.

Assim sendo, a cidade transforma-se a partir das suas construções, enquanto a paisagem urbana se modifica pelas campanhas publicitárias por meio dos *outdoors*,

tendo como consequência a perda dos elementos da memória do passado (SANTOS, 2016), ou seja, os laços de afetividade, seja em um bairro ou em uma rua, se perdem com as novas formas e funções no espaço.

O urbano se expande e adquire novas formas, funções e estruturas. Entretanto isso não significa que as antigas desaparecerão, pois são preservadas e ao mesmo tempo são degradadas pelas ações humanas, uma vez que ocorre o desgaste dos materiais e o envelhecimento pelo desuso ou perda de valor (CARLOS, 2007; SANTOS 2014).

Sabe-se que, segundo Sposito (2010), todas as circunstâncias que surgem nas cidades capitalistas ocorrem pelo processo histórico através dos “donos das cidades”, ou seja, as pessoas que através de suas práticas geram riquezas e pelas decisões tomadas geram os usos pela apropriação da terra, para renda fundiária ou para habitação. Sobre isso, o espaço surge como uma consequência dos resultados materiais acumulados pelo dinamismo e funcionalidade da sociedade (SANTOS, 2006).

Assim, pode-se inferir que um *shopping center* se torna um elemento material e imaterial pelas suas representações, isto é, um símbolo que pode mudar a dinâmica de pessoas que vivem nas áreas do entorno, podendo assim, atribuir novos significados a este.

### 1.3 GUARABIRA E O SEU *SHOPPING CENTER*

O *Shopping* Cidade Luz pertence à iniciativa privada, do mercado formal. Este possui grande fachada, área climatizada, planejada e com segurança, assim como os demais segmentos deste tipo pelo país. De acordo com as pesquisas de Silva (2019) a respeito do referido empreendimento imobiliário de Guarabira, os seus estabelecimentos são do tipo comercial, financeiro, profissional liberal, público, serviços, lazer e alimentação, possuindo consumidores locais e de demais cidades circunvizinhas. O autor destaca ainda que em 2019 o shopping da cidade atingiu em média 15 mil (quinze mil) consumidores ao mês. Todavia, isso não significa dizer que há contribuição para a economia local da cidade.

Neste contexto, a Gestora Comercial de Guarabira Ingridi Jovanni da Silva Lima, alegou que a maioria dos comerciantes, não identificou o *shopping* da cidade

como expansão de negócios. As lojas possuem tempo de vida útil baixo, pois os consumidores têm a cultura de comprar no centro tradicional, pois este ainda detém o seu poder de centralidade. Percebe-se assim, que este empreendimento tem baixo fluxo de frequentadores.

Sobre os fluxos do *Shopping Cidade Luz*, Nascimento (2017) argumenta:

A instalação de grandes equipamentos de consumo, como *shopping center* e regime de franquias, cria uma nova organização do espaço. A presença desses tipos de fixos no espaço, altera a forma com os fluxos se comportam, atrapalha e dificulta a sobrevivência do circuito inferior na área antes habitada por ele. Dessa forma, o território ganha novos usos e o circuito novos nexos, modificando a dinâmica do circuito inferior (NASCIMENTO, 2017, p. 48).

Diante do que expõe o autor, o qual fez uma análise da relação do *shopping* “Cidade Luz” com o circuito inferior de Guarabira e com base em suas análises, o comércio da cidade não foi afetado pelo empreendimento em questão. Assim, as pesquisas de Silva (2019), confirmam que a construção do referido *shopping* não enfraqueceu o comércio local, mas que de todo modo, promoveu mudanças na forma de socialização das pessoas.

Logo, o interesse dos agentes transformadores do espaço urbano de Guarabira tem acarretado na alteração do espaço urbano, assim como parcerias entre os principais grupos econômicos como o João Rafael, Guaramóveis e Guaraves, assim como Silva (2012) verificou em sua pesquisa, na cidade de Guarabira com os estudos sobre loteamentos horizontais.

Ainda com base nesse interesse dos agentes de maior poder econômico da cidade, pode-se considerar que inicialmente o *Shopping Cidade Luz* foi idealizado através da parceria dos dois grupos econômicos mais importantes de Guarabira, o Guarabira Aves Alimentos LTDA (Guaraves) e o Guaramóveis, entretanto esta parceria foi rompida antes do início das obras. Neste contexto, Este empreendimento imobiliário seria localizado no sentido Guarabira-Pirpirituba da Rodovia Estadual 073 e conseqüentemente iria, assim, aumentar as construções de casas, aliadas aos loteamentos já existentes da cidade.

Neste seguimento, para os comerciantes da cidade, principalmente os da rua Costa Beiriz que eram apoiados pelo Grupo Guaramóveis, iria estreitar as relações comerciais, porém após o rompimento da parceria entre os grupos acima mencionados, foi mudada a localização do *shopping* para o sentido Mari-João Pessoa, mas permanecendo na mesma Rodovia Estadual, contudo direcionando um



novo eixo de expansão urbana. Sobre essa expansão Silva (2012) identificou neste eixo cinco loteamentos.

Porém, como para esses empreendedores a questão financeira é significativa, afinal o empresário da Guaraves sairia com as maiores vantagens, tanto do Condomínio Serra da Luz *Residence Privê*, quanto do *shopping*. O Grupo Guaramóveis para também adquirir vantagens implanta o France Hotel próximo ao empreendimento em questão, porém no sentido da Rodovia Estadual 075 segundo alguns relatos de comerciantes do bairro Centro da cidade de Guarabira. Portanto, se percebe nessa área investimentos para alta renda promovidas pelos agentes econômicos privados da cidade em questão como forma estratégica de poder, assim como Carlos (2007), Corrêa (2011) e Sposito (2011) afirmam.

## **CAPÍTULO 2: CONTEXTUALIZAÇÃO DOS ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS E A CONFIGURAÇÃO DA CIDADE DE GUARABIRA/PB, ENQUANTO CIDADE POLO**

Guarabira, uma importante cidade do estado da Paraíba. Atualmente, apresenta uma economia voltada para o setor terciário com especialidade para o comércio e serviços, mas, no século XIX, esteve inserida na economia açucareira e algodoeira.

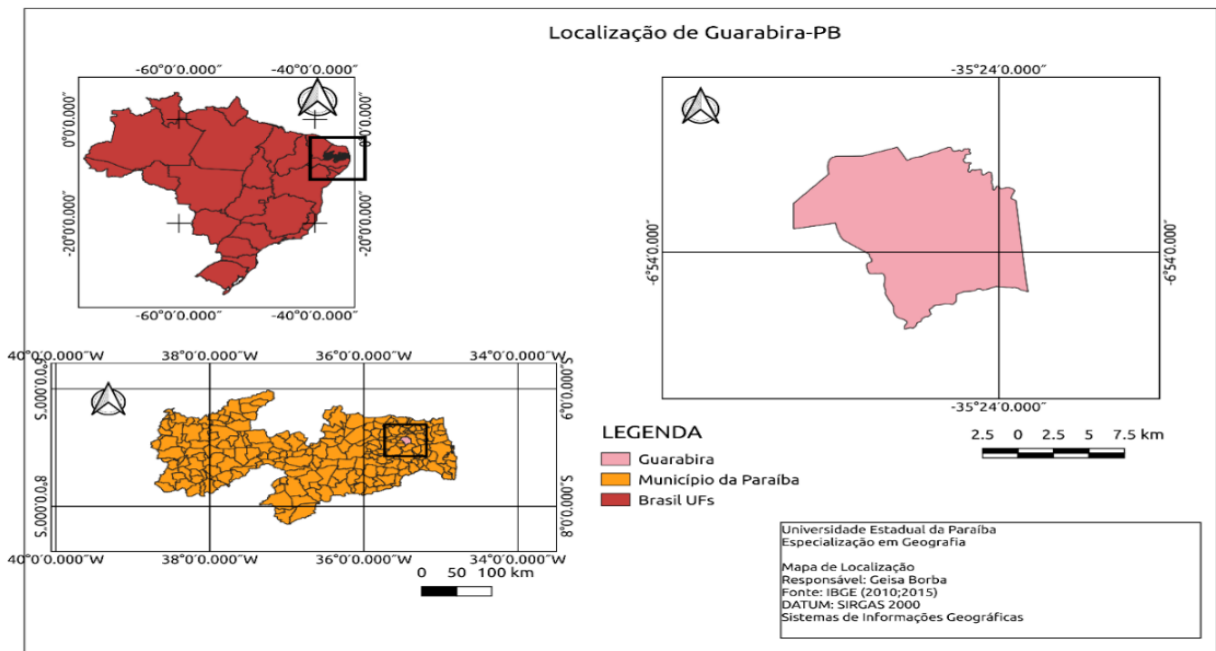
Diante do exposto, pode-se compreender que esse período ao qual passou a cidade foi possível para que Guarabira se integrasse nas relações econômicas da rede ferroviária, tornando-se centro sub-regional. Dessa maneira, a concentração de capital dinamizou o território guarabirense, atraindo pessoas, mercadorias, assim como empreendimentos comercial e imobiliário.

### **2.1 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E CRESCIMENTO URBANO DE GUARABIRA/PB**

O município de Guarabira está localizado no estado da Paraíba, região Nordeste do Brasil. Segundo a divisão hierárquica das cidades, com base nos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), pertencente à Região Intermediária de João Pessoa e Região Imediata de Guarabira a partir da Nova Divisão Regional Brasileira (IBGE, 2017).

Guarabira está situada na Depressão Sublitorânea, com trechos da Bacia Hidrográfica do Rio Mamanguape, conhecidas como Serra da Copaoba. Nesse território vivia uma organização, cuja formação é riquíssima em vestígios de índios Potiguaras da nação tupi-guarani, que no passado foram dizimados pelos colonos (SOUZA FILHO, 2014; MELO, 1999) (Figura 1).

**Figura 1** – Localização do município de Guarabira/PB



Fonte: Elaborado pela autora (2020).

Guarabira, esteve ligada à economia nacional do açúcar. No período que corresponde aos séculos XIX e XX, a empresa inglesa *Great Western Brasil* (GWBR) instala a Estação Independência, da linha férrea Conde D'Eu, em 1884, para o desenvolvimento da atividade comercial (SILVA JÚNIOR, 2013). Um ano após, torna-se cidade pela Lei Provincial de nº 841, de 26 de novembro de 1887 (Melo, 1999). Pode-se, entender que o seu processo de urbanização iniciou com a produção da cana de açúcar, assim como ocorreu com as demais cidades paraibanas que faziam parte desse mesmo processo capitalista de reprodução.

No século XX, o algodão surgiu na Paraíba como uma alternativa econômica à atividade declinante do açúcar e do couro. Guarabira se desenvolve como cidade a partir da hegemonia de Campina Grande, com aumento de residências e armazéns, junto à capital João Pessoa. No entanto, Campina Grande e Patos tinham um modelo urbano de influência (PEREIRA, 2016; SILVA JÚNIOR, 2013). Além das culturas mencionadas, o município de Guarabira ainda produzia sisal/agave com grande destaque.

De acordo com Mello (1998), o seu progresso econômico e urbano da cidade de Guarabira se deu a partir do algodão, que era transportado pelos portos de Cabedelo e Salema em Mamanguape, junto com Pilar, Mulungu e João Pessoa, as únicas cidades que possuíam linha férrea. Desse modo, as relações comerciais de

Guarabira foram favorecidas tanto com a capital, quanto com as cidades de Campina Grande, Natal, Mossoró, Nova Cruz e Recife.

Então, pode-se entender que as mudanças nos padrões de produção da sociedade guarabirense foram por meio de novas ofertas e demandas no processo de ampliação das fronteiras, que ultrapassaram o estado da Paraíba. De acordo com Maia (2019), ao se implantar uma ferrovia em uma cidade, provocamos alterações na morfologia urbana com abertura de ruas, edifícios, expansão da malha urbana, equipamentos urbanos, favorecendo uma nova dinâmica socioespacial, pois as cidades se tornaram “Bocas do Sertão” ou “Cidades Pontas de Trilho”. Abaixo figuras 02 e 03 da Estação Ferroviária Cond’Eu e armazéns antigos em Guarabira.

**Figura 02** – Estação Ferroviária Independência, Guarabira/PB.



Fonte: Arquivo do Centro de Documentação Coronel João Pimentel (Ano 1980).

**Figura 03** – Armazéns antigos, Bairro Centro, Guarabira/PB.



Fonte: Arquivo do Centro de Documentação Coronel João Pimentel (Ano 1980).

De acordo com Mello (1998), a urbe consolida sua liderança comercial, ultrapassando Mamanguape, no litoral e Areia, no Brejo, tornando-a um centro de trocas com as cidades adjacentes. Nesse momento, Guarabira se torna uma cidade polo, devido à riqueza adquirida com a indústria da cana-de-açúcar. Posteriormente, o algodão e o sisal. Tal dinâmica favoreceu o seu poderio político e econômico, devido a sua centralidade, sendo um território polarizador de outros territórios, influenciando e sendo influenciada pelas constantes mudanças econômicas (LUCENA; MARIANO NETO, 2010).

Mesmo uma cidade tendo poder polarizador, não significa que esta consiga atender todos os municípios. O município de Guarabira, a partir de 1930, iniciou um processo de grandes transformações territoriais a partir do surgimento de novos

distritos que, posteriormente, se emanciparam, modificando os seus limites. Por outro lado, recebeu agências bancárias, que contribuíram nas atividades produtivas. Além disso, construções do Mercado Municipal e do Hospital Regional/ Serviço de Saúde Pública (SESP). Assim, entre 1940 e 1950, havia uma população de 25.945 habitantes, obtendo uma taxa de 12,56%, incluindo nesse total as migrações intermunicipais que favoreceram nas transformações espaciais da cidade supracitada (IBGE, 2007; Plano de Desenvolvimento Urbano, 1987; Censos Demográficos do IBGE, 1940; 1950).

