



GT – 18: Produção imobiliária, segregação socioespacial e insegurança urbana.

DIREITO À PAISAGEM PARA QUEM? A produção imobiliária no entorno do Parque Parahyba

Autor (a): Letícia Delgado do Nascimento
Filiação institucional: Universidade Federal da Paraíba (UFPB)
E-mail: lddn@academico.ufpb.br

RESUMO: O processo de mercantilização da natureza tem sido cada vez mais explorado pelo sistema capitalista, o presente trabalho investiga a produção imobiliária no entorno de um sistema de parques verdes públicos que vem sendo implantado desde 2016, em uma área específica da cidade de João Pessoa. Seu objetivo é analisar a relação da implantação dos referidos equipamentos, bem como a promoção e verticalização imobiliária nos bairros em que se situam - Aeroclube e Jardim Oceania. Para isso, a metodologia foi dividida nas seguintes etapas: revisão bibliográfica, pesquisa documental, visitas em campo e desenvolvimento de material gráfico. Assim, mapeando como os agentes imobiliários utilizam do marketing urbano para fetichizar a área, com o intuito de deslumbrar as classes média e alta, de forma que sejam atraídas para residir nos arredores dos parques.

Palavras-chave: Produção imobiliária; Exclusivismo Socioespacial; João Pessoa; Parque Parahyba.

1. INTRODUÇÃO

Para Macedo (1995), o espaço verde é uma área ocupada por qualquer tipo de vegetação que tenha um valor social vinculado ao seu utilitarismo como práticas de lazer e, por isso, possui prestígio. No cenário atual, um fenômeno de valorização dos espaços livres na cidade vem se tornando cada vez mais recorrente devido às mudanças climáticas e desastres ambientais. Nesse contexto, esses locais marcados por aspectos naturais como áreas verdes, orlas marítimas e fluviais passam a ser considerados espaços de amenidades.

Henrique (2006, p. 70) afirma: “No período histórico atual, em várias cidades do Brasil e do Mundo, qualquer objeto associado a uma ideia de natureza torna-se sinônimo de qualidade de vida e transforma-se em valor econômico, aumentando os preços dos apartamentos, casas, condomínios e edifícios”. Ou seja, esses espaços verdes, por serem capazes de proporcionar bem-estar ao usuário, vem sendo alvo dos agentes imobiliários que buscam a valorização dos imóveis. A partir desse cenário, surge o conceito de gentrificação verde, que trata sobre intervenções urbanas justificadas a partir da narrativa sustentável. Entretanto, são ações que ocorrem visando abraçar apenas classes altas e favorecidas da sociedade.

Em João Pessoa, na Paraíba, nos bairros litorâneos Bessa, Jardim Oceania e Aeroclube tem sido implantada desde de 2016, uma rede de parques urbanos lineares, composta pelos Parques Parahyba I, II, III e IV, os quais foram inaugurados, respectivamente, nos anos 2017, 2018, 2022 e 2024. Os referidos espaços livres estão localizados ao longo de um canal hídrico e possuem equipamentos de lazer para públicos de diversas faixas etárias.

A partir de então, tem-se observado, a transformação da paisagem e do ambiente construído da área, sobretudo, nas imediações dos referidos espaços livres, sendo marcada pela crescente verticalização edilícia, definida por Somekh (1994) como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. Portanto, a presente pesquisa tem como objetivo compreender a transformação da paisagem nos bairros Jardim Oceania e Aeroclube, nos quais estão situados os quatro Parques Parahyba, a partir da análise da produção imobiliária recente. Para tanto, desenvolveu-se uma metodologia de pesquisa em três etapas, divididas a partir dos procedimentos metodológicos.

Inicialmente, foi realizada a pesquisa bibliográfica, investigando a partir de dissertações, artigos e livros que versavam sobre o objeto empírico e teórico da pesquisa - este,

abrangendo o direito à natureza; Parques urbanos; exclusivismo socioespacial e gentrificação verde. Posteriormente, foi realizada a pesquisa documental, através do *website* Filipéia Mapas, extraindo as bases cartográficas da área estudada, e também imagens de voos aerofotogramétricos e de satélite para análise.

Em seguida, foram realizadas visitas em campo para conferência dos dados obtidos através das imagens satélites consultadas. Por fim, as informações coletadas foram sistematizadas a partir da produção de cartogramas com auxílio da ferramenta de georreferenciamento *Quantum GIS*, para compreender e representar o processo de verticalização das edificações ao longo dos anos, além de mapear os vazios existentes na malha urbana atual. Para maior fundamento da pesquisa, também foram verificados dados dos Censos 2010 e 2022 concedidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que posteriormente serviram de base para o desenvolvimento de tabelas, quadros e gráficos que procuram explicar o perfil socioeconômico dos habitantes da área investigada.

O presente trabalho estrutura-se em 3 partes. Inicialmente, são apresentados os principais temas abordados na pesquisa: a) a tipologia dos parques urbanos, discorrendo sobre sua origem, funções e disseminação mundial, com ênfase no cenário nacional e na realidade paraibana; b) o direito à cidade e à natureza na cidade, abordando a sua necessidade em comparação com a realidade existente; e c) gentrificação verde, produção imobiliária e exclusivismo socioespacial.

Em sequência, o objeto empírico é apresentado abordando a formação dos bairros, seu processo de ocupação e urbanização, bem como o desenvolvimento da verticalização vinculado ao processo de implantação dos referidos parques.

O item seguinte traz os resultados obtidos a partir da pesquisa, com dados, mapas e quadros obtidos com base nas investigações realizadas, para apresentar como a verticalização se desenvolve na área de estudo e caracterizar a ligação entre o mercado imobiliário e as áreas verdes em questão. Por fim, são apresentadas as considerações finais e expostas as referências utilizadas.

