



**ENAN  
PUR 2023**  
Belém 22 a 26 de maio



## **Áreas urbanas centrais e suas dinâmicas espaciais: Condições de habitabilidade do Centro de Campina Grande – Paraíba**

**Letícia Barbosa Bomfim**  
Universidade Federal da Paraíba

**Matheus Batista Simões**  
Universidade Federal de Pernambuco

**Kainara Lira dos Anjos**  
Universidade Federal de Campina Grande

### **Sessão Temática 01: Crise e reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil**

---

*A produção do espaço cidadão mostra-se complexa diante do atual contexto capitalista, em que a concentração de equipamentos, serviços e infraestrutura pública atrai mais investimentos do capital e a manutenção da Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE). O presente artigo busca evidenciar a relação entre habitabilidade e a produção do espaço urbano, uma vez que os conflitos dessa produção imobiliária acentuam as desigualdades socioespaciais, tendo como objeto empírico a área central de Campina Grande, cidade média localizada no interior paraibano. Sendo assim, tem-se como objetivo analisar as desigualdades socioespaciais nesta área a partir da avaliação das condições de habitabilidade por meio de um índice, construído a partir de variáveis de grandezas populacionais e domiciliares. Por meio das análises, percebe-se medidas que vêm viabilizando as transformações nessa área central, a qual fortalecem a ação dos agentes atuantes, contribuem para a concentração dos novos produtos imobiliários e para a diferenciação dessa espacialidade em relação a outras do espaço intraurbano.*

*Palavras-chave. Produção do espaço urbano; Habitabilidade; Desigualdade socioespacial; Área Central; Cidades Médias.*

### **Central urban areas and their spatial dynamics: Habitability conditions in the Center of Campina Grande - Paraíba**

---

**Abstract.** *The production of city space is complex in the face of the current capitalist context, in which the concentration of equipment, services and public infrastructure attracts more capital investments and the maintenance of the Economic and Social Space Division. This article seeks to highlight the relationship between habitability and the production of urban space, since the conflicts of this real estate production accentuate socio-spatial inequalities, having as an empirical object the central area of Campina Grande, a medium-sized city located in the interior of Paraíba. Therefore, the objective is to analyze the socio-spatial inequalities in this area from the evaluation of the conditions of habitability through an index, constructed from variables of population and household dimensions. Through the analyses, measures are perceived that have been making transformations possible in this central area, which strengthen the action of the active agents, contribute to the concentration of new real estate products and to the differentiation of this spatiality in relation to others in the intra-urban space.*

*Keywords: Production of urban space; Habitability; Socio-spatial inequality; Central Area; Medium Cities.*

## **Áreas urbanas centrales y su dinámica espacial: Condiciones de habitabilidad en el Centro de Campina Grande - Paraíba**

**Resumen.** *La producción del espacio de la ciudad es compleja frente al actual contexto capitalista, en el que la concentración de equipamientos, servicios e infraestructura pública atrae más inversiones de capital y el mantenimiento de la División Económica y Social del Espacio (DESE). Este artículo busca resaltar la relación entre la habitabilidad y la producción del espacio urbano, ya que los conflictos de esta producción inmobiliaria acentúan las desigualdades socioespaciales, teniendo como objeto empírico el área central de Campina Grande, una ciudad de tamaño medio ubicada en el interior de Paraíba. Por tanto, el objetivo es analizar las desigualdades socioespaciales en esta zona a partir de la valoración de las condiciones de habitabilidad a través de un índice, construido a partir de variables de población y tamaño de la vivienda. A través de los análisis se perciben medidas que han ido posibilitando transformaciones en esta zona central, que potencian la acción de los agentes activos, contribuyen a la concentración de nuevos productos inmobiliarios y a la diferenciación de esta espacialidad con respecto a otras del espacio intraurbano.*

*Palabras clave: Producción de espacio urbano; Habitabilidad; Desigualdad socioespacial; Area Central; Ciudades Medianas.*

## **INTRODUÇÃO**

A produção do espaço citadino mostra-se complexa diante do atual contexto capitalista, em que a concentração de equipamentos, serviços e infraestrutura pública atrai mais investimentos do capital e a manutenção da Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE), tal qual proposto por Lipietz (1974). Na maior parte das cidades brasileiras, essa lógica da produção capitalista trouxe em si contradições expressas por meio das distintas dinâmicas espaciais urbanas. Embora seja possível identificar algumas particularidades e singularidades, as cidades de médio porte não fogem a estas relações. Nessa perspectiva, a avaliação das condições da habitabilidade no espaço intraurbano apresenta-se como uma das possibilidades para a compreensão dos aspectos relacionados à reprodução desses processos desiguais.

A habitabilidade pode ser definida como os atributos dos espaços construídos para satisfazer necessidades objetivas ou subjetivas dos indivíduos ou grupos que os habitam, possuindo uma dimensão físico-espacial, como também psicossocial (LANDÁZURI e MERCADO, 2004). A discussão em torno dessa temática possui um entendimento multidisciplinar, em que aspectos relativos à habitação, como a infraestrutura, qualidade dos serviços básicos e dos equipamentos comunitários são levadas em consideração, bem como aspectos relativos ao indivíduo e sua relação com o meio ambiente. Alguns autores enxergam a habitabilidade de modo sistêmico, ou seja, como a relação do indivíduo com seu núcleo familiar, com o seu bairro e com sua cidade, podem ser tratadas em diferentes instâncias (HARAMOTO, 2002; HERNÁNDEZ e VELÁSQUEZ, 2014).

Diversas metodologias buscaram mensurar de modo quantitativo e qualitativo a habitabilidade na escala intra urbana, associando dados socioeconômicos em índices e indicadores. Estes não devem ser entendidos como sinônimos, o indicador pode ser entendido como um dado individual ou um agregado de informações simples de entender, com qualificação estatística, lógica coerente e eficiência na comunicação do fenômeno analisado, já o índice pode ser entendido como um valor agregado final de um cálculo no qual se utiliza

indicadores nas variáveis que o compõem. No caso da habitabilidade urbana, a combinação de múltiplas variáveis em um único índice permite a sua compreensão de forma mais ampla (MUELLER et al., 1997; SICHE et al., 2007; BARROS FILHO, 2006).

