

# Produção do Espaço e Estruturação da Cidade: o Bairro do Altiplano Cabo Branco “Nobre” em João Pessoa-PB

## Production of Space and City Structure: the Borough of Altiplano Cabo Branco in João Pessoa, PB

Paula Dieb Martins<sup>i</sup>

Universidade Federal da Paraíba  
João Pessoa, Brasil

Doralice Sátyro Maia<sup>ii</sup>

Universidade Federal da Paraíba  
João Pessoa, Brasil

**Resumo:** O artigo discute a produção do espaço urbano contemporâneo, a partir da investigação acerca das transformações recentes ocorridas no Bairro Altiplano Cabo Branco, localizado na cidade de João Pessoa-PB. Este bairro tem sido alvo, nos últimos anos, de intensa produção imobiliária, após alterações na legislação de uso e ocupação do solo de uma área considerada patrimônio ambiental e paisagístico do Estado. A pesquisa está fundamentada na concepção de produção do espaço e dos seus agentes, na investigação da regulamentação do uso e da ocupação do solo do bairro, bem como na análise de documentos – Registros de Incorporação, Pesquisa de Mercado Imobiliário e Cartas de Habite-se – que refletem as transformações nele ocorridas. Constatou-se que o processo de caráter eminentemente local, embora viabilizado em parte pelo Governo Federal e pelo capital financeiro, desencadeia processos mais complexos de reestruturação que ultrapassam a escala do bairro e sua produção imobiliária, abrangendo também a escala intraurbana.

**Palavras-chave:** Reestruturação Urbana; Reestruturação da Cidade; Altiplano Cabo Branco, João Pessoa.

**Abstract:** This article discusses the production of contemporary urban space based on the investigation of recent transformations in the Altiplano Cabo Branco borough of João Pessoa, the state capital of Paraíba. In recent years this neighborhood has been the target

---

<sup>i</sup> Arquiteta e Urbanista; Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (UFPB). pauladieb@hotmail.com

<sup>ii</sup> Professora Titular do Departamento de Geociências (UFPB, *Campus* João Pessoa); Professora permanente dos Programas de Pós-Graduação em Geografia e Arquitetura e Urbanismo (UFPB); colaboradora do Programa de Pós-Graduação em Geografia (UFPE). doralicemaia@hotmail.com

of intense real estate production after changes in local land use legislation concerning environmental and landscape patrimony. The research was undertaken from the point of view of the production of space and its agents investigating land use regulation. Incorporation registers and housing licenses were analyzed and the real estate market was researched. It was found that an eminently local process triggered a wider process of urban restructuring beyond the scale of the neighborhood and its specific real estate production reaching the scale of the whole city.

**Keywords:** Urban restructuring; Altiplano Cabo Branco, João Pessoa.

## Introdução

Desde meados do século XX, a cidade de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba, localizada no Nordeste brasileiro, passou por um acelerado processo de expansão urbana decorrente, entre outros fatores, do aumento populacional e das políticas nacionais de habitação e de desenvolvimento urbano, que resultaram no aumento das distâncias sociais no espaço intraurbano e no fenômeno de segregação residencial (VILLAÇA, 1998; CORREA, 2005) e/ou espacial imposta (SOUZA, 2003).

A configuração da segregação na cidade, cuja área ocupada limitava-se, até o início do século XX, à Cidade Histórica ou Tradicional nos termos definidos por Maia (2000), deu-se de forma mais intensa a partir, principalmente, da década de 1960, com a conformação e consolidação de duas tendências de expansão: para as áreas a Leste e a Norte, que passaram a ser ocupadas pelas classes de renda média e alta, e para as áreas a Sul e a Sudeste, que passaram a ser ocupadas pelas classes de menor renda. Cabe registrar que, para além dessas duas áreas de expansão, foi também após 1960 que surgiram as ocupações irregulares, particularmente às margens dos rios que cortam a sua malha urbana.

Ambas tendências foram relevantes na estruturação de João Pessoa ao longo do século XX. A primeira tendência, que decorreu do deslocamento das classes de mais alta renda do centro em direção ao litoral, corresponde à parte da cidade com a melhor e mais completa infraestrutura urbana – sistema de esgoto, água, transporte, iluminação etc. – assim como os investimentos do poder público e privado na instalação de equipamentos urbanos e empreendimentos imobiliários, tal como ressaltou Villaça (1998), ao caracterizar de maneira geral os bairros da população de alta renda das cidades brasileiras. A outra tendência resultou da atuação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) através do Banco Nacional de Habitação (BNH) com o lançamento de conjuntos habitacionais que, localizados em áreas rurais e descontínuas ao tecido urbano, estimularam processos de especulação imobiliária, periferização e espraiamento urbano (MAIA, 2000).

Tal configuração socioespacial persiste e se intensifica no espaço intraurbano de João Pessoa até os dias atuais, embora se note atualmente uma concentração de obras públicas e de lançamentos imobiliários em determinados bairros localizados à Sul da cidade. Ao se investigar as mudanças recentes ocorridas na mencionada zona, constata-se um esforço, a fim de estimular a sua ocupação, de ações do poder público – a partir de alterações na legislação urbana e na implementação de obras de infraestrutura urbana –

e da iniciativa privada – com diversos lançamentos de novos produtos imobiliários, tanto para a população de alta renda quanto para a de baixa renda.

O interesse na promoção e na ocupação da zona Sul de João Pessoa pode ser creditado às limitações físico-naturais e ao fato da mesma ainda apresentar uma quantidade considerável de lotes e glebas desocupados. No entanto, a partir de observações *in loco*, se nota que a cidade ainda apresenta “vazios urbanos” ou, mais precisamente, terrenos não edificados, em outras áreas dotadas de infraestrutura urbana, levando-nos à identificação da atuação de uma lógica especulativa e de acumulação do capital, a qual recorre às áreas distantes, com infraestrutura incompleta (ou até mesmo sem infraestrutura), por possuírem o solo com menor preço.