2. SEGREGAÇÃO ESPACIAL E ESPAÇOS VERDES

Para Lefebvre (1968, p. 118), “o direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como

direito à vida urbana, transformada, renovada”, ou seja, ele abrange o sentimento de pertencer e se apropriar dos espaços de forma espontânea.

Nesse sentido, os lugares de amenidades - espaços livres públicos, parques, orlas litorâneas e fluviais, entre outros - por possuírem uma importância para o cotidiano do ser humano como proporcionadores de sociabilidade, lazer e bem-estar, também deveriam ter seu acesso e uso como um direito garantido. Entretanto, a realidade se mostra diferente da teoria, pois a motivação que atrai a população para frequentar esses espaços não é a mesma que move os meios de produção a se apropriarem de tais espaços de diversas formas, dificultando a aproximação e apropriação de todas as classes sociais dessas benéficas áreas.

Henrique (2009) destaca que a natureza também pode ser usada como forma de separação de classes sociais, barrando os acessos e os contatos entre bairros de rendas distintas. Com isso, evidencia-se que o mercado imobiliário busca cada vez mais a superexploração dos valores de seus empreendimentos, não apenas a partir das suas características concretas e materiais, mas apropriando-se dos aspectos naturais, paisagísticos da área em que se localiza, obtendo como resultado uma região com alto valor de troca.

O autor defende que esse nicho de mercado é explorado a partir da mobilização dos desejos humanos e de uma falsa ideia de exclusividade, negando seu acesso a todas as pessoas. Cria-se, então, uma cultura fetichista, na qual os locais apresentados por esses agentes se tornam desejo de consumo, entretanto, por possuírem um custo elevado, apenas as altas classes sociais podem dispor das áreas e dos benefícios que elas carregam. Ou seja, o direito à cidade descrito por Lefebvre continua no campo teórico, repercutindo diretamente no acesso à paisagem, sobretudo no tocante às áreas de amenidades da cidade.

Abreu (*et al.* 2021) descreve que a gentrificação se dá quando moradores de baixa renda de determinado local são deslocados para outra região da cidade, enquanto o local de onde vieram é reocupado por moradores de classes mais altas, a partir da promoção imobiliária da área e da realização de projetos urbanos.

Atualmente, em função de novas práticas dos agentes produtores do espaço, um novo termo vem sendo utilizado para caracterizar determinados processos: a gentrificação verde. Esta associa-se a intervenções urbanas relacionadas ao discurso de desenvolvimento sustentável que criam enclaves de privilégio ambiental (em áreas de parques, jardins e hortas comunitárias, moradias sustentáveis, entre outros) enquanto residentes de classes sociais de baixa-renda são

excluídos das vizinhanças onde o novo espaço verde é criado ou apropriado de forma privada (Abreu *et al*, 2009 *apud* Anguelovski *et al*, 2018).

Um espaço é assimilado a uma ideia sofisticada e moldada no imaginário da população. Diante disso, Henrique (2006) afirma que os grandes agentes do mercado, atuando na metodologia do capitalismo contemporâneo, se valem da concepção de condição indispensável da natureza na cidade para aumentar o valor de troca, em favor da acumulação de capital, tornando-a acessível para poucos consumidores. Assim, considera-se a manifestação do exclusivismo socioespacial, ou seja, a crescente presença de promotores imobiliários em áreas próximas a espaços públicos verdes com estratégias de atrair residentes da classe altas, tornando o lugar menos acessível para classe baixas.

Desse modo, observa-se como consequência o fenômeno do exclusivismo socioespacial fomentado pelo marketing urbano. Abreu (*et al*. 2021) ressalta que os produtores utilizam a publicidade de moradias próximas a áreas verdes, para comercializar um “estilo de vida elitizado”; pois, o mercado eleva o valor dos apartamentos e por consequência a classe baixa, novamente, se vê privada do uso e da frequência nas áreas verdes.

Com isso, observa-se como o mercado introduz esse desejo na população por meio de estratégias de marketing. Para Barbosa (2017) a função do marketing não é contemplar as necessidades, mas criá-las, isto é, cabe às propagandas entrar no imaginário dos consumidores e transformar a ideia desenvolvida pelo mercado, num desejo que é compreendido como necessidade. Portanto, o gerado exclusivismo socioespacial é previsto e desejado pelos produtores imobiliários.

Historicamente, os séculos XIX e XX são reconhecidos pelas consequências da Revolução Industrial, sendo uma delas a urbanização e o interesse no esverdeamento urbano consoante à política higienista que pregava maior interação humana com o ambiente natural para, também, atender às questões de lazer da sociedade. Dessa forma, a capacidade dos espaços verdes de promover melhor qualidade de vida foi um impulsionador para a disseminação desse conceito aliado à criação de parques urbanos, na Europa e nos Estados Unidos (Eisenman, 2016; Kaplan, 1995 *apud* Lima, 2022, p.40).

