



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS  
CURSO DE GEOGRAFIA**

**JOÃO PAULO PEREIRA DOS SANTOS**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO “BAIRRO CIDADE DOS  
COLIBRIS” DO INÍCIO AOS DIAS ATUAIS EM JOÃO PESSOA –  
PARAÍBA**

**Produção de Desigualdades Socioespaciais**

**João Pessoa – PB  
2018**

**JOÃO PAULO PEREIRA DOS SANTOS**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO “BAIRRO CIDADE DOS COLIBRIS”  
DO INÍCIO AOS DIAS ATUAIS EM JOÃO PESSOA – PARAÍBA**

**Produção de Desigualdades Socioespaciais**

Monografia apresentada ao Curso de Geografia da Universidade Federal da Paraíba, em cumprimento as exigências para obtenção do grau de bacharel no curso de Geografia.

Orientador. Professor Dr. Alexandre Sabino do Nascimento

João Pessoa

Junho de 2018

**Catálogo na publicação**  
**Seção de Catalogação e Classificação**

S237p Santos, Joao Paulo Pereira Dos.

A Produção do Espaço Urbano no Bairro Cidade dos Colibris em João Pessoa - Paraíba "Produção de Desigualdades Socioespaciais" / Joao Paulo Pereira Dos Santos. - João Pessoa, 2018.

84 f.

Orientação: Alexandre Nascimento.

Monografia (Graduação) - UFPB/CCEN.

1. Produção do Espaço, Geografia Urbana. I. Nascimento, Alexandre. II. Título.

UFPB/CCEN



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAIBA  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA  
COORDENAÇÃO DOS CURSOS DE GEOGRAFIA

Resolução N.04/2016/CCG/CCEN/UFPB

**PARECER DO TCC**

Tendo em vista que o aluno (a)

João Paulo Pereira da Silva

( cumpriu) ( não cumpriu) os itens da avaliação do TCC previstos no artigo 25º da Resolução N. 04/2016/CCG/CCEN/UFPB somos de parecer ( favorável) ( desfavorável) à aprovação do TCC intitulado:

A Produção do Espaço Urbano no Bairro  
Central do Galvão em João Pessoa - PB

Nota final obtida: 9,5

João Pessoa, 06 de junho de 2023.

**BANCA EXAMINADORA:**

[Assinatura]

Professor Orientador

Professor Co-Orientador (Caso exista)

[Assinatura]  
Membro Interno Obrigatório (Professor vinculado ao Curso)

[Assinatura]  
Membro Interno ou Externo

## AGRADECIMENTOS

- Agradeço primeiramente a DEUS por tudo em minha vida.
- Aos meus Pais, José Hermínio e Helena por toda dedicação, paciência e confiança.
- Minhas irmãs Helayne e Heloísa junto ao seu esposo César e filhas Maria Helena e Maria Isadora.
- Aos meus tios, primos e todos familiares que me apoiaram sempre de alguma forma.
- Minha noiva, Juliete por todo apoio, motivação, compreensão e confiança.
- Meu orientador, Professor Dr. Alexandre Sabino por todo ensinamento repassado, o que contribuiu bastante nesta etapa.
- Aos membros da banca examinadora formada por Ma. Caline Mendes (Doutoranda da UFPE) e Dr. Sinval de Almeida
- Todos os Professores, Mestres e Doutores que compõem o Departamento de Geociências no CCEN.
- Elvira que sempre me ajudou no que foi preciso e todos da secretaria.
- Todos meus amigos e colegas de salas, Zuleide, Ednalva, Micheline, Joyce, Hugo, Rodolfo, Rafael, Ricardo Moraes, Flávio, Ricardo, Anderson, Julianne, Érika, Simone, Fred, Luan, Darla, Thiago Luiz (Thiaguete), Rejane, Annelly e tantos outros que estiveram comigo nessa longa caminhada desde o início.
- Meus amigos mais próximos, Sandegundes, Dione, Juliana, Wendell, Rhayssa, Walter, Nahuan, Jamila, Lucielma e Paulo Nascimento.
- Grupo do WhatsApp GeoBrasil, a todos que estão presentes e aos que saíram, somos uma família.
- Outros grupos do WhatsApp, Geografia da Depressão, Geostentação, Me Chama Que Eu Vou, Nos Atura ou Surta, Junto e Misturado, Só Jogo Mesmo, Mamão com Açúcar e Família EJC.
- Polly Karol pelas correções e toda ajuda na reta final, Julliah Andrade pela motivação de sempre, Glauciely por estar terminando seu curso e sempre me apoiar a concluir o meu.
- Todos que eu possa ter esquecido no momento, mas que contribuíram de alguma forma.

## RESUMO

O presente estudo trata sobre a produção do espaço urbano no bairro Cidade dos Colibris bem como da sua expansão. O objetivo da pesquisa é compreender a formação desse bairro desde sua origem quando se tratava das terras de uma fazenda, passando pelo processo de loteamento até os dias atuais, como os processos que colaboraram com esta dinâmica. Localizado na zona Sul da cidade de João Pessoa-Paraíba, onde hoje é uma das áreas de maior crescimento urbano e populacional, o bairro passa por um processo de verticalização, símbolo do modernismo das cidades brasileiras, que está vinculado ao acúmulo e reprodução do capitalismo. A metodologia aplicada foi a utilização de dados primários e secundários, imagens e observações de campo assistemáticas no local, para assim ter uma maior dimensão das mudanças ocorridas no “Cidade dos Colibris” ao longo de sua expansão urbana. A pesquisa é um estudo de caso sendo qualitativa e quantitativa, tendo base teórica autores que abordam temas correlatos em outras regiões da cidade e país. A localização do bairro no município facilita o deslocamento a qualquer região da cidade, esse aspecto tem sido visto como um ponto forte, uma vez que essa característica é usada na definição do valor dos terrenos e imóveis, feito por agentes produtores do espaço urbano relacionados à formação do espaço urbano daquele bairro. Estes agentes calculam e atribuem o preço da terra urbana, dando origem a especulação imobiliária. Nesse Contexto, o poder municipal determina as leis de urbanismo expansão e a infraestrutura básica para motivar a construção de novos empreendimentos e melhorar a qualidade de vida da população residente no bairro. Este trabalho visa poder contribuir para futuras pesquisas na Geografia urbana sobre o Cidade dos Colibris e a zona Sul da capital paraibana, onde é constante o crescimento ano após ano. Após realizar a pesquisa foi possível compreender como funciona o processo de produção do espaço urbano no bairro, as dificuldades enfrentadas pelos moradores, o crescimento da rede urbana e alguns pontos onde podem melhorar, como por exemplo a implantação de infraestrutura adequada em todas as ruas do bairro.

**Palavras-chave:** Produção do espaço, bairro Cidade dos Colibris, expansão urbana, verticalização, agentes produtores do espaço urbano.

## ABSTRACT

The present study is related to the production of urban space about the “Cidade dos Colibris” as well as its expansion. The objective of this research is to understand the formation of this neighborhood since its origin when it there was only farmlands, passing through the process of subdivision until the present day, as well the processes that collaborated with this dynamic. “Cidade do Colibris” is in the southern part of the city of João Pessoa on the state of Paraíba in Brazil, where today it is one of the areas of greater urban and population growth, the neighborhood undergoes a process of verticalization, a symbol of modernism in Brazilian cities, which is linked to the accumulation and reproduction of capitalism. The applied methodology was the use of primary and secondary data, images and field observations on site, to have a greater dimension of the changes that occurred in the "Cidade dos Colibris" throughout its urban expansion. The research represents qualitative and quantitative case study, with theoretical basis authors addressing related themes in other regions of the city and in the country. The location of the neighborhood in the municipality facilitates the movement to any region of the city, this aspect has been a strong point, since this characteristic is used in the definition of the value of lands and properties, made by urban agents, that are related to formation of the urban space of that neighborhood. These agents calculate and attribute the price of urban land, giving rise to real estate speculation. In this context, municipal government determines the laws of expansion urbanism and the basic infrastructure to motivate the construction of new enterprises and improve the life quality of the resident population in the neighborhood. This work aims to contribute to future research in urban geography on the “Cidade dos Colibris” and the southern part of the capital of Paraíba state, where the growth is constant year after year. After conducting the research, it was possible to understand how the process of production of the urban space in the neighborhood works, the difficulties faced by the inhabitants, the growth of the urban network and some points that could be improved, such as the implantation of adequate infrastructure in all the streets of this neighborhood.

Keywords: Production of space, “Cidade dos Colibris” neighborhood, urban expansion, verticalization, urban agents.

## LISTA DE FIGURAS

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 1</b> – Fotografia da rua Josefa Pontes Cesar destacando os buracos existentes e más condições.....  | 33 |
| <b>Figura 2</b> – Fotografia da rua Ciro Trocolli com Josefa Pontes Cesar mostrando o esgoto correndo a céu aberto.....                                | 33 |
| <b>Figura 3</b> – Fotografia da rua Professora Maria Pessoa da Silva e água acumulada devido à falta de escoamento adequado.....                       | 34 |
| <b>Figura 4</b> – Espaços com aglomeração e alta densidade de moradias no bairro Cidade dos Colibris.....  | 35 |
| <b>Figura 5</b> – Espaço com aglomeração e alta densidade de moradias no interior do bairro Cidade dos Colibris.....                                   | 36 |
| <b>Figura 6</b> – Aspecto de moradias espontâneas na comunidade Colibris II e Avenida Hilton Souto Maior.....  | 37 |
| <b>Figura 7</b> – Aspectos de moradias espontâneas no interior do bairro.....  | 37 |
| <b>Figura 8</b> – Guarita do Residencial Hortência VI com banners de corretores afixados.....  | 40 |
| <b>Figura 9</b> – Site da imobiliária Athos com ofertas no bairro Cidade dos Colibris.....   | 41 |
| <b>Figura 10</b> – Site da imobiliária Zona Sul com ofertas.....   | 41 |
| <b>Figuras 11 e 12</b> – Fotos da rua Ciro Trocolli altura do número 1975, nos anos de 2011 e 2017 respectivamente, através do Google Street View..... | 46 |
| <b>Figuras 13 e 14</b> - Fotos da rua Ciro Trocolli altura do número 1947, nos anos de 2011 e 2017 respectivamente, através do Google Street View..... | 47 |
| <b>Figuras 15 e 16</b> - Fotos da rua Ciro Trocolli altura do número 1483, nos anos de 2011 e 2017 respectivamente, através do Google Street View..... | 48 |
| <b>Figura 17</b> – Construção de um residencial na rua José Sinfrônio de Oliveira Mariz com obras aceleradas.....                                      | 49 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Figura 18</b> – Residencial José Raimundo com obras finalizadas e em fase de acabamento na rua José Sinfrônio de Oliveira Mariz.....           | 50 |
| <b>Figura 19</b> – Residenciais Jeová Jirê 8 e 9.....   | 52 |
| <b>Figura 20</b> – Residencial Jeová Jirê 11 recentemente entregue.....   | 53 |
| <b>Figura 21</b> – Residencial Jeová Jirê 12 em construção.....   | 54 |
| <b>Figura 22</b> – Esquema de valorização de um terreno na especulação imobiliária.....   | 56 |
| <b>Figura 23</b> – Croqui de localização dos equipamentos públicos na área do bairro.....   | 58 |
| <b>Figura 24</b> – Fotografia da Unidade de Saúde da Família – USF Colibris.....  | 58 |
| <b>Figura 25</b> – Fotografia do Centro de Referência de Educação Infantil – CREI Gerusa Olinda de Souza.....                                     | 59 |
| <b>Figura 26</b> – Fotografia do Centro de Comercialização da Agricultura Familiar – CECAF João Pedro Teixeira.....                               | 60 |
| <b>Figura 27</b> – Fotografia da Unidade Básica de Saúde – UBS em construção na rua Francisco Lauriano da Silva .....                             | 61 |
| <b>Figura 28</b> – Fotografia do Núcleo de Apoio Técnico às Urnas Eletrônicas – NATU I.....   | 62 |
| <b>Figura 29</b> – Fotografia do ponto inicial e final da linha de ônibus 107 – José Américo.....   | 63 |
| <b>Figura 30</b> – Croqui de proximidade do bairro Cidade dos Colibris com diversos empreendimentos públicos, privados e amenidades.....          | 66 |
| <b>Figura 31</b> – Anúncio de divulgação do Residencial Praia de Miaípe com destaque para sua localização próxima de um shopping e faculdade..... | 67 |
| <b>Figura 32</b> – Anúncio de divulgação do Residencial Monte Really destacando sua localização próxima de uma faculdade.....                     | 68 |
| <b>Figura 33</b> – Avenida Hilton Souto Maior e os bairros Jardim Cidade Universitária e Mangabeira ao fundo.....                                 | 69 |
| <b>Figura 34</b> – Croqui da rua Ciro Trocolli circuncidando o bairro e a avenida Hilton Souto Maior.....   | 70 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 35</b> – Localização dos principais estabelecimentos do bairro Cidade dos Colibris e próximos da avenida Hilton Souto Maior..... | 71 |
| <b>Figura 36</b> – Croqui do bairro Cidade dos Colibris e vários espaços vazios no ano de 1998.....  | 72 |
| <b>Figura 37</b> – Croqui do bairro Cidade dos Colibris com poucos espaços vazios no ano de 2009.....                                      | 73 |
| <b>Figura 38</b> – Croqui do bairro Cidade dos Colibris apenas um espaço vazio no ano de 2016.....   | 75 |

## **LISTA DE MAPAS**

|  |    |
|--|----|
| <b>Mapa 1</b> – Localização da área de estudo.....                       | 23 |
| <b>Mapa 2</b> – Mapa do bairro Cidade dos Colibris e seus vizinhos ..... | 27 |
| <b>Mapa 3</b> – Mapa do Macrozoneamento do Plano Diretor de 1992.....    | 31 |

## LISTA DE QUADROS

|  |    |
|--|----|
| <b>Quadro 01</b> – Quadro de crescimento populacional da cidade de João Pessoa entre os anos de 1991 e 2010.....                 | 24 |
| <b>Quadro 02</b> – Quadro de crescimento populacional do bairro Cidade dos Colibris entre os anos de 1991 e 2010.....            | 24 |
| <b>Quadro 03</b> – Quadro do crescimento populacional nos bairros vizinhos e no Cidade dos Colibris nos anos de 2000 e 2010..... | 25 |
| <b>Quadro 04</b> – Quadro do crescimento do número de residências no bairro Cidade dos Colibris nos anos de 2000 e 2010.....     | 76 |

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUÇÃO.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO BAIRRO CIDADE DOS COLIBRIS.....</b>                                   | <b>17</b> |
| <b>1.1 A produção e reprodução do espaço urbano – estabelecendo a característica socioespacial do estudo.....</b>                   | <b>18</b> |
| <b>1.2 Os agentes produtores do espaço urbano.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>1.3 Processo histórico de formação e desigualdades socioespaciais do Bairro Cidade dos Colibris.....</b>                         | <b>23</b> |
| <b>CAPÍTULO 2 – O SETOR IMOBILIÁRIO E O FENÔMENO DA VERTICALIZAÇÃO.....</b>   | <b>43</b> |
| <b>2.1 O processo de verticalização na cidade de João Pessoa e no bairro Cidade dos Colibris.....</b>                               | <b>44</b> |
| <b>2.2 Outras estratégias do setor imobiliário para a expansão urbana vertical no Cidade dos Colibris.....</b>                      | <b>50</b> |
| <b>CAPÍTULO 3. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E FATORES QUE ELEVAM O VALOR DOS IMOVÉIS: UMA ANÁLISE DO BAIRRO CIDADE DOS COLIBRIS.....</b> | <b>56</b> |
| <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>  | <b>77</b> |
| <b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>  | <b>80</b> |
| <b>SITES CONSULTADOS.....</b>   | <b>84</b> |

## INTRODUÇÃO

Esse trabalho tem como objetivo geral analisar a produção do espaço urbano do bairro Cidade dos Colibris, com base na ação dos agentes produtores do espaço, do seu processo de verticalização e demais fatores significativos para seu crescimento. Para chegar a esse objetivo, tivemos como objetivos específicos a) compreender a forma e ação dos agentes produtores do espaço; b) identificar as principais alterações da paisagem da cidade e do bairro; c) entender os problemas causados pela ocupação urbana, enfatizando a modificação da paisagem do bairro a partir do seu processo de verticalização e d) examinar os fatores ligados à sua expansão.

Essa pesquisa justifica-se pela tentativa de explicar os motivos e fatores que acarretaram o crescimento urbano e populacional do bairro Cidade dos Colibris. Busca contribuir assim, para a geração de novos conhecimentos, via estudo de caso, para o avanço da geografia urbana através da análise das temáticas e processos analisados, como os de expansão urbana e o de verticalização em diferentes contextos.

A cidade de João Pessoa também está inserida no crescente processo de urbanização pelo qual as cidades do Brasil passaram nas últimas décadas. Essa cidade passou por um acelerado crescimento populacional e de malha urbana, o que provocou muitos problemas urbanos que variam desde as questões sociais até as ambientais.

