

XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E RELAÇÕES SOCIOESPACIAIS DAS ZEIS EM CAMPINA GRANDE (PB): AS TRANSFORMAÇÕES DA ESTAÇÃO VELHA.

**Maria Jackeline Feitosa Carvalho** (UEPB/ OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES(NÚCLEO) -

jackeline.carvalho@servidor.uepb.edu.br

*Possui Graduação em Ciência Política, Mestrado e Doutorado em Sociologia. Docente (Doutora Associada A-DE) da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB), vinculada ao DCS(Departamento de Ciências Sociais) , atualmente é pesquisadora do Núcleo Paraíba do Obser*

**Vandriely Rafaely Gomes** (UEPB) - vandriely.gomes@aluno.uepb.edu.br

*Graduanda em Sociologia(UEPB), pesquisadora vinculada ao Grupo de Estudos e Pesquisas sobre o Urbano( GEUR/UEPB)*

**Yasmim Alves Batista Aurino** (Grupo de Estudos e Pesquisas sobre o Urb) - yasmimbatista85@gmail.com

*Formada em Sociologia pela UEPB. Pesquisadora vinculada ao Graduanda em Sociologia(UEPB), pesquisadora vinculada ao Grupo de Estudos e Pesquisas sobre o Urbano( GEUR/UEPB).*

## **Dinâmica imobiliária e relações socioespaciais das ZEIS em Campina Grande (PB):**

as transformações da Estação Velha.

### **INTRODUÇÃO**

O presente artigo socializa pesquisa <sup>1</sup> que analisou como os empreendimentos, públicos e privados, estão a impactar as relações socioespaciais na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Estação Velha em Campina Grande (PB). Ou seja, como a dinâmica imobiliária tem afetado os padrões de uso e ocupação e o perfil socioeconômico dos moradores desta ZEIS. Pois, surgida através da desigual ocupação da cidade, hoje se observa um processo inverso de valorização, que traz consigo importantes modificações na sua estrutura urbana. Em transformações sociourbanísticas pela qual tem passado a Estação Velha e, nesse percurso, as formas de habitar presentes em uma ZEIS em sua associação com a dinâmica imobiliária. O artigo repercute pesquisa em Rede vinculada ao Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) – *Observatório das Metrópoles (Núcleo Paraíba)*, associado a Projeto Universal<sup>2</sup> que realiza estudo comparativo da dinâmica imobiliária das ZEIS em João Pessoa e Campina Grande.

Na discussão específica desse artigo abordaremos os processos sociológicos do discurso, pois, os discursos não podem ser retratados a partir da descrição de um simples texto, tomado consensualmente por um único sentido e formulado em termos de seu fechamento ou neutralização. Daí nossa opção

---

<sup>1</sup> Pesquisa PIBIC/ CNPq vinculada ao Curso de Sociologia da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB/DCS); Observatório da Cidade (Núcleo PB) e ao Grupo de Estudos e Pesquisas sobre o Urbano (GEUR/UEPB).

<sup>2</sup> *Projeto Universal* DINÂMICAS SOCIOESPAIAIS NAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL EM BAIRROS DE ALTO VALOR IMOBILIÁRIO: ESTUDOS EM JOÃO PESSOA E CAMPINA GRANDE - PB, BRASIL. O Projeto tem por Coordenação Geral a Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Kaynara Lira dos Anjos (UFCG- Unidade Acadêmica de Engenharia Civil – UAEC/CTRN- Curso de Arquitetura e Urbanismo) e Co-Coordenação o Prof<sup>o</sup>. Dr<sup>o</sup> Demóstenes Andrade de Moraes (UFCG - Unidade Acadêmica de Engenharia Civil – UAEC/CTRN- Curso de Arquitetura e Urbanismo).

em destacar a cidade como lugar de onde se narram e como se narram os sujeitos urbanos<sup>3</sup>. Recurso de pesquisa imprescindível que, para nós, ampliou o olhar sobre o a ZEIS e, ao mesmo tempo, a leitura de momentos únicos de vivências e transformações desse espaço. Neste mesmo percurso destacamos a fotografia que apresentou riqueza de detalhes, do indizível, pois não é apenas o visível que se leu em uma foto, mas também aquilo que estava “fora” do campo fotográfico e que, no entanto, estava nele circunscrito (BARRETO, 1996). Por extensão e significação, a fotografia, longe de ser objeto neutro acolhe significados sociais muito diferentes produzidos na correlação com os discursos. Capaz de requerer os conteúdos sociais das imagens de um processo vivenciado na cidade, aqui exprime e nos traz informações preciosas sobre tal realidade.

O artigo busca destacar as mudanças da ZEIS Estação Velha em meio às modalidades acionadas pelos mercados imobiliários, formal e informal. Processo esse que, ante a leitura sociológica do discurso deste lugar, resulta da expansão da forma como o mercado tem regulado a alocação da terra urbana e o espaço construído em Campina Grande. Ainda é importante apontar que o objetivo, de modo geral, visa contribuir para consolidar um campo de pesquisa sobre as transformações urbanas em Campina Grande, que estabelecem a inserção de uma imagem estratégica de determinados Bairros enquanto espaços característicos de novos e crescentes empreendimentos imobiliários.