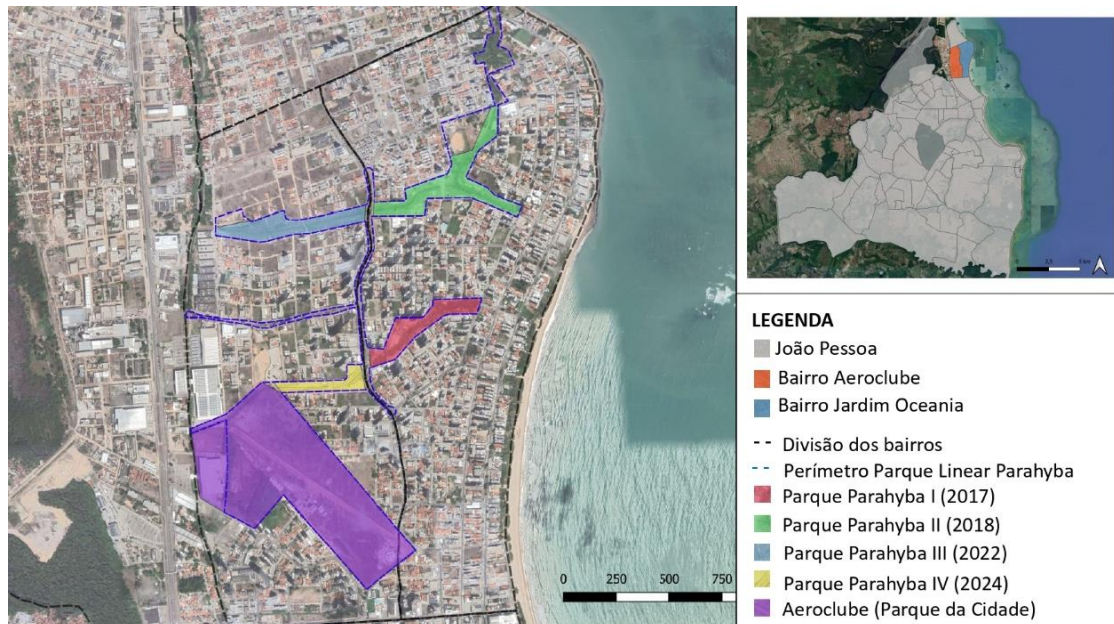
Para Silveira (2014 *apud* Lima 2022) as funções dos parques urbanos abrangem princípios sociais que geram contato humano e uso público, sendo eles: princípio ecológico para fomentar a preservação; princípio estético e paisagístico com intuito de embelezamento;

princípio recreativo, proporcionando locais de lazer e descanso; e princípio urbanístico, participando da estruturação do tecido urbano.

No Brasil, o processo de urbanização teve influência direta da reforma urbanística de Hausmann em Paris, que tinha como um dos seus propósitos o embelezamento da cidade, pois, uma das intervenções foi a criação de grandes espaços verdes, os bulevares e os parques (Macedo e Sakata, 2010; Segawa, 1996 *apud* Lima, 2022).

Já na cidade de João Pessoa, os primeiros parques urbanos foram criados no final do século XIX e início do século XX em seu núcleo urbano original. Ao longo do século XX, a cidade se expandiu para as direções sul e leste, possibilitando a formação e consolidação de novos bairros (Cotrim; Vidal, 2016). Estes foram guarnecidos com praças e alguns, mais recentemente, receberam parques, a exemplo do Parque Ecológico Augusto dos Anjos, localizado no bairro Gramame e inaugurado em 2015, e do Parque Ecológico Bosque dos Sonhos Farol do Cabo Branco em 2021. Abaixo, é possível observar os objetos da pesquisa ora apresentada: os Parques Parahyba I, II, III e IV (Fig. 01).

Figura 01- Cartograma de localização da delimitação dos perímetros dos parques Parahyba I, II, III e IV



Fonte: Autoria própria, 2024

3. DE FAZENDAS A BAIRROS, DESTAQUE EM VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A região onde se situam os bairros Jardim Oceania e Aeroclube, localizada na porção norte da cidade, está ligada à praia do Bessa que compreende os bairros de estudo e o bairro do Bessa. A área em foco teve seu processo de urbanização estimulado pela aproximação do tecido urbano com a praia de João Pessoa, a partir da década de 1950. Anteriormente, segundo Sarmento (2012) a referida região consistia em uma área rural.

Ademais, de acordo com Sarmento (2012), a ocupação do bairro Aeroclube está atrelada à história do aeroclube da Paraíba, que se iniciou em 1940, com a implantação de um aeródromo, localizado no bairro Tambauzinho. Foram fundados um campo de pouso e um aeroclube no ano de 1953, quando foi realizada a compra do terreno situado na região da praia do Bessa.

Sarmento (2012) discorre que a ocupação gradativa e lenta do setor do Bessa se deu inicialmente a partir do parcelamento do solo, com os seguintes loteamentos: Oceania I (1952), Jardim América (1953) e Jardim Bessamar (1973). Os fatores que impulsionaram a ocupação de uso urbano permanente na área dos bairros Aeroclube e Jardim Oceania nos anos seguintes foram: a ocupação do bairro Manaíra em 1980, a pavimentação das duas principais avenidas: Argemiro de Figueiredo (então denominada Campos Sales) e - que possibilitaram melhor acesso aos bairros -, a construção de canais de drenagem em 1979 e as melhorias no abastecimento de água em 1982.

Dessa forma, a ocupação dos bairros em questão foi se estabelecendo com a urbanização e a implantação de equipamentos comerciais, como um shopping center no ano de 1989. Sendo assim, a área começou a ser vista pelo setor imobiliário como viável para investimentos, o que acarretou no início da sua verticalização na década de 1980 (Sarmento, 2012). Além disso, o Código de Urbanismo Municipal, instituído em 1975, e as modificações da Lei Complementar nº 4 de abril de 1993 trouxeram novos índices que favoreceram a construção de edifícios verticais e consequentemente o adensamento.