Após a expansão da malha urbana à Leste em direção às praias e sua conseqüente saturação em determinado momento, a direção seguida foi ao Sul, o que fez a área ser urbanamente adensada nas últimas décadas. No caminho dessa expansão estava as terras da Fazenda Laranjeiras, que nos anos 80 foram fragmentadas em lotes, dando origem a um loteamento de nome “Cidade dos Colibris”. Com a crescente urbanização de grande parte da cidade de João Pessoa, em setembro de 1998 o loteamento passa a ser bairro e permaneceu com o mesmo nome. O bairro estudado está localizado na zona Sul da cidade, limita-se ao norte com o Jardim Cidade Universitária; a Oeste com Água Fria; ao Sul com José Américo; e a Leste com o Mangabeira I.

A paisagem, assim como o espaço, altera-se continuamente para poder acompanhar as transformações da sociedade. A forma é alterada, renovada, suprimida, para dar lugar à outra forma que atenda às necessidades novas da estrutura social. A zona sul, onde se localiza o bairro “Cidade dos Colibris”, na última década vem sendo alvo de alta procura para quem quer construir e para morar. A localização do bairro no município faz com que o deslocamento para outros pontos da cidade seja facilitado.

A verticalização é um fenômeno presente no bairro, algumas ruas têm diversos prédios construídos com mais de 5 anos, alguns recém entregues aos proprietários, além de outros sendo erguidos. Isso possibilita a construção civil se consolidar no bairro, através de suas intenções e conjunto de ações, deixando-o suscetível à especulação imobiliária, explicada por Campos em termos gerais, “como uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos” (CAMPOS 2001, p.48), ou seja, a forma básica da especulação acontece quando são agregados serviços a um terreno, essas melhorias valorizam os terrenos, a exemplo da infraestrutura, água, esgoto, energia, serviços urbanos, acessibilidade com aberturas de vias pavimentadas, bem como sistemas de transporte.

A pesquisa se estabelece enquanto uma possibilidade de contribuir para os estudos de Geografia Urbana em alguns bairros na região Sul da capital paraibana, onde há pouco material sobre este tema, principalmente nos bairros mais recentes e em crescimento, que estão em uma das áreas em constante expansão urbana.

Para fundamentar a compreensão da produção do espaço e expansão urbana focamos nos investimentos da infraestrutura como, por exemplo, a abertura de vias de circulação no interior do bairro, facilitando o acesso para via principal e a partir desta o seguimento em direção ao centro, praias e BR-230.

Na metodologia adotada utilizamos: Pesquisa bibliográfica sobre teorias do espaço urbano para uma maior compreensão do tema abordado; Evolução histórica da cidade de João Pessoa, na urbanização e processo de verticalização; Documentação cartográfica para maior entendimento nas mudanças ocorridas no bairro e nos circunvizinhos; Documentação fotográfica antiga e contemporânea que registra o uso do solo e seu crescimento demográfico; Visita ao local estudado, campo assistemático; Registro fotográfico para evidenciar os objetos em estudo.

Para desenvolver esta pesquisa apresentamos o tema disposto em 3 (três) capítulos mais esta introdução. Com relação a divisão dos capítulos no capítulo 1 foi abordado o processo de produção do espaço, que é visto como produto social e histórico, e o papel que envolve o homem nestas relações, as ações dos agentes produtores do espaço urbano que colaboraram no desenvolvimento do Cidade dos Colibris, o processo histórico do bairro desde o início aos dias de hoje, o crescimento urbano e populacional, ambos ascendentes, a classificação zonal no qual está inserido desde a elaboração do Plano Diretor Municipal em

1992 e a evolução e estagnação que aconteceu de forma geral decorrente desta medida ao longo dos anos.

No capítulo 2 desenvolvemos sobre o setor imobiliário bastante atuante em toda a cidade, que envolve os subsetores da construção em geral, atividades imobiliárias e serviços de manutenção predial, sobre os períodos da verticalização na cidade e no Cidade dos Colibris, sobre a expansão urbana que iniciou na região central da capital e seguiu para o Sul, e o rápido crescimento do bairro estudado em um determinado contexto espaço temporal.

No capítulo 3 tratamos da definição de especulação imobiliária no âmbito geral e no bairro, como de fato acontece, quais foram as estratégias apontadas utilizadas pelos promotores imobiliários e os elementos que vão auxiliar para consolidar este termo na prática, e fatores predominantes que nele estão inseridos acerca do principal que é a localização, as vias de circulação estão ligadas a estes fatores pois tem forte contribuição no movimento interno e externo do bairro com a cidade e o ritmo de crescimento da população, onde novos moradores vão chegando e se instalando, colaborando com este aumento de habitantes e conseqüentemente de residências, sejam elas únicas ou multifamiliares, este ritmo está em conjunto com a ocupação dos espaços, que foi fundamental para acelerar este crescimento.



## **1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO BAIRRO CIDADES DOS COLIBRIS.**

O espaço urbano é tido por Corrêa (1989) como um conjunto de usos que são atribuídos à terra, é definido como um espaço fragmentado, mas ao mesmo tempo articulado, pois cada uma de suas partes irão manter relações espaciais com as demais.

Essas relações espaciais vão ter como base a sociedade de classes e seus processos. O capitalismo é um resultado do conflito de interesses entre o capital e o social, relação que se concretiza na forma urbana, Marx e Engels (1932). Desta forma, o espaço urbano será determinado pela sociedade e sua formação em um determinado espaço temporal. Assim, podemos dizer que o espaço urbano o qual vemos hoje é produto da sociedade capitalista atual, com marcas de formas espaciais da sociedade passada e contribuinte na produção do espaço urbano futuro.

Corrêa (1989) afirma que os diferentes usos do espaço, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de formas e conteúdo social, de lazer, e reserva para futura expansão, são os elementos de uma grande cidade capitalista. Este conjunto de usos da terra é, em realidade a *organização espacial* da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano fragmentado.

Quanto às relações espaciais articuladas, Corrêa (1989) afirma que, manifestam-se empiricamente através de fluxo de veículos e de pessoas associados a operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos cotidianos entre áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade, as lojas do mesmo bairro, as visitas aos parentes e amigos, e as idas ao cinema, culto religioso, praia e parques.

Ao perceber que o espaço é fragmentado e articulado, e que esta divisão articulada é a expressão espacial de processos sociais, podemos dizer que o espaço urbano é um reflexo da sociedade. Assim, o espaço da cidade capitalista é dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes. O espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também no passado deixando marcas nas formas espaciais nos dias atuais.

O espaço urbano de hoje é desigual, primeiramente por ser reflexo social e fragmentado, Corrêa (1989) afirma que, a desigualdade constitui-se em características próprias do espaço urbano capitalista. Em segundo lugar, por ser reflexo social e porque a sociedade tem a sua dinâmica, o espaço urbano é também mutável, dispondo de uma mutabilidade que é complexa, com ritmos e natureza diferenciados.

As áreas residenciais segregadas representam papel ponderável no processo de reprodução das relações de produção, onde se reproduzem as principais classes sociais e suas frações: os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais.

Corrêa (1989) destaca quatro maneiras de analisar a cidade, observando-a como espaço urbano dentro das concepções ditas acima:

- O espaço urbano como um conjunto de pontos, linhas e áreas;
- A percepção que seus habitantes ou alguns de seus segmentos tem dele e de suas partes;
- Forma espacial e suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas;
- Um paradigma de consenso e de conflito, como qualquer outro objeto social.

Neste estudo vamos analisar a terceira maneira, a forma espacial e suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas. Desta forma, seguimos a ideia de produção do espaço, como condicionante, produto social e não apenas como meio.

### **1.1 A produção e reprodução do espaço urbano – estabelecendo a característica socioespacial do estudo**

Carlos (1994) em sua obra “A (Re) Produção do Espaço Urbano” apresenta uma perspectiva de compreensão do espaço, cuja origem se dá a partir da introdução do pensamento marxista que se encontra em processo contínuo de reflexões. Em uma perspectiva teórica metodológica, a autora revela a sua compreensão na obra citada:

Parece-nos que a análise da relação homem-natureza pode ser colocada em outro patamar, a partir da consideração do processo de trabalho como mediação necessária; o que implicaria a discussão do seu conteúdo social. Desta feita, da ideia de espaço organizado pelo homem, a partir de um novo enfoque metodológico, chegaríamos à de espaço como produto das relações sociais determinadas, (CARLOS, 1994, p.31).

O espaço é visto como produto social e histórico. Estes dois processos evidentes se apresentarão juntos no decorrer deste estudo: produção que é a construção de espaço, o processo específico e a reprodução deste espaço, sendo a acumulação de capital através desta reprodução com moradias em processos de circulação, troca, distribuição, consumo e um retorno financeiro, criando e reproduzindo em determinada ação.

Tomando como base o conceito de espaço, faremos uma análise sobre o papel do homem nas relações que lhe são empreendidas. O ser humano deixa de ser um mero elemento (habitante) no desenvolvimento histórico e social, para ocupar a função de sujeito (produtor) do espaço.

Ao compreender o espaço como produto do trabalho do homem, Carlos (1994) nos estimula a refletir sobre esse processo de produção social, formas de trabalho, seu desenvolvimento, modo como tal produto é produzido, sempre considerando as relações capitalistas de produção.

Observando os agentes atuantes na produção do espaço urbano, percebemos que eles procuram via o uso de diversas estratégias, estabelecer um controle do espaço ao longo do tempo, provocando momentos de acelerado crescimento ou de estagnação, sempre dependendo dos interesses envolvidos na produção do espaço escolhido. Durante este tempo pode ocorrer mudanças no espaço de maneira diferenciada a partir da sociedade nela inserida e atuante. Segundo Santos (1997), num mesmo espaço, é possível encontrar diferentes temporalidades dependendo do tipo de sociedade que está se desenvolvendo e essas temporalidades se expressam na paisagem, o autor comenta sobre essa ocorrência, “A paisagem resulta de uma acumulação, na qual algumas construções permanecem intactas ou modificadas, enquanto outras desaparecem para dar lugar a novas edificações” (SANTOS, 1997, p. 66-67).

Fridman (1991) por sua vez, afirma que, estas mudanças na paisagem são processos não homogêneos, que é ao mesmo tempo fragmentados e articulados de acordo com as necessidades de reprodução do capital e com o modo de produção, gerando espaços complexos e desiguais.

Buscando entender o processo de produção do espaço no Cidade dos Colibris, a abordagem que segue contempla não só os aspectos formais, mas procura evidenciar também

as relações socioespaciais que se deram ao longo do tempo. Concebemos aqui o espaço urbano como produto, meio e condição de reprodução da sociedade.

Os agentes produtores do espaço urbano utilizam diversas formas para valorizar seus empreendimentos como praças, hospitais, avenidas entre outros. Sabemos que umas das estratégias mais utilizadas pelos especuladores imobiliários é a localização, e que serve de vantagem para justificar os investimentos aplicados visando o retorno significativo. No bairro estudado esta estratégia é mais utilizada nos imóveis que ficam próximo à avenida principal que atravessa o bairro e nas ruas calçadas no interior do bairro que dispõem de um pouco de infraestrutura mesmo estas sendo pouco encontradas, causando uma certa desigualdade na configuração do espaço urbano.

## **1.2 Os agentes produtores do espaço urbano**

Os processos econômicos, sociais e políticos que ocorrem no espaço urbano estão em contínua dinamicidade, renovando e transformando esse espaço através da ação de agentes que atuam na produção da cidade e do urbano. Estes agentes produtores terão diferentes estratégias que podem gerar conflitos ou alianças entre os mesmos. Os conflitos ou alianças expressarão os interesses inerentes àqueles que as produziam. Corrêa (2011) afirma que, apesar dessa diferenciação nas estratégias produzidas, alguns denominadores comuns unem os agentes, como o interesse na apropriação da renda da terra, através da sua posse e controle de seus usos.

Diversos estudos propõem a compreensão das estratégias dos agentes produtores do espaço urbano e as conseqüentes transformações que ocorrem no espaço, decorrentes de suas ações. Porém, identificar os agentes produtores do espaço intraurbano brasileiro é uma tarefa relativamente difícil, pode ocorrer dos agentes se misturarem assim confundir-se no tempo e espaço. Autores como Ribeiro (1997), Capel (1983), Corrêa (1989), entre outros, realizaram estudos focados nas formas de atuação, nas estratégias utilizadas e nos interesses envolvidos na atuação desses agentes. Mesmo com visões diferentes a respeito de quem são os agentes que interferem objetivamente na produção espacial urbana, suas teorias convergem em relação à diversidade e complexidade inerente a atuação dos agentes.

Capel (1983) discute agentes (detentores do poder) e atores (destituídos do poder) em sua pesquisa anterior, o que chama atenção para a baixa influência que os habitantes

exercem sobre a produção da cidade, destacando os agentes diversos, convergindo em parte com os apontados por Ribeiro (1997).

Sobre essa diferenciação das formas de agir Ribeiro (1997, p. 80) escreve sobre a convivência numa mesma sociedade de diferentes formas de produção e de circulação de moradia significa que encontramos racionalidades distintas de fixação e transformação do uso do solo urbano”. O autor referindo-se à produção de moradia destaca quatro agentes efetivamente atuantes: o incorporador, o construtor, as instituições de crédito imobiliário e os proprietários rentistas.

Por sua vez, Corrêa (1989), pode eleger esse estudo que parte de pressupostos semelhantes, em que são abordados os agentes produtores do espaço, ou seja, aqueles que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária, entre outros, para Corrêa, os agentes estão divididos em cinco grupos:

- Os proprietários dos meios de produção, que são os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais, que se valem de vantagens locais específicas oferecidas, as atividades destes tipos de proprietários;
- Os proprietários fundiários, aquele que detém a posse da terra, seja como propriedade familiar herdada, ou adquirida, para determinados fins;
- Os promotores imobiliários, quem promove o empreendimento, ou seja, que “cria” o espaço vertical. Estes estão presentes durante todo o processo, desde a compra do terreno até a venda da mercadoria produzida para o consumidor final (o comprador);
- O Estado, aquele que detém o controle administrativo do espaço urbano. O Estado tem o poder de regulamentar as leis, e assim determinar a direção do desenvolvimento da cidade;
- Os grupos sociais excluídos, a população menos favorecida financeiramente que irá formar o espaço segregado das ocupações irregulares e favelas.

Analisando a produção do espaço do Cidade dos Colibris com base no último autor citado, podemos considerar os agentes que atuam diretamente sobre a área estudada, que são: os proprietários fundiários; promotores imobiliários; o Estado; grupos sociais excluídos.

Vale ressaltar que a ação de alguns agentes é realizada dentro de uma determinada legislação, onde sua ação é regulamentada. Esta legislação não é neutra em sua totalidade e

resulta do interesse dominante de um ou mais agentes, podendo em alguns casos ocorrer a transgressão de acordo com o interesse do agente dominante.

Mesmo sendo citados os agentes que modelam o espaço urbano ao qual se pretende trabalhar, sua atuação não se dá de modo isolado. No processo de produção de um bairro residencial, diversos interesses estão concorrendo e cooperando entre si. De acordo com Corrêa (2011):

A complexidade de ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1989, p.11)

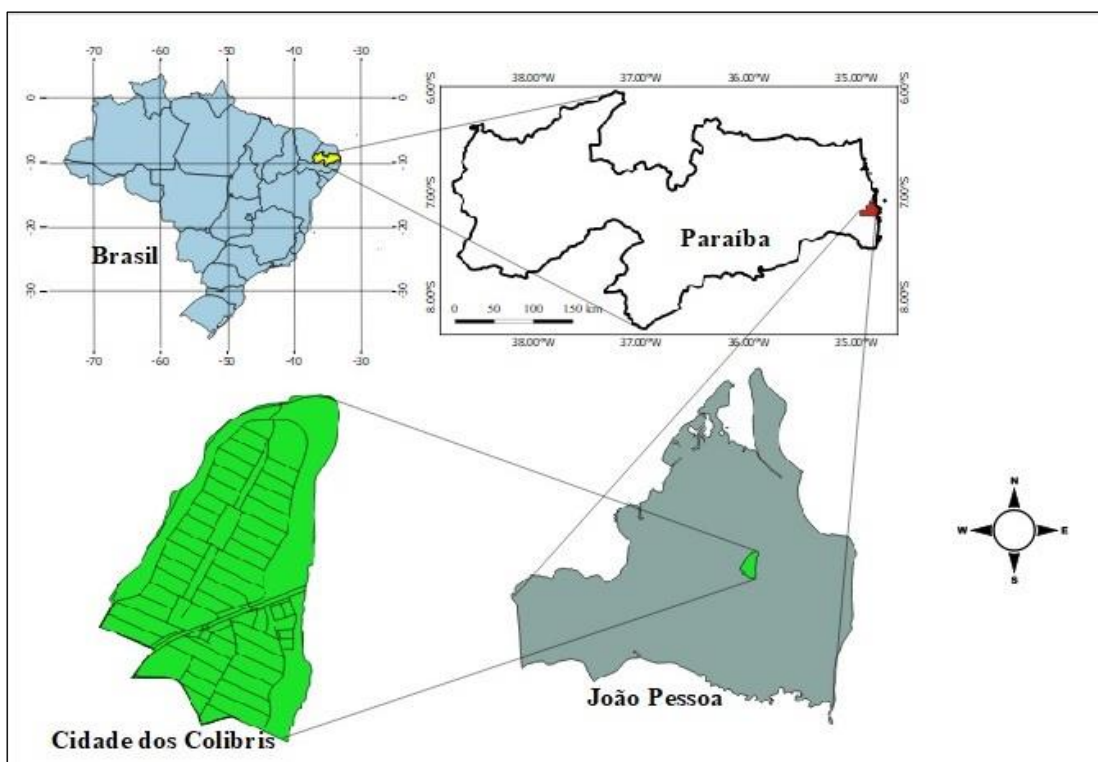
Boa parte destas ações citadas por Corrêa (1989) tem como interesse a rentabilidade financeira, o retorno do capital, e é observada quando se estuda o processo de produção do espaço no Cidade dos Colibris. Santos (2008) e Lefebvre (2008), ao analisarem o espaço como produto social, destacam as intencionalidades dos agentes sociais que atuam sobre ele. Para ambos, o espaço é a expressão da sociedade que o produz. Desta forma, os espaços produzidos pela sociedade capitalista moderna irão expressar para a desigualdade que nela existe, com conflitos e contradições, reflexos das relações de produção e da luta de classes, se estendendo para a luta do espaço, pela sua apropriação. Lefebvre (1991), diz que, a cidade, enquanto produção contínua da sociedade, irá materializar na paisagem os diferentes períodos de reprodução das relações sociais pelo quais percorrem ao longo do tempo. Silva (2010, p.34) complementa este posicionamento afirmando que “[...] o que determina a reprodução desses espaços diferenciados é a forma como cada grupo social vai se apropriar do espaço, ou a forma como o espaço está sendo concebido”.