Ademais, houve investimento de recursos financeiros para melhorias de infraestrutura, equipamentos sanitários, eletricidade, comunicação e transporte. De acordo com Fernandes (2016), a cidade de Guarabira registrou, entre as décadas de 1960 até 1980, uma das quatro maiores economias do estado. Na década de 1980, duplicou o número de estabelecimentos comerciais, como o varejista de 300 para 633, o atacadista, de 12 para 31 e os serviços 137 estabelecimentos fixos (PDU, 1987).

Com base no comércio, a feira livre, sendo um fenômeno do campo dentro da cidade, tem extrema representatividade cultural e contribui para o fluxo de pessoas vindas as cidades circunvizinhas. Da mesma forma que exerce boa relação comercial com Campina Grande, João Pessoa, Itabaiana, São Bento, Patos e Santa Luzia, no estado da Paraíba, assim como ultrapassa os limites estaduais com Mossoró, Caicó, Caruaru, Fortaleza, Caruaru, Recife, Natal, entre outros.

Todos esses aspectos descritos nessa parte do trabalho são expostos como entendimento da importância de Guarabira na economia local e regional, bem como o seu crescimento urbano como consequência das atividades econômicas desenvolvidas em sua temporalidade, dinamizando a expansão do seu perímetro da cidade e aumento do seu tecido urbano.

## 2.2 CONCENTRAÇÃO DO SETOR TERCIÁRIO EM GUARABIRA/PB E AS RECENTES TRANSFORMAÇÕES NO SEU ESPAÇO URBANO

A economia de Guarabira está concentrada no setor terciário, entretanto, no passado, tinha destaque na agroindústria, através da produção de açúcar, algodão, sisal entre outros produtos, por meio dos excedentes do campo, como foi discutido no item anterior, oriundos da atividade rural e de matriz camponesa. É uma das regiões

geoadministrativas do estado da Paraíba. Com base nas informações obtidas no IBGE com sede em Guarabira, o município possui uma área territorial de 162,387 km<sup>2</sup>, 59.115 habitantes e população urbana de 89.67%. Por sua vez, polariza 26 municípios (IBGE, 2017).

Guarabira tem uma economia voltada para a indústria alimentícia, têxtil e calçadista que não necessita de alta tecnologia e se utiliza de uma mão-de-obra barata e com baixa qualificação, construção civil, agrícola (subsistência e criação animal), comércio atacado com pouca expressividade e varejo, tendo maior destaque, como também serviços de saúde, bancário e educação, incluindo a superior. A variedade de negócios nos últimos anos tem sido um fator que contribui com a economia, atraindo novos mercados econômico-financeiro.

Assim, com base nas pesquisas de Nascimento (2017), a cidade em questão possui uma dinâmica comercial do circuito superior por meio de filiais, franquias, bancos e seus correspondentes, quanto o circuito inferior, a maioria possui condições para a expansão comercial, graças à diversificação e funções econômicas. Porém, apesar do autor afirmar que existe uma dinâmica comercial no circuito superior, pouco se percebe na prática, pois tomando como exemplo as filias que permanecem por pouco tempo na cidade e no que se refere ao circuito inferior, existe de fato uma diversidade, mas a dinâmica que predomina é a abertura e fechamento das lojas, sendo esse mecanismo uma particularidade de Guarabira.

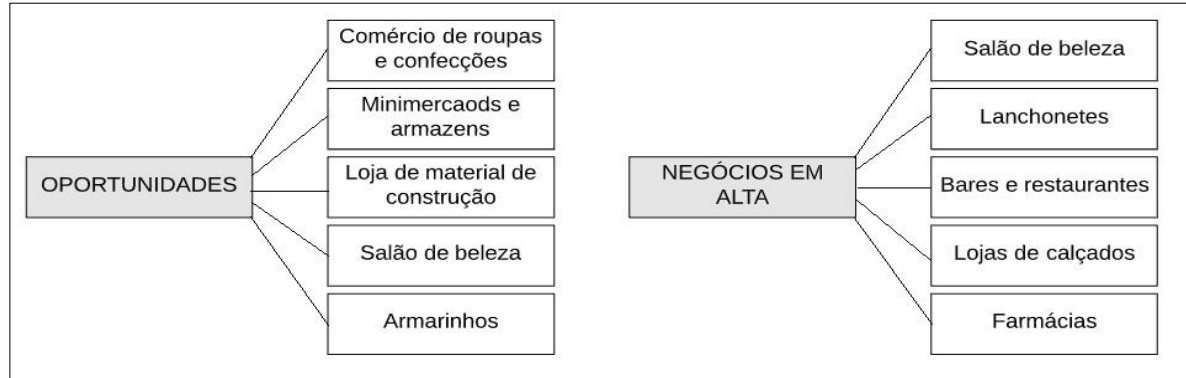
Diante do que foi mencionado anteriormente Endlish (2009) argumenta que para as cidades não perderem espaços no setor terciário, dinamizam e reformulam os seus comércios para continuarem articuladas aos centros urbanos maiores. Guarabira, mesmo ganhando constantemente estabelecimentos comerciais, ainda possui um comércio conservador e tradicional. Esses estabelecimentos não têm se limitado apenas ao centro principal da cidade, pois têm registrado dispersão para outros bairros.

Segundo o Analista Técnico G. A. do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), Guarabira se destacou na diversificação de novos empreendimentos, no período de 2009 a 2019, sendo 2.159 Micro e Pequena Empresa (MEI) e 999 Microempreendedor Individual (MPE). Estes empreendimentos comerciais e de serviços sobrevivem, através de créditos e financiamentos, de baixo faturamento anual, sem capital de giro e em certos casos não pagam os seus funcionários com base no salário mínimo.

No último recenseamento realizado em 2010 do IBGE, foram identificadas 1.093 empresas, fazendo um comparativo com os últimos dez anos, pode-se perceber um salto no número de MEI e MPE, que beneficia o município local e os municípios adjacentes. De acordo com o SEBRAE, através da ferramenta Radar Sebrae de Oportunidades, pode-se obter informações dos negócios de Guarabira baseados em indicadores de mercado para MPE e MEI. Essas informações são socioeconômicas e utilizam fontes de dados do IBGE que refletem o pequeno comércio da cidade.

Assim, ainda com base na referida ferramenta, a figura 4 abaixo demonstra as médias e pequenas empresas com mais oportunidades e as que se encontram em alta na cidade de Guarabira. No período entre 2014 e 2018, quanto ao comércio e serviços disponíveis, as oportunidades alcançaram 890 novos estabelecimentos. No entanto, manteve-se o mesmo formato de abertura e fechamento de lojas. Já os negócios em alta, corresponderam a 307, com total de 1.082 novos negócios. Lembrando que, salão de beleza consta nas duas situações, desse modo, o salão foi contabilizado apenas uma vez para a soma total de novas pequenas empresas.

**Figura 04** – Negócios que abriram entre 2014 a 2018 em Guarabira/PB



Fonte: Radar Sebrae de Oportunidades/SEBRAE (2018). Adaptado pela autora (2020).

Segundo Borba e Pellizzoni (2020), Guarabira oferece condições para novos empreendimentos, estes abastecem tanto a cidade, quanto as cidades circunvizinhas e são liderados pelos jovens empreendedores. Isso faz com que haja abertura de postos de trabalho, obtendo mais relações com outros centros urbanos.

Por outro lado, há na cidade supracitada o trabalho informal, realizado pelo trabalho familiar, com serviços em *delivery* e lojas virtuais com o uso de redes sociais. Uma consequência da baixa qualificação profissional e nível de escolaridade, também reflexo do desemprego e da desigualdade socioeconômica.

Diante dos fatos mencionados anteriormente, a concentração do setor terciário de Guarabira detém especializações típicas à dimensão de cidade pequena e esta não é considerada pequena pelo seu número populacional, pois caracterizá-la assim seria equívoco. Assim como, justificam os autores da geografia urbana Fresca e Veiga (2011) que caracterizam esse tipo de cidade pela sua importância socioeconômica, região e rede urbana.

Já Corrêa (2009) considera a cidade pequena a partir do nível de centralidade, questões econômicas em comparação aos demais núcleos de menor proporção territorial; oferta de bens e serviços; político-administrativo e poder na gestão do território. Ou seja, perspectivas diferentes, sendo em escalas intra-urbana e interurbana, porém, complementares. As cidades com mais de 50 mil habitantes, os serviços, da mesma forma os comércios são diversificados, favorecendo a centralidade destas (MAIA, 2010).

Assim, Guarabira concentra capacidade de escoar mercadorias por suas vias de acesso para os municípios que polariza, da mesma forma para os estados do Rio Grande do Norte e Pernambuco através das rodovias estaduais. Pode-se afirmar que o comércio e os serviços oferecidos em Guarabira mudam as formas do espaço urbano, agregando fluxos e dinamismo, dando abertura para mais transformações na cidade, pois ambos alteram a paisagem urbana. Os lugares são apropriados pelos agentes sociais, que dominam a força de trabalho. Todavia, os usos também modificam, sendo consequências das relações sociais desenvolvidas por seus cidadãos com o espaço.

Diante disso, Carlos (2007) afirma que a cidade é produzida pelo econômico, através da produção do capital que se realiza no espaço; político pelo domínio do Estado com suas normas e por fim, o social, através do processo de produção e reprodução das atividades, ou seja, os processos econômico e de urbanização se complementam.

Diante do que menciona a autora, Guarabira tem tido uma produção significativa, através do aquecimento econômico com a atuação de diversos agentes sociais, desde o Estado por meio das funções estabelecidas por cada ente federado. Da mesma maneira, pelos grandes empresários de indústrias têxteis, alimentícia, calçadista e avícola e de produção de ração animal, por exemplo, como a Guarabira Aves Alimentos LTDA (Guaraves). Assim como, pelos promotores imobiliários e grupos excluídos, que fazem parte do emprego formal e informal.



Diante disso, a área do território guarabirense tem tido um crescimento significativo e isso se deve ao fato do aumento da população urbana, levando em consideração o censo demográfico do IBGE (2010), a população de Guarabira correspondia a 48.960 e a rural 7.414 habitantes. Então, parte desse aumento tem ligação tanto com a questão na oferta de trabalho, quanto pelas condições favoráveis nos setores bancário, comercial e serviços disponíveis, bem como oferta de terras para compra de lotes urbanizados ou habitação, que atendem às necessidades da população ou pelo menos parte dela, pois o acesso é restrito e só participa aqueles que possuem reservas financeiras.

Como resultado desse dinamismo, ocorre a expansão do território da referida cidade com a implantação de loteamentos, tendo recentemente 25, incluindo os ilegais e alguns deles já incluídos em alguns bairros ou se tornando bairros, por meio das leis municipais. Esse aumento tem ligação com as facilidades dos programas de beneficiamento habitacional do governo federal, enquanto o poder público municipal visa a renda.

Os novos traços urbanos com o surgimento de pousadas, estacionamentos privados no centro e também em bairros de Guarabira, *shopping center*, hotel, novos bairros, casas de festa, redes de supermercados, loteamentos horizontais sentido: Pirpirituba, Pilõezinhos, Mari e mais recente, Araçagi e Cuitegi passam a produzir cada vez mais áreas como o Residencial Cidade Jardim com 650 lotes. Então, quanto mais capital se investe mais se transforma o espaço.

Além desse processo de produção do espaço urbano, tem-se a expansão periférica de bairros populares, com infraestrutura e saneamento básico insuficientes; submoradias e processo de autoconstrução presentes em uma vila e onze bairros, onde ocorrem a presença 14 áreas de exclusão, em alguns casos bairros que, possuem uma aglomeração periférica dentro dos seus limites (BORBA, 2011). Estas encontram-se em crescente processo de expansão e surgimento de novas aglomerações populacionais, ainda sem controle de fiscalizações dos órgãos municipais e sem atenção de planejamento urbano.

Essas consequências que trazem nova dinâmica para Guarabira não estão em reformulação no Plano Diretor, a referida lei não orienta o crescimento e ainda está desatualizada. O processo de transformação do espaço acaba acarretando hierarquias espaciais devido a planos, leis, diretrizes tecnicamente inviáveis para a realidade da urbe, gerando problemas no planejamento e ordenamento territorial.

Guarabira possui um Plano de Desenvolvimento Urbano de 1987, o qual não sofreu alteração, portanto, diante da legislação, a referida Lei não atende às exigências do Estatuto da Cidade que orienta o Plano Diretor como uma política de ordenamento do uso e ocupação do solo e desenvolvimento socioeconômico. Assim, o *shopping* e vários loteamentos horizontais desta cidade têm contribuído com a expansão do território urbano. Todavia, carece ser implementada no plano. Que até então, falta a mobilização e participação dos guarabirenses.

Desse modo, a urbanização de Guarabira a partir dessa expansão pelo território tem como consequência o aumento do perímetro urbano, assim como pelo aumento da malha edificada, tendo como exemplo o *shopping Cidade Luz* e o *France Hotel* e o parcelamento de terra, que contribuem com o crescimento descontínuo, intensificado pela atuação do mercado imobiliário e grupos excluídos.

Essas mudanças geram transformações espaciais, sendo consequência da atuação dos agentes sociais, no processo de reprodução do capital. Assim, como afirma Santos (2016, p. 21), “o espaço muda com as transformações que abarcam a cidade, através de seus conteúdos econômico, social, político.” Essas características são distintas, mas que se tornam complementares.

Desse modo, Santos (2006) concorda com Villaça (2001) que as mudanças espaciais de uma cidade correspondem à acessibilidade dada pelos automóveis dentro do território, através de diferentes áreas até o centro, o qual é lugar de disputa por diferentes classes sociais e pelo seu poder de produção, além de um núcleo urbano a outro.

