



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIA

FLÁVIO JOSÉ SILVA DA COSTA

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO ALTIPLANO CABO
BRANCO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA - PB

João Pessoa-PB
Agosto de 2014.

FLÁVIO JOSÉ SILVA DA COSTA

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO ALTIPLANO CABO
BRANCO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA - PB

Monografia apresentada à coordenação do
Curso de Geografia da Universidade Federal
da Paraíba, para obtenção do grau de bacharel
no curso de Geografia.

Orientadora: Prof^a Dr^a: Eliana Alda de Freitas
Calado

João Pessoa-PB

Agosto de 201

Catálogo na publicação
Universidade Federal da Paraíba
Biblioteca Setorial do CCEN

C837e Costa, Flávio José Silva da.

Especulação imobiliária do bairro Altiplano Cabo
Branco / Flávio José Silva da Costa. – João Pessoa, 2014.

46p. : il. -

Monografia (Bacharelado em Geografia) - Universidade
Federal da Paraíba.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Eliana Alda de Freitas Calado.

1. Urbanismo. 2. Especulação imobiliária. 3. Verticalização
urbana.

I. Título.

UFPB/BS-CCEN

CDU 911.375.5(043.2)

FLÁVIO JOSÉ SILVA DA COSTA

Termo de Aprovação

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO ALTIPLANO CABO
BRANCO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA-PB**

Monografia apresentada à coordenação do Curso de Geografia da Universidade Federal da Paraíba, para obtenção do grau de bacharel no curso de Geografia.

Aprovado em: ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr^a Eliana Alda de Freitas Calado

Orientadora

Universidade Federal da Paraíba

Prof. Dr. Sinval Almeida Passos

Universidade Federal da Paraíba

M.Sc. Maria Andreína Moreira Fernandes

Universidade Federal da Paraíba

João Pessoa-PB

Agosto de 2014

AGRADECIMENTOS

- Agradeço primeiro a Deus por mais uma vitória em minha vida.
- Aos meus pais José Gomes da Costa e Maria Salete Silva da Costa.
- Ao meu irmão Sandro Silva da Costa, que contribuiu com sua ajuda para execução deste Trabalho.
- À minha esposa Alexandra Brito dos Santos e minha filha Alice Brito dos Santos, que tanto me apoiaram para a elaboração do Trabalho.
- Ao meu amigo Jeferson do Nascimento que esteve ao meu lado aconselhando.
- Aos meus colegas de Curso Alexandro Marinho e José Joelison, e a todos os meus colegas que seguirão a caminhada junto comigo.
- Aos meus professores que contribuíram com seus conhecimentos no decorrer do curso.
- Agradeço a minha Orientadora Eliana Alda de Freitas Calado, por todo apoio, dedicação, orientação, e paciência pela conclusão desta pesquisa.
- E a todos aqueles que dedicaram com um pouco de seu conhecimento, que me foi designado.
- À todos o meu agradecimento.

RESUMO

A presente pesquisa aborda a especulação imobiliária, fenômeno muito comum em diversas cidades brasileiras. Atualmente tendo como principais fatores a verticalização, o costumeiro símbolo de modernização e progresso, associadas às grandes cidades, como também é vinculado à acumulação e reprodução do Capitalismo. O bairro do Altiplano Cabo Branco, localizado na zona Leste da cidade de João Pessoa-PB, é um exemplo de verticalização, modernização e urbanização, no qual a especulação imobiliária se consolida e aumenta gradativamente. Procuramos compreender a importância dos processos de verticalização, que influência no processo de especulação do Altiplano Cabo Branco, contribuindo com o processo de segregação sócio - espacial urbana.

Palavras - Chave: Urbanização, Especulação Imobiliária, Verticalização.

ABSTRACT

This research addresses the real estate speculation, very common phenomenon in several Brazilian cities. Currently primarily due to the vertical, the usual symbol of modernization and progress, combined with major cities, it is also linked to the accumulation and reproduction of capitalism. The neighborhood of Highland Cabo Branco, located in the eastern part of the city of João Pessoa-PB, is an example of vertical integration, modernization and urbanization, in which land speculation consolidates and increases gradually. Seek to understand the importance of vertical integration processes, which influence on the speculation of the Altiplano Cabo Branco process, contributing to the process of socio - urban space.

Key words: Urbanization, Real Estate speculation, Vertical.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapeamento dos Prédios Altos construído no centro da cidade.....	16
Figura 2: Mapeamento dos Prédios Altos, localizado na orla da cidade, Cabo Branco e Tambaú.....	17
Figura 3: Esquema da Especulação Imobiliária.....	19
Figura 4- Vista da entrada de acesso ao bairro do Altiplano Cabo Branco.....	22
Figura 5: Complexo Tour Mont Blanc da construtora TWS.....	22
Figura 6: Maralto Prime Residence.....	23
Figura 7: Edifício Grandmare.....	23
Figura 8: Tabela de Preços do Complexo Tour Mont Blanc da construtora TWS.....	24
Figura 9: Edifício Maralto Prime Residence.....	25
Figura 10: Tabela de Preços do Grandmare.....	25
Figura 11: Imagem do bairro do Altiplano Cabo Branco no Ano de 2007.....	33
Figura 12: Imagem do bairro do Altiplano Cabo Branco no Ano de 2013.....	34
Figura 13: vista da principal avenida de Acesso ao Bairro Avenida João Cirylo da Silva.....	36
Figura 14: Placa publicitária do Edifício Altiplex, valorizando a localização do empreendimento que está sendo construído na principal avenida de acesso ao Bairro.....	37
Figura 15: Cartaz publicitário dos serviços de infraestrutura, realizado pela Prefeitura.....	37
Figura 16: Cartaz de propaganda para a construção do prédio Grandmare utilizando financiamento bancário.....	38
Figura 17, Figura 18, Figura 19, Figura 20 e Figura 21: Cartaz de propaganda evidenciando os requintes de luxo que o empreendimento oferece.....	39
Figuras 22, Figura 23 e Figura 24: Ruas Pedro Firmino do Nascimento e Elysio Lopes de Oliveira.....	40
Figura 25: Vista da Rua Pedro Firmino do Nascimento, bairro Altiplano.....	41

Figura 26, Figura 27, Figura 28 e Figura 29, Ruas sem pavimentações e a Comunidade São Domingos.....	42
Figura 30: Edifício Arizona da construtora Meta, ao redor da Comunidade São Domingos.....	44

LISTA DE MAPAS

Mapa1:Localização do bairro do Altiplano Cabo Branco dentro da cidade de João Pessoa.....	21
Mapa 2:Localização dos Bairros da Cidade de João Pessoa.....	28
Mapa 3:Uso do Solo do Bairro do Altiplano.....	34
Mapa 4:Imagem de satélite a fragmentação do bairro do Altiplano, em relação a moradias...	35

LISTA DE QUADROS

Quadro1: Relação dos empreendimentos e valor do Metro Quadrado no Lançamento.....	26
Quadro 2: Variação do preço dos imóveis do metro quadrado dos bairros Altiplano, Bancários, Cabo Branco, Manaíra, Miramar, Tambaú, Portal do Sol e Castelo Branco entre os anos de 2006 e 2014.....	28
Quadro 3: Bairros que mais venderam por valor (R\$).....	29
Quadro 4: Bairros que mais venderam por unidades.....	29
Quadro 5: Quadro de Renda Média do bairro do Altiplano entre 2000 e 2010.....	36

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
CAPÍTULO 1. PROCESSO HISTÓRICO DA VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA (BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO).....	15
1.1 Verticalização associada à reprodução do capitalismo (Breve Contextualização).....	17
CAPÍTULO 2. DINÂMICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	19
2.1 Especulação Imobiliária do Altiplano Cabo Branco associada à Verticalização.....	20
CAPÍTULO 3. SEGREGAÇÃO ESPACIAL E URBANA DA SOCIEDADE.....	31
3.1 Processo de Auto-Segregação do Altiplano Cabo Branco.....	32
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	45
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	46
SITES CONSULTADOS.....	47
ANEXO.....	48

INTRODUÇÃO

O estudo dos processos de reprodução do espaço urbano sobre a verticalização, espaço esse que é modificado e recriado em todo momento. “O espaço geográfico não é humano porque o homem o habita, mas antes de tudo porque é produto, condição e meio de toda atividade humana”. (CARLOS 1994 apud FERNANDES, pg 01). A verticalização é uma característica bastante presente nas cidades e capitais brasileiras, sendo reconhecida por seu simbolismo de modernização e progresso, associada a grandes metrópoles, também está vinculada a acumulação e reprodução de Capitais, criando os processos de urbanização das cidades. Assumimos aqui a posição de Sposito.

