



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS VERTICAIS NAS ÁREAS CENTRAIS: UM ESTUDO SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO NO ENTORNO DO CENTRO HISTÓRICO DE CAMPINA GRANDE

Leticia Barbosa Bomfim (UFCG) - lebomfim0@gmail.com

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela UFCG, Pesquisadora do estudo em rede Mercado Imobiliário em Centros Históricos- Núcleo Campina Grande

Kainara Lira dos Anjos (UFCG) - kainaraanjos@gmail.com

Doutora em Desenvolvimento Urbano pela UFPE, Professora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Campina Grande

Maria Catarina Brito de Albuquerque (UFCG) - catarinamaria67@gmail.com

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela UFCG, Pesquisadora do estudo em rede Mercado Imobiliário em Centros Históricos- Núcleo Campina Grande

Os novos produtos imobiliários verticais nas áreas centrais

Um estudo sobre o mercado de habitação no entorno do Centro

Histórico de Campina Grande, Paraíba

INTRODUÇÃO

O desenvolvimento das cidades e a acumulação do capital ditam cada vez mais as mudanças do espaço urbano. O valor de uso do imóvel versus o valor de troca, somado ao avanço da incorporação imobiliária sob a localização do solo edificável, provocam alterações aceleradas no ambiente citadino. Os impactos morfológicos, tipológicos e socioeconômicos dessas ações trazem novos e já antigos conflitos para a permanência dos grupos sociais, das espacialidades existentes e do ambiente construído.

Nas grandes cidades do Brasil, a partir da segunda metade da década de 1970, inicia-se um gradativo estímulo à criação de novas centralidades urbanas como local de concentração de fluxos, comércios e serviços, formando dinâmicas distintas e contribuindo para o processo de obsolescência dos seus centros originais (BERNARDINO e LACERDA, 2015). No entanto, para entender esse processo de intensificação do uso do solo em cidades de porte médio é necessário compreender que a sua estruturação urbana ocorre posteriormente aos grandes centros. Essa estruturação ocorre já sendo palco de mudanças tipológicas e morfológicas, em que as suas áreas centrais abrigam o processo de renovação urbana, como a chegada da verticalização (TOWS, 2010).

No que diz respeito à centralidade histórica, os conflitos na produção imobiliária identificados, apresentam-se relacionados a processos ora de valorização ora de desvalorização (LACERDA, 2018). Essa dinâmica ocorrente afeta a permanência dos bens protegidos e a função social do espaço urbano, tendo em vista os processos de abandono e demolição de imóveis antigos e a ação de especulação imobiliária nos terrenos vazios nessas áreas valorizadas. Com o objetivo de entender essas dinâmicas específicas, surge a rede de pesquisa sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos nas cidades brasileiras (MICH). O estudo foi iniciado em 2012 pelo Grupo de Estudos sobre

o Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi), coordenado pela Professora titular Norma Lacerda, do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (PPG-MDU) da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). A rede de pesquisa conta com estudos das centralidades históricas de Recife (PE), Belém (PA), São Luís (MA), João Pessoa (PB) e Campina Grande (PB).

A partir das análises desenvolvidas em rede, o presente estudo busca compreender os novos produtos imobiliários verticais para habitação na área central da cidade de Campina Grande-Paraíba, entre os anos 2000 e 2020. Para o estudo aqui apresentado, entende-se como sua área central o Centro Histórico e seu entorno imediato que corresponde ao bairro Centro e trechos dos bairros adjacentes Prata e São José. O artigo parte das reflexões sobre os conflitos em busca do solo valorizado e a lógica dos novos produtos imobiliários para habitação inseridos em zonas consolidadas.

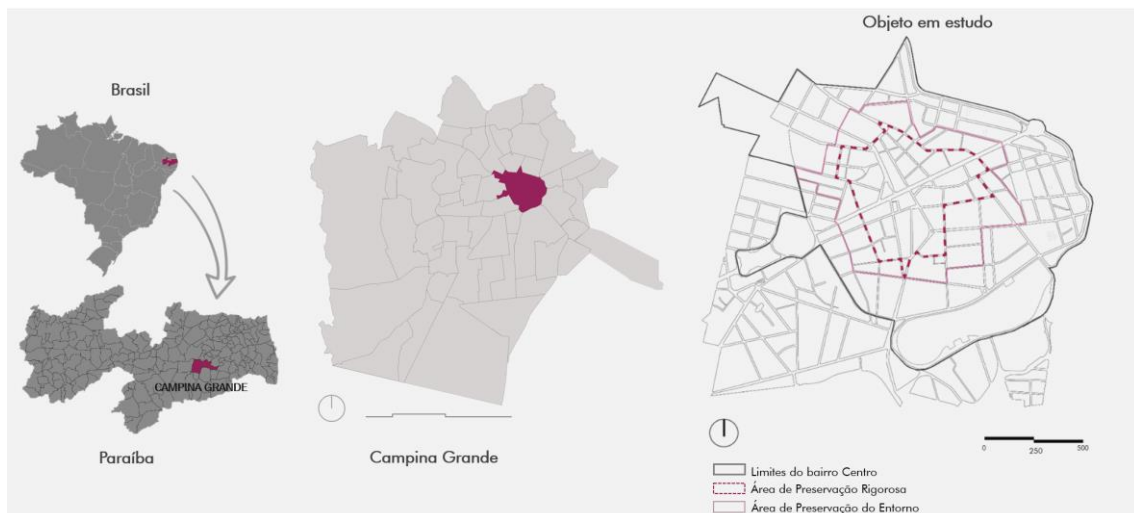
A cidade em estudo corresponde a segunda maior do estado da Paraíba e importante centro regional. Possui a delimitação de seu Centro Histórico realizada pelo Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Paraíba (IPHAEP), possuindo uma Área de Preservação Rigorosa (delimitada em 2004) e uma Área de Preservação do Entorno (delimitada em 2013). Cabe aqui salientar, que essa área permanece como a principal centralidade urbana, não apenas da cidade em questão, mas de toda a sua região de influência. Os estudos, realizados à luz das teorias do patrimônio urbano, como a Conservação Integrada, apontam que os novos produtos que se desenham na área central de Campina Grande respondem cada vez mais a critérios mercantis e globais, também apresentando divergência em relação às normativas municipal e estadual.