Apesar da tendência de expansão urbana não apresentar alterações em relação ao seu direcionamento, ao relacioná-la com uma escala econômica e política mais ampla, tais como as recentes transformações no circuito imobiliário (FIX, 2011) e nas políticas urbanas nacionais (MARICATO, 2014), marcadas pela presença e crescente protagonismo do capital financeiro no espaço construído, constata-se que os processos que vêm ocorrendo na Zona Sul de João Pessoa inserem-se numa nova lógica de produção do espaço urbano, a qual deve ser investigada.

Para a concretização dos objetivos propostos, necessita-se de um estudo aprofundado, visto que a apreensão do processo de produção do espaço urbano contemporâneo exige uma abordagem a partir da perspectiva multiescalar, por ser marcado pela emergência de novas lógicas de acumulação e reprodução do capital, que desencadeiam processos de reestruturação na produção, na economia, na política e no espaço urbano (BRENNER, 2013).

A reestruturação, conceituada e utilizada por Soja (1993) para caracterizar a reinvenção da economia capitalista ocorrida entre as décadas de 1970 e 1980, consiste em uma ruptura em direção a uma nova ordem que ocorre sobre a estrutura anterior, adaptando-a e transformando-a. Segundo o autor, a cidade contemporânea, desde então, vive em meio a um processo de reestruturação, marcado pela composição de novas configurações de situações políticas, sociais e econômicas que geram “uma intensificação das lutas competitivas pelo controle das forças que configuram a vida material” (p. 194).

Sposito (2004, 2007) a partir do estudo de Soja e de outros autores, explica que, em meio a tal processo geral de reestruturação, no tocante às cidades não metropolitanas, é possível observar dois processos distintos, mas articulados: a reestruturação urbana e reestruturação da cidade. O primeiro processo envolve uma escala mais ampla, compreendendo dinâmicas que abrangem a rede urbana, e o último diz respeito à escala intraurbana.

Deste modo, este artigo toma como objeto-área de estudo um bairro localizado no litoral Sul de João Pessoa, o Altiplano Cabo Branco, que tem apresentado, desde o final da década de 2000, significativa transformação em seu espaço urbano após alterações na legislação urbana que transformaram em zona de adensamento prioritário um setor do bairro que, até então, possuía ocupação restrita a fim de proteger e preservar a Falésia do Cabo Branco, patrimônio paisagístico e cultural do Estado da Paraíba.

Desde então, muitos foram os lançamentos de “novos produtos imobiliários” voltados para as classes de renda média e alta no mencionado bairro, utilizando-se de

estratégias como raridades urbanas (LEFEBVRE, 2007, 2008) e diferenciação do espaço urbano (BOTELHO, 2007), para abrir uma nova fronteira de valorização dentro do espaço intraurbano de João Pessoa.

No entanto, questiona-se: é possível afirmar que ao sofrer intensas transformações na produção imobiliária o bairro se reestrutura? Pois, se entendemos que na área mais ao Sul da cidade – aquela mencionada anteriormente –, onde se dá uma primeira ocupação urbana, é nítido o processo de estruturação, no Bairro Altiplano Cabo Branco, pergunta-se, por sua vez: é possível afirmar uma conjunção de processos e dinâmicas urbanos de reestruturação urbana e reestruturação da cidade (SPOSITO, 2004)?

A partir das constatações iniciais e a fim de responder os questionamentos acima anotados, propomo-nos a compreender o processo de transformação ocorrido no espaço urbano do Altiplano Cabo Branco desde o final da década de 2000 até os dias atuais, período de intensa produção imobiliária no bairro.

Para tanto, inicialmente, foi realizada uma análise, a partir de uma perspectiva histórica, acerca da base fundiária e da regulamentação do uso e ocupação do solo no Altiplano Cabo Branco<sup>1</sup>, com o objetivo de compreender de que forma o Estado atuou nesse processo. Em seguida, com base em pesquisa documental realizada nos Registros de Incorporação, no Cartório de Registro Imóveis, foram levantados dados dos empreendimentos imobiliários construídos no Altiplano Cabo Branco durante os anos de 2007 e 2015, a fim de se compreender as características das incorporações, para identificar possíveis estratégias utilizadas pelos seus agentes.

Além disso, foram levantados outros dados relevantes para o desenvolvimento do estudo proposto: na Prefeitura Municipal de João Pessoa foram levantadas as quantidades de Cartas de Habite-se emitidas para os imóveis construídos no bairro entre 2003 e 2016, e com base em Pesquisa de Mercado do Sindicato da Construção de João Pessoa (Sinduscon-JP), foi analisada a variação de preços do metro quadrado construído do bairro entre 2006 e 2017.

## **A Produção Imobiliária no Início do Século XXI**

Construir moradias e intervir no espaço urbano são atividades que, ao longo do tempo, foram adquirindo cada vez mais força tanto nos usos dos espaços quanto no próprio processo de acumulação de capital, de modo que o aumento da população urbana fez com que produzir o “urbano” se tornasse cada vez mais um processo intrínseco à acumulação do capital (HARVEY, 2011).

De acordo com Lefebvre (2008), para se manter, o capitalismo estende-se à totalidade do espaço e, deste modo, transforma a terra que, na era pré-capitalista, consistia num meio de produção, em bem imóvel, isto é, um produto social na sociedade capitalista. Com base nas leituras de Lefebvre, Gottdiener (1993) expõe que, nesta sociedade, o mercado imobiliário desempenha o papel de mediador entre o processo de acumulação de capital e o bem imóvel, utilizando o potencial de transformação deste e sua baixa composição orgânica, para comercializá-lo. Cabe ressaltar que, para que a atuação do mercado imobiliário se concretize, é necessária a participação de outros agentes tais como as instituições, através de regulamentações, taxas e subsídios.

Um entendimento que se faz mister para a análise da produção do espaço é o caráter da imobilidade do capital imobiliário. Na verdade, no capitalismo, a terra, os imóveis tornam-se “móveis” a partir da circulação que se torna mais ativa e ganha maior amplitude com o sistema de crédito. Apesar do sistema de crédito ter sido utilizado desde o século XIX, como bem mostra Harvey (2015), foram criadas, mais recentemente, pelas instituições financeiras aprimoradas, opções de financiamento que possibilitassem o aumento do consumo da população, gerando investimentos de longo prazo, pagos mensalmente, comprometendo assim a sua renda passada, presente e futura.

