



CONDICIONANTES, (RE)INTERESSES E DINÂMICA IMOBILIÁRIA: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINA GRANDE-PARAÍBA

EIXO TEMÁTICO: DISPUTAS DO/PELO PROGRESSO E DO/PELO MODERNO

BOMFIM, Leticia Barbosa

Mestranda em Arquitetura e Urbanismo; Universidade Federal da Paraíba
leticiaurbanismoearquitetura@gmail.com

SILVA, Camila Coelho

Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo/Docente EBTT; Universidade Federal da Paraíba/Instituto Federal do Sertão Pernambucano
doc.camilacoelho@gmail.com

RESUMO

Contrastando com as tendências ocorridas nas metrópoles, as áreas centrais das cidades médias brasileiras, apesar do surgimento de novas áreas de centralidades, normalmente continuaram valorizadas para os interesses imobiliários ao longo do processo de urbanização, caracterizando particularidades em relação às suas dinâmicas no espaço intraurbano. Seguindo essa perspectiva, este trabalho apresentará o caso de Campina Grande, cidade que exerce importante influência regional na hierarquia urbana, sobretudo, paraibana. Apesar da existência de proteção patrimonial, por meio de legislação municipal/estadual incidente, a gestão e preservação do Centro Histórico de Campina Grande se mostra frágil diante das transformações que ocorrem na área central. Sendo assim, o objetivo principal do presente trabalho é identificar os diferentes agentes que atuam nessa transformação, resgatando para isso as universalidades e particularidades da relação entre área central e centro histórico e discutindo os condicionantes que estruturam parte desse centro como valorizada para a inserção de novos produtos imobiliários. A metodologia adotada recorreu à observação empírica e documental, por meio da coleta de dados realizada na Prefeitura Municipal de Campina Grande, identificando as solicitações de licenças de construção e de demolição. As análises evidenciam que a atual produção do espaço urbano da área central vem sendo regida pelos interesses dos agentes privados, identificando que em parte desse centro, o demolir e o (re) construir concretizam uma transformação da paisagem e da espacialidade pré-existente.

PALAVRAS-CHAVE: produção do espaço urbano; área central; centro histórico; dinâmica imobiliária; Campina Grande

ABSTRACT

Contrasting with trends in metropolitan areas, the central areas of medium-sized Brazilian cities, despite the emergence of new centrality areas, have generally remained valued for real estate interests throughout the urbanization process, characterizing particularities in relation to their dynamics in the intra-urban space. From this perspective, this work will present the case of Campina Grande, a city that exerts significant regional influence in the urban hierarchy, especially within Paraíba. Despite the existence of heritage protection through applicable municipal and state legislation, the management and preservation of the Historical Center of Campina Grande is fragile in the face of transformations occurring in the central area. Thus, the main objective of this study is to identify the different agents involved in this transformation, by recovering the universalities and particularities of the relationship between the central area and the historical center and discussing the factors that structure part of this center as valued for the insertion of new real estate products. The adopted methodology involved empirical and documental observation, through data collection conducted at the Municipal City Hall of Campina Grande, identifying construction and demolition license requests. The analyses show that the current production of the urban space in the central area is being driven by private agents' interests, identifying that in part of this center, demolishing and (re)building realize a transformation of the pre-existing landscape and spatiality.

KEY-WORDS: Urban space production; Central area; Historic center; Real estate dynamics; Campina Grande

RESUMEN

Contrastando con las tendencias ocurridas en las metrópolis, las áreas centrales de las ciudades medianas brasileñas, a pesar del surgimiento de nuevas áreas de centralidad, normalmente continuaron valorizadas para los intereses inmobiliarios a lo largo del proceso de urbanización, caracterizando particularidades en relación con sus dinámicas en el espacio intraurbano. Siguiendo esta perspectiva, este trabajo presentará el caso de Campina Grande, una ciudad que ejerce importante influencia regional en la jerarquía urbana, sobre todo en Paraíba. A pesar de la existencia de protección patrimonial, por medio de legislación municipal/estadual incidente, la gestión y preservación del Centro Histórico de Campina Grande se muestra frágil ante las transformaciones que ocurren en el área central. Así, el objetivo principal del presente trabajo es identificar los diferentes agentes que actúan en esta transformación, rescatando para ello las universalidades y particularidades de la relación entre el área central y el centro histórico, y discutiendo los condicionantes que estructuran parte de este centro como valorizado para la inserción de nuevos productos inmobiliarios. La metodología adoptada recurrió a la observación empírica y documental, por medio de la recopilación de datos realizada en la Municipalidad de Campina Grande, identificando las solicitudes de licencias de construcción y demolición. Los análisis evidencian que la actual producción del espacio urbano del área central viene siendo regida por los intereses de los agentes privados, identificando que en parte de este centro, demoler y (re)construir concretan una transformación del paisaje y de la espacialidad preexistente.

PALABRAS CLAVE: Producción del espacio urbano; Área central; Centro histórico; Dinámica inmobiliaria; Campina Grande

INTRODUÇÃO

Compreende-se para fins dessa pesquisa, o processo de conformação das cidades associado à sua forma e conteúdo, estruturados por agentes e suas disputas no espaço. No cerne desse debate está a propriedade privada da terra, com os conflitos entre o valor de uso e valor de troca, e “os múltiplos papéis que a terra urbana cumpre no Brasil: instrumento de poder político e econômico, forma de detenção da riqueza privada e ativo capaz de alavancar a acumulação do capital” (Melazzo, 2019, p.71). Para essa discussão, utiliza-se aqui o estudo da área central de Campina Grande, cidade que exerce importante influência regional na rede urbana paraibana. Destaca-se, a importância das análises nas áreas centrais, seja nas metrópoles brasileiras ou nas cidades médias, as quais passam por permanências e transformações, envolvendo interesses públicos e privados para a continuidade do uso mais lucrativo e distanciando a produção do espaço urbano das normativas urbanísticas e patrimoniais.

Nessa perspectiva, o objetivo principal do presente trabalho é identificar os diferentes agentes que atuam na transformação da área central de Campina Grande, resgatando para isso as universalidades e particularidades da relação entre área central e centro histórico e discutindo os condicionantes que estruturam parte do centro em estudo como valorizada para a inserção de novos produtos imobiliários. A metodologia adotada recorreu à observação empírica e documental, por meio da coleta de dados realizada na Prefeitura Municipal de Campina Grande, identificando as solicitações de licenças de construção e de demolição entre os anos de 2005 e 2023, período que passa a ocorrer as transformações nessa área central, como identificado por trabalhos anteriores (Bomfim; Anjos; Albuquerque, 2022) e (Santos, 2018).

Assim, o trabalho foi estruturado em três partes: compreensão da temática abordada, resgatando termos e processos relativos ao centro, após isso apresenta o objeto em estudo, abordando a formação do núcleo primaz, a estruturação e diferenciação espacial nessa área central, e por último aborda os condicionantes da ocupação no centro e os agentes que atuam na atual produção espacial, trazendo os resultados das análises realizadas.

COMPREENDENDO TERMOS E PROCESSOS RELATIVOS AO CENTRO

O centro, centro antigo, centro tradicional, ou núcleo primaz corresponde a “Os tecidos antigos que podem ter se formado: por evolução a partir dos caminhos rurais; e por planejamento do conjunto ou de determinados setores”[1] (Capel, 2002, p.440). Apesar de seu caráter histórico, não devemos entendê-lo como um retrato do passado, mas sim como uma parte diferenciada da cidade atual, seguramente a mais antiga.