Em vista do exposto, o artigo está estruturado primeiramente na apresentação dos materiais e métodos utilizados para a análise e exposição do referencial teórico sobre o tema. Após isso, centra-se na compreensão da produção do espaço urbano em Campina Grande e análise da verticalização habitacional em sua área central, abordando, em seguida, seus principais agentes e incongruências relacionadas às legislações patrimonial e urbana.

MATERIAIS E MÉTODOS

Quanto ao método, foi utilizado a pesquisa quali-quantitativa, tendo em vista a importância dessas duas técnicas para a compreensão do objeto. O estudo compreendeu o levantamento e interpretação de dados primários coletados junto a Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Campina Grande, a partir dos processos de licença de construção e habite-se dos edifícios verticais habitacionais mapeados no recorte analisado (figura 1). O recorte espacial possui como base os setores censitários do IBGE, utilizando além dos setores que abrangem o perímetro do Centro, dois setores censitários que possuem forte relação com o mesmo, que fazem parte dos bairros Prata e São José (Figura 01).

Figura 01: Objeto em estudo



Fonte: Elaborado pela autora (2021)

O estudo parte da adaptação da metodologia elaborada pela rede de pesquisa Mercado Imobiliário em Centros Históricos (MICH), com o reconhecimento das particularidades e especificidades de um centro urbano mais recente e localizado em uma cidade de médio porte. A análise desenvolvida faz parte da produção realizada pelo MICH-Campina Grande sobre o Mercado Imobiliário na área central, com ênfase na pesquisa que envolve a compreensão da verticalização habitacional a partir dos anos 2000. Esse estudo também utiliza como referencial os submercados de habitação identificados por Bomfim e Anjos (2020), assim como o mapeamento das imobiliárias e corretores atuantes no mercado de habitação no Centro Histórico e entorno.

Para a coleta de dados dos edifícios verticais habitacionais foram mapeados os imóveis com mais de 5 pavimentos, levando em consideração a obrigatoriedade do uso de elevador, mesmo critério utilizado por Somekh (2014) nos estudos da verticalização em São Paulo. Também foram utilizados como critérios inclusivos possuir Licenças de Construção a partir dos anos 2000. Cabe destacar que foram identificados tanto imóveis de uso exclusivamente habitacional quanto os de uso misto com habitação. As variáveis consideradas foram: Incorporadora/Construtora do imóvel, presença de demolição de imóvel anterior e remembramento/desmembramento, índice de aproveitamento, ano da licença de construção, ano do habite-se, área total construída, número de pavimentos, quantidade de blocos, quantidade de apartamentos-tipo, área dos apartamentos e presença ou não de áreas de lazer.

Após essa coleta, foi realizada a interpretação e cruzamento dos dados, utilizando o aporte teórico, legislativo e a sobreposição dos mapas desenvolvidos em arquivos *shape*, *CAD* e *KMZ*.

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM ÁREAS CENTRAIS

Para entender a produção do espaço urbano na área central, o estudo parte das reflexões sobre os conflitos em busca do solo valorizado e a lógica dos novos produtos imobiliários para habitação em áreas consolidadas pelo Capital Imobiliário. As transformações ocorridas, segundo a atual lógica de produção do espaço, trazem novos problemas para a temática urbana, e o direito à cidade e à moradia enfrentam desafios contínuos frente à perspectiva da terra como um ativo financeiro (FIX, 2011).

Ao analisar a lógica produtiva do mercado imobiliário, deve-se levar em consideração a importância da localização nas competições pelo solo urbanizado. Sendo assim, algumas frações urbanas, como por exemplo as áreas centrais, bem atendidas quanto a infraestrutura e equipamentos urbanos, inseridas em zonas de intensificação do uso do solo, são atrativas para o mercado imobiliário, possuindo lógica específica e obedecendo ao microfuncionamento da incorporação imobiliária (TOPOLOV, 1979). Em vista disso, com o objetivo de obter o sobre lucro, o incorporador busca consolidar um

novo uso ou ocupação no terreno, transformando ao máximo o solo urbano por meio da atratividade do seu produto (HOYLER, 2014).

A lógica do capital envolvido nas transações dos imóveis exige a multiplicação do solo urbano, atingindo o seu expoente máximo por meio da verticalização, não respondendo apenas à valorização fundiária, mas principalmente ao quanto se pode edificar na terra já valorizada (SOMEKH,2014). De acordo com Somekh (2014), a verticalização inicialmente reproduzia-se em espacialidades já valorizadas e consolidadas em termos de infraestrutura, como os centros tradicionais, mas também buscava novas fronteiras, expandindo-se para o entorno dessas áreas.

Somado a isso, esse ideal modernizador associa-se, também, a outros fatores, como a relação dessa produção com as políticas econômicas e habitacionais que ocorreram no país. A política habitacional instituída em 1964 por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Federal de Habitação (SFH), somado à regulamentação do Fundo Garantidor do Tempo de Serviço (FGTS), introduziram a promoção da aquisição da casa própria e o aquecimento econômico por meio da atividade da construção civil, revelando a importância dos fatores econômicos na produção imobiliária residencial produzida pela iniciativa privada (LOURO et al, 2018).

Seguindo esse contexto, Somekh (2014) em seus estudos sobre a verticalização em São Paulo, afirma a influência direta dessas políticas nacionais na produção espacial da metrópole paulista. De acordo com a autora, é possível compreender que essas alterações espaciais e econômicas estão ligadas ao longo dos processos e transformações das cidades, ratificando que a economia está no espaço assim como o espaço está na economia (SANTOS,1985).

