



PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM PATOS E CAMPINA GRANDE – PB (2009-2020): EXPANSÃO URBANA, ATUAÇÃO DOS AGENTES URBANOS E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS

Juçara Spinelli¹
Luciana Medeiros de Araújo²

RESUMO

Este artigo trata da produção imobiliária em cidades médias da Paraíba: Patos e Campina Grande. O recorte temporal, de 2009 a 2020, corresponde à vigência do Programa Minha Casa Minha Vida. As questões centrais foram a expansão territorial das cidades, os principais agentes urbanos envolvidos, e a desigualdade socioespacial, decorrente das contradições entre a produção da habitação de interesse social e a de mercado. Seu objetivo é analisar a expansão territorial de ambas as cidades, a partir da produção imobiliária de habitação de interesse social e dos condomínios horizontais fechados. Foram utilizados como procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica; pesquisa documental sobre os empreendimentos e os agentes urbanos envolvidos em tal produção; sistematização dos dados coletados, com mapas e tabelas; e análise dos dados. Constatou-se que os produtos contribuíram para a estruturação de uma expansão territorial contínua ao tecido urbano existente, em Patos, e fragmentada e descontínua, em Campina Grande.

Palavras-chave: Expansão urbana, Produção imobiliária, Programa Minha Casa Minha Vida.

ABSTRACT

This article deals with real estate production in medium-sized cities in Paraíba: Patos and Campina Grande. The time frame, from 2009 to 2020, corresponds to the duration of the Programa Minha Casa Minha Vida. The central issues were the territorial expansion of cities, the main urban agents involved, and socio-spatial inequality, resulting from the contradictions between the production of social housing and market housing. Its objective is to analyze the territorial expansion of both cities, from the real estate production of social housing and horizontal closed condominiums. The following methodological procedures were used: bibliographical research; documentary research on the undertakings and urban agents involved in such production; systematization of the collected data, with maps and tables; and data analysis. It was verified that the products contributed to the structuring of a continuous territorial expansion to the existing urban fabric, in Patos, and fragmented and discontinuous, in Campina Grande.

Keywords: Urban expansion, Real estate production, Programa Minha Casa Minha Vida.

INTRODUÇÃO

O artigo analisa a produção imobiliária recente, entre os anos de 2009 e 2020, nas cidades de Patos e Campina Grande, relacionada ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), implantado pelo governo federal, em 2009. No texto, a identificação dos principais agentes urbanos envolvidos na produção imobiliária, as dinâmicas de expansão urbana e as desigualdades socioespaciais decorrentes dessa produção serão aqui abordados.

¹ Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal da Fronteira Sul - Campus Erechim/RS, jucara.spinelli@uffs.edu.br.

² Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Campina Grande - Campus Cajazeiras/PB, luciana.medeiros@professor.ufcg.edu.br.



Sob uma perspectiva crítica, considera-se que as dinâmicas de produção imobiliária e de expansão territorial naquelas cidades são perpassadas por desigualdades socioespaciais, relacionadas à produção da Habitação de Interesse Social (HIS), destinada a famílias de baixa renda, bem como à produção de empreendimentos privados, postos à habitação de mercado, relativos a demandas de estratos de média e alta renda, a exemplo dos condomínios fechados.

A partir de uma abordagem comparada, busca-se analisar os rebatimentos da produção da habitação na expansão territorial de Patos e de Campina Grande e, igualmente, na recente transformação dos seus tecidos urbanos. Tais cidades apresentam um relevante desempenho de suas funções socioeconômicas, políticas e culturais na articulação da rede urbana estadual e regional.

À luz dos estudos das Regiões de Influência das Cidades (REGIC) 2008 e 2018 (IBGE, 2010; 2020), esse desempenho levou à classificação de Patos e de Campina Grande como cidades médias. Em geral, conforme admite Sposito (2007), a definição de cidade média situa-se em dois níveis: um deles está relacionado ao mercado regional, considerando o deslocamento de fluxos de consumidores para obterem diferentes bens e serviços; o outro se relaciona às articulações com centros maiores ou com aqueles de importância similar.

A referida autora reforça a importância da análise das recentes dinâmicas de estruturação do espaço urbano associado às transformações na articulação da rede urbana. Neste artigo, salienta-se que a escala de análise é a cidade, igualmente, que as cidades pesquisadas se encontram inseridas e articuladas a diferentes sistemas urbanos.

À luz de dados secundários junto à Secretaria Nacional de Habitação/Sistema de Gerenciamento da Habitação (SISHAB), com as planilhas do PMCMV, aquelas cidades apresentaram, entre 2009 e 2020, expressivo número de empreendimentos imobiliários, os quais têm impulsionado novas dinâmicas urbanas, amparando os processos de expansão territorial de seus tecidos urbanos. Nas novas áreas, estruturam-se diferentes formas de assentamentos humanos, especialmente em áreas periurbanas, a exemplo dos condomínios horizontais fechados e dos conjuntos habitacionais horizontais e/ou verticais, implantados pelo PMCMV, na Faixa 1³.

Desse modo, tanto a produção da HIS como a dos condomínios horizontais fechados contribuíram não somente para o processo de expansão territorial do tecido urbano sobre áreas

³ O PMCMV/URBANO, era dividido por 3 faixas de renda familiar. A Faixa 1, de interesse social (habitação para segmentos de baixo rendimento), e as Faixas 2 e 3, destinadas para habitação social de mercado. Posteriormente, o programa criou uma faixa intermediária, a Faixa 1,5, destinada à habitação social de mercado, de baixo rendimento, porém, com maior renda que os da Faixa 1.



não urbanizadas do perímetro urbano, inclusive estendendo-se além deste, abrangendo áreas rurais periurbanas, como também para redefinir novas formas de organização social. Essas novas formas são marcadas por um jogo de interesses distintos dos agentes urbanos envolvidos, dentre esses, sobressaem-se o Estado, os proprietários fundiários e o capital imobiliário, representado por incorporadoras e construtoras.

Por conseguinte, a problemática em questão nos impõe uma análise relativa à repercussão daquele processo no parcelamento do solo urbano e de terras rurais periurbanas, bem como na estruturação e na formação de novas periferias urbanas, cujo conteúdo e formas são múltiplas e complexas, demandando a ampliação e/ou instalação de infraestruturas (pavimentação, eletrificação, saneamento, etc.) e serviços básicos (escolas, creches, postos de saúde, segurança). Conforme Araújo (2017), essas ações recaem sobre o erário público, o qual revela-se insuficiente para atender as novas demandas.