Campina Grande acentua o processo migratório de população da área rural ainda nos anos 1970, o que impulsiona o crescimento da sua mancha urbana. Importante se faz entender a intensa e rápida transformação que passará Campina Grande em sua estrutura urbana, que se coloca nos anos 1980 através do crescimento de glebas em loteamentos na periferia da cidade típico de uma estrutura socioespacial segregada, em variações bastante significativas nas diversas localidades que compõem sua malha urbana. Daí a relevância em

---

<sup>3</sup> Em relação às *unidades de análises*, quando da pesquisa, definimos a apropriação de práticas sociais e as vivências presentes no Bairro, a partir das transformações socioespaciais nesta área. Utilizamos assim como técnica de pesquisa a recolha de *imagens* (fotografias), pois, colocavam para nós a importância da *linguagem visual e textual* do espaço. Por último, cabe apontar que a pesquisa de campo ocorreu antes e após o início da Pandemia (2020; 2021) com a realização de 20 (vinte) entrevistas. Destas 17(dezessete) já em plena Pandemia.

atentarmos para as condições e experiências da luta por moradia em Campina Grande no contexto das ZEIS, que atuaram historicamente para demarcar o espaço e lugar dos pobres na cidade:

“ É significativo que, nos anos 1980, a Campina “informal” passe a ser construída, em clara vinculação com a ordem urbanística regida pela combinação de ocupações “irregulares” de terrenos públicos e privados, originadas em torno das situações de pobreza em circulação na sua periferia. Assim, a modificação da morfologia urbana, a qual impulsionará a periferia em Campina Grande, reproduz um crescimento não contínuo, espraiado e fragmentado. [...]. Consolida-se na paisagem de Campina Grande a presença de determinadas tramas e arranjos socioespaciais, trazidos com a luta pela moradia e a ocupação de inúmeras áreas do sítio urbano, em um desenho na hierarquia social dado a partir das itinerâncias dos pobres urbanos neste território” . (CARVALHO, 2017, pp. 286-287).

Nesta perspectiva, pobreza e segregação urbana promovem uma releitura de Campina Grande, ao sugerirem fenômenos que se colocam em função da apropriação diferenciada do urbano sobre o social e da desigual localização dos recursos nestes espaços. É nesse sentido que deva ser compreendida a formação da habitação precária e a relevância do instrumento jurídico e regulatório das ZEIS<sup>4</sup> Em termos locais, podemos observar que se manifesta um processo de concentração de atividades em territórios marcados pela pobreza e caracterizados como assentamentos precários, onde as ZEIS impõem a heterogeneidade de territórios pelo retrato de uma Campina Grande crescentemente desigual que dimensiona espaços distintos do tecido social da cidade, igualmente pobres, que se apresentam em características muito diversas ao que produzem e reproduzem (MORAES; AZÊVEDO, 2017).

A partir desse processo, propomos analisar a ZEIS Estação Velha; lugar que tem uma ligação histórica com Campina Grande. Dada as transformações sociourbanísticas pela qual tem passado e, nesse percurso, a historicidade deste lugar. Discutiremos as formas de habitar presentes em uma ZEIS em Campina Grande, através da Estação Velha em sua associação com a dinâmica imobiliária.

---

<sup>4</sup>Em Campina Grande, as ZEIS foram regulamentadas através da Lei Municipal nº. 4.806/2009, com a instituição de dezenove (19) ÁREAS ZEIS, destas dezessete (17) regulamentadas. Porém, apenas duas (02) tiveram seus processos de regularização fundiária e urbanização realizados.

## A HISTORICIDADE DO BAIRRO ESTAÇÃO VELHA NO TECIDO URBANO DE CAMPINA GRANDE

O Bairro da Estação Velha se situa na Zona Sul da cidade e fica próximo ao Centro e de outros bairros considerados valorizados ao mercado imobiliário, tais como Catolé e Liberdade, ora integrado à escala intraurbana campinense ora como espaço produto de atividades diversas. O Bairro tem uma demarcação histórica devido nele se localizar a primeira estação ferroviária de Campina Grande, inaugurada em 1907 pela companhia férrea inglesa Great Western, transformando a cidade no terminal da linha.

**Figura 1:** Estação Great Western (1907)



Fonte: [http://3.bp.blogspot.com/\\_Irc0MonzA2E/SsoupPiCSWI/AAAAAAAAAVA/ft5Dx\\_M2S0w/s1600-h/chegada+do+trem.jpg](http://3.bp.blogspot.com/_Irc0MonzA2E/SsoupPiCSWI/AAAAAAAAAVA/ft5Dx_M2S0w/s1600-h/chegada+do+trem.jpg)

Até a década de 1940, a Estação Velha, como é conhecida hoje, foi o ponto de destaque no desenvolvimento econômico e cultural campinense. O transporte de produtos para outros portos do Brasil produzia um tráfego intenso de novidades e riquezas que aportavam influência na vida dos habitantes da região. O que ficou dessa memória foi apenas o Museu do Algodão (vide Figura 2) pois, a Great Western foi desativada em 1961 cedendo lugar à *Nova Estação*.