Em uma visão mais geral, o centro é concebido como “aquela parte da cidade, com características muito específicas, resultantes de sua lenta construção no tempo, uma vez que foi a própria cidade durante muito tempo” (Tourinho, 2007, p. 11). Essas áreas centrais se tornaram núcleos produtivos que designaram o modo de vida típico das cidades. Concentravam habitação (sobretudo da elite), atividades comerciais, políticas e administrativas, além das instituições religiosas. Por concentrar várias dimensões da vida (política, econômica, social e cultural), sobretudo pelo predomínio das atividades financeiras e administrativas, essa parte da cidade podia ser entendida “como sendo a centralidade única da cidade” (Alves, 2018, p.145), o que se denomina centralidade intraurbana (Maia, 2017).

A centralidade é uma condição ou atributo de um determinado espaço, e, por ser uma condição, sua possibilidade de mudança no tempo e no espaço a torna um fenômeno efêmero. Um espaço condicionado como centralidade é aquele assim representado e percebido pelos indivíduos, indo além de sua condição material, expressando sua capacidade de concentrar e atrair atividades e pessoas. Segundo Sposito, a centralidade “[...] não é um lugar ou uma área da cidade, mas, sim, a condição e expressão de central que uma área pode exercer ou representar” (Sposito, 2013, p.73). Para a constituição e manutenção de uma centralidade, os deslocamentos espaciais são fatores essenciais (Villaça, 2001), determinando o grau de centralidade de uma área, ou seja, quanto maior a quantidade de fluxos que convergem neste espaço e divergem para outras áreas, maior o seu grau de centralidade.

A área central, forma espacial do processo de centralização, de acordo com Roberto Lobato Corrêa (1989, p.38), “constitui-se no foco principal não apenas da cidade mas também de sua

hinterlândia. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intra-urbanos”. Neste sentido, em função de sua localização privilegiada, os terrenos têm seu preço aumentado e, diante disso, as atividades passam por um movimento que “leva à seleção de umas e à marginalização de outras” (Barata-Salgueiro, 2013, p.14).

Assim, atividades voltadas para um amplo mercado se mantêm na área, enquanto aquelas que não conseguem pagar o alto preço da terra fixam-se em áreas não-centrais. Deste modo, a área central pode ser entendida como um produto da atuação dos proprietários dos meios de produção, com a interferência ou não do Estado (Corrêa, 1989).

O processo de centralização se estabelece quando a Revolução Industrial acontece, e, por conseguinte, quando se induz o processo de urbanização das cidades. Neste momento, as áreas centrais passam a ser denominadas de “centro”. O processo de industrialização, que se generaliza a partir do século XX, concretizou o reordenamento espacial das metrópoles, resultante no “movimento centrífugo de ex-pansão das cidades em direção aos subúrbios” (Leite; Corrêa, 2023, p.444).

No Brasil, o início mais efetivo do processo de urbanização/industrialização se dá em 1930. O processo se deu rapidamente, evidenciando profundas desigualdades socioeconômicas nas cidades. Segundo Corrêa (2006), isso se deve à introdução da economia de mercado modernizante, que trouxe atividades que geraram diferenciação entre os centros urbanos. Alguns dos principais responsáveis pela constituição de um cenário de déficit habitacional e ampla precariedade das condições de moradia foram os baixos salários da época e a concentração populacional (Maricato, 2015).

Neste processo, as cidades são produzidas sob a conveniência da reprodução da indústria e a expansão da lógica da mercadoria mediando o acesso e uso do espaço. O centro, aos poucos, perde seu atributo de centralidade única, ao passo que outras áreas de centralidade se constituem na cidade (embora não possuam os atributos simbólicos do centro primaz), em um processo de franca expansão urbana.

As “novas centralidades” ou “novas áreas de centralidade”[2] (Tourinho, 2007, p.23), surgem, assim, no processo de expansão da malha urbana, do desenvolvimento da economia e do incremento populacional. Estes novos lugares recebem atividades ditas “nobres” (Vargas; Castilho, 2009), bem como a população mais abastada. Há também, neste momento, a conformação de novas áreas de centralidade a partir da produção de conjuntos habitacionais em áreas mais distantes do centro, e a constituição dos bairros industriais criados pelas políticas de industrialização, ocupando as franjas urbanas. Progressivamente, as cidades, agora palco e objeto de consumo, deixam de ser monocêntricas e passam a ser policêntricas, cada vez mais expandidas e fragmentadas, cujos fragmentos apresentam padrões distintos de uso e ocupação do solo, determinados sobretudo pelo nível de renda da população direcionada para tal área.

Trata-se, assim, de um processo dialético: ao tempo que o atributo de centralidade, até então único, promovia grande valorização do centro, acarretou um movimento de desvalorização imobiliária desta área junto com o processo de especulação imobiliária de outras áreas urbanas e, concomitantemente, valorizou estas outras áreas (Alves, 2018).

Importantes subcentros de comércio e serviços se estabelecem, e, gradualmente, vão enfraquecendo e subtraindo o prestígio da até então centralidade única da cidade. Dá-se início, assim, ao processo de descentralização. Nas palavras de Corrêa (1989, p.47), “a descentralização torna-se um meio de se manter uma taxa de lucro que a exclusiva localização central não mais é capaz de fornecer”. Nesse sentido, deve-se considerar a própria dinâmica capitalista monopolista, atuante nos fatores de repulsão e atração que compõem a descentralização, em que “há centralização do capital e descentralização espacial” (Corrêa, 1989, p. 47).

Como Leite e Corrêa (2023) colocam, quando da expansão das atividades econômicas para as áreas periféricas, as áreas centrais perderam não apenas seu prestígio, mas recursos e interesse dos poderes públicos, que acompanharam o mercado imobiliário nos investimentos em novas áreas da cidade. A consequência mais notória deste abandono foi sua gradual deterioração física. Assim, “as anti-gas áreas centrais da cidade vão ganhando im-portância

histórica à medida que vão perdendo sua capacidade urbana de se manter funcional para a cidade industrial” (Leite; Corrêa, 2023, p.445).

Tais processos impactaram na dinâmica dos centros tradicionais, que passaram a ser negados não apenas como local de comércio e de serviços para a classe mais abastada, mas também como local de moradia formal, alterando o perfil socioeconômico da área. No lugar da moradia da população de alta renda, que migram para as novas áreas de centralidade, nos centros antigos se estabelecem moradias e atividades menos rentáveis, por vezes informais e/ou ilegais, exercidas por moradores/usuários de baixo ou nenhum poder aquisitivo.

Após uma temporada de decadência, ou seja, de desvalorização, com o intuito de ampliar e reproduzir o capital, a partir da década de 1980, há uma proposta de fortalecimento de sua centralidade a partir de sua importância simbólica e da lógica do consumo. É o processo de revalorização do centro tradicional, completando a tríade valorização-desvalorização-revalorização que caracteriza a produção capitalista da área central.

É na década de 1980, inclusive, que surge o termo “centro histórico”, no contexto da criação e estabelecimento de políticas de preservação do centro. No campo da arquitetura e do urbanismo, bem como na apreensão dos cidadãos, observa-se a predominância do uso do termo “centro histórico” para se referir à parte mais antiga da cidade.