Ainda no rol daquelas repercussões, exige-se uma contínua atualização da legislação urbana, marcada por uma negligência do poder público. De acordo com Corrêa (1989), Shimbo (2010) ou Capel (2013), a expansão territorial da cidade, impulsionada pela produção da habitação, é promovida por agentes urbanos do setor imobiliário, respaldado pelo Estado, que atua na promoção e regulamentação de crédito bancário para o financiamento da produção e da aquisição da habitação, e no ordenamento e regulação da legislação urbana.

Então, analisa-se a expansão urbana a partir da produção da HIS, por meio do PMCMV – Faixa 1, e dos condomínios horizontais fechados. Para tanto, é necessário: a) avaliar dados quantitativos dos empreendimentos, destacando a localização espacial, a fim de identificar a ocorrência de continuidade e/ou descontinuidade espacial dos mesmos na malha urbana; b) investigar a escala de atuação das empresas envolvidas nesses processos; c) apontar as desigualdades socioespaciais entre eles, destacando alguns aspectos socioeconômicos, buscando identificar a formação e estrutura de possíveis novas periferias.

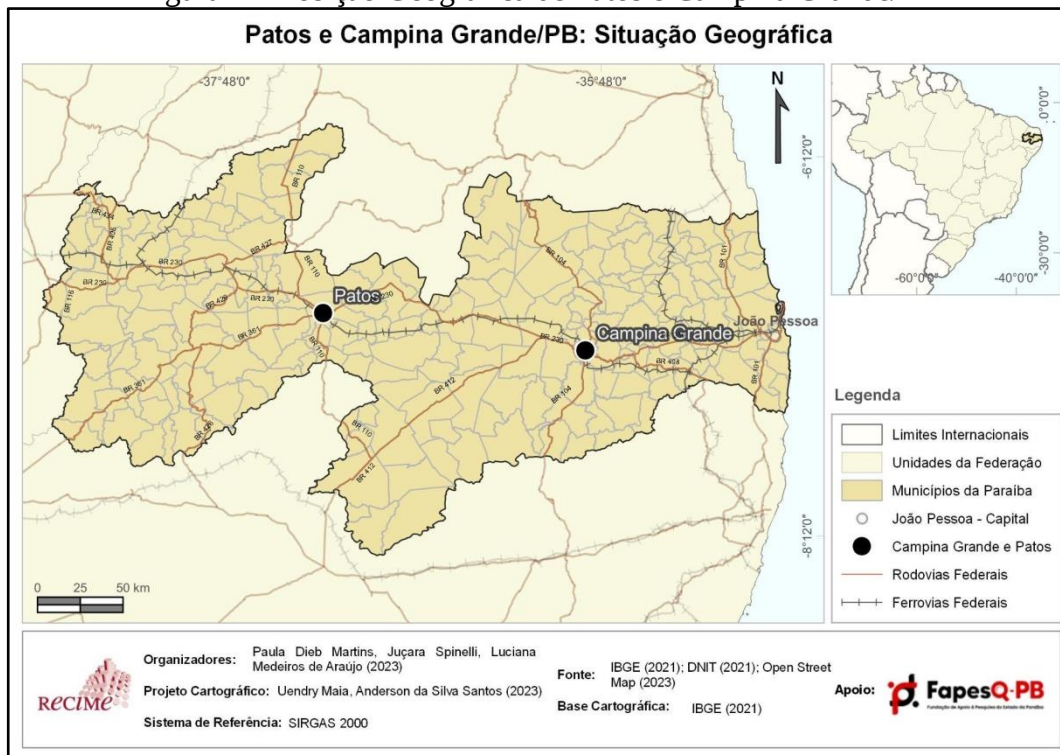
A pesquisa desenvolvida compreendeu uma análise bibliográfica e uma coleta de dados junto ao Sistema de Gerenciamento da Habitação, disponibilizados pela Secretaria Nacional de Habitação (SISHAB/SNH), bem como a partir de construtoras e imobiliárias. A isso se seguiu a elaboração de mapas, gráficos e tabelas.

O artigo está estruturado em três partes, além desta introdução e de apontamentos finais. Inicialmente, apresenta-se, de maneira breve, o processo de formação e estruturação urbana de Patos e Campina Grande; em seguida, caracteriza-se a produção habitacional e imobiliária nessas cidades; e por último, são apontadas as especificidades da expansão territorial do tecido urbano recente em ambas as cidades.

ESTRUTURAÇÃO URBANA DE PATOS E CAMPINA GRANDE

As cidades analisadas apresentam distâncias diferentes em relação à capital do estado, João Pessoa. Patos, situada no sertão paraibano, no compartimento geomorfológico da depressão sertaneja, marcada pelo bioma da caatinga, dista cerca de 300 quilômetros da capital. Já Campina Grande, situada no planalto da Borborema, na área de transição entre o litoral e o sertão paraibano, situa-se a cerca de 130 quilômetros da capital (Figura 1).

Figura 1 – Posição Geográfica de Patos e Campina Grande/PB



Elaboração: Maia e Santos (2023).

Essas cidades são servidas por rodoviários federais e estaduais, o que possibilita, em diferentes níveis, uma maior integração com as redes urbanas da Paraíba e do Nordeste, em especial com os estados de Pernambuco e Rio Grande do Norte. Isso contribuiu com uma centralidade nessas redes, além de atrair capitais comerciais e industriais extrarregionais e, recentemente, o imobiliário.

Sob tal centralidade, Patos e Campina Grande se configuram como importantes cidades médias do estado, classificadas pelo estudo da REGIC, 2018 (IBGE, 2020), como Centro Sub-regional A e como Capital Regional C. Esta última, historicamente, sempre desempenhou um



papel de importante influência na rede urbana da Paraíba, quer se destacando como centro comercial, quer como polo tecnológico do Nordeste.

Contudo, segundo o Arranjo Populacional da REGIC, 2018 (IBGE, 2020), entre os anos de 2007 e 2018, Patos não somente ampliou a sua área de influência quanto às cidades sertanejas, como também passou a ter maior desempenho na rede urbana estadual e regional. Atualmente, exerce o mais alto grau de influência na Região Geográfica Intermediária, composta por 63 municípios, totalizando uma população de pouco mais de seiscentos mil habitantes (IBGE, 2010, 2017). Em relação ao sertão paraibano, isso representa mais de 70% do contingente populacional e 75% do total de municípios.

Quanto àquele contingente, de acordo com o censo do IBGE, em 2022, o município de Patos possuía cerca de cento e três mil habitantes, com uma densidade populacional aproximada de 218 hab/km². Já o município de Campina Grande, totalizava pouco mais de quatrocentos e dezenove mil habitantes, com uma densidade populacional três vezes maior do que Patos, a saber, mais de 708 hab/km².