Diante disso, o presente artigo busca evidenciar a relação entre habitabilidade e a produção do espaço urbano, uma vez que os conflitos dessa produção imobiliária acentuam as desigualdades socioespaciais, tendo como objeto empírico a área central de Campina Grande, Paraíba. Sendo assim, tem-se como objetivo analisar as desigualdades socioespaciais nesta área a partir da avaliação das condições de habitabilidade por meio de um índice, construído a partir de variáveis de grandezas populacionais e domiciliares. Campina Grande, cidade média localizada no interior paraibano, é a segunda cidade mais populosa do estado da Paraíba, com uma população estimada em 411 mil habitantes (IBGE, 2020). Também corresponde a um importante centro regional, sendo a sede de uma região metropolitana composta por outros 18 municípios. Sua área central é detentora de distintas dinâmicas socioespaciais que revelam conflitos e contradições relacionados a processos que acirram as desigualdades de acesso à moradia, equipamentos, serviços e infraestrutura urbana.

A formação de Campina Grande tem origem nas trocas comerciais, feiras de gados e pousos para os viajantes, características comuns do surgimento de vilas afastadas da orla litorânea a partir do século XVII, conformando-se como uma cidade boca do Sertão (MAIA, 2017). Essas cidades, de acordo com Maia (2017) constituíram-se como uma estrutura básica para uma rede urbana que ligava o litoral e o sertão. A partir disso, o conjunto populacional que se formava possuía como vínculo as relações de trocas, tendo como foco da vida urbana os largos e mercados públicos que eram produzidos ainda em meados do século XIX (QUEIROZ, 2008).

Mas o crescimento mais significativo desse tecido urbano acontece nas primeiras décadas do século XX, em que a chegada do trem em 1907 e o empório do algodão entre os anos de 1920-1940, constituíram-se como os maiores indutores para a chegada de transformações no ambiente citadino (ANDRADE, 2014). A nova relação que a ferrovia provoca no processo de produção da cidade modifica o tecido urbano e as suas relações econômicas, fatores comuns nas cidades em que Maia (2017) identifica como cidades ponta de trilho, como Uberlândia- Minas Gerais, Passo Fundo- Rio Grande do Sul, São José do Rio Preto- São Paulo, Londrina- Paraná e Campina Grande-Paraíba.

Conforme Queiroz (2016), no decorrer da década de 1930 essa dinâmica urbana em Campina Grande é acelerada com serviços de saneamento, implantação de praças, abertura de novas vias, obras de drenagem, pavimentação e arborização de ruas (QUEIROZ, 2016). Segundo o mesmo autor (op.cit), essas melhorias e investimentos, assim como os planos para “embelezamento” da cidade, não visavam a reestruturação completa do tecido urbano, mas sim mantinham-se concentrados na área central e em suas imediações, onde estava localizada a população mais abastada.

Entre as décadas de 1960 e 1980 tem-se como foco a expansão da malha urbana, por meio de loteamentos, planos habitacionais e concentração dos indivíduos mais pobres nessa porção da cidade (COSTA, 2013). De acordo com Costa (2013), essa problemática é agravada devido às ações dos promotores imobiliários e proprietários fundiários ao se apropriarem dos benefícios realizados pelo Estado, deixando as áreas dotadas de infraestrutura cada vez

mais valorizadas e de difícil acesso para a população de baixa renda. Essa expansão urbana continuou a acontecer na década seguinte (1990), em contrapartida com o adensamento populacional na área central por meio da intensificação do processo de verticalização (iniciado nas décadas de 1950 e 1960) (SANTOS, 2018).

Apesar do surgimento de novas áreas valorizadas, e com a chegada de novos polos comerciais, como o shopping center, a dinâmica e valorização da principal centralidade da cidade não foi modificada, ainda se consolidando como importante localização para comércio, serviço e edificações multifamiliares (COSTA, 2013). Tais processos contribuem para as singularidades apresentadas na dinâmica socioespacial de Campina Grande, mas também é notório a existência de aproximações entre a centralidade de estudo e as observadas em outras áreas centrais, reforçando as similitudes dos processos de transformação e reprodução dos Centros Históricos das cidades brasileiras e seu entorno imediato que passa a constituir novas fronteiras de valorização imobiliária (LACERDA, et al,2018).

Sendo assim, para atender ao objetivo proposto, o presente artigo está estruturado a partir de três tópicos. Inicialmente é abordado questões conceituais acerca da lógica de produção habitacional nas áreas centrais. Em seguida são apresentados os procedimentos metodológicos a partir da construção do Índice de Habitabilidade (IH) e sua aplicação para a área central de Campina Grande, e posterior cruzamento com o resultado da identificação dos padrões residenciais. Por fim são apresentados os resultados e discussões, buscando-se evidenciar a relação entre habitabilidade e a produção do espaço urbano na área em estudo.

## **A LÓGICA DA PRODUÇÃO HABITACIONAL NAS ÁREAS CENTRAIS**

Os estudos sobre a produção do espaço urbano reforçam a complexidade dos processos relacionados ao mesmo. A lógica de competição capitalista provoca a disputa entre os espaços na cidade e os conflitos entre o valor de uso do imóvel e o seu valor de troca que intensificam as diferenças sociais no tecido urbano (LOGAN e MOLOTCH, 2012). Soma-se a isso a concentração de equipamentos, serviços e infraestrutura pública que atrai mais investimentos do capital e reforça a manutenção da DESE. Pode-se perceber que essa não é unicamente a ação invisível desse mercado. O poder público ao concentrar os seus investimentos em uma porção da cidade acentua o valor dessa área e a diferencia das demais espacialidades (BOTELHO, 2007). Esse direcionamento é ainda mais evidente por meio dos parâmetros urbanísticos, ausência de instrumentos que controlem essa produção e incongruências presentes na implementação da regulação urbanística (SILVA, 2014).