Outro fato importante para se destacar é que a partir da Lei Municipal nº 1574/1998, foram definidos os bairros de João Pessoa, e o que antes era compreendido como praia/região do Bessa foi definido como uma área que envolve 3 bairros: Bessa, Aeroclube e Jardim Oceania. Observa-se que, ao longo dos anos, a expansão da ocupação residencial ocasionou também, aumento nos estabelecimentos de comércio e serviços. Concomitantemente, ocorreram melhorias na rede viária, garantindo cada vez mais facilidade de acesso à área por

meio de pavimentação de vias, e modificações nas legislações urbanísticas que possibilitaram aumento nos índices de aproveitamento.

Sarmiento (2012) realizou um mapeamento da verticalização dos bairros Bessa, Jardim Oceania e Aeroclube, destacando as edificações que contavam com mais de três pavimentos nos anos de 1998 e 2008, apresentando claramente o aumento de edificações verticalizadas, o que comprova a intensificação desse processo. Mais recentemente, pode-se identificar um novo movimento de verticalização e valorização dos referidos bairros e a atração de novos residentes, os quais estão atrelados à implantação dos parques Parahyba.

De acordo com a Lei nº 11.854, de 10 de janeiro de 2010, a área que compreende os quatro parques Parahyba está dentro da delimitação de Parque Linear Urbano - Parque Parahyba-, incluso em uma Zona de Preservação Ambiental (ZPA) e de Proteção Paisagística. Dessa forma, o parque localizado na zona leste do município de João Pessoa, está inserido ao longo de canais de drenagem que se integram à bacia hidrográfica do rio Jaguaribe.

De acordo com Farias (2015 *apud* Batista 2019), o espaço era até 1976 ocupado por uma vegetação de mata atlântica, entretanto, a crescente ocupação urbana em conjunto com a escassez de políticas de preservação ambiental, ocasionou a descaracterização da sua paisagem natural. Com isso, em 2010, a área passou a integrar parte do Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica, que tinha o propósito de desenvolver diretrizes ambientais que aprimorassem a gestão municipal.

O Parque Linear Parahyba compreende a área do Aeroclube da Paraíba, o Maceió do Bessa, cursos d'água e suas margens e também trechos de acompanhamento de verde viário (Silveira, 2014). Atualmente, foram executadas quatro etapas, denominadas Parque Parahyba I (2017), II (2018), III (2022) e IV (2024). Entretanto os trechos são divididos pela Avenida Bacharel José de Oliveira Curchatuz e outras vias adjacentes locais, corroborando para a composição de parques distintos.

Os parques apresentam equipamentos urbanos diversos como ciclovia, academia ao ar livre, playground, quadras, quiosques de comércio e áreas livres. Desde sua inauguração as áreas vêm acumulando um número significativo de usuários. No entanto, observa-se que os Parques Parahyba promoveram mudanças nos bairros em que estão inseridos, como aumento da população residente e agregação do valor imobiliário da área. Estes últimos aspectos, dadas as suas especificidades, foram aqueles investigados na pesquisa ora apresentada.

4. A APROPRIAÇÃO DO PARQUE PÚBLICO PELA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Este capítulo aborda os resultados encontrados a partir das investigações realizadas nos bairros em estudo. Tratando sobre aspectos como perfil socioeconômico, cartograma com panorama da ocupação edilícia, gráficos quantitativos e ação do marketing urbano. Dessa forma, caracterizando a análise dos bairros em questão.

Primeiramente, para compreender e caracterizar o perfil socioeconômico dos residentes da área em análise, foram consultados os Censos Populacionais do IBGE (2010; 2022), possibilitando comparar dados sociais antes e depois da implantação dos parques e, com isso, os impactos causados por eles.

Dessa maneira obteve-se os seguintes dados: em 2010 o bairro Jardim Oceania alcançava 15.283 residentes, enquanto o bairro Aeroclube obtinha 9.649; já em 2022 os bairros apresentavam respectivamente 18.777 e 14.904 residentes. Percebeu-se o aumento expressivo na população residente de ambas as localidades. Interpreta-se, portanto, um aumento de 22,86% da população residente do bairro Jardim Oceania e 54,46% do bairro Aeroclube, revelando, o expressivo adensamento das áreas decorrente da crescente verticalização que será apresentada posteriormente (Fig. 02).

Outra pesquisa consultada foi o Censo Populacional do IBGE (2010), especificamente dados acerca do rendimento nominal mensal da pessoa responsável pelo domicílio. Adquirindo como resultado o valor de 4.978 reais para o bairro Jardim Oceania e 3.205 reais para o Aeroclube.

Observou-se que, ainda que não tenha sido publicado um dado mais recente para realização de um comparativo entre décadas, evidencia-se a classe alta que reside nos bairros em estudo, uma vez que o salário mínimo da época e utilizado como base de pesquisa pelo IBGE, foi de R\$ 510,00, caracterizando a renda mensal dos bairros acima de seis salários mínimos para o bairro Aeroclube e acima de nove salários mínimos para o bairro Jardim Oceania.

Isto significa que o rendimento médio de seus moradores se insere na Classe C - compreendida pelo IBGE (2022) como a classe que recebe de 4 a 10 salários mínimos. Para o IBGE em 2017, o perfil das pessoas pertencentes à classe C são aquelas que prestam serviços às classes altas (A e/ou B), como chefes de cozinha, pilotos, motoristas, funcionários de lojas comissionadas de alto padrão, professores de escolas particulares, entre outros. Também são

inseridos funcionários públicos com altos salários e trabalhadores com diplomas de curso superior.