Além disso, a intervenção do Estado também é verificada nesse processo no sentido de apontar o estímulo à verticalização. Isso se dá devido ao fato de que as estruturas políticas e legislativas são moldadas para a intensificação do uso do solo e aumento do sobrelucro imobiliário, existindo agentes poderosos na relação entre o setor privado e público (LOGAN & MOLOTCH,1987). A exemplo disso, os processos de renovação urbana são marcados pelo (re) interesse do

mercado imobiliário, principalmente em áreas inseridas em zonas com potenciais construtivos atrativos. Esse fator é importante tendo em vista que o interesse do incorporador, em dada localização, e a disputa pelo terreno é maior conforme o que se pode edificar nesse espaço (HOYLER,2014).

Buscando explicar a importância da centralidade nessa lógica de produção mercadológica, Lipietz (1979) enfatiza a existência da hierarquia de usos do solo. Essa estrutura é determinada pelo valor de uso da centralidade e pela capacidade que os usuários possuem em pagar por essa terra (LIPIETZ, 1979). Sendo assim, esse mecanismo da renda seria um instrumento econômico de reprodução da divisão econômica e social do espaço, existindo também uma diferenciação de preços entre as espacialidades, cujos preços daquelas próximas podem variar de muito baixo a muito alto, segundo relações distintas no mercado, o que formaria submercados (LACERDA,2018).

Por conseguinte, existem também diferentes demandas por solo urbano, levando em consideração condições específicas de valorização e a lógica de localização do imóvel no espaço intraurbano (SOMEKH, 2014). Segundo Jaramillo (2010), ligado a cada uso do solo existe uma renda fundiária total potencial, que possui associação direta com os fatores socioeconômicos relacionados à localização, à influência do sistema de aglomeração e à regulação urbanística.

Seguindo essa perspectiva, o autor aponta que em um dado momento esses fatores levam a que um determinado uso tenha uma renda fundiária maior que os outros localizados naquela mesma espacialidade, sendo a partir daí, que o uso irá se impor na produção desse espaço (JARAMILLO, 2010). Sendo assim, nas áreas urbanas centrais, consolidadas pelo uso do comércio e serviço, a renda fundiária potencial para esses usos supera a residencial (BARRETO, 2013). Desse modo, nesses terrenos centrais a permanência do uso residencial só será possível com o adensamento, por meio da verticalização da habitação (BARRETO, 2013).

Devido às normativas rígidas no núcleo histórico, os imóveis ali situados possuem uma inelasticidade por parte da oferta, não podendo adequar-se a

grandes mudanças ou a qualquer tipologia (LACERDA,2018). Dessa forma, o mercado volta-se para as áreas de maior elasticidade, onde é possível obter maior rentabilidade com o imóvel, promovendo a ocupação no entorno das áreas de preservação (LACERDA,2018). A atuação dos agentes privados em porções mais limitadas de uma área central, incentivados por agentes públicos, tem como principal resultado a reprodução das espacialidades já existentes, reforçando as variáveis endógenas de produção - articulação entre oferta e demanda (LACERDA,2018).

Ainda nessa perspectiva, Hoyler (2014) ao tratar da economia política da incorporação imobiliária, argumenta que o conjunto das incorporações realizadas na cidade pode ocasionar ou acentuar as desigualdades urbanas por meio da hiperconcentração de investimentos. No caso da produção imobiliária em áreas consolidadas, os novos produtos habitacionais que vem sendo incentivados centram-se, principalmente, nos condomínios verticais e tipologias "all-included", dependendo diretamente da legislação urbanística e dos seus parâmetros construtivos (SILVA, 2014).

Em vista disso, Shimbo (2013) ao analisar o aquecimento imobiliário no mercado de habitação na área central de São Paulo verifica que a partir de 2006 a oferta do "condomínio clube" foi muito presente nos novos produtos ofertados. Essa tipologia oferece grandes áreas de lazer e ocupa terrenos maiores, agrupando-se em torres, adotando estacionamentos no subsolo e muros em todo o perímetro do edifício. Esses novos produtos não estão necessariamente ligados a um déficit existente, mas sim a uma lógica de obsolescência programada e cada vez mais precoce dos bens imóveis, relacionados aos processos de renovação do solo urbano (BERNARDINO, 2018).

Sendo assim, a atual lógica de produção habitacional está associada diretamente com as relações do mercado imobiliário, e os ciclos produtivos desse mercado não estão isolados, mas sim relacionados com as transformações macroeconômicas que ocorrem no país. Desse modo, a compreensão dessas diferentes atuações, seus agentes e produtos evidenciam articulações para o consenso do "crescimento" por meio da verticalização. Em consonância a isso, as pausas nos ciclos de produção também revelam que é

nesse período de retração econômica que os distintos operadores do mercado imobiliário pressionam por modificações do setor, o que provoca transformações no ciclo imobiliário seguinte (FAUSTINO e ROYER, 2021).

OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS: A VERTICALIZAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO EM CAMPINA GRANDE

A compreensão das transformações urbanas em cidades de médio porte deve partir do pressuposto que a sua consolidação se dá ao longo do século XX, integrando-se a um processo que reforçou as lógicas de estruturação do espaço (TOWS, 2010). Em sua grande maioria, a verticalização ocorreu por meio da consolidação de um padrão de ocupação residencial e comercial nas mediações da principal centralidade (ABREU,2014). Esse tipo de ocupação reforçou a lógica produtiva que já acontecia na centralidade, e as suas imediações passaram a presenciar mudanças em sua paisagem, sendo palco de processos e transformações.

Relacionando esse processo às cidades em modernização no interior do país, tem-se a cidade de Campina Grande/PB também incorporando essas modificações. O processo de verticalização tem início a partir da construção de edifícios de uso misto nas principais ruas da área central da cidade, sendo esses o Edifício Rique (final da década de 1950), Edifício Palomo (1962) e Edifício Lucas, 1963 (BONATES,2010). Segundo Bonates (2010) esses primeiros edifícios foram construídos em meio ao ideal de progresso, seguindo a conjuntura de desenvolvimento econômico da década de 1950 e 1960. Entre as características em comum desses primeiros empreendimentos habitacionais, estão a localização central, apartamentos com áreas pequenas e o uso misto, em que a habitação é ofertada em conjunto com outros usos, assemelhando-se aos processos iniciais que aconteceram nos grandes centros (op.cit).

