

EXPANSÃO DE CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS NO SEMIÁRIDO: REESTRUTURAÇÃO E SEGREGAÇÃO EM DEBATE

Douglas Cavalcante de Araújo (1); Ailson de Lima Marques (2); Júlia Diniz de Oliveira (3) Ulisses Dornelas Belmont Neri (4)

¹Universidade Federal de Campina Grande, douglascaraujoo@gmail.com; ²Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, marques.ailsonl@gmail.com; ³Universidade Estadual da Paraíba; juliadiniz.oliveira@hotmail.com; ⁴Universidade Federal de Campina Grande, ulissesdbn@gmail.com;

Resumo: Campina Grande é uma das principais cidades médias do Brasil, e considerada estratégica para o desenvolvimento social, econômico, tecnológico e educacional da região semiárida. Segmentos da sociedade modificam direta e indiretamente o espaço através de práticas socioespaciais e econômicas, que são responsáveis por sua estruturação e reestruturação. O município de Campina Grande, a partir da década de 1990, teve sua dinâmica urbana alterada por novos seguimentos da especulação imobiliária que tem acontecido de maneira problemática. Tal reestruturação está pautada principalmente pelo aumento de empreendimentos, como os empreendimentos habitacionais horizontais e verticais, redefinindo sua conjuntura urbana. Nesse contexto, para representar essa dinâmica, foram selecionados quatro condomínios, com condições socioeconômicas distintas, sendo dois verticais (Dona Lindu I e Vivant Club Residence), e dois horizontais (Alto da Serra Residencial e Alphaville Campina Grande), com objetivo de discutir sobre reestruturação e descentralização urbana em Campina Grande. Como resultado principal identifica-se um quadro de segregação socioespacial diante da especulação imobiliária na cidade, assim como uma tendência de expansão urbana para áreas não urbanas, tornando-se um desafio para o poder público atenuar essas problemáticas, e desigualdades sociais e estruturais que coagulam a essa reestruturação, numa cidade média.

Palavras-chave: reestruturação; condomínios fechados; urbanização.

Introdução

Campina Grande exerce forte influência no semiárido brasileiro, portanto, a busca por atendimentos e serviços especializados em saúde, educação e ensino técnico, serviços jurídicos e etc., trazem migrantes pendulares que contribuem com os congestionamentos dos espaços e da mobilidade urbana.

O processo de reestruturação de Campina Grande voltado para a área habitacional é observado, na prática, a partir dos anos 90, quando algumas políticas habitacionais são implantadas na cidade. Fazendo surgir na oferta imobiliária os “condomínios habitacionais”, incluindo a verticalidade e a presença de horizontalidade nesses empreendimentos.

Esse modelo de habitação segrega e autosegrega. A segregação é uma separação de populações por classe econômica em locais distintos, onde o privado torna-se padrão de aceitabilidade. Corroborando com isso, Caldeira (2000, p. 211) apresenta a seguinte concepção:

A segregação – tanto social quanto espacial – é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam culturalmente e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade.

Para explicar esse fenômeno, Villaça (2001) surge como importante teórico a respeito da temática. Para ele, as desigualdades de moradias e de renda entre grupos e classes sociais promovem esse tipo de alteração do urbano. Esse modo discutido aqui é o da segregação involuntária, onde camadas mais ricas da sociedade tendem a excluir camadas mais pobres.