Historicamente, algumas especificidades merecem ser destacadas. Patos está relacionada à implantação de fazendas de gado no semiárido paraibano, no século XVIII, após a dominação e expulsão da população indígena que, até então, ocupava o território. Mais adiante, a cidade teve a economia impulsionada a partir de 1950, com a instalação de fábricas de produtos alimentares, confecções, calçados e couro.

A sua influência na rede urbana do estado e da região Nordeste foi ampliada em função da abertura da BR 230, na década de 1970, que contribuiu para consolidá-la como relevante polo de distribuição de mercadorias e oferta de serviços, com especificidades nas áreas de saúde e educação, para a região do sertão paraibano e estados vizinhos (CAVALCANTE, 2008; MAIA, 2010). O seu sistema viário de Patos, com rodovias federais e estaduais, segue possibilitando a circulação pendular diária de pessoas, oriundas de outros municípios. Igualmente, esse sistema viário exerce um papel relevante na produção imobiliária e de expansão territorial dessa cidade, por constituir vetores estruturantes da formação de sua malha urbana (ARAÚJO, 2017).

Segundo Lima, Silva e Pereira (2017), com base na medição das áreas da mancha urbana visível em imagens de satélite dos anos de 1989, 2002 e 2011, a expansão territorial de Patos apresentou considerável aumento de sua área urbanizada. Eles destacam que “entre 1989 e 2002, o aumento foi concentrado principalmente na direção sul, enquanto para 2011, o aumento direcionou-se para as porções oeste, norte e nordeste. A porção sul, por sua vez, apresentou leve estagnação”. (LIMA, SILVA e PEREIRA, 2017, p. 22).



A partir de 2009, isso foi impulsionado pela implantação de empreendimentos do PMCMV. Além de ter havido um grande volume de lotes abertos em loteamentos residenciais e em condomínios horizontais fechados, distribuídos em áreas periurbanas. Entre 2009 e 2015, com 24 novos loteamentos residenciais, quase 14 mil lotes foram disponibilizados no mercado imobiliário, abrangendo mais de 660 hectares de área loteada (ARAÚJO, 2017).

O processo de formação de Campina Grande teve início no século XVIII, com base na expansão da pecuária, rumo ao interior do estado. A então Vila Nova da Rainha (1790) situava-se como uma região de entroncamento, cujos caminhos ligavam o litoral ao sertão, servindo de local de passagem e de pouso para descanso de antigos tropeiros. Era, ainda, passagem da principal estrada que ligava os sertões paraibano e rio-grandense do norte não apenas a João Pessoa, mas, também, a Recife.

No início do século XX, Campina Grande passou a ser um importante ramal da *Great Western of Brazil Railway Company*. A ferrovia ampliou os fluxos de mercadorias e a sua integração com outras cidades da Paraíba e dos estados vizinhos. Com a cultura do algodão, o seu tecido urbano foi expandido, sobretudo entre 1930 e 1940 (MAIA, 2014).

A partir da década de 1960, por meio da construção de conjuntos habitacionais populares, registra-se uma aceleração da expansão territorial da cidade. Com financiamento do governo federal, foram instalados em áreas distantes do centro e descontínuas quanto ao tecido urbano existente. Isso foi estimulado também pela implantação do campus II da Universidade Federal da Paraíba (UFPB), hoje, campus I da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), localizado no bairro de Bodocongó, na saída para o sertão.

Ocorreu um acelerado ritmo de crescimento populacional apresentado nessa década, a par de um processo migratório campo-cidade. Para Maia (2014, p. 101), isso “impulsionou tanto a formação de favelas quanto à expansão espraiada das cidades, resultando em uma periferização espacialmente demarcada não só pela produção de domicílios precários (favelas), mas, principalmente, pela construção de conjuntos habitacionais populares”.

Comparando imagens de satélite, Lima, Silva e Pereira (2017) assinalam que, sob aqueles de 1989 e 2002, ocorreu uma expansão orientada para diferentes direções da malha urbana. Já quanto às imagens de 2002 em relação às imagens de 2011, indicam uma concentração na porção oeste e noroeste da área urbanizada de Campina Grande.

Maia *et al* (2021, p.193) observam que houve “uma expressiva alteração do tecido urbano nas primeiras décadas do século XXI”. Com novos conjuntos habitacionais populares, loteamentos residenciais e condomínios fechados, essa alteração delineia uma expansão



territorial notadamente em áreas descontínuas e periféricas, que extrapolando, por vezes, a própria delimitação do perímetro das cidades analisadas.

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTE NA PERIFERIA DE PATOS E CAMPINA GRANDE

Apesar da diversidade de imóveis ofertados atualmente no mercado, a relevante produção imobiliária que se deu em Campina Grande e em Patos foi analisada neste texto a partir de dois tipos de produtos imobiliários: a HIS construída no âmbito do PMCMV, por meio de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), na Faixa 1, e os condomínios horizontais fechados, incorporados por agentes urbanos privados. Um recorte definido à luz do protagonismo de tais empreendimentos na conformação atual da periferia e da expansão territorial das cidades, bem como pela acessibilidade aos dados a elas vinculados.

Os conjuntos habitacionais do PMCMV Faixa 1 foram aqueles que tiveram o Estado como principal agente. Neles, a prefeitura municipal foi a responsável pela: a) seleção dos grupos contemplados; b) destinação dos recursos; c) a escolha do terreno; d) construção das UHs; e) contratação da empresa responsável pelo serviço. Contudo, a depender das especificações do contrato, a empresa responsável poderia realizar não só a construção do empreendimento, mas também a elaboração do seu projeto e a aquisição do terreno⁴.

O fato de os preços dos imóveis financiados com recursos destinados ao PMCMV terem sido pré-determinados desencadeou uma série de estratégias por parte do setor imobiliário a fim de reduzir os custos da produção dos imóveis. Dentre essas, destacam-se a padronização das UHs e tipologias construídas, a redução das áreas privativas dos imóveis, a produção em escala, o atendimento ao padrão mínimo de qualidade construtiva estabelecido pelo programa e a implantação dos empreendimentos em terrenos distantes das áreas centrais, as quais são atendidas por melhor infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Com isso, muitas críticas têm sido feitas ao PMCMV. Ressalta-se, por exemplo, a maximização do lucro na produção de tais empreendimentos, realizados com incentivos e recursos públicos (SHIMBO, 2010), ou o fato de que essa produção reafirmou as desigualdades socioespaciais, com uma expansão urbana desordenada.

⁴ As demais faixas de renda do PMCMV tinham as construtoras e incorporadoras como principais agentes envolvidos. Nelas, cabia ao Estado elaborar os parâmetros normativos e regular o financiamento habitacional, por meio dos recursos dos fundos públicos, a exemplo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).