Vale ressaltar que o processo de articulação do capital financeiro com o capital imobiliário ocorre de acordo com a realidade econômica e política de cada país. Como afirma Fix (2011), o processo que estimula a lógica financeira e a destruição de entraves relacionados à mercantilização da terra ocorre no Brasil de forma diversa de outros países, devido, principalmente, à má distribuição de renda da população e a um setor imobiliário segmentado e estratificado. No entanto, toda uma conjuntura internacional e nacional foi criada para promover a expansão do capital imobiliário no Brasil (BOTELHO, 2007; MELAZZO, 2013).

Como bem escreve Pereira (2011), a recente reestruturação capitalista altera a lógica de urbanização, sendo as estratégias urbanas comandadas então pelo setor financeiro associado ao imobiliário, com novas demandas decorrentes de um novo tipo de aglomeração que se reestrutura socioespacialmente. Tal processo desencadeia impactos profundos na produção do espaço urbano, constituindo novas formas de valorização que atuam a partir de processos espoliativos – imobiliário, financeiro e urbano. Desta forma, a produção do espaço se subordina, então, a uma ordem distante, que ultrapassa o seu âmbito territorial, mas se materializa na ordem próxima, através do ambiente construído.

Desse modo, no cenário atual, são cada vez mais frequentes os lançamentos de novos empreendimentos imobiliários, que trazem consigo inéditos produtos, agentes e relações para configurar um novo contexto urbano, e a emergência de um novo padrão socioespacial, o qual decorre de processos de reestruturação sobre os quais o Estado age sempre de forma categórica para a sua viabilização (PEREIRA, 2011).

Assim, os argumentos e a pesquisa nos impõem uma outra questão: a reestruturação da cidade decorre diretamente da reestruturação capitalista? Se entendemos que a cidade é produzida, é produto do trabalho social, podemos então entender que, se as relações sociais de produção no sentido mais amplo se reestruturam, a cidade e também o urbano se reestruturam. No entanto, como bem ressaltou Gottdiener (1985), apesar das formas espaciais possuírem relação com os estágios de desenvolvimento do capitalismo, elas não decorrem unicamente dos mesmos, assim como não são totalmente explicadas a partir deles, visto que a estrutura e as relações essenciais do modo de produção capitalista não foram alteradas, o que denota uma continuidade de diversos processos socioespaciais, independentemente do estágio em que se encontrem o processo produtivo, as relações de produção e a sociedade. Além disso, outros aspectos, como as forças ideológicas e políticas, são igualmente relevantes para a composição das formas espaciais.

Segundo Gottdiener (1993), pelo fato da propriedade privada da terra assumir protagonismo no recente processo de reestruturação capitalista no/do espaço, sua manipu-

lação passa a ser alvo da atuação conjunta e convergente dos setores público e privado, a partir da formação de redes de crescimento, que manipulam o espaço de acordo com seus interesses particulares sob a ideologia de crescimento local, sempre que uma boa oportunidade de investimento aparece.

A transformação que vem ocorrendo no Bairro Altiplano Cabo Branco, ao longo deste início de século, é um relevante processo a ser investigado, visto que abrange dois aspectos principais que devem ser observados, analisados, criticados e contestados: o protagonismo da ação do Estado, que não apenas investiu na instalação de infraestrutura urbana da área, mas facilitou e promoveu uma nova frente de investimento imobiliário, modificando normas que visavam à preservação de reconhecido patrimônio paisagístico e ambiental da cidade; e as estratégias dos promotores imobiliários que, ao mesmo tempo que provocaram a densificação e verticalização da área e, conseqüentemente, degradaram e transformaram sua paisagem natural, apropriaram-se dos elementos naturais do local, cada vez mais escassos, isto é das raridades urbanas (LEFEBVRE, 2007), para a promoção de novos espaços exclusivos na cidade. Com esta compreensão, procuramos inicialmente desvelar a transformação da terra, da estrutura fundiária do bairro alinhada à regulamentação municipal.

### **Da Base Fundiária à Regulamentação do Uso e da Ocupação do Solo no Bairro Altiplano Cabo Branco**

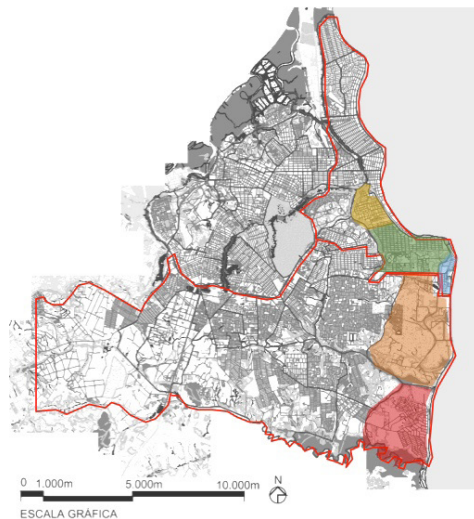
A zona litorânea de João Pessoa pode ser dividida em duas partes – o Litoral Norte e o Litoral Sul –, que correspondem a dinâmicas socioespaciais urbanas diferentes, conforme analisaram Vasconcelos Filho (2003) e Barbosa (2005).

O Litoral Norte foi a primeira parte loteada e densamente ocupada da zona litorânea. Inicialmente habitada por uma comunidade de pescadores, desde o início do século XX, a mencionada área passou a ser ocupada por residências de veraneio, as quais, à medida que foram instalados alguns serviços de infraestrutura e transporte, transformaram-se em residências permanentes. No entanto, segundo Vasconcelos Filho (2003), esta ocupação caracterizada por residenciais unifamiliares e significativa quantidade de terrenos vazios, foi alterada entre as décadas de 1980 e 1990, a partir de um processo acelerado de verticalização, no qual as residências existentes foram substituídas por edifícios multifamiliares, e de mudanças de uso do solo, com a instalação de estabelecimentos de comércio e serviços nos lotes localizados próximos à beira-mar e nas principais avenidas. Vale ressaltar que tais processos de (re)produção do espaço urbano em tal área da cidade estiveram sempre voltados para as classes de maior renda, muito embora tenha havido nesse período a formação de aglomerados subnormais em vales de rio e encostas de falésias.