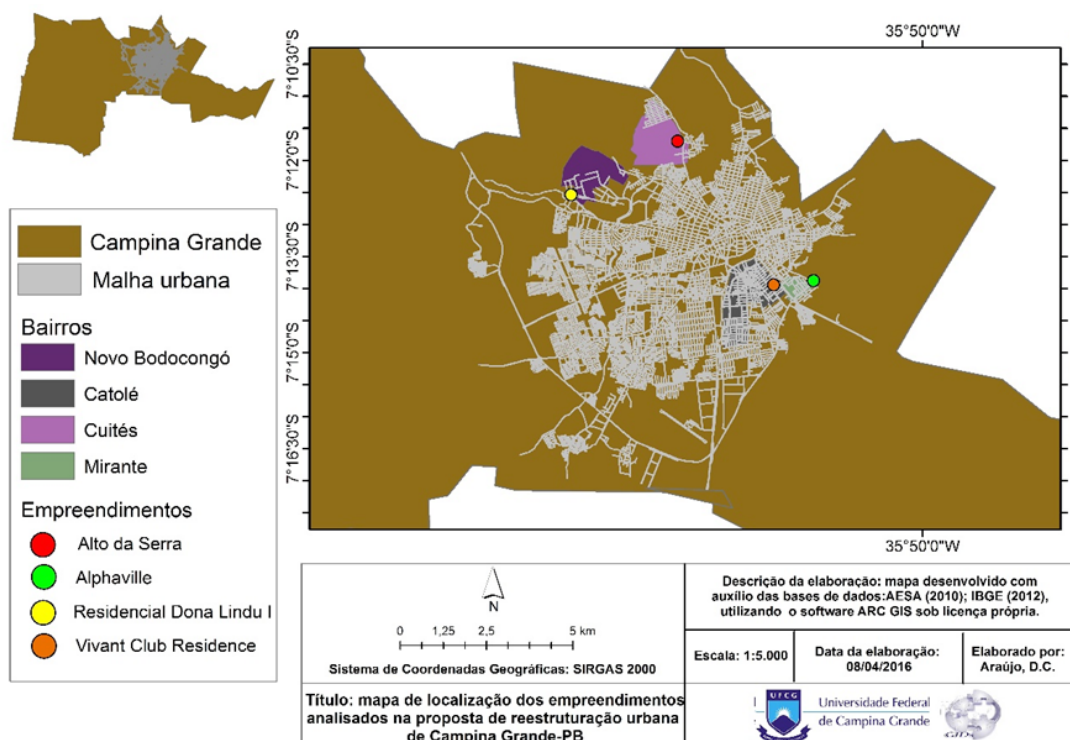
Assim os agentes imobiliários têm influenciado nas redefinições dos usos dos espaços e nas condições de acessibilidade, colocando em pauta o debate sobre mobilidade, esvaziamento, uso dos espaços centrais e dinamização (reestruturação) dos espaços periféricos. Dessa forma essa pesquisa teve por objetivos: representar a dinâmica da reestruturação urbana e ambiental da cidade de Campina Grande, através de uma análise quantitativa da expansão dos condomínios habitacionais, tendo como recorte os empreendimentos: “Dona Lindu I, Vivant Club Residence, Alto da Serra Residencial e Alphaville Campina Grande”, que apresentam diferentes focos econômicos.

Metodologia

Área de estudo

A área de estudo compreende a cidade de Campina Grande-PB.

Figura1. Localização geográfica dos empreendimentos na cidade de Campina Grande.



Fonte: os autores.

Etapas metodológicas

Para a realização dessa pesquisa nos baseamos em Sposito (2004), quando se é exposto que as bases filosóficas que sustentam o conhecimento científico podem ser divididas em três grandes métodos: a) o hipotético-dedutivo (submissão do sujeito ao objeto), através do geoprocessamento e sensoriamento remoto; b) o fenomenológico-hermenêutico (submissão do objeto ao sujeito), através da aplicação de entrevistas; e c) o dialético-marxista (existência de uma reciprocidade de influências entre o sujeito e o objeto), através da análise de dados socioeconômicos. As etapas foram, portanto, trabalhadas segundo a triangulação de métodos.

Primeiro fez-se necessária uma revisão de literatura referente ao tema proposto, onde se conseguiu obter a Legislação que regulamenta a cidade e o urbano (Direito Ambiental e Urbanístico). Foram realizados também estudos de campo para levantamentos de dados junto à Secretaria de Desenvolvimento e Articulação Municipal e Secretaria Municipal de Planejamento de Campina Grande. Dessa forma foram levantados os principais dados para o processo de mapeamento dos empreendimentos habitacionais trabalhados. O campo também serviu para identificar os quatro padrões diferentes de habitação através de aplicação de entrevista e análise de conteúdo, conforme Franco (2005).

Foram quatro condomínios habitacionais escolhidos para representação do ordenamento urbano na cidade de Campina Grande, tendo como comparação principal, a contradição socioeconômica existente entre eles de forma paralela. Primeiramente os condomínios verticais: “Vivant Clube Residence” no bairro Catolé e “Residencial Dona Lindu I” no bairro Novo Bodocongó. Posteriormente os condomínios horizontais: “Alphaville Campina Grande” no bairro Mirante, e “Alto da Serra Residencial” no bairro Cuités.