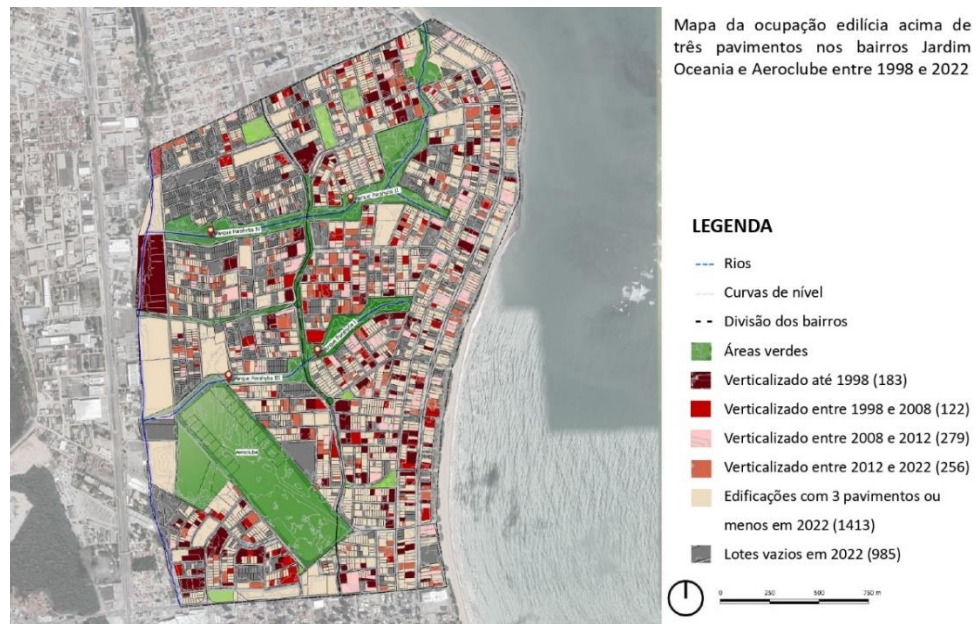
Outro aspecto importante a ser analisado nos bairros em questão se refere às suas condições de vida. Com base na pesquisa “Tipologia Intraurbana: espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas no Brasil” (IBGE, 2017), foi possível verificar que os bairros Aeroclube e Jardim Oceania apresentam as condições de vida como tipo C, a classificação mais elevada de condição de vida encontrada na aglomeração urbana de João Pessoa, ou seja, - áreas com boas condições de vida, diferenciando-se dos tipos A e B em relação aos temas: presença de computador com acesso à internet, nível de instrução e rendimento.

Para além das características populacionais e de condições de vida, outro dado importante para esta pesquisa publicado no Censo Populacional (IBGE, 2022), foi a quantidade de edificações em construção nos setores censitários. Ao todo foram encontradas 26 edificações em construção no bairro do Aeroclube, em contrapartida, no bairro Jardim Oceania, foram mapeadas 114 edificações em construção.

Ademais, ressalta-se que quase um quarto das edificações em construção (27 empreendimentos) encontradas nesse último bairro, localizam-se em lotes situados entre os parques Parahyba I e II, comprovando, a forte atuação e investimento do mercado imobiliário na área de entorno dos referidos equipamentos na atualidade.

Diante do exposto, para entender como os promotores imobiliários têm atuado na área estudada, foi necessário elaborar um cartograma do processo de verticalização na área trabalhada, possuindo como base os mapas da ocupação edilícia nos anos 1998 e 2008 produzidos por Sarmiento (2012), a imagem do voo aerofotogramétrico de 2012 - disponível no site Filipéia Mapas -, e também, a imagem satélite de 2022, obtida através do satélite Sentinel-2 L2A, disponibilizada pelo sistema Sentinel Hub, obtida em agosto de 2022. Ademais, também foram mapeados os terrenos vazios existentes em 2022, no intuito de verificar possíveis práticas de especulação imobiliária (Fig. 02).

Figura 02 – Cartograma da ocupação edilícia nos bairros Jardim Oceania e Aeroclube entre 1998 e 2022

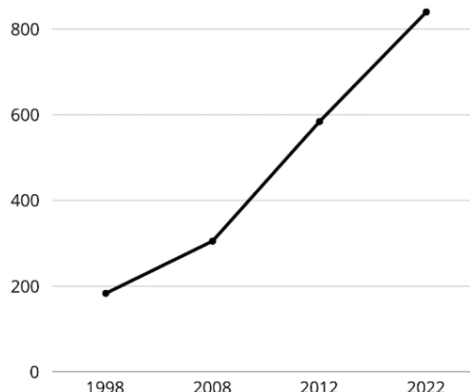


Fonte: Autora, 2024.

A partir da sistematização dos dados no cartograma, foi possível analisar a localização dos empreendimentos verticais (edifícios compostos de mais de três pavimentos) nos bairros estudados e o período em que foram construídos. Destaca-se que o adensamento vertical acontece entre nos anos 2008 e 2012 predominantemente no bairro Jardim Oceania, ou seja, entre os Parques Parahyba I e II, implantados respectivamente em 2017 e 2018.

Para compreender melhor o processo de verticalização nos referidos bairros, elaborou-se um gráfico que indica a quantidade de edifícios construídos entre os anos de 1998 e 2022 (Gráfico 01). A partir dele, é possível observar que a verticalização se tornou mais intensa a partir do ano 2008.

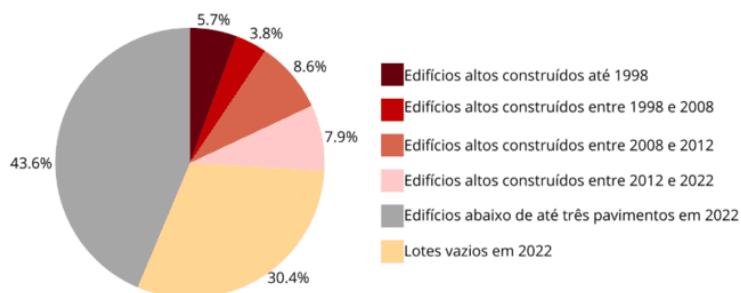
Gráfico 01 – Gráfico do crescimento da verticalização nos bairros Jardim Oceania e Aeroclube ao longo dos anos 1998 a 2022



Fonte: Autora, 2024.