De acordo com Barbosa (2005), desde o início do século XXI, o Litoral Sul de João Pessoa tem sido alvo de investimentos públicos – mudança na regulação do solo e implantação de infraestrutura – e privados – lançamento de novos produtos imobiliários – em decorrência do estoque de terras não edificadas que a área apresentava e da sua proximidade e facilidade de acesso à área urbana consolidada da cidade.

O Litoral Sul teve seus bairros – Altiplano Cabo Branco, Portal do Sol, Penha, Ponta do Seixas, Costa do Sol e Barra de Gramame – delimitados pela Câmara Municipal de João Pessoa, através da Lei n. 1.574, de 4 de setembro de 1998, que definiu setores administrativos com base nos setores censitários utilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (Figura 1).

Localizado na mencionada área, o Bairro Altiplano Cabo Branco está assentado sob o Tabuleiro Costeiro da Formação Barreiras<sup>2</sup> – que se constitui na maior base geomorfológica do município –, “onde se apresentam falésias ativas que sofrem pressão, tanto dos processos erosivos naturais provindos da energia das ondas que retiram sedimentos e instabilizam a falésia, quanto da construção de elementos urbanos sobre ela.” (BARBOSA, 2016, p. 18). Desde o início do século XXI, o referido bairro tem apresentado intensas transformações decorrentes da alteração da legislação urbana, que até então protegia a área e caracterizava-a como patrimônio ambiental e paisagístico do Estado da Paraíba – conforme foi mencionado anteriormente.



**LEGENDA DOS BAIROS:** ■ ALTIPLANO ■ PORTAL DO SOL ■ PONTA DO SEIXAS  
■ COSTA DO SOL ■ BARRA DE GRAMAME

Figura 1 – Mapa com traçado urbano atual de João Pessoa com marcação, em vermelho, dos perímetros das zonas Leste e Sul de João Pessoa-PB e dos bairros do Litoral Sul.

Fonte: Planta Base da cidade (PMJP, 2005). Edição nossa, 2017.

De acordo com Barbosa (2005), a área onde está localizado o referido bairro correspondia às propriedades Oiteiro e Enseada Cabo Branco (Quadro 1) e foi loteada parcialmente, pela primeira vez, em 1938, com o Loteamento Jardim Bela Vista. No entanto, por se situar em uma região considerada periférica e com acessibilidade difícil ao tecido urbano consolidado, sua ocupação se iniciou apenas a partir do final da década de



1970, com a construção de 529 unidades habitacionais do Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco, destinado principalmente a funcionários públicos, e com a inauguração da Avenida José Américo de Almeida, que conectava a orla da Praia do Cabo Branco com o Centro e tangenciava o Altiplano Cabo Branco.

Neste mesmo momento, teve início também a formação de duas comunidades irregulares – a Vila São Domingos e a Comunidade Rabo do Galo – que conformaram um traçado urbano e ocupação do solo próprios a partir da ocupação de lotes privados, ruas e vielas. Mais recentemente, por volta dos anos 2000, outra comunidade se instalou no bairro – a Vila Nova –, e dois condomínios horizontais fechados foram lançados – o Alphavillage (2001) e o Altavista (2010) (FERNANDES, 2013).

Quadro 1 – Base Fundiária do Bairro Altiplano Cabo Branco.

<b>Loteamento/ Propriedade</b>	<b>Proprietário/ Incorporação</b>	<b>Ano de aprovação pela PMJP</b>	<b>Área total (ha)</b>	<b>Número de quadras e lotes</b>
Jardim Bela Vista	Durval Marinho da Silva	1938	120	53 quadras e 783 lotes
Conjunto Altiplano Cabo Branco	INOCOOP-PB	1977	–	– quadras e 529 lotes
Visão Panorâmica I	Visão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1979	31,46	15 quadras e 154 lotes
Visão Panorâmica II	Visão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1985	10,95	10 quadras e 48 lotes
Visão Panorâmica III	Visão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1990	9,30	9 quadras e – lotes
Colinas dos Bancários	Incorplan Incorporações Ltda.	2003	4,89	2 quadras e 61 lotes

Fonte: Barbosa (2005). Edição nossa, 2017.

O Código de Urbanismo de João Pessoa (PMJP, 2001), quando originalmente publicado, em 1975, ao definir o zoneamento de uso e ocupação do solo da cidade, subdividiu o Bairro Altiplano Cabo Branco em setores, que possuíam restrições específicas para os lotes situados próximos à Falésia do Cabo Branco, a fim de garantir a preservação da área a partir de ocupações de baixa densidade.

Posteriormente, a área do bairro foi definida pelo Plano Diretor da Cidade de João Pessoa (PMJP, 1994) como uma Zona de Restrição Adicional (ZRA), isto é, possui restrições adicionais em relação ao uso e à ocupação do solo, devido ao interesse de sua preservação ambiental, paisagística, histórica ou cultural.