Posteriormente procedeu-se ao mapeamento dos bairros através de GPS e análise da evolução temporal nos empreendimentos, utilizando também o banco de dados da Agência Executiva de Gestão das Águas do Estado da Paraíba (AESAs), além de dados orbitais por sensoriamento remoto, através de algoritmos de comparação histórica de imagens e delimitação poligonal do Google Earth Pro. Todo trabalho cartográfico foi desenvolvido com auxílio do software ArcGIS 10, sob licença própria.

Resultados e discussões

Reestruturação e segregação em debate

O espaço urbano está sendo consumido por empreendedores para quem possui maior ascensão socioeconômica. Nesse processo existe uma crescente demanda pela posse de habitações, que se consolida primordialmente por empreendimentos que apresentam serviços diversos. Nesse contexto, a classe mais abastada tem acesso a locais como mar, lagoa, sol, verde, amenidades físicas e etc. Esses espaços são *status* da urbanização moderna. Mas em contrapartida estão surgindo locais exclusivamente para habitação popular que também segrega e autosegrega (CORRÊA, 1989).

Ainda segundo Corrêa (1989), existem no meio urbano, dinâmicas de descentralização e segregação residencial. O primeiro se caracteriza pela territorialização de grupos populacionais em

um dado território, diferenciando este, por individualidades físicas e culturais. O segundo acontece como forma de reprodução social, controlador, que interfere de maneira direta na vida de toda integridade urbana, não somente como forma de domínio de uma categoria.

As políticas setoriais urbanas promovidas pelo Estado em todo mundo tem se consolidado pelo “marketing da residência própria”, como por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida, que financiou um montante de aproximadamente 1,5 milhão de moradias em sua primeira etapa, promovendo de certa forma uma inclusão social através de modelos residenciais mais acessíveis a população (ANDRADE, 2012). Estes modelos no Brasil estão pautados no acesso ao crédito bancário estatal, novas políticas de mobilidade e na estruturação urbana.

Para Sposito e Góes (2013) os condomínios residenciais fechados já fazem parte da realidade do tecido urbano. Portanto:

Tomando o conjunto dos espaços residenciais fechados, sejam eles condominiais ou não, podemos sintetizar afirmando que eles seriam constituídos de espaços privados, espaços públicos de uso coletivo privado e espaços privados de uso coletivo. Não se reconheceria, nesses *habitats*, a existência efetiva de espaços públicos, o que indica que a esfera pública, possível apenas como expressão da vida social em suas múltiplas contradições e diferenças, nesses ambientes estaria mutilada, reforçando a hipótese [...] de que há fragmentação socioespacial. (Ibidem, p.158).

Caldeira (2000) ao estudar esse tipo de ocupação os classificou como “enclaves fortificados”. Essa terminologia corresponde a todos os espaços privatizados e monitorados no diversos âmbitos da sociedade, como lazer, trabalho, consumo e residência. Esses enclaves fortificados colocam em xeque a disponibilidade do direito de ir e vir pela construção de habitações com barreiras de segregação e autosegregação (Figura 2). Esse modelo de habitação tem apresentado os moldes da desigualdade social no espaço urbano, restringindo, por exemplo, a acessibilidade pública, como também serviços.

Figura 2. Presença de muros no condomínio Alphaville em Campina Grande-PB.



Fonte: ARAÚJO, D C. (2015).

Em outrora, muros eram erguidos para uma proteção contra invasão de inimigos, de modo que fazendo uma analogia com os dias atuais, são erguidos em nome da segurança. Muros representam a repugnança do feio e indesejado que a cidade oferece. Em suma, condomínios habitacionais constituem loteamentos cercados, que possuem uma associação de moradores administrando os serviços internos. A Associação visa organizar serviços como manutenção ou melhorias do espaço, além de vigilância e limpeza. Sua constituição se dá em uma negação à cidade, ou seja, serviços estariam presentes ali com exclusividade e a segurança é apresentada como principal característica.

Se consolidando pela segurança privada como fator determinante, para parcelas de maior poder aquisitivo da população se territorializar, em determinados espaços, os condomínios habitacionais se efetivam. Caldeira (2000 p. 258-259), apresenta algumas características gerais sobre esses empreendimentos:

São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar.