Perichi (2000) explicita que a expressão deve ser atualizada, dado o processo de produção e reprodução das cidades, e por conseguinte, de seus centros, cujas frequentes mudanças os caracterizam. As cidades possuem mais de um espaço de valor histórico, não se restringindo ao centro. Como foi visto, no decurso da industrialização, e, por conseguinte, nos processos históricos de expansão das urbes, se conformam os espaços centrais das cidades modernas. Somente quando do surgimento de outras áreas alternativas ao centro, se possibilita conferir o atributo de centralidade a tais áreas: “seja pelas características geográficas da ocupação do território, seja pelo reconhecimento dos sentidos propriamente históricos à parte atribuída ou, ainda, seja pela relevância da sua funcionalidade para o resto da cidade” (Leite; Corrêa, 2023, p.444).

Carrión (2000) concorda com Leite e Corrêa (2023). O autor questiona quais os atributos da centralidade são capazes de segregar uma parte da cidade para considerá-la centro histórico, o que o leva a apontar para a existência de vários “centros históricos” em uma mesma cidade, diante do rápido processo de crescimento e transformação das urbes. Entretanto, o autor complementa que tais “centros históricos” dentro de uma mesma urbe produzem uma articulação e integração complexa, por apresentarem tempos históricos variados e diferentes conteúdos socioeconômicos e atividades.

Diante dos pontos de vista aqui apontados, coloca-se a preferência das autoras pelo termo área central. Entende-se que o termo centro histórico se vincula naturalmente à área de proteção patrimonial que boa parte dos centros antigos possuem, entretanto não os restringem a ele. Infere-se que o termo se refere a uma das categorias do centro, e, portanto, não o contempla em sua totalidade.

Por fim, ressalta-se que as intervenções incentivadas pelo processo de revalorização da área central, cujas propostas são planejadas e projetadas por agentes hegemônicos característicos do processo de (re)produção espacial capitalista – agentes públicos e privados –, ou a exploram a partir de sua localização privilegiada, ou a transformam em cidades-cenário a partir de sua espetacularização, quer seja em consenso com os órgãos patrimoniais, quer seja desconsiderando tais órgãos. Enquanto isso, ignora-se o caminho de revalorização da área a partir de seu valor de uso, de sua apropriação pelos cidadãos, já que este caminho inviabiliza o lucro esperado pelo agente imobiliário, e, por conseguinte, pelo Estado.

É nesse contexto que os centros (agora antigos) passam por diversas transformações no decorrer do processo de (re)produção do espaço.

DINÂMICA ESPACIAL NO CENTRO DE CAMPINA GRANDE: NÚCLEO PRIMAZ E VETORES DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Embora muitas cidades sigam um padrão de ocupação como tratado no tópico anterior, na realidade brasileira, deve ser considerada a complexidade e diferenciação dessas cidades na rede urbana, o que caracteriza também diferenças em suas áreas antigas. Para isso, resgata-se aqui a definição de rede urbana, em que Corrêa (2010) a considera como “um produto social, historicamente contextualizado, cujo papel crucial é o de, através de interações sociais especializadas, articular toda a sociedade numa dada porção do espaço, garantindo a sua existência e reprodução” (Corrêa, 2010, p.93). O referido autor pondera que devido “a desigual espaço-temporalidade dos processos sociais” a rede urbana é permeada de complexidades, apresentando características que se associam aos diferentes processos de gênese do núcleo da cidade e do desenvolvimento de funções urbanas que o fortaleceu enquanto um lugar central. Em função disso:

Encontram-se, pois, nas várias regiões brasileiras, algumas cidades que possuem, na sua origem, a caracterização de Bocas de Sertão, e que acabaram por se tornar importantes centros regionais, tendo passado por modificações a partir da instalação da ferrovia, configurando-se Pontas de Trilho ou Cidades Ferroviárias. Esse novo incremento técnico, ao instalar-se nas cidades, provocou alterações na morfologia urbana, de modo especial na configuração e na dinâmica de seu Núcleo Primaz (Maia, 2017, p. 30).

Assim, nessa pesquisa ao considerar a conformação do núcleo primaz, pondera-se: a importância dos caminhos iniciais que serviram enquanto rotas e caminhos do gado, *locus* das primeiras aglomerações junto a cursos de água; a relevância das feiras, dos locais de troca, como base para o fortalecimento de sua centralidade, e a inserção da técnica no território, com as alterações promovidas pela chegada da estação ferroviária. Transformações essas que englobam a morfologia desse núcleo inicial, suas condições econômicas, sociais e políticas.

Em Campina Grande, essa estruturação pode ser vista ao longo do seu processo de urbanização, embora seguindo temporalidades e contextos particulares. A conformação do núcleo inicial de Campina Grande reproduziu o padrão construtivo das cidades coloniais brasileiras, iniciando-se no entorno do curso d'água (Riacho das Piabas), onde se formou a primeira rua da cidade, Rua das Barrocas-atual Rua Vila Nova da Rainha (Queiroz, 2016). Nesse

núcleo inicial, é construída a igreja e a Casa de Câmara e Cadeia, esta última instalada em 1814 quando o povoado se torna vila, e em torno desses espaços, desenvolvem-se as primeiras atividades comerciais no chamado largo da matriz e a aglomeração residencial em seu entorno (Queiroz, 2016). Compreende-se assim, o núcleo primaz de Campina Grande, que se constitui como estrutura básica para o que irá se configurar como centro (Maia, 2017).

A morfologia desse núcleo primaz segue o tipo de parcelamento com os lotes estreitos e alongados, que definiam o traçado das ruas, assim como caracterizado por Reis Filho (2014) no cenário nacional. Nessa conformação, o traçado e a configuração inicial desse espaço exaltam a Igreja - que se constituiu como vetor de expansão do núcleo primaz- e o Estado, que passou a ser presente após a emancipação política em 1864, com a atuação do Conselho Municipal, e a partir de 1895 com criação do cargo de prefeito para a cidade (Jornal da Paraíba, 2014). Além desses, destaca-se a elite agrária possuidora de grande porção de terras, que também concentrava o poder político, haja visto que entre esses estavam os representantes políticos (Aranha, 2006).

Nesse processo, identifica-se também a presença dos sujeitos sociais que por meio de suas edificações estruturam a malha primaz da cidade. No início do século XX, Queiroz (2016) descreve que a construção das residências acontecia anteriormente à aquisição dos lotes, através de incentivos do próprio poder público, com o objetivo de estimular a expansão urbana, pois o aumento no número de edificações significava uma maior proximidade com os ideais de progresso estabelecidos (Queiroz, 2016).

A chegada da ferrovia em 1907 marca um novo desenvolvimento econômico e populacional da cidade. A inserção da técnica constitui-se marco no processo de urbanização. Assim, a obtenção da linha férrea não foi isenta do jogo de interesses entre público e privado. Aranha (2006) ao analisar a concessão e a implantação da ferrovia em Campina Grande, revela que o interesse particular das poderosas forças políticas predominou para as concessões da estrada de ferro “que se expressava na lógica do quem dar mais (Aranha, 2006, p.244)”. O negócio em torno da ferrovia em Campina Grande apresenta agentes que se imbricam nesse período, como os proprietários fundiários, comerciantes e políticos (Aranha, 2006).