Na formação do bairro Cidade dos Colibris é perceptível a expansão urbana acelerada, através de alguns agentes que contribuíram para esse fenômeno em poucas ruas da localidade, aproveitando a infraestrutura oferecida e favorecendo seus interesses em determinados locais dentro do bairro. É nesse processo histórico de ocupação seletiva do espaço que se busca compreender a influência dos agentes produtores do espaço.

### 1.3 Processo histórico de formação do Bairro Cidade dos Colibris

O bairro Cidade dos Colibris está localizado na zona sul da cidade de João Pessoa, possui uma área territorial de 1,4 km<sup>2</sup>, o que corresponde a 0,66 % do território da capital paraibana, hoje ocupando 211,45 km<sup>2</sup>. No mapa 1 temos a localização do bairro no território municipal e a posição geográfica em que se encontra, sendo notável está relativamente equidistante para qualquer região da cidade.

Mapa 1 – Localização da área de estudo.



Fonte: Site do IBGE: <https://www.ibge.gov.br/geociencias-novoportal/organizacao-do-territorio/divisao-regional.html> Acessado em abril de 2018. Elaborado pelo autor, 2018.

Um dos fatores de crescimento urbano das cidades é o aumento da população com o passar dos anos, um acontecimento que ocorreu em muitas outras cidades do estado e em todo o Brasil. No quadro 1 podemos analisar o crescimento da população na cidade de João Pessoa, já no quadro 2 apresenta-se o crescimento populacional do bairro Cidade dos Colibris, e assim, a partir destes dados podemos comparar o crescimento da cidade de João Pessoa com o bairro estudado.

QUADRO 1 – CRESCIMENTO POPULACIONAL DA CIDADE DE JOÃO PESSOA – PB

| ANO \ LOCAL | JOÃO PESSOA | CRESCIMENTO EM % |
|-------------|-------------|------------------|
| 1991        | 497.600     | -                |
| 2000        | 597.934     | ≅ 20%            |
| 2010        | 716.042     | ≅ 20%            |

Fonte: Site IBGE 2018. (Adaptado pelo Autor) 2018

QUADRO 2 – CRESCIMENTO POPULACIONAL DO BAIRRO CIDADE DOS COLIBRIS

| ANO \ LOCAL | CIDADE DOS COLIBRIS | CRESCIMENTO EM % |
|-------------|---------------------|------------------|
| 1991        | 936                 | -                |
| 2000        | 1082                | ≅ 16%            |
| 2010        | 4095                | ≅ 278%           |

Fonte: Site IBGE 2018. (Adaptado pelo Autor) 2018

Como visto nos quadros, enquanto a população de João Pessoa cresceu aproximadamente 20% entre cada período da pesquisa, a população do Cidade dos Colibris teve um baixo crescimento entre 1991 e 2000, porém entre 2000 e 2010, seu crescimento foi bastante alto. Esse aumento é fruto da produção e concentração de novas moradias em diversos pontos do bairro, fazendo com que mais pessoas o escolhessem como local para estabelecerem suas novas residências.

Comparando seu crescimento com os bairros vizinhos, constatou-se que seu crescimento continuou elevado em comparação aos demais. Após pesquisa realizada no site do IBGE nos censos dos anos de 2000 e 2010, percebe-se essa diferença no período de 10 anos, podemos visualizar essa relação no quadro 3. Podemos perceber o aumento considerável na população mostrando que a busca e fixação de residência foi acentuada em relação aos bairros ao redor do Cidade dos Colibris.



QUADRO 3 – CRESCIMENTO POPULACIONAL NOS BAIRROS VIZINHOS E NO CIDADE DOS COLIBRIS

| Bairros<br>Ano | ÁGUA<br>FRIA | JD CIDADE<br>UNIVERSITÁRIA | JOSÉ<br>AMÉRICO | MANGABEIRA | CIDADE DOS<br>COLIBRIS |
|----------------|--------------|----------------------------|-----------------|------------|------------------------|
| 2000           | 3.069        | 11.108                     | 8.776           | 67.398     | 1.082                  |
| 2010           | 6.269        | 21.425                     | 16.269          | 75.988     | 4.095                  |
| CRESC. EM %    | <b>104%</b>  | <b>93%</b>                 | <b>85%</b>      | <b>13%</b> | <b>278%</b>            |

Fonte: Site do IBGE (Adaptado pelo autor).

De acordo com Capel (2002), as cidades são consequências de sucessivos processos de construção e reconstrução, ou melhor dizendo, de produção e reprodução do espaço. Porém, é preciso ter noção que a história das cidades não é progressiva e contínua. Ocasionalmente ocorrem estancamentos e retrocessos, captar as mudanças urbanas que acontecem em determinado espaço é uma tarefa desafiadora, pois a realidade urbana muda e muitas vezes é contraditória.

Villaça (1998) afirma que o sitio e o entorno de determinado lugar refletem as condições iniciais que deram origem à sua construção e organização. Serão responsáveis pelo modo como se desenvolverá a paisagem e a expansão urbana. Esta região irá variar de acordo com o contexto histórico e condições físicas, sociais, econômicas, dinâmicas e políticas do lugar.

Para entendermos como ocorreu o processo de criação e expansão no bairro estudado nos dias atuais, temos que conhecer sua formação, como aconteceu este crescimento na região em que está localizado e suas transformações na malha urbana, como uso e ocupação do solo através do tempo. A partir disso, iniciamos com uma recapitulação histórica do processo urbano da cidade de João Pessoa, em direção as regiões Sul e Sudeste.

O Cidade dos Colibris sofreu algumas alterações desde a criação do loteamento de mesmo nome, depois passando a ser bairro até os dias atuais. Tais processos de expansão foram graduais, porém entre os anos de 2000 até 2010 seu crescimento foi rápido, o que mudaria ano após ano sua paisagem e dinâmica socioespacial.

O processo de urbanização no Brasil está em crescimento contínuo e teve início a partir de 1950 após resultados das diretrizes de políticas governamentais, como a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), de cooperativas como o Instituto de Orientação às

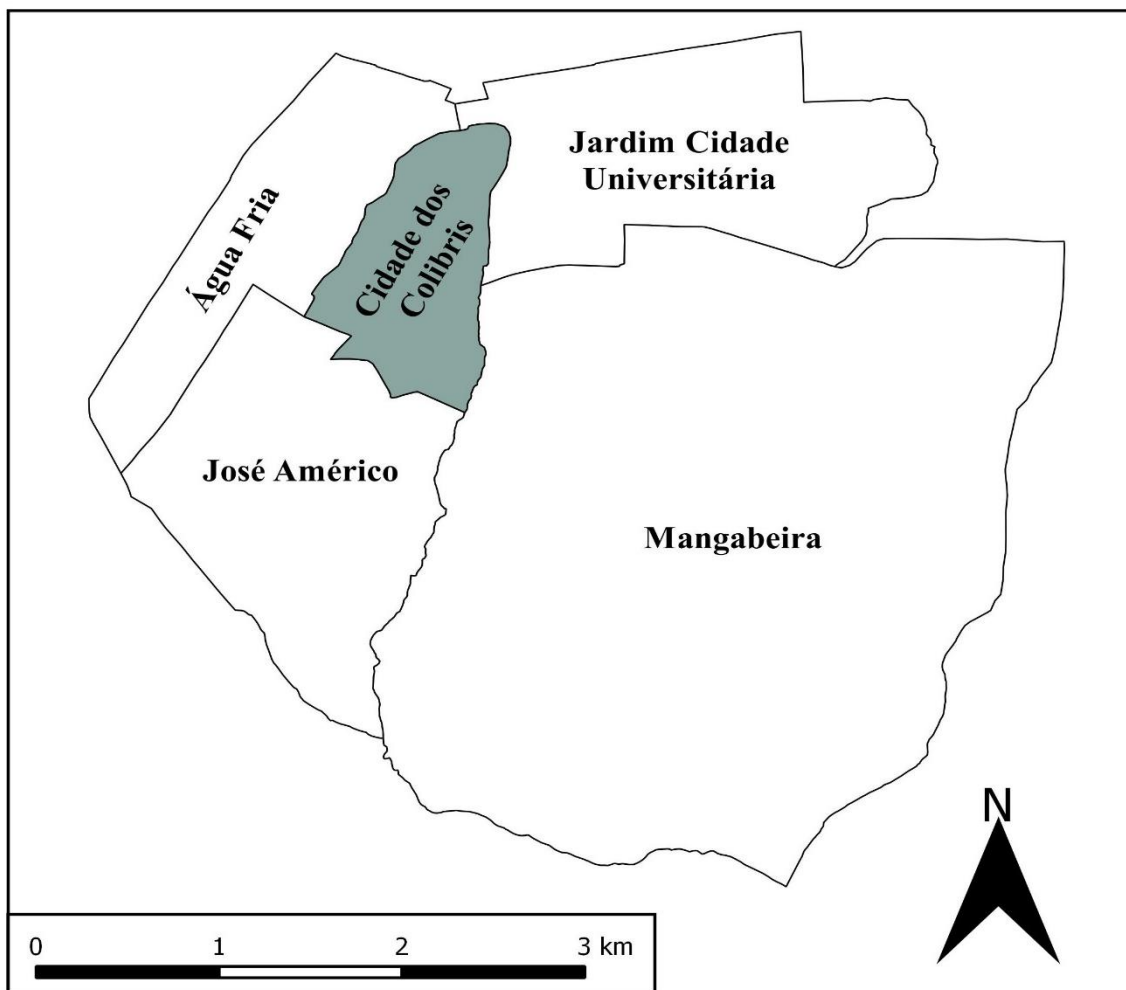
Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), e as Companhias Habitacionais (COHAB's), órgãos criados e coordenados pelo Governo Federal.

Orrico (2004) diz que, desde a década de 1970, o processo de urbanização se intensifica em João Pessoa-PB, obedecendo aos padrões das demais cidades brasileiras. Com os mesmos incentivos dos governos em todas as esferas para a melhor forma de desenvolvimento da cidade.

Através de pesquisa e dados obtidos no site da prefeitura de João Pessoa, vimos que foi elaborado no ano de 1974 o Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), este projeto estabeleceu dentre outras diretrizes, a expansão da cidade em direção a zona sul, a Cidade Universitária que fica na região sudeste e a orla marítima na região leste. No ano de 1977, dois corredores viários estavam em formação: a Avenida Dom Pedro II que iniciava no centro da cidade até o Jardim Cidade Universitária na zona sul e a Avenida Alberto de Brito, começando em Jaguaribe até o Cristo Redentor passando pela Ceasa e terminando no Estádio José Américo de Almeida, o Almeidão. Após a abertura destas vias, a região sul entre os anos de 1978 e 1983 teve um crescimento de 86%. Os bairros com maiores crescimentos foram Bancários e Jardim Cidade Universitária, poucos anos depois Mangabeira e José Américo também cresceram, fazendo a região sul se destacar na procura por um novo local para morar.

O atual bairro Cidade dos Colibris teve seu início a partir da venda de parte das terras da Fazenda Laranjeiras, criando o Loteamento Cidade dos Colibris, no ano de 1984. No entorno das terras que foram sobrando da Fazenda Laranjeiras, na mesma época já existiam o bairro do Anatólia, o recém Conjunto Residencial José Américo de Almeida e Água fria, os dois últimos foram originados das terras da mesma fazenda. Podemos observar essa configuração no mapa 2, elaborado via carta topográfica de 1970 do município de João Pessoa. Este mapa possibilita visualizar a sobreposição dos limites atuais dos bairros. Pode-se perceber algumas vias de ligação entre os bairros e áreas de mata e plantações, predominantes naquele ano. No ano de 1983 foi inaugurado o Conjunto Residencial Mangabeira e então restava apenas a área que hoje é o Cidade dos Colibris. Para ter uma maior valorização da terra o proprietário a fragmentou e visando ter maiores ganhos, acompanhando a topografia, criou ruas e demarcou diversos lotes de diferentes tamanhos.

Mapa 2 – Bairro Cidade dos Colibris e seus vizinhos



Fonte: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br) Elaborado pelo autor, 2018

Neste momento o primeiro agente produtor do espaço urbano aparece no bairro, como dito anteriormente, buscando uma maior valorização sobre a renda da terra ou “valor de troca” e não “valor de uso”. Os proprietários fundiários procuram obter a maior renda fundiária de suas propriedades, para que estas tenham o uso mais remunerador possível, como comercial ou residencial de alto status, (CORRÊA, 1989).

Alguns agentes tentam exercer pressão junto ao Estado, interferindo no processo de definição das leis de uso e ocupação do solo e do zoneamento urbano. Quando os proprietários são mais poderosos e influentes, conseguem ter suas terras mais valorizadas através de investimentos de infraestrutura por parte do poder público ou créditos que possibilitem eles próprios instalarem. Assim, a terra que antes estava parada, esterilizada, passa a ser valorizada beneficiada por estes incentivos e campanhas publicitárias, fazendo o seu preço se elevar.

Porém essas alterações irão depender de vários fatores como falta de estrutura agrária, condições ecológicas, a existência de vias de circulação e tipos de uso propostos, para assim viabilizarem ou não essas operações na valorização da terra. Com relação a utilização do solo, Corrêa (1989) mostra duas formas de ocupação distintas: a urbanização de status que faz parte da classe com maior poder financeiro e a popular que detém a com menor. Desta forma, as estratégias dos proprietários de terras irão variar de acordo com a localização de seus terrenos.

A formação de leis e normas vinculadas ao uso do solo, normas de zoneamento e código de obras é atributo da atuação de outro agente de grande influência na produção do espaço: o Estado. As ações do Estado vão se configurar de forma complexa e variável, de modo que refletirão a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte.

Ao estabelecer determinadas organizações espaciais, o Estado utiliza o espaço como instrumento político, visando garantir o controle sobre o mesmo. Deste modo, a organização espacial irá representar a hierarquia de poder que existe na sociedade (LEFEBVRE, 1991a). Sobre isso Harvey (1993) se posiciona de maneira parecida, afirmando que a organização espacial serve para construir uma ordem social e uma hierarquia, através de assentamento de pessoas e atividades em espaços e tempos distintos. Analisando esta abordagem da organização espacial, podemos melhor entender os processos de ocupação e apropriação do espaço.

É sabido que a ação do Estado não se efetiva de modo neutro, já que o mesmo irá ser influenciado por conflitos de interesses de vários membros das sociedades de classes, como também pelas alianças elaboradas por eles. Existe uma tendência na valorização de interesses de uma classe dominante, que geralmente está no poder de forma momentânea e não de forma estabilizada.

Existem três esferas políticos-administrativas: federal, estadual e municipal. Nestas diferentes escalas se processam as ações do Estado, Corrêa (1989) afirma que as ações e discursos costumam diferenciar-se para encobrir os interesses de outros agentes dominantes que também são diferenciados. Entretanto, é importante salientar o fato de que:

É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista,

os setores fundiários e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais, (CORRÊA, 1989, p.26).

Corrêa (1989) diz que o Estado é ao mesmo tempo um grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, no entanto, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos.