**Figura 2:** Museu do Algodão Estação Velha

Fonte: <http://infogenius.com.br/site/blog/post/788>

Diante desse processo a ocupação dessa área se articula à construção histórica do Bairro Estação Velha, típico de uma estrutura socioespacial segregada e com variações bastante significativas:

“ O bairro da Estação Velha traz em suas raízes uma formação própria do desigual desenvolvimento urbano campinense a partir das gestões municipais e suas políticas públicas praticadas. A questão principal (...) reside em quais conflitos territoriais e relações de poderes se fazem presentes no desenvolvimento urbano do bairro da Estação Velha atualmente.

(...) apresenta[ O Bairro] um ordenamento territorial diversificado mediante os limites compartilhados com outros bairros da cidade. Tal conjunto multiterritorial é discutido dinamicamente a partir das práticas cotidianas em suas lógicas urbanas constituintes (normas, leis, consensos, imposições e conflitos) e objetos espaciais: casas, residências de primeiro andar, casebres, quartos, barracos, sub-habitações, prédios, fluxos, símbolos e formalidades manifestadas pelo complexo jurídico. (...), tal processo de ordenamento territorial do bairro data das gestões urbanas que se seguiram após a chegada do trem à cidade (1907) e a falta de planejamento até o presente.”  
(SARAIVA, 2011, p. 16; p19)

A historicidade do Bairro da Estação Velha e suas consequências no território se situam pela visibilidade dos pobres nesta área, em reações em torno da problemática da habitação no Município que têm repercutido historicamente enquanto demarcação de um lugar que sempre foi acionado pela lógica da pobreza, irregularidade e ilegalidade de um espaço não uniforme.

A imagem acionada à Estação Velha historicamente vem à associação desta enquanto espaço de pobreza, padrão de referência de conflitos e ocupações. De acordo com Barbosa (2020, p.55), existe uma linha do tempo em relação ao contexto histórico dessa Zeis. Em 1902 houve o início da construção da linha ferroviária e de algumas ocupações; em 1910 houveram

ocupações começando pelas Ruas Santa Luzia e Prudente de Moraes, assim ocasionando o início do Bairro.

A primeira ocupação deu-se perto da estação ferroviária e da linha férrea, ligada aos moradores que realizavam suas atividades na indústria ferroviária. Ainda Barbosa (2020), afirma que a segunda etapa das ocupações vai ocorrer no lado norte/sul da linha férrea e nas proximidades da principal Rua do Bairro (Prudente de Moraes) e da Rua Paraíba (Bairro da Liberdade). Sobre a vinculação da historicidade da ZEIS Estação Velha, podemos observar o relato do processo quando da chegada ao Bairro:

A primeira casa daqui foi da minha mãe e de um homem que já faleceu. Aqui.... Aqui era *tudim* da Rede Ferroviária, sabe? Que essa Estação [Estação Velha] ainda é. A gente chegou aqui de Patos[Sertão da Paraíba], né? *A gente morou debaixo daquela Estação ali, moramos ali!* Minha mãe trouxe uns grandes, trouxe uns pequenos, trouxe outros grandes né? *Aí, isso aqui tudo era mato aqui.* *Aí, o pessoal da Rede Ferroviária que tinha que fazer comida ajeitando ali o trem, era quem dava o restante da comida pra minha mãe, pra gente, né? Aí aonde levava o pessoal pra o Sertão, ... Entendeu, o trem, né? Naquela época, né? Aí aqui era tudo mato! Aí o rapaz viu minha mãe com muitos filhos, disse: “por que a Senhora não “invade” um terreno ali? Aí tinha uma casinha de taipa que era da finada *Unissinha*!], aí o meu Pai “invadiu” aí cobriu com uma lona. Aí o material dali foram eles [Funcionários da Rede Ferroviária] que deram para cobrir. Entendeu? A gente não tinha água, lavava roupa naquele, detrás desse Museu ali [Museu do Algodão, antiga Estação Velha]. Onde é o Bom Preço [Hipermercado], hoje, ali era um riacho. A gente tirava água dali. Era tudo estrada de chão, aqui não tinha canal, era um riacho, onde a gente tomava banho, ... *Era assim a história daqui!* (Feminino, 60 a)*

Em 1935 se instala na Estação Velha a indústria SANBRA(Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro S. A<sup>5</sup>), vindo a contribuir decisivamente para o Município pelo número de empregos gerados e, também, para redimensionar a Estação Velha ao transformá-la em Bairro operário. Em 1940 houve a construção da segunda sede da SANBRA; em 1950 a ampliação das suas instalações, tendo sido fecha em 1970.O que contribuiu para empobrecer ainda mais a população da área que, em sua maioria trabalhava na referida indústria.