Exemplo disso é o fato do então prefeito no período citado, Cristiano Lauritzen, comerciante e grande proprietário rural que, utilizando de seu prestígio político, conseguiu a aprovação do projeto de ligação ferroviária entre Campina Grande e Recife, por meio do ramal Itabaiana-Campina Grande (Aranha, 2006). O transporte ferroviário significou um fortalecimento da atividade comercial, consolidou o espaço de Campina Grande como entreposto e, nos anos seguintes, esse caminho passou a ser uma das principais rotas do algodão sertanejo para o porto de Recife (Aranha, 2006). Destaca-se que a implantação da estação ferroviária se deu fora do núcleo primaz, e a distância núcleo primaz-estação passou a se constituir enquanto vetor de expansão da malha urbana, ao passo que o entorno da estação passa a atrair galpões e fábricas, situadas também nas proximidades do reservatório de água conhecido como Açude Velho (Queiroz, 2016).

Diferente das doações de áreas públicas nos primeiros anos do século XX, a produção de edificações entre 1919 e 1930 aconteceu de modo a garantir maior rentabilidade com a terra, visto que a iniciativa privada passou a atuar nessa produção com o objetivo de obter o lucro máximo (Queiroz, 2016). Proprietários rurais passaram a lotear parte de suas propriedades, alguns indivíduos investiram na construção de pequenas casas para aluguel e outros se estabeleceram como corretores imobiliários encarregados da venda e aluguel de imóveis e terras (Queiroz, 2016). Essa produção se caracterizava pela construção em lotes estreitos e alongados voltados predominantemente para locação de baixa renda, como também se dava com a transformação de armazéns em edificações de vários cômodos ou com a construção de sequência de quartos por trás de edificações comerciais (Queiroz, 2016).

O poder público passa então a atuar na estruturação desse espaço por meio dos planos de saneamento e embelezamento, estando presente tanto os investimentos estaduais quanto municipais (Queiroz, 2016). Queiroz (2016) aponta que um importante agente institucional presente nessa produção espacial foi a Comissão de Saneamento de Campina Grande - instituída em 1936 -, composta por diferentes técnicos especializados que possuíam certa autonomia em relação ao governo estadual.

Referente a atuação dessa comissão, embates e conflitos entre proprietários e o governo estadual se fizeram presentes em torno das desapropriações realizadas para a execução das obras de saneamento, em que divergiam, principalmente, em relação aos preços obtidos nas desapropriações e também quanto aos imóveis a serem demolidos (Queiroz, 2016). Nessa mesma década, o poder municipal também já controlava a produção espacial na Zona Urbana, onde as construções e as reformas a serem realizadas nesse perímetro dependiam de apresentação prévia do projeto arquitetônico à Prefeitura, iniciando-se assim a regulação direta do poder público no processo de urbanização. Data desse período o primeiro escritório de arquitetura da cidade, além da presença de desenhistas, arquitetos e engenheiros que passaram a atuar nas novas obras (Queiroz, 2016).

Em continuação às modificações ocorridas na década de 1930 promovidas pelo poder público, em 1940 a gestão municipal do prefeito Vergniaud Wanderley (1940-1945) acentuou as intervenções feitas no tecido urbano por meio da remodelação da imagem da cidade seguindo os ideais de uma cidade dita moderna (Queiroz, 2016). Ainda segundo o autor, realiza-se a abertura de novas ruas, alargamento de vias e demolição de dezenas de imóveis para a estruturação de grandes eixos viários, como a Avenida Floriano Peixoto. A diferenciação desses espaços em relação às áreas de expansão da cidade era notada nos preços dos imóveis, em que a planta de preço por metro quadrado, divulgada pela prefeitura ainda no final da década de 1930, apresenta a “área central” como a mais cara (5.000 reis/m²), seguida pelo bairro Açude Velho (1.600 reis/m²) e o novo bairro da Prata que custava 1.000 reis/m² (Queiroz, 2016).

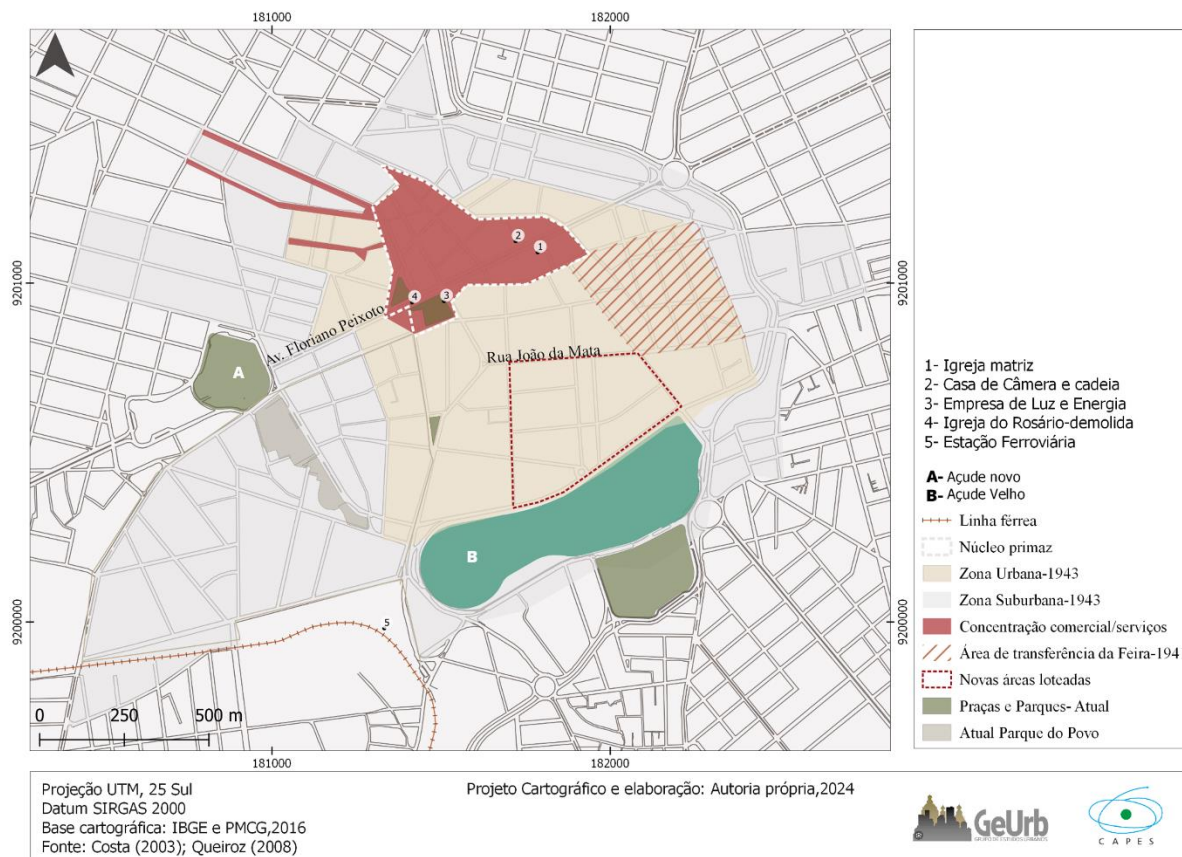
Com a consolidação do núcleo urbano e a chegada de infraestruturas, como o abastecimento de água, esgoto e os ideais de salubridade, surgem as casas urbanas com novos esquemas de implantação (Queiroz, 2016). Inicialmente essa mudança se dá com a edificação recuada dos limites do terreno e com entradas laterais, mas ainda conservavam o alinhamento da edificação em relação à rua. Com os avanços dos ideais higienistas, surgem os jardins nesses recuos laterais, e, posteriormente, as edificações mais abastadas vão apresentando o recuo frontal, surgindo a tipologia chalé em lotes maiores, provocando por sua vez, mudanças na morfologia que vai se consolidando na área de expansão da cidade. Nesta, a implantação

passa a ser prevalente no vetor de crescimento que seguia do núcleo primaz ao Açude Velho (Queiroz, 2016).