Para Raposo (2002) esse tipo de habitação é um conjuntos de edifícios mistos e isolados, que apresentam algumas características em comum. Reafirmando o exposto, autora considera que o

espaço onde se localizam apresentam aparelhamento privado, como piscinas, jardins, campos de tênis, salas de jogos e etc. Acomoda também uma demarcação definida com muros e controle de acesso, bem como, apresentar um espaço coletivo privado ao público.

Os empreendimentos em Campina Grande

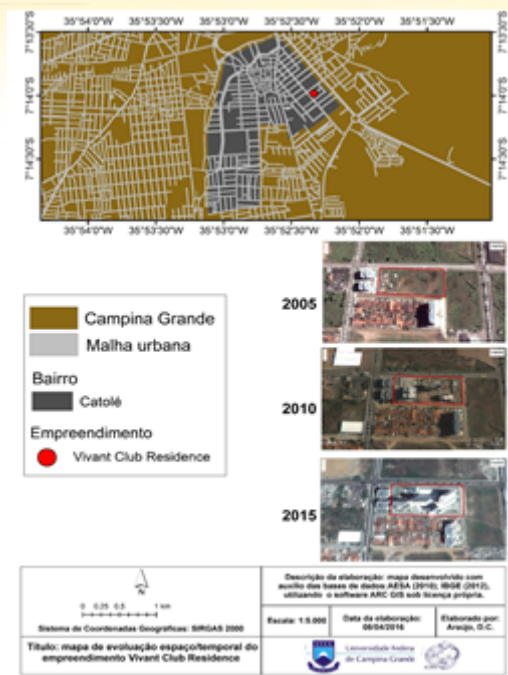
A representação dos condomínios habitacionais em Campina Grande teve como comparação principal a distinção dos padrões socioeconômicos existentes. De forma geral atuam na cidade o marketing verticalizar ou horizontalizar, ter segurança e áreas verdes que são congruências específicas desse mercado imobiliário, porém com as limitações espaciais existentes.

Exigindo menor terreno, os empreendimentos habitacionais verticais são edifícios com apartamentos, áreas de lazer, acadêmicas, áreas verdes térreas e suspensas, e serviços de luxo, com a especificação de serem dispostos andares. Diferentemente do modelo horizontal, que disponibiliza essa mesma estrutura, porém no térreo.

O Vivant Clube Residence (Figura 3) representa um modelo de habitação vertical “classe A”. Possui três torres de prédios com moradias variadas e serviços, numa localização privilegiada. A média de preço para a aquisição de um apartamento está em torno de 600 mil reais, e o aluguel a partir dos dois mil reais. Detém também uma infraestrutura direcionada ao lazer, eventos, e áreas específicas para o público infantil. Sua construtora foi a Andrade Marino LMF.

Está disposto nas dependências da “Avenida Severino Bezerra Cabral”, num local e bairro com características urbanas e econômicas voltadas aos serviços, o Catolé, nas proximidades, por exemplo, do “Partage Shopping”, evidenciando a centralidade de serviços já existe. No espaço tempo de 10 anos (Figura 3) é possível verificar que há um processo de intensificação urbana periférica ao empreendimento.

Figura 3. Empreendimento Vivant Clube Residence e evolução no espaço tempo de 10 anos.



Base de dados: Google Earth/Google imagens e Aesa (2012)
Fonte: Elaborado pelo autor

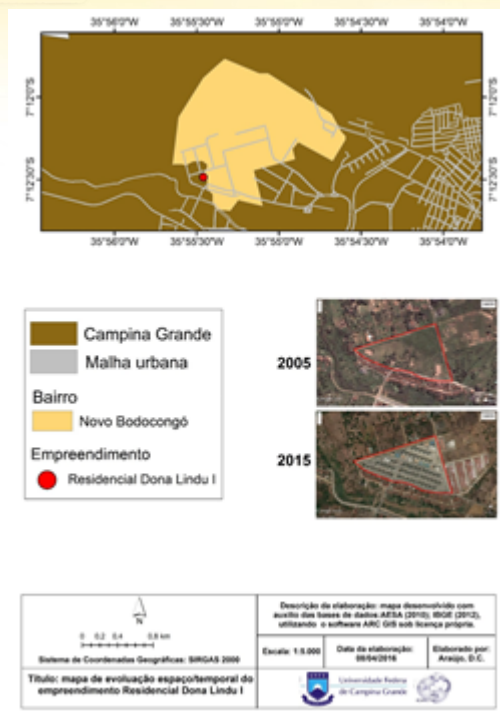
Representando um empreendimento vertical, fruto da política de inclusão social pelo Programa Minha Casa Minha Vida, caracterizado como “classe C”, tem-se o “Dona Lindu I”, (Figura 4).