A lógica utilizada na incorporação imobiliária reforça a importância da localização nas competições do espaço citadino. Com o objetivo de obter o sobre lucro, o incorporador busca consolidar um novo uso ou ocupação no terreno, transformando ao máximo o solo urbano por meio da atratividade do seu produto (HOYLER, 2014). Sendo assim, o (re) interesse do mercado imobiliário marca os processos de renovação urbana, principalmente em áreas inseridas em zonas com potenciais construtivos atrativos, tendo em vista que o interesse do incorporador em dada localização, e a disputa pelo terreno, é maior conforme o coeficiente de aproveitamento estabelecido na legislação municipal (HOYLER,2014). Em vista disso, as áreas centrais, dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inseridas em zonas de intensificação de uso do solo são

atrativas para o mercado imobiliário, seguindo uma lógica específica e obedecendo ao micro funcionamento da incorporação (TOPALOV, 1979).

Sendo assim, ao tratar da economia política da incorporação imobiliária, Hoyler (2014) argumenta que essa nova produção realizada na cidade pode ocasionar ou acentuar as desigualdades urbanas por meio, por exemplo, da hiperconcentração de investimentos. Essa operação produz uma paisagem que não é somente produto das transformações capitalistas, mas possui lógica própria e formas específicas de contradição (HARVEY, 1989, p.54 apud FIX, 2009). Portanto, pode-se dizer que os grandes empreendimentos, voltados para as camadas de rendimentos mais altos da população, ao concentrarem seus investimentos em áreas já valorizadas, consolidadas por infraestrutura e equipamentos públicos, acentuam a fragmentação na área urbana (BOTELHO, 2007). Ainda assim, não se trata apenas da extração de uma renda, mas também de um processo de valorização somado à valorização da terra (BOTELHO, 2005).

Complementar a isso, é notório perceber que a cidade como máquina de crescimento traz tendências para os investimentos públicos, buscando concentrar os benefícios na esfera formal da cidade (FERREIRA, 2003). Um exemplo disso, segundo Ferreira (2003), é a importância das áreas centrais nas agendas de investimentos a partir da década de 1990, com projetos de requalificação, operações urbanas e renovação desses espaços, antes sob o discurso de áreas degradadas devido ao deslocamento do mercado imobiliário para outras frentes da cidade. Em oposição a esses processos, no panorama da política habitacional brasileira pouco tem sido a atenção dada aos imóveis históricos das áreas centrais brasileiras para a produção de habitação de interesse social (BERNARDINO, 2011).

A partir dos anos 2000, algumas centralidades passaram por processos de ressemantização, a partir do qual, a produção imobiliária residencial volta-se para essas áreas centrais. No entanto, essas novas espacialidades residenciais são marcadas por empreendimentos imobiliários verticais direcionados às classes de rendimento médio e alto, trazendo além da mudança de ocupação espacial, também a mudança social dos habitantes do entorno do Centro Histórico (LACERDA e BERNARDINO, 2021). Por outro lado, a área histórica é marcada pela dificuldade de legalização do imóvel, em que muitos empreendimentos possuem pendências cartoriais que impedem a sua entrada no mercado formal de compra e venda (BERNARDINO, 2020). Em vista disso, os proprietários desses bens se estabelecem no mercado de aluguel, e no caso dos imóveis históricos degradados, seus proprietários se mostram ausentes da responsabilidade de manutenção dos imóveis antigos, continuando com a composição de produtos ofertados por baixo custo (op.cit).

Dessa maneira, ao tratar da centralidade histórica fala-se em conflitos na produção imobiliária produzida e processos de valorização e desvalorização das espacialidades existentes (LACERDA, 2018). Essas distintas relações do mercado na área central afetam a permanência e preservação das espacialidades existentes. Por esse fato, a conservação dos bens patrimoniais está cada vez mais sujeita às lógicas mercadológicas, e a consolidação da verticalização no entorno das áreas centrais vem produzindo uma clara diferenciação entre o mercado de habitações novas e antigas (LACERDA, 2018).

## PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Como posto inicialmente, para analisar as desigualdades socioespaciais na área central de Campina Grande, aplicou-se um Índice de Habitabilidade (IH) construído a partir de dados socioeconômicos coletados no Censo Demográfico do IBGE (2012) associados à malha de setores censitários (menor unidade territorial estabelecida para fins de controle cadastral pelo IBGE). Esse índice foi desenvolvido por Barros Filho (2006), que utilizou os dados do Censo 2000, posteriormente atualizado por Anjos (2013), com os dados do Censo 2010. Este índice sintetiza em um único valor, que varia de 0 a 1, características domiciliares e populacionais.

Cabe ressaltar aqui, que, embora a utilização dos dados censitários apresente limitações, principalmente no que diz respeito a distância temporal dos dados utilizados (2010), a construção e aplicação de tais ferramentas permite o desenvolvimento de análises espaciais comparativas intraurbanas (a partir da malha digital dos setores censitários). Além disso, estando os dados disponíveis para todo o território nacional permite que tais metodologias possam ser adaptadas para outras realidades. Permite ainda que sejam feitas análises temporais a partir da utilização dos dados dos Censos anteriores e da publicação dos próximos.

O IH é construído a partir de uma média simples de um Índice Domiciliar (ID) e um Índice Populacional (IP). O primeiro é construído a partir da média dos seguintes indicadores: (i) Tipologia (TIPO), que mensura o número de banheiros das edificações e a proporção de domicílios particulares permanentes em relação ao total de domicílios do setor; (ii) Saneamento (SANEA), que consiste na média aritmética de variáveis de abastecimento de água, coleta de lixo e esgotamento sanitário; (iii) Ocupação (OCUPA), que consiste na condição de ocupação dos domicílios: próprios, alugados ou cedidos. O segundo é construído a partir da média dos seguintes indicadores: (i) Renda, que considera os rendimentos nominais mensais dos responsáveis por domicílio particular; e (ii) Longevidade (LONGE), que calcula a média ponderada da faixa de idade dos moradores. O indicador de Educação (EDUCA), que consiste na média ponderada das faixas de anos de estudo dos responsáveis pelos domicílios particulares, foi apenas utilizado sobre os dados do Censo 2000 por Barros Filho (2006), não sendo considerado para este estudo. Em síntese, o IH é calculado pelas seguintes equações:

$$ID = TIPO + SANEA + OCUPA/3 \quad (1)$$

$$IP = RENDA + LONGE/2 \quad (2)$$

$$IH = ID + IP/2 \quad (3)$$

As fórmulas de cada indicador estão detalhadamente descritas por Barros Filho (2006) e Anjos (2013) e podem ser visualizadas nas análises da Figura 1.