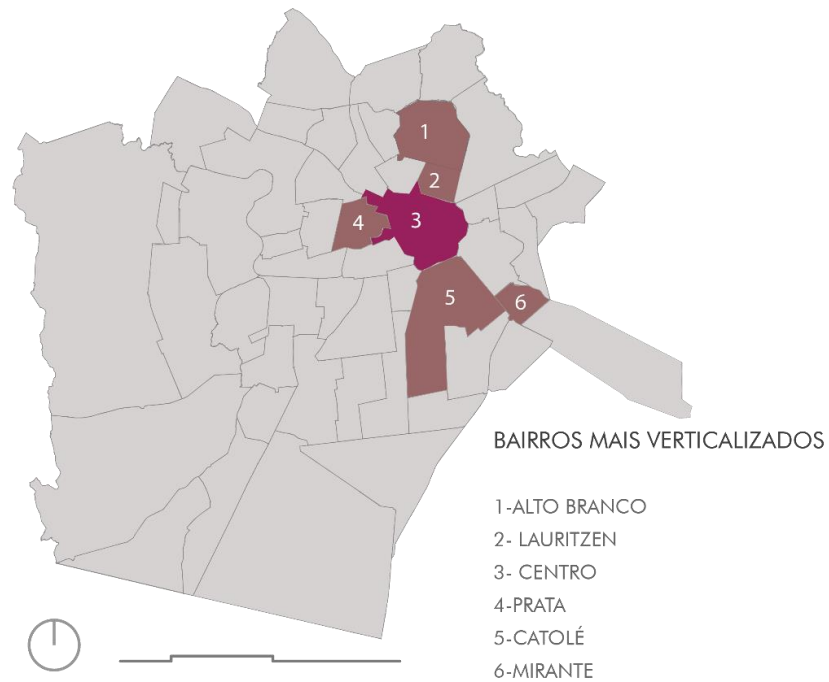
A partir desse novo ideal, o mercado de habitação verticalizado passou a buscar novas áreas já consolidadas de infraestrutura e valorizadas pela presença de equipamentos públicos, construindo um novo vetor de valorização nas imediações da área central. Ainda acerca das análises desse processo de verticalização no espaço intraurbano de Campina Grande, Silva e Ramalho (2019) apontam para a existência de uma expansão da verticalização

habitacional a partir da década de 1990, para as demais áreas da cidade. No entanto, os autores mostram que é evidente uma consolidação dessa mercadoria vertical sobre a malha central do município e bairros com maior proximidade a essa centralidade.

Os bairros identificados e estudados por Silva e Ramalho (2019) que mais concentram o processo de verticalização habitacional foram Centro, Alto Branco, Lauritzen, Prata, Catolé e Mirante (figura 2), chegando a identificação de 156 empreendimentos mapeados com mais de 4 pavimentos, espacializados por meio de pesquisa em campo e auxílio do software de geoprocessamento QGIS (op.cit). A análise realizada nesses 6 bairros mostra que apesar dos bairros Catolé e Mirante se destacarem com a maior quantidade de edifícios verticais habitacionais, o Centro é a localidade que mais acumula edifícios superior a 8 pavimentos, com destaque para a área do entorno do Açude Velho, situado entre os bairros Centro e Catolé e principal cartão postal da cidade. Esse estudo reforça a associação dessa maior verticalização com os símbolos e signos na atual produção do setor imobiliário, no qual o ideal da moradia também é pensado no contexto social do que seria esse modelo de mercadoria, estando diretamente ligado ao que as autoras (op.cit) respaldam como espetáculo vertical.

Essa produção imobiliária que ocorre na cidade, intensificada a partir dos anos 2000, reproduz também as diferenças socioespaciais. A inovação associada às ofertas dos novos empreendimentos, estão relacionadas com o objetivo de obter o sobrelucro imobiliário, em que o incorporador busca consolidar um novo uso ou ocupação no terreno, transformando ao máximo o solo urbano por meio da atratividade do seu produto (HOYLER, 2014). Assim sendo, a oferta de produtos com a tipologia “all-included”, assim como observado por Silva (2013), também é utilizada como inovação nessas novas mercadorias em Campina Grande (Figura 02).

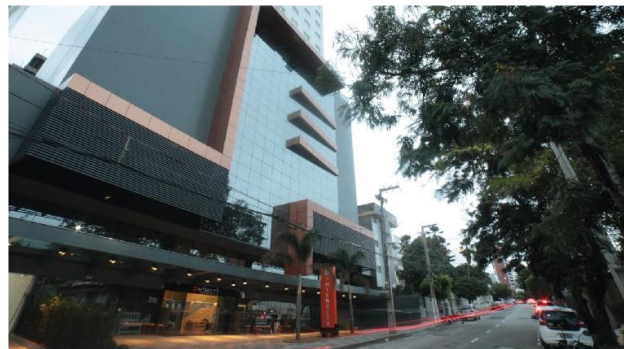
Figura 02: Verticalização Habitacional no espaço intraurbano



NOVOS PRODUTOS NO ESPAÇO INTRAURBANO



HERON MARINHO- BUSINESS & LIVING
HOTEL| FLATS| EMPRESARIAL| SHOPPING
-ANDRADE MARINHO LMF



INTERCITY- CITYMIX
HOTEL| EMPRESARIAL| SHOPPING
-INTERCITY HOTÉIS



MANDRIANI- HOME & BUSINESS
HABITACIONAL| SHOPPING
-OUROVEL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS



ROCA HOME & BUSINESS
HABITACIONAL| EMPRESARIAL| SHOPPING
-TORRE FORTE CONSTRUÇÕES

Fonte: Arquivo shape SEPLAN, 2011. Elaborado pela autora (2021).