O autor argumenta que o centro é objeto de disputa por espaços para novos negócios ou ampliação destes. Dessa forma, essa disputa gera mais concentração por espaço, além da diferenciação dos lugares.

O território guarabirenses tem capacidade para infraestrutura viária, abertura de ruas, asfalto, saneamento básico, necessários para o transporte e comunicação, porém, a realidade ainda revela muitas áreas com carência de serviços básicos. A maneira que estes elementos no urbano são produzidos, acarretam consequências na paisagem urbana, assim como no espaço urbano da cidade.

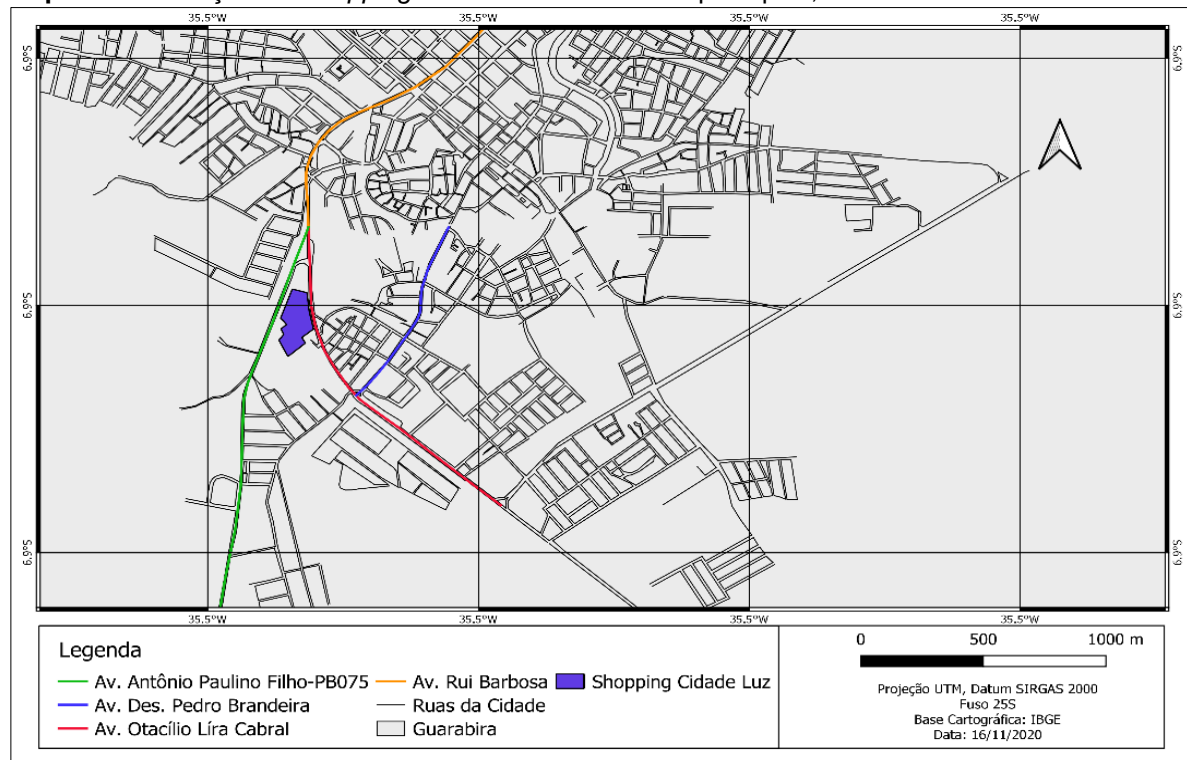
Segundo Santos (2016, p. 20), “a cidade é fruto de um processo: produção do trabalho humano, contem não apenas materialidade, mas funções, símbolos, movimento, imagens, formas, conteúdos, espaço e tempo.” Assim, Guarabira tem ganhado novas habitações de médio a alto padrão residencial, ampliação dos espaços

nos estabelecimentos comerciais por meio das ações dos agentes privados, que têm investido cada vez mais. Porém, essas transformações não têm se limitado ao centro, ainda com uma importante tradição econômica, o que se verifica é a dispersão de novos empreendimentos imobiliários para outros bairros.

### 2.3 CARACTERIZAÇÃO DO *SHOPPING* CIDADE LUZ E DOS BAIRROS AREIA BRANCA E ROSÁRIO NA CIDADE DE GUARABIRA/PB

O *Shopping Center* Cidade Luz está localizado no bairro Areia Branca. O acesso da entrada principal, dar-se pela Av. Otacílio Lira Cabral, sentido Mari-João Pessoa pela PB-073 e a segunda entrada, na Antônio Paulino Filho, sentido Cuitegi-Campina Grade pela PB-075. Além destas, o *shopping* também tem ligação com as avenidas Rui Barbosa e Desembargador Pedro Bandeira, como demonstra o mapa 1.

**Mapa 1:** Localização do *Shopping* Cidade Luz e avenidas principais, Guarabira/PB



Fonte: Elaborado por Jonas Rafael Ferreira do Nascimento (2020).

Abaixo, as figuras 05 e 06 demonstram a sua área estratégica do referido empreendimento imobiliário, além de estar entre as Rodovias Estaduais, responsáveis pela ida e vinda do centro tradicional ao *shopping center*. Estas Rodovias Estaduais

se destinam às principais cidades no estado da Paraíba como João Pessoa e Campina Grande.

**Figura 05** – Fachada do *Shopping Cidade Luz*, Av. Otacílio Lira Cabral, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

**Figura 06** – Trecho de acesso ao *shopping* entre as avenidas, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

Segundo Sposito (2006), *shopping centers* se localizam em espaços com baixa valorização e sem lote à venda. Assim, com base no exposto pelo autor, Guarabira também está relacionada a esta realidade, pois este foi implantado em área com pouca valorização e sem nenhuma perspectiva para venda de lotes urbanizados a aproximadamente oito anos.

O índice de edificações na área onde hoje está localizado o *Shopping Cidade Luz* era baixo devido às condições físicas do ambiente pela presença de um manancial. Porém, apesar de limitar uma unidade, ou seja, uma construção conforme orienta o Plano Diretor de Guarabira, ultrapassou o aproveitamento da terra urbana nessa área a partir de sua instalação, pois já tinha a edificação dessa área do Posto Frei Damião. Apesar de tudo, estes criaram infraestrutura nessa localização.

O *shopping*, se concentra em uma área considerada anteriormente como Zona não adensável, de acordo com o mapa de macrozoneamento, anexo I do Plano Diretor Municipal de Guarabira.

O Art. 15 do referido plano, explica:

Art. 15. Zona não Adensável é aquela onde a carência da infraestrutura e o meio ambiente não justificam a intensificação do uso e ocupação do solo, na qual o índice de aproveitamento não poderá ultrapassar 1,0 (uma unidade) (Plano Diretor, 2006, p. 6).

A partir de seu adensamento, possui uma área de 42.880 m<sup>2</sup> (quarenta e dois mil, oitocentos e oitenta metros quadrados), sendo 24.850m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e 13.500 m<sup>2</sup> a Área Bruta Locável (ABL). Segundo a Associação Brasileira de *Shopping Centers* – ABRASCE (2020), o “Cidade Luz” é considerado *shopping*, pois segundo a classificação desse órgão, o complexo precisa ter uma área superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados). Com base em sua ABL, o seu porte está classificado como médio por estar em uma variação entre 10.000 a 19.999 m<sup>2</sup> (dez a dezenove mil novecentos e noventa e nove metros quadrados).

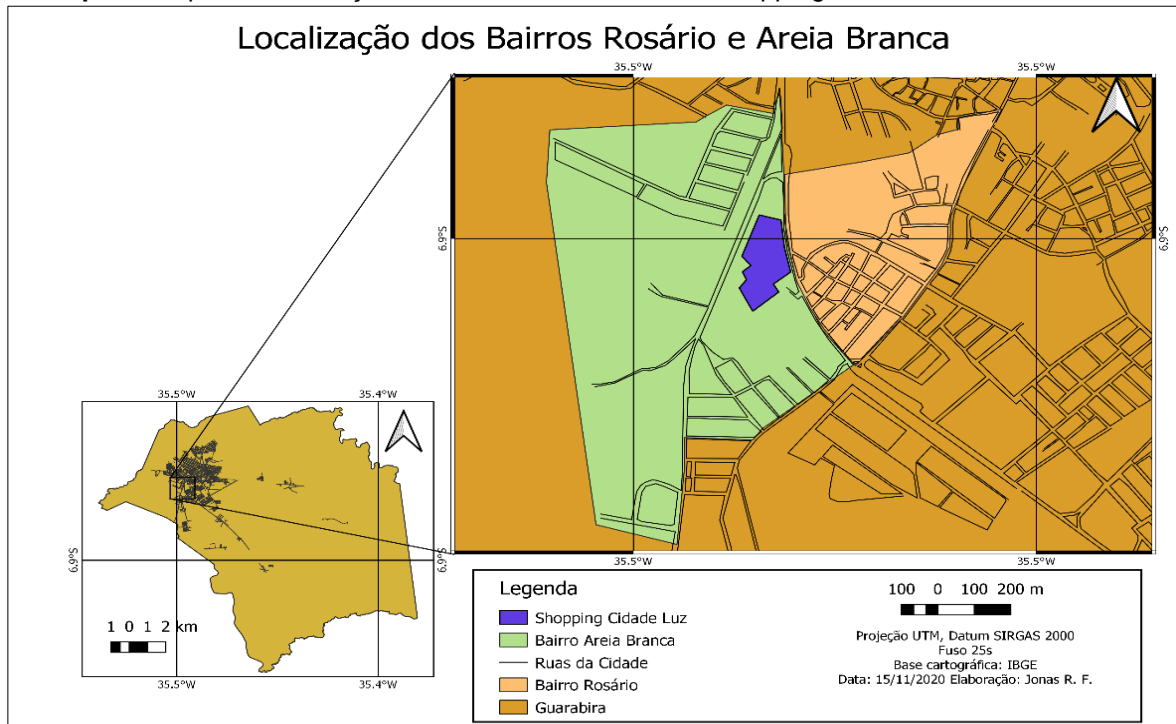
A associação deveria incluir também o nível de centralidade, a relação com a economia de uma cidade, não apenas dados quantitativos. Classificar um *shopping* como o de Guarabira sendo de médio porte apenas por sua área construída é ainda pouco relevante, apesar de possuir a infraestrutura, não modificou o consumo e os hábitos da população, sendo algo que deveria também entrar como análise para a classificação.

Atualmente, o empreendimento imobiliário em questão possui três lojas âncoras, dezenove lojas satélites, doze na Praça da Alimentação e quatro quiosques, além dos seis serviços disponíveis, incluindo a faculdade EESAP, Casa da cidadania, consultórios pediátrico, odontológico, advocatício e agência de viagens.

Suas lojas não se fixam por muito tempo, pois possuem baixo fluxo de pessoas e os custos para mantê-las, torna-se inviável. Segundo alguns funcionários, o *shopping* tem a capacidade de 750 a 800 vagas de veículos em seus dois estacionamentos e o investimento financeiro do Grupo Guaraves se aproximou de R\$ 50.000.000,00, sendo responsável pela obra, a WPM *Consult*.

Para resolver o problema de deslocamento das pessoas até o “Cidade Luz”, os empresários disponibilizaram transporte público com um ônibus, o qual circula nas principais ruas da cidade de Guarabira. Isso parte de estratégias de interesse privado para atrair público, além da propaganda que o veículo exerce sobre o *shopping* e algo não tão comum. Porém, parte da população local o utiliza como carona com destino a alguma localidade no centro ou volta para suas residências.

Abaixo o mapa 2 com a delimitação dos bairros Areia Branca e Rosário e a localização do *Shopping Cidade Luz*.

**Mapa 2:** Mapa de localização dos bairros no entorno do Shopping Cidade Luz, Guarabira/PB

Fonte: Jonas Rafael Ferreira do Nascimento (2020).

Deve-se mencionar que o mapa foi realizado a partir da Lei 1.541/2018 disponibilizada na Prefeitura Municipal de Guarabira, da mesma forma a relação de nomes das ruas de cada bairro para que, os mapas fossem produzidos. Outra questão é a confusão nos endereçamentos pela Companhia de Água e Esgotos da Paraíba (CAGEPA) e ENERGISA, tomando como exemplo alguns moradores recebem contas de uso dos serviços dessas empresas com bairros distintos, Areia Branca ou Rosário, isso ocorre também no Condomínio Serra da Luz, Areia Branca e Primavera.

O bairro Areia Branca teve outras nomenclaturas, de sítio e conjunto. Limita-se também com os bairros Primavera, Rosário e Centro pela Av. Rui Barbosa. Possui em suas delimitações as avenidas Otacílio Lira Cabral e a Av. Antônio Paulino Filho. Tem baixo adensamento populacional, de baixa a alta renda, composto de servidores públicos do estado e prefeitura, professores, comerciantes, além de profissionais liberais. Constatados na pesquisa.

Já o bairro do Rosário faz limite com os bairros Areia Branca, São José, Centro e João Cassimiro. Tem como acessos principais, as avenidas Otacílio Lira Cabral e a Desembargador Pedro Bandeira. É um bairro popular e populoso, que se expandiu desordenadamente e continua se expandindo nesse mesmo processo. Concentra um grande quantitativo de residentes com famílias de baixa a média renda, composta de

servidores da prefeitura, trabalhadores informais e temporários, pequenos comerciantes e vendedores.

O bairro do Rosário também possui moradias populares, pelo processo de autoconstrução, mas essa realidade vem mudando com o passar dos anos, também identificado nas pesquisas de Florentino (2018). De acordo com nossa pesquisa, os moradores desse bairro possuem renda mensal entre R\$ 400,00 a um salário mínimo.