Seguindo o discurso sobre o processo de formação do bairro estudado, podemos perceber que algumas dessas atribuições foram e são importantes – e decisivas – no processo de construção urbana.

O Estado também desempenha múltiplas ações na produção do espaço, seja ele urbano e intraurbano. Segundo Samson (1980, apud Corrêa, 2011, pág.42), a atuação do Estado está inserida no contexto econômico, político e social de cada momento da dinâmica socioespacial da região em que se situa. Samson afirma que o Estado tem um leque de possibilidades de ação, como as seguintes:

- Estabelecer marco jurídico (leis, regras, normas) de produção e uso do espaço;
- Taxar a propriedade fundiária, as edificações, o uso da terra e as atividades produtivas;
- Produzir as condições para produção para outros agentes sociais, como vias de tráfego, água e esgotamento sanitário, sistema de energia, como obras físicas;
- Tornar-se promotor imobiliário, investindo na produção de imóveis residenciais no espaço intraurbano para determinados grupos sociais;

Além destas possibilidades, Corrêa (2011), elenca outras:

- Controle de limitação dos preços da terra;
- Investimento público na produção do espaço através de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantação de infraestrutura;
- Organização de mecanismos de crédito à habitação

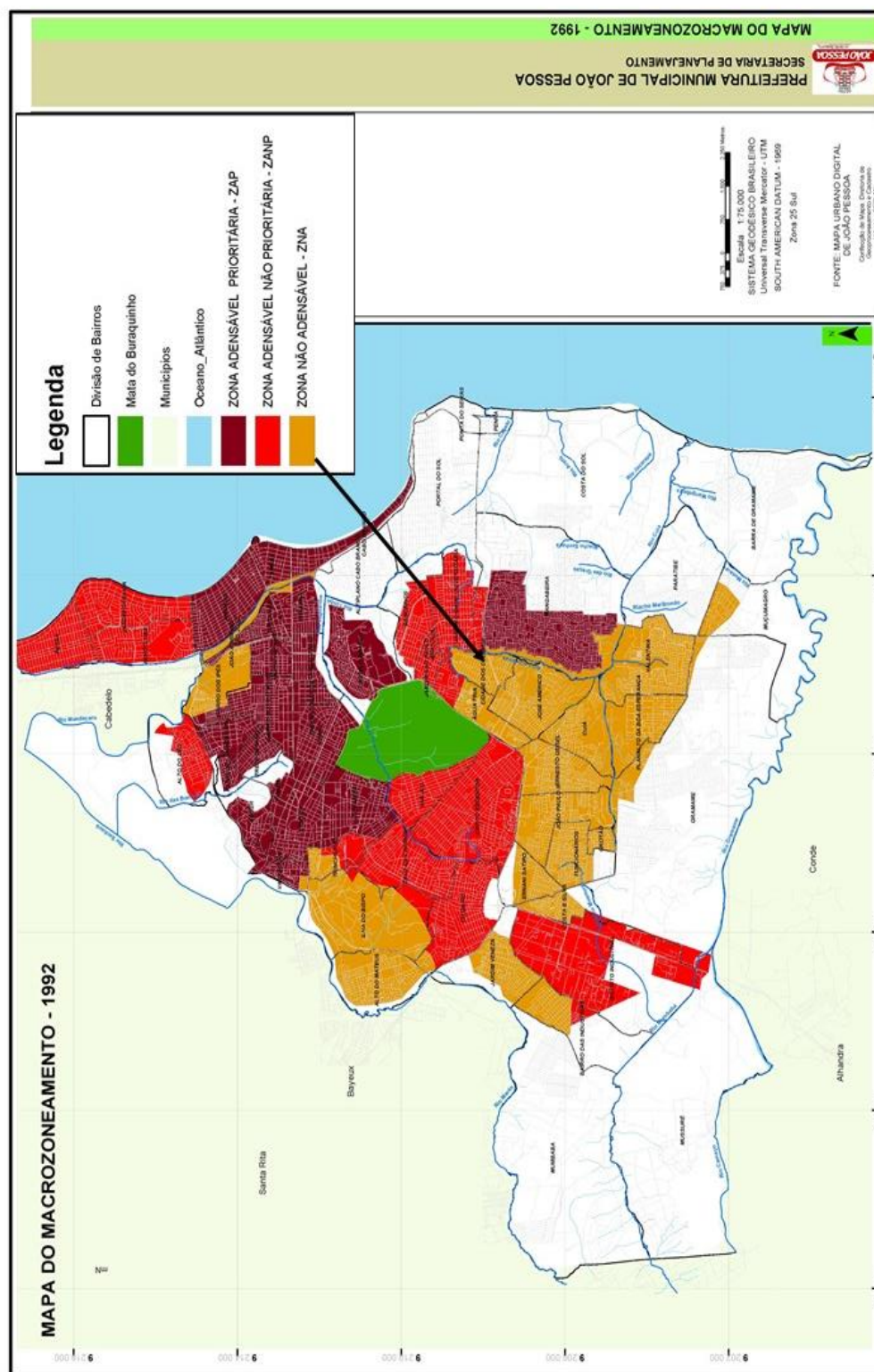
O Estado como agente produtor do espaço, atua no “Cidade dos Colibris” via poder municipal, provendo as leis normas e melhorias para o crescimento urbano. Um dos principais mecanismos de atuação do poder local é o Plano Diretor Municipal, que é um documento que propõe diretrizes que norteiam o crescimento e o desenvolvimento da Cidade

de João Pessoa. O mesmo passa por revisões periódicas a cada 5 (cinco) anos, prazo estabelecido pela Lei Orgânica no Artigo 240. O planejamento, o controle e o uso do espaço urbano, o parcelamento e a ocupação do solo, a circulação, a proteção ao meio ambiente, as políticas de desenvolvimento econômico, social e os instrumentos necessários a implementação dessas políticas estão incluídos no Plano Diretor.

No Plano Diretor de 1992 e atualizado em 2009 a área do bairro Cidade dos Colibris foi classificada no macrozoneamento como Zona não adensável - ZNA, o Art. 13 do PD diz, “é aquela onde a carência da infraestrutura básica, da rede viária e o meio ambiente restringem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o limite máximo de construção e o do índice de aproveitamento único” (Secretaria de Planejamento). Esta classificação foi fixada por ser um local de baixa densidade demográfica, a partir de estudos e pesquisas realizadas na área no ano de 1991, da elaboração do PD, diferentemente da ocupação do solo nos dias atuais.

No mapa 3, extraído do site da prefeitura de João Pessoa, observamos bem como ocorre esta divisão e classificação em todos os bairros, na qual os que ficam localizados na orla e os mais próximos a ela como exemplo o Altiplano são beneficiados com maiores investimentos na sua urbanização, favorecendo seu crescimento. Alguns bairros vizinhos do Cidade dos Colibris como Mangabeira e Jardim Cidade Universitária recebem uma classificação diferente, ZAP (Zona Adensável Prioritária) e ZANP (Zona Adensável Não Prioritária) respectivamente, desta forma recebendo mais investimentos para melhorias.

Mapa 3 – Mapa do Macrozoneamento do Plano Diretor do ano de 1992



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de João Pessoa (adaptado pelo autor). Disponível em <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/04/Macrozoneamento-Plano-Diretor-92.jpg> acessado em abril de 2018.

Esse macrozoneamento é o que vem limitando investimentos de infraestrutura e saneamento básico para todo o bairro. Como exemplo temos a rede de esgoto que encontramos apenas em algumas partes do bairro e em outras partes ainda são encontradas fossas. Este modo de coleta do esgoto (fossa) ocorre em inúmeras ruas do bairro, devido a uma resolução da CAGEPA - Companhia de Águas e Esgotos da Paraíba, que não libera o uso da tubulação devido à normas por ela imposta e que a prefeitura acata e não soluciona o problema, podendo assim causar maiores transtornos no futuro para a população, como a contaminação de águas pluviais no subsolo muitas vezes utilizadas através de poços. Enquanto as autoridades públicas não entram em um consenso, parte dos moradores não assistidos ficam longe do direito ao saneamento básico, algo que está na Constituição Federal como fundamental.

Apesar dos poucos investimentos por ser uma Zona não adensável, o Cidade dos Colibris é contraditoriamente denominado como Zona Residencial 2, segundo a Lei Municipal Nº 2.699, o PD e o Decreto Municipal Nº 5.363/2005. Esta classificação faz parte da maioria dos bairros pertencentes à 5ª RO - Região Orçamentária, tendo o vizinho José Américo como integrante. Sendo assim, o bairro estudado é residencial, porém com baixos investimentos em melhorias e adequações para os moradores. Em trabalho de campo no bairro podemos registrar alguns desses problemas.

Na figura 1, a rua Josefa Pontes Cesar está más condições, devido aos baixos investimentos, a rua é de barro, com muitos buracos, esgoto correndo a céu aberto, o que se agrava no período chuvoso, quando esses problemas se ampliam. A falta de pavimentação de uma rua pode prejudicar outras que estão ligadas à esta, como exemplo quando chove, parte do sedimento é carregado provocando um acúmulo, figura 2, conseqüentemente causando mais transtornos para os moradores do bairro e para os que trafegam nestas vias.

A falta de um escoamento adequado, por falta de infraestrutura vai causar o acúmulo de água e lama, figura 3. Estes problemas citados são visíveis em diversas ruas do bairro principalmente as que estão mais no interior, desde o início do loteamento esta problemática é visível no bairro Cidade dos Colibris e se estende até os dias atuais.



Figura 1 – Fotografia da Rua Josefa Pontes Cesar, com destaque para os buracos.



Fonte: Do autor, 2018

Na foto acima podemos enxergar a dificuldade enfrentada pelos moradores com as más condições em que a rua se encontra. No dia do registro ficou visível o problema recorrente que se agrava nos períodos chuvosos.

Figura 2 – Rua Ciro Trocolli com a Josefa Pontes Cesar com o acúmulo de entulho



Fonte: Do autor, 2018

Na figura 2 podemos ver um problema que ocasiona outro, a falta de pavimentação seguido de esgoto correndo e presença de águas pluviais, causa o carreamento de sedimentos que se acumulam em ruas mais baixas, ocasionando mais transtornos para quem mora e transita pela rua *Ciro Troccoli*.

Figura 3 – Rua Professora Maria Pessoa da Silva com água acumulada e lama.



Fonte: Do autor, 2018

Na imagem da rua Professora Maria Pessoa da Silva, a água da chuva que não é drenada corretamente fica acumulada em poças, com a passagem de carros essas poças aumentam seus diâmetros e profundidade, assim causando mais problemas para os moradores.

A SEINFRA – Secretaria de Infraestrutura Municipal, determina que construções de residenciais verticais com mais de 11 apartamentos em cada bloco, pavimente a rua caso não esteja, em paralelepípedo, da entrada até a rua mais próxima já calçada.

O bairro tem essa realidade de não se desenvolver por completo na infraestrutura, o que o deixa com uma certa desvalorização, apesar do seu crescimento urbano bastante visível.

Mesmo com toda a regulação do Estado em moldar o bairro, padronizar, estabelecendo leis e diretrizes, ocorreu em alguns pontos do bairro a fragmentação dos lotes. Devido a esta forma de uso do solo, podemos encontrar diversas moradias com tamanhos



diferentes, ocasionando uma grande densidade, chegando a ser vistos e classificados como favelas ou ocupações subnormais. Essas ocupações em sua maioria são feitas por pessoas com renda baixa e sem condições de adquirirem imóveis de médio e alto padrão.

Souza (2010), diz que são áreas de ocupação ilegal, que demandam regularização fundiária do Estado. Há outras características, como a situação socioeconômica de pobreza, dito anteriormente, e a morfologia (precariedade das habitações, carência de infraestrutura, malha viária caótica, etc.) que, no entanto, podem ser muito variáveis, com o primeiro conceito que melhor convém dentre os citados

As áreas em destaque nas figuras 4 e 5, representam estas moradias, onde ocorreu a fragmentação dos terrenos, construções espontâneas, algumas com alta vulnerabilidade a exemplo de construção com material de qualidade inferior. Verifica-se também uma maior aglomeração e alta densidade populacional, que por sua vez estão ligadas a condições socioeconômicas desfavorecidas e a falta de infraestrutura adequada.

Figura 4 – Representação de espaços com grande aglomeração e alta densidade demográfica no bairro Cidade dos Colibris.



Fonte: Google Earth (adaptado pelo autor), 2018

Podemos observar nas imagens o contorno de cor laranja que mostra o traçado urbano que estas aglomerações desenvolvem, com vielas criadas pelos próprios moradores para facilitar o melhor acesso a suas residências.

Figura 5 – Representação de aglomeração e alta densidade em pequena área territorial



Fonte: Google Earth (Adaptado pelo autor), 2018

Segundo Corrêa (1989), a produção da favela, seja ela uma ocupação de terrenos públicos ou de lotes privados, é a ação que permite aos grupos sociais excluídos se tornarem efetivamente agentes modeladores do espaço urbano, pois nesse momento eles estão produzindo seu próprio espaço, geralmente de maneira independente e a despeito de outros agentes. O modelo de construção quem define é o próprio morador de acordo com o espaço que lhe é atribuído e com suas condições socioeconômicas, causando um aspecto espontâneo visto abaixo nas figuras 6 e 7.



Figura 6 – Moradias na Comunidade Colibris II e Avenida Hilton Souto Maior.



Foto do autor, 2018

Figura 7 – Moradias espontâneas no interior do bairro.



Foto do autor, 2018

A ação desse grupo impacta na modelagem e paisagem do espaço urbano no bairro e age

sem a interferência direta de outros agentes produtores, que tem sua parcela considerável na produção do espaço urbano a exemplo dos promotores imobiliários.

Ao longo de quase 20 anos da lei municipal nº 1.574 de 04 de setembro de 1998, que oficializa o Cidade dos Colibris como bairro, um agente produtor do espaço urbano é bastante presente, os promotores imobiliários. Estes agentes utilizam diversas estratégias, investindo em lotes disponíveis, com o objetivo de especulação, esperando determinado momento para valorizarem seus terrenos, como também imóveis daquela área. Sua presença é mais ativa de acordo com a alta do mercado imobiliário, buscando de diversas formas convencer o comprador a fechar negócio.

Essa designação para tal conjunto de agentes que são um grupo da sociedade que desempenha uma série de funções, sejam simultâneas, ou separadas. Para Corrêa (1989), estes agentes produtores do espaço urbano, seguem as seguintes operações, onde estão inclusas uma ação e uma função:

- a) **Incorporação:** é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade dos prédios a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;
- b) **Financiamento:** a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando a compra do terreno e a construção do imóvel;
- c) **Estudo técnico:** realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador sob a luz do código de obra;
- d) **Construção ou produção física do imóvel:** se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo, a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras;
- e) **Comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro:** agora acrescido de lucros, os corretores, os planejadores de venda e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação;

Estas operações vão originar diferentes tipos de agentes concretos: o proprietário do terreno; as firmas exclusivamente incorporadoras; outras que incorporam e constroem; outras mais especializadas na corretagem; e as que concentram em suas mãos todas as operações. Algumas destas últimas controlam atividades fora do setor fundiário imobiliário.

Observamos diferentes acúmulos de papéis dentro deste grande grupo ligado a incorporação imobiliária, o qual desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador ao comerciante que cria uma incorporadora, a empresa industrial que em momento de crise ou ampliação cria subsidiária ligada a promoção imobiliária, temos também os bancos e o Estado que vão atuar como promotores imobiliários.

Existem outras estratégias dos promotores imobiliários para a venda de determinados imóveis, juntos aos proprietários fundiários e industriais da construção, seja a produção das habitações com inovações, com preço de uso superior as antigas, excluindo camadas populares. Outra estratégia dos promotores na venda de imóveis para aqueles que não tem acesso a casa própria é a seguinte: a) dirigir a produção de residências para satisfazer a demanda solvável; b) obter ajuda do Estado para tornar solvável a demanda não solvável.

Para Corrêa (1989) a estratégia de produzir habitações para demanda solvável, tem um significativo rebatimento espacial. A ação dos promotores se faz ligada a:

- a) Preço elevado da terra e alto *status* do bairro;
- b) Acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;
- c) Amenidades naturais ou socialmente produzidas;
- d) Esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis

Todas essas características, em conjunto, são capazes de promover uma valorização de determinadas áreas da cidade, tornando-as alvo da ação dos promotores imobiliários. E existem outras estratégias como a dos promotores ligados a incorporadoras e construtoras, que realizam a comercialização de prédios diretamente com os empreiteiros, esses prédios possuem geralmente dois ou três andares. Esse é o tipo de empreendimento mais visto hoje no bairro Cidade dos Colibris. Em cada novo prédio que é erguido, cada apartamento terá um corretor responsável (figura 8) para aquele imóvel, com isso aumentando as opções de oferta.

Figura 8 – Guarita do Residencial Hortência VI e banners de corretores afixados.