Para maior análise quantitativa em relação aos dados obtidos a partir do cartograma apresentado anteriormente, criou-se um gráfico (Gráfico 02) sintetizando e ilustrando a porcentagem de cada dado encontrado, sistematizando as informações numéricas do cartograma (Fig. 02). Dessa forma, o gráfico foi repartido em: edifícios acima de três pavimentos construídos: até 1998, de 1998 a 2008, de 2008 a 2012, de 2012 a 2022, também foram contabilizadas as edificações abaixo de 3 pavimentos e os terrenos vazios encontrados em 2022.

Gráfico 02 – Gráfico percentuais da ocupação edilícia dos bairros Jardim Oceania e Aeroclube



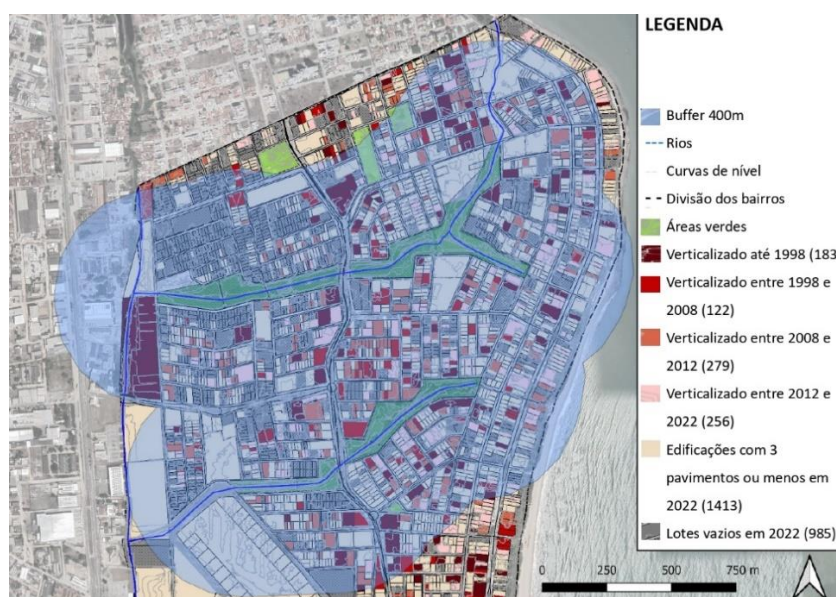
Fonte: Autora, 2024.

Portanto, mesmo que o adensamento decorrente da verticalização, ou seja, da construção de edifícios com 4 pavimentos ou mais, expresse números significativos - correspondendo a 26% dos edifícios multipavimentos construídos no bairro -, observa-se que a construção de edifícios de menor gabarito (com até 3 pavimentos) ainda predomina na região, abrangendo 77,4% dos lotes ocupados dos bairros em estudo. Entretanto, o valor que desperta maior interesse é de 30,4%, quase um terço dos lotes estão vazios atualmente.

Para Silva Junior (2007 *apud* Resende 2013), “especular é conter, guardar algo na probabilidade de realizar uma barganha vantajosa assim que surgir a necessidade de lucro, quando o valor a ser recebido pela barganha seria muito superior ao preço de valia”. Ou seja, a crescente verticalização tende a consumir a significativa porcentagem de lotes vazios do bairro, e os proprietários fundiários tendem estrategicamente a segurar esses lotes restantes enquanto aguardam maior valorização da área à medida que os parques, a infraestrutura e os empreendimentos construídos se consolidam na área.

Ressalta-se que a quantidade mais significativa de lotes vazios, sem uso, é encontrada no bairro Aeroclube, onde os parques Parahyba III e IV foram instalados recentemente, nos respectivos anos de 2022 e 2024. Para um estudo mais aprofundado dos impactos causados pela implantação da rede de parques foi criado um *buffer* - raio de influência - de 400 metros no entorno de cada parque para estudar suas imediações (Fig. 03).

Figura 03 – Cartograma com raio de 400 m (distância caminhável) no entorno dos parques Parahyba



Fonte: Autora, 2024.

Na área demarcada pelo *buffer* foram encontrados os seguintes resultados: 97 edificações verticais foram construídas até 1998, 89, entre 1998 e 2008, 222, de 2008 a 2012, e 1989, de 2012 a 2022, ou seja, no período mais recente duplicou-se o número de empreendimentos produzidos. Ademais, constatou-se que 79,52% das edificações verticalizadas dos dois bairros estão compreendidas no raio de 400 metros dos parques, dentre

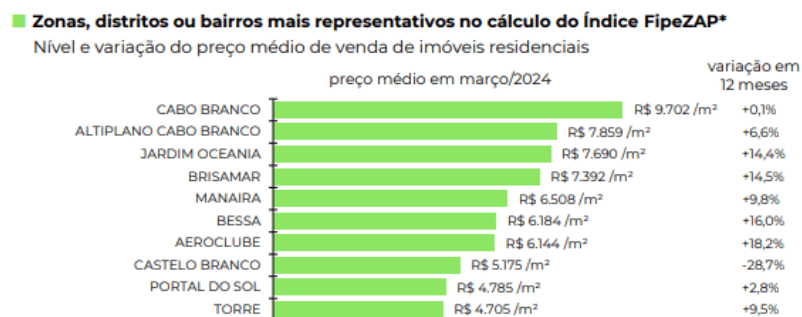
estas 31,65% equivale às construções realizadas entre 2012 e 2022. Em relação aos vazios encontrados em 2023, 84,16% dos vazios encontrados em 2022 também estão localizados nesse raio de influência, com destaque no bairro Aeroclube, que detém uma concentração de 60,6% deles.