### **CAPÍTULO 3: INFLUÊNCIA DO *SHOPPING* CIDADE LUZ NO PROCESSO DE VALORIZAÇÃO DAS LOCALIDADES E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE GUARABIRA/PB**

A sociedade modifica a cidade constantemente, através do trabalho realizado, o qual resulta em realizações materiais e imateriais, consequência do capital no território (SANTOS, 2008). Diante disso, o crescimento e a ocupação dos espaços, tornam-se complexos no processo de urbanização contemporânea. Os núcleos urbanos são produzidos e reproduzidos periodicamente, pois as ações humanas são contínuas.

Para compreender as transformações ocorridas no espaço urbano de Guarabira e, especificamente, nos bairros Areia branca e Rosário, oriundas da implantação do Cidade Luz, o capítulo retoma a temporalidade anterior e durante a implantação do *shopping*, além da influência das atividades humanas, as quais resultam em mudanças espaciais por meio da especulação imobiliária e valorização das localidades dos bairros Areia Branca e Rosário. Em alguns momentos foi utilizado empreendimento imobiliário para se referir ao *Shopping Cidade Luz*.

#### **3.1 PRIMEIRAS MUDANÇAS PROVOCADAS PELO *SHOPPING* CIDADE LUZ NA CIDADE DE GUARABIRA/PB**

As localidade onde se encontram o *Shopping Cidade Luz*, parte do Condomínio Serra da Luz *Residence Privê* e o Posto Frei Damião pertenciam à família Madruga, detentora de grandes parcelas de terras em alguns trechos dos bairros Areia Branca e Rosário, segundo os seus moradores. Uma significativa fração de terras foi comprada pelos empresários da Guaraves para a instalação do empreendimento imobiliário a partir de 2012.

Até 2009, no bairro Areia Branca, exatamente na localidade do *shopping* havia casas simples, algumas até de taipa, onde a terra era arrendada para o plantio de cana-de-açúcar, mamona, vagem e capim, além da criação de gado, sendo que, em 2012 já havia a estrutura do empreendimento. Da mesma forma, que havia a presença de um manancial aterrado e canalizado, portanto, não era um terreno baldio como foi aludido por Florentino (2018) em sua pesquisa. Levando em consideração o que



Côrrea (2013, p. 94) alega: “Nem todos os *shopping centers*, contudo, foram criados em terrenos vazios, cujas construções foram demolidas ou eram mesmo inexistentes.” Além do que, com relação ao *shopping* da cidade de Guarabira, se localiza em uma área urbana.

Por outro lado, além das mudanças ocorridas no bairro acima mencionado, o Rosário passou a não mais ter cultivos agrícolas, da mesma forma as práticas artesanais da olaria para a produção de vasos de barro, os quais são comercializados na feira da cidade, uma antiga tradição de Guarabira que mantinha-se viva.

A respeito dessa realidade, de acordo com Maia (2010) as atividades específicas do rural localizadas na franja da malha urbana são denominadas costumes rurais e estes se localizam próximos aos vales dos rios, onde o plantio de capim estão próximos, mas devido às mudanças - como aterros para empreendimentos comerciais, da mesma forma em postos de gasolina, *shopping centers* e lojas de material de construção - modificam o espaço.

Assim, o que a autora apresenta sobre cidades nordestinas expressa similaridades com elementos presentes nesse trecho: Posto Frei Damião, *Shopping Cidade Luz*, estabelecimentos comerciais localizados próximos ao curso do rio da cidade. Nota-se pela descrição o quanto as cidades apresentam semelhanças.

De modo que, esses efeitos da transformação de um único agente privado, presidente do Grupo Guaraves, o qual concentrou espacial e economicamente a reprodução do capital por meio dos elementos construtivos: posto, *shopping* e condomínio, transformando o espaço. Por conseguinte, uma estratégia para valorizar a terra urbana, aumentar o número de unidades habitacionais e vendas de lotes do condomínio, bem como a consolidação desse grupo econômico também no mercado imobiliário e evidenciar a desigualdade social daqueles que não têm condições de participar das mesmas chances do acesso à terra urbana.

Abaixo, as figuras 07 e 08 demonstram um clube desativado, para posteriormente ser implantado o condomínio fechado de alto padrão à esquerda, sendo este o primeiro (e único) empreendimento imobiliário residencial de luxo em Guarabira, além da área para novas ocupações no bairro Rosário. Já à direita estrutura de um galpão que foi planejado para ser mais um abatedouro da Guaraves, sendo posteriormente planejado para implantar um *shopping center*.

**Figura 07** – Antigo Clube, atual Condomínio Serra da Luz *Residence Privê*, Av. Antônio Paulino Filho, Guarabira/PB



Fonte: Acervo da autora (2009).

**Figura 08** – Área do condomínio e instalações do *shopping center*, Rua Otacílio Lira Cabral Guarabira/PB



Fonte: Acervo da autora (2010).

Dessa forma, diante do que discute Côrrea (2011, p. 45) “a terra urbana deixou de ser estranha ao capital industrial.” O que o autor argumenta é que no processo de articulação e decisões as atividades na produção industrial, como na imobiliária, são desenvolvidas concomitantemente através dos setores da economia. Da mesma maneira, que os agentes sociais não mais se limitam a uma única atividade. Isso tem ocorrido cada vez mais em Guarabira, especificamente no trecho de estudo, pois os produtores do espaço urbano se inserem em diversas atividades econômicas como o presidente da empresa supracitada.

Logo, o trecho que liga o bairro do Rosário à Av. Otacílio Lira Cabral, onde hoje estão edificadas as novas construções, havia vegetação ainda preservada. Após a abertura de ruas e novas moradias, o curso do rio Guarabira (grande efluente) foi modificado, assim como um de seus subafluentes, até às proximidades do campinho de futebol. Não esquecendo o manancial que, possivelmente, a gestão municipal, a Secretaria de Urbanismo, Meio Ambiente e Saneamento (*SUMASA*) e Superintendência de Administração do Meio Ambiente (*SUDEMA*) foram omissos ao permitir a construção do até então galpão, anterior ao *shopping*. Sendo então, uma articulação entre a prefeitura e agente privado no processo de reprodução do capital.

Um trecho das casas vizinhas ao antigo clube, entre os bairros Areia Branca e Primavera, passaram por algumas pressões do empreendedor com propostas de relocar as famílias e indenizá-las por meio de justificativa que as casas faziam parte do terreno comprado por ele, sendo, portanto, uma localidade pertencente à sua nova propriedade. Devido à mobilização dos moradores e ao processo de usucapião, os

moradores não saíram de suas residências, pois segundo alguns relatos as casas construídas foram por meio de doação de terra da família Severo.

Assim sendo, muitos elementos que faziam parte das áreas estudadas, ganharam novas funções e usos. Estas que atendiam ao coletivo (terras agricultáveis, praça, clube) que diante dos processos de articulações de determinados dos agentes sociais tiveram como consequência espaços para construções de empreendimentos privados, assim como das expansões residencial e comercial.

A respeito disso, Lefebvre (2008) explica que o espaço urbano é visto como uma forma, com funções, centralidade, seguindo a direção das construções dos seus centros, concentração, apropriação, dispersão, ou seja, a morfologia urbana, através de uma lógica a forma e do outro a dialética dos conteúdos com as suas contradições. Então, o que o autor se refere é que, a forma e o conteúdo têm relação e são percebidos na vida contemporânea.

Os moradores entrevistados dos bairros circunvizinhos alegaram que o início da construção à época do *shopping* atraiu novas construções, pois segundo eles foram “perdendo a visão” para a “Faixa da Pista”, (Av. Otacílio Lira Cabral), devido avanços de estabelecimentos comerciais; “do verde”, assim como a “vista” sentido ao Monte Virgo, uma das principais vertentes da cidade, nas imediações do bairro Primavera e em pouco tempo casas e prédios iriam compor cada vez mais a paisagem urbana.

Diante dessas mudanças, os moradores dos referidos bairros argumentaram:

*“O interesse coletivo vai para o individual e o interesse da comunidade fica de lado, esquecido”* (Varaci Ferreira Jinó, 49 anos, costureira).

*“Muita coisa mudou após a chegada do shopping, a gente tinha uma vida boa, não tinha muito barulho de carro, de gente e de máquinas. A chegada dele fez crescer a cidade no sentido do posto Santiago. Tinha uma praça com televisão em frente à minha casa. A praça era nossa, era público, é de todos”* (Mário Lourenço, 51 anos, agricultor).

Na sequência, o senhor Mário Lourenço ainda argumenta que a construção do “Cidade Luz” influenciou a ocupação de áreas para a construção de prédios residenciais e comerciais sem a fiscalização dos órgãos competentes da prefeitura em algumas áreas. Isso é bem comum, quando se trata de uma cidade que cresceu

com o planejamento estratégico voltado para algumas áreas ao invés de outras, da mesma forma que o Estado na figura do poder público tanto tem a função de controle nesses casos quanto torna-se permissivo quando se trata de benefícios econômicos.

As falas dos moradores expressam bem as imposições dos agentes sociais que detêm poder sobre a produção do espaço, na determinação de acesso à terra urbana e seus equipamentos, à moradia, entre outros benefícios que a cidade pode oferecer aos cidadãos, incluindo os espaços de melhor localização, pois há uma transferência do bem estar social para os interesses privados.

Enfim, o que foi explicado anteriormente serve para entender que a área do recorte espacial da pesquisa passou a adquirir novas formas urbanas, a vegetação foi substituída por áreas loteadas, edificadas, bem como o cultivo agrícola de subsistência, cursos d'água, atividades rurais, entre outros elementos também perderam força a partir do início das obras do *Shopping Cidade Luz*. Uma paisagem alterada pelas ações humanas. Sendo resultante do trabalho que produz mercadorias e reprodução do capital.

### 3.2 A VALORIZAÇÃO DA TERRA URBANA E O PROCESSO DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NOS BAIRROS DO ENTORNO DO *SHOPPING* CIDADE LUZ NA CIDADE DE GUARABIRA

Os proprietários fundiários nos bairros do entorno do *Shopping Cidade Luz* são tanto particulares quanto de famílias tradicionais de Guarabira, a exemplo dos Aquino, donos da antiga Fazenda Mirian, que recentemente foi implantado o loteamento Pouso das Garças, da mesma forma que a família Madruga, onde hoje se localiza o *shopping* e o condomínio fechado, que ainda tem vendido lotes no Rosário, da mesma forma as famílias Fraga e Severo, as quais possuem propriedades nas áreas adjacentes.

Segundo Rodrigues (2016) a propriedade privada da terra urbana é um dos motivos para o avanço do capitalismo, importante para a produção e reprodução capitalista do espaço. No entanto, gera desigualdade social, pois os maiores interessados em obterem lucros com a venda da terra nesse entorno ao empreendimento, possuem estoques, enquanto existem pessoas que não podem

comprar a terra ou a casa, pois ambas são mercadoria, justo por não possuírem salários compatíveis para a concretização da compra.

A terra urbana, assim como a casa, tem valor de uso, da mesma forma que possui valor de troca quando é transformada em mercadoria. De acordo com Harvey (2013) a terra se torna uma mercadoria, pois é tratada como produto por ser financiada, vendida e comprada, mas isso se deve pela dinâmica do capitalismo e pelo poder da alienação. Carlos (2014) e Bezerra e Silva (2019) compartilham a mesma linha de raciocínio do autor anteriormente citado, como também afirmam que para obter um lote urbanizado deve-se pagar por ele e os valores são determinados pelos proprietários, pois os grupos excluídos ficam de fora.

É no espaço que essas atividades se materializam, por tudo que a sociedade é capaz de produzir e realizar. Sendo assim, tanto as frações do território quanto as residências localizadas nas proximidades do *Shopping Cidade Luz* possuem valores elevados. Porém, ressalta-se que nos últimos cinco anos isso tem ocorrido também pelo aquecimento do mercado imobiliário.

As facilidades de compra por meio dos financiamentos dos programas do governo federal têm favorecido a compra de casas e terrenos, através da atuação dos corretores com as facilidades de entrada e pagamento, refletindo o que Santos (2014, p.13) argumenta, “tornando-se cada vez mais um “espaço urbano, que é socialmente produzido passa a ser privadamente apropriado”. O que a autora se refere é o fato do espaço ser também mercadoria, pois é nele que os fatores econômicos se manifestam, tomam forma e se materializam.

Segundo os entrevistados, antes do *shopping* os residentes dos bairros compravam terrenos das famílias Madruga e Aquino, além de outros particulares a preços muito baixos. Ocorreu em alguns casos, no Rosário obterem no valor de R\$ 200,00, mas isso a depender da localização, da mesma forma que famílias mais vulneráveis ganhavam seus terrenos.

A seguir, as figuras 09 e 10 demonstram as áreas nos bairros em estudo com disponibilidades de terras à espera de valorização e melhor momento para venda.

**Figura 09** – Área especulada no bairro Areia Branca, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

**Figura 10** – Área especulada no bairro Rosário, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

Por meio de comprovação que as áreas especuladas adquiriram valorização nos últimos oito anos serão explicadas por valores e metros quadrados, conforme a Tabela 2 que demonstra o quanto as terras se valorizaram entre 2012 e 2020 nas áreas entorno do “Cidade Luz”. Estas informações foram obtidas pelos residentes.

**Tabela 2** – Valorização dos lotes de terras nos bairros do entorno do *Shopping Cidade Luz*, Guarabira/PB

Bairro	Valor anterior	m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Valor atual	m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>
<b>Areia Branca</b>	R\$ 1.200,00	300	R\$ 400,00	R\$150.000,00	300	R\$ 500,00
<b>Rosário</b>	R\$ 1.000,00	200	R\$ 500,00	R\$ 50.000,00	200	R\$ 250,00

Fonte: Elaborado pela autora (2020).