Fonte: Do autor, 2018

Muitas corretoras têm em seu catálogo opções de apartamentos no bairro, de diversos tamanhos, tipos e valores, sejam eles prontos, em construção e na planta também. Acessando o site de duas imobiliárias, a Athos (figura 9) e Zona Sul (figura 10), temos vários modelos de apartamentos que estão à venda no “Cidade dos Colibris” com fotos do interior e exterior dos imóveis.



Figura 9 – Site da Athos Imobiliária com opções do bairro Cidade dos Colibris.

Fonte: [www.athosimobiliaria.com.br](http://www.athosimobiliaria.com.br) Disponível. Acessado em abril de 2018

Figura 10 – Site da Zona Sul imobiliária

Fonte: [www.zonasulimobiliaria.com.br](http://www.zonasulimobiliaria.com.br) Disponível. Acessado em abril de 2018.

A pesquisa nos sites de imobiliárias e construtoras é um meio de facilitar a busca pelo imóvel ideal. Esta ferramenta agiliza que o futuro comprador tenha acesso ao tipo de investimento adequado a suas vontades partindo da escolha do bairro, equipamentos de lazer, configuração desejada entre outros.

Ribeiro e Azevedo (1996) ressaltam a prática que muitas incorporadoras realizam de comprar grandes ou vários terrenos a baixos custos, em áreas longínquas da cidade, e esperar que a urbanização chegue até lá. Quando isso acontece, aparecem os grandes empreendimentos, beneficiados por infraestrutura, comércio, serviços e transportes, consequentemente valorizando a área. Essa prática não é visível no Cidade dos Colibris, existem poucos terrenos com grandes dimensões para a criação de um extenso empreendimento, o que inviabiliza este tipo de estabelecimento.

Ainda sobre os promotores imobiliários, cada um vai desenvolver a sua melhor estratégia, no intuito de atrair e convencer novos compradores para determinada área em construção e possível crescimento. Os grandes bancos, sejam privados ou estatais, oferecem facilidades na entrada do imóvel, no financiamento, juros baixos, as seguradoras pacotes para casas, apartamentos e até todo o condomínio com valores mais acessíveis gerando menos despesas aos moradores, firmas se instalam para economizarem em deslocamento de produtos e serviços, pequenos empresários constroem os prédios com recursos próprios e fazem a venda a sua maneira. Cada ação destes agentes visa um ganho, um lucro sobre o investimento na terra urbana, contribuindo com a formação do espaço urbano.

## **CAPÍTULO 2 – O SETOR IMOBILIÁRIO E O FENÔMENO DA VERTICALIZAÇÃO**

Para um melhor entendimento sobre a produção do espaço urbano, é necessário considerar o monopólio que determinada classe exerce sobre o espaço. No capitalismo a alta burguesia cumpre este papel, ocupando, modelando e fragmentando o espaço, o que resulta numa exclusão cada vez maior dos pobres da propriedade fundiária (HARVEY, 1980). Com isso a maximização dos valores de troca de determinado produto, o solo urbano, acaba produzindo benefícios para alguns grupos e excluindo outros.

Um dos grupos beneficiados é o do setor imobiliário que é definido por Botelho (2007) por “conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de edifícios e engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial”. Desta forma uma atividade da construção trabalha e colabora com a outra e recebe a mesma ajuda de outra maneira, fortalecendo o elo entre eles e assim, acumulando os ganhos desejados e produzindo o espaço urbano.

O espaço é produzido gradualmente e de forma inter-relacionada com as atividades procedentes do capital financeiro. Temos como exemplos desta ação, a construção de shopping centers, empreendimentos de turismo, lazer, condomínios verticais e horizontais, juntos as operações urbanas realizadas pelo Estado. Assim, o setor imobiliário se torna cada vez mais influente nas práticas de reprodução do capital.

Como foi explanado, a figura do incorporador imobiliário assume papel importante nesta dinâmica. Embora pareça uma função simples e restrita, ele irá se destacar na coordenação do processo produtivo no setor imobiliário. É o incorporador que adquire o terreno, possui o financiamento para a construção e comercialização do imóvel, decide o processo de produção relacionado com o aspecto arquitetônico e econômico-financeiros da edificação, inclusive definindo como será o uso do solo e negócio que vai viabilizar o empreendimento naquele terreno e qual camada da sociedade o imóvel será destinado.

A construção de edifícios verticais, é um dos maiores indícios e produtos da incorporação imobiliária. Somekh (1997) entende o fenômeno da verticalização como uma “evolução” do loteamento, uma vez que esse processo é capaz de multiplicar um solo que já é valorizado no espaço urbano.

Souza (1994) compreende a verticalização de moradias multifamiliares é um processo de caráter tipicamente brasileiro, alegando que os estudos sobre esse tema são insuficientes, no restante do mundo, especialmente se comparados a velocidade com que ocorreu este processo no país e a destinação que se deu, voltada principalmente para o uso residencial.

Quando a população deixa os centros urbanos e começam a migrar para localidades mais distantes em que ocorre a verticalização, com a ocupação das áreas afastadas o solo vai receber um maior valor. Desta forma, para Souza (1994), a resultante do espaço verticalizado é parte de um processo estratégico entre múltiplas facetas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro – que poderá definir os limites de multiplicação do solo de forma mais política do que técnica.

Durante o processo de expansão urbana na cidade de João Pessoa, os incorporadores se posicionaram de maneira a manipular as localidades mais valorizadas e as menos também, promovendo a verticalização em comum acordo com ações do Estado. Nas localidades com menor valorização a exemplo da zona sul, após o início deste tipo de construção e acentuado crescimento, estas localidades passaram a ter um aumento no seu valor, do terreno ao imóvel construído.

## **2.1 O processo de verticalização na cidade de João Pessoa e no bairro Cidade dos Colibris**

O modelo de construção verticalizado potencializa o adensamento populacional na medida em que multiplica a área útil a ser edificada dos terrenos, por meio da sobreposição de pavimentos. A verticalização pode ser uma solução para a limitação do uso do espaço urbano ou controle da expansão da malha urbana. Uma verticalização planejada, moderada e regulamentada, é um dos caminhos para as cidades mais compactas, porém demandam maior infraestrutura e serviços dependendo do tipo de condomínio a ser erguido.

Porém, o solo criado na produção capitalista vincula-se fortemente à reprodução do capital, de modo que será um meio de produção e mercadoria. Na verticalização há um ganho no potencial construtivo do lote, isso beneficia o proprietário e abre a possibilidade de venda do solo criado em unidades fracionadas, via incorporação, multiplicando os ganhos do setor imobiliário.

Silva (2010) diz que este modo de produção não é uma consequência natural da urbanização, mas uma opção política urbana, fato observável nas médias e grandes cidades brasileiras, já podendo ser visto como um de seus traços mais marcantes, acontecendo com velocidade peculiar e destinação primaz ao uso residencial.

A verticalização em João Pessoa aconteceu em três fases: a primeira, no final da década de 1950 a meados de 1970, quando a introdução de edifícios altos fez parte da estratégia de modernização da cidade; a segunda fase, fim da década de 1970 até 2005, Andrade (2017), quando as habitações multifamiliares verticalizadas se propagaram, com mais de dez pavimentos para moradia das classes média e alta, especialmente nos bairros da orla leste; e na terceira em 2005, após o Decreto Municipal Nº 5.454/2005 que regulamentou a outorga onerosa, o que aumentou o gabarito dos prédios e do tamanho do terreno ocupados por estes condomínios, e pela sua expansão em novos bairros, incluindo áreas periféricas e mais populares da cidade. Até o início de 2000, a verticalização se concentrava nos bairros da orla leste, mas a partir de sinais de saturação, foi sendo direcionada para outros bairros, provocando sua reestruturação morfológica, paisagística e espacial.

Em consulta ao site da imobiliária bolsa de imóveis, foi relatado que dos 64 bairros da capital, essa verticalização atinge 34, destes, três concentram o maior número de obras de prédios de apartamentos na cidade, são eles: Bessa, Bancários e Manaíra. Há ainda o Altiplano, bairro em pleno crescimento, que no prazo de 20 anos irá concentrar o maior número de prédios de João Pessoa de acordo com o site do Sinduscon-JP.

Nas últimas décadas, diversos bairros da cidade de João Pessoa tiveram sua paisagem alterada pela verticalização, voltada para uso residencial multifamiliar. Esse crescimento para o alto parece ser impulsionado, não pela necessidade de criação do solo, do espaço urbano e sim pela ação massiva e especulativa do setor imobiliário.

Os bairros periféricos, ocupados por camadas mais populares, localizados principalmente no setor pericentral sul e oeste da cidade, a exemplo do Cidade dos Colibris, Valentina, Geisel, Mangabeira, Funcionários, Colinas do Sul e Alto do Mateus, vêm recebendo um crescente número de edificações habitacionais multifamiliares de três a cinco pavimentos, apesar de sua carência de infraestrutura e serviços.

Como citado anteriormente, o Cidade dos Colibris está enquadrado nesse exemplo, é um bairro periférico, com uma crescente verticalização, pouca infraestrutura e escassos serviços públicos. Com base em imagens (figuras 11, 13 e 15) da ferramenta do Google, o Street View, de novembro de 2011, na principal rua do bairro a Ciro Troccoli, podemos perceber algumas mudanças, seja na paisagem, crescimento urbano e verticalização, quando comparadas com outras imagens (figuras 12, 14 e 16) mais recentes de julho de 2017 na mesma ferramenta fornecida pelo site.

Figura 11 – Rua Ciro Troccoli, nº 1975, ano de 2011



Fonte: Google Maps - Street View. Disponível, acessado em março de 2018

Figura 12 – Rua Ciro Troccoli, nº 1975, ano de 2017



Fonte: Google Maps - Street View. Disponível, acessado em março de 2018



Figura 13 – Rua Ciro Troccoli, nº 1947, ano de 2011



Fonte: Google Maps - Street View. Disponível, acessado em março de 2018

Figura 14 – Rua Ciro Troccoli, nº 1947 em 2017



Fonte: Google Maps - Street View. Disponível, acessado em março de 2018

Podemos observar nas imagens 13 e 14 a mudança da paisagem no bairro após a construção de vários prédios entre os anos de 2011 e 2017. Mudança que irá refletir no crescimento da população e dinâmica dos moradores, ocasionando um movimento maior.

Figura 15 – Rua Edna Maria Vasconcelos Cabral com a rua Ciro Troccoli abaixo no ano de 2011



Fonte: Google Maps - Street View. Disponível, acessado em março de 2018

Figura 16 – Rua Ciro Troccoli, nº 1483 no ano de 2017



Fonte: Google Maps - Street View. Disponível, acessado em março de 2018

Nas imagens 15 e 16 é visível a ocupação de espaços vazios que dão origem a construções multifamiliares, contribuindo no processo de verticalização no interior do bairro, mesmo que essa dinâmica seja de forma pequena, no máximo até três andares.



Em outros momentos, foi realizado campos entre o mês de janeiro de 2018 e maio do mesmo ano por algumas ruas do bairro, e visto o avanço urbano em pouco menos de seis meses, neste período vários outros empreendimentos foram vistos, uns com apenas a fachada que naquele local será construído, outros em construção com ritmo acelerado (figura 17) e com obras finalizadas restando apenas o acabamento (figura 18).

Figura 17 – Residencial em construção com ritmo acelerado



Fonte: Do autor, 2018

Na imagem acima temos um edifício com obras aceleradas, no mês de abril quando foi feito o registro com apenas dois meses do início da construção toda a fundação, térreo e primeiro andar estavam erguidos e a previsão de término de toda obra era para o final de julho de 2018.

Este ritmo de obras rápidas é bastante corriqueiro em diversas construções dentro do bairro, o que vai beneficiar os moradores já existentes, os futuros e claro os construtores, pois vão ganhar, diminuir o tempo de entrega e impulsionar as vendas, assim, obtendo lucros e podendo continuar seus investimentos.

Figura 18 – Residencial José Raimundo em fase de acabamento.



Fonte: Do autor – 2018

Podemos ver este edifício praticamente pronto, faltando poucos detalhes e restando apenas uma unidade para venda. Ao lado existem mais dois prédios e essa visualização de vários residenciais verticais lado a lado é bastante comum.

## **2.2 Outras estratégias do setor imobiliário para a expansão urbana vertical no Cidade dos Colibris.**

Após comentar sobre os agentes produtores do espaço, em especial os proprietários fundiários e promotores imobiliários, existem outras estratégias para seduzir o cliente a comprar o seu produto, mesmo com alguns problemas de infraestrutura e serviços. Estas estratégias vão além de todas mencionadas neste estudo. O discurso dos agentes imobiliários tenta justificar que as edificações em áreas não urbanizadas, mais distantes do centro, é atribuída à procura do consumidor que escolhe onde quer morar e fixar residência, mesmo que não se tenha uma infraestrutura adequada, a partir dessas escolhas os agentes vão definindo o rumo da construção civil.

O programa público de financiamento voltado para a habitação, o Minha Casa Minha Vida, ajuda a explicar o investimento dos empreendedores imobiliários na expansão em

bairros destinados a classes mais populares. São áreas menos favorecidas, mais distantes de equipamentos públicos, de lazer, do centro comercial e carentes da infraestrutura vista em vários bairros próximos.

De toda forma, existem apartamentos no Cidade dos Colibris, com um valor final elevado, equiparados com bairros como Bancários e Jardim Cidade Universitária. Apesar de estarem localizados em ruas de barro, com coleta de esgoto instalada ou não, que são procurados por pessoas com uma maior renda financeira que visam o crescimento da localidade com o passar dos anos, aliado a este pensamento do consumidor, o promotor imobiliário já utiliza essa estratégia, para que o cliente fique mais motivado a comprar.

A divulgação do empreendimento em televisão, rádios, jornais e na internet com site e redes sociais é outro meio bastante usado pelos promotores. Na televisão e rádio, fica limitado ao telespectador e ouvinte, saber de todas as informações sobre o imóvel pretendido naquele momento, fazendo com que o consumidor procure a incorporadora para maiores informações. Nos sites e redes sociais, o produto seja ele em construção ou pronto, é mais divulgado, com fotos sobre o andamento da obra, planta, tamanho de área construída e localização. Com todas essas informações, o comprador filtra as opções que melhor lhe agradam, o que não limita de acontecer uma visita ao local do prédio para maior observação do imóvel pretendido, como a busca por outros que muitas vezes a construtora tem no mesmo bairro ou vizinhos.

No Cidade dos Colibris, com o crescimento da verticalização, algumas incorporadoras como a Jeová Jirê Construções e Empreendimento Ltda, estão em seu 11º prédio construído, o Residencial Jeová Jirê e com o 12º em obras aceleradas, todos de alto padrão, valores diferenciados e bastante procurados, tanto que neste em construção restam poucas unidades. Outras incorporadoras a exemplo da LL Administradora de Bens Ltda, do proprietário Luan Silva que afirmou estar com seu 9º residencial finalizado, nomeado LL Silva IX e com pretensão para setembro de 2018 iniciar as obras do 10º empreendimento dentro do Cidade dos Colibris. Neste mesmo caminho outras construtoras seguem erguendo seus residenciais no bairro, temos a Jeová Jirê Construções que ergue seus residenciais idênticos ao primeiro construído ou com melhoras, mudando apenas seu ponto de localização dentro do bairro, com nomes iguais e apenas a sequência dos números os diferenciando.

Abaixo podemos ver (figura 19) os Residenciais Jeová Jirê 8 e 9 que foram entregues nos anos de 2015 e 2016 respectivamente, de acordo com as informações obtidas na rede social da própria construtora.

Figura 19 – Residenciais Jeová Jirê 8 e 9



Fonte: Do autor, 2018

É perceptível a pequena verticalização que acontece em diversas ruas do Cidade dos Colibris, na imagem acima podemos ver além dos Residenciais Jeová Jirê mais um prédio, assim colaborando no crescimento populacional do bairro. Em alguns casos essas construções são decorrentes de boas vendas de empreendimentos anteriores de uma mesma construtora, e a partir disso mais residenciais multifamiliares são construídos o que vai desempenhando mudanças na paisagem do bairro. A medida que seus investimentos vão dando o retorno financeiro desejado, a construção de mais unidades vai acontecer continuamente. Os apartamentos do Residencial Jeová Jirê 11 (figura 20) foram entregues no final do ano de 2017, fazendo o nome do empreendimento crescer dentro do bairro. Na imagem pode-se ver ao lado da unidade 11 a construção do 12º empreendimento da construtora, aumentando a oferta e mudando a paisagem do Cidade dos Colibris.



Figura 20 – Residencial Jeová Jirê 11, recentemente entregue



Fonte: Do autor – 2018

Com uma boa aceitação de vendas o nome Jeová Jirê é mais visto no interior do Cidade dos Colibris, em diversas ruas pode-se ver algum empreendimento, o que faz com que mais unidades a exemplo do Residencial Jeová Jirê 12 (figura 21) com obras bem adiantadas sejam erguidos no futuro.

Figura 21 – Residencial Jeová Jirê 12 com obras aceleradas



Fonte: Do autor, abril de 2018

Com o ritmo das obras aceleradas em pouco tempo o Residencial Jeová Jirê 12 será entregue aos seus proprietários, aumentando a população e mudando a dinâmica do bairro com o deslocamento dos moradores.