Sendo assim, essa nova produção imobiliária atuante no espaço intraurbano da cidade em estudo obedece às tendências mais gerais do mercado, seguindo o modelo empresarial de planejamento (Shimbo, 2013). Isso pode ser percebido ao entender que esses produtos ofertados como “condomínios clubes”, associados a oferecer tudo dentro da mesma edificação, estão sendo reproduzidos tanto nas áreas centrais quanto nas bordas da cidade. Esse fato relaciona-se ao contexto descrito por Shimbo (2013), que ressalta que essa nova mercadoria financeirizada está mais desvinculada do lugar e sujeitas ao poder do capital global, produzindo no centro e nas periferias da cidade edificações semelhantes em sua lógica produtiva.

Associado a isso, Santos (2018) ao estudar a verticalização no entorno do Açude Velho evidencia as transformações ocorridas na paisagem urbana da área central. A implantação de empreendimentos verticais destinados à habitantes com maior renda passou a substituir a habitação horizontal que predominava nesse setor, provocando a sobreposição visual de elementos verticais ao norte do Açude Velho, região que abriga a Área de Preservação Rigorosa tombada pelo IPHAEP (2004), modificando a paisagem e as suas relações visuais (SANTOS, 2018).

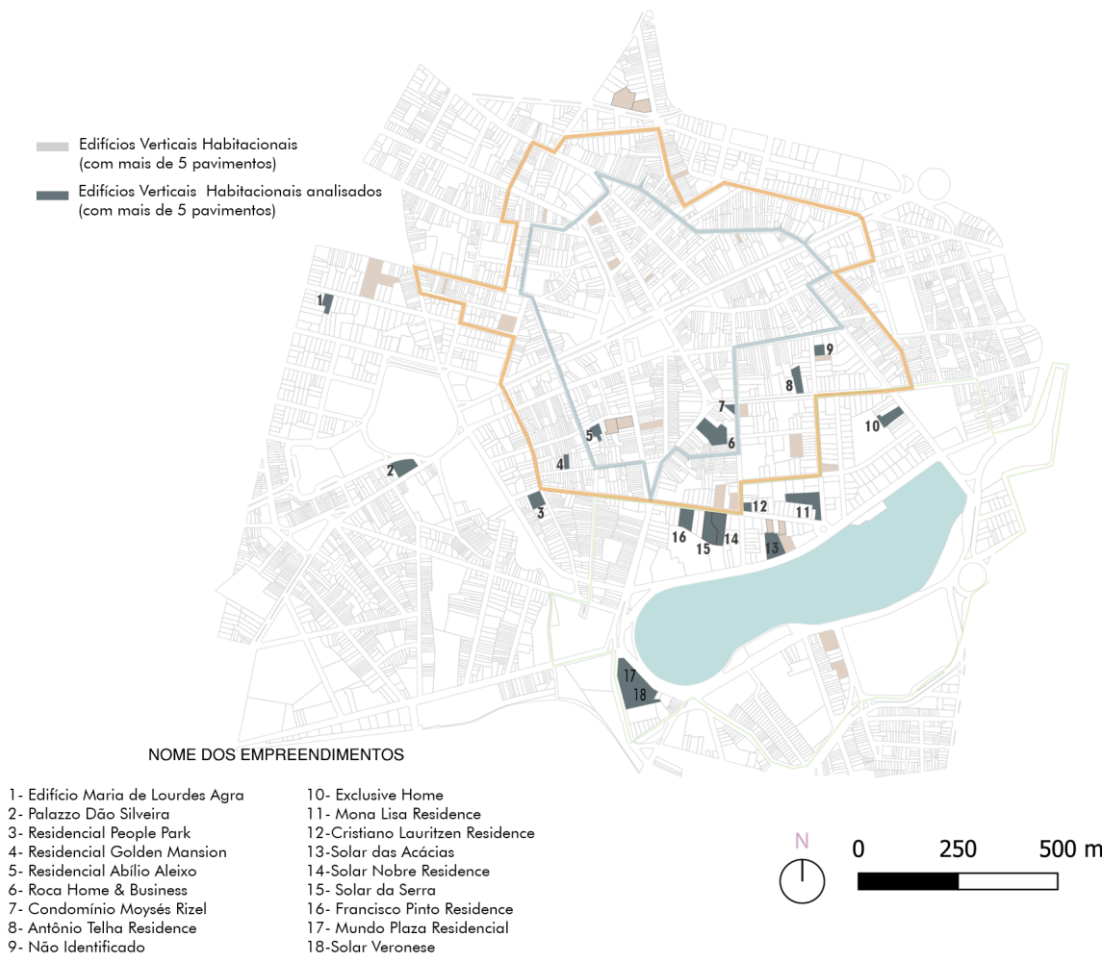
É válido considerar ainda, que esses novos arranjos alteram a paisagem do próprio Açude. Essa área é tombada individualmente pelo decreto n°22.245 (IPHAEP, 2001) e delimitado como Parque Vergniaud Warderley segundo a Lei Municipal N° 4190 de 2004, compreendendo toda a área urbanizada que contorna o Açude Velho. Em vista disso, os processos e transformações que ocorrem no entorno e alteram o conjunto em estudo são marcados por fatores econômicos e não econômicos, assim como por competições entre diferentes mercados habitacionais e agentes produtores do espaço urbano.