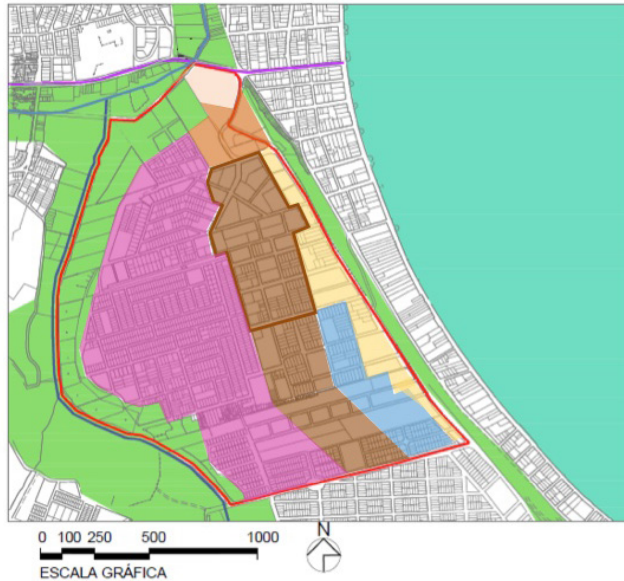
Em decorrência de ações populares em defesa de preservar toda a área onde a Falésia do Cabo Branco se insere e na tentativa de se constituir um parque, a Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), a partir do Decreto Municipal n. 5.363, de 28 de junho de 2005, impôs mais restrições à ocupação do solo do bairro, permitiu novos usos e criou um Setor de Amenização Ambiental (SAA) – compreendendo os lotes mais próximos à Falésia do Cabo Branco – e, dentre outros aspectos, definindo como limites para as edificações multifamiliares verticais de cinco pavimentos – para os setores B, C e ZR3 – e de três pavimentos para o SAA.

No entanto, após menos de dois anos, as mencionadas definições restritivas foram completamente alteradas: em 8 de janeiro de 2007, o Decreto n. 5.844 da PMJP, delimitou uma área dentro da ZRA e a definiu como Zona de Adensamento Prioritário (ZAP), para a qual foi redefinido o índice de aproveitamento do bairro – chegando a 4 na ZR3 –, e permitiu a construção de edifícios altos na área, com a condição de acordo prévio com a PMJP, no tocante à instalação de infraestrutura viária e de drenagem.

Além disso, em 29 de novembro de 2010, foi publicado o Decreto n. 7073, que modificou a classificação da zona da Quadra 1 do bairro Altiplano – localizada próxima à Avenida Beira-Rio e ao vale do Rio Jaguaribe – de Zona Especial de Preservação (ZEP) para Zona Axial 3 (ZA3), além de delimitar, na mencionada quadra, uma área específica, a qual definiu como Setor Residencial Especial (ZRE). Tais mudanças no zoneamento da quadra repercutem diretamente no futuro uso e ocupação do seu solo na medida em que aumentaram os índices máximos de ocupação, diversificaram-se os usos permitidos e foi liberada a construção de edifícios com mais de cinco pavimentos, com índice de aproveitamento 3 e apenas 30% de área permeável mínima (Figura 2).

No tocante à infraestrutura urbana, o bairro possuía, até o início deste século, uma infraestrutura mínima e poucos equipamentos, os quais foram instalados na década de 1970 como pré-requisito para a implantação do Conjunto Habitacional do Altiplano Cabo Branco. No entanto, a partir da aprovação do Decreto n. 5.844, de 2007, que alterou as regras de uso e ocupação de parte da área do bairro, houve uma intensificação da atuação do poder público no local na instalação de infraestrutura urbana adequada, diante da demanda criada pelo adensamento da sua ocupação.

Dentre as obras empreendidas pelo poder público, destacam-se: a duplicação das duas principais avenidas de acesso ao bairro pela PMJP; a pavimentação de vias internas do bairro pelas construtoras como contrapartida social, decorrente da permissão para construção de edifícios altos no bairro; a instalação da rede de esgotamento sanitário pela CAGEPA (Companhia de Água e Esgoto do Estado da Paraíba); e a implantação da rede de gás pela empresa PBGás – empresa de economia mista (FERNANDES, 2013).



- LEGENDA:
- |  |                            |                               |
|--|----------------------------|-------------------------------|
| Zona Axial 3                             | Setor Residencial Especial | Setor de Amenização Ambiental |
| Subzona B                                | Subzona C                  | Zona Residencial 3            |
| Zona Especial de Preservação             | Oceano Atlântico           |                               |
| Limite do Bairro                         | Limite da Zona Adensável   |                               |
| Rio Jaguaribe                            | Rio Timbó                  |                               |
| Avenida Ministro José Américo de Almeida |                            |                               |

Figura 2 – Mapa do zoneamento urbano do Altiplano Cabo Branco em 2010.

Fonte: Planta Base da cidade (PMJP, 2005). Edição nossa, 2017.

Conforme mencionado anteriormente, as publicações dos mencionados decretos pelo poder público municipal, que alteraram as definições de uso e ocupação de parte da área do Bairro Altiplano Cabo Branco, ocorreram em um importante período, no qual a produção imobiliária assume um papel relevante na economia e política nacionais, provocando intensas transformações no espaço urbano das cidades brasileiras. Além disso, como afirma Rolnik (2015).

A derrogação de um dos elementos essenciais do planejamento urbano modernista, o zoneamento, através da sua flexibilização seletiva, também faz parte do ideário neoliberal. Assim como nas relações de trabalho, trata-se da criação de um ambiente menos regulado e com mais liberdade de ação para o mercado. Entretanto, não se trata de suspender ou substituir o zoneamento, instrumento construído à imagem e semelhança do mercado, mas de abrir as possibilidades de exceção, [...] (p. 329).

A partir das alterações realizadas pelo poder público na legislação urbana referente ao bairro em estudo, ampliando a permissão para a edificação de forma densa, inclusive com a verticalização, a terra passa a ser utilizada pelos proprietários fundiários e pelos promotores imobiliários como meio direto de adquirir riqueza, ou seja, conferindo o que nos esclarece Gottdiener (1993), ela será alvo da manipulação dos capitalistas “através de poderes monopolistas, a fim de criar as condições para realização de renda e a produção de um meio ambiente de valores [...]” (p. 178).

Desta forma, uma nova fronteira de valorização imobiliária voltada para as classes de alta e média rendas numa área com amenidades ambientais – proximidade a áreas verdes de preservação e à orla marítima –, e com vista privilegiada e “eterna”<sup>3</sup> para o mar foi criada pelos promotores imobiliários locais. Tais características naturais do local são apropriadas de forma material e simbólica pelos promotores como elementos escassos e, portanto, exclusivos no espaço urbano, constituindo as raridades do espaço, conceituadas por Lefebvre (2007).