Alguns promotores do espaço urbano, usam a segurança do patrimônio como outra forma de conquistar o comprador, alegando que apartamentos são mais seguros, por conta de o acesso ser restrito, em comparação com casas, que são mais visadas por assaltantes. A

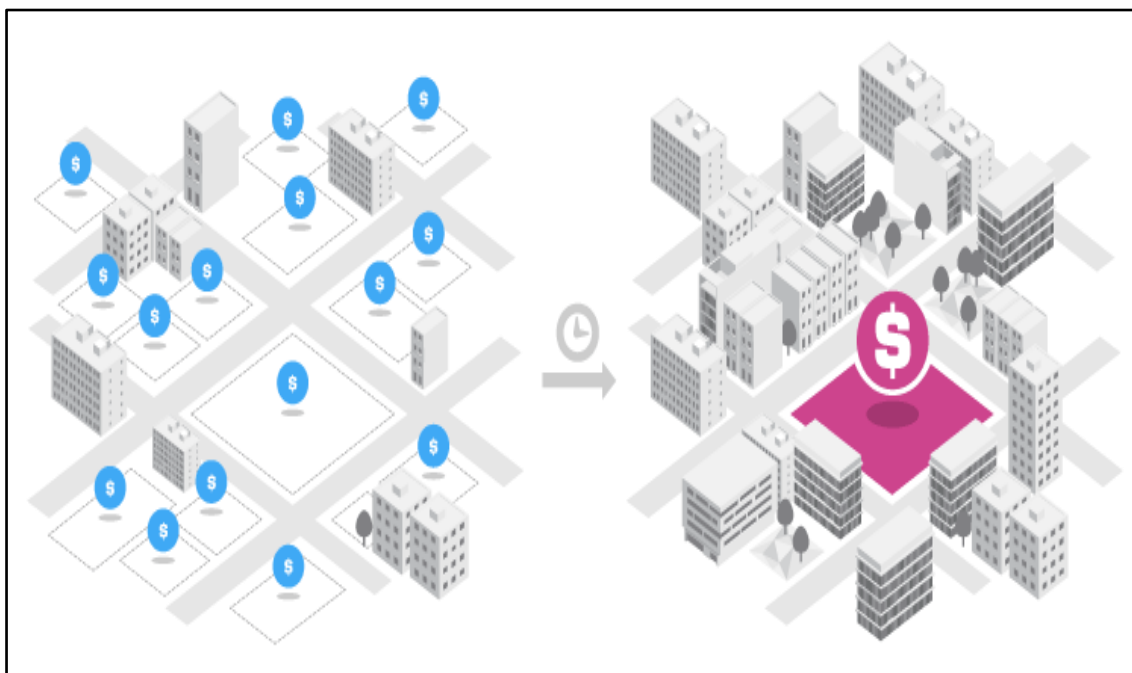
entrada de visitantes em alguns residenciais se dá através da liberação diretamente do apartamento através de interfone ou fechaduras eletrônicas e se houver guarita com porteiro o acesso só acontece com autorização do proprietário. A movimentação de pessoas estranhas aos moradores pelos corredores causa um alerta, porém isso só pode ocorrer se todos se conhecerem, se houver uma certa interação entre os habitantes deste prédio.

### CAPÍTULO 3. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E FATORES QUE ELEVAM O VALOR DOS IMOVÉIS: UMA ANÁLISE DO BAIRRO CIDADE DOS COLIBRIS

Especulação imobiliária é um termo usado para definir os terrenos que ficam sem utilização alguma por vários anos esperando a tão desejada valorização por seus proprietários. A determinada ocupação do uso do solo urbano, seja com uma verticalização em um bairro, um loteamento, conjuntos habitacionais populares e condomínios fechados. Campos Filho (2001, p. 48) define “especulação imobiliária, em termos gerais, como uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”.

Deste modo, representa-se pela distribuição conjunta de melhorias nas localidades ao mesmo tempo em que há uma posse privada dos lucros procedentes destas melhorias, em alguns casos. Podemos entender como funciona observando o esquema abaixo (figura 22) onde um determinado terreno e poucos empreendimentos ao redor, com o passar dos anos e a instalação de moradias e lojas, o mesmo lote sem ter realizado alguma obra vai ser valorizado por estar próximo.

Figura 22 – Esquema de valorização de um terreno e especulação



Fonte: Google imagens – urbe.me – 2018



Para valorizar um terreno ou uma área em construção do bairro, é preciso ter melhorias ao redor do lote e até mesmo em bairros vizinhos, assim, aumentando a especulação imobiliária, é preciso haver avanços na infraestrutura como água encanada, esgoto ligado, rede elétrica, ruas pavimentadas para um melhor deslocamento, serviços públicos e transporte coletivo.

No quesito de equipamentos públicos que possuem a função de atender a população mais necessitada, o bairro atualmente conta com um USF – Unidade de Saúde da Família; um CREI – Centro de Referência em Educação Infantil; o CECAF – Centro de Comercialização da Agricultura Familiar e está em construção uma UBS – Unidade Básica de Saúde. Existe também o NATU I – Núcleo de Apoio Técnico das Urnas Eletrônicas.

Embora alguns prédios públicos atendam diretamente a população, o último citado tem a função apenas de guardar e fazer a manutenção das urnas eletrônicas, que são utilizadas a cada dois anos nas eleições para os diferentes cargos públicos. Este prédio aproveitou a posição geográfica do bairro em relação a cidade, para assim ter um melhor deslocamento quando necessitada na capital e até cidades próximas. Abaixo veremos algumas imagens destes equipamentos.

Para um maior entendimento da localização dos equipamentos públicos e suas distâncias entre si, foi elaborado um croqui (figura 23) especificando onde cada um deles está localizado dentro dos limites territoriais do bairro, cada qual com sua funcionalidade específica vai buscar o melhor atendimento à população que reside no bairro e nos vizinhos.

Figura 23 – Localização dos equipamentos públicos na área do bairro



Fonte: Google Earth (adaptado pelo autor), 2018

Analisando este croqui podemos perceber a proximidade entre estes equipamentos, podendo ser uma forma de concentração, exceto a UBS – Colibris que está mais afastada.

Figura 24 - Fotografia da Unidade de Saúde da Família – USF Colibris



Foto: João Paulo, 2018

O USF – Colibris atende a população do bairro com serviços básicos de saúde e encaminhamento para consultas especializadas em outras unidades de saúde de João Pessoa em parceria com o Sistema Único de Saúde, o SUS.

Figura 25 – Fotografia do Centro de Referência de Educação Infantil - CREI Gerusa Olinda de Souza



Foto: João Paulo, 2018

O CREI localizado no Cidade dos Colibris atende em horário integral a população residente no bairro e vizinhos. O serviço compreende em os pais deixarem seus filhos pela manhã e buscar após às 16:30h, são ao todo 80 crianças aceitas a partir dos seis meses até os cinco anos de idade. Elas recebem cuidados, alimentação e recreação enquanto o pais estão trabalhando e não podem ficar com eles ou não tem condições financeiras para pagar uma pessoa que possa cuidar de seus filhos. O serviço é gratuito e disponibilizado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, através da Secretaria de Educação.



Figura 26 – Fotografia do Centro de Comercialização da Agricultura Familiar - CECAF João Pedro Teixeira



Foto: Juliete de Souza, 2018

O CECAF João Pedro Teixeira está localizado às margens da Avenida Hilton Souto Maior e realiza a comercialização de produtos orgânicos da agricultura familiar, venda de peixes, frutas, verduras e legumes variados. O local atende a população do bairro e dos vizinhos, gerando a produção e renda dos pequenos agricultores do município de João Pessoa e de cidades próximas que compõem a região metropolitana.

Figura 27 – Fotografia da Unidade Básica de Saúde - UBS Colibris em construção



Foto: João Paulo, 2018

A UBS Colibris quando concluída e em funcionamento vai atender os moradores de forma mais efetiva do que a USF, com maior atendimento em diversas áreas de saúde. A conclusão da sua está prevista para no final do ano de 2018 e vai beneficiar a toda população e servir de uso para a especulação imobiliária.

Figura 28 – Fotografia do Núcleo de Apoio Técnico a Urnas Eletrônicas – NATU I



Foto: Juliete de Souza, 2018

O NATU- I que está localizado ao lado do CECAF, não tem a finalidade de assistência direta a população do bairro.

Dentro do bairro existe um ponto inicial e final (figura 32) de uma linha de transporte coletivo, a 107 – José Américo, porém esta linha não beneficia a maioria da população, apesar da localização deste ponto ser no Cidade dos Colibris seu trajeto não contempla as ruas do mesmo. Após sua saída segue a lateral do CECAF, acessa a Avenida Hilton Souto Maior e entrando no primeiro retorno da avenida e assim seguindo seu itinerário normal.



Figura 29 – Fotografia do ponto inicial e final da linha 107 – José Américo



Foto: João Paulo, 2018

A linha é operada pela empresa Reunidas que participa do Consórcio Unitrans, dispõe em dias úteis de cinco carros realizando 40 viagens ao todo, aos sábados cinco veículos realizam 36 viagens e nos domingos são três veículos com 28 viagens ao todo.

Usando a localização desses equipamentos a justificativa para o preço dos imóveis serem elevados é que o morador terá um leque de serviços próximos, contudo, outros fatores têm certa influência no processo:

Alguns outros fatores exercem influência na alteração do preço dos terrenos urbanos. Dentre eles, citamos inicialmente os fatores físicos condicionados pelo meio ambiente que configura o entorno do terreno: atributos naturais da região, vizinhança, acessibilidade aos serviços locais, etc. Existem também os fatores atuantes no conjunto da zona homogênea onde o terreno se localiza: sua posição em relação aos diversos centros da cidade, interação com o sistema de transporte, regulamentação urbanística favorecendo ou coibindo determinados usos do solo. Por fim, apontamos outros fatores mais gerais, que influenciariam a formação de preços considerando o conjunto social: ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, estrutura de propriedade. (RIBEIRO apud FERNANDES, 2013, p.151)

Mesmo gerando lucro, que é o produto do capitalismo, a especulação se torna prejudicial para as cidades, pois por conta dela a malha urbana fica densa em umas regiões, porém em outras fica rarefeita, gerando custos financeiros e sociais a exemplo de abertura e pavimentação de vias de acesso, a distribuição de água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e telefonia. Em alguns casos a infraestrutura básica pode demorar anos para chegar às regiões mais distantes dos centros urbanos.

A cidade de João Pessoa vem passando por uma alta no valor da terra urbana, não diferentemente de outras do país. Existem os espaços mais valorizados que estão próximos da orla da capital, a partir de informações do Sinduscon-JP com o m<sup>2</sup> mais caro da cidade e os menos valorizados que se encontram na região sul como Valentina, Cuiá, Portal do Sol e oeste a exemplo de Vieira Diniz, Bairro das Industrias, Alto do Mateus. De toda forma, os espaços na região sul, onde o bairro Cidade dos Colibris está localizado, os valores do terreno ao imóvel construído seja casas, prédios e condomínios horizontais, estão ficando cada vez mais caros. Complementando a análise sobre o setor imobiliário, Botelho comenta:

De qualquer maneira que analise o setor imobiliário, trata-se de um setor complexo, que envolve como participante, consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construções, comerciantes de materiais, empresários, proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e equipe de projeto, (BOTELHO 2007, p. 46).

Sendo assim, alguns fatores vão influenciar a especulação imobiliária no bairro estudado, estes determinarão o valor da terra urbana ou se aproximar do mais desejado naquela localidade. A partir disso podemos destacar alguns fatores no Cidade dos Colibris, que são apontados por moradores, promotores imobiliários que influenciam o processo para futuros habitantes que conhecem a região, temos como exemplos a localização. Sobre esse fator Villaça (1998) afirma:

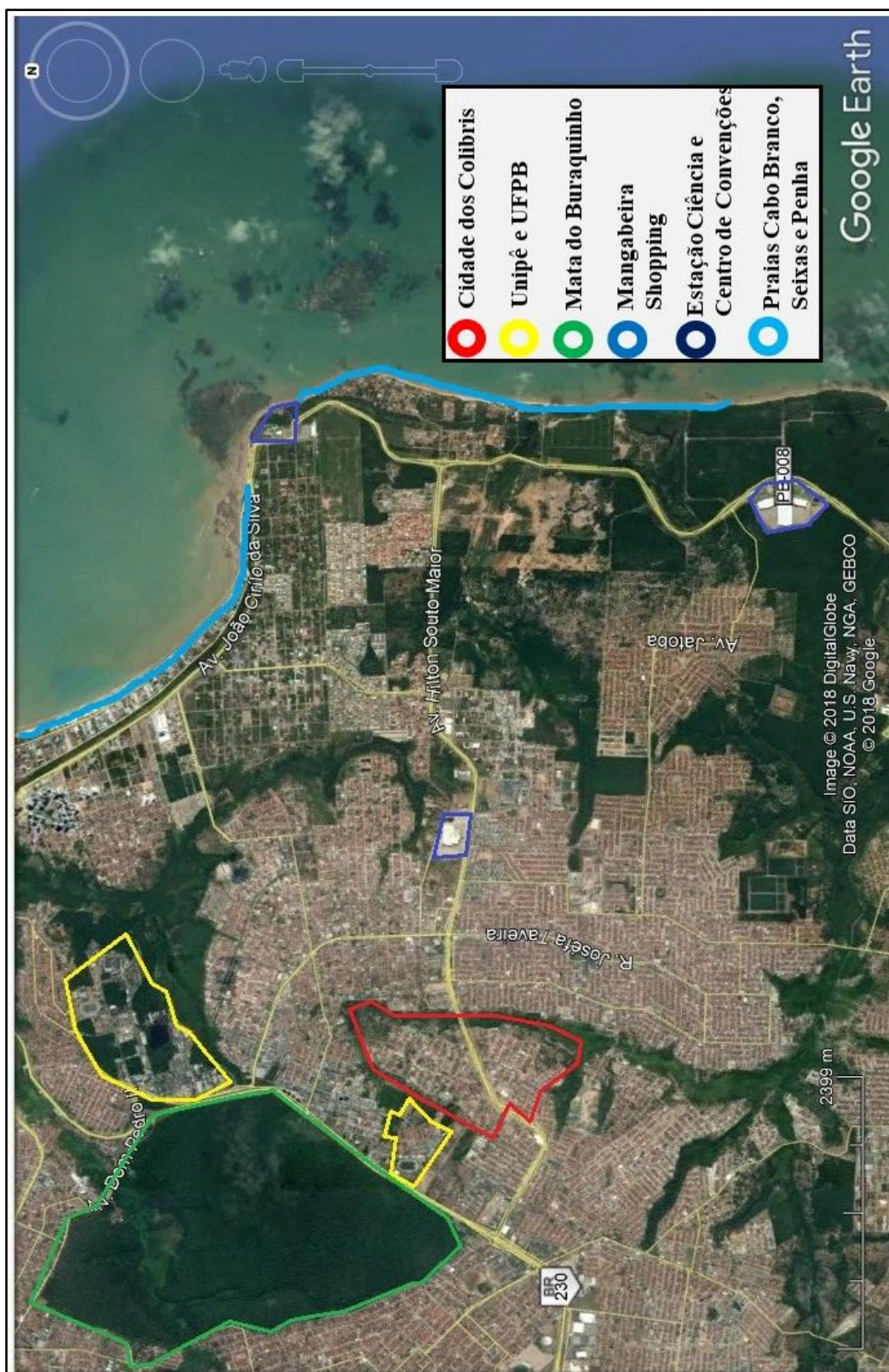
A localização em sua forma pura é aquela que está ligada apenas a tempo e custos de deslocamentos (de pessoas ou materiais). A infraestrutura é produzida pelo trabalho humano e por ele pode ser reproduzida. A localização não (VILLAÇA 1998, p.12).

Entre os outros fatores, podemos citar, vias de circulação e ritmo de crescimento. Vamos fazer uma relação destes fatores para a valorização da terra urbana, com o que ocorre no Cidade dos Colibris e assim poderemos entender melhor essa dinâmica.



- a) Localização: o bairro Cidade dos Colibris está situado em uma ótima região da capital, localizado no centro do município de João Pessoa. Próximo de um centro comercial em expansão constante no bairro vizinho de Mangabeira, Shopping Mangabeira com opções de lazer, compras e serviços com horários além do comercial. Está próximo também do Shopping Sul no bairro do Anatólia que dispõe de lazer, compras e serviços. Localiza-se ainda nas proximidades do Centro Administrativo Municipal, do Campus I da Universidade Federal da Paraíba e da Faculdade Unipê. Também está há poucos minutos de algumas praias, da Estação Ciência e do Centro de Convenções. Essa proximidade com diversos pontos da cidade, serviços públicos e privados é um fator importante e bastante usado por quem pretende vender seu empreendimento ou de alguma forma vai intermediar buscando alcançar o objetivo final, pode-se observar no croqui (figura 30) abaixo esta proximidade entre os lugares.