Esse foi o primeiro empreendimento construído na expansão e estruturação urbana do bairro Novo Bodoncongó, que hoje forma um aglomerado espacial com quatro empreendimentos, intitulados: “Dona Lindu I, II, III e IV”, que detém 15 blocos, com 270 apartamentos, num espaço anteriormente agrícola.

Sua estrutura possui, além de moradias, ambientes de lazer, como quadra de vôlei, playground, salão poliesportivo e salão de festa. Começou-se o processo de venda naquela localidade antes da construção, que se encerrou em 2011, tendo sua ocupação em 2012.

No espaço tempo de 10 anos (Figura 4) é verificável a expansão do “Dona Lindu II, III e IV”, além de casas e prestadoras de serviços (padarias, oficina mecânica, farmácias e etc.). Além disso há a intervenção do governo municipal com serviços de esgotamento sanitário, calçamento de ruas e colocação de linhas e pontos de ônibus.

Figura 4. Empreendimento Dona Lindu I e evolução no espaço tempo de 10 anos.



Base de dados: Google Earth/Google imagens e Aesa (2012)
Fonte: Elaborado pelo autor

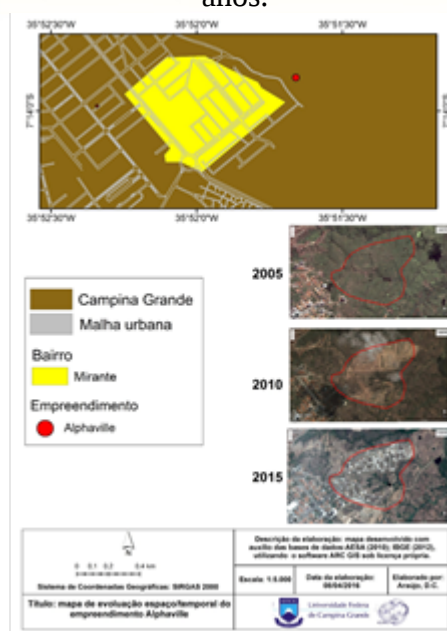
O próximo empreendimento é o “Alphaville Campina Grande” (Figura 5). O empreendimento tem o padrão “classe A”, demandando sujeitos de maior ascensão social da cidade.

A análise de discurso feita com a representante do empreendimento mostra que por trás dos serviços privados oferecidos, padrão urbano requerido e seleção do morador existe a consolidada marca “Alphaville”, que representa no Brasil um mercado imobiliária consolidado de luxo, privacidade e segurança.

No site do empreendimento “Alphaville Campina Grande”, é expresso mais uma vez o *marketing* da segurança, no trecho: “Segurança vai além dos elementos físicos de proteção e do aparato tecnológico de última geração utilizado para proteção dos empreendimentos. Em Alphaville, o ambiente de tranquilidade que permite às famílias circular despreocupadas dia e noite tem origem na combinação de fatores que se complementam, gerando um código de comportamento social. Planejamento inteligente, cultura de prevenção e o modelo participativo de gestão de Alphaville são pontos fundamentais na garantia de segurança para proprietários, trabalhadores e visitantes”.

No espaço tempo de 10 anos (Figura 5), é verificável uma reestruturação urbana pautada na periferia da cidade, especificamente numa zona de expansão urbana do bairro do Mirante, que repercutira na especulação imobiliária e de serviços.

Figura 5. Empreendimento Alphaville Campina Grande e evolução no espaço tempo de 10 anos.