Já os padrões residenciais foram estudados de acordo com os critérios utilizados por Bernardino (2011) e foram adaptados para o contexto do objeto em estudo, sendo classificado de acordo com as divisões elencadas na Figura 2. Cabe ressaltar que o cálculo do índice de habitabilidade, por utilizar dados disponíveis no censo do IBGE, podem ser calculados para todo o país. Foram utilizados como referência estudos realizados anteriormente que aplicaram a metodologia para toda a cidade (MELO, 2018; SIMÕES, BARROS FILHO, 2022), mas, para esse estudo, apenas os setores censitários da área central foram considerados

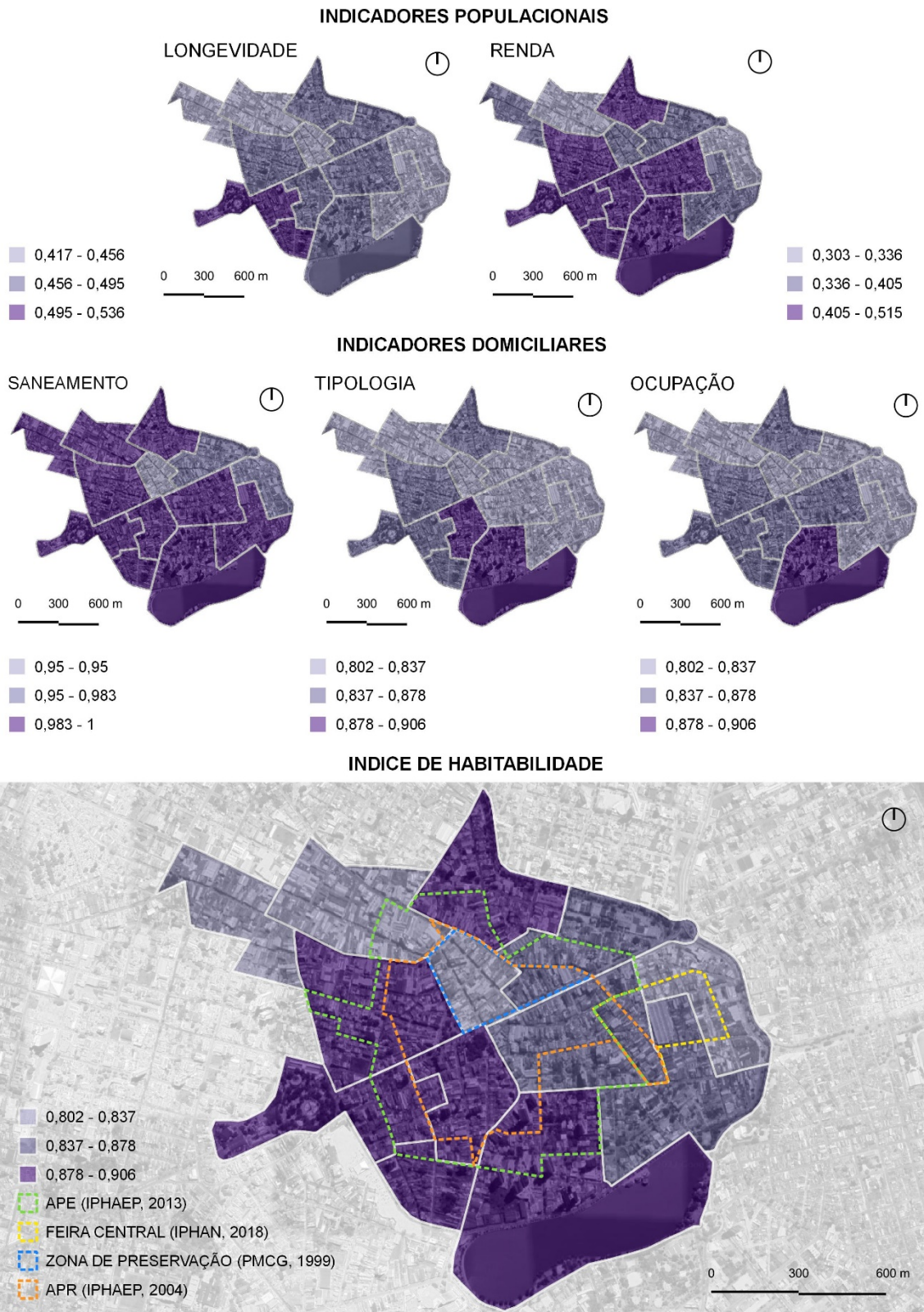
e classificados, para melhor identificar as diversidades intraurbanas na área central.

Pela falta de um método de classificação exógena quanto ao que seria uma habitabilidade ruim, média e alta, utilizou-se uma forma que levasse em conta as características dos dados estudados, logo, os intervalos gerados não podem ser replicados para outro estudo de caso. Neste caso, dentre os diversos métodos de classificação existentes, utilizou-se a quebra natural, que consiste na identificação de pontos de quebra no histograma de valores para a definição das classes. Como os dados estudados não apresentavam distribuições uniformes, esse método foi oportuno ao auxiliar na separação de classes com grandes discrepâncias, como ponto negativo, pode existir uma desproporção na quantidade de setores censitários em cada classe, entretanto, para a escala desse estudo, não representa um prejuízo significativo.