As transformações, que historicamente se deram, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista constituem conseqüências contundentes do próprio processo de urbanização. A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo. (SPOSITO 1997, p. 30)

Partindo desse pressuposto observamos como o bairro do Altiplano Cabo Branco, localizado na zona leste da cidade de João Pessoa-PB, passa por um desenvolvimento e crescimento constante, em velocidade alarmante. Analisaremos os anos de 2006 a 2014 quando esta transformação foi acelerada, associada à verticalização com um alto padrão de luxo para atender uma determinada classe da sociedade.

A área de estudo vem recebendo constantes investimentos dos setores públicos e privados, a construção civil se consolida dentro do bairro, tornando-o um dos mais valorizados na cidade de João Pessoa, o que o deixa vulnerável à especulação imobiliária, definida por Campos em termos gerais, “como uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos” (CAMPOS 2001, p. 48), ou seja, a forma básica da especulação acontece quando são agregados serviços a um terreno, essas melhorias valorizam os terrenos, por exemplo, infraestrutura, água, esgoto, energia, serviços urbanos, escolas, e acessibilidade com aberturas de vias a pavimentações, bem como sistemas de transporte.

O Presente estudo trata tais questões, ressaltando a análise do aumento da Especulação Imobiliária no Bairro do Altiplano Cabo Branco, motivado pelo crescimento vertical, que visa lucros altos e rápidos. Dentre as alterações constatadas, o fato mais evidente é o valor do metro quadrado dos empreendimentos verticais que aumenta gradativamente. Diante desses fatos objetivamos focar o motivo para que esse aumento de valor progredisse no decorrer dos

anos de 2006 a 2014, porém destacamos que o Altiplano Cabo Branco praticamente mais que dobrou o valor do metro quadrado em apenas oito anos, e essas transformações ganharam força a partir da publicação do Decreto 5844/2007 aprovado em 08 de janeiro de 2007 (anexo I). Até então, o bairro do Altiplano considerado zona de restrições adicionais, foi compartimentado, tendo parte de sua área de classificação como zona de adensamento prioritário contribuindo para a rápida valorização do solo, e o interesse por parte das construtoras acelerando o processo de verticalização que se configura concentrado em uma determinada área do referido bairro, correspondente ao perímetro permitido pela nova legislação. Demonstraremos a variação de valor dos empreendimentos, e do metro quadrado, como também sua variação de valor em relação ao metro quadrado do Altiplano Cabo Branco, comparado a alguns bairros de João Pessoa.

Também comentaremos o processo de segregação urbana, um dos fatores comuns nas cidades, principalmente grandes capitais. Tal fenômeno se dá a partir do momento em que as classes sociais ficam concentradas em determinadas regiões ou bairros, ocorrendo em locais onde há uma grande diferença de renda entre grupos. Para Botelho a “hierarquização dos valores da terra e da moradia tem como produto a homogeneidade de determinadas áreas da cidade, que é acompanhada por uma fragmentação desses espaços, fazendo diminuir cada vez mais as áreas de transição e de convívio entre as distintas classes socioeconômica da sociedade” (Botelho 2007 apud FERNANDES, pg 180).

É nesse ponto que a Geografia pode contribuir para uma análise do tema proposto, isto é, analisando os múltiplos fenômenos que decorrem da especulação imobiliária e da segregação urbana, é nesse contexto teórico que o projeto de pesquisa trilhará suas análises.

Os aspectos abordados nessa pesquisa basearam-se em três principais etapas, começando pelo levantamento bibliográfico, no qual realizamos estudos acerca do tema a ser pesquisado, tendo como base para uma análise reflexiva, a leitura de dissertações entre outros de suma importância. Também obtivemos informações através da internet, coletamos dados no cartório de registro imobiliário, Sindicato da Indústria da Construção e do Mobiliário do Estado da Paraíba, incorporadoras, dentre outros. Por fim, realizamos uma visita ao bairro do Altiplano, onde obtivemos registros fotográficos dos empreendimentos verticais, ruas e outras imagens. Após a obtenção dos dados e imagens, foram realizadas a interpretação, correlação e análise comparativa dos mesmos.

CAPÍTULO 1. PROCESSO HISTÓRICO DA VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA (BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO)

É necessário compreender como se inicia o processo histórico da verticalização na cidade de João Pessoa, o qual surge a partir da década de cinquenta e vem se consolidando cada vez mais, tornando-se objeto de valorização e grande fonte de renda em diversos segmentos, como melhor explica o autor Teixeira:

O processo de verticalização na cidade de João Pessoa veio a se intensificar a partir dos anos 50, os edifícios que superavam a altura de três pavimentos eram poucos na capital paraibana, com a aprovação em 1955, do novo código municipal de João Pessoa, a necessidade de planejamento urbano guiado por critérios técnicos e racionais foi posta em evidencia, época em que também emergiram medidas em torno dos edifícios altos. (TEIXEIRA, 2009, p. 4)

Ao compararmos a cidade de João Pessoa na década de cinquenta com os dias atuais, como supramenciona o autor Teixeira, percebe-se que alguns edifícios já ultrapassam mais de dez ou vinte pavimentos, muitos com requinte de luxo, influenciando diretamente na especulação imobiliária. A produção dos edifícios altos em João Pessoa terá como modelo os do Rio de Janeiro e São Paulo e tratar-se-á, de fato, da adoção de um tipo arquitetônico, presente na paisagem dos grandes centros urbanos, como símbolo de progresso. De acordo com Chaves (2008, pg3) “O processo de verticalização da capital paraibana será fruto do desejo de se colocar no mesmo nível que tantas outras metrópoles brasileiras, incorporando a paisagem urbana os mesmo símbolos de progresso e desenvolvimento”.

A verticalização em João Pessoa não é um fenômeno contínuo, cujo desenvolvimento amadurece com experimentações locais, pelo contrário, surge como um processo deflagrado pela compra de um símbolo de desenvolvimento e progresso das grandes metrópoles, os arranha céus que traz consigo novas formas arquitetônicas, novas perspectivas urbanas e a materialização da chegada dos avanços tecnológicos no campo da construção civil. (CHAVES, 2008, p. 7)

O primeiro ciclo de verticalização em João Pessoa surge a partir da década de cinquenta, essa arquitetura é inserida na malha urbana, expansão da cidade em meados do século XX, período que coincide com a renovação da arquitetura local a partir da introdução de um novo repertório formal, o da arquitetura moderna. A segunda metade do século XX representou um novo momento para o urbanismo e a arquitetura na cidade, que parte do desenvolvimento industrial subsidiado pelas ações da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste-Sudene, dos financiamentos do Banco Nacional de Habitação - BNH para construção de habitação e da participação da iniciativa privada como promotora da renovação

da arquitetura local, quando o ideário de modernidade vem acompanhado com um novo tipo de construção, o prédio alto, um novo modo de morar. Destacamos nesse primeiro ciclo de construção de prédios altos a construção em 1958 do edifício Presidente João Pessoa, e a construção em 1975 do Edifício Manoel Pires, dentre outros que surgem primeiramente no centro da cidade e posteriormente na orla, com a abertura da Avenida Epitácio Pessoa, a qual facilita o acesso, por exemplo, dos bairros Cabo Branco e Tambaú, como mostra as figuras abaixo.