---

<sup>5</sup> A SANBRA era uma empresa filial da indústria argentina *Bunge y Bom*(atual Bunge) , especializada em óleo, artigos comestíveis e o *agave*, assim como o algodão .A esse respeito, cf: [Retalhos Históricos de Campina Grande: A SANBRA \(cgretrinhos.blogspot.com\)](http://cgretrinhos.blogspot.com)

Conforme podemos identificar que desde os anos 1970 se sobressai em sucessivas gestões<sup>6</sup> a possibilidade de expulsão dos pobres urbanos dessa área:

“Como proposta de revitalização destes logradouros e equipamentos, a PMCG [Prefeitura Municipal de Campina Grande] elaborou e executou, em 1973, em parceria com o Governo do Estado, o *Plano de Urbanização do Pátio da Estação Velha* (...). A antiga Estação Ferroviária (...) inaugurada em 1907, encontrava-se, à época, relegada ao abandono; pois, desde 1960, a então Estação e seus depósitos foram transferidos para outro local. De tal forma que, juntamente, com todo o conjunto e acervo arquitetônico de antigos prédios ao seu entorno, a Estação Velha passa a ser caracterizada como uma área de lazer e turismo da cidade. O *Plano de Urbanização do Pátio da Estação Velha*, executado com recursos solicitados via o então ‘Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas do Nordeste’, objetivava transformar a antiga estação no primeiro Centro Turístico Integrado de Lazer da Paraíba, tendo recebido o nome de *Centro Turístico Cristiano Lauritzen*.” (CARVALHO, 2011, pp.180-181)

Ainda apontando sobre a imagem da Estação Velha nos Planos de Urbanização e erradicação de favelas em Campina Grande, podemos compreender a imagem incorporada à Estação Velha na concepção da cidade oficial:

“ Na execução desses planos, sobressai-se uma leitura higienista da cidade, todos propunham a erradicação de áreas ocupadas por habitações precárias e por uma população de pobres. *A exemplo da expulsão de famílias que, há anos, ocupavam a Praça da Concórdia, nas imediações do pátio da Estação*, para dar origem ao Centro Turístico, assim como a erradicação da *Comunidade São Joaquim*, para abrigar o *Parque do Açude Novo*, ambos expressam espaços (antes, ocupados por pobres urbanos!) que foram banidos para dar lugar à construção de equipamentos de lazer em Campina. Tal concepção, assim, justificada em função de que tais comunidades representariam “conflito e marginalismo social” (CARVALHO, 2011, p.182)

Dois elementos explicam essa transformação, acarretada nos anos 1980 mais precisamente a partir do momento em que, *primeiro*, um número expressivo de pessoas passou a ocorrer a Campina Grande em busca de moradia e alternativas de trabalho, o que contribuiu para o aumento de contínuo desemprego, comprometimento das condições de habitabilidade e deslocamento da pobreza para a área urbana, expondo setores mais pobres a todos os riscos. Ao trazer personagens de uma população sobrevivendo a partir

---

<sup>6</sup> A esse respeito, consultar: CAMPINA GRANDE. Prefeitura Municipal de Campina Grande *PDLI – Plano de Urbanização do Pátio da Velha Estação Ferroviária* (Programa de Implantação de Equipamentos de Recreação e Cultura). Campina Grande: COMDECA, 1973, p.31.; EVALDO na Estação Velha: é a Nova Campina que surge: mais moderna e mais consciente do seu passado. **Diário da Borborema**, Campina Grande, 11 out. 1973.

das táticas que circulam e ocupam os espaços da pobreza, um *segundo* elemento tem a ver com o fato de Campina Grande passar a ser demarcada por múltiplas vivências que reconfiguram, pelas ocupações; territórios de tensões de construção do seu espaço urbano através de sujeitos que lutam na cidade, descrevem e transformam a busca pela moradia. (CARVALHO, 2011)

Essa demarcação da Estação Velha começa a ser modificada na década de 1990, com a construção do Complexo Jurídico que, de acordo com Barbosa, (2020, p.53), acabou por modificar a função desse lugar, antes um Bairro de operários. Processo de atuação do mercado imobiliário na ZEIS Estação Velha, que evidencia também a chegada de novos empreendimentos, públicos e privados, que passam a impactar as relações socioespaciais desta ZEIS, implicando em deslocamentos e mudanças no perfil socioeconômico dos seus moradores originários.