De outro modo, os condomínios horizontais são áreas destinadas para empreendimentos cujos lotes são de propriedade privada, sendo coletivas as suas demais áreas. Assim, para além dos lotes, os espaços de uso comum, têm seu valor fracionado na compra do imóvel, ou seja, cada adquirente tem uma fração do valor desses espaços. A cobrança de taxa de manutenção mensal, os serviços e o controle de acesso já fazem parte do processo de incorporação.

A fim de sistematizar a apresentação da análise realizada para cada cidade estudada, foram abordadas, inicialmente, a produção efetuada no âmbito do PMCMV e as empresas responsáveis pelos empreendimentos. Em seguida, foram apresentados dados relativos aos condomínios horizontais e à atuação das empresas promotoras dos mesmos. Tanto na análise como na apresentação buscou-se identificar e comparar as especificidades dos empreendimentos em cada uma das cidades pesquisadas.

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS CONTRATADOS PELO PMCMV

Os dados do PMCMV quanto a Patos e a Campina Grande apontam um quantitativo de 31.232 unidades habitacionais contratadas durante a vigência do programa (2009-2020), envolvendo um volume de recursos da ordem de R\$ 2.912.585.516,92 (Tabela 1).

Tabela 1 – Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Patos e Campina Grande/PB (2009-2020)

Cidade	Faixa	UH Contratadas	%	Valor Contratado	%
Patos	Faixa 1	1.871	35,6	R\$ 119.639.370,15	25,1
	Faixa 2	3.286	62,54	R\$ 343.558.066,4	72
	Faixa 3	97	1,84	R\$ 13.575.023,50	2,84
TOTAL		5.254	100	R\$ 476.772.460,05	100
Campina Grande	Faixa 1	8.608	33	R\$ 479.590.186,87	19,65
	Faixa 1,5	1.011	3,8	R\$ 117.153.310,00	4,8
	Faixa 2	15.880	61	R\$ 1.777.357.953,30	72
	Faixa 3	479	1,84	R\$ 62.711.606,70	2,57
TOTAL		25.978	100	R\$ 2.436.813.056,87	100
TOTAL: Patos/Campina Grande		31.232	100	R\$ 2.912.585.516,92	100

Fonte: Sistema de Gerenciamento de Habitação. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>. Edição das autoras, 2021.



Em Patos, todos os empreendimentos contratados no âmbito do PMCMV, nas três faixas de renda, entre 2009 e 2020, perfazem um quantitativo de 5.254 UHs, com um volume de recursos da ordem de R\$ 476.772.460,35 (MDR/SISHAB, 2020). Contudo, vale destacar a descontinuidade de algumas obras, ainda não concluídas. O volume de UHs segue esta ordem: 62,5% da produção habitacional na Faixa 2; 35,6% na Faixa 1; e apenas 1,9% na Faixa 3. Em Campina Grande, a produção de UHs pelo PMCMV totalizou 25.978. O maior volume também envolveu a Faixa 2 (61,1% da produção habitacional), com 33,1% na Faixa 1; 3,9% na Faixa 1,5; e 1,8% na Faixa 3. Registrou-se algumas unidades em estoque que perfazem a totalidade produzida. Os valores envolvidos chegaram a R\$ 2.436.813.056,87 (MDR/SISHAB, 2020).

A produção de UHs foi relevante na escala dessa cidade, sobretudo quando se considera que, de acordo com o Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2010), existiam 111.814 domicílios particulares permanentes. Isso significa que o PMCMV, por si, é responsável por um aumento de 23% sobre o número de domicílios na referida cidade. Focalizando a análise para os empreendimentos destinados à HIS (Faixa 1), quanto ao volume de UH, de recursos destinados e construtoras contratadas, observa-se que, em Patos, apenas três empreendimentos foram contratados, totalizando 1.871 UHs, e um montante de recursos de quase R\$ 20 milhões, operacionalizados por três construtoras (Tabela 2).

Tabela 2 – Conjuntos habitacionais contratados pelo PMCMV - Faixa 1 em Patos e Campina Grande/PB (2009-2020)

Cidade/ Total	Denominação	Nº de unid.	Empresa	Valor Contratado (R\$)
Patos	Residencial Vista da Serra	136	JGA Engenharia	6.119.864,83
	Vista da Serra II	109	Ltda	6.212.904,39
	Residencial Itatiunga	770	CRE Engenharia Ltda	44.818.600,93
	Conjunto Habitacional São Judas Tadeu I	424	Construtora Rocha Cavalcante Ltda	30.952.000,00
	Conjunto Habitacional São Judas Tadeu II	432		31.536.000,00
	TOTAL	1.871	03	119.639.370,15
	Resid. Major Veneziano 1	496	Construtora Borges Santos e Negócios Ltda	25.916.000,00
	Resid. Major Veneziano 2	496		25.916.000,00
	Resid. Major Veneziano 3	496		25.916.000,00
	Resid. Major Veneziano 4	496		25.990.400,01
Campina Grande	Conjunto Residencial Vila Nova da Rainha 1	288	CIPRESA	16.416.000,00
	Conjunto Residencial Vila Nova da Rainha 2	288	Empreendimentos Ltda	16.416.000,00



Loteamento Ac. Figueiredo e R. Suassuna	1.948		93.251.626,86
Conjunto Habitacional Aluizio Campos	1.088	Construtora Rocha Cavalcante Ltda	66.036.160,00
Conjunto Habitacional Aluizio Campos	3.012		183.732.000,00
TOTAL	8.608	03	479.590.186,87
TOTAL Patos/Campina Grande	10.479	06	599.229.557,02

Fonte: Sistema de Gerenciamento de Habitação. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>. Edição nossa, 2021.

Por sua vez, por meio do PMCMV Faixa 1, em Campina Grande foram contratados nove empreendimentos, somando 8.608 UHs, construídos por três empresas: a Construtora B. Santos, a Construtora Cipresa e a Construtora Rocha Cavalcante Ltda. De certo modo, esse dado aponta um processo de monopolização da produção de habitação de interesse social por um pequeno número de empresas.

Do mesmo modo, ao considerar como ponto de partida a vigência do PMCMV, entre os anos de 2009 e 2020, é possível dimensionar o quanto as médias e as grandes empresas construtoras e os promotores imobiliários, inclusive o Estado, consolidaram-se, sobremaneira, como agentes determinantes do processo da habitação e, por conseguinte, da expansão territorial da cidade.

Isso reforça a lógica de que a cidade, cada vez mais, se apresenta como possibilidade de extração de renda fundiária, que se torna mais evidenciada com a transformação de grandes glebas rurais/periurbanas em terra urbanizada, cuja incorporação destinou-se tanto à produção de loteamentos urbanos e condomínios horizontais, quanto à produção de grandes conjuntos habitacionais.