Figura 1: Mapeamento dos Prédio Altos construído no centro da cidade

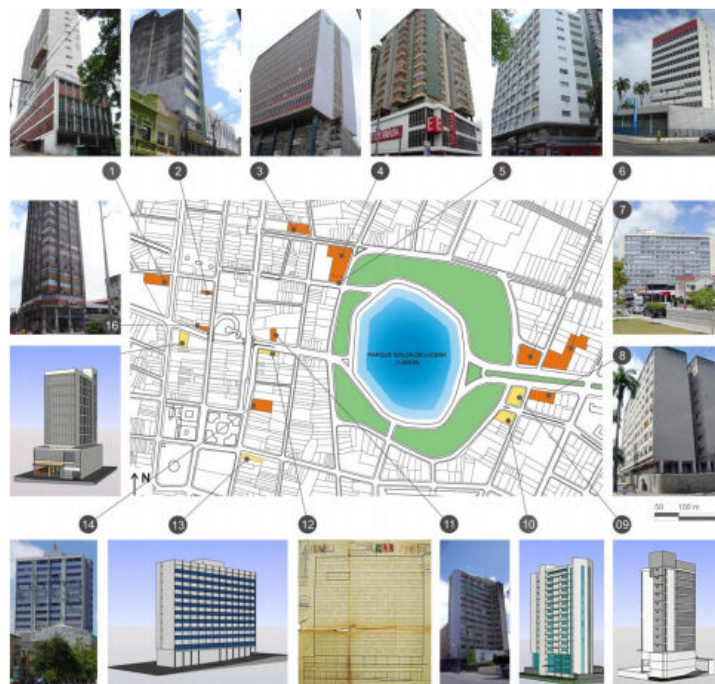
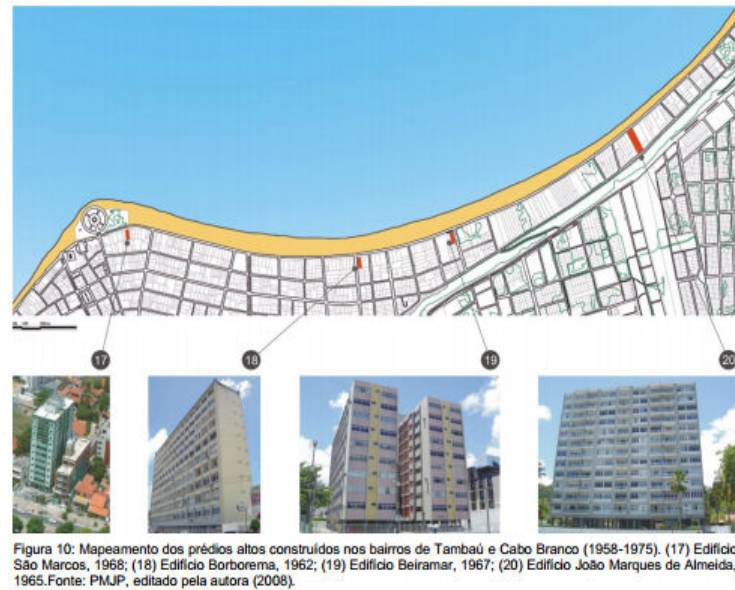


Figura 9: Mapeamento dos prédios altos projetados e/ou construídos no centro da cidade de João Pessoa (1958-1975). (01) Ed. Presidente João Pessoa (18 Andares), 1958; (02) Ed. 05 de Agosto, 1964; (03) Ed. sede do INSS, 1968; (04) Ed. Manoel Pires, 1973; (05) Ed. Viña del Mar, 1965; (06) Ed. antiga Reitoria, 1963; (07) Ed. Caricé, 1967; (08) Ed. Santa Rita, déc. 1960; (09) Ed. parque Lagoa otel, 1973; (10) Hotel Califórnia, 1975; (11) Ed. Paraná, 1968; (12) Ed. de Escritórios, 1964; (13) Ed. Centro Hotel, 1969; (14) Ed. Banco do Brasil, 1973; (15) Ed. Nova Aurora; (16) Ed. Régis, 1964. Fonte: PMJP, editado pela autora (2008).

Fonte: (CHAVES, 2008, p. 11)

Figura 2: Mapeamento dos Prédios Altos, localizado na orla da cidade, Cabo Branco e Tambaú



Fonte: (CHAVES, 2008, p. 11)

Destacamos nas figuras que a cidade de João Pessoa entra em uma nova era de construção de prédios altos e um novo modo de morar, a verticalização ela se desenvolve marcando o primeiro ciclo de verticalização. Destacado pelo autor Nery:

A verticalização em João Pessoa, naquilo que desencadeou o que se caracteriza seu primeiro ciclo de materialização assemelha o que ocorre com os grandes centros urbanos nacionais, no qual a expansão do mercado imobiliário e a valorização dos terrenos centrais das cidades formam a base que condiciona e gera a produção desse fenômeno. (NERY 2001 apud CHAVES, p. 16)

Destacamos que ao longo da história a partir da década de cinquenta, até os dias atuais, a verticalização se moderniza e consolida dentro da cidade de João Pessoa e passa por uma constante transformação, onde destacamos o bairro do Altiplano.

1.1 Verticalização associada à reprodução do capitalismo (Breve Contextualização)

A verticalização é característica bastante presente nas grandes cidades e capitais, onde a reprodução do capitalismo torna-se presente: “a verticalização é reconhecida por seu simbolismo de modernização e progresso, associada às grandes metrópoles, também está vinculada a acumulação e reprodução de Capitais, criando os processos de urbanização das cidades.” (TEIXEIRA 2009, p. 3). A reprodução do capitalismo intensifica o processo de urbanização, transformando e modificando as cidades, como explica a autora Sposito.

As transformações, que historicamente se deram, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista constituem conseqüências contundentes do próprio processo

de urbanização. A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo. (SPOSITO, 1997, p. 30)

A verticalização em primeiro momento é associada ao progresso e desenvolvimento de uma metrópole, e símbolo de modernidade, tornando-se desejo de consumo da população, de conformidade com Botelho e nesse sentido que cresce a importância do setor imobiliário para as práticas do capitalismo, ainda seguindo o autor.

E nesse sentido ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento, pelo loteamento ou pela verticalização, ou como tem ocorrido mais recentemente, pela sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro, tornando-se cada vez mais capital fictício. (BOTELHO, 2007, pg. 20.)

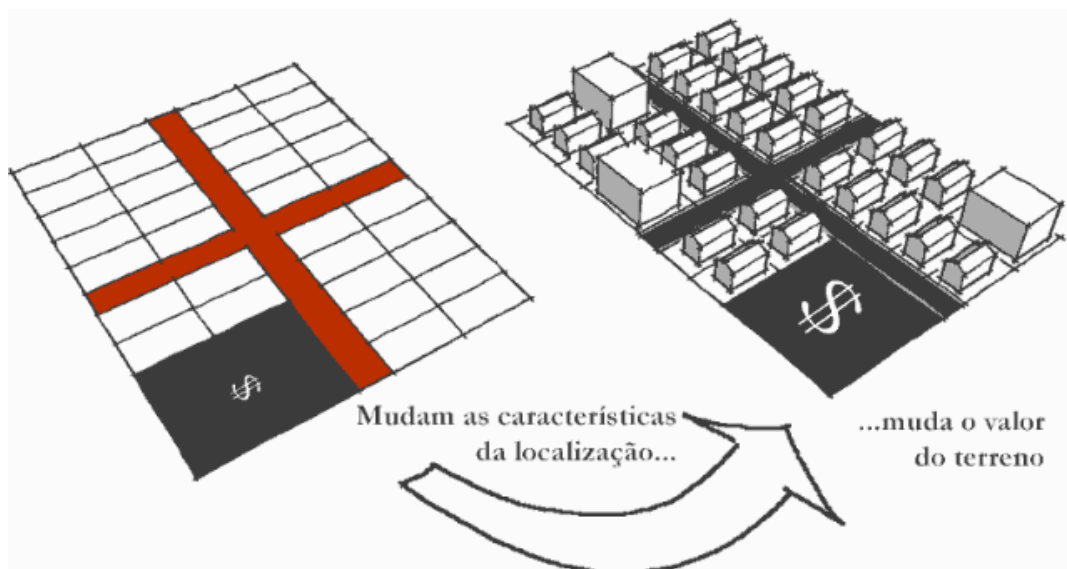
É nesse sentido que a valorização do espaço, a verticalização e acúmulo de capital, serão uns dos principais agentes da especulação imobiliária.