Ainda na década de 1940, incentivos fiscais eram dados para os imóveis que possuísem mais de dois pavimentos nas principais vias da cidade ao passo que a isenção de IPTU por cinco anos era garantida para os imóveis térreos que ocupavam lotes maiores na Rua João da Mata e proximidades do Açude Velho (Queiroz, 2016). Desse modo, estrutura-se nesta década uma área urbana que passa a concentrar atividades ligadas à vida urbana, administrativa, religiosa e locais de encontro, ao passo que também cresce uma zona suburbana, para onde são encaminhados os usos ditos “indesejáveis” e/ou insalubres, muito embora tenham sido eleitos para uma ocupação habitacional em seu entorno (Figura 01).

Em 1942, a gestão municipal inaugura a construção do cais circular no Açude Velho, iniciando uma mudança nas práticas realizadas no entorno dessa área, que passou a atrair uma população com maior poder aquisitivo, tipologias residenciais soltas no lote e inserção de clubes. A consolidação da imagem da cidade é então associada aos novos símbolos e aos ideais de progresso percebidos no novo traçado urbano, edificações públicas, tipologias arquitetônicas, equipamentos de lazer e chaminés das fábricas que marcavam o entorno fabril do Açude Velho. O loteamento das áreas em torno do Açude Velho na década de 1950, com lotes maiores e tipologias soltas no lote, funcionam como atrativos para outras transformações nessa área, iniciando uma diferenciação espacial que foi se consolidando ao longo dos anos.

Figura 01: Núcleo primaz, malha urbana consolidada em 1943 e dinâmicas no centro antigo



Fonte: Autoria própria, 2024

Sendo assim, a conformação da área central de Campina Grande aconteceu no período de 1935-1945 e se consolida no período de 1950-1960 com o fortalecimento do processo de urbanização a partir das ações de expansão da malha urbana e da diferenciação entre essas áreas no espaço urbano (Maia, 2017b). Essa área central se constituiu não apenas das atividades de comércio e serviço, mas também foco das inovações tipológicas que foram inseridas no espaço urbano, como a chegada dos edifícios verticais. Os três primeiros edifícios verticais em Campina Grande, datados desse mesmo período, estão localizados nos eixos de concentração de atividades comerciais, e possuíam em comum a proposta de uso misto das atividades de comércio/serviço nos primeiros pavimentos e uso habitacional nos pavimentos superiores (Bonates, 2010).

A partir de 1970, a produção habitacional em Campina Grande foi marcada pela atuação da Companhia Estadual de Habitação (CEHAP) e do Instituto de Previdência do Estado da Paraíba

(IPEP) por meio da construção de loteamentos e conjuntos habitacionais, construídos em área afastada da malha urbana consolidada, o que contribuiu para a quantidade de vazios urbanos e o espraiamento da cidade (Maia, 2014). Essa expansão urbana e o adensamento de novos bairros continuou nas décadas de 1980 e 1990, no entanto, de acordo com Silva (2013), a área central de Campina Grande continua exercendo o papel de centro principal. Este centro ainda possui forte carga simbólica que é “essencialmente ligada às ideias de prestígio e de poder que explicam a marcação física desse espaço pelo poder, ao longo dos tempos, e a atração que transforma os centros em lugares de reunião de pessoas” (Salgueiro, 2013, p.16).

Assim, o processo de formação e consolidação da centralidade é dinâmico e histórico. Essa centralidade é resultado de um processo lento e cotidiano de apropriação espacial, sendo traduzido em uma forma urbana com forte identificação com os habitantes, permeado de marcos, em que além de espaço funcional é também o lugar do vivido (Serpa, 2017). No entanto, apesar dessas particularidades da área central de Campina Grande, a mesma é marcada não apenas por permanências, mas também por transformações de usos e produções espaciais (Maia et.al, 2013).

OS CONDICIONANTES DA (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO E OS AGENTES URBANOS NA ÁREA CENTRAL DE CAMPINA GRANDE

Tendo em vista a complexidade de relações na produção do espaço intra-urbano, a permanência dos espaços históricos revela mais que diferentes estilos e tipologias arquitetônicas. Ela aponta a relação dialética entre espaço e sociedade no processo de produção da cidade, em que o patrimônio consiste em elemento definidor do espaço, da história, da paisagem cultural e das identidades locais (Choya, 2011). Existem, portanto, diferentes condicionantes para essa produção espacial, seja pela sua condição enquanto área central, seja enquanto área consolidada no processo de conformação da cidade, ou mesmo pelo reconhecimento e regulação como centro histórico.

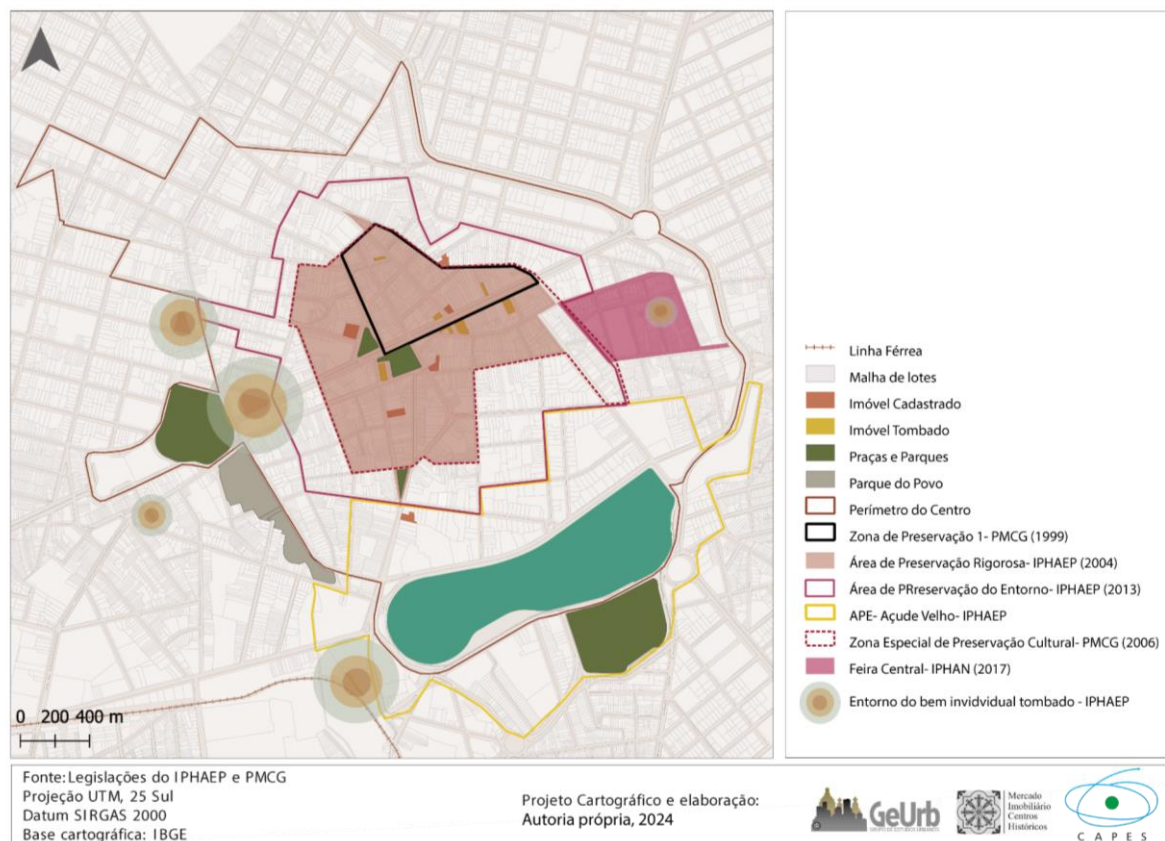
Como tratado anteriormente, a área central se constitui como local de acessibilidade máxima dentro da malha urbana, caracterizada pela concentração de atividades comerciais e de serviços, pela prevalência do uso do solo mais lucrativo, mas também como local de práticas,