Nesta seção, a nossa análise volta-se para as construtoras que operaram na produção imobiliária, naquele intervalo temporal e, em particular, na construção de HIS, contratadas pelo PMCMV Faixa 1, nas cidades de Patos e Campina Grande, estado da Paraíba.

Amorim (2015), Araújo (2017) e Spinelli (2021), entre outros estudos voltados a cidades interioranas do Brasil, admitem que empresas construtoras de maior porte passaram a mobilizar espacial e socialmente o seu capital para a produção imobiliária em diferentes cidades brasileiras, sobremaneira nas cidades médias. Esses estudos apontam que houve uma ampliação do capital imobiliário de origem local e não local, regionais e extrarregionais, investidos na abertura de loteamentos urbanos e na produção habitacional, com a presença de construtoras de diferentes estados, a exemplo de empresas como MRV Engenharia e Participações S/A, Construtora Borges Santos e Negócios Ltda.



O recrudescimento da mobilidade de capitais para as cidades médias implicou em novas dinâmicas socioespaciais, reestruturando a conformação de seus espaços intraurbanos a partir da expansão territorial de suas malhas urbanas e da implantação de novos equipamentos urbanos e de infraestrutura.

Convém lembrar, com base em Lojkin (1997), que a mobilidade social do capital, para além das grandes empresas, também se realiza pelo investimento de médios e pequenos empreendedores na produção imobiliária. Mais diferentemente, a mobilidade espacial do capital é uma tendência das empresas de maior porte, cuja capacidade competitiva é ampliada em relação às demais.

Desse modo, a atuação do capital imobiliário, por meio de grandes construtoras, reforça a lógica da produção capitalista da cidade, a partir da ação hegemônica do capital privado investido na produção da habitação, quer a de interesse social (habitação para segmentos de baixo rendimento), quer a “habitação social de mercado” (destinado a segmentos de maior renda, sob financiamento público), como sugere Shimbo (2010, p.13).

Particularmente, no que se refere à produção da habitação social no Brasil, a presença desse capital marcou a política nacional de habitação do Governo Lula, consolidada a partir do PMCMV, em especial nas Faixas 2 e 3, cujas famílias com rendimento entre seis e dez salários mínimos passaram a compor o mercado alvo dos diferentes agentes imobiliários.

Conforme evidencia Araújo (2017, p. 52), o PMCMV atribuiu ao capital privado “o papel de ‘protagonista’ do processo de produção habitacional voltado, inclusive, para a população de baixa renda – papel que era, até então, desempenhado pelo Estado, por meio das Companhias Estaduais de Habitação (COHABs)”. Como já visto, Campina Grande e Patos apresentam um quantitativo significativo de produção habitacional, que totaliza 31.232 UHs contratadas pelo PMCMV, em diferentes faixas de rendimento familiar.

Inseridas na modalidade Faixa 1, que capta recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), destinado às famílias com até três salários mínimos, foram contratadas mais de dez mil UHs, ou seja, 33,5% do total de unidade habitacionais contratadas pelo PMCMV em ambas as cidades. Ainda relativo à Faixa 1, o montante investido pelo governo federal foi de quase 600 milhões de reais, vinculado a apenas cinco empresas (Tabela 3).

É possível verificar-se a destacada atuação da empresa Rocha Cavalcante Ltda., responsável por, aproximadamente, 65% do total contratado; seguida Construtora Borges Santos e Negócios Ltda., responsável por cerca de 19%. Com relação à sede da matriz e escala de atuação das seis empresas atuantes na Faixa 1, pode-se constatar que duas têm sede local (Campina Grande); outras duas têm sede na capital do Estado (João Pessoa); e duas têm sede

em outro estado, na capital alagoana (Maceió) e em Belo Horizonte (MG). Todas aquelas que têm sede local/regional atuam exclusivamente nos estados do Nordeste, exceto a MRV, com forte atuação em escala nacional, em 20 Estados da federação.

Tabela 3 – Escala de atuação das empresas contratadas pelo PMCMV em Patos e Campina Grande/PB (2009-2020)

Cidade	Empresa e Local da Sede	Total Faixa 1	Total Faixa 1,5	Total Faixa 2	Total Faixa 3	Local de atuação
Patos	JGA Engenharia LTDA (J. Pessoa),	245	-	-	-	João Pessoa e Patos (PB)
	CRE Engenharia LTDA (J. Pessoa)	770	-	-	-	João Pessoa e Patos (PB)
	Construtora Rocha Cavalcante LTDA (C. Grande/PB)	856	-	-	-	C. Grande, Patos e Guarabira (PB)
Campina Grande	CIPRESA Empreendimentos LTDA (C. Grande/PB)	576	189	1.466	64	C. Grande (PB)
	Construtora Rocha Cavalcante LTDA (C. Grande/PB)	6.048	157	30	1	C. Grande, Patos e Guarabira (PB)
	Construtora B Santos e Negócios LTDA (Maceió/AL)	1984	-	-	-	Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Mossoró e Natal (RN); Santa Luzia, C. Grande, João Pessoa (PB)
	MRV Engenharia e Participações S/A (B. Horizonte/MG)	-	113	573	18	SP, BA, RS, MG, PR, ES, SE, RJ, PE, SC, PB, GO, RN, CE, AL, MA, PI, AM, MS, MT
Total		10.479	459	2.069	83	

Fonte: Sistema de Gerenciamento de Habitação. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>

Em síntese, em relação à estrutura jurídica, exceto à MRV Engenharia e a CRE Engenharia, todas as empresas que construíram empreendimentos do PMCMV, Faixa 1, nas duas cidades, são constituídas como Sociedades Empresariais Limitadas – onde se destacam os modelos de organização empresarial do tipo Sociedade de Propósito Específico (SPE) e Sociedades em Conta de Participação (SCP), totalizando, portanto, 4 empresas.



Cabe esclarecer que na SPE, a responsabilidade social é dividida entre todos os sócios, possuindo uma finalidade determinada e com período previsto de existência, podendo restringir-se à realização de um ou mais negócios. Já a SCP é um modelo societário que se caracteriza pela divisão dos sócios em duas categorias: o sócio ostensivo e o sócio participante/oculto, sem a necessidade de criação de nova empresa (CNPJ).

De acordo com o artigo 991 do Código Civil, na SCP, a atividade constitutiva do objeto social é exercida “unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes”, sem que os sócios participantes/ocultos sejam responsabilizados no ato da sociedade.

OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Aprofundando o olhar acerca dos condomínios horizontais, chama a atenção o caso de Patos, pois em um município com pouco mais de 108 mil habitantes, o número de novos empreendimentos de mercado é bastante expressivo, a exemplo do que é trazido na Figura 2.