CAPÍTULO 2. DINÂMICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

A especulação imobiliária atualmente é um termo muito utilizado em diversas cidades brasileiras, na maioria dos casos, ocorrem após a construção de prédios verticais, ou em uma intensa ocupação do solo urbano. Campos (2001, p. 48) define “especulação imobiliária, em termos gerais, como uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”. Portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva de melhorias das localizações ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias, em muitos casos, terrenos ficam vazios e inutilizados por anos, à espera de valorização.

A forma básica da especulação acontece quando são agregados serviços a um terreno. Algumas melhorias que acabam valorizando os terrenos são infraestrutura de água, esgoto, energia, serviços urbanos, escolas, e acessibilidade com aberturas de vias a pavimentações e sistemas de transporte. Como mostra o esquema abaixo:

Figura 3: Esquema da Especulação Imobiliária



Fonte: Renato Saboya. <http://www.bolhaimobiliaria.com>. Disponível em JUN/2014

Tais melhorias, quando realizadas em torno do terreno, acabam agregando-lhe maior valor, e outra forma desse aumento é quando agregamos em seu torno do terreno, edifícios verticais, porém outros fatores influenciam no processo de especulação:

Alguns outros fatores exercem influência na alteração do preço dos terrenos urbanos. Dentre eles, citamos inicialmente os fatores físicos condicionados pelo meio ambiente que configura o entorno do terreno: atributos naturais da região,

vizinhança, acessibilidade aos serviços locais, etc. Existem também os fatores atuantes no conjunto da zona homogênea onde o terreno se localiza: sua posição em relação aos diversos centros da cidade, interação com o sistema de transporte, regulamentação urbanística favorecendo ou coibindo determinados usos do solo. Por fim, apontamos outros fatores mais gerais, que influenciariam a formação de preços considerando o conjunto social: ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, estrutura de propriedade. (RIBEIRO apud FERNANDES, 2013, p.151)

Apesar de gerar lucro, a especulação é prejudicial para as cidades, por causa dela, os tecidos urbanos tendem a ficar excessivamente rarefeitos em alguns locais e densificados em outros, gerando custos financeiros e sociais.

2.1 Especulação Imobiliária do Altiplano Cabo Branco associada á Verticalização

Atualmente, a capital Paraibana vem sofrendo um grande impacto na valorização do espaço. Observando o bairro do Altiplano Cabo Branco, podemos afirmar que os preços dos imóveis vêm aumentando gradativamente e nos perguntamos quais fatores contribuem para esse aumento. Acerca disso, Botelho comenta:

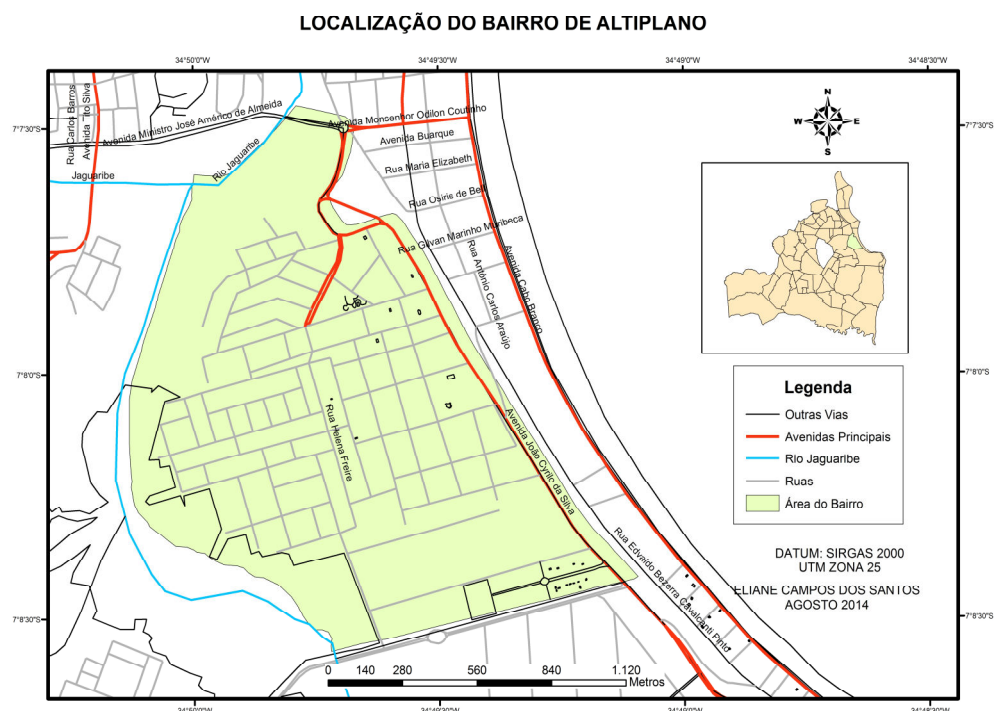
De qualquer maneira que analise o setor imobiliário, trata-se de um setor complexo, que envolve como participante, consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construções, comerciantes de materiais, empresários, proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e equipe de projeto. (BOTELHO 2007, p. 46)

Portanto, uma característica da especulação imobiliária é a distribuição coletiva dos custos de melhorias das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias, quando agregados em seu torno dos terrenos edifícios verticais há uma tendência a aumentar, onde citamos como exemplo o bairro do Altiplano Cabo Branco.

Com a publicação do decreto Municipal nº 5844 em 2007, que permitiu o adensamento e conseqüentemente a verticalização no interior do perímetro demarcado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, inicia-se uma corrida pelos melhores lotes de terrenos do Altiplano Cabo Branco, resultando no aumento da especulação imobiliária dos imóveis ali existentes os quais têm seus preços elevados, dentro de outros fatores pela proximidade da orla e facilidade dos financiamentos. Podemos perceber dentro do Altiplano Cabo Branco, que após a construção dos empreendimentos verticais, seu espaço sofre uma grande valorização. Entre os anos de 2006 e 2014 vários empreendimentos imobiliários foram lançados no bairro, á verticalização se consolida, apartamentos com alto padrão de luxo possuem valores

individuais, com uma ótima localização. Antes de 2006 poucos eram os edifícios, por exemplo, Edifício Renoir, lançado no início da década de 1990 e o Edifício Netanyahu, lançado em 2006. A partir do decreto de Municipal nº 5844 em 2007, várias incorporadoras lançam novos empreendimentos verticais, entre 2006 e 2013, o que nos permite comparar o valor do metro quadrado no decorrer dos anos e o forte desenvolvimento da verticalização o que vai influenciar diretamente na especulação imobiliária.

O Mapa 1 nos mostra a localização do bairro do Altiplano Cabo Branco dentro da cidade de João Pessoa:



Atualmente, o bairro do Altiplano Cabo Branco é marcado pelos seus grandes empreendimentos imobiliário, a figura abaixo nos mostra uma das principais entrada de acesso ao bairro Avenida João Cyrilo da Silva, e logo se avistam alguns dos empreendimentos imobiliários que constituem o bairro.

Figura 4- Vista da entrada de acesso ao bairro do Altiplano Cabo Branco



Autor: Flávio Jose Silva da Costa

Logo abaixo, as figuras 5, 6 e 7, nos mostram com mais clareza alguns desses empreendimentos que constituem a imagem do Altiplano Cabo Branco e suas variações de valores.