encontros, podendo ser ainda o centro administrativo e religioso, como é o caso do centro de Campina Grande. Assim sendo, há um jogo para a permanência no centro da cidade, em que no caso da principal centralidade urbana, prevalecem os usos mais lucrativos, enquanto aqueles menos rentáveis perdem espaço nessa área central, onde os imóveis ainda possuem um alto valor por metro quadrado. Dessa maneira, a competição entre os usos do solo nessa área central vem fortalecendo as atividades de comércio e serviço como atividade mais lucrativa que a habitação. Contudo, as estratégias de verticalização e de mistura de usos, mostram-se enquanto meio para a aquisição de mais capital com o uso da moradia, tendo em vista que parte dessa espacialidade continua valorizada para a produção verticalizada, passando assim a acentuar as competições entre usos do solo.

Assim, compreende-se nesta área central uma relação heterogênea: uma espacialidade que predomina o uso comercial/serviço, outra com usos menos rentáveis ou sem uso, ao passo que em outra há uma mistura entre pontos comerciais e residenciais. Assim, apesar da área central em estudo permanecer como principal centralidade, essa espacialidade está condicionada à permanências, transformações, oscilações e interesses do mercado, resultando também no estado de conservação desses imóveis e, em parte, na ociosidade imobiliária.

Além do uso do solo predominante para comércio e serviço, esta área central é condicionada por normativas específicas referente ao seu Centro Histórico (CH) e por uma espacialidade que conta com edificações e infraestrutura antigas, destacando-se os condicionantes para a (re)produção na área do CH. Em Campina Grande, o centro possui significativo reconhecimento legislativo (Figura 02), possuindo a Zona de Preservação 1- delimitada pela Prefeitura Municipal em 1999 -, bens individuais tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP) entre o final do século XX e início do século XXI, Centro Histórico delimitado pelo IPHAEP, por meio da delimitação da Área de Preservação Rigorosa (APR) em 2004, e a Área de Preservação do Entorno (APE) em 2013. Também há o registro da Feira Central como patrimônio cultural, por meio do Dossiê de Registro que se dá em 2017, na qual reúne características, histórias e práticas estabelecidas no local que abrange cerca de 75 mil metros quadrados.

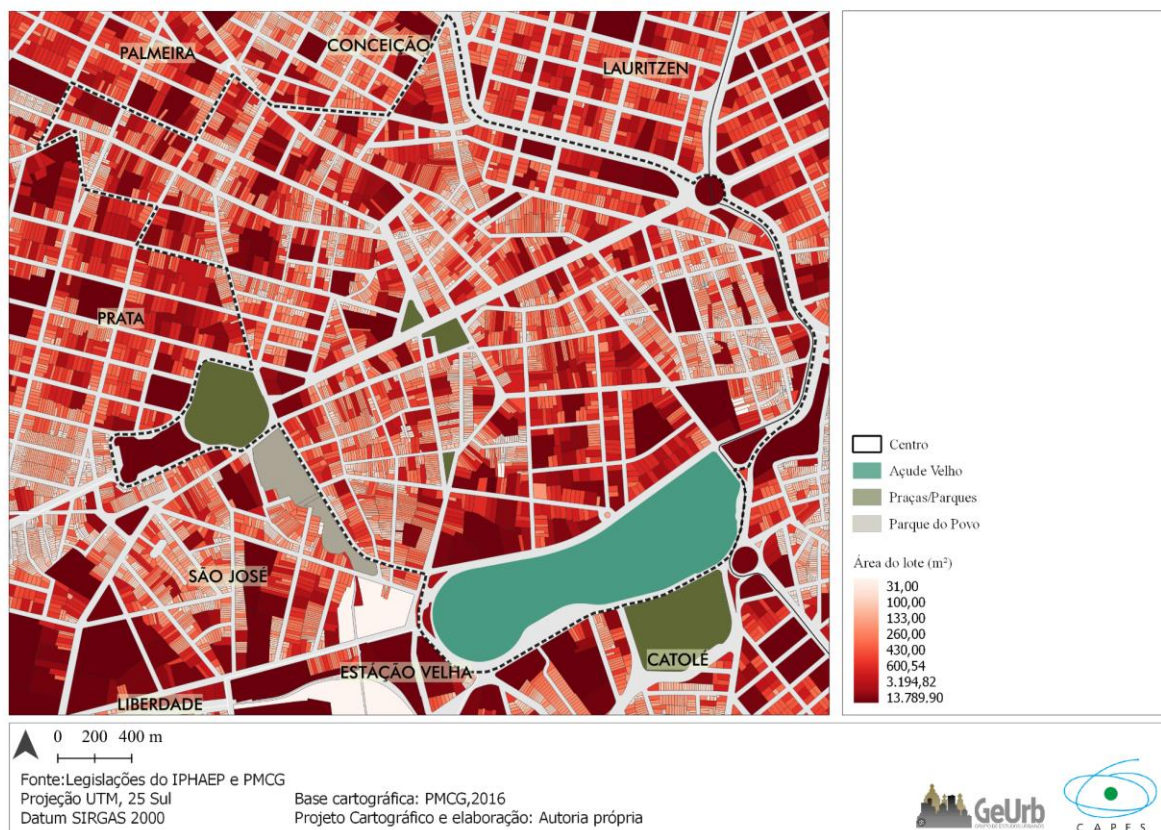
Figura 02: Poligonais de preservação



Fonte: Autoria própria, 2024

Nessa perspectiva, pode-se entender que o espaço entendido como mercadoria produz relações distintas nessa área central, marcada pela incidência de diferentes parâmetros urbanísticos, normativas patrimoniais, padrões morfológicos e aglomeração de usos. Por meio da análise morfológica é possível considerar a potencialização para verticalização que a área em volta da APR possui devido a concentração de lotes médios e grandes (Figura 03). O entorno do Açude Velho já se mostrava consolidado no mercado como área habitacional para classe média e alta ao longo do processo de consolidação do centro, sendo ocupado por residências soltas no lote nessa porção norte, ao passo que as fábricas e armazéns concentraram-se na porção sul, próximo à Estação ferroviária.

Figura 03: Área dos lotes na área central



Fonte: Autoria própria, 2024

Entende-se que enquanto centro antigo essa espacialidade é distinta em sua forma e conteúdo ao longo do processo de conformação, assim, a malha primaz de lotes estreitos alongados difere da malha de lotes maiores que foi se consolidando nas proximidades do Açude Velho, seja na área conformada pelos loteamentos residenciais, seja nas áreas que concentrava as fábricas e galpões industriais no entorno da Estação. Nota-se que as transformações que passaram a acontecer também são condicionadas por essas pré-existências, considerando que:

A forma dos lotes de uma cidade, sua formação e evolução representa a longa história da propriedade urbana e a história das classes profundamente ligadas à cidade; o contraste no desenho dos lotes confirma a existência de lutas de classes. A modificação da estrutura fundiária urbana que podemos seguir com absoluta precisão através dos mapas cadastrais históricos indica o surgimento da burguesia urbana e o fenômeno da concentração progressiva do capital (Rossi, 2001, p.45).