## **MUDANÇAS E IMPACTOS NAS RELAÇÕES SOCIOESPACIAIS DA ZEIS ESTAÇÃO VELHA**

Segundo o relato de moradores, a principal mudança ocorrida é demarcada pela instalação do Pólo Jurídico de Campina Grande na área. O que dá início a um processo de ocupação intensiva dessa área pelo mercado, impactando assim seus moradores: Como demonstram os discursos abaixo:

Quando eu cheguei aqui eu não tinha nada e arrumei uns *trocinho*, né? Houve uma mudança, né? Quando eu cheguei aqui esse bairro aqui era fraco demais, *hoje já modificou muito, porque aqui não tinha nada disso aí atrás* [se referindo ao Pólo Jurídico e à Faculdade Maurício de Nassau], isso aí era uma lagoa, era a SANBRA veia e uma lagoa. Já mudou muito! Isso aqui atrás, né? Aí tem Fórum, tem a Universidade, tem Justiça do Trabalho, tem o Fórum Eleitoral ali. Tem isso *tudim* aqui, quando eu cheguei aqui não tinha disso aí, nem essa rua tinha! Essa [Rua] que vai para o Fórum, não tinha não, isso já foi depois que eu cheguei aqui. Aí atrás, não tinha nada disso aí, aí era mata, quando eu comprei esse terreno aí isso tudo era mata. Era SANBRA antigamente, SANBRA aí, depois, veio o Rio do Peixe [Atacadão Rio do Peixe], veio a Universidade [Faculdade Maurício de Nassau], (...), e aqui tudo foi construído, a Justiça do Trabalho, é Fórum, tudo é aí!. (Masculino, 66 a)

As principais mudanças sobre o Bairro nesse período foi o Centro Judiciário, [ Pólo Jurídico] que foi instalado aqui nas mediações, da Faculdade Maurício de Nassau, alguns pontos, (...), algumas casas que hoje em dia são pontos comerciais, a antiga SANBRA que era um ponto[Indústria] de fazer óleo de algodão, de semente de algodão, e hoje em dia é o prédio do antigo Rio do Peixe[Rede Atacadista], né? Que é o Supermercado Atacarejo. (Masculino,28 anos)

(...) Funcionava[ no local] a SANBRA, tinha uns galpões que era conhecido como a Saboaria, que é uma fábrica de fazer sabão, a CARANGUEJO[ fábrica de aguardente e cachaça] *já tinha essas fábricas e a rua era na terra, né?* (...). A SANBRA foi desativada, né? Que hoje é a Maurício de Nassau[Faculdade], nos terrenos foi construído o Complexo Jurídico, começou pelo prédio, pelo Fórum, aí depois foi construído, *hoje graças a Deus a gente pode dizer que mora em um bairro nobre, né?* (Feminino, 56 anos).

Enquanto expressão da produção social da cidade, a ZEIS Estação Velha tem uma relação direta com a implantação de infraestrutura e transformações pelas quais, a partir dos anos 2000, passam a ter novos protagonistas e fronteiras de expansão dos empreendimentos. Formas específicas que têm sido relacionadas ao avanço do complexo imobiliário-financeiro e seu impacto sobre os moradores desta ZEIS.

**Figura 3:** Imagens e contraste na ZEIS Estação Velha

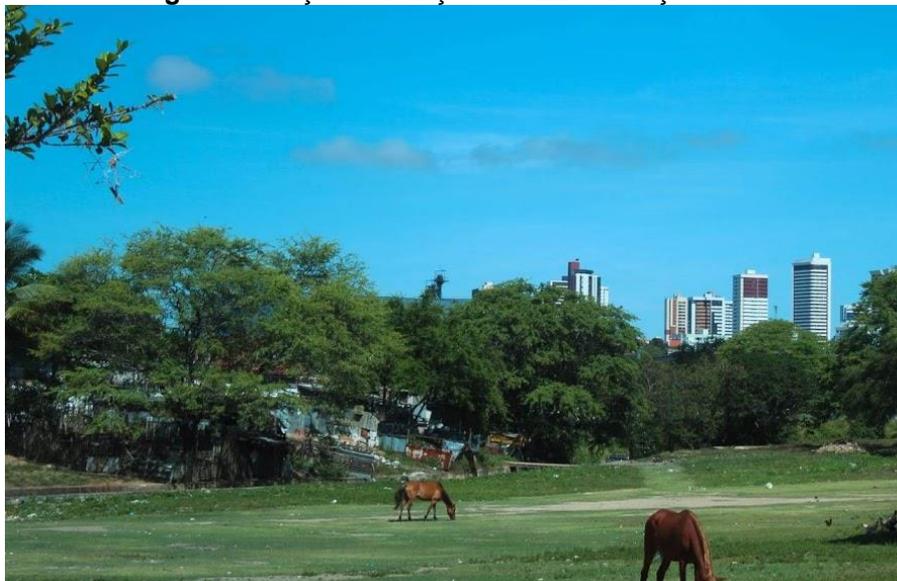


Fonte: PIBIC, 2019-2020

Há uma mudança dos investimentos e perfil da ZEIS Estação Velha em modalidades acionadas pelo mercado imobiliário formal, processo esse que, para nós, resulta da expansão da forma como o mercado imobiliário tem regulado a alocação da terra urbana e o espaço construído em Campina Grande. A instalação do Polo Jurídico do Município no perímetro da ZEIS, e de equipamento educacional privado em seu entorno, juntos, trouxeram consigo

importantes modificações na estrutura urbana pela implantação de escritórios e equipamentos, públicos e privados, que contrastam com a comunidade residente nessa área.