### **RESULTADOS E DISCUSSÕES:**

O Índice de Habitabilidade (IH) é estratégico para estudos comparativos de diferentes municípios, ao utilizar dados do universo que garantem uma maior confiabilidade estatística. Na Figura 1, é possível visualizar a espacialização dos resultados de cada indicador e do índice de habitabilidade (IH) nos setores censitários referentes ao Centro Histórico de Campina Grande (CHCG) e seu entorno, bem como as delimitações preservacionistas definidas pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Ambiental do Estado da Paraíba (IPHAEP), Área de Preservação Rigorosa (APR) e Área de Preservação do Entorno (APE), e a Zona de Preservação estabelecida pela Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG).

**Figura 1. Resultados das variáveis e índice de habitabilidade para o Centro de Campina Grande.**



Fonte: Desenvolvido pelos autores.

Inicialmente, a partir da Figura 1, é possível constatar que a espacialização do índice de habitabilidade aponta um contraste entre as áreas que foram alvo de políticas preservacionistas com as áreas de maior atuação por parte do mercado imobiliário. Este, desde a década de 1990 (COSTA, 2013), tem investido em



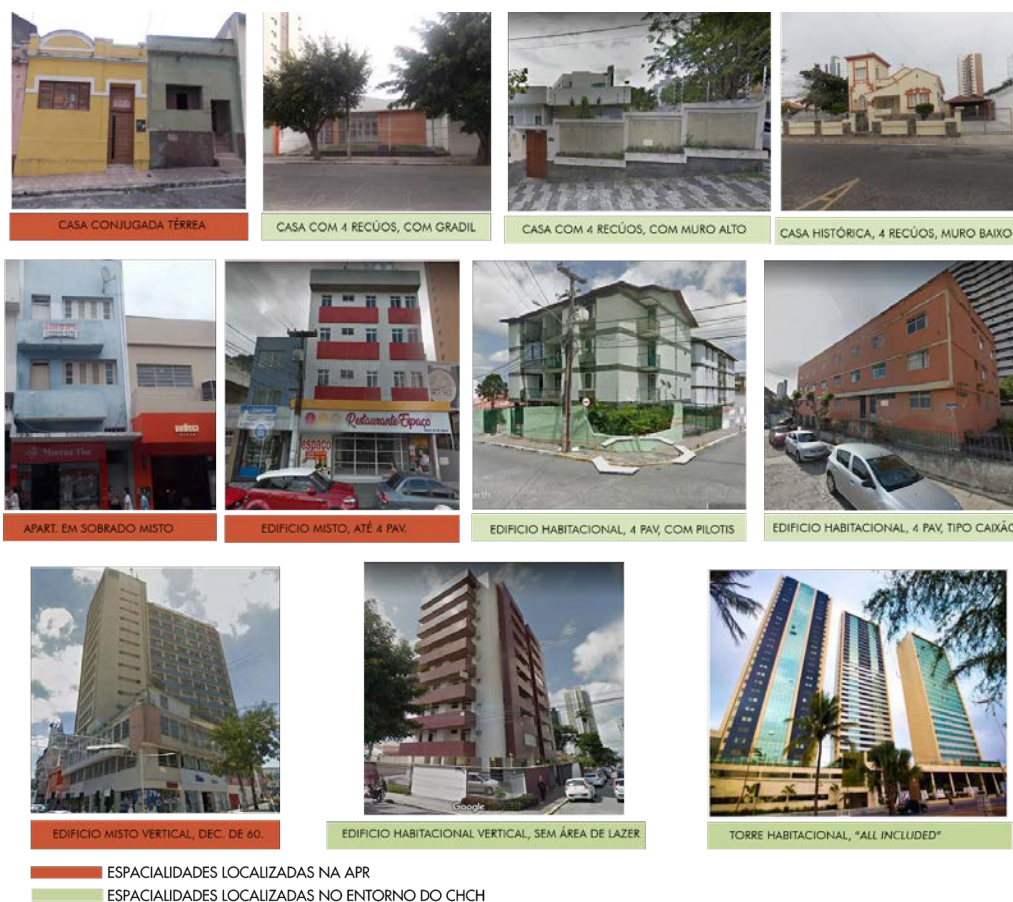
empreendimentos verticais voltados para alta renda, explorando as potencialidades turísticas e ambientais advindas da proximidade ao Parque do Povo e ao Açude Velho, importantes equipamentos de lazer e turismo da cidade. Além disso, desde o Plano Diretor Municipal aprovado em 2006, o alto potencial construtivo do solo nas áreas estabelecidas como de Qualificação Urbana (5,5) despertou o interesse do mercado imobiliário, que permitiu a construção de torres cada vez mais altas em áreas limítrofes às zonas de preservação, gerando um grande impacto nas redes de infraestrutura e na paisagem.

Diante dessas dinâmicas, os indicadores populacionais apontam que a população de alta renda e de mais alta longevidade tem ocupado os setores censitários próximos ao Açude Velho, aos Parques do Povo e Evaldo Cruz e ao norte do bairro. Conseqüentemente, essas mesmas áreas apresentam características domiciliares elevadas que destoam das áreas alvo de políticas preservacionistas. É perceptível como os indicadores domiciliares diminuem nas áreas de preservação, em especial nas imediações da Feira Central, cujas dinâmicas espaciais são diferenciadas de todo o perímetro estudado. Essa concentração habitacional na área de entorno assemelha-se aos processos identificados nas áreas centrais de Recife, Belém e São Luís (LACERDA et al., 2018) em que as normativas mais rígidas do Centro Histórico provocaram o desinteresse do Mercado Imobiliário nas áreas protegidas. Em Campina Grande, essa dinâmica espacial pode ser percebida em especial na área delimitada pela Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG) em 1999, e após 2005 com a concentração de novos produtos imobiliários no entorno do CHCG, caracterizando essa área central com diferentes padrões ocupacionais para habitação (Figura 2).

A área que tende a permanecer é definida pela baixa atuação de imobiliárias e incorporadoras, com dificuldade para legalização do imóvel, devidos aos entraves para a entrada dessas edificações no mercado formal de compra e venda, o que acarreta na predominância do mercado de aluguel, cuja oferta é feita por meio de anúncios locais (BOMFIM, 2022). A área de permanência concentrada na Zona de Preservação 1 (delimitada pela PMCG em 1999), mostra-se com um estoque predominantemente comercial, em que as suas edificações se mantêm ao longo dessa última década analisada.