De acordo com Rossi (2001) existe a permanência dos eixos de desenvolvimento, em que se mantém o traçado existente e que a estrutura fundiária passa a ditar as transformações. Assim, as áreas de prestígio continuam valorizadas, sendo fortalecidas pela infraestrutura que vai se consolidando, induzindo a formação de “vetores históricos-geográficos para a materialização do espaço” (Adams, 2002). Pode-se entender, portanto, que a estrutura fundiária de parte dessa área central diferenciou, ao longo do seu processo de consolidação, uma produção espacial que se formava a partir da divisão da malha urbana em lotes maiores e destinada às residências mais abastadas, sendo distinta das formas espaciais produzidas em lotes estreitos e alongados do centro comercial. Essa área antes marcada por uma dinâmica fabril em que eram realocados serviços ditos insalubres, passa a ser urbanizada ao longo do século XX.

Com a saída dos estabelecimentos fabris e incentivo de atividades de lazer, destacando a inauguração do Parque da Criança em 1993, passa a se constituir enquanto "nova fronteira" para uma produção habitacional verticalizada, que acontecia ainda de forma tímida e passa a ser mais concentrada nos anos 2000. Essa parte do centro é marcada por uma intensa competição entre os usos do solo, em que vem prevalecendo a verticalização habitacional como estratégia que se consolidou a partir dos ciclos de produção imobiliária iniciado entre 2005-2012 (Bomfim, Anjos, Albuquerque, 2022). Este recorte espacial é denominado por esta pesquisa como novo centro.

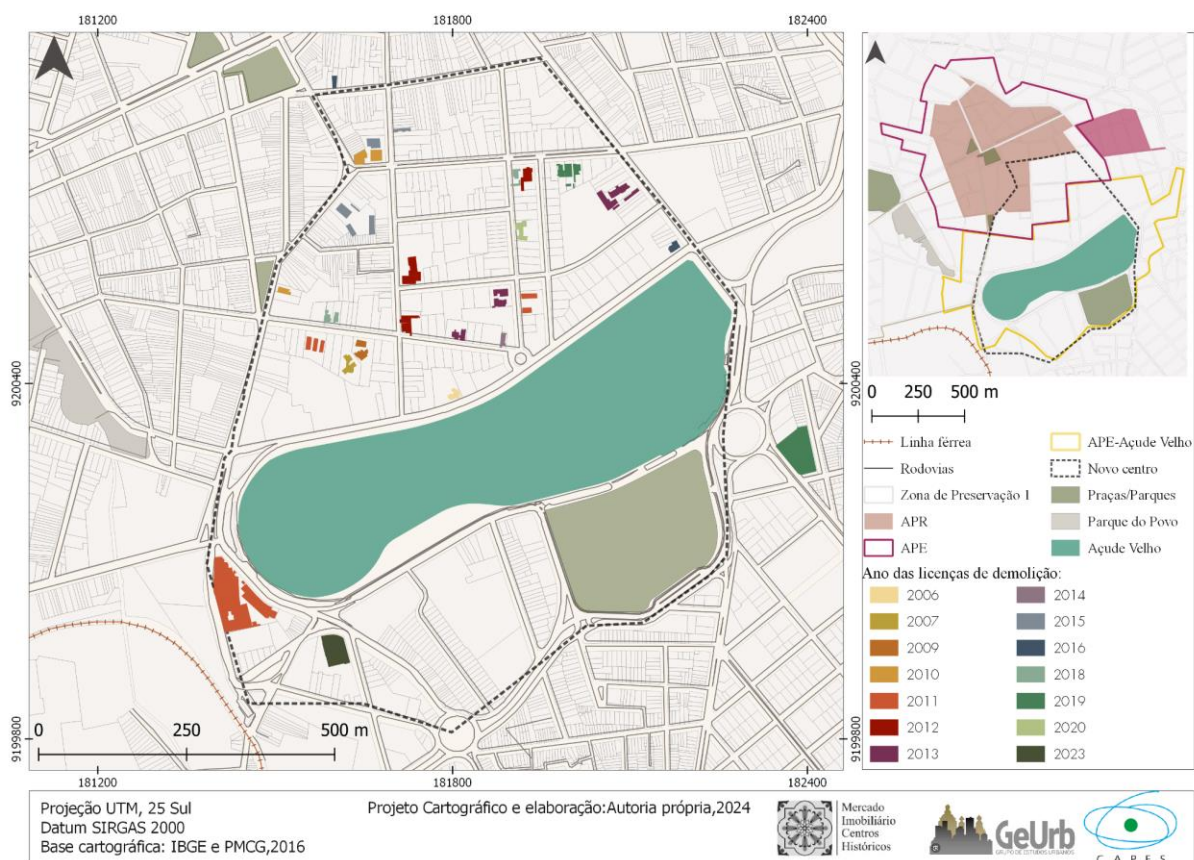
O conjunto das incorporações realizadas no período de 2005-2012 acentua a diferenciação espacial nessa centralidade, reforçando a lógica situacional nessa nova produção e ainda é regida por um oligopólio de empresas que transforma essa espacialidade (Bomfim, Anjos, Albuquerque, 2022). As análises mostram a transformação dessa área e a prevalência das ações do mercado, em que predominam a lógica do imóvel como valor de troca, com as ações de compra de imóveis por parte de Incorporadoras, substituindo os antigos proprietários que as tinham como valor de uso.

Nos lotes que se aproximam da APR, e consecutivamente das normativas mais rígidas, ainda permanecem imóveis por meio do uso de estabelecimentos de saúde, destacando-se a Rua

João da Mata. No entanto, a produção imobiliária vem avançando para as áreas da borda da APR, em que os lotes maiores vêm se tornando ameaça para essas permanências. Registra-se, sobretudo, que esse novo centro é atravessado por agentes que buscam a transformação e anulação da espacialidade anterior. O que importa para estes é a terra enquanto lucro.

Registra-se o crescente número de imóveis demolidos no período de 2005 e 2023 (Figura 04). Apesar da pausa construtiva identificada após 2013 (Bomfim, 2022), as Licenças de demolição e a renovação de Licenças não executadas foram solicitadas, o que demonstra a continuidade do interesse imobiliário nessa área. Pode-se assim entender, que esse entorno é marcado pela não permanência das espacialidades históricas e prevalência do incorporador como principal agente. As suas ações são voltadas tanto para a produção quanto para atender uma demanda solvável, visando o maior lucro possível, sendo estas: i) especular a terra valorizada dentro das lógicas de produção do espaço urbano; ii) reter estoque de terras para a vinda de um novo ciclo imobiliário seguindo as tendências do mercado e o interesse por melhores condições do mercado financeiro.