A partir dos resultados obtidos com a pesquisa aqui apresentada, foi possível compreender a espacialização dentro da área em estudo (Figura 03). Os edifícios analisados, aprovados após 2000, possuem uma tendência à conformação de aglomerados, em que a valorização do solo para a verticalização não se constitui de maneira isolada. Ela se dá tanto a partir de fatores locais, como a valorização da área do Açude Velho com maior e melhor oferta de infraestrutura e equipamentos públicos, como também por

fatores normativos, uma vez que na mesma não se dá a incidência dos parâmetros mais restritivos da Área de Preservação Rigorosa (APR). Essa produção imobiliária (figura 03), incentivada pela Legislação local, está localizada na Zona de Qualificação Urbana, em que o uso habitacional possui Índice de Aproveitamento (I.A) de 5.5, de acordo com o Código de Obras do Município (Lei Municipal nº5410/2013). Embora os instrumentos propostos pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/01), como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, estejam citados no Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Nº 003/2006) os mesmos não foram regulamentados, fazendo com que o I.A máximo seguisse sendo utilizado como parâmetro.

O entorno da APR, historicamente é marcado pela presença de quadras e lotes grandes, ocupados, ao longo do século XX, em sua maioria por Chalés e casas modernistas com recuos de todos os limites. Essa morfologia difere dos lotes estreitos e alongados do Centro Histórico, o que promove diferenças nessas ambiências. Somado a isso, as novas tipologias que se desenham no entorno, aproveitam esses terrenos maiores para o aproveitamento máximo da verticalização, que já é incentivada pelo alto parâmetro urbanístico. Em 2013, a regulação da Área de Preservação do Entorno (APE) e da Área de Preservação do Bem tombado, marca a obrigatoriedade da aprovação dos novos produtos imobiliários pelo IPHAEP, assim como no entorno do Açude Velho (tombado individualmente no ano de 2001). No entanto, as diferenças entre as normativas locais e o órgão patrimonial levam ao questionamento na Procuradoria Geral do Município. É necessário acrescentar, que a presença de demolição para a chegada desse novo estoque produtivo esteve presente em maior parte dos processos desses edifícios analisados, evidenciando as transformações advindas desses novos produtos.

Figura 03: Mapeamento dos produtos verticais habitacionais analisados



Fonte: Arquivo shape SEPLAN, 2011. Editado pela autora (2021).

Assim como analisado por SOMEKH (2014) e por Hoyler (2016) nos estudos da produção verticalizada pelas Incorporadoras na metrópole Paulista, os edifícios identificados no levantamento (Figura 03) possui relação com a política macroeconômica assim como os estudos de mercado, em que há um destino para essa mercadoria. Os ciclos imobiliários estariam relacionados também com a presença ou ausência de áreas de lazer, dimensão do lote ocupado e áreas dos apartamentos. Sendo assim, a partir das considerações elencadas por Hoyler (2016), acerca da produção imobiliária vertical habitacional pelas Incorporadoras em São Paulo no período de 1985 a 2013, e pelas conclusões evidenciadas no levantamento realizado, os produtos imobiliários verticais para habitação produzidos na área central de Campina Grande nos

últimos 20 anos estariam inseridos em lógicas produtivas, que foram aqui divididas em três (Figura 04):

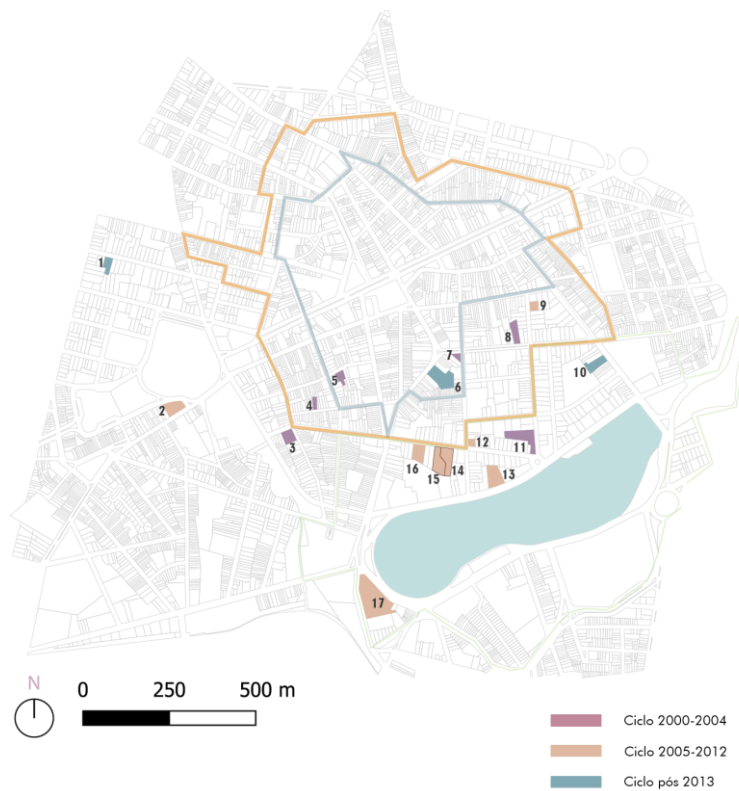
Ciclo 01 - 2000-2004: Esse período produtivo está associado ao início de um estabilização econômica no país e no âmbito local, pela valorização da centralidade da cidade para a construção de habitação verticalizada, no entanto a produção ainda é tímida. As normativas protecionistas estavam restritas à Zona de Preservação I, englobando apenas um pequeno trecho do núcleo inicial, e a regulação urbanística era pouco eficaz, tendo em vista a inexistência de parâmetros urbanísticos, como I.A, para controle da verticalização, sendo assim há presença de edifícios habitacionais dentro do perímetro que hoje é a APR. A concentração de produtos de uma determinada empresa nessa mesma localidade (ver Figura 05), com períodos semelhantes do ano da Licença de Construção, evidenciam a certa lucratividade dessa ação, em que a R.G Empreendimentos concentrava 3 empreendimentos, com Licenças de construção entre 2003 e 2004. As incorporadoras CIPRESA e ROCHA, que apresentavam atuação expressiva em outros empreendimentos na cidade, produzem também nesse período, com destaque para o edifício Mona Lisa da Cipresa Empreendimentos, o qual oferta grande área de lazer e presença de galeria no pavimento térreo. Pelas análises realizadas, esses produtos possuem em comum o número de pavimentos abaixo de 20, oscilando entre 13 e 17, e áreas de apartamentos superiores a 90 m².