O metro quadrado mais valorizado nas localidades do Areia Branca, encontram-se na rua Iracy Cavalcante de Souza e no Condomínio Serra da Luz. Segundo a gerente do condomínio este iniciou com 155 lotes e obtém 24 ainda disponíveis. Custavam em 2012, R\$ 120.000,00 com 425 m<sup>2</sup> e recentemente, R\$ 250.000,00. Recentemente existem àqueles que ultrapassam esse valor, através de sua localização, conforme mencionou a gerente, principalmente se estiver na área nobre, na parte mais elevada. É, portanto, um discurso estratégico para elevar os produtos imobiliários e criar mais *status*.

Conforme informações dos moradores quanto às casas, ocorre da mesma forma no Areia Branca, inicialmente valiam em média R\$ 25.000,00, recentemente entre R\$ 150.000,00 a aproximadamente R\$ 1.000.000,00. Especificamente no

Condomínio Serra da Luz, pelo alto padrão econômico e construtivo, com a atuação de construtoras, que entregam as casas entre 3 a 4 meses. Atribuindo lucros às construtoras e imobiliárias, que têm atuado em determinadas localidades, vendendo casas de até 1.500.000,00, de 300 m<sup>2</sup>.

Contudo, diante do exposto a respeito da influência do *Shopping* Cidade Luz, Pintaudi (1999, p. 154), afirma que: “os *shopping centers* promoveram a valorização das áreas próximas, ou melhor, das áreas de vizinhança que ganharam novo valor”. A respeito do *shopping* de Guarabira, Florentino (2018) também identificou essa valorização em sua pesquisa. Esse processo gradativo vem ocorrendo de fato, pois as áreas hoje que adquiriram valor, ao contrário de antes, que eram desvalorizadas.

Por muito tempo, corretores instalaram seus escritórios em algumas áreas, para facilitar a venda em toda a extensão do bairro, como também para o condomínio, já que obteriam maiores lucros, mas hoje se concentram no centro da cidade. Estes são os mais que se destacam, pois se percebe pela quantidade de placas dispostas em muros, casas e cercas. Assim, além dos atuantes locais, há também os não locais como em Mamanguape, Santa Rita, Bananeiras e João Pessoa.

A senhora Regina Cordeiro Neta, de 55 anos, dona de casa, moradora no bairro do Rosário há mais de 30 anos, na Rua Manoel Ramiro, afirmou que a venda de casas e terrenos subiu significativamente, dando o exemplo da sua vizinha, que está vendendo três casas por R\$ 140.000,00, sendo uma térrea, primeiro e segundo andares. Uma casa no bairro custa entre R\$ 40.000,00 a R\$ 60.000,00. Quanto aos alugueis recentemente variam entre R\$ 200,00 a R\$ 480,00.

A respeito deste bairro, alguns moradores entrevistados têm vendido as suas casas, compram uma habitação, sendo em outra localidade com menor valorização e do que restou da venda, investem em algum negócio próprio. Já outros, a partir da venda do imóvel, investem em pequenos terrenos, aguardam para uma venda futura, ou seja, especulação imobiliária e vão morar de aluguel.

Portanto, estão atuando como promotores imobiliários, mesmo que, em certos casos, na informalidade. Essas atividades são menos frequentes, mas já é uma realidade. A seguir as figuras 11 e 12 demonstram a localização onde as residências são mais valorizadas nos bairros.

**Figura 11** – Área valorizada, na rua Margarida, (Condomínio Serra da Luz) bairro Areia Branca, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

**Figura 12** – Área valorizada, na Av. Otacílio Lira Cabral, bairro Rosário Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

A localização vai determinar a transformação espacial por meio do trabalho social, pois quanto mais bem localizado for o imóvel mais gerará mudanças, pois uma habitação dá espaço para que outras sejam também construídas. Não apenas por elas, mas também pelas condições das vias de acesso, equipamentos urbanos. Segundo Villaça (2001) e Carlos (2007), a disputa por lugares produz transformação no espaço. Não esquecendo que, o capital também tem esse poder.

No entanto, essa apreciação também tem ligação com os loteamentos, fazendo um comparativo do que é pago nos loteamentos, nas imediações do *shopping*, os valores são aproximados. No Pouso das Garças, localizado nos limites do Areia Branca e separado apenas pela Av. Otacílio Lira Cabral no bairro Rosário, um lote custava R\$ 54.000,00, hoje tem uma variação de R\$ 80.000,00 a R\$ 90.000,00, quanto à casa R\$ 130.000,00 e atualmente a partir de R\$ 150.000,00. Inclusive no Fernando Cunha Lima, o máximo por um lote é R\$ 90.000,00 e uma casa R\$ 185.000,00.

Os residentes dos bairros em questão, da mesma forma nos loteamentos, compram terrenos na perspectiva de especulação imobiliária, mas deixando a possibilidade de residir. Como fatores determinantes alegaram que o principal motivo seria pelo *shopping*, devido o *marketing* que se emprega, em seguida pela PB 073, que liga a capital e próximo às universidades UEPB e UNOPAR e perto do centro.

Foi identificado que existe diferença de valor se tiver ruas descontínuas ou sem pavimentação, rede de esgoto, infraestrutura, empecilhos de deslocamento, longe do



*shopping*, menor valorização terá, porém, diferente do bairro popular, no Areia Branca não se identificou tanto isso, independentemente da localidade, os valores são basicamente os mesmos, tanto de imóveis, quanto de lotes. Possivelmente, seja pelo *Shopping*, se localizar em seus limites. São, portanto, as benfeitorias que darão valor nas localidades, sendo o Estado em sua atuação de aumentar a valorização das áreas, assim como argumenta Villaça (2001).

Agora, tudo que foi anteriormente mencionado só se torna possível com a disponibilidade como o autor supracitado chama também de terreno vago, ou seja, onde não há edificação, sendo uma forma de apropriação do espaço da acumulação capitalista. Existem terras com atividades voltadas para a especulação imobiliária, aguardando valor. Uma prática comum a partir da implantação do *shopping*, algo observado tanto pela autora ao longo dos anos, como discutido pelos entrevistados, no período da pesquisa.

O fato do bairro Areia Branca ter mais terras não edificadas a dinâmica do mercado imobiliário se apresenta de maneira bem expressiva, já o Rosário com menos terrenos sem edificações, os proprietários encontraram uma maneira de estarem atuantes, demolindo casas desocupadas e colocando à venda a terra, ganhando nova função que é a especulação à espera de valorização. Existem poucas casas abandonadas com placas de venda. Dispõem de terrenos que estão há muito tempo desocupados, esperando que o preço aumente e possa ser realizada a compra.

## **CAPÍTULO 4: O SHOPPING CIDADE LUZ E A SUA INFLUÊNCIA NA TRANSFORMAÇÃO ESPACIAL A PARTIR DAS AÇÕES DOS AGENTES SOCIAIS NA CIDADE DE GUARABIRA/PB**

Como foi visto no capítulo anterior, o *Shopping* Cidade Luz influencia no processo de valorização dos espaços nos bairros Areia Branca e Rosário, bem como contribui para a transformação espacial, tanto material quanto imaterial, por meio das relações sociais. Assim, este também melhora o deslocamento da população pelas suas vias de acesso, atraindo novos empreendimentos imobiliários.

Diante do exposto, este capítulo discorre sobre os novos espaços construídos por meio de habitações, comércio e serviços, no período compreendido da escala temporal de 2012 a 2020, da mesma forma que faz uma breve discussão sobre a infraestrutura e novas vias de circulação nas áreas imediatas do shopping.

### **4.1 NOVOS ESPAÇOS CONSTRUÍDOS NOS BAIRROS DO ENTORNO DO SHOPPING CIDADE LUZ NA CIDADE DE GUARABIRA/PB**

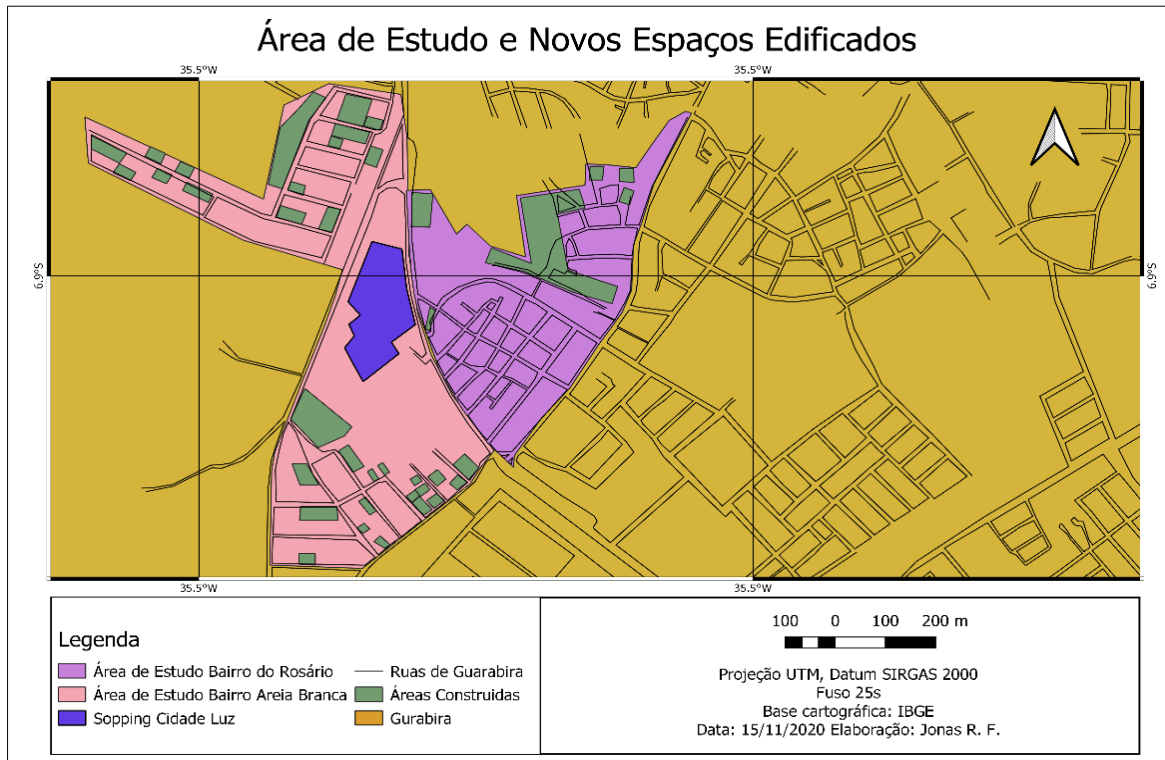
Havia poucas edificações nas áreas imediatas onde hoje é o *Shopping* Cidade Luz até 2012. Em virtude de que não se tinha interesse nos bairros como moradia permanente, nem compra de terrenos para investimentos futuros, pois o Areia Branca e o Rosário são bairros periféricos em Guarabira. Após a instalação do *shopping*, estes passaram a ter mais visibilidade e valorização, atraindo o interesse de possíveis compradores e investidores nas diversas localidades com a atuação dos promotores imobiliários.

As atividades destes agentes iniciaram ainda em 2012, mas só em 2015 que se obteve maior influência, pois foi neste ano que a referida cidade passa a receber a implantação de loteamentos e uma maior atuação dos promotores imobiliários. Isto se dá porque estes passaram a ver nesses bairros a possibilidade de aumentarem os seus lucros, incentivando o maior número de venda de imóveis, além de utilizarem o *Shopping* Cidade Luz como *marketing* de vendas.

A seguir, o mapa 03 demonstra a área de realização da pesquisa e uma representação dos novos espaços construídos em destaque. Estas novas áreas nos

bairros surgiram no período entre 2012 a 2020. Assim, foram considerados também aquelas habitações em processo de obra.

**Mapa 03:** Delimitação da área de estudo e dos espaços edificados, bairros Areia Branca e Rosário, Guarabira/PB



Fonte: Elaborado por Jonas Rafael Ferreira do Nascimento (2020).

Percebe-se no mapa anterior que o *shopping* tem contribuído com a transformação do tecido urbano. No bairro Areia Branca, à esquerda do mapa, as quadras não possuem ocupações contínuas, bem como os novos espaços construídos. Quanto ao bairro Rosário, apesar de ser bastante adensável, ainda se verifica o uso do espaço para novas construções. Há, inclusive, o parcelamento do solo em ambos os bairros, que favorece o uso do espaço urbano.

Para melhor analisar as diferenças ocorridas ao longo dos últimos oito anos, se observa que essas transformações no espaço ocorreram de forma gradativa. Na parte central superior, totalmente edificada, se encontra o bairro Rosário e nas imediações das áreas loteadas do condomínio, passando pelo *shopping* até à direita das imagens, se encontra o Areia Branca, com baixo número de residências e moradores. A primeira imagem foi capturada pelo *Google Earth* em 2012 e a segunda, que apresenta uma vista panorâmica através do Monte Virgo em 2020, foi capturada pela autora (Figuras, 13 e 14).

**Figura 13** – Vista panorâmica nos bairros do entorno do *Shopping Cidade Luz*, Guarabira/PB (2012)



Fonte: *Google Earth* (2012).

**Figura 14** – Vista panorâmica nos bairros do entorno do *Shopping Cidade Luz*, Guarabira/PB (2020)



Fonte: Da autora (2020).

As imagens da área de pesquisa acima, mostram a delimitação das localidades a partir das unidades construtivas dos bairros no entorno do *shopping*. Diante das análises, observou-se que ocorreram mudanças no aumento de área ocupada. Contudo, ainda não se pode considerar que houve intensificação no uso do solo recentemente e tão pouco um aumento dos limites dos bairros, mas sim uma ampliação da área urbana, através da mancha edificada nesse eixo da cidade de Guarabira.