Henrique (2009) destacou que a natureza na cidade não tem sido tratada como um bem coletivo ou como um objeto socialmente compartilhado, mas como uma mercadoria exclusiva que “o dinheiro” pode comprar, ou seja, a natureza passou a ser glamourizada e utilizada como elemento estratégico para valorização imobiliária pelos seus promotores, tornando-se um bem apropriado de forma privada.

A materialização desse entendimento ocorre de diversas maneiras. A ação do mercado imobiliário, por meio de estratégias intencionais comuns ao capitalismo desenfreado quando aplicadas a seus empreendimentos, fomentam a segregação espacial. Ademais, Henrique (2009) também menciona como a inclusão do espaço litorâneo nordestino na produção e consumo imobiliário internacional tem provocado a expulsão e a exclusão das comunidades locais dos privilégios das melhorias socioespaciais.

Esse fato pode ser observado sistematicamente no objeto empírico estudado, uma vez que dados da tabela divulgada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) - com índices de preço médio de imóveis em março de 2024 discriminados por bairros de João Pessoa e ressaltando a variação do mesmo em 12 meses Fipe Zap (Gráfico 03), apontam que os bairros Jardim Oceania, Aeroclube e Bessa, figuram entre aqueles que apresentaram maior variação positiva de preço no último ano.

Gráfico 03 – Índices de preço médio dos imóveis em março



Fonte: FipeZap, 2024. Disponível em: <<https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap>> Acesso em: 8 abr. 2024.

Com a valorização dos imóveis, manifesta-se como consequência a criação de espaços homogêneos, ou seja, ocupados por classes sociais específicos e similares, de forma que as classes média e baixa sejam distanciadas da área e, consequentemente, dos parques. Abreu (*et al.* 2021) discorre que, devido à importância benéfica que tais espaços apresentam para a população, a gentrificação verde se torna ainda mais preocupante quando a própria dinâmica urbana privilegia determinados estratos da sociedade em detrimento de outros.

Resende (2013) revela que o espaço urbano é o cenário para exploração dos processos de mercantilização do solo e especulação imobiliária. Pois, os agentes imobiliários se aproveitam desses espaços e criam condições ideais para acúmulo de capital através da formação de eixos de valorização fundiária.

Por isso, por fim, também foram investigadas as peças publicitárias utilizadas para divulgação de vendas de apartamentos localizados nas proximidades dos parques Parahyba, no intuito de identificar algumas de suas estratégias na promoção dos empreendimentos e de que forma se relacionam com as amenidades/parques localizados na área. A pesquisa foi realizada no período de março de 2024 a maio de 2024, em contas das empresas construtoras na rede social Instagram. A partir da análise qualitativa do material coletado, buscou-se visualizar como o mercado imobiliário utiliza dessa proximidade com a natureza para vender um estilo de vida elitizado (Fig. 04).

Figuras 04 e 05 – Peças publicitárias das Construtoras Tropical e MGA



Fonte: Construtora Tropical via instagram @construtoratropical e construtora MGA via Instagram @mgaconstrucoes

Observou-se a nítida intenção em destacar o bairro em que o empreendimento se insere, como um aspecto positivo e possível objeto de desejo do interessado. Ademais, identificou-se ao tratamento de como um investimento financeiro, função que se sobressai em relação ao caráter habitacional do imóvel residencial.

Ademais, também é possível encontrar outras formas de atrair o consumidor (Fig. 05). Nessa publicidade, observa-se outra tática do marketing urbano, agora associando os pontos positivos do imóvel às qualidades do bairro no qual o empreendimento está inserido, como motivador para que o desejo do consumidor seja despertado. Nesse caso, o fator externo de atração seriam os parques Parahyba II e IV. Porém, ainda é possível encontrar publicidades que deem maior foco aos espaços verdes do que ao seu próprio empreendimento, criando e comercializando um “novo” estilo de vida (Fig. 06).

Figura 06 – Peça publicitária Construtora MGA



Fonte: Construtora MGA via Instagram @mgaconstrucoes

Observa-se mais um artifício de marketing utilizado, agora mostrando aos consumidores um maior foco nas benesses encontradas no espaço verde público próximo aos empreendimentos da construtora, nesse caso o parque Parahyba II. Também não há nenhum enfoque da edificação em si, ou seja, o intuito é vender a possibilidade de frequentar um espaço verde público.

Resende (2013) defende que as áreas verdes são anexadas ao mundo da mercadoria de forma que seu consumo passe a ser valorizado, uma vez que seus atributos naturais são vendidos como oportunidade de ampliação das possibilidades de lazer. Portanto, contemplação e formas de sociabilidade livres das pressões urbanas passam a ser indicadores de status e prestígio material.

Outro mecanismo encontrado é a associação dos empreendimentos ao nome do bairro Bessa, localizado a norte dos bairros Jardim Oceania e Aeroclub. Acredita-se que essa estratégia se dá pelo fato de o bairro levar o nome da praia que banha as três localidades, entretanto, faz-se essa apropriação para que o imaginário do consumidor associe o imóvel com a proximidade ao litoral. Observa-se que diversas estratégias de marketing urbano podem ser utilizadas para chamar atenção do consumidor, mas o ponto em comum delas é o destaque que se dá à região inserida, elevando o *status* do empreendimento.