**Figura 4:** Traços e distinções na ZEIS Estação Velha



Fonte: Pesquisa PIBIC, 2019-2020

Esta “valorização” faz com que os moradores procurem maneiras para se reinventar na cidade como também novos modos de vida em sua localidade. A ameaça de expulsão dos moradores da sua área é um dos resultados mais predominantes da especulação imobiliária, pois há uma pressão por parte dos empreendedores sobre essas moradias, fazendo com que os mesmos passem a vendê-las. Havendo valorização aos arredores dos empreendimentos, como Fórum Jurídico Municipal e a Faculdade Maurício de Nassau, existindo, assim, um esquecimento com as demais áreas do bairro. Vejamos a fala de um morador relatando este problema:

Na verdade, a Estação Velha é um bairro extremamente pobre, é um bairro que fica no setor privilegiado de Campina Grande, porque é muito próximo ao Centro, ao Açude Velho, mas é uma comunidade extremamente esquecida, não tem um desenvolvimento, (...). A Estação Velha fica no pequeno é (como é que eu posso dizer...) num pequeno espaço geográfico entre Catolé, Tambor e Liberdade. E aí quando você vai ver no mapa mesmo, considerado Estação Velha (...), então por aí *tu tira*, né? Como é complexa a geografia da Estação Velha. E aí é muito subdesenvolvida porque, por exemplo, existe um canal ali na Rua Santa Luzia que está ali há mais de 30 anos e a Prefeitura não cobre, não tem nenhum tipo de empreendimento da Prefeitura para com a comunidade da Estação Velha. (Masculino, 44a)

*Valorizou muito, valorizou uma parte e deixou uma parte esquecida, os menos favorecidos estão esquecidos, em relação a infraestrutura, a questão desse canal. É a única entrada que dá acesso ao Fórum e ainda está descoberto, tem essa pequena ponte que para ter acesso tem que atravessar ela e o canal também é fundo, e passa carro de lixo, passa carro, já caiu carro dentro, são essas as dificuldades. (Feminino, 39 a)*

*Se você pensar em algumas ruas que são principais, por exemplo, ali onde eu estou te dizendo, que foi uma rua de duplicaram para chegar ao Fórum, que não abriram nenhuma rua dessa de dentro do bairro da Estação Velha, se você considerar essa rua aí ali os imóveis tiveram uma valorização, mas ali na rua Santa Luzia onde tem o canal continua do mesmo jeito e ninguém vai comprar uma casa na beira do canal na expectativa de uma Universidade[Faculdade Maurício Nassau] que tem um muro que a gente não tem nem acesso. Se você descer ali pela Rua Santa Luzia você não chega na Nassau, que você vai ter que passar junto do canal arrodar pegar a Santina Maria para sair no Fórum para depois chegar na Nassau. Então assim, eu não vejo que nenhum empreendimento desses foi positivo para a comunidade até agora eles ainda não olharam para a comunidade. (...).” (Masculino, 44 anos)*

Cabe observar os impactos e tensões ocorridas com a criação de novas estruturas no Bairro da Estação Velha, com a destruição parcial da existente, têm levado a uma substituição dos moradores originários. Situação que ameaça a permanência dos moradores e demarca um outro cenário, revelando questões que passam a envolver o desafio em conseguir permanecer no Bairro. Assim vejamos:

*A maioria[das casas] foi vendida mesmo para construir esses empreendimentos. Na rua Goiás que era uma parte da rua que era de casas, ali foi, eles[os moradores] mesmos venderam para fazer hoje prédios, lá funcionam escritórios de advocacia, dessa parte jurídica. Então assim, venderam mesmo para ser feito isso. (...).” (Feminino, 29a)*

*(...) eles [o mercado] oferece muito dinheiro, onde eles [os moradores] não costumam ter, aí acabam saindo. Aqui mudou muito, em relação a uns dez anos atrás, houve uma mudança grande aqui no Bairro devido a isso! Quando vem o rico vai extinguindo[!] o pobre! Saí, saí muita gente, conheço muita gente que saiu. Todo setor tem um segmento, uma mudança... (Masculino, 56 a)*

*(...). Aqui é um bairro fraco, mas é caro o aluguel, o povo acha que aqui é nobre por causa do Fórum, é nada! (...). (Feminino, 65 a)*

*Aumentou[preço dos imóveis], aumentou enormemente! Aqui era muito carente. (...) aqui, casa não tinha valor nenhum, era de graça, você*

comprava uma e ele [o outro] dava três. Hoje qualquer casa é 150 mil, 200 mil devido ao Fórum! (Masculino, 56 a)

(...) aumentou bastante [o preço dos imóveis]. *Cinquenta por cento [50%] das pessoas venderam suas casas e saíram do Bairro.* (Masculino, 64 a)

Mudou que veio o Fórum, veio a Universidade [Faculdade Maurício de Nassau], esses prédios, aí melhorou um pouco. Mas também não houve muita mudança também não! Aumentou o valor [dos imóveis], (...). (Feminino, 69 a)

Ante a compreensão que os moradores da ZEIS Estação Velha realizam à leitura comparativa das transformações socioespaciais ocorridas no Bairro, antes e após a chegada de grandes empreendimentos, se torna relevante compreender que o acesso à terra e moradia para os grupos pobres e vulneráveis têm relação direta com as mudanças e dificuldades produzidas com a chegada de tais empreendimentos à luz do que ocorre no cotidiano das vivências mais reais no Bairro.