Ciclo 02 - 2005-2012: Esse ciclo apresenta o maior crescimento na oferta de produtos imobiliários, o que segundo Hoyler (2014) estaria associado a uma sucessão de reformas na política habitacional do ciclo anterior que se consolida com a estabilização econômica no país. Esse conjunto forma um mercado mais capitalizado com a associação da financeirização e da incorporação imobiliária, além do aumento da segurança jurídica da atividade incorporativa, com a promulgação da Lei nº10.931/2004, incentivando os bancos a aplicarem os recursos da poupança na habitação (HOYLER, 2014). Em Campina Grande, o crescimento da atividade incorporativa é notória nesse setor da cidade, com a produção verticalizada no entorno do Açude Velho para habitação de maior status. As torres habitacionais com mais de 25 pavimentos e apartamentos com área superior a 100 m² são predominantes nos produtos imobiliários lançados

nesse período. É importante destacar a concentração de produtos imobiliários da mesma empresa nesse ciclo produtivo (figura 05), em que a Fronteira Engenharia possui cinco imóveis lançados e a Ourovel Empreendimentos dois edifícios. Outra característica desse ciclo é a centralização na mesma empresa das funções de incorporação, construção e venda do imóvel, atuando nas diferentes etapas desse processo. No âmbito legislativo local esse período ainda é marcado pela flexibilidade da regulamentação, em que os parâmetros urbanísticos ainda não são determinados, e a aplicação de normativas para o entorno da Área de Preservação Histórica ainda não são efetivos.

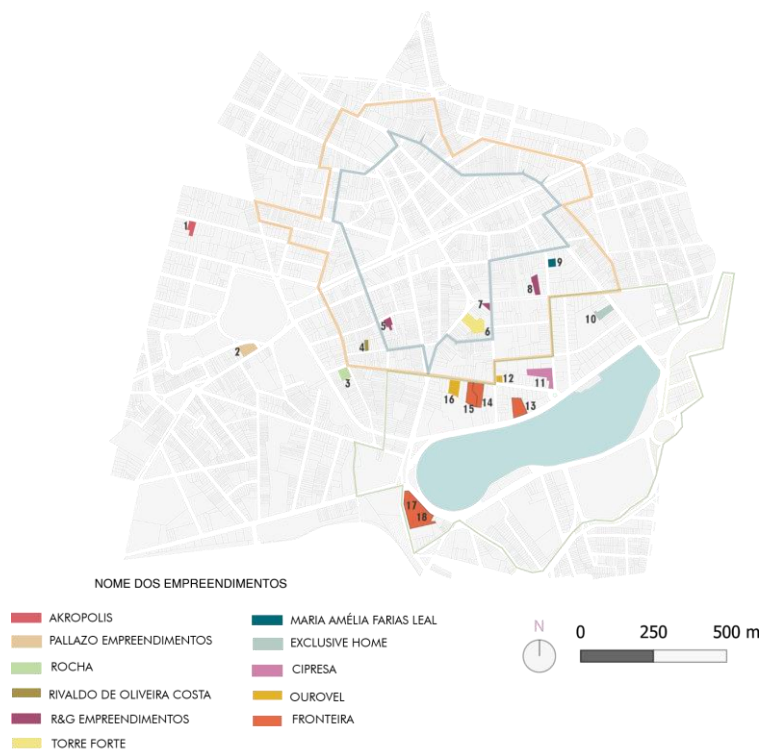
Ciclo 03-Pós 2013: Marcado pela consolidação do ciclo anterior, a partir da emissão dos Habite-se dos empreendimentos produzidos no entorno do Açude Velho, e estabilização de sua imagem enquanto cartão postal e importante polo de lazer e turismo, atraindo mais investimentos com a chegada do Museu de Arte Popular da Paraíba (instalado em 2012) e Sesi Museu Digital de Campina Grande (inaugurado em 2017). Nesse ciclo, há o aumento do número de demolições e de oferta de terrenos vazios nesse entorno, que vai avançando para as quadras mais ao Norte do Açude. Nesse período foi identificado, pela análise realizada, a presença de dois edifícios, Roca Home e Business e Exclusive Home. O Exclusive Home, apresenta a tendência, como observada por Hoyler (2014) em São Paulo, da estratégia de associação entre empresas, por meio de Sociedade de Propósito Específico (SPE) a qual permite expandir a produção imobiliária para outros segmentos econômicos em áreas consolidadas, com menores riscos financeiros, conformando um produto diferente dos demais ofertados. Nesse empreendimento - Exclusive Home, 2014 - as áreas de apartamentos variam entre 37 e 66 m², com destaque para a presença da tipologia *studio*. Segundo Vannuchi (2020), essa nova tipologia, apresentada como uma nova forma de morar, está diretamente associada à demanda atual de investidores interessados em locar o seu imóvel em plataformas digitais, como Airbnb. Já o edifício Roca Home e Business, licença de construção em 2018, se insere também na lógica de produção que ocorre em outros setores de valorização vertical na cidade, apresentando a tipologia “all-included” e plantas com diferentes tipologias, entre 56 e 95 m², além da oferta da habitação em conjunto com empresarial e salas comerciais.

Figura 04: Mapeamento dos ciclos produtivos identificados



Fonte: Arquivo shape SEPLAN, 2011. Elaborado pela autora (2021).

Figura 05: Mapeamento das Incorporadoras/Construtoras



Fonte: Arquivo shape SEPLAN, 2011. Elaborado pela autora (2021).

Devido à peculiaridade de abrigar diferentes normativas e a valorização para a produção habitacional na área central já visada anteriormente, é válido considerar o ano de produção desses edifícios, observando a pertinência ou não em relação à legislação urbanística e patrimonial. A APR é delimitada pelo IPHAEP em 2004, quando os edifícios identificados pelos números 4,5 e 7 já estavam em processo de construção. Sendo assim, o único edifício que estaria em desacordo com os parâmetros estabelecidos pelo IPHAEP para a APR, seria o edifício Roca Home & Business, identificado pelo número 6, cuja licença de construção é de 2018.