Figura 5: Complexo Tour Mont Blanc da construtora TWS



Fonte: Flávio José Silva da Costa

Figura 6: Maralto Prime Residence



Fonte: Maquete Eletrônica <http://construtoraabc.com.br/empreendimentos/maralto.html> disponível em JUL 2014

Figura 7: Edifício Grandmare



Fonte: Maquete Eletrônica Disponível em <http://alliance.com.br> em JUL 2014

As figuras 5, 6 e 7 nos mostram o perfil dos empreendimentos imobiliários verticais que são construídos no Altiplano Cabo Branco, tornando um dos principais motivadores da

dinâmica da especulação imobiliária, esses empreendimentos oferecem espaço de moradia, lazer, que acaba sendo valorizado e torna-se apenas acessível para aqueles que podem pagar.

Esse tipo de moradia refere-se a uma estratégia como uma forma de retrabalhar a natureza, incorporando-a, produzindo e vendendo de acordo com as leis e objetivos do modo de produção atual, a máxima lucratividade sobre a propriedade privada que satisfaz os fetiches e sensibilibidades do mercado. (HENRIQUE, 2006 apud FERNANDES, p. 187)

Outro ponto que a pesquisa nos permite observar, a partir da comparação dos empreendimentos verticais contidos nas figuras 5, 6, e 7 é que, embora aparentemente possuam o mesmo requinte de luxo, espaço, beleza e vários itens de lazer, apresentam diferença no tamanho dos apartamentos e distribuição dos cômodos, características que influenciam na variação de valores, mesmo que todos eles estejam localizados em uma excelente área do Altiplano Cabo Branco. À medida que o bairro vai sendo valorizado, tais variações tendem a crescer, como podemos observar nas figuras abaixo.

Figura 8: Tabela de Preços do Complexo Tour Mont Blanc da construtora TWS

TOURS Mont-Blanc Uma jóia rara da arquitetura www.tws-montblanc.com.br		Rua Bancário Elias Feliciano Madruga, nº 300 Altiplano Nobre João Pessoa - Paraíba Brasil Stand de Vendas: 83.3252.1479		Construção e Vendas TWS Empreendimentos Informações: 83.3247.7868 www.tws-empresendimentos.com.br		
Tabela de Preços Válida a partir de 13.05.2014						
Prédio A						
Andar	Área privativa m2	Área total m2	Na entrega SINAL	Preço total Financiamento bancário	Preço Total	GARAGEM
201	335,58	632,53	655.387,74	1.529.238,06	2.184.625,80	5 vagas
401	335,58	635,90	688.566,74	1.606.655,74	2.295.222,48	5 vagas
501	332,75	627,98	696.415,15	1.624.968,68	2.321.383,83	5 vagas
1301	332,75	637,64	780.613,34	1.821.431,14	2.602.044,48	5 vagas
2801	332,75	627,88	829.520,84	1.935.548,64	2.765.069,48	5 vagas
Entregue em 30 de Abril de 2014						

Fonte: <http://www.tws-empresendimentos.com.br> disponível em JUL 2014

Figura 9: Edifício Maralto Prime Residence

CONSTRUTORA ABC

IMÓVEL: ED. MARALTO PRIME RESIDENCE

INCORPORADORA: CONSTRUTORA ABC LTDA

O EDIFÍCIO: Guarita blindada, piscina com raia, deck molhado e bar, 4 elevadores codificados, pet care, espaço gourmet, 4 vagas de garagens, quadra de tênis de saibro, mini-campo com gramado e arquibancada, quadra poliesportiva, playground, pista de cooper, espaço fitness, spa com hidromassagem, sauna seca e a vapor, gazebo, praças, jardins permeáveis, solário sala de motoristas, garagens para visitantes, sala do síndico, brinquedoteca, lan house, espelho d'água, entre outros. áreas entregue equipadas e decoradas conforme memorial anexo.

ACABAMENTO: Revest. externo em pastilha, revest. interno porcelanato polido (piso) e cerâmica elizabeth (parede), vidros azul, louça deca, torneiras deca, esquadrias em alumínio branco, pré instalação para split e água quente.

APARTAMENTO: Área de 245,00m², entrada social privativa, varanda gourmet, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, despensa, 4 suítes sendo uma master com varanda, DCE, WCB DE DCE, área técnica para split e depósito privativo.

APARTAMENTOS		CONDIÇÃO DE PAGAMENTO			PREÇO TOTAL
Term.1- sul	Term.2- Norte	SINAL 30%	80 PARCELAS MENSAIS	04 INTERCALADAS ANUAIS	
	101	R\$ 354.961,59	R\$ 7.395,03	R\$ 59.160,27	R\$ 1.183.205,30
	102	R\$ 354.961,59	R\$ 7.395,03	R\$ 59.160,27	R\$ 1.183.205,30
	201	R\$ 361.581,66	R\$ 7.532,95	R\$ 60.263,61	R\$ 1.205.272,19
	202	R\$ 361.581,66	R\$ 7.532,95	R\$ 60.263,61	R\$ 1.205.272,19
	301	R\$ 362.842,62	R\$ 7.559,22	R\$ 60.473,77	R\$ 1.209.475,40
	302	R\$ 362.842,62	R\$ 7.559,22	R\$ 60.473,77	R\$ 1.209.475,40
	401	R\$ 364.103,59	R\$ 7.585,49	R\$ 60.683,93	R\$ 1.213.678,62
	402	R\$ 364.103,59	R\$ 7.585,49	R\$ 60.683,93	R\$ 1.213.678,62
	502	R\$ 365.364,55	R\$ 7.611,76	R\$ 60.894,09	R\$ 1.217.881,84

Endereço: R. BANCÁRIO ELIAS FELICIANO MADRUGA, S/Nº, ST07-QD 036-LT0245, ALTIPLANO

ENTREGA: 30 DE DEZEMBRO DE 2014.

TABELA DE PREÇOS SUJEITA A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO.
Atualizada em 02/07/2014Parcelas corrigidas pelo INCC +
juros de 1% ao mês após entrega.

Fonte: Construtora ABC

Figura 10: Tabela de Preços do Grandmare

ALLIANCE

Data: 01/07/2014

Tabela de Preço - GRANDMARE

Previsão de Entrega: 30/01/2015

(*) O CLIENTE PODE UTILIZAR FINANCIAMENTO BANCÁRIO PARA QUITAR SALDO DEVEDOR.

Apto	Tipo	M ²	VG	Situação	Sinal(1)	Mensais(5)	Intercaladas(0)	Par.Única(1)	Fin.Bancário	TOTAL
					15%	10%	12 Meses - 0%	5%		
0101	4Q3S + DCE	162.66	3	DISPONIVEL	123.566,87	16.475,58	0,00	41.188,96	576.645,40	823.779,14
0103	3Q2S	123.07	2	DISPONIVEL	93.157,08	12.420,94	0,00	31.052,36	434.733,02	621.047,17
0104	3Q1S	133.8	2	DISPONIVEL	97.439,87	12.991,98	0,00	32.479,96	454.719,41	649.599,16
0201	4Q3S + DCE	162.66	3	DISPONIVEL	129.058,46	17.207,79	0,00	43.019,49	602.272,80	860.389,72
0204	3Q1S	133.8	2	DISPONIVEL	101.770,52	13.569,40	0,00	33.923,51	474.929,10	678.470,14
0301	4Q3S + DCE	162.66	3	DISPONIVEL	130.706,15	17.427,49	0,00	43.568,72	609.962,05	871.374,35
0401	4Q3S + DCE	162.66	3	DISPONIVEL	130.706,15	17.427,49	0,00	43.568,72	609.962,05	871.374,35
0404	3Q1S	126.21	2	DISPONIVEL	97.156,18	12.954,16	0,00	32.385,39	453.395,51	647.707,87
0604	3Q1S	126.21	2	DISPONIVEL	98.381,15	13.117,49	0,00	32.793,72	459.112,02	655.874,31
2204	3Q1S	126.21	2	DISPONIVEL	106.647,67	14.219,69	0,00	35.549,22	497.689,14	710.984,48
2304	3Q1S	126.21	2	DISPONIVEL	106.647,67	14.219,69	0,00	35.549,22	497.689,14	710.984,48

Fonte: alliance.com.br, disponível em JUL 2014

Essas variações de preços nos permitem perceber, claramente, no Altiplano a instabilidade nos valores, os quais tendem a se modificar constantemente. Podemos observar nas figuras 8, 9 e 10, apartamentos que chegam a custar R\$ 2.765.069,48, R\$ 1.217.881,84 e R\$ 871.374,35, podemos observar variações de valores, motivado em relação ao tipo dos apartamentos, posição de um apartamento para o outro, dentre outras características, isso faz com que a especulação imobiliária se torne instável, e o mais importante é que vêm acontecendo em uma mesma área no mesmo bairro, todos eles com os mesmos serviços públicos, que vão sofrer a influência da especulação.