Segundo Santos (2012, p. 29-30) “o espaço é a soma dos resultados da intervenção humana sobre a terra, é formada pelo espaço construído que é também

espaço produtivo, pelo espaço construído.” Sobre essa afirmação, as áreas do estudo evidenciam as transformações morfológicas/físicas pelas práticas sociais.

Na última imagem (figura 14), além das áreas ocupadas nos limites da pesquisa, a expansão urbana se dá pelos loteamentos Arte de morar, integrado ao bairro Primavera a esquerda, Pouso das Garças e Fernando Cunha Lima, integrados ao bairro Osmar de Aquino, no canto inferior direito. Os primeiros moradores foram atraídos pelas proximidades ao *shopping* em questão. Somados a estes loteamentos o Dona Adália, Victor Residencial e Novo Horizonte, sendo estes loteamentos somados também identificados nas pesquisas de Silva (2012) como crescimento físico da área urbana de Guarabira a partir da demanda da população.

O “Cidade Luz” passou a atrair mais pessoas para os bairros Areia Branca e Rosário, tanto para o consumo de seus produtos e serviços oferecidos em suas instalações quanto no deslocamento de novos moradores, vindos de outras partes da referida cidade ou mesmo as de vizinhança. Assim, foram surgindo novas áreas, pois o espaço é forma e conteúdo, modificado pelas ações da sociedade, que acarreta metamorfose espacial (SANTOS, 2014).

Apesar dos bairros estudados estarem na área imediata do *shopping*, estes possuem particularidades. Os residentes do Areia Branca são de média a alta renda, já os do Rosário são de baixa a média renda. O primeiro bairro ainda continua tendo baixo adensamento populacional e de forma dispersa, no entanto, tem disponibilidade de receber moradores pelo processo de ocupação de novas moradia e de suas áreas loteadas ainda por dispor de espaço. É, portanto, mais perceptível na identificação da transformação espacial. Sendo assim, Ambos são atrativos desde a sua valorização de áreas, como também pelo processo de pagamentos de imóveis.

Ainda sobre o Areia Branca, nota-se que tem ocorrido uma produção de moradias em espaços maiores. Na Av. Otacílio Lira Cabral foi identificado prédios residenciais nos dois sentidos dos bairros, da mesma forma que na rua Luis Porpino Filho. Já o segundo tem alto adensamento populacional e de forma contínua. No entanto, recentemente, dispõe de ocupação de poucas áreas para novas moradias e para fins de lotes urbanizados.

Assim, diante desse processo, Roseli Vicente, moradora da rua Maria do Carmo B. dos Anjos, no Areia Branca argumenta:

*Aqui no bairro Areia Branca era uma área de sítio e ficou por muitos anos assim, era cheio de pés de fruta e poucas casas. Depois que o shopping veio, começou a encher de casa. Sempre aparece uma casa nova, mas assim, ninguém fala com ninguém por causa que tem muro e são tudo diferentes da nossa (Roseli Vicente, 44 anos, gari).*

A questão levantada pela moradora sobre o processo de construção de casas e a vinda de novos moradores faz com que ocorra mudanças nas relações sociais. Neste sentido, nota-se que são dessas relações que o bairro adquire movimento e dinamismo, pois além das casas, o corpo também possui lugar no espaço. Assim, as transformações geram dispersão dos moradores no espaço, alterando as relações de vizinhança no bairro, onde as mudanças reproduzem a perda das referências de conhecimento do lugar e da prática espacial que essas mudanças geram nos bairros. (CARLOS, 2007).

Já no Rosário isso não ocorre, pelo menos ainda, pois as pessoas não possuem casas muradas. Além disso, observou-se a cotidianidade do uso das janelas para essa interação. Devido a isso, ainda possuem uma relação de vizinhança satisfatória, pois se percebem pessoas sentadas nas calçadas, mesmo nas localidades de novas moradias.

O Rosário por ser mais populoso mesmo antes do *shopping*, tornou-se mais difícil localizar onde está ocorrendo o crescimento da malha urbana. Dessa forma, algumas ruas do bairro não registraram transformações no espaço ligadas ao empreendimento imobiliário. Porém, quando se caminha pelas imediações das novas ruas com as suas moradias, por atrás da garagem do Jonas Turismo é mais notório, assim como pelas ruas transversais, que se ligam à Av. Otacílio Lira Cabral.

Assim, uma moradora sobre o bairro Rosário argumenta:

*O shopping tá aí, aumentou a quantidade de gente que mora aqui. Agora é casa pra alugar, pra vender, pra construir. Antes era um monte de casa sem ninguém. O bairro cresce pros lados e pra cima e quem não quer dizer que mora perto de shopping? Antes quando a gente dizia que morava no Rosário o povo não queria conversa com a gente, mas depois dele [...] a gente não é tão mal visto (Maria Luiza Bernardo, 56 anos, dona de casa).*

Todavia, pode-se verificar que as mudanças não são apenas físicas, pois a sociedade atua no espaço. A rotina dos bairros mudou com mais ruas asfaltadas, possibilitando a passagem de carros e pessoas e oportunizando mais produção

espacial. Santos (2008) argumenta que a sociedade anima as formas físicas e atribui novos conteúdos, isto é, são os movimentos que transformam o espaço.

Conforme os moradores argumentaram, tem ocorrido crescimento nos fluxos, nos dois bairros de estudo, principalmente em Areia Branca pela rua Luis Porpino da Silva, a qual dá acesso aos loteamentos Pouso das Garças, Fernando Cunha Lima, bairro Mutirão e a rua Iracy Cavalcante Souza com acesso à Av. Antônio Paulino Filho, pela lateral do France Hotel até às proximidades do Colégio Executivo.

Este cenário reflete o que Santos (2014) enfatiza que o movimento das pessoas está relacionado à etapa da produção, pois todos são produtores do espaço. Assim sendo, o vendedor de supermercado, o intelectual e o taxista, mesmo quando estão consumindo o espaço, não necessariamente estão produzindo-o.

Santos (2014) complementa ainda que o espaço é o conjunto das formas por meio do trabalho e ações sociais quando há movimento, ou seja, a transformação se realiza pela qualidade e quantidade do espaço habitado mudando também a paisagem, pois é par dialético com o espaço. Carlos (2007) compartilha da mesma ideia e ainda acrescenta que transformando radicalmente a sociabilidade, a sociedade produz transformações nos usos do espaço.

Dessa forma, mesmo de caráter inicial, a frequência de moradias com primeiro, segundo e terceiro andar, assim como prédios de até seis andares, se fazem presentes nos referidos bairros, bem como prédio com apartamentos multifamiliares, nas imediações da Av. Otacílio Lira Cabral, pois antes do *shopping* não era perceptível esse fenômeno urbano. As transformações são observadas não só pelas casas térreas, mas também pelo aproveitamento do espaço com esse novo e recente tipo de moradia nas localidades dos bairros a partir das práticas socioespaciais.

Constatou-se no Areia Branca que esses tipos de residências, estão presentes na rua Luís Porpino, onde se localiza a Universidade Unopar, e em umas das Travessas Luís Porpino, uma vez que existem várias. Porém, é mais comum casas com até um andar, de moradia própria, incluindo o condomínio Serra da Luz. Já no Rosário foi verificado casas de um a dois andares em toda a sua extensão, pois em uma rua se identifica ao menos uma casa com um andar, bem como alguns prédios (Figuras 15 e 16).

**Figura 15** – Prédios residenciais planejados no bairro Areia Branca, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

**Figura 16** – Vista parcial das submoradias, bairro Rosário, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

O interesse de enumerar as residências na imagem à direita foi apenas para evidenciar o processo que tem ocorrido nestas. Os bairros Centro e Novo são os que mais possuem casas com andares em Guarabira, atualmente. Entretanto, possivelmente, o bairro do Rosário, por concentrar uma população numerosa, pode está se tornando uma “favela vertical” junto ao bairro Santa Terezinha. Esse novo fenômeno de crescimento tem acompanhado a chegada de novos moradores com casas alugadas, como também o aproveitamento do espaço para residir novos membros familiares.

Na extensão da avenida Otacílio Lira Cabral, bem como nas ruas transversais, se percebe também prédios residenciais e com comércio na parte térrea, em quase sua totalidade, mas isso não pode ser relacionado ao processo de verticalização. Assim, essas transformações modificam as formas, como explica Elias (1998), estas transformações das cidades vão dando forma ao espaço, através do tempo.

Então, fazendo uma comparação entre os dois bairros, o Areia Branca e o Rosário estão crescendo horizontalmente, porém o Rosário registra um crescimento mais vertical, apresentado mais pequenos prédios pela geração de renda familiar, através de locações e agregação familiar pelo processo de transformação urbana.

Então, além das transformações destes bairros, tendo como vetor o *Shopping Cidade Luz*, a Av. Rui Barbosa vem sofrendo modificação e valorização espacial a partir dos prédios residenciais recém construídos e alguns deles ainda estão em



processo de finalização. As mudanças verificadas na referida avenida acima estão interligadas às avenidas Antônio Paulino Filho e Otacílio Lira Cabral.

Essa nova forma de morar se registra, tanto pelos residentes das áreas de estudo quanto por pessoas de outros bairros da cidade. O que difere entre os bairros são as casas planejadas do Areia Branca com maior atuação dos promotores imobiliários, já no Rosário a um processo de autoconstrução de forma de improvisada pelos próprios moradores.

Na porção desse território do Rosário, as novas casas e apartamentos construídos são mais para aluguel e também possuem menor valor construtivo, pois são construídos pelos próprios moradores com o intuito de aumentar a renda familiar. Então, toda a negociação entre venda e aluguel se realizada por seus residentes.

Se verificou também a padronização de residências no bairro Areia Branca em alguns trechos, além do condomínio Serra da Luz. Essa mudança está ligada à população de maior poder econômico. Esta mudança transforma a morfologia do tecido urbano, ou seja, a estrutura física, como é discutido nos estudos de Maia (2010). Nos bairros dialogam-se as novas e velhas formas, compondo uma única paisagem urbana, onde as velhas formas também resistem ao tempo.

Alguns novos moradores quando perguntados sobre o motivo de estarem hoje residindo no referido bairro Areia Branca, argumentaram ser pela opção de terrenos disponíveis, tranquilidade da área e maiores facilidades de pagamento por meio do trabalho dos corretores.

Todas essas construções beneficiam o poder público municipal, pois este poderá cobrar taxas e aumentar impostos, através do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Por isso, segundo Sposito (2010), a população poderá receber benefícios dos serviços públicos como coleta de lixo e limpeza de ruas, rede de esgoto, infraestrutura.

Este é ainda um processo muito fora da realidade, principalmente das áreas no entorno do “Cidade Luz”, pois existem ruas com novos espaços edificados, que não possuem coleta dos resíduos sólidos, devido falta de pavimentação. Todavia, como a atuação do Estado não é neutra, será direcionada a áreas pelo processo de articulação entre os agentes privados e da iniciativa pública.

Essas transformações são evidenciadas no tempo e no espaço a partir da produção das atividades humanas através das novas construções nas áreas do

entorno do *Shopping Cidade Luz*. Diante das recentes transformações houveram mudanças no uso, como também nas formas urbanas.

#### 4.2 OS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE SERVIÇO NOS BAIRROS DO ENTORNO DO *SHOPPING* CIDADE LUZ NA CIDADE DE GUARABIRA/PB

A Avenida Otacílio Lira Cabral divide os dois bairros analisados como já foi explicado no capítulo 2. Estes têm registrado importante transformação espacial pelo processo de substituição de residências por pontos comerciais e de serviços. Há em sua maioria o aproveitamento de espaço, na parte térrea, sendo as habitações em primeiro ou até terceiro andar. Dessa maneira, isso contribui para a mudança na paisagem urbana.

Diante do exposto, os prédios estão distribuídos de forma contínua na avenida acima mencionada, atraindo pessoas e veículos, através das atividades que são desenvolvidas nesse trecho, tanto no bairro Areia Branca como também no Rosário. Estes bairros tiveram uma ocupação gradativa, diferente do que se registra em cidades como João Pessoa e Campina Grande, que criam centralidades. Neste viés, as avenidas são espaços diversificados pelo trabalho da sociedade, por meio do uso do solo e de determinação de valor (SANTOS, 2014). Assim, a maneira como esses espaços são produzidos também determinam o processo de transformações espaciais, de suas formas, funções e atratividade.

Além dos serviços disponíveis para veículos e motos, há vendas de outros produtos nos estabelecimentos localizados na Av. Otacílio Lira Cabral. Esses serviços e comércios estão aumentando com o passar dos anos, gerando fluxos de pessoas e veículos, todavia estes não têm ligação com o *shopping*, mas sim com a rodovia estadual PB 073, que por si só atrai mobilidade para a sua localização.

Nas demais ruas do bairro Areia Branca, pela baixa densidade populacional não possui comércio. Os residentes se dispersam para os bairros Osmar de Aquino, Centro, Rosário ou São José para a compra de produtos de necessidades básicas. Quanto a Av. Antônio Paulino Filho, outra avenida importante nos limites do bairro, possui alguns serviços como restaurantes e bares, os quais funcionam em residências.

Por possuir maior adensamento de pessoas, no bairro Rosário, se verificou pontos comerciais e de serviços também em suas ruas transversais, até mesmo em casas, onde a sala ou a calçada em determinada hora servem como ponto de venda de produtos. Em alguns casos utilizam as calçadas como ampliação, adaptando o lugar e ultrapassando a área edificada estabelecida pela prefeitura municipal.