Figura 30 – Croqui de proximidade do bairro com diversos empreendimentos públicos, privados e amenidades



Fonte: Google Earth (adaptado pelo autor), 2018

Podemos perceber que a distância do bairro com vários locais que interessam os moradores será influente numa possível compra, o fato de não demorar para chegar ao lugar desejado é essencial na especulação, poder estar a poucos minutos de praias urbanas e de algumas mais distantes no litoral sul, de shopping e outros pontos de lazer serão utilizados com intensidade por quem tem ofertas de empreendimentos.

O termo localização é bastante usado nas operações imobiliárias, temos como exemplo o anúncio do Residencial Praia de Meaípe (Figura 31), que foca na proximidade com uma faculdade e o Shopping Mangabeira, ambos estão há 10 minutos de carro e sem trânsito. Quando é usado um tempo curto para deslocamento do imóvel para determinado local, sempre é atribuído com um transporte próprio, utilização de táxi, outras plataformas de transportes de passageiros como Uber e não utilizando do tempo de um transporte público, tendo em vista que se assim for usado pode desagradar o possível comprador, pois não terá uma garantia de chegar rápido.

Figura 31 – Anúncio do Residencial Praia de Meaípe e sua proximidade com faculdade e shopping.



Fonte: Google Imagens, disponível, 2018

No anúncio do Praia de Meaípe é usado o termo morar próximo, mas para se chegar na faculdade Unipê e Shopping Mangabeira a realidade é bem diferente dependendo do horário deste deslocamento e de como será feito. Estar próximo de um lugar não é certeza de chegar a tempo quando não dispõe de um meio de transporte próprio.



No fenômeno da especulação, a posição geográfica é bastante usada, com intuito de incentivar o comprador a fechar negócio, mesmo quando outras prioridades são deixadas de lado, como rua calçada, escoamento das águas pluviais, adequações e melhorias para o futuro morador. Na prática acontece a promessa do promotor imobiliário, alegando que aquela rua ou o bairro poderão ser beneficiados em breve por alguma ação do Estado, fazendo assim com que o preço do imóvel aumente, gerando um ganho em uma futura negociação do candidato com aquele imóvel.

Em outro anúncio (figura 32), novamente observamos a localização próxima à Unipê como fator determinante para esta especulação imobiliária. Na mesma divulgação um supermercado também é utilizado como um ponto de referência próximo, desta forma o futuro comprador não precisará se deslocar até outro bairro para fazer suas compras necessárias.

Figura 32 – Anúncio do Residencial Monte Realy e proximidade com uma faculdade

Fonte: Google imagens

No anúncio do Residencial Monte Realy, é possível observar um mapa indicando onde está o residencial e a faculdade Unipê, mesmo estando um do lado do outro praticamente, o acesso para a faculdade sem um meio de transporte próprio se torna distante. Na rua onde se localiza o prédio não passa transporte coletivo e a distância a pé até a parada

mais próxima é um pouco distante, mas na especulação isso não é levado em conta, para não haver uma possibilidade de desistência de um futuro comprador.

- b) Vias de circulação: as vias contribuem e muito para o crescimento de determinada área ou região, principalmente quando são pavimentadas, pois o deslocamento é mais rápido. Desta forma, muitos motoristas optam passar por estas vias e com o aumento no fluxo de veículos passando constantemente há uma maior visibilidade de todos que passam por aquele lugar, conseqüentemente havendo um maior reconhecimento e apreciação da área, aumentando a procura por características e a partir disso os promotores imobiliários quando descobrem aplicam a especulação. O Cidade dos Colibris tem como sua principal avenida a Hilton Souto Maior (figura 33).

Figura 33 – Fotografia da Avenida Hilton Souto Maior e ao fundo o bairro do Jardim Cidade Universitária e Mangabeira



Foto: João Paulo, 2018

A avenida Hilton Souto Maior é uma via que atravessa uma pequena parte do Cidade dos Colibris, liga a BR-230 até a PB-008 no sentido de Oeste para Leste, serve como



principal acesso para as praias, o Shopping Mangabeira e locais de turismo a partir dos bairros Água Fria, José Américo, Cidade dos Colibris, Mangabeira e Jardim Cidade Universitária. A avenida tem canteiro central, mão dupla e dupla faixa de rolagem. No sentido inverso de Leste a Oeste, liga os bairros mencionados anteriormente à rodovia federal BR-230 e assim podendo seguir para a região norte da cidade, na mesma direção para a cidade de Cabedelo onde está localizado o porto, bem como para Recife, Campina Grande, Natal, aeroporto e municípios vizinhos.

No interior do Cidade dos Colibris a principal rua é a *Ciro Trocolli* (figura 34) que circunda a maior porção da área do bairro, é pavimentada com paralelepípedos e em um ponto faz ligação com o bairro Jardim São Paulo. Outras ruas também são pavimentadas, cerca de 20% do total, onde grande parte teve esse serviço realizado por construtoras, a partir de uma determinação da prefeitura.

Figura 34 – Rua *Ciro Trocolli* circundando parte do bairro e Avenida Hilton Souto Maior



Fonte: Google Earth (adaptado pelo autor), 2018

São nas principais vias que o comércio se instala, para ter uma maior visibilidade e aumento de vendas. No Cidade dos Colibris não é diferente, o comércio e serviços estão nas margens da Hilton Souto Maior (figura 35), garantindo o desenvolvimento do bairro e atendendo as necessidades da população local e de bairros vizinhos.

Figura 35 – Localização dos principais estabelecimentos do bairro Cidade dos Colibris



Fonte: Google Earth (elaborado pelo autor), 2018

Na elaboração do croqui acima podemos observar a concentração do comércio nas margens da avenida Hilton Souto Maior. Um supermercado, dois postos de combustíveis e oficinas automotivas e de motocicletas atendem diretamente os moradores e aqueles que estão de passagem. Duas madeireiras e duas lojas de materiais de construção visam atender as pequenas construções que acontecem no interior do bairro para assim, os proprietários não se deslocarem para bairros vizinhos.

- c) Ritmo de crescimento da população: o bairro nos últimos 8 anos vem apresentando um acentuado crescimento de sua população, isso está atrelado à pequena verticalização que faz com que um terreno, onde antes seria ocupado por uma família, agora agrupe entre 6 a 16 que é o padrão construtivo mais utilizado no Cidade dos Colibris.

Seguindo com a discussão sobre o ritmo de crescimento do Cidade dos Colibris, foi dito em outro capítulo que desde seu loteamento, seu crescimento foi tardio, mas a partir de 2010 o bairro expandiu. Esse crescimento se deu através da ocupação dos terrenos, quando

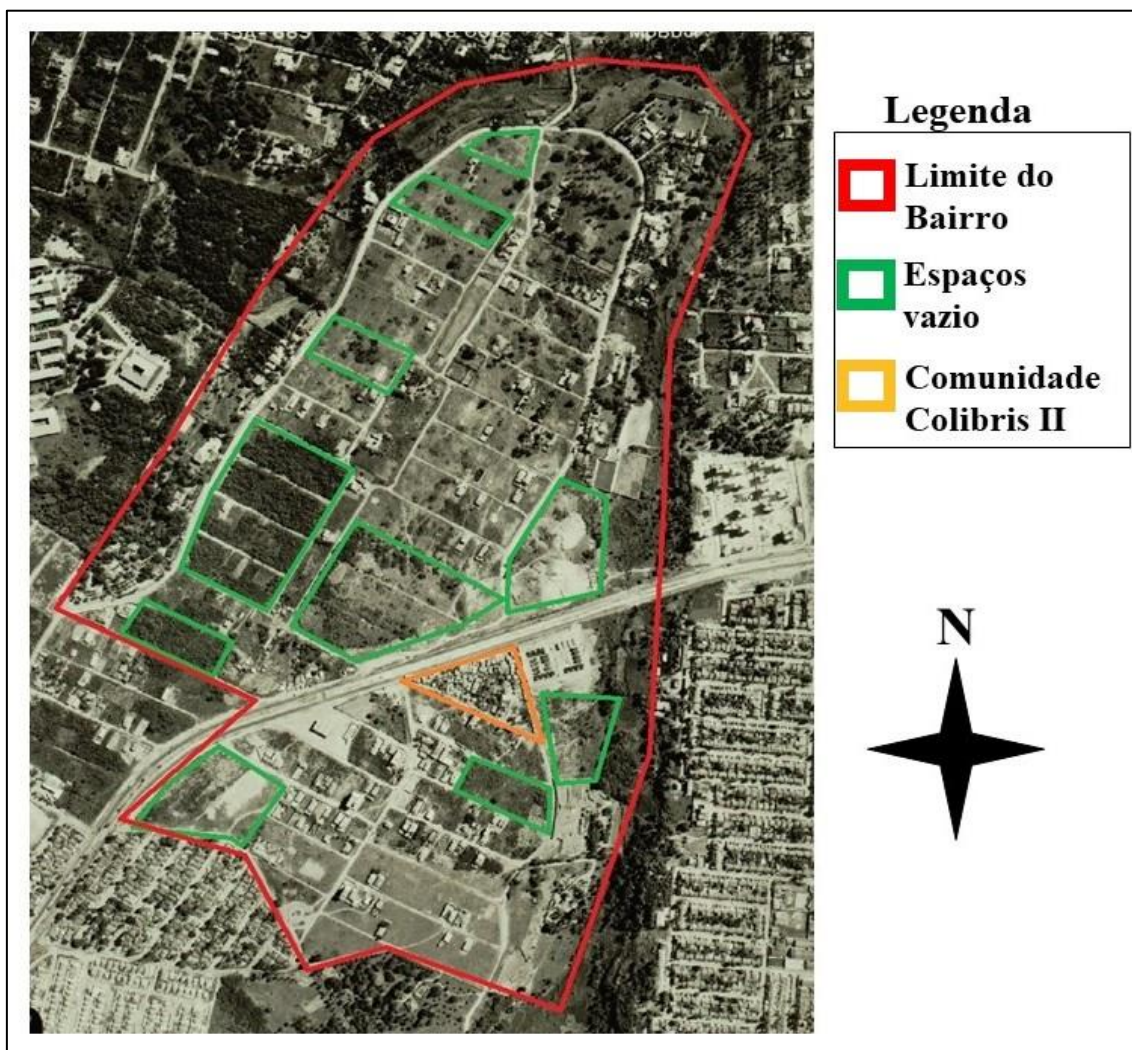


a população cresce o tecido intraurbano cresce conjuntamente e seguindo este aumento o número de residências horizontais e verticais.

Nos próximos parágrafos haverá um comparativo com dados do IBGE para uma melhor compreensão de como ocorreu a ocupação no bairro ao longo dos anos. De acordo com dados do IBGE 2000, o total de domicílios permanentes era de 459.

Em uma imagem aérea datada de junho de 1998, podemos perceber os espaços vazios (figura 36) existentes principalmente no interior, meses antes do loteamento se tornar bairro. O que faz concentrar a alta densidade demográfica deste número de residências permanentes na comunidade Colibris II, que está localizada as margens da avenida Hilton Souto Maior visível para quem passa na via e está presente desde o início do bairro.

Figura 36 – Croqui do bairro Cidade dos Colibris em 1998 e seus espaços vazios

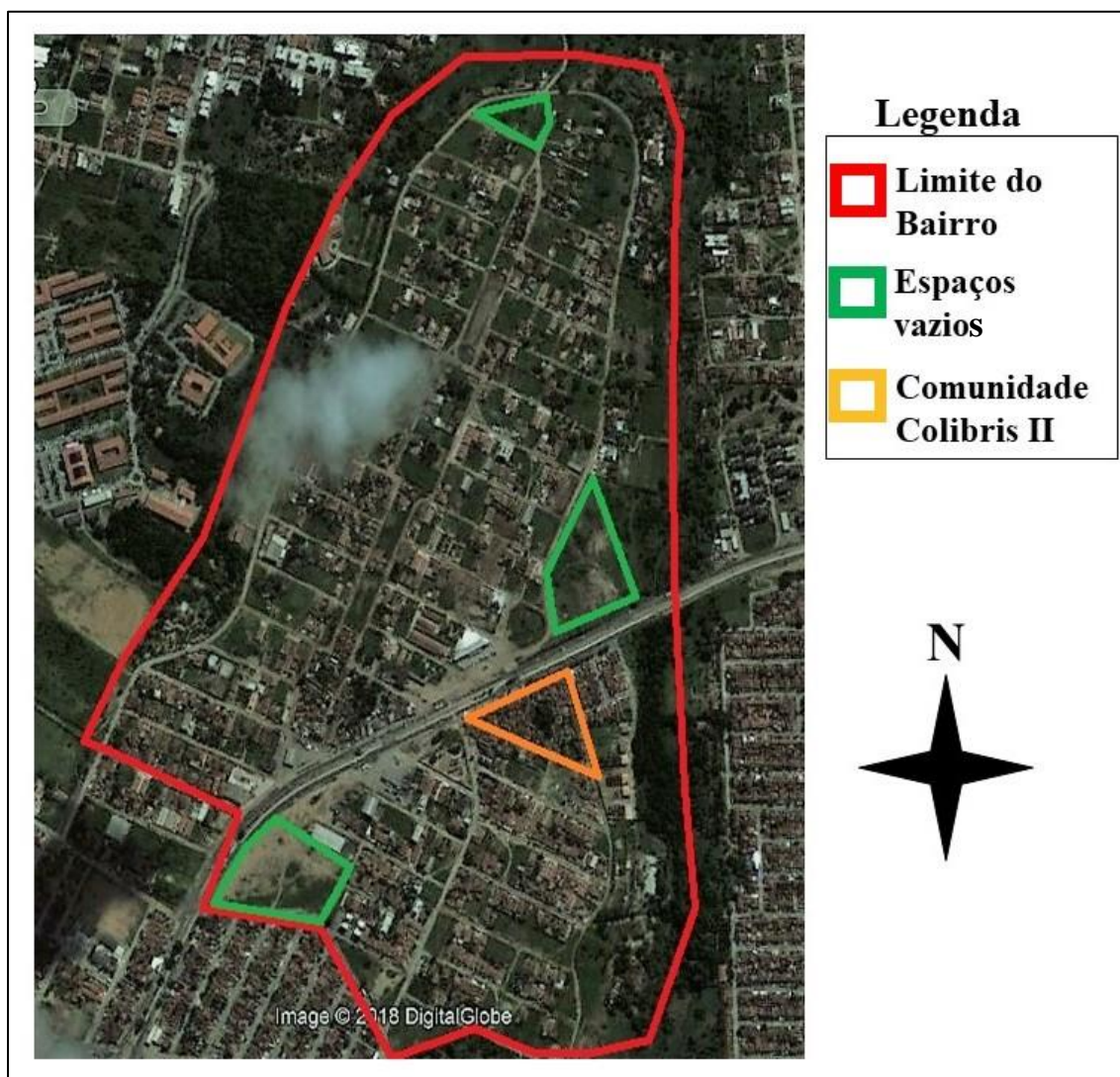


Fonte: Site Jampa em fotos (elaborado pelo Autor), 2018.

Os vários espaços vazios mostram como ocorreu o crescimento do bairro até o ano de 1998, a ocupação dos lotes foi lenta após a inauguração do loteamento e destaca a Comunidade Colibris II com seu traçado urbano.

Na pesquisa seguinte no ano de 2010, o Censo Demográfico do IBGE, contabilizou um total de 1.184 domicílios. Comparado com dados da pesquisa anterior no ano de 2000 o mesmo Instituto relatou o aumento do número de residências no bairro. A partir destes dados e observação no software do Google Earth de 2010, podemos perceber a rápida diminuição dos espaços vazios (figura 37), dando lugar a ocupação dos lotes. Hoje estes locais podem se tratar de uma casa por terreno, residenciais horizontais ou condomínios verticais, atualmente os mais construídos.