Consoante a isso, a presença de lotes médios e grandes já se anunciam como ameaças à permanência do imóvel nessa localidade, em que esses lotes maiores passam a abrigar estacionamentos/garagens ou sofreram transformações (BOMFIM, 2022). A prevalência do uso comercial, maior preservação municipal e a baixa atuação de imobiliárias no setor habitacional são características fortes da área de permanência desse Centro Histórico (CH). Essas ações já se distinguem em parte do que acontece nas bordas desse CH, em que um estoque residencial de casas térreas sem recuos, em lotes pequenos e alongados, competem espaço com lotes médios de esquina e palacetes que se tornaram áreas de estacionamento em suas quadras vizinhas, localizadas na APE. Nessas bordas, a relação morfológica já se apresenta forte para a transformação da espacialidade, haja visto o potencial da espacialidade para abrigar mudanças que agregam valor ao imóvel.

**Figura 2. Padrões residenciais na área central de Campina Grande. Fonte: Desenvolvida pelos autores. Imagens: Google Street View, 2021.**



Fonte: Desenvolvidos pelos autores

O indicador SANEA aponta que existe uma degradação das condições de saneamento básico nas áreas de preservação, ressaltando a dificuldade de executar intervenções em áreas históricas e tombadas, que geralmente apresentam instalações antigas e com desempenho insatisfatório frente à demanda. O indicador TIPO é um reflexo das novas espacialidades de morar, com programas que atendem a classe alta e, conseqüentemente, apresentam grande quantidade de quartos e banheiros, distante do padrão das áreas protegidas, que possui edifícios em estilo Art Déco e eclético com programas menores e pouca quantidade de banheiros, que foram construídos sob condições de uma alta ocupação do solo, sem recuos, em lotes estreitos e compridos, com baixa iluminação natural e ventilação.

A relação entre os indicadores SANEA e TIPO pode ser observado por meio da manifestação que Maciel (2020), chamou de “Situações”. Ao estudar as espacialidades do Centro Histórico de Recife o autor (op.cit) notou a associação entre as características do imóvel, do logradouro, das práticas mercadológicas atuantes e o papel do poder público como um dos agentes articuladores para a promoção de “Situações”. Esse estudo revela os reflexos das políticas e benefícios públicos realizados em diferentes porções da área central ao longo das décadas, produzindo ações diferenciadas dentro dessa região, o que resultou na apropriação atual do mercado, em certas áreas pela inovação e empreendedorismo, e em outras o abandono.

O indicador OCUPA aponta que existe uma maior prevalência habitacional nas áreas que receberam novos empreendimentos através da relação compra/venda, já as relações de aluguel e de imóveis cedidos, por sua vez, são preferência nas áreas históricas, essa é uma tendência que se reproduziu em diversas zonas metropolitanas brasileiras. Imóveis deteriorados e de considerável valor cultural compõem o estoque de aluguel na área de preservação histórica (BERNARDINO, 2020). Esses imóveis de baixíssima qualidade, assim apontado por Bernardino (2020), configuram-se como uma moradia bem localizada e de baixo custo, em que essa atuação por parte de seus proprietários revela-se, em muitos casos, como estratégia especulativa para a posterior venda do imóvel. Outro fator também a ser considerado na área histórica é a dificuldade de legalização do imóvel, em que muitos empreendimentos possuem pendências cartoriais que impedem a sua entrada no mercado formal de compra e venda (BERNARDINO, 2020). Em vista disso, os proprietários desses bens se estabelecem no mercado de aluguel, e no caso dos imóveis históricos degradados, seus proprietários se mostram ausentes da responsabilidade de manutenção dos imóveis antigos, continuando com a composição de produtos ofertados por baixo custo.

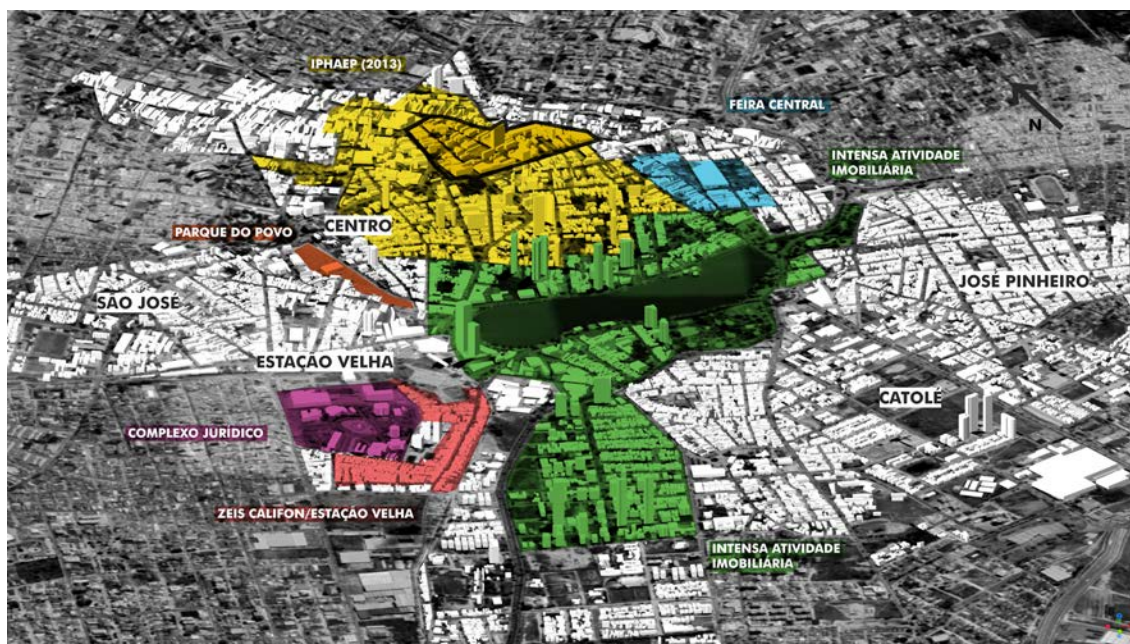
Segundo Lacerda e Bernardino (2020), as áreas centrais tendem a possuir bens mais heterogêneos e de diferentes estilos arquitetônicos, devido às normativas rígidas no núcleo histórico, os imóveis possuem uma inelasticidade por parte da oferta, pois não podem adequar-se à grandes mudanças ou a qualquer tipologia (LACERDA, 2018). Dessa forma, o mercado volta-se para as áreas de maior elasticidade, onde podem obter maior rentabilidade com o imóvel, por meio da verticalização, promovendo a transformação no entorno já consolidado (op.cit). Seguindo essa perspectiva, Lacerda e Bernardino (2020) apontam que as áreas localizadas nas poligonais de preservação são marcadas pelo desinteresse dos promotores imobiliários habitacionais, que aliado a ausência de incentivo público ao uso habitacional nessas localidades, cria condições para uma dispersão e baixa articulação dos agentes envolvidos neste mercado.