Na cidade, destacam-se dois grandes condomínios: o Villas do Lago, já com inúmeras residências construídas e ocupadas, totaliza 403 terrenos, com poucas unidades ainda em venda; e o Várzea da Jurema, em fase de incorporação e vendas, contando com 579 terrenos, tendo poucas residências construídas ou ocupadas até o ano de 2023.

Ainda em Patos, como observável na Tabela 4, existem outros condomínios de menor porte, a exemplo do Villa Real⁵, da linha de empreendimentos do Fazenda Real Residence com, aproximadamente, 67.500m² de área; e o Jardim Floresta, com 122 lotes (SOUZA, 2019). São empreendimentos situados próximos à BR 230, setor leste da cidade.

As promotoras imobiliárias responsáveis pelos empreendimentos na cidade são estas: a Lagos Construtora, com sede e atuação em Patos; a Carvalho Loteamentos, nela sediada e com atuação em outros municípios da Paraíba, como São Mamede, Taperoá e Pocinhos; a Conserpa Enger, que tem sede em João Pessoa e atuação em alguns municípios do estado; e a INCORPLAN, sediada em João Pessoa e atuação em outros estados. Os dados primários foram obtidos junto aos anúncios imobiliários, a sites das empresas incorporadoras e nos registros dos empreendimentos na Prefeitura Municipal.

Tabela 4 – Condomínios horizontais fechados em Patos (2009-2020)

Denominação	Ano	Nº de lotes	Lote (m²)	Empresa	Localização
--------------------	------------	--------------------	-----------------------------	----------------	--------------------

⁵ Não foi identificada, ao longo da pesquisa, a quantidade de lotes referentes a esse empreendimento.



Villas do Lago Privé	2012	403	466	Conserpa Enger	Maternidade
Várzea Da Jurema	2016	579	327	Carvalho	BR 361
Vila Real	2012	-	360	Loteamentos	Jardim Sta Tereza
Jardim Floresta	2009	122	360	Incorplan	Jardim Floresta
				Lagos Construtora	Jardim Floresta

Fonte: Dados primários elaborados pelas autoras (2022); Souza (2019); Lima (2018). Maia et al (2021) Adaptado pelas autoras (2023).

Em relação aos condomínios horizontais de Campina Grande (Tabela 5), foi identificado o lançamento de 10 empreendimentos entre 2009 e 2020, contudo, vale ressaltar que, na nossa análise, foram inseridos ainda dois empreendimentos que, apesar de localizados no limite administrativo do município de Lagoa Seca, se inserem nas dinâmicas urbanas e socioespaciais daquela municipalidade. Ao todo, durante o recorte especificado, foram produzidas mais de 5.100 unidades parceladas em condomínios horizontais.

Tabela 5– Condomínios horizontais fechados em Campina Grande/PB (2009-2020)

Denominação	Ano	Nº de lotes	Lote (m²)	Empresa	Localização
Alphaville	2009	391	542	Alphaville Urbanismo	Mirante
Reino Verde	2010	135	850	Freire Empreendimentos	Rodovia BR 230 – Km 138
Atmosphera Eco Residence	2011	162	733	Andrade Marinho Empreendimentos	BR 104 Km 117
Atmosphera Green Residence	2012	470	733	Andrade Marinho Empreendimentos	BR 104 Km 118
Sierra Home Resort	2012	197	535	Construtora Rocha Cavalcante	Jardim Tavares
Campos do Conde	2013	698	360	Tua Terra	BR 230
Serraville Privê	2013	470	200	LMF Andrade Marinho Empreendimentos	Serrotão
Monteville Residence	2013	562	240	Andrade Marinho Empreendimentos	Serrotão
Terras Alphaville	2014	430	315	Alphaville Urbanismo	Catolé
Parkville Privê	2018	655	240	Andrade Marinho Empreendimentos	Malvinas
Sierra Eco Resort	2020	278	350	Construtora Rocha Cavalcante	Lauritzen
EcoVille Residence	2020	716	160	LMF Andrade Marinho Empreendimentos	Bodocongó

Fonte: Dados primários elaborados pelas autoras (2022); Souza (2019); Lima (2018). Maia et al (2021) Adaptado pelas autoras (2023).

As promotoras imobiliárias responsáveis pela idealização e execução dos empreendimentos na cidade são: a) Construtora Rocha Cavalcante - com sede nela localizada e



com atuação em diversos estados nordestinos como Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará e Alagoas; b) Andrade Marinho LMF - com sede em Campina Grande e com atuação em outros municípios da Paraíba; c) empresas com sede em outras cidades e com atuação em escala nacional – como a Tua Terra e Alphaville Urbanismo.

Cumprе ressaltar a intensa atuação da Construtora Rocha Cavalcante na produção não só de conjuntos de HIS - como mencionando anteriormente -, mas também de condomínios horizontais fechados em Campina Grande. Entre 2009 e 2020, a empresa foi responsável pela implantação de dois empreendimentos - o Sierra Home Resort e o Sierra Eco Resort - que, juntos, somam 475 lotes.

A partir desses dados, é possível afirmar que a produção imobiliária dos dois tipos de produtos - a HIS e o lote em condomínio horizontal fechado - promove de alguma forma um direto impacto no tecido urbano de Campina Grande. De acordo com Maia et al. (2021), tais empreendimentos têm intensificado movimentos históricos de expansão, fragmentação e dispersão urbana, acentuando as desigualdades socioespaciais na cidade e, também, revelando estratégias de atuação de agentes “[...], que atuam para desregulação das áreas de expansão urbana ou de transição rural-urbana” (MAIA et al., 2021, p. 213).

Entretanto, para compreender de qual forma esse impacto ocorre e identificar suas especificidades em cada cidade, se faz necessário analisar os diversos aspectos relativos a eles, dentre os quais, destacam-se nessa pesquisa: a localização, os agentes promotores e as características tipológicas dos empreendimentos.