Além disso, no caso abordado, destaca-se a criação de “novas necessidades” ou “novos produtos imobiliários” pelos promotores imobiliários a fim de estimular determinados grupos a adquirirem novos imóveis. Podemos entender tal processo a partir da leitura de Botelho (2007):

Nesse processo de expansão da área construída urbana como estratégia para o enfrentamento da alta dos preços nas áreas mais “nobres” da cidade é fundamental o papel dos promotores/incorporadores imobiliários para a criação de novas necessidades, que se materializam em uma diferenciação do espaço urbano (p. 57).

É possível identificar tais estratégias a partir, principalmente, do *marketing* utilizado no lançamento e na divulgação dos empreendimentos imobiliários em propagandas e programas de TV, em jornais e revistas locais, os quais intitulam o bairro como Altiplano Cabo Branco “Nobre”.

## **A Produção do Altiplano Cabo Branco “Nobre” (2007-2015)**

Para promover essa “nova” área privilegiada da cidade, os incorporadores lançaram condomínios residenciais e de uso misto, caracterizados como “novos produtos imobiliários” (Figura 3), os quais eram inéditos em João Pessoa, apesar de já se fazerem presentes nos processos de produção imobiliária de outras cidades brasileiras.

Segundo Pádua (2015), os “novos produtos imobiliários” são empreendimentos com novos padrões construtivos que resultam do refinamento dos projetos, utilizando as novidades oferecidas pelo setor da construção relacionados às tecnologias construtivas e aos materiais, assim como do apelo publicitário, diferenciando-os do que já foi produzido ou do que é ofertado no mercado para os valorizarem.



Figura 3 – Perspectiva eletrônica de um edifício alto do Bairro Altiplano Cabo Branco.  
Fonte: Disponível em: <http://www.tws-empresendimentos.com.br/empresendimento/tour-geneve>. Acesso em: 10 jun. 2017.

Os empreendimentos lançados na área do Altiplano Cabo Branco – que passou a ser ZAP, em 2007, e ZA3, em 2010, – apresentaram aprimoramento tanto nos projetos arquitetônicos quanto no processo de construção: foram utilizadas novas técnicas construtivas e materiais de alto padrão – vedações em blocos pré-moldados de concreto, divisórias em *drywall*, fachadas revestidas com *structural glazing* e placas de ACM, entre outros –; além de terem sido inseridos novos serviços – automação residencial e sistema de segurança biométrico –, novos ambientes e equipamentos – cinema, brinquedoteca, redário, *spa*, academia, salão *gourmet*, piscina aquecida, quadra de tênis, entre outros –, assim como novos ambientes no interior dos apartamentos – varanda *gourmet* e adega (Figura 4).



Figura 4 – Planta baixa do pavimento tipo de um edifício alto do Bairro Altiplano Cabo Branco.

Fonte: Disponível em: <http://www.tws-empresendimentos.com.br/empresendimento/tours-mont-blanc>. Acesso em: 10 jun. 2017.

A fim de se investigar como se conformam os produtos acima mencionados, foi realizada uma pesquisa documental no Cartório de Registros Imobiliários da cidade sobre os empreendimentos imobiliários que realizaram o Registro de Incorporação (RI) entre os anos de 2007 e 2015. O RI consiste num documento obrigatório para a comercialização do bem imóvel, que contém a descrição de todas as características construtivas do imóvel, assegurando que as mesmas sejam realmente contempladas na sua construção e que estejam condizentes com as normativas regulamentadas pela Prefeitura Municipal.

Foram levantados ao todo 55 RIs, sendo 48 deles correspondentes a imóveis de uso exclusivamente residencial, 6 destinados a uso misto (comércio e/ou serviço e residencial) e apenas 1 destinado somente a comércio e serviços.

Apesar da intensa produção de edifícios altos – considerados aqui aqueles que possuem 5 pavimentos ou mais – de alto padrão, houve também um relevante processo de construção de edifícios com menor quantidade de pavimentos, o qual se concentrou na área do bairro que não sofreu alteração com o Decreto n. 5.844 (2007) e com o Decreto



n. 7073 (2010) da PMJP. Foram registrados em tal área 31 empreendimentos de uso exclusivamente residencial, com um gabarito variado – de 2 a 5 pavimentos –, assim como o número de unidades habitacionais – de 6 a 22 apartamentos –, possuindo poucas áreas de uso comum, tais como, *hall* social, escadas e garagens descobertas. Em relação à área privativa dos apartamentos, as mesmas iam desde 50 m<sup>2</sup> a 80 m<sup>2</sup>.

Os edifícios altos de alto padrão construtivo identificados nos RIs apresentaram muitas diferenças em relação ao que estava sendo produzido no mesmo momento fora do setor delimitado como ZAP e ZA3. Seus gabaritos chegam a até 51 pavimentos, com áreas privativas de até 1.000 m<sup>2</sup>. As áreas comuns possuem uma série de ambientes novos, conforme explicitado anteriormente. Além disso, dadas as dimensões dos empreendimentos, muitos deles realizaram alterações no parcelamento dos lotes, lembrando-os a fim de adquirir mais área construída.

Outra diferença importante constatada a partir da pesquisa documental foi em relação aos custos das construções registrados nos RIs, os quais são calculados de acordo com a NBR-12.721 e que, entre as finalidades para as quais se destina, destaca-se aquela que define critérios para avaliação dos custos das incorporações imobiliárias. Ao comparar os custos de uma incorporação de um edifício fora da ZAP e da ZA3 construído com 8 unidades habitacionais – cujo custo da construção declarado foi de R\$ 459.753,70 – e outro construído em seu interior com 35 unidades habitacionais – cujo custo da construção declarado foi de R\$ 36.026.735,00 – no ano de 2015, observa-se que o segundo apresenta um custo 17 vezes maior por unidade habitacional em relação ao do primeiro.

Deste modo, observa-se que, dentro do mesmo bairro – às vezes, em lotes separados por apenas uma rua –, é possível se produzir espaços homogeneizados destinados a grupos sociais distintos, com morfologias, usos, apropriações e estratégias diversos. Tal processo, permitido pela alteração na legislação urbana, aprofunda o quadro de segregação socioespacial dentro do próprio bairro.