O entorno, por sua vez, abriga as transformações e inovações propostas pelo mercado, em que a intensificação do potencial construtivo e o adensamento por meio da verticalização reproduzem padrões espaciais distintos dos bens protegidos (op.cit). Nas análises no Centro Histórico de Recife (op.cit) esses novos produtos imobiliários verticais são destinados às classes de rendimento médio e alto, formando novas espacialidades residenciais, que pouco se articulam às antigas (LACERDA; BERNARDINO, 2020). Essa associação também pode ser percebida no entorno da APR em Campina Grande, em que os setores de maior verticalização habitacional estão diretamente relacionados aos setores de maior renda.

Nessa perspectiva, as espacialidades desse entorno delimitado estão condicionadas a uma destruição aniquiladora, que anula os valores existentes para abrigar o novo (LACERDA e ABRAMO, 2020). Esse novo estaria constantemente em mudança, tendo em vista os processos de obsolescência programada para a produção de novos produtos, mantendo a cíclica rentabilidade do mercado (BERNARDINO, 2018). Essa nova produção visa a habitação além da moradia, tendo como mecanismo os ideais de investimento e rentabilidade do imóvel adquirido, e seguindo essa lógica, ao interferir na elevação do preço dos terrenos, a valorização da produção imobiliária também afeta o estoque de imóveis construídos da cidade, provocando mudanças em toda a sua organização, seja social ou espacial (RUFINO, 2012).

Ainda em relação ao entorno, a produção imobiliária de imóveis novos para as classes mais elevadas, a partir do século XXI, ultrapassou os limites da área central. Como é possível perceber através da Figura 3, com diversos edifícios altos em bairros vizinhos (destacado em verde). São muitas as hipóteses que explicam essa expansão, uma delas, como já foi abordado, é de que os próprios parâmetros restritivos da zona central têm levado o setor imobiliário a explorar outras espacialidades bem localizadas e que também compartilham de uma boa rede de infraestrutura.

**Figura 03. Simulação tridimensional da área central e o seu entorno**



Fonte: Desenvolvidos pelos autores, 2022

A segunda hipótese está na intenção, por parte do setor imobiliário, em explorar atributos da paisagem que são irreproduzíveis, como é o caso do Açude Velho (Figura 4), em que se observa na Figura 3 que grande parte desses empreendimentos circundam essa área. Segundo Topalov (1984), esse aspecto é característico de uma renda de monopólio. Ela se sustenta pela capacidade da demanda de pagar pelo terreno, e é comum no mercado de habitação para a classe média-alta, em que os terrenos estão localizados em locais de características únicas e irreproduzíveis pelo capital, como orlas marítimas, paisagens exuberantes, ótima infraestrutura e próxima dos principais equipamentos (LACERDA, 1996).

Outro fator, apontado por Bernardino (2018), é o surgimento do imaginário social das áreas centrais como área habitacional ideal para a classe média e alta nas últimas décadas, em que a publicidade desses novos empreendimentos evidenciam novos discursos, como a diminuição de deslocamentos rotineiros e a proximidade com os principais serviços da cidade. Essa formação do pensamento social contribui para que a demanda passe a aderir e idealizar mais facilmente os novos modelos das mercadorias ofertados, fomentando a produção verticalizada na área central e em seu entorno (SILVA e RAMALHO, 2020).

**Figura 04. Açude velho e empreendimentos verticais**



Fonte: Autores, 2022.

Quanto mais o preço de produção se distancia do preço de transação, maiores são as chances desse preço incluir uma renda de monopólio. Segundo Topalov (1984), é no mercado de habitação normal que surge o preço regulador e este só aumenta no mercado privilegiado, baseado na capacidade de pagamento das classes privilegiadas. Cabe destacar que esse tipo de renda intensifica a segregação espacial nas cidades, e cria espaços de morar que são acessíveis apenas a população mais rica, o que historicamente ocorreu em áreas centrais e a ela adjacentes em Campina Grande.

Essa segregação, resultante dessa ocupação exclusiva pela classe alta nas áreas valorizadas e com paisagens privilegiadas, pode resultar em uma cidade fragmentada. Essa fragmentação é perceptível ao analisar a ZEIS CALIFON/Estação Velha na Figura 3 e 5, muito próxima a todos esses empreendimentos, mas que possui resistência na ocupação devido às proteções previstas na Lei Municipal das ZEIS (nº 4.806/2009). A área da Feira Central (Figura 1), de mais baixa habitabilidade do centro, também é um núcleo de precariedade em meio a diversos empreendimentos para a classe alta, nesta localidade, persistem tipologias como cortiços em imóveis abandonados.

**Figura 05. ZEIS Estação Velha, próxima a zona central à direita, e nova frente de valorização imobiliária à esquerda, separadas por uma grande avenida.**



Fonte: Acervo Observatório das Metrôpoles, 2022.