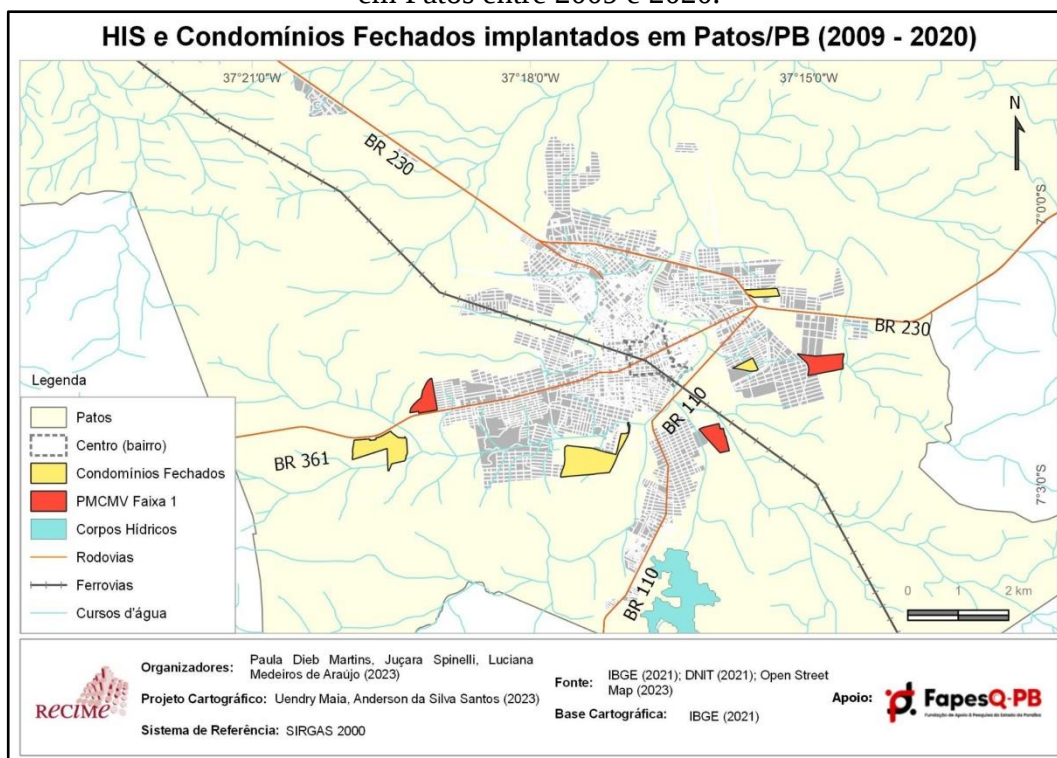
ESPECIFICIDADES DA EXPANSÃO URBANA RECENTE EM PATOS E CAMPINA GRANDE: DUALIDADE E DESIGUALDADE

Os estudos acerca da expansão urbana não são novos, mas, vêm sendo perpassados por adequações, a partir dos intensos movimentos de reestruturação interurbana e intraurbana. Sposito (2007) já destacava a necessidade de se compreender como esta temática adquire outros elementos locais-regionais distintos, dada a própria reestruturação produtiva, das regiões e das cidades, que desperta novas reflexões para elucidar como e por que a cidade e sua sociedade são produzidas e reproduzidas.

De modo geral, os estudos sobre a expansão urbana partem da análise do aumento das áreas urbanizadas, com espraiamento da mancha urbana e de novas glebas de terra, desmembradas de propriedades rurais periurbanas, a serem parceladas e loteadas com fins, primeiramente, de mercado. Portanto, a lógica dessa expansão é especulativa.

No que concerne à localização dos empreendimentos de HIS - do PMCMV Faixa 1 - em Patos, a Figura 2 demonstra a posição periférica, em eixos de expansão da cidade. Tal posição também tem aporte dos condomínios horizontais fechados.

Figura 2 - Localização dos HIS e condomínios horizontais fechados implantados em Patos entre 2009 e 2020.



Elaboração: Maia e Santos (2023).

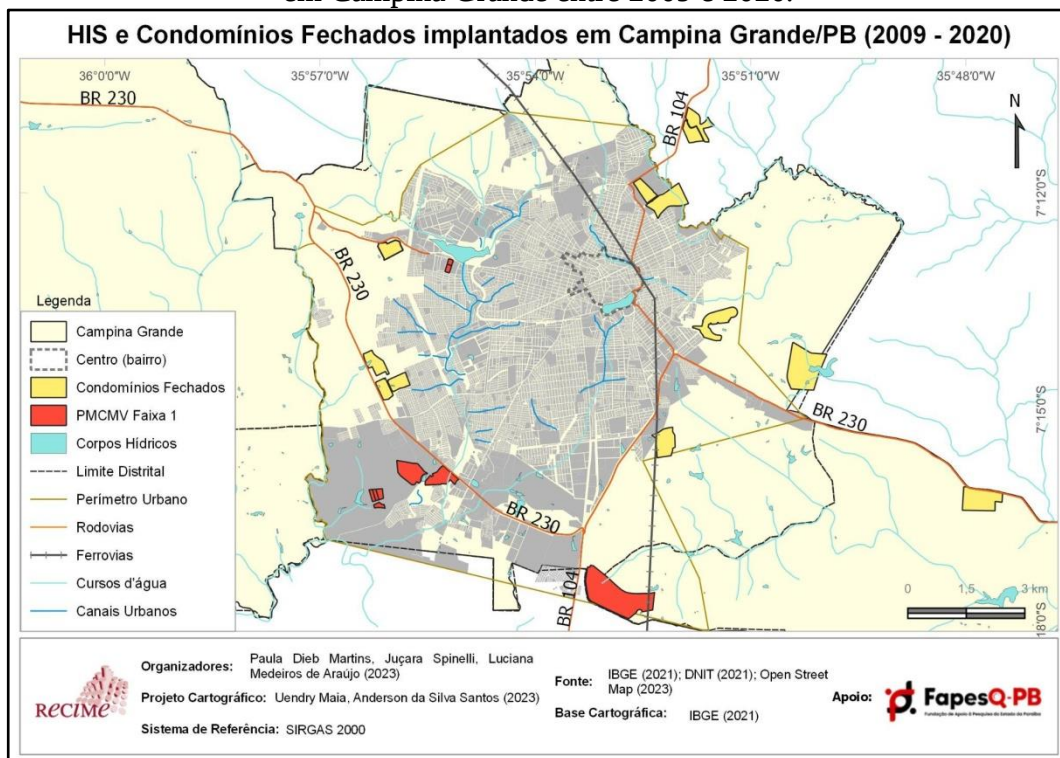
Amorim (2020) realizou um estudo sobre recente (2009-2020) de Patos e mencionou que a cidade teve uma expansão urbana contínua, em especial, ao longo das rodovias e principais vias de acesso à cidade. Tais vias se constituem como vetores do crescimento territorial urbano, que se manifesta disperso e fragmentado pelas direções de expansão, bem como, pela presença do Rio Espinharas que corta a cidade em diversos pontos e que promove discontinuidades na ocupação. De acordo com Amorim (2020, p. 56), entre os anos 2009 e 2019, “ocorreu um crescimento significativo de 77% no intervalo médio de 10 anos analisados, ou seja, a cidade cresceu em área urbana quase o dobro da área inicial da análise”.