Na figura 17 observa-se o France Hotel localizado no bairro Areia Branca, na Av. Antônio Paulino Filho, sendo uma representação de um tipo de serviço privado do Grupo Guaramóveis, empreendimento instalado após o *shopping*. Sendo uma área com maior uso do espaço, promove eventos de alguns empresários da cidade de Guarabira. Já a 18 observa-se no bairro Rosário o aproveitamento do espaço para diversos usos, neste caso para residência e ponto comercial.

**Figura 17** – France Hotel na Av. Antônio Paulino Filho, bairro Areia Branca, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

**Figura 18** – Rua Manoel Ramiro, bairro Rosário, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

A respeito da segunda figura, com base nas pesquisas de Silva (1998) constatou-se que há uma similaridade entre os bairros da torre em João Pessoa e o bairro do rosário em Guarabira, uma vez que os dois bairros apresentam este aproveitamento do espaço. Neste contexto, a autora explica que “esse novo sentido de uso da casa, deve-se sobretudo, ao processo de empobrecimento crescente dessa população, que procura na multiplicação de pequenos negócios se defender da crise econômica” (SILVA, 1998, p. 32). Então, com base nos argumentos expressos pela autora, junto com as oportunidades que o *shopping* pode estar oferecendo aos residentes, há também o aumento populacional, que força alternativas de sobrevivência a partir da produção de produtos locais e de serviços.

Aliado a isso, a evidência da precarização do trabalho e a busca por renda familiar, bem como o empobrecimento dessa população, já que se trata de famílias numerosas com casas de poucos cômodos, sejam térreas ou de andares, onde se adaptam pequenos comércios. É comum observar placas nas fachadas das casas com a oferta de algum produto ou serviço, diferente do período anterior ao *shopping*, pois os donos desses novos estabelecimentos usam este empreendimento como *marketing* de vendas, atraindo pessoas que antes se dispersavam a outros bairros.

Toda essa realidade não se registra no bairro Areia Branca. Afinal, o espaço não é só analisado por suas formas, mas também pela dinâmica e pela mobilidade da população que ocupa esse espaço e mesmo que o “Cidade Luz” contribua com as transformações socioespaciais, estas se expressam de forma diferente nesses bairros, pois existem as particularidades.

Abaixo segue o quadro 1, o qual demonstra todos os estabelecimentos comerciais e de serviços disponíveis nos bairros analisados. Sendo assim, dos 61 estabelecimentos identificados no Bairro Rosário, 32 novos pontos foram identificados. Estes surgiram após o *shopping* Cidade Luz, diante das novas necessidades do consumo local. O mesmo tem ocorrido no Areia Branca, sendo que, do total de 33, 14 são novos.

**Quadro 1** – Novos estabelecimentos de comércio e serviços, nos bairros do entorno do *Shopping* Cidade Luz, Guarabira/PB

Bairro	Tipo de comércio/serviços	Unidade
Rosário	Comércio varejista de bebidas	1
	Bar	6
	Lava jato	2
	Loja de autopeças	6
	Oficina de veículos	7
	Borracharia	3
	Loja de refrigeração	1
	Armarinho	1
	Mercearia e armazém	9
	Sorveteria	2
	Joalheria	1
	Artigos de cama, mesa e banho	1
	Equipamento de informática	1
	Bomboniere	2
	Artigos religiosos	1
	Alimentício	10
	Salão	2
	Barbearia	2
	Cosméticos	1
	Loja de moveis	1
Concertos em geral	1	
Loja de conveniência	1	
<b>Total</b>		<b>61</b>

<b>Areia Branca</b>	Universidades	2
	Casa de Festa	1
	Hotel	2
	Restaurante	2
	Loja de autopeças	1
	Lava jato	1
	Oficina de veículo e moto	7
	Borracharia	1
	Posto de gasolina	2
	Concessionaria	1
	Bar	3
	Loja de projetados	1
	Loja de material de construção	2
	Loja de Acessórios	2
	Lanchonete	1
	Depósito de gás	1
	Loja de combate a incêndio	1
	Loja de eletrônica e automotivo	1
<b>Total</b>		<b>33</b>

Fonte: Elaborado pela autora (2020).

Deve-se deixar claro que diante dos novos estabelecimentos que surgiram nos últimos oito anos, presentes no quadro acima, o interesse não foi quantificar, mas evidenciar a influência do *shopping*. Alguns dos donos de estabelecimentos argumentaram que têm se beneficiado do *shopping*, mesmo que pelo processo do trabalho informal, visto que, emprego formal só é oferecido no France hotel, no Areia Branca. Assim, essa nova dinâmica promove mudanças nas relações sociais a partir das forças do trabalho, que mudam o espaço urbano.

Pintaudi (2010) afirma que as formas comerciais são também sociais, pois expressam diferenças históricas de cada cidade. Então, diante do que a autora afirma, trazendo para a realidade dos bairros no entorno do *shopping*, esses novos pontos comerciais e de serviços são resultantes das práticas sociais, que transformam produtos por meio dos espaços de reprodução do capital.

Foi identificado na pesquisa que alguns moradores que já trabalharam no *shopping* Cidade Luz ou frequentam como forma de lazer esporadicamente, consideram este um ponto positivo, tanto para a cidade, como também para a localidade por proporcionar atratividades aos guarabirenses e pessoas de cidades adjacentes.

#### 4.3 RECENTE INFRAESTRUTURA INSTALADA NOS BAIRROS AREIA BRANCA E ROSÁRIO NA CIDADE DE GUARABIRA/PB

O *Shopping* Cidade Luz, assim como os demais segmentos de negócio com as mesmas lógicas capitalistas, gera infraestrutura nas áreas imediatas, através das ações dos agentes transformadores do espaço. A partir desse empreendimento imobiliário, se espera a realização de obras por parte do poder público para melhorias de infraestrutura.

O *shopping* em questão se tornou um elemento urbano que minimizou o tempo de deslocamento da população com a abertura de ruas, pois a transformação espacial vai depender da acessibilidade. Essa acessibilidade favorece o processo de deslocamento dos fluxos de pessoas e veículos, ou seja, acarretou mudança na mobilidade dos bairros Areia Branca e Rosário, da mesma forma que atribui valorização das localidades, tanto dos lotes de terras, como também dos imóveis.

Logo, as ruas dão acesso ao empreendimento imobiliário por meio das rodovias estaduais e também estão articuladas ao centro da cidade de Guarabira. De acordo com Villaça (2001) há no centro da cidade um ponto que liga ao seu sistema viário principal e de todos os pontos, ou seja, a localização que é mais valorizada que os demais, justo por seu valor de uso. Então, a rápida circulação tem gerado mudança na morfologia urbana desses bairros, pelas práticas socioespaciais.

O bairro Areia Branca, recentemente teve abertura de ruas como a Iracy Cavalcante de Souza e a Maria do Carmo B. dos Anjos, estas receberam pavimentação, favorecendo assim a acessibilidade. Há ainda aquelas que apresentam precária infraestrutura, com a ausência de calçamento ou alargamento de suas vias.

Quanto ao bairro Rosário, uma das melhores benfeitorias mencionadas pelos moradores é a pavimentação, pois muitas ruas necessitavam desta como também a abertura de vias, a exemplo da Ramalho Barbosa Nunes, Maria das Neves Costa, Maria Ivanilda da Silva, onde foi construída a Praça Irmã Leal. Assim como, a reforma da Praça João Clementino dos Santos.

Observou-se na pesquisa que todas as novas ruas deste bairro estão com a pavimentação incompleta. Segundo os residentes, há anúncios da prefeitura municipal que comunicam que estas estão com o trabalho totalmente concluído, exceto a rua Soldado Manoel Paulino. Mesmo sem a conclusão serão inauguradas

segundo eles. No entanto, no Areia Branca as ruas recebem o calçamento completo e se pressupõe pela visibilidade dada ao *shopping* da cidade está localizado em suas imediações.

Abaixo as figuras 19 e 20 demonstram algumas dessas ações realizadas pelo poder público local nos bairros do entorno do *Shopping* Cidade Luz. Observa-se na primeira figura que o poste de iluminação pública ficou no mesmo lugar quando houve a abertura da via e calçamento, quanto a segunda, uma via foi aberta com acesso ao *shopping*, que segundo os residentes favoreceu a ida ao centro, não necessariamente ao empreendimento imobiliário.

**Figura 19** – Pavimentação de rua no bairro Areia Branca, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

**Figura 20** – Abertura da rua Ramalho Barbosa Nunes, bairro Rosário, Guarabira/PB



Fonte: Da autora (2020).

Todavia, o Estado tem atuado nos bairros Areia Branca e Rosário, investindo recurso financeiro em áreas estratégicas, atendendo aos interesses da iniciativa privada (que também investe em infraestrutura) e da população local.

De acordo com Rodrigues (2011), o Estado atua por diferentes questões em favor de certos agentes privados, pois estão articulados no processo de produção da cidade, tal qual na concentração de capital. Mesmo que, estes agentes estejam atuando entre si e articulados como pontuou a autora, os moradores também se organizam, a exemplo de um grupo de moradores do bairro Rosário, que se uniram e finalizaram as obras de esgotamento sanitário, cansados pela espera da prefeitura.

A coleta de lixo e rede de esgoto foi instalada em quase todas as ruas destes bairros, porém, ainda não está em funcionamento, mas a taxa já vem sendo cobrada na conta de água pelos serviços que não são prestados segundo os residentes, sendo

algo que dificulta o pagamento da conta, ou seja, uma taxa indevida de um serviço. Contudo, o que os moradores não sabem é que, podem entrar com uma ação judicial, porém, desconhecem os seus direitos.

O *shopping* Cidade Luz direta ou indiretamente trouxe benefícios à sociedade, como melhorias de infraestrutura viária para as rodovias estaduais, principalmente a 075, que liga Guarabira a Cuitegi. Neste cenário, esta passou muito tempo sem manutenção, dificultando o tráfego intermunicipal da população local e região. Uma obra realizada pelo governo do Estado em 2018.

Dessa forma, o poder público influencia no mercado imobiliário sendo o agente de maior influência, pois oferta infraestrutura e equipamentos de uso coletivo e atua na renda fundiária urbana, dando maior valorização a certas localidades. Então, quanto mais se investir mais será propício para os promotores imobiliários como a atuação dos corretores e construtoras, não só do mercado formal como também do informal, agregando valor.

Uma questão que não pode ser deixada de lado é o local onde foi instalado o semáforo de Guarabira, antes no bairro Centro e agora na Otacílio Lira Cabral, num trecho que também se destina a quem vem no sentido UEPB-centro. A localização pode ser uma maneira estratégica para que, o *Shopping* Cidade Luz obtenha mais visibilidade.

Portanto, o planejamento urbano é visto por diferentes perspectivas. Na primeira, o empreendedor que se interessa pela fonte financeira para obtenção de lucros. Na segunda, o Estado busca satisfazer os interesses da minoria que o mantém no poder para garantir mais pagadores de impostos municipais, pois quanto mais investimentos da iniciativa privada, a exemplo de *shopping*, loteamentos e condomínio, melhor para o estado. E na terceira a sociedade que busca o acesso a serviços básicos equânimes e o direito à moradia.



## 5 CONSIDERAÇÕES

O presente trabalho teve como objetivo analisar as transformações socioespaciais nos bairros Areia Branca e Rosário a partir da implantação do *Shopping Cidade Luz*, bem como identificar os novos espaços construídos, através da valorização das localidades e discutir a atuação dos agentes sociais.

O aporte teórico e a pesquisa de campo ajudaram a compreender que, o *Shopping Cidade Luz* participa de uma lógica na organização espacial, por estar localizado entre às principais avenidas da cidade e atrai novos empreendimentos imobiliários, habitações, comércio e serviços, fluxos de pessoas, veículos e mercadorias, entretanto ainda não gerou centralidade. Portanto, contribui nos processos das transformações socioespaciais.

Estas ocorreram a princípio nos bairros supracitados pela implantação do *shopping*, ocasionadas por danos ambientais. A partir da remoção da cobertura vegetal, modificação do leito do rio e o manancial aterrado e canalizado. Deste modo, Os agente sociais produtores do espaço urbano promoveram o processo de transformação da terra rural em urbana para fins de lotes urbanizados.

Assim, estes agem ativamente no processo de especulação imobiliária com disponibilidade de terras, as famílias tradicionais, Poder Público, agentes privados e corretores. O bairro Areia Branca tem mais disponibilidades de terras, tendo maior parcelamento e, recebe mais residentes, possuindo espaço para novas habitações, comércio e serviços, tendo maior atividade do mercado formal de imóveis com as facilidades de financiamento. Já o bairro Rosário tem uma dinâmica diferente, os moradores deste atuam em todos os processos, desde o lote até à venda.

A valorização imobiliária e das localizações causadas pelo *Shopping Cidade Luz* demonstram também o deslocamento de novos moradores de padrão socioeconômico elevado acessibilidade com a abertura de ruas, maior atuação de uso e apropriação do espaço pelos agentes sociais privados e públicos, pois tem contribuído para elevar o valor da terra pela infraestrutura instalada nos bairros. Assim, essa valorização impossibilita o acesso a aqueles que não podem participar da competição pela terra e moradia.

Em suma, o empreendimento imobiliário em questão tem contribuído com a transformação do tecido urbano e aumento de área ocupada. Ainda não se pode considerar que houve intensificação no uso do solo recente, tão pouco aumento dos

limites dos bairros, mas sim ampliação da área urbana, através dos novos espaços construídos. Assim como, uma substituição de residências por pontos comerciais e de serviços pela subutilização do espaço, pois a maneira como esses espaços são produzidos, também determinam o processo de transformações espaciais.

Identificou-se que essas transformações não são apenas físicas, como novas unidades habitacionais, condomínio, loteamentos, vias de circulação, comércio e serviços, abertura de ruas, construção de praça, uso e ocupação, mas são transformadas também nos conteúdos, mobilidade e nas relações sociais de vizinhança.