## **Da Reestruturação Imobiliária à Reestruturação da Cidade**

Ao identificar e analisar, pelo menos, algumas das recentes mudanças que ocorreram no Altiplano Cabo Branco, é possível constatar que as mesmas vão além da alteração do seu espaço construído. A partir deste período, uma série de equipamentos e infraestruturas foram instalados no bairro, o sistema viário do bairro foi melhor integrado ao da cidade, o tráfego se tornou mais intenso, novos moradores com diferentes níveis de renda passaram a habitar no local, o setor terciário passou a se instalar em sua área ou próximo a ela, entre outros aspectos.

Antes do início do processo de verticalização e adensamento do bairro, grande parte das relações capitalistas de produção do espaço urbano ocorriam por encomenda, isto é, por uma demanda específica através de contratos firmados entre os construtores e os proprietários dos lotes, para a construção de suas residências. Após as alterações na legislação urbana referente ao bairro, as relações que passaram a predominar foram aquelas caracterizadas como produção de mercado que, segundo Rufino (2016), ocorre “quando a produção da habitação se organiza em sua totalidade por relações estritamente capitalistas e se objetiva o mercado” (p. 121).

Tal produção de mercado se intensificou neste início de século dadas as transformações capitalistas na produção do espaço a partir da abertura do capital financeiro, que passa a dispor e facilitar o acesso ao crédito e, por sua vez, possibilitar o financiamento para aquisição de imóveis, os quais são alvos de estratégias como a criação de “novas necessidades” relacionadas ao espaço de moradia a fim de atrair e gerar uma demanda solvente.

Segundo Sposito (2004), no contexto da sociedade de consumo, é fundamental provocar o desejo, a partir de uma – falsa – ideia de necessidade, de modo cada vez mais convincente e intensa a partir do *marketing*. De acordo com a autora, tal estratégia torna ainda mais complexo o processo de estruturação da cidade, provocando uma contínua e instável transformação dos desejos, valores, usos, preços, entre outros aspectos.

Por conseguinte, alteram-se não apenas as relações capitalistas na produção do espaço do bairro, mas também os agentes envolvidos no processo. O Estado, juntamente com os promotores imobiliários e proprietários dos lotes, conformam uma rede de crescimento, voltada para a promoção e valorização do bairro, que se diferencia materialmente e simbolicamente dos demais da cidade, atraindo novos moradores e novas dinâmicas para a área. Além disso, nesse processo, atuam ativamente instituições financeiras, empresas de arquitetura e engenharia, empresas de publicidade e empresas de advocacia.

A dinâmica da intensificação da produção imobiliária no Altiplano Cabo Branco pôde ser visualizada a partir do levantamento quantitativo de Cartas de Habite-se emitidas pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da PMJP para imóveis construídos no bairro entre os anos de 2003 a 2016. Ao analisar os dados obtidos (Figura 5), é possível identificar que o *boom* imobiliário no bairro ocorreu, de fato, após as alterações na legislação, sendo a construção dos primeiros edifícios altos finalizados a partir de 2012. A partir do mencionado ano, construiu-se, em média, uma quantidade 14 vezes maior de imóveis no bairro anualmente.

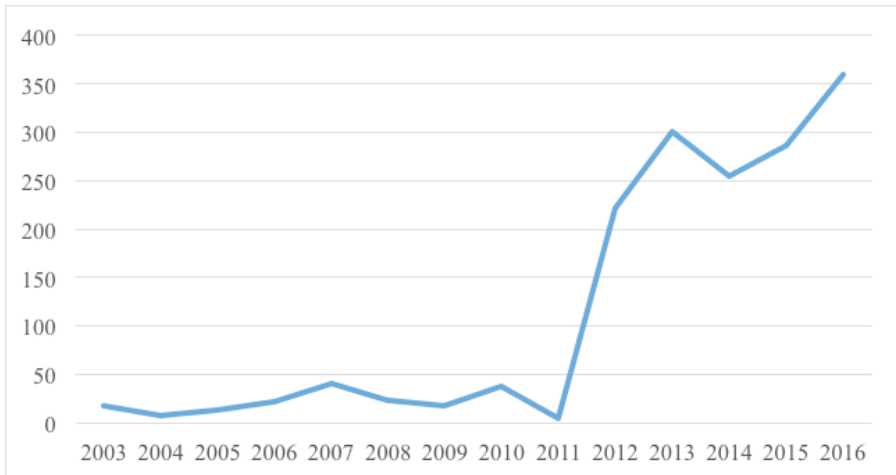


Figura 5 – Quantidade de cartas de Habite-se emitidas pela PMJP no Altiplano Cabo Branco entre 2003 e 2016.

Fonte: (SEPLAN/PMJP, 2017). Edição nossa, 2017.



No que se refere ao preço do metro quadrado construído no bairro, a partir de dados da Pesquisa de Mercado do Sinduscon-JP, entre os anos de 2007 e 2017, houve um aumento de aproximadamente 300%.

A partir dos dados e análises apresentados, é possível constatar que, dadas as ações empreendidas, principalmente, pelo Estado (poder público) e pelos promotores e incorporadores imobiliários (privado local), relacionadas às transformações recentes na produção do espaço urbano, desencadeou-se um recente processo de reestruturação imobiliária no bairro. Tal fato corrobora a afirmação de Lefebvre (2007) de que a produção do espaço é influenciada em grande parte pela atuação do Estado que, apesar da sua aparência imparcial, age segundo os interesses dos capitalistas, sendo portanto “[...] um aliado necessário para a sua reprodução [do capital] frente à propriedade imobiliária”, como complementa Botelho (2007, p. 83).