Da mesma forma, ao analisar a localização dos empreendimentos tanto do PMCMV Faixa 1, como aqueles relativos aos condomínios horizontais fechados implantados em Campina Grande (Figura 3), observa-se que, assim como ocorreu em Patos, os mesmos têm conformado um processo de expansão urbana guiado pelas rodovias de acesso à cidade - BR 230, BR 104, PB 97 e PB 95.

Há um visível processo de superação dos limites administrativos municipais em direção aos municípios vizinhos de Campina Grande, inclusive alguns empreendimentos já em territórios rurais lindeiros, fora do perímetro urbano, como é o caso dos condomínios horizontais fechados em Lagoa Seca.

De acordo com Maia et al. (2021), entre os loteamentos fechados implantados em Campina Grande, aqueles que se localizam nos eixos leste e norte do município “se beneficiam da transição climática para o Brejo de Altitude” (p. 209). Os loteamentos do eixo oeste estão relacionados a dinâmicas espaciais variadas, concentrando também loteamentos populares e conjuntos habitacionais, do PMCMV.

Figura 3 - Localização dos HIS e condomínios horizontais fechados implantados em Campina Grande entre 2009 e 2020.



Elaboração: Maia e Santos (2023).

Porém, diferentemente do que ocorre em Patos, a expansão urbana não tem se dado de forma contínua ao tecido urbano existente em Campina Grande. É comum, entre os diversos empreendimentos analisados, encontrar grandes vazios urbanos. Além disso, alguns desses principais empreendimentos se situam fora do atual perímetro urbano do município, como é o caso do Conjunto Aluízio Campos, no caso da HIS, e do Atmosphaera Eco Residence e Atmosphaera Green Residence, no caso dos condomínios horizontais fechados.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise dos dados quantitativos e dos promotores dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e dos condomínios horizontais fechados, relacionando-os à sua localização e ao contexto socioeconômico e espacial em Patos e Campina Grande permitem identificar fenômenos de dualidade que, apesar de específicos, resultam do processo comum de célere expansão urbana decorrente de produção imobiliária voltada para grupos de menores e maiores rendimentos.

No que se refere à escala de atuação das empresas envolvidas na construção dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e dos condomínios horizontais, nos dois municípios analisados, constatou-se a atuação em nível local e, também, em nível regional, em muitos casos abrangendo vários estados do Nordeste. Mas, a empresa MRV atua em escala nacional e atua em outros ramos mais abrangentes do setor imobiliário e da financeirização.

Ao investigar a dualidade entre PMCMV Faixa 1 e condomínios horizontais fechados em Patos, constatamos a correlação da expansão de áreas a partir dos novos empreendimentos do PMCMV que, provavelmente, facilitaram a implantação de novos empreendimentos de mercado, demarcando vetores de expansão das cidades entremeados com tal dualidade, como pode ser visto na porção Leste do município - com os condomínios Vila Real e Jardim Floresta e os conjuntos São Judas Tadeu I e II, do PMCMV Faixa 1, além de diversos outros loteamentos recentemente incorporados - e na porção Oeste - com o condomínio Várzea da Jurema e o Residencial Itatiunga, do PMCMV Faixa 1.

Já em Campina Grande, ocorreu uma forte separação entre as áreas de alta renda e as de baixa renda. Evidenciam-se vetores de expansão principalmente nos eixos das rodovias de acesso aos municípios do entorno, com forte expressão de condomínios horizontais fechados, destinados à média e alta renda, na porção leste e, por sua vez, há forte expressão dos empreendimentos do PMCMV, destinados à baixa renda, na porção sudoeste.

Assim, pode-se destacar que esses novos vetores de expansão do tecido urbano acabam por delinear novos e específicos padrões de ocupação que, além de expandir o perímetro e o tecido urbano, promovem uma nova distribuição espacial das desigualdades socioespaciais, fortemente corroboradas pelas dinâmicas da produção imobiliária regida pela atuação dos agentes do setor imobiliário e do Estado sob a lógica do capital.

REFERÊNCIAS



AMORIM, T. L. **Análise espaço temporal do crescimento da malha urbana na cidade de Patos/PB entre os anos de 2009 e 2019.** 2020. 68 f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). UNIFIP Centro Universitário, Patos, 2020.

AMORIM, W. V. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR.** 2015. 413 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Presidente Prudente, 2015.

ARAÚJO, L. M. de. **Produção Imobiliária e Novas Dinâmicas de Expansão Urbana em Patos e Cajazeiras (PB).** 2017. 410f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2017

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades.** Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Tomo III. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CAVALCANTE, V. L. H. **A Centralidade da Cidade de Patos-PB.** 2008. 117 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal da Paraíba: João Pessoa, 2008.

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

IBGE. **Regiões de influência das cidades: 2007.** Rio de Janeiro: IBGE, 2007. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf>>. Acesso em: 05 dez. 2022.

IBGE. **Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias: 2017.** Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

IBGE. **Regiões de influência das cidades: 2018.** Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf>>. Acesso em: 05 dez. 2022.

IBGE. **Censo Demográfico: 2022.** Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <<https://censo2022.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 05 jul. 2023.

LIMA F. N. de.; SILVA, J. B. da.; PEREIRA, T. M. S. Expansão territorial urbana nos polos educacionais do semiárido paraibano. **Boletim Geográfico**, v. 35, n. 2, p. 18-30, 2017.

LIMA, A. M. de. **Condomínios horizontais fechados e o uso do solo urbano em Campina Grande-PB (2000-2017).** 2018. 118f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

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

MAIA, D.S.; MIRANDA, L. I. B. de; MORAES, D. A. de; SPINELLI, J.; ARAÚJO, C. M. de. A expansão periférica de Campina Grande (PB): entre a habitação de interesse social e os condomínios fechados. In: CALIXTO, M. J. M. S.; REDÓN, S. M. (Orgs.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras.** Porto Alegre: Totalbooks, p. 183-222, 2021.

RUFINO. M. B. C. Transformação da periferia e novas formas de desigualdade nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrópole**, v. 18, n. 35, p. 217-236, 2016.



ENANPEGE

XVI Encontro Nacional de Pós-Graduação e
Pesquisa em Geografia

SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado:** a Confluência entre Estado, Empresas Construtoras e Capital Financeiro. 2010. 363 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Carlos, 2010.

SOUZA, M. B. L. e. **A fragmentação da cidade a partir do surgimento dos condomínios em Patos-PB.** 2019. 90 f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Centro Educacional de Ensino Superior de Patos, Patos, 2019.

SPINELLI, J. **Mercado Imobiliário e Desigualdades Socioespaciais.** Curitiba: Appris, 2021.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. Scripta Nova - **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 11, n. 245, 2007.