Martins (2019) destaca que se torna fundamental para os agentes imobiliários provocar o desejo no consumidor através dessa criação de uma nova forma de morar na cidade, para que atraiam relevância ao seu produto e ele se destaque dos demais ofertados pelo mercado. Explicita-se, ainda, o perfil socioeconômico do público alvo desses anúncios, criando no imaginário do consumidor, um sinônimo de qualidade de vida e segurança materializado, o qual só pode ser alcançado por determinada classe social.

Com isso, fica evidente que a ação do mercado imobiliário vai muito além da apropriação dos espaços públicos verdes para promover seus empreendimentos, mas sim, conseguir entrar na mente do consumidor e despertar um desejo para obtenção de lucros e benefício próprio sem realmente se importar com o meio ambiente, apropriando-se dele para interesses de acumulação de capital.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, evidencia-se a relevância do presente estudo, uma vez que se observam mudanças no padrão construtivo dos empreendimentos nos bairros Jardim Oceania e Aeroclub, decorrentes da implantação da rede parque Parahyba; no adensamento populacional, uma vez que encontramos números expressivos de crescimento na população residente; na verticalização sobretudo no entorno dos parques; e também, pela notável presença dos vazios urbanos e alta valorização imobiliária da área.

Além disso, fica claro que em razão da valorização provocada da área a partir da construção dos parques, ocasionando a atração de empreendimentos de alto padrão que se apropriam das amenidades desses espaços, os bairros em estudo se tornaram espaços de uso exclusivo das classes sociais altas em função da valorização imobiliária. Explicitando que a exclusão social é exercida à serviço da acumulação de capital.

Logo, considera-se que o objetivo da pesquisa foi atingido, já que foi possível compreender a transformação da paisagem baseada no fenômeno da gentrificação verde através da análise desse processo nos referidos bairros. Um fato que torna a reflexão do trabalho pertinente é que para a área em estudo, ainda está prevista a construção de outros parques que comporão o Parque Linear Parahyba e assim, os processos descritos e aprofundados na pesquisa devem servir como alerta para os agentes que atuam e vivenciam esses espaços, já que os efeitos nocivos de uma produção voltada para a valorização do solo urbano se tornaram visíveis e recorrentes.

É necessário, portanto, buscar alternativas para regular o uso e ocupação do entorno das áreas verdes, o que se faz possível através da ocupação dos numerosos vazios presentes na área com diferentes tipos de ocupação e padrões construtivos, de modo que o local passe a ser frequentado por diferentes classes sociais. Dessa forma, deve-se buscar alternativas para a construção de novos parques aliadas às estratégias que envolvam a promoção da justiça ambiental para gerar a diminuição da desigualdade socioespacial e o direito à cidade.

6. REFERÊNCIAS

BARBOSA, Adauto G. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana de Recife:** produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva, 2014. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2014. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/11085>. Acesso em: 19 set. 24.

BARBOSA, Adauto G. **O marketing imobiliário à luz da estética da mercadoria.** 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/7BwcPhwRTbK6rjGT3Qm37sS/?lang=pt>. Mercator: Fortaleza. Acesso em: 24 abr. 2024.

BATISTA, Ana B. R. **O mobiliário urbano na ativação dos espaços livres públicos:** Um estudo de caso do Parque Parahyba I, João Pessoa - PB. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2019.

FARR, Douglas. **Urbanismo sustentável:** Desenho urbano com a natureza. Porto Alegre: Bookman, 2013.

HENRIQUE, Wendel. **Direito à natureza na cidade**. SciELO - EDUFBA. Salvador, 2009.

HENRIQUE, Wendel. **A cidade e a natureza**: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 20, pp. 65 - 77, 2006.

IBGE. **Censo Demográfico**: 2010. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial>. Acesso em: 24 abr. 2024.

IBGE. **Censo Demográfico**: 2022. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2024. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/inicial>. Acesso em: 24 abr. 2024.

IBGE. **Tipologia Intraurbana**: Espaços de diferenciação socioeconômica nas Concentrações Urbanas do Brasil | Ibge.gov.br. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/17530-tipologia-intraurbana-espacos-de-diferenciacao-socioeconomica-nas-concentracoes-urbanas-do-brasil.html>. Acesso em: 2 mai. 2024.

MACEDO, Silvio. S. **Paisagem Ambiente Ensaio**. USP. P-15-56. São Paulo. n.7. 1995.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 1968.

LIMA, Larissa E. O. **Configuração espacial e qualidade física de parques urbanos lineares**: O caso Parque Parahyba I, João Pessoa - PB. 2022. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal da Paraíba. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. João Pessoa, 2022.

MARTINS, Paula Dieb. **O imobiliário e a reestruturação urbana**: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI. Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2019. Disponível em: https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/123456789/19370?locale=pt_BR. Acesso em: 24 abr. 2024.

MOURA FILHA, Maria B; COTRIM, Marcio; CAVALCANTI FILHO, Ivan. **Entre o rio e o mar:** Arquitetura residencial na cidade de João Pessoa. 2016. Editora Universitária da UFPB, 2016.

RESENDE, Ubiratan P. **Especulação imobiliária e verticalização:** um estudo a partir do Parque Cascavel em Goiânia. 2014.

SARMENTO, Marcela F. **O processo de ocupação urbana de um setor litorâneo de uma capital brasileira:** o caso do Bessa em João Pessoa-PB. 2012. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal da Paraíba. Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental. João Pessoa, 2012.

SOMECH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador São Paulo 1920-1930.** 1994. Tese (Doutorado). Universidade de São Paulo. São Paulo, 1994.