Figura 37 – Croqui do Bairro e os espaços vazios em 2009



Fonte: Google Earth (elaborado pelo Autor), 2018

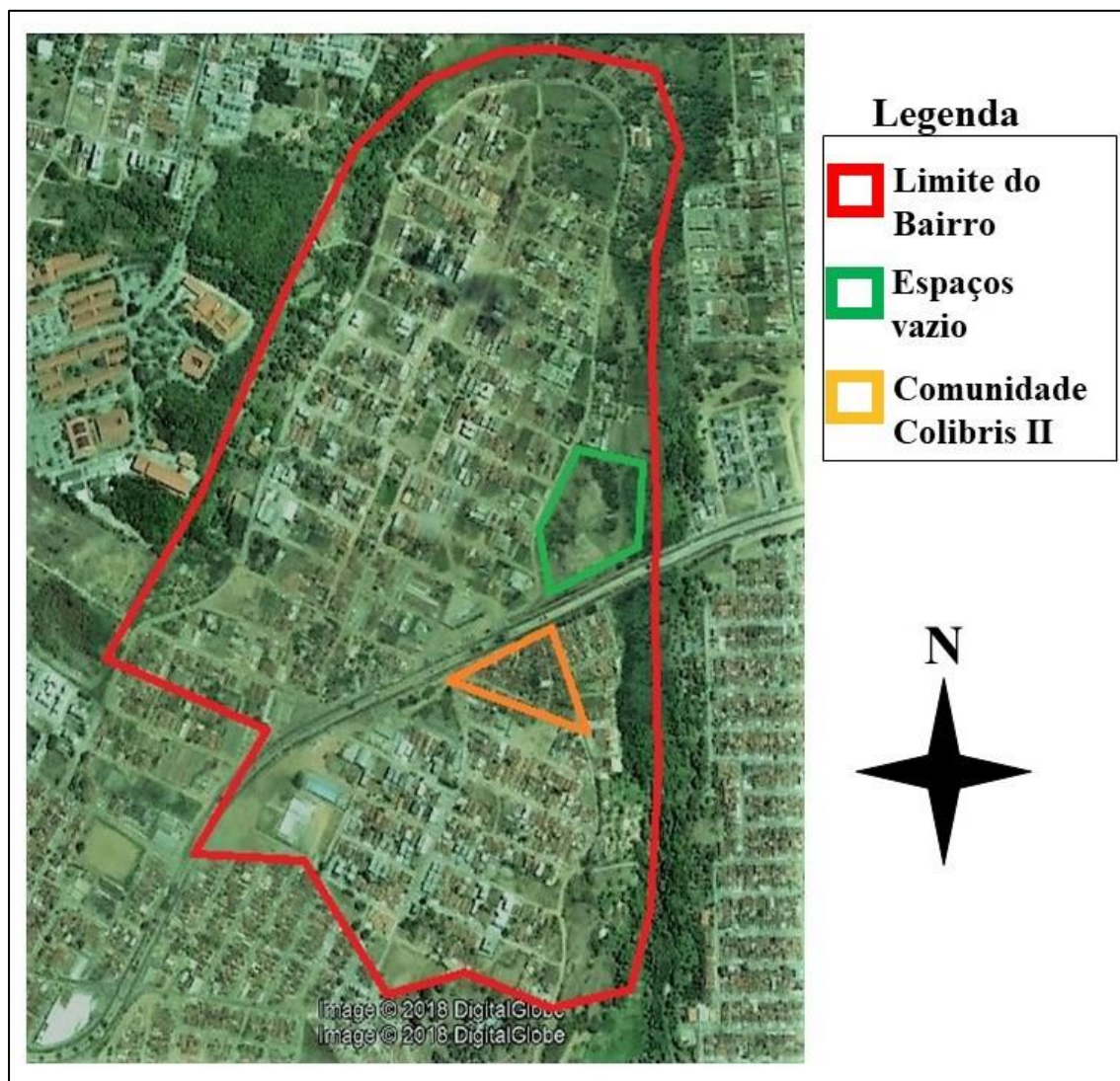
Após 11 anos pode-se ver o crescimento urbano no Cidade Dos Colibris, os espaços vazios em grande quantidade na imagem em 2009 só restavam 3 lugares, a comunidade Colibris II não teve seus limites alterados no mesmo período.

Em mais uma análise no Google Earth, com imagens de 2016 observamos o aumento de lotes ocupados em comparação com o ano de 2010. Agora restando apenas um espaço vazio (figura 38), este nos dias atuais encontra-se com anúncio de venda ou aluguel. Com o crescimento do bairro e fatores positivos a exemplo de infraestrutura básica, proximidade e valorização da terra urbana, o remanescente espaço sem ocupação e habitação, está buscando uma maior rentabilidade ou melhor oportunidade para venda do lote.

Mesmo com sua topografia acidentada, devido aos fatores existentes tanto no próprio bairro como nos vizinhos, seu valor de mercado não fica mais barato. Se houver uma oferta apreciável, o dono desta terra possivelmente o venderá, assim obtendo uma renda por aquele lote fazendo seu papel de agente produtor do espaço urbano.



Figura 38 – Mapa do bairro Cidade dos Colibris em 2016 restando apenas um espaço vazio



Fonte: Google Earth (adaptado pelo Autor)

No ano de 2016 quase todos os lotes estão ocupados, o único que ainda resta a qualquer momento pode dar lugar para a construção de novos empreendimentos e continuar a expansão urbana e crescimento populacional

Através de dados coletados no site do IBGE dos anos de 2000 e 2010 sobre o número de residências no bairro, foi elaborado um quadro (04) para demonstrar a alta neste item da pesquisa e sua porcentagem crescente entre as duas pesquisas realizadas pelo Censo Demográfico.

QUADRO 04 – CRESCIMENTO DO NÚMERO DE RESIDÊNCIAS NO BAIRRO.

| ANO \ LOCAL | CIDADE DOS COLIBRIS | CRESCIMENTO EM % |
|-------------|---------------------|------------------|
| 2000        | 459                 | -                |
| 2010        | 1184                | 158%             |

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000 e 2010. (elaborado pelo autor)

Os pequenos lotes que ainda restam, aos poucos, estão sendo ocupados para, em um futuro próximo, tendo em vista a especulação imobiliária, estarem mais valorizados e assim serem novamente vendidos para outros compradores, principalmente incorporadores que continuarão desenvolvendo o seu papel, modelando o espaço urbano e contribuindo também para a dinâmica de desigualdades em que novos moradores vão habitar e presenciar no Cidade dos Colibris.

Em um possível estudo no futuro sobre o espaço urbano do Cidade dos Colibris, junto com novos dados do próximo censo demográfico poderemos visualizar um número maior de residências e da população, se o mesmo ritmo de crescimento que aconteceu nos últimos anos seguir constante, podendo transformar o Cidade dos Colibris em um bairro totalmente urbanizado.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo realizado sobre a produção do espaço urbano no Cidade dos Colibris procurou evidenciar a tendência que o bairro tem para o crescimento urbano e populacional. Com a população já existente somada aos novos empreendimentos sendo erguidos, esses números tendem a aumentar, porém, mesmo com este aumento constante, a falta de infraestrutura básica em alguns pontos do bairro e a carência de alguns serviços básicos para os moradores o deixam precarizados de certa forma em relação aos bairros vizinhos. Falta uma revisão do macrozoneamento do Plano Diretor de 1992 e reavaliado no ano de 2009, para uma classificação que aumente os investimentos básicos no Cidade dos Colibris, tornando-o melhor e principalmente, dando qualidade de vida adequada aos moradores do mesmo.

Nesse sentido, uma das principais intervenções municipais para melhoria seria a pavimentação de todas as ruas, o que reduziria a produção de entulho após as chuvas, diminuiria os buracos, o acúmulo de água e lama que causam doenças, aumentaria a facilidade de deslocamento dos moradores com seus pontos de interesse e diminuição do tempo neste trajeto. As normas do Plano Diretor de 1992, atualizado em 2009 são divergentes com o cenário e necessidade atuais do bairro. O Cidade dos Colibris precisa ser observado com outros olhos, com maior ênfase no que ocorre no interior.

Durante a realização deste trabalho, procurou-se entender ao máximo como é a rotina, dinâmica, comportamento e problemas encontrados no bairro. O ponto principal observado como problemática é saneamento básico de qualidade, carente em grande parte do bairro, seguido da necessidade de mais equipamentos públicos que atendam a população, como escola, posto policial e uma linha de ônibus que percorra o interior do Cidade dos Colibris, colaborando com o deslocamento dos moradores. Foi visto que mesmo o bairro em franco crescimento urbano e populacional, as melhorias por parte do poder público não são produzidas acompanhando a demanda crescente. Não há, assim, uma intenção de viabilizar projetos e obras que beneficiem a população já existente nem as futuras.

Durante a pesquisa podemos analisar que há mecanismos para que aconteça um significativo avanço estrutural no bairro, porém é lento e requer paciência. A população tem o poder de mudar, mas com a dinâmica agitada das cidades grandes, restam-lhes pouco

tempo para reivindicar isso, assim acabam se “adaptando” com os problemas que ocorrem e aguardam a melhora chegar um dia sem muita expectativa. Muitos não sabem como funcionam estes mecanismos que é a cobrança ao poder público, orçamento participativo democrático e consulta sobre a situação do local, o que atrapalha o progresso do Cidade dos Colibris. Seria o começo, mas as soluções provêm do Estado.

Através das metodologias utilizadas, após a obtenção de dados em site pudemos acompanhar o crescimento do número de residências e população, a partir de imagens de sites e softwares pode ser acompanhada a ocupação de muitos lotes, o que contribuiu para uma considerável redução dos espaços vazios, em visitas assistemáticas ao local foi possível observar diversos problemas, a partir dos registros fotográficos verificou-se uma mostra das dificuldades que o bairro passa, e por meio de leituras sobre o tema estudado podemos identificar como funcionam os processos de fundação e continuidade de um bairro com a ação dos agentes produtores do espaço urbano, os fatores influentes e que podem mudar a dinâmica e para melhor.

Este trabalho teve como objetivo mostrar a produção do espaço urbano em um dos mais afastados do centro. Poder deixar visível a perversidade do poder público em negligenciar serviços básicos a população. Podemos perceber que o Cidade dos Colibris mesmo a uma certa proximidade das praias, não possui investimentos na infraestrutura como acontece com outros bairros vizinhos e na região da orla.

A partir da pequena verticalização o bairro expande e sua paisagem é remodelada constantemente, e esse fenômeno tende a acontecer até que a maioria dos lotes sejam ocupados por estes tipos de empreendimentos, que a princípio são destacados como compactos e sustentáveis, o que sabemos que, não se aplica de fato, ao caso. A proximidade do bairro com vários pontos da cidade faz com que o valor da terra urbana seja equiparado com bairros vizinhos que contêm infraestrutura melhor e o setor imobiliário está ciente disto, contribuindo com a especulação imobiliária e, desta forma, se estabelecendo os valores do produto final, de acordo com a alta ou baixa do mercado.

A produção do espaço urbano no Cidade dos Colibris é interrompida, diversos agentes produtores do espaço atuam sem parar, promovendo a expansão, divulgação e até mesmo segregação social dentro da própria área. Essa dinâmica pode ser estudada no futuro com



novas pesquisas, com posse de mais detalhes e dados atualizados, para uma maior compreensão do assunto abordado e sua divulgação.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, P. A. **Verticalização em João Pessoa, Produção do espaço e transformações urbanas**. Portal Vitruvius. Arquitectos nº 204.02. Ano 17, maio 2017. Disponível em < <http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/17.204/6555> > Último acesso em abril de 2018.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Produção do Espaço e Transformações Urbanas no Litoral Sul de João Pessoa – PB**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação e Pesquisa em Geografia da UFRN. Natal, 2005.

BATISTA, P. A.; **O shopping center e a reestruturação do espaço de uma cidade média: Campina Grande – PB**. Anais XVI ENG – Encontro Nacional dos Geógrafos, 25 a 31 de julho de 2010. Porto Alegre – RS.

BOTELHO, A. **O Urbano Em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL, Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação – **Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação** – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2010.

CAMPOS, I.; GONÇALVES, A. P. C.; SILVEIRA, J.A.R. **Diagnóstico da problemática territorial da fronteira intraurbana sul-sudeste de João Pessoa, PB**. Artigo publicado no II SEURB – Simpósio de Estudos Urbanos, UEPR, 19 a 21 de agosto de 2013. Campo Mourão – PR.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CAPEL, H. **Capitalismo y morfologia urbana em Espanha**. Barcelona. Los libros de la frontera. Realidad Geografica, 4 ed, 1983. Disponível em < <http://www.ub.edu/geocrit/LibrosElec/Capel-Capitalismo.pdf> > Último acesso: maio de 2018.

CAPEL, H. **La morfologia de las ciudades**. Barcelona: Ediciones Del Serbal, 2002.

CARLOS, A. F. A.; **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1994.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org). **A Produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escala e Desafios**. São Paulo: Ed. Contexto. 2011.

CARVALHO, C. O. **Zoneamento morfológico funcional da cidade de Teófilo Otoni-Minas Gerais**. Anais III CIMPEDE – Simpósio Internacional sobre Cidades Médias, UFRJ, 27 a 30 de abril de 2015, Rio de Janeiro.

CORRÊA, Roberto Lobato; **O Espaço Urbano**. São Paulo. Ed. Ática. 1989

COSTA, Flávio José da Silva. **Especulação imobiliária do bairro Altiplano Cabo Branco**. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2014.

FERNANDES, M. A. M. **A (re)produção do espaço urbano no bairro Altiplano, João Pessoa-PB: estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFPB. João Pessoa, 2013.

FREITAS, C. G. L. (coordenador) – **Planos Diretores Municipais: Integração Regional Estratégica**. Ed. IPT. 2007

FRIDMAN, F.; **Rio de Janeiro: Habitação e terra**. In: Piquet. R; Ribeiro, A. C. T. Brasil, Território da desigualdade: descaminhos da modernização. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1991.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. Tradução: Armando C. da Silva. São Paulo. Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **A condição pós-moderna**. Tradução: Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves, São Paulo: Loyola, 1993.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE

- Censo 1991, 2000 e 2010.

- Portal de mapas.

- Cidades

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LIMA, P. P. S.; PINHO, B. R.; RODRIGUES, E.; VALE, S.; **Análise do uso do solo em João Pessoa-PB e as zonas de restrição de ocupação previstas no Plano Diretor**. Anais do XXVII Congresso Brasileiro de Cartografia e XXVI Expositiva 6 a 9 de novembro de 2017, SBC, Rio de Janeiro - RJ, p. 1532-1536

MARTINS, V. P. **Análise ambiental e legal do processo de ocupação e estruturação urbana da cidade de João Pessoa / PB, numa visão sistêmica**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, UFPB e UEPB. João Pessoa, 2006.

MARX, K.; ENGELS, F.; **A ideologia alemã**. São Paulo: ed. Martins Fontes, 1932.

ORRICO, Kesia da Costa. **O solo urbano do Bairro Bancários a questão da especialização da ocupação**. Monografia de Graduação (Geografia/CCEN/ UFPB). João Pessoa-PB, 2004.

PIZZOL, K. M. S. A. **Uso e apropriação de espaços livres públicos e informais de uma área urbana em João Pessoa-PB**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, UFPB e UEPB. João Pessoa, 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA – Perfil João Pessoa

– Plano Diretor da Cidade de João Pessoa

– Topografia Social de João Pessoa 2009

- Jampa em mapas

RIBEIRO, LUIZ Cessar de Queiroz; AZEVEDO, Sergio de. **A Produção da Moradia nas Grandes Cidades Brasileiras: dinâmica e impasses**. Rio de Janeiro: Ed. da UFRJ, 1996

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SANTOS, M. **Técnica, Espaço, Tempo: globalização e meio técnico científico informacional**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, M. A natureza do espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção. São Paulo: Hucitec, 2008.

SCHMID, Christian; **A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre: em direção a uma dialética tridimensional.** Revista da USP. Disponível em < <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74284> > Último acesso em abril de 2018

SILVA, M. do N. **A favela como expressão de conflitos no espaço urbano no Rio de Janeiro: o exemplo da zona sul carioca.** Tese de Doutorado. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – Departamento de Geografia. Rio de Janeiro, 2010. Não disponível em < [http://www2.dbd.puc-rio.br/pergamum/tesesabertas/0812100\\_10\\_Indice.htmlf](http://www2.dbd.puc-rio.br/pergamum/tesesabertas/0812100_10_Indice.htmlf) >. Último acesso em maio de 2018.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo 1920-1939 São Paulo: Edusp/Studio Nobel/ FAPESP, 1997.

SOUZA, J. F.; SILVA, R. M.; **Transformações recentes no uso e ocupação do solo nos bairros de Água Fria e José Américo, João Pessoa-PB.** Cadernos do Logepa v. 6, n. 1, p. 25-40, jan./jun. 2011.

SOUZA, M. A. A.; **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994.

SOUZA, M. A. A.; **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos.** 6 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

VILLAÇA, Flávio; **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: 2ª Ed Studio Nobel. 1998.

## SITES VISITADOS

Sidra / IBGE. Disponível em [www.sidra.ibge.gov.br](http://www.sidra.ibge.gov.br) – Último acesso: abril de 2018

Prefeitura Municipal de João Pessoa. Disponível em <http://www.joaopessoa.pb.gov.br> – Último acesso: maio de 2018

Sinduscon – JP. Disponível em [www.sindusconjp.com.br](http://www.sindusconjp.com.br) – Último acesso: abril de 2018

Zona Sul Imobiliária. Disponível em [www.zonasulimobiliaria.com.br](http://www.zonasulimobiliaria.com.br) – Último acesso: maio de 2018

Athos Imobiliária. Disponível em [www.athosimobiliaria.com.br](http://www.athosimobiliaria.com.br) – Último acesso: maio de 2018

Google Maps. Disponível em [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps) - Último acesso: maio de 2018

Vitruvius. Disponível em [www.vitruvius.com.br](http://www.vitruvius.com.br) – Último acesso: abril de 2018

Bolsa de Imóveis. Disponível em [www.bolsadeimoveis.com.br](http://www.bolsadeimoveis.com.br) – Último acesso em: maio de 2018