A partir do exposto, pode-se perceber a existência de estratégias produtivas no mercado imobiliário, em que não se constituem isoladamente, mas são dependentes das relações macroeconômicas, espaciais e legislativas. É notório perceber os desafios para a concretização do direito à cidade e a moradia no caso em estudo, somado a isso terrenos vazios nessa área consolidada e novos empreendimentos vão de encontro com a função social da propriedade urbana, em que a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, objetivando servir à sociedade como um todo e garantindo a prevalência do interesse da coletividade (LINCOL INSTITUTE OF LAND POLICY, 2018).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que o centro de Campina Grande (PB) apresenta grande diversidade nos padrões de habitabilidade, que se manifesta a partir de indicadores populacionais, domiciliares, estes que são influenciados pelas dinâmicas imobiliárias do século XXI. Neste período, o interesse do mercado imobiliário voltou-se apenas para áreas de maior potencial construtivo, nas áreas limítrofes às zonas de preservação. O desinteresse privado, somado à falta de políticas públicas voltadas à habitação em áreas históricas, acarretou em uma crescente degradação das condições de habitabilidade.

Embora a dinâmica de transformação nas cidades de médio porte se diferencie das metrópoles brasileiras em algumas questões, é perceptível a semelhança em outras, como notada na produção imobiliária verticalizada para habitação. Portanto, em consonância a isso, as transformações que acontecem segundo a

atual lógica de produção do espaço urbano intensificam os conflitos socioespaciais, e o direito à cidade e à moradia ainda enfrenta desafios frente às articulações da incorporação imobiliária. Em síntese, compreende-se que sendo a lógica do mercado imobiliário e financeiro a predominante na produção espacial, a nova paisagem desenhada nas cidades responderá cada vez mais aos critérios mercantis e universais, distanciando-se das peculiaridades sociais e culturais que são intrínsecas ao processo de formação e apropriação de cada cidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANJOS, K. L. **Mercado Imobiliário de aluguel em áreas pobres e as transformações urbanas e ambientais.** Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife. 2013.

BARROS FILHO, M. **As múltiplas escalas da diversidade intra-urbana: uma análise de padrões socioespaciais no Recife.** Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife. 2006.

BERNARDINO, I.L. **Para morar no Centro Histórico: Condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista.** Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento urbano- Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2011.

BERNARDINO, I. L. **Mercado Imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: Produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais.** Tese (Doutorado em desenvolvimento urbano)- Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2018.

BOMFIM, L. B. **O novo e o velho centro: Os conflitos da (não) permanência no Centro Histórico de Campina Grande frente a produção imobiliária habitacional.** Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Campina Grande, 2022.

CAMPINA GRANDE. **Lei Nº 4.806, de 23 de setembro de 2009.** Regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social de Campina Grande e dá outras providências. Câmara Municipal Campina Grande, setembro de 2009.

COSTA, L. **Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa. 2013

HARAMOTO, E. Un sistema de información en vivienda. Una proposición preliminar. **Revista Planes de Desarrollo Urbano.** Vol. 16. Núm. 44. Santiago de Chile: invi-Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. 2002.

HERNÁNDEZ, G. e VELÁSQUEZ, S. **Vivienda y calidad de vida: medición del hábitat social en el México Occidental.** Bitácora, 24(1), 149-200. 2014

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010.** Rio de Janeiro: IBGE. 2012

LACERDA, Norma. A Produção social dos interesses fundiários e imobiliários: o caso de Recife. **Caderno do Centro de Recursos Humanos da Universidade Federal da Bahia,** Salvador, v. 1, p. 221-243, 1996.

LACERDA, N; TOURINHO, H; LÔBO, M; VENÂNCIO, M. Dinâmica do mercado imobiliário nos centros históricos em tempos de globalização: os casos do Recife, Belém e São Luís (Brasil). **Cadernos Metrópole**, v. 20, p. 443-469, 2018.

LACERDA, N; ABRAMO, P. O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v.22, p. 1-27, 2020

LACERDA, N.; BERNARDINO, I. L. Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil). **Cadernos Metrópole**, v. 22, n. 49, p. 913–934, dez. 2020. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4911>.

LANDÁZURI, M. e MERCADO, J. Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. **Medio Ambiente y Comportamiento Humano**. Vol. 5. Nº 1 e 2. Tenerife: Facultad de Psicología. Universidad de la Laguna. 2004.

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. **Curso Reabilitação de áreas urbanas centrais**. Brasília, 2018. Apostila.

LIPPIETZ, A. **Le tribut foncier urbain**. Paris, François Maspero, 1974.

MAIA, D. S; DA SILVA, W. R; WHITACKER, A. M. **Centro e centralidade em cidades médias**. Cultura Acadêmica Editora, 2017.

MACIEL, D. B. M. **Tipologia situacional como instrumento de caracterização do mercado imobiliário empresarial de centros históricos: o caso do Recife**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano). Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2020.

MELO, J. **O Habitar e as expressões de desigualdade intraurbanas: O caso de Campina Grande, PB**. Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Campina Grande – PB, 2018.

MUELLER, C., TORRES, M. e MORAIS, M. **Referencial básico para a construção de um sistema de indicadores urbanos**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). 1997

RUFINO, M. B. C. **A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. Tese de Doutorado (Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, 2012.

SICHE, R., AGOSTINHO, F., ORTEGA, E. e ROMEIRO, A. Índices versus indicadores: precisões conceituais na discussão da sustentabilidade de países. **Ambiente & Sociedade**, v. X, n.2, p. 137-148. 2007.

SILVA, T. M; RAMALHO, A. M. C. A metáfora do espetáculo vertical: um olhar para a cidade de Campina Grande-PB. **URBE**. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v.12, e20190222, 2020.

SIMÕES, M.; BARROS FILHO, M. Da textura orbital à superfície social: investigando padrões socioespaciais através da lacunaridade e da habitabilidade. **Revista de Morfologia Urbana**, v. 10, n. 2. 2022. <https://doi.org/10.47235/rmu.v10i2.241>

TOPALOV, C. **La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista: introducción al problema de la renta**. [S.l.]: [s.n.], 1984.