A nova produção que se consolida no entorno do Açude Velho também não está livre das incongruências em relação ao marco regulatório. As torres do Mundo Plaza e Solar Veronese (17 e 18) foram edificadas no lugar da antiga Fábrica Caranguejo, que marcava a ambiência histórica da antiga espacialidade Fabril, além de estar localizada na Área de Entorno da Estação Velha, tombada pelo IPHAEP, e entorno do Açude Velho, que também é um Parque Municipal. Apesar da não regulação do Índice de Aproveitamento até o ano de 2013, o Coeficiente de Aproveitamento apresentado pelas Torres mostra-se elevado e incongruente em relação ao seu entorno, devido à proximidade com a Estação Velha e a Zona Especial de Interesse Social Estação Velha-Califón.

Avanços legislativos e regulatórios ocorreram ao longo da década de 2010, em que os parâmetros urbanísticos referente a APR passaram a ser regulamentados pelo Código de Obras municipal (sancionado em 2013), assim como a Normativa Técnica da APE, que foi delimitada e regulada pelo IPHAEP (sancionada em 2013), significando, no âmbito legislativo, o aumento do rigor na Preservação Patrimonial. Apesar da diminuição de produtos ofertados neste último ciclo, isso não vem significando um aumento na permanência dos produtos históricos, haja visto o crescimento no número de demolições nesse entorno valorizado. Esse fato poderia estar associado a transformações de um novo ciclo produtivo, de acordo com o que Faustino e Royer (2021) observa quanto à pausa dos produtos imobiliários no mercado financeirizado a partir de 2015.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em vista do exposto, nota-se que a produção imobiliária não ocorre de maneira isolada e a presença de ciclos produtivos evidenciam semelhanças e estratégias utilizadas na produção do espaço urbano. A perspectiva do imóvel como um investimento provoca mudanças nessas mercadorias, em que diferentes tipologias são apresentadas tendo em vista a liquidez do mercado. Em consonância a essas mudanças os produtos imóveis são inseridos segundo a lógica de obsolescência programada, em que o estoque produtivo é substituído pelo “produto da vez”.

No estudo apresentado, a nova forma de morar, por meio da verticalização, contrapõe-se ao estoque produtivo da centralidade histórica, comprometendo a permanência dos bens protegidos e evidenciando também a divisão econômica e social do espaço, haja visto a crescente valorização dessa centralidade para a produção de maior poder aquisitivo. As análises apresentadas também revelam que os novos produtos imobiliários verticais estão cada vez mais associados à critérios globais e mercantis, respondendo menos a requisitos locais, o que vem proporcionando produtos semelhantes nas bordas e áreas centrais, cujo objetivo principal é a lucratividade por meio do mercado de habitação, seja o fim para moradia ou investimento.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. A. *Diferenciando o espaço e produzindo cidades: Lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR*. Dissertação de mestrado. Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Presidente Prudente, 2014.

BARRETO, C. G. P. *Renda fundiária, legislação urbanística, disputa de usos de solo: A transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2013.

BERNADINO, I. L. *Mercado Imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: Produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na*

definição de submercados residenciais. Tese de doutorado em desenvolvimento urbano- Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2018.

BERNARDINO, I. L.; LACERDA, N. *Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 1, p. 61-61, 2015.

BOMFIM, L.B; ANJOS, K.L. *O morar no centro: Processos e transformações do Mercado Imobiliário de Habitação no Centro Histórico e Entorno em Campina Grande, Paraíba*. Relatório PIBIC- Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande, 2018.

BONATES, M. F. *Leis que (des) orientam o processo de verticalização: transformações urbanas em Campina Grande a revelia da legislação urbana*. XI Colóquio Internacional de Geocrítica. Buenos Aires, 2010.

FIX, M. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de doutorado em desenvolvimento econômico. Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2011.

HOYLER, T. *Incorporação e intermediação de interesses em São Paulo*. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.

_____. *Produção Habitacional Via Mercado: quem produz, como e onde? Uma leitura da dinâmica imobiliária recente a partir da política habitacional*. Novos estudos CEBRAP, v. 35, p. 139-157, 2016.

JARAMILLO, S. *Hacia una teoria de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2010.

LACERDA, N. *Mercado imobiliário de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife (Brasil)*. EURE. Santiago, v.44, n. 132, pp. 113-132, 2018.

LACERDA, N; BERNARDINO, I. L. *Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil)*. Cadernos MetrÓpole, v. 22, p. 913-934, 2020.

LIPIETZ, Alain. *El capital y su espacio*. México DF: Siglo XXI, 1979.

LOGAN, J; MOLOTCH, H. *The city as a growth machine*. Routledge, 2012.

SANTOS, R. A. *O novo Açude Velho: A produção de empreendimentos habitacionais multifamiliares no centro de Campina Grande*. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo- Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2018.

SHIMBO, L. *O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)*. EURE (Santiago), v. 39, n. 117, p. 215-235, 2013.

SILVA, Joyce Reis Ferreira da. *Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2014.

Silva, T. M., & Ramalho, A. M. C. (2020). A metáfora do espetáculo vertical: um olhar para a cidade de Campina Grande-PB. URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 12, e20190222.

SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. Editora Mackenzie, 2014.

TOWS, R. L. *O processo de verticalização de Londrina e Maringá (PR) BRASIL: O estado e o capital imobiliário na produção do espaço*. Dissertação de mestrado em geografia. Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2010.

TOPALOV, C. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol, 1979.

VANNUCHI, L. *Construídos para aluguel no centro de São Paulo? Primeiras evidências da emergência de um novo modelo de produção imobiliária e notas para uma agenda de pesquisa*. Seminário Internacional Moradia de Aluguel na América Latina: Estado, Finanças e Mercados Populares. São Paulo, 2020.