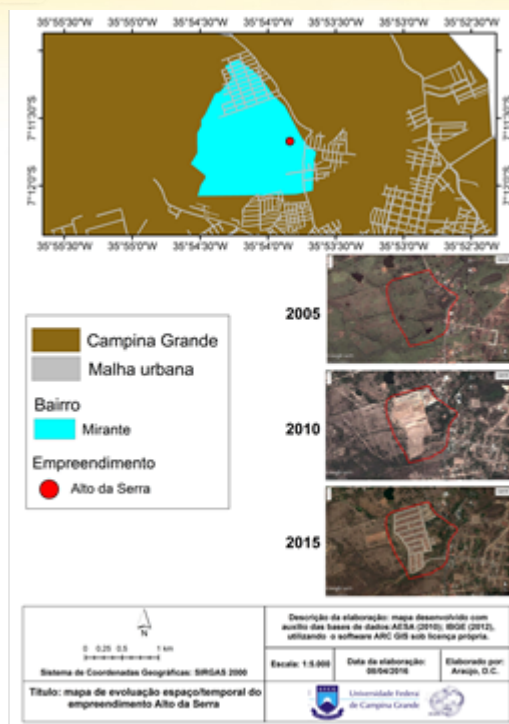
Base de dados: Google Earth/Google imagens e Aesa (2012)

Fonte: Elaborado pelo autor

As disparidades no espaço urbano acontecem e, dentre elas, existe a necessidade de alternativas, uma vez que não somente existem classes sociais com alto poder aquisitivo. No modelo anterior, se tinham exemplos de empreendimentos moldados pelo padrão hierárquico da economia. Agora temos um empreendimento híbrido, sem padrão econômico e classificado como bairro projetado, o “Alto da Serra Residencial” (Figuras 6), que é disposto por dezesseis tipologias de casas que prezam por uma homogeneidade urbanística nas estruturas, no bairro do Mirante. Ao observar a evolução do espaço tempo de 10 anos (Figura 6), é verificável uma especulação imobiliária periférica ao empreendimento.

Em entrevista, identificamos que a aquisição dos imóveis está pautada diretamente no financiamento pelo programa Minha Casa Minha Vida. Especificamente para famílias com renda até R\$ 1.800,00, com um financiamento em até 120 meses, com prestações mensais de 5% da renda bruta da família; e famílias com renda até R\$ 6.500,00, com financiamento em até 30 anos.

Figura 6. Empreendimento Alto da Serra Residencial e evolução no espaço tempo entre 10 anos.



Base de dados: Google Earth/Google imagens e Aesa (2012)
Fonte: Elaborado pelo autor

Conclusões

Essa oferta de bens e serviços destinada a camadas diversas da sociedade é fruto do capitalismo e seus reflexos no mercado imobiliário.

As territorialidades desses empreendimentos mostram inicialmente uma tendência maior pela horizontalidade que passa a acontecer nas margens da cidade, ou locais ainda pouco habitados, como as áreas agrícolas. Fato esse trás ao espaço, onde se implantou o empreendimento, especulações diversas e expansão do perímetro urbano, uma vez que todos esses empreendimentos devem estar localizados no perímetro urbano. Quando não, está irregular.

De uma forma geral a expansão dessas habitações tem se dado pela reestruturação urbana em Campina Grande ofertada pelo privado em conjunto com o estatal, uma vez que as políticas públicas não apresentam soluções imediatas para os problemas estruturais da cidade, repercutindo em insegurança e má qualidade de vida. O capital estatal se consolida em doações de terrenos (Alphaville), nos financiamentos (Dona Lindu e Alto da Serra), estruturação periférica do empreendimento (saneamento básico, vias, linhas de ônibus).

Referências

Andrade, G. V. (2012). Políticas Habitacionais Brasileiras: Uma avaliação do programa Minha Casa Minha vida em suas duas edições. UFRJ, 2012, Rio de Janeiro.



- CALDEIRA, Teresa P. do Rio. 2000. Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/Edusp. 399 pp.
- CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.
- FRANCO, Maria Laura Puglisi Barbosa. Análise de conteúdo. 2 ed. Brasília: Liber Livro Editora, 2005.
- SPOSITO, Eliseu Savério. Geografia e filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico. São Paulo: Unesp, 2004. 217p.
- SPOSITO, M. E. B.; GOES, E. M. Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1a. ed. São Paulo: Editora da Unesp, 2013. v. 1. 365p.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. 2ª ed. São Paulo: STUDIO NOBEL: FAPE, 2001.