No quadro abaixo observamos a variação do valor do metro quadrado dos edifícios verticais do Altiplano Cabo Branco no lançamento entre os anos de 2006 a 2013.

Quadro 1: Relação dos empreendimentos e valor do Metro Quadrado no Lançamento.

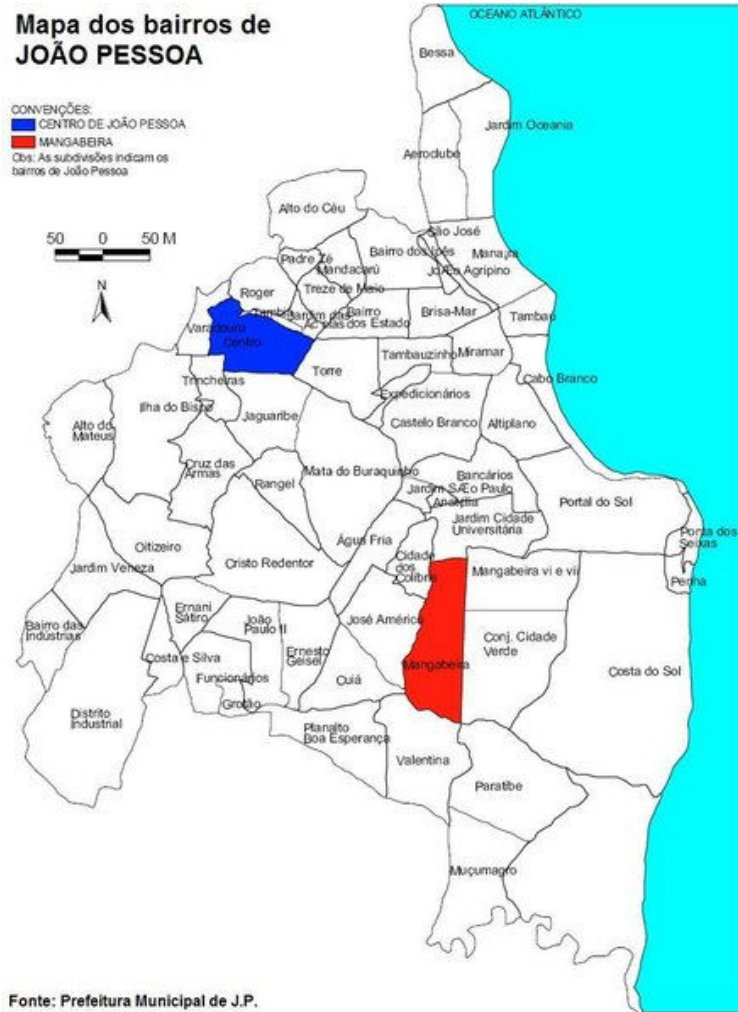
INCORPORADOR	LANÇAMENTO	Área das unidades em m2	ANO	VALOR DO M2 (R\$) no Lançamento
ALLIANCE	Ultramare	125,90 a 273,50	2008	3.044,31
	Aquamare	87,87 a 131,00	2010	3.334,05
	Fontana Di Mare	245,39 a 301,16	2010	3.960,90
	Grandmare	124,97 a 162,66	2010	3.369,74
	Heron Marinho	510,10	2010	4.614,12
	Greenmare	135,03	2011	3.897,04
	Aliance Plaza	133,04 a 268,99	2012	5.109,05
ENGER	SaintMichel Boulevard	426,60	2007	2.437,77
MASHIA	Netanyahu	381,34	2006	2.255,00
	Residence	223,00	2008	3.861,88
	Residencial Yaweh			
TWS	Tour Mont Blanc	332,80	2008	3.303,50
	Tour Geneve	160,44 a 413,50	2011	4.724,46
FIBRA	Next Tower	71,90 a 91,70	2013	4.587,42
VERTICAL	Altavista	307,00 a 319,00	2009	2.756,87
	Almanara	72,24 a 108,25	2012	5.338,57
	Montalcino	126,21 a 177,89	2012	4.261,94

GBM	Residencial Liege	86,80	2012	5.046,15

Fonte: Maria Andreína Moreira Fernandes, Dissertação Arquitetura e Urbanismo Centro de Tecnologia da Universidade Federal da Paraíba, no ano de 2013.

Através do quadro acima, podemos comparar e observar a valorização dos imóveis verticais do Altiplano Cabo Branco atrelado ao metro quadrado, o que se observa e que em 2006 o valor do metro quadrado chegava a custar no mínimo R\$ 2.255,00 reais à medida que novos empreendimentos eram lançados, no decorrer dos anos o valor do metro quadrado aumentava gradativamente, e praticamente dobrou como se observa no edifício Almanara lançado em 2012 que praticamente dobrou o valor do metro quadrado para R\$ 5.338,57 e o Aliance Plaza que chegou a 5.109,05. Em contrapartida, destacamos o edifício Next Tower lançado no ano de 2013, que possui o valor do metro quadrado de R\$ 4.587,42. Notamos uma variação de valor, em relação a alguns empreendimentos lançados em 2012.

O segundo quadro abaixo, podemos comparar a proximidade do valor do metro quadrado dos bairros próximos ao Altiplano Cabo Branco, entre os anos de 2006 e 2014, localizados no mapa 2 abaixo:



Quadro 2: Variação do preço dos imóveis por metro quadrado dos bairros Altiplano, Bancários, Cabo Branco, Manaíra, Miramar, Tambaú, Portal do Sol e Castelo Branco, entre os anos de 2006 e 2014.

TABELA DE VALORIZAÇÃO DO CUSTO DOS IMÓVEIS / M2 (Em R\$)

BAIRRO	2006	2014
Altiplano	2.255,21	4.995,30
Bancários	884,99	3.431,61
Cabo Branco	2.181,56	6.924,08
Manaíra	1.894,96	4.980,40
Miramar	1.760,08	4.661,96
Tambaú	2.071,62	6.442,73
Portal do Sol	-	2.647,39
Castelo Branco	-	4.179,31

Fonte: Maria Andreína Moreira Fernandes, Dissertação Arquitetura e Urbanismo Centro de Tecnologia da Universidade Federal da Paraíba e Pesquisa realizada pela SINDUSCON-JP Fábio Henriques em 02/2014.

Destacamos que entre os anos de 2006 a 2014 bairros que estão próximo ao Altiplano, também sofreram aumento de valor, praticamente todos eles dobraram de valor, onde destacamos o Altiplano, seu valor de R\$ 2.255,21 passou para 4.995,30, perdendo apenas para o bairro do Cabo Branco e Tambaú, normalmente os bairros mais valorizado da cidade de João Pessoa, e notado que os bairros próximos do Altiplano estão em constante valorização, hoje apesar da média do bairro ser por volta de R\$ 4.995,30 “é possível encontrar empreendimentos com preços/m² de até 7.000,00” (Sinduscon-JP apud Fernandes 2013 pg 154), com base nos dados apresentados, é possível constatar a Especulação Imobiliária do bairro e os que estão com proximidades ao mesmo. Porém os bairros que geralmente conseguem maior faturamento, nem sempre são o que tem o maior número de unidades vendidas. Portanto, podemos observar abaixo relacionado, os bairros de João Pessoa que mais foram vendidos no ano de 2013.