Portanto, diante de todas as considerações desse trabalho monográfico, a pesquisa respondeu à questão norteadora, isto é, o *Shopping Cidade Luz*, tem gerado mudanças espaciais nos bairros Areia Branca e Rosário, atraindo novos equipamentos urbanos e especulação imobiliária.

Há a necessidade de dar continuidade à pesquisa, devido a algumas dificuldades no acesso a documentos nos órgãos públicos da cidade. Para estudos futuros seria interessante uma pesquisa sobre a legislação urbanística e ambiental, quanto às flexibilizações para a instalação do *Shopping Cidade Luz*. Assim como, a influência do *shopping* na expansão territorial urbana dos loteamentos Pouso das Garças e Fernando Cunha Lima.

## REFERÊNCIAS

- ABRASCE - Associação Brasileira de Shopping Centers. **Plano de Mix**. Disponível em: <https://abrasce.com.br/> Acesso em: 23 de junho de 2020.
- BEZERRA, Josué Alencar; SILVA, Cícero Nilton Moreira. Entre o rural e o urbano interiorizado. **Mercator**, Fortaleza, v. 17, e17019, p. 1-13, 2018.
- BIENENSTEIN, Glauco. **Shopping Center: O fenômeno e sua essência capitalista**. In: GEOgraphia, Rio de Janeiro, Ano 3, n. 6, p.71-98, dez.de 2002.
- BORBA, Geisa Karla de Oliveira. **Pressões ambientais decorrentes da formação de aglomerados subnormais, na cidade de Guarabira-PB**. 2011. Monografia. Orientadora: Luciene Vieira de Arruda. 2011. 74 f. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Guarabira, 2011.
- BORBA, Geise Kelly de Oliveira; PELLIZZONI, Livia. Jovens empreendedores paraibanos e suas estratégias de sobrevivência. **Cadernos de Gestão e Empreendedorismo**. Niterói/RJ, v. 6, n. 2, mai/ago. 2020.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-Tempo na Metrópole**. São Paulo: Contexto, 2014.
- \_\_\_\_\_. **O espaço urbano: Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007. 123 p.
- COELHO, Cleodon. **Guarabira Através dos Tempos**. Guarabira, Ed. Livraria Nordeste, 1995.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Formas simbólicas espaciais: o shopping center. In: CORRÊA, Roberto Lobato; ROZENDARL, Zeni (Orgs.). **Geografia cultural: uma antologia**. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2013. p. 91-100.
- \_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processo, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.
- ELIAS, Denise. **Região de Ribeirão Preto (SP): o Brasil Agrícola Moderno**. GEOUSP, São Paulo: FFLCH / USP, Humanitas, n. 1, pp.73-83, abr.1998.
- ENDLICH, Ângela Maria. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades**. São Paulo: UNESP, 2009. 356 p.
- FARIAS, Raquel Soares de; ARRUDA, Luciene Vieira de. O processo de urbanização no município de Jacaraú. In: ARRUDA, Luciene Vieira de; MARIANO NETO, Belarmino (Orgs.) **Geografia e Território: planejamento urbano, rural e ambiental**, João Pessoa: Ideia, 2010. p 29-42.

FERNANDES, Daniel da Silva. **Imagens Geográficas de Guarabira**: [manuscrito]: Potencial turístico e falta de investimento. 2016. Monografia. (Curso de Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Guarabira/PB, 2016.

FLORENTINO, Jessica Evaristo Batista. **Abismos e picos** – Análise espacial entre o Bairro do Rosário e o Shopping Cidade Luz em Guarabira-PB. Orientador: Belarmino Mariano Neto. 2018. 41 f. Trabalho de Conclusão de Curso. (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, 2018.

FRESCA, Tânia Maria; VEIGA, Léia Aparecida. Pequenas cidades e especializações funcionais: o caso de Santa Fé – PN. **Sociedade e Natureza**, Uberlândia, ano 3, n. 2, 387-386, set./dez. 2011.

**GOOGLE EARTH**. Disponível em: <https://www.google.com.br/intl/pt-BR/earth/Acesso> em 28 de fevereiro de 2020.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. Trad. Magda Lopes. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Divisão Regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográfica intermediárias** – 2017, Coordenação de Geografia, Rio de Janeiro, 2017. 82 p.

\_\_\_\_\_. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 2010**.

\_\_\_\_\_. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 1940**.

\_\_\_\_\_. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 1950**.

JAPIUSSÚ, L. A. T.; LINS, R. D. B. As diferentes formas de expansão urbana. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**. Vol. 02, nº 03, p. 1-11, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. 3. ed. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2008.

**Lei Municipal 1.541/2018**. Câmara dos vereadores, Guarabira.

LUCENA, Claudete Pereira do Nascimento; MARIANO NETO, Belarmino. A formação do território de Guarabira/PB e seus recortes territoriais. *In*: MARIANO NETO, Belarmino; ARRUDA, Luciene Vieira de (Orgs.) **Geografia e território**: Planejamento urbano, rural e ambiental, João Pessoa: Ideia, 2010. p. 111 – 124.

MAIA, Doralice Sátyro. Geografia Histórica Urbana. **Terra Brasilis**, n. 12, p. 1-17, 2019.

\_\_\_\_\_. MAIA, D. S. Cidades médias e pequenas do Nordeste: Conferência de abertura. *In*: LOPES, D. M. F.; HENRIQUE, W. (Orgs.). **Cidades Médias e Pequenas: Teorias, conceitos e Estudos de Caso**. Salvador: SEI, 2010. p. 15-41.

MELO, Moacir Camelo de. **Itinerário Histórico de Guarabira**. 1. ed. João Pessoa: Artgraf, 1999. 78 p.

MELLO, José Octávio de Arruda. **Guarabira, democracia e urbanização**. João Pessoa: Editora Universitária, UEPB FUNAPE, 1998. 119 p.

MINAYO, Cecília Maria. O desafio da pesquisa social. *In*: DESLANDES, Ferreira; GOMES, Romeu; MINAYO, Cecília Maria (Orgs.), **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 28. ed. Petropolis: Vozes, 2009. p. 9-30.

NASCIMENTO, Jonas Rafael Ferreira do. **A materialidade como condição da ação: Uma análise do circuito inferior da economia urbana de Guarabira-PB**. Orientadora: Ana Carla dos Santos Marques. 2017. Monografia. (Graduação em Geografia). – Universidade Estadual da Paraíba, Guarabira, 2017.

OLIVEIRA, Gisele Ferreira Silva de; DOMINGUES, Alex Torres. Impactos gerados pela construção de um shopping center: o caso do shopping Campo Grande – MS. **Geografia em Questão**. v.09, n. 01, p. 9-29, 2016.

PADILHA, Valquíria. **Shopping Center: a catedral das mercadorias**. São Paulo: Boitempo, 2006.

PEREIRA, William Eufrazio Nunes. Breves notas acerca da formação histórico-econômica de campina grande: do gado (século XIX) ao algodão (século XX). **História Econômica e História de Empresas**, v. 19, n. 2, p. 295-346, 2016.

PINTAUDI, Silvana Maria. A sociedade e as formas do comércio. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.). **Novos caminhos da Geografia**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2010. p. 143-129.

\_\_\_\_\_. A cidade e as formas do comércio. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.), **Novos caminhos da geografia**, São Paulo: Contexto, 2002.

\_\_\_\_\_. O Shopping Center no Brasil: condições de surgimento e estratégias de localização. *In*: PINTAUDI, Silvana Maia; FRÚGOLI JR., Heitor (Orgs.). **Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992.

**Plano de Desenvolvimento Urbano de Guarabira (PDU)**, v. I, 1987.

**Plano Diretor Municipal**. Prefeitura Municipal de Guarabira, 2006. 37 p.

RODRIGUES, Arlete Moisés. A matriz discursiva sobre o meio ambiente: produção do espaço urbano – agentes e processo, escalas e desafios. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.).

**A produção do espaço urbano: agentes e processo, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011. p. 207-230.

\_\_\_\_\_. Políticas públicas no espaço. **Revista Cidades**, Campinas, v. 13, n. 22, p. 41-69. 2016.

SANTOS, César Simoni. O espaço da metrópole, o tempo dos velhos e a alienação urbana. **Revista Mais 60**. Estudos sobre Envelhecimento, v. 27, n. 64, pp. 8-31, abr. 2016.

SANTOS, Michele Kely Moraes. **A expansão da verticalização no bairro Casa Caiada, Olinda-PE (1990-2016)**. Orientadora: Eliana Alda de Freitas Calado. 2016. 159 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa/PB, 2016.

SANTOS, Milton. **Metamorfose do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia**. 6. ed. 2. reim. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014.

\_\_\_\_\_. **O espaço do cidadão**. São Paulo: 5. ed. 2. reim. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012. 96 p.

\_\_\_\_\_. **Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008. 176 p.

\_\_\_\_\_. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SILVA, Luciano dos Santos. **Um shopping center na paisagem urbana de Guarabira/PB: impactos nos hábitos de consumo, de lazer e de sociabilidade**. Orientadora: Luciene Vieira de Arruda. 2019. 43 f. Monografia. (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Campus III, Guarabira-PB, 2019.

SILVA, Regina Celly Nogueira da. As várias faces do uso do bairro e a cotidianidade do morador. **Revista Geosp**, v. 3, n. 2, p. 29-37, 1998.

SILVA, Nadja Avelino. Loteamentos: um estudo do crescimento urbano horizontal da cidade de Guarabira. Orientação: Raquel Sores de Farias. 2012. 35 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Guarabira, 2012.

SOUZA FILHO, Amadeu André de. **Enfoques geográficos sobre arborização do bairro do Nordeste – I, Guarabira-PB**. Monografia. (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Guarabira, 2014.

SPOSITO, Eliseu. Sevério; SILVA, Paulo Fernando Jurado da. As cidades pequenas como tema geográfico. *In*: SPOSITO, Eliseu Sevério; SILVA, Paulo Fernando

(Orgs.). **Cidades pequenas: Perspectivas teóricas e transformações socioespaciais.** Jundiaí: Paco Editora, 2013. p.17-75.

SPÓSITO, Eliseu Sevérito. **A vida nas cidades.** 5. ed. São Paulo: Contexto, 2010, 90 p.

\_\_\_\_\_. Loteamentos fechados em cidades médias paulista – Brasil. *In: **Cidades Médias: produção do espaço.*** SPOSITO, Eliseu Sevério; SPOSITO, Maria Encarnação; SOBRARZO, Oscar (Orgs.). 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, Lincoln Institute, 2001.

**APÊNDICE A** – Entrevista aos residentes das áreas de entorno ao *Shopping Center Cidade Luz*

- 1 Nome, idade, profissão, renda?
- 2 Como era o espaço antes do *shopping* Cidade Luz?
- 3 Percebeu alguma mudança no seu bairro após o *shopping*?  
(*infraestrutura, saneamento básico, calçamento, loteamentos, venda de terrenos e de casas, alugueis, novas residências e novos estabelecimentos comerciais, verticalização, abertura de ruas*).
- 4 Considera que o “Cidade Luz” trouxe benefícios ao bairro ou oferta de emprego aos residentes, fontes de renda?
- 5 Sabe informar o valor que as pessoas estão vendendo casas ou terrenos no bairro?
- 6 Poderia falar brevemente dos positivos e negativos a partir da instalação do *shopping* no seu bairro?
- 7 O comércio e os serviços desenvolvidos acredita que tem alguma relação com o *shopping*?
- 8 O sr. (a) frequenta o Cidade Luz?
- 9 O que o (a) motivou comprar, alugar ou construir nessa localidade?  
(*Perguntar caso encontrar um novo morador*)

**APÊNDICE B** – Entrevista com os donos de prédios e comércio e serviços

- 1 Nome, idade e profissão?
- 2 O que o (a) motivou comprar, alugar ou construir nessa localidade?
- 3 Antes da sua construção o que havia neste lugar?
- 4 Após ter investido nessa área, mais alguma construção surgiu?
- 5 Considera que essa área da cidade vai crescer ainda mais? Justifique.
- 6 Notou mudanças nos últimos anos no bairro?
- 7 Venderia o seu imóvel hoje? Ele vale mais hoje do que quando foi construído?
- 8 Acredita que mais pessoas vão comprar imóveis aqui?



**APÊNDICE C – Termo de consentimento**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA  
CENTRO DE HUMANIDADES OSMAR DE AQUINO  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GEOGRAFIA, TERRITÓRIO,  
PLANEJAMENTO URBANO, RURAL E AMBIENTAL**

**TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO**

Declaro, por meio deste termo, que concordei ser entrevistado (a) em participar da pesquisa, referente ao trabalho intitulado: *O Shopping Cidade Luz e as transformações socioespaciais em Guarabira/PB*

Desenvolvido por Geisa Karla de Oliveira Borba, aluna do curso de Especialização em Geografia, Território, Planejamento urbano, rural e ambiental, da Universidade Estadual da Paraíba, Campus III/Guarabira/PB, de matriculada 18.0125.00010. Assim como fui informado (a) da proposta do trabalho.

Dessa forma, aceitei participar do referido estudo, com o propósito de contribuir com a pesquisa científica estritamente acadêmica, tendo como objetivo geral analisar as transformações socioespaciais nos bairros Areia Branca e Rosário a partir da implantação do *Shopping Cidade Luz*, bem como identificar os novos espaços construídos, através da valorização das localidades e discutir a atuação dos agentes sociais.

Minha colaboração será de forma anônima, mostrando apenas as iniciais de meu nome por meio de uma pesquisa qualitativa, de caráter exploratório, com entrevista semi-estruturada, de perguntas abertas. A entrevista se fará apenas pela pesquisadora e a mesma será gravada para não perder informações importantes.

Guarabira, / /2020