**Figura 5:** Transformações e ameaças – Zeis Estação Velha



Fonte: Pesquisa PIBIC, 2019-2020

O que reforça a necessidade em aprofundar a compreensão sobre os principais problemas encontrados na ZEIS Estação Velha em suas precárias condições de habitabilidade e a escassez da efetivação do direito à cidade, como relatam seus moradores:

(...) Aqui não tem Agente de Saúde, aqui não tem, quando vem já é porque vem entregar um negócio de papel, fica pra lá, a gente que tem que ir... Aqui, quando é de noite assim, a gente chama um transporte eles não querem vir, por causa da noite, dependendo também do local,.. (risos) aqui não tem não. A Praça que tem é lá em cima, ali. Mas não tem aqui não! (...) A segurança daqui quem faz é os meninos daqui,

[poder paralelo] porque se eles disserem pelo menos que você é bonita, o pau come e joga mais dentro do canal! É a segurança daqui quem faz primeiramente é Deus, segundo eles! *Aqui, ninguém faz nada não aqui, ninguém não vem, é difícil ver um carro de polícia e quando vem, vem para roubar tomar dinheiro do povo!* (Feminino, 60 a)

Esse canal é um problema, (...). Aí quando chove o canal invade isso aqui, já teve chuva aqui que o canal invadiu aqui. Entrou água quase tudo nessas casas aqui. (...) (Masculino, 66 a)

As condições, se eu pudesse não estava aqui! O que tem que melhorar aqui é esse canal e a rede de esgoto, que a gente fez, (...) foi particular, eu paguei seiscentos reais [R\$ 600 reais]. *Você ver, o outro lado ali do Fórum já é outro ar, é melhor!* (Feminino, 65 a)

O processo de valorização da Estação Velha impõe aos moradores novos modos de vida em sua localidade. A ameaça de expulsão e o encarecimento dos imóveis, resultados mais predominantes da especulação imobiliária, reforçam a pressão dos empreendedores sobre essas moradias à instalação de novos empreendimentos, em sua maioria escritórios de advocacia. O que traduz a revalorização da área e, por outro, o agravamento das reais demandas desta ZEIS:

Se você pensar em algumas Ruas que são principais, por exemplo, ali onde eu estou te dizendo, que foi uma Rua que duplicaram para chegar ao Fórum, que não abriram nenhuma Rua dessa de dentro do Bairro da Estação Velha, se você considerar essa Rua aí ,ali, os imóveis tiveram uma valorização. Mas ali, na Rua Santa Luzia, onde tem o canal, continua do mesmo jeito e ninguém vai comprar uma casa na beira do canal na expectativa de uma Universidade[Faculdade Maurício Nassau] que tem um muro que a gente não tem nem acesso! Se você descer ali pela Rua Santa Luzia você não chega na Nassau[Faculdade], que você vai ter que passar junto do canal *arruinar* pegar a Santana Maria para sair no Fórum para depois chegar na Nassau. *Então, assim, eu não vejo que nenhum empreendimento desses foi positivo para a comunidade, até agora eles[empreendedores] ainda não olharam para a comunidade. (...).*" (Masculino, 44 anos)

Há uma problemática na ZEIS Estação Velha que se relaciona diretamente com o impacto socioespacial ocorrido no Bairro., em um processo de desigual que tem favorecido o encarecimento do solo no Bairro e a saída dos moradores originários, provocada pelos altos preços dos aluguéis. Tal como nos informa uma moradora, nascida e criada na área:

A maioria foi vendida mesmo para construir esses empreendimentos. Na Rua Goiás que era uma parte da Rua que era de casas, ali, eles[moradores originários] venderam para fazer hoje prédios, lá funcionam escritórios de advocacia, dessa parte jurídica. Então assim, venderam mesmo para ser feito isso. (...). (Feminino, 29a)

Cabe observar que, enquanto expressão da produção social da cidade, essa transformação da ZEIS Estação Velha tem uma relação direta com a implantação de infraestrutura, excluindo os moradores das melhorias realizadas no Bairro e, conseqüentemente, do seu processo de valorização:

Valorizou muito, valorizou uma parte e deixou uma parte esquecida, os menos favorecidos estão esquecidos, em relação a infraestrutura (...). (Feminino, 39 a)

Em meio aos impactos socioespaciais observa-se um processo de criação tendencial de novas estruturas com a destruição parcial da existente nesta ZEIS, com o protagonismo contínuo do mercado imobiliário local e impossibilidade de os pobres urbanos arcarem com o aumento dos preços na Estação Velha:

*Na verdade, a Estação Velha é um bairro extremamente pobre, é um bairro que fica no setor privilegiado de Campina Grande, porque é muito próximo ao Centro, ao Açude Velho, mas é uma comunidade extremamente esquecida, não tem um desenvolvimento. (...). A Estação Velha fica no pequeno, é ..., como é que eu posso dizer..., num pequeno espaço geográfico entre Catolé, Tambor e Liberdade. E aí quando você vai ver no mapa mesmo, considerado Estação Velha (...), então por ai tu tira, né? Como é complexa a geografia da Estação Velha. E aí é muito subdesenvolvida por que, por exemplo, existe um canal ali na Rua Santa Luzia que está ali há mais de 30 anos e a Prefeitura não cobre, não tem nenhum tipo de empreendimento da Prefeitura para com a comunidade da Estação Velha(...). (Masculino, 44a)*

Assim, as crescentes desigualdades urbanas na ZEIS Estação Velha demarcam um cenário acionado pela lógica que, ao considerar as formas e usos de como tem se dado a revalorização do Bairro, revela o drama de seus moradores originários. O que repercute, enquanto problemática social, em torno de questões que passam a envolver a pobreza urbana e as dimensões que esta assume nas áreas ZEIS de Campina Grande.

## **CONSIDERAÇÕES**

Ante a compreensão que os moradores da ZEIS Estação Velha realizam à leitura comparativa das transformações socioespaciais ocorridas no Bairro, antes e após a chegada de grandes empreendimentos, é relevante compreender que o acesso à terra e moradia para os grupos pobres e vulneráveis têm relação direta com os impactos produzidos por estes empreendimentos. À luz do que ocorre na ZEIS Estação Velha com a mudança advinda de (novos) arranjos

decorrentes da especulação imobiliária. Enquanto Considerações, apontamos a necessidade em aprofundar a compreensão sobre o instrumento das ZEIS, o fortalecimento na busca por fazê-lo cumprir e assegurá-lo enquanto direito em Campina Grande. De tal modo, ainda indicamos como de suma importância:

1. Considerar o grau de consolidação e a historicidade da ZEIS Estação Velha;
2. Viabilizar a regularização urbanística e fundiária da Estação Velha, como forma de combater a substituição de usos e de população;
3. Criar uma política habitacional que reconheça as ZEIS e seus parâmetros urbanísticos especiais, contidos na Lei 4.806/2009. De maneira a combater a especulação imobiliária e evitar substituição das áreas ZEIS pelo mercado;
4. Que as ZEIS se tornem efetivamente um instrumento das políticas municipais de desenvolvimento urbano e habitacional em Campina Grande.

## REFERÊNCIAS:

BARBOSA, Sabryna G. S. *Inevitável acessar*. Um estudo do acesso à permanência no solo urbano na ZEIS Califon/Estação Velha, Campina Grande/PB. 186 p. Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Universidade Federal de Campina Grande - UFCG, (Graduação em Arquitetura e Urbanismo).2020.

BARRETO, Maria Cristina Rocha. *Imagens da cidade: a ideia de progresso nas fotografias da Cidade da Parahyba*.1996. 177f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa,1996.

CARVALHO, Maria Jackeline Carvalho Feitosa. *Para além da pedra e cal: discursos e imagens de Campina Grande (1970 a 2000)*. Campina Grande (PB): EDUEPB, 2017. p.277-333

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. São Paulo: Paz e Terra, 2009.

COSTA, Leonardo Barboza da. *Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário*. 2013. 185f. Dissertação (Mestrado em Geografia) -. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa,2013. Disponível em : <https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/tede/5821> Acesso:18 jun. 2021.

MARTINS, José de Souza. *Sociologia da fotografia e da imagem*. São Paulo: Contexto, 2009.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. *Pesquisa social: teoria, método e criatividade*. 10ed. São Paulo: Vozes, 1997.

MORAES, Demóstenes Andrade de; AZEVÊDO, Viviane Ramos de. . *Apontamentos sobre a inserção urbana dos moradores de assentamentos precários e de ZEIS em Campina Grande - PB*. Disponível em: [https://cchla.ufrn.br/rmnatal/evento\\_2017/anais/ST3/apontamentos\\_sobre.pdf](https://cchla.ufrn.br/rmnatal/evento_2017/anais/ST3/apontamentos_sobre.pdf). Acesso em: 05 maio 2019.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares. a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

\_\_\_\_\_. 'Zonas Especiais de Interesse Social'. *Revista Pólis* 29, São Paulo, 1989.

SARAIVA, Luiz Arthur Pereira. *Entre a justiça e a exclusão nas políticas de desenvolvimento urbano: conflitos e intencionalidades na implantação do complexo jurídico e os territórios de exclusão no bairro da Estação Velha Campina Grande-PB*. 2011. 152p. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011. Disponível em : <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/6553> Acesso em: 30 mar.2021.