Figura 04: Mapeamento das demolições no recorte do novo centro no período 2005-2023



Fonte: Autoria própria, 2024

Assim, a paisagem da área central é transformada, sendo ditada pelas vontades da produção imobiliária enquanto o centro antigo, sua ambiência dialogada com o Açu Velho e a importância deste enquanto amenidade urbana, é cada vez mais voltada para um público específico e vinculado aos ideais de imagem da cidade, que acabam fortalecendo essa localização como privilegiada para as ações do mercado. Considera-se, ao analisar essa produção, que não se trata de uma área que estava sob o desinteresse imobiliário, mas sim que passa a ser mais ativamente incorporada e regida sob o domínio desses novos agentes, sobretudo, um oligopólio de empresas, que passa a ditar as ações e interesses nesse novo centro.

Ao estabelecer a relação dessa produção, nota-se uma maior articulação entre os interesses imobiliários e a agenda pública, configurando uma maior imbricação entre público e privado para a legitimação desses novos produtos que reforçam o desenho de uma nova paisagem e

os “ideais de progresso”. Essa pressão imobiliária acirra os conflitos existentes nessa área central, modifica as relações pré-estabelecidas, adensa uma área com infraestrutura histórica e atrai mais investimento público para essa constante transformação. Concomitantemente, as áreas de obsolescência e incertezas passam a aumentar com a saída de serviços e comércio para novas áreas, como o Shopping Center.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As discussões apresentadas no texto evidenciaram que a produção espacial no centro de Campina Grande não ocorre de forma homogênea, pois existe uma diferenciação espacial que foi reforçada ao longo do período de formação da área e direcionada pelas ações dos agentes públicos e privados, além dos condicionantes devido aos parâmetros urbanísticos e normativas patrimoniais incidentes. As análises do estudo aprofundam-se na compreensão do recorte denominado novo centro, tendo em vista que o objetivo da pesquisa são as transformações e seus agentes atuantes. As transformações que ocorrem nesse recorte revelam uma combinação de particularidades: terra urbana valorizada no espaço intraurbano, parte da área central ainda enquanto *lócus* para produção habitacional de média/alta renda e interesse do mercado imobiliário local em consolidar uma nova produção em torno do que se constitui como principal cartão postal da cidade, o Açude Velho.

Por meio dos resultados alcançados e do resgate do referencial teórico apresentado, afirma-se que a atual produção do espaço urbano da área central vem sendo regida pelos interesses dos agentes privados, identificando que nesse novo centro, o demolir e o (re) construir concretizam uma transformação da paisagem e da espacialidade pré-existente. Ainda, reforça-se os casos em que os lotes continuam vazios após a demolição, mostrando que as transformações não estão sujeitas apenas ao novo produto imobiliário, mas também às incertezas da dinâmica imobiliária, dependendo das condições e oscilações do mercado. Sendo assim, a gestão da área central se mostra complexa, e diante da ação desses agentes, a legislação urbanística e patrimonial vem se mostrando insuficiente para a preservação desse centro antigo.

[1] “LOS TECIDOS ANTIGUOS QUE PUEDEN HABERSE FORMADO: POR EVOLUCIÓN A PARTIR DE LOS CAMINOS RURALES; Y POR PLANEAMIENTO DEL CONJUNTO O DE DETERMINADOS SECTORES[1]” (CAPEL, 2002, P.440).

[2] A AUTORA ANDREIA TOURINHO CONSTATA QUE O TERMO “NOVAS CENTRALIDADES” É INADEQUADO, UMA VEZ QUE NÃO EXISTEM “VELHAS CENTRALIDADES”: “O QUE EXISTE DE FATO SÃO ‘NOVAS ÁREAS DE CENTRALIDADE’, RESULTANTES DE NOVOS SISTEMAS DE PRODUIR CENTRALIDADE FRENTE A UMA SISTEMÁTICA TRADICIONAL DE PRODUÇÃO DE CENTRALIDADE ASSOCIADA A UMA DETERMINADA FORMA FÍSICA DA CIDADE QUE ERA DEPOSITÁRIA DESSA CENTRALIDADE: O CENTRO DA CIDADE” (TOURINHO, 2007, P.23).

REFERÊNCIAS

ADAMS, B. **Preservação urbana: gestão e resgate de uma história**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 2002

ALVES, G. Transformações e resistências nos centros urbanos. In: CARLOS, A. F. A. (org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2018. p. 143-154.

ARANHA, G. B. **Trem e imaginário na Paraíba e região: Tramas político-econômicas (1880-1925)**. Campina Grande: EDUEFCG, 2006

BARATA-SALGUEIRO, T. Do centro às centralidades múltiplas In: FERNANDES, J. A. V. R.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Porto: Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2013. p.13-30.

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

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

BOMFIM, L. B.; ANJOS, K. L. dos. Viver em el centro: Procesos y transformaciones del mercado de la vivienda en el centro. In: CAPITANACHI, D.; GUARDAÑO, M. C.; RUIZ, A. **Temas metropolitanos selectos: vivienda, espacio publico y patrimonio**. Ciudad de México: Ediciones Comunicación Científica, 2022.

BOMFIM, L. B.; ANJOS, K. L. dos; ALBUQUERQUE, M. C. B. Os novos produtos imobiliários verticais nas áreas centrais: Um estudo sobre o mercado de habitação no entorno do Centro Histórico de Campina Grande- Paraíba. **XIX Encontro Nacional da ANPUR (ENANPUR)**. Evento online, 2022.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**. Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona: Ediciones Del Serbal, 2002.

CARRIÓN, F. Centro histórico: relación social, globalización y mitos. In: CARRIÓN, F. (ed.). **Desarrollo cultural y gestión en centros históricos**. Ecuador: FLACSO, 2000. p. 179-193.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. **Estudos sobre a Rede Urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

LEITE, R. P.; CORRÊA, S. R. M. Centros históricos no Brasil: um olhar a partir do censo demográfico. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 25, n. 57, pp. 443-465, maio/ago 2023. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2023-5704>>. Acesso em: 20 mar. 2024.

MAIA, D. S. A constituição do centro das cidades Bocas de Sertão: do processo de centralização e de constituição da Área Central. In: MAIA, D. S.; SILVA, W. R.; WHITACKER, A. M. **Centro e centralidade em cidades médias**. – 1. ed. – São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017. p.93-146.

MAIA, D. S. Habitação popular e o processo de periferização e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. **Geosul**, Florianópolis, v. 29, n.58, p. 89-113, jul/dez. 2014.

MAIA, D. S.; CARDOSO, C. A. de A.; ALONSO, S. F.; BEZERRA, R. S. Campina Grande: dinâmica econômica e reestruturação urbana. Permanências e mudanças. In: ELIAS, D.; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina**. São Paulo: Editora Outras Expressões, 2013.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MELAZZO, Everaldo Santos. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Económico**, v. 22, n. 50, p. 71-86, 2019.

PERICHI, C. C. Centros históricos y turismo en América Latina. Una polémica de fin de siglo. In: CARRIÓN, F. (ed.). **Desarrollo cultural y gestión en centros históricos**. Ecuador: FLACSO, 2000. p. 05-17.

QUEIROZ, M. V. D. de. **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930 – 1950)**. Campina Grande: EDUFPG, 2016.

ROSSI, A. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Leya, 2001.

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.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTUAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013b.

TOURINHO, A. O. Do centro às novas centralidades: uma trajetória de permanências terminológicas e rupturas conceituais. In: GITAHY, M. L. C.; LIRA, J. T. C.(Orgs.). **Cidade: impasses e perspectivas**. Arquiteses vol. 2. São Paulo, FAUUSP/FUPAM/Annablume, 2007. p.11 – 28.

VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (orgs.). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. 2ed. Barueri/SP: Manole, 2009.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2001.