Quadro 3: Bairros que mais venderam por valor (R\$)

Nº	BAIRROS	R\$ VENDIDOS
1º	BESSA	28.247.589,67
2º	ALTIPLANO	22.170.185,55
3º	MANAÍRA	13.218.473,04
4º	CABO BRANCO	11.254.139,12
5º	BAIRRO DOS ESTADOS	10.980.335,52

Fonte: <http://revistaedificar.com.br>. Disponível em JUN/2014

Quadro 4: Bairros que mais venderam por unidades.

Nº	BAIRROS	UNIDADES VENDIDAS
1º	BESSA	91
2º	GEISEL	52
3º	BANCÁRIOS	47
4º	VALENTINA	47
5º	ALTIPLANO	35

Fonte: <http://revistaedificar.com.br>. Disponível em JUN/2014

O bairro do Bessa em vendas foi o que mais arrecadou mais de 28 milhões de reais com aproximadamente 91 unidades vendidas, porém o bairro do Altiplano que arrecadou mais 22 milhões de reais em vendas, com 35 unidades vendidas uma diferença de 56 unidades em relação ao Bessa onde percebemos a proximidade de valores em reais com uma diferença muito menos de unidades vendidas, outro ponto que observamos o Altiplano ele se encontra bem abaixo em vendas em relação a alguns bairros como mostra o quadro 5 onde podemos constatar a alta valorização do Altiplano Cabo Branco que com menos unidades vendidas, porém com uma alta arrecadação de capital.

CAPÍTULO 3. SEGREGAÇÃO ESPACIAL E URBANA DA SOCIEDADE

A segregação espacial e urbana vem se tornando um dos fatores comum nas cidades, principalmente nas grandes capitais, ela se dá a partir do momento em que as classes sociais ficam concentradas em determinadas regiões ou bairros de uma cidade, essa segregação ocorre em locais onde há uma grande diferença de renda entre grupos, uns possuem todas as condições de moradia e serviços, e outros não possuem nada parecido. “É impossível esperar que uma sociedade como a nossa, radicalmente desigual e autoritária, baseada em relações de privilégio e arbitrariedade, possa produzir cidades que não tenham essas características”. (MARICATO, 2001, p. 51). A segregação é uma característica marcante das metrópoles brasileiras. Como melhor comenta Villaça:

Argumenta que uma das características mais marcantes das metrópoles brasileiras é a segregação espacial das classes sociais em áreas distintas da cidade. Basta uma volta pela cidade – e nem precisa ser uma metrópole – para constatar a diferenciação entre os bairros, tanto no que diz respeito ao perfil da população, quanto às características urbanísticas, de infraestrutura, de conservação dos espaços e equipamentos públicos. (VILLAÇA, 2001, p. 142)

No entanto a segregação é uma consequência da desigualdade, o primeiro é a desigualdade em si, camadas mais pobres da população, com menos recursos, são justamente as que gastam mais com o transporte diário, que têm mais problemas de saúde por conta da falta de infraestrutura, que são penalizadas por escolas de baixa qualidade, e assim por diante. A própria segregação não é apenas reflexo de uma condição social, mas um fator que contribui para tornar as diferenças ainda mais profundas. Num entanto o poder público tende a manter uma diferenciação em relação aos investimentos variando de bairro para bairro.

Estado, tradicional promotor de segregação residencial (junto com o capital imobiliário, ou tendo este por trás) ao investir diferencialmente nas áreas residenciais da cidade e estabelecer estímulos, zoneamento e outras normas de ocupação do espaço que consolidou a segregação, atua também como agente repressor, via de regra, na tentativa de “colocar os pobres no seu devido lugar”: antes uma guarda das elites que uma polícia cidadã, igualmente respeitadora de homens, negros, de moradores privilegiados e pobres (SOUZA, 2012, p 30)

A segregação as classes sociais mais ricas ficariam nas áreas mais centrais dotadas de infraestrutura e com maiores preços, e as classes pobres ficariam relegadas á periferias distantes e desprovidas de equipamentos e serviços. Porém nas cidades brasileiras onde destacamos a cidade de João Pessoa o bairro do Altiplano Cabo Branco o padrão de

segregação se dar em setores específicos da cidade ou seja determinados bairros como menciona o Villaça.

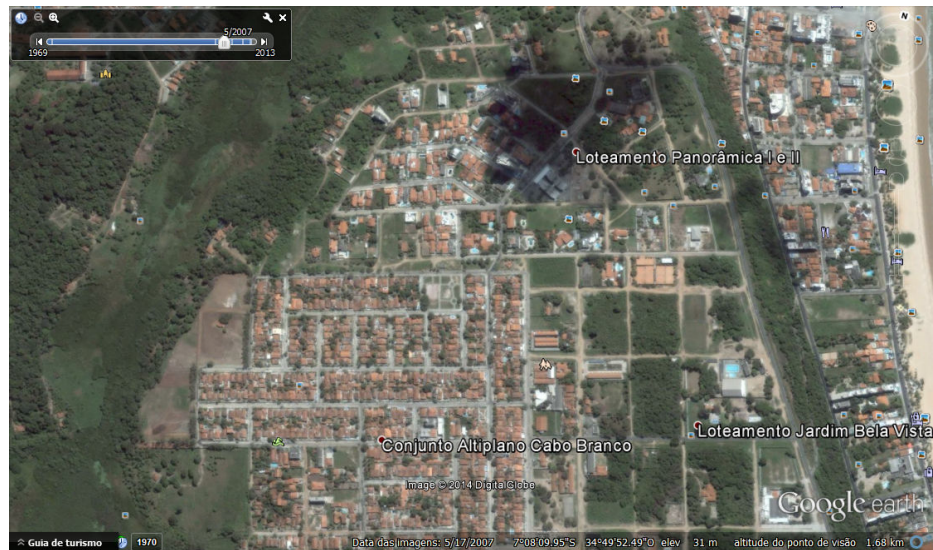
Os bairros das camadas de mais alta renda tendem a se segregar (os próprios bairros) numa mesma região geral da cidade, e não a se espalhar aleatoriamente por toda a cidade. Se o principal móvel da segregação fosse a busca de posição social, do status, da proteção dos valores imobiliários, ou proximidade a 'iguais', bastaria haver a segregação por bairro uns ao norte, outros a oeste, outros a leste e outros ainda ao sul da metrópole. (VILLAÇA, 2001, p. 150)

3.1 Processo de Auto-Segregação do Altiplano Cabo Branco

Um dos questionamentos dessa pesquisa é sobre o auto processo de segregação urbana que se desenvolve no Altiplano Cabo Branco, associado à Especulação Imobiliária. No perímetro de adensamento após 2007, vários empreendimentos foram construídos e atualmente se encontra em processo de evolução, voltado para a elite que oferecem luxo, comodidade, e segurança e lazer. Para (FERNANDES, 2013, p. 181) “A especificidade e seletividade criada nesse espaço voltado para a elite acaba sendo signo da diferenciação social que se almeja impor”, esses empreendimentos vão influenciar no processo de separação dentro do próprio bairro.

Inicialmente, o bairro do Altiplano formado por um pedaço do conjunto habitacional, composto de uma padronização das habitações, que normalmente criado para um perfil de moradores, na imagem abaixo retirado do Google Earth, observamos a padronização do bairro no ano de 2007.