A reestruturação imobiliária no Altiplano Cabo Branco, por sua vez, tem-se desdobrado nos últimos anos em um processo de reestruturação da cidade, visto que tem alterado profundamente o espaço intraurbano da cidade de João Pessoa, a partir da criação de uma “novo bairro” e de uma nova frente de valorização imobiliária na direção Sul da cidade, os quais passaram a atrair edifícios residenciais, estabelecimentos comerciais, instituições privadas e públicas para o bairro e outras áreas próximas a ele, provocando alterações em todo o espaço urbano consolidado da cidade.

No entanto, apesar de se observar um eminente processo de reestruturação da cidade, não foram constatadas alterações profundas relacionadas à rede urbana. De acordo com o que foi levantado, a maioria dos agentes envolvidos nas transformações recentes no Altiplano Cabo Branco, bem como no zoneamento e na infraestrutura da cidade, é local, não apresentando uma relação direta com outras cidades ou com a rede urbana de uma maneira geral, embora existam relações interescares relacionadas à produção do espaço urbano de João Pessoa, as quais correspondem às relações com os agentes financeiros nacionais – na concessão de crédito para construção e comercialização dos empreendimentos imobiliários – e com o Governo Federal – na provisão de verbas para diversas obras de infraestrutura empreendidas pelas administrações locais. Tais aspectos estão diretamente relacionadas ao atual processo de (re)produção e acumulação da sociedade capitalista.

Desta forma, a pesquisa permite reafirmarmos que a produção imobiliária do bairro, ao se tornar um novo *locus* de produção imobiliária voltada para alta renda, reestruturou esta área da cidade, com a instalação de uma outra lógica de construção e de incorporação. Ao atrair uma nova população residente, promover maior integração da área à infraestrutura urbana da cidade e abrir uma nova frente de valorização imobiliária na direção Sul, alterou a morfologia e a estrutura da cidade. Contudo, os resultados da análise realizada nos conduzem ao entendimento de que o processo de reestruturação reforçou a segregação socioespacial e, portanto, a dinâmica urbana, a vida urbana. Por conseguinte, tal observação pode nos indicar um processo de reestruturação urbana, assertiva esta que ainda se apresenta mais como uma questão ou um tema para a continuidade dos estudos e das discussões.

## Referências Bibliográficas

BARBOSA, A. G. *Produção do espaço e transformações urbanas no Litoral Sul de João Pessoa/PB*. Dissertação (mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia/UFRN, 2005.

BARBOSA, T. S. *Geomorfologia urbana e mapeamento geomorfológico do município de João Pessoa-PB, Brasil*. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia/UFPB, 2015.

BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do sector imobiliário*. São Paulo: Anablume, 2007.

BRENNER, Neil. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. *GEOUSP*, n. 33, 2013. p. 198-220.

CORRÊA, R. L. *O Espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.

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

FIX, M. de A. B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado). Instituto de Economia/UNICAMP, 2011.

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, D. *Os enigmas do capital*. São Paulo: Boitempo, 2011.

\_\_\_\_\_. *Paris capital da modernidade*. São Paulo: Boitempo, 2015.

LEFEBVRE, H. *The production of space*. Oxford: Blackwell Publishing, 2007.

\_\_\_\_\_. *Espaço e política*. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 2008.

MAIA, D. S. *Tempos lentos na cidade: permanências e transformações dos costumes rurais em João Pessoa – PB*. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana/Usp, 2000.

MARICATO, E. *O impasse da política urbana no Brasil*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. *Mercator*, v. 12, n. 2, 2013, p. 29-40. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/view/1118/507>. Acesso em: 20 set. 2016.

MOREIRA, R. C. C. *A questão do gabarito na orla marítima de João Pessoa (bairros de Manaíra, Tambaú e do Cabo Branco)*. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana/UFPB, 2006.

PADUA, R. F. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015. p. 145-164.

PEREIRA, P. C. X. Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação. In.: PEREIRA, Pa. C. X. (org.). *Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011. p. 7-22.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. *Plano Diretor da cidade de João Pessoa*. João Pessoa: Grafset, 1994.

\_\_\_\_\_. *Código de urbanismo*. Prefeitura Municipal de João Pessoa, Secretaria de Planejamento, 2001.

\_\_\_\_\_. *Decreto n. 5363 de 28 de junho de 2005*. Semanário Oficial n. 963. João Pessoa, 15 de junho a 01 de julho de 2005.

\_\_\_\_\_. *Decreto n. 5844 de 08 de janeiro de 2007*. Semanário Oficial n. 1043. João Pessoa, 07 a 13 de janeiro de 2007.

\_\_\_\_\_. *Decreto n. 7073 de 29 de novembro de 2010*. Semanário Oficial n. 1247. João Pessoa, 05 a 11 de dezembro de 2010.

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

RUFINO, B. *Incorporação da metrópole: transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI*. São Paulo: Annablume, 2016.

SOJA, E. W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SPOSITO, M. E. B. *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. Tese (Livre Docência). Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2004, Universidade Estadual Paulista.

SOUZA, M. L. S. *ABC do desenvolvimento urbano*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

VASCONCELOS FILHO, J. M. *A produção e reprodução do espaço urbano no Litoral Norte de João Pessoa*. Dissertação (Mestrado). Curso de Pós-Graduação em Ciências Geográficas/UFPE, 2003.

VILLAÇA, F. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

Recebido em: 10/10/2017      Aceito em: 14/12/2017

---

<sup>1</sup> A partir de informações levantadas por Barbosa (2005) e Fernandes (2013).

<sup>2</sup> Tamires Barbosa (2016), referindo-se à geomorfologia do município de João Pessoa, afirma que a Formação Barreiras é a "unidade geológica de maior exposição em sua extensão geográfica, cobrindo 136,57 km<sup>2</sup> de sua área ou 67% [...]". (BARBOSA, 2016, p. 35).

<sup>3</sup> O artigo 25, do Plano Diretor de João Pessoa (PMJP, 1992), regulamenta o cálculo para o escalonamento dos edifícios na faixa dos quinhentos metros do mar: "Artigo 164 – é vedada a concessão da licença para construção de prédio com mais de dois pavimentos, na avenida da orla marítima. Desde a praia da Penha até a Praia Formosa". Cf. Moreira (2006).