Figura 11: Imagem do bairro do Altiplano Cabo Branco no Ano de 2007



Fonte: Google Earth

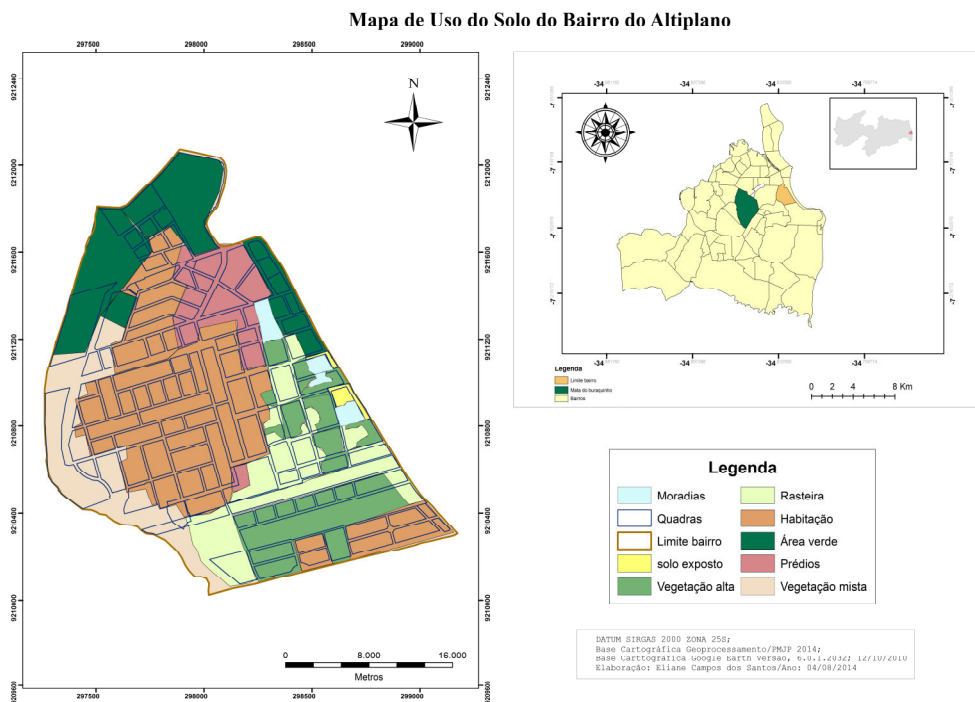
Na figura acima, podemos observar nitidamente a formação do conjunto habitacional Altiplano Cabo Branco em uma parte do bairro e a outra parte observa uma área composta de lotes de terrenos vazios e algumas casas isoladas, outro ponto que podemos observar praticamente a inexistência de edifícios verticais, após o decreto 5.844 aprovado em 2007, como foi citado, o perímetro adensável, que incentiva a verticalização, observa vários empreendimentos imobiliário, que foram construído entre os anos de 2007 a 2013, já é possível se observar a evolução dos prédios dentro do bairro representados na figura 2.

Figura 12: Imagem do bairro do Altiplano Cabo Branco no Ano de 2013



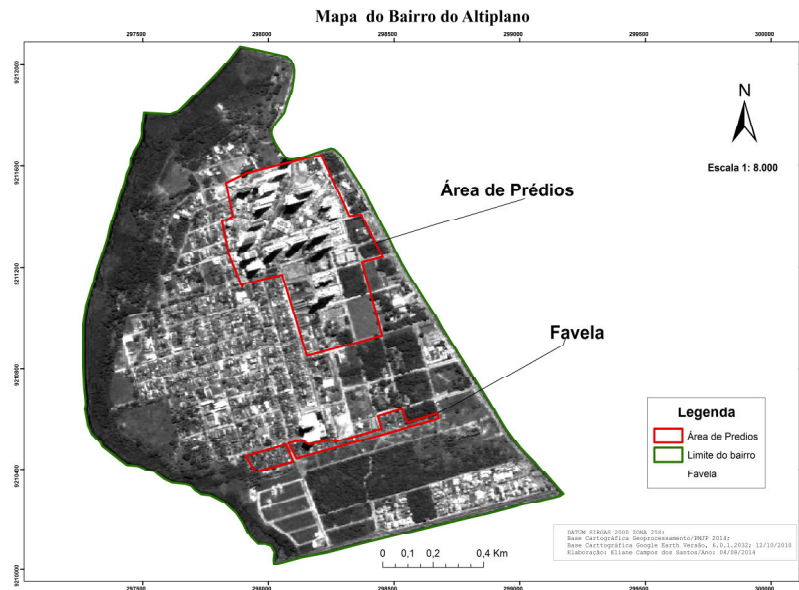
Fonte: Google Earth

No mapa 3 de uso do Solo do Bairro do Altiplano, observarmos a seletividade do bairro.



No mapa 3 e possível se observar o bairro a seletividade do bairro no ano de 2013, composto de prédios, conjunto habitacional, casas individuais, vegetação, e lotes de terrenos, vazios.

Mapa 4 destaca-se com a imagem de satélite a fragmentação do bairro do Altiplano, em relação às moradias.



Observa-se no mapa 4 a fragmentação em que o bairro se encontra atualmente, destaca a área delimitada na zona de adensamento para a construção dos empreendimentos, limitando-se com o conjunto habitacional, e mais a fundos do bairro observa o aglomerado de moradias denominadas de comunidades. Para Botelho.

Ao mesmo tempo em que à distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica, e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se onipresentes nos shopping centers, condomínios fechados e fortificados, nas áreas de lazer exclusivas para um determinado grupo social, etc. (BOTELHO, 2007 apud FERNANDES, p. 180)

Esse cenário atrai um perfil de morador que antes não era observado no bairro. Tomando como referência a renda média de moradores do bairro do Altiplano, observamos essa diferenciação, antes da verticalização e após, que surge com intensidade após o ano de 2007.

Quadro 5: Quadro de Renda Média do bairro do Altiplano entre 2000 e 2010.

2000	2010
2,1 até 5 Salários Mínimos	5 a 10 Salários Mínimos

Fonte IBGE censo 2000 e 2010

Com base no quadro acima, vemos que, após o início das obras dos empreendimentos, o Altiplano, atraiu novos tipos de moradores, que possuem uma renda bem acima do que podia ser ver visto antes de 2007. Fernandes explica que.

Isto resulta num processo de fragmentação em que se encontram, de um lado as camadas superiores apropriando-se de maneira cada vez mais exclusiva de espaços ligados ao consumo e a moradia de luxo, e de outro as camadas populares conformando-se com seus espaços particulares da pobreza, excluindo-se umas as outras do convívio comunitário. (FERNANDES, 2013, p. 181).

Nas imagens expostas, analisaremos o bairro do Altiplano, como se encontra atualmente, a verticalização ganha força e se consolidando dentro do bairro, buscando compreender o processo de fragmentação, onde podemos analisar o perfil de moradia que se instala no bairro do Altiplano.

Figura 13: vista da principal avenida de Acesso ao Bairro Avenida João Cirylo da Silva



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Figura 14: Placa publicitária do Edifício Altiplex, valorizando a localização do empreendimento que esta sendo construído na principal avenida de acesso ao Bairro.



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Nessas duas primeiras figuras, já se observam empreendimentos que constituem o acesso ao bairro do Altiplano, dentre elas destacamos a construção do edifício Altiplex, onde ele tem como cartaz publicitário “Invista na Melhor Vista”, onde ele destaca a vista panorâmica em relação ao mar.

Figura 15 Cartaz publicitário dos serviços de infraestrutura, realizado pela Prefeitura



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Figura 16: Cartaz de propaganda para a construção do prédio Grandmare utilizando financiamento bancário.



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Cartaz de propaganda do poder público nos serviços de infraestrutura nas avenidas que dá acesso ao bairro, onde destaca a Avenida Panorâmica que se torna uma continuação da Avenida João Cirylo da Silva que dar acesso ao bairro do Altiplano possuem proximidade com os empreendimentos e o financiamento da Caixa Econômica Federal para a construção do empreendimento Grandmare Club Residence, o poder público evidenciado através das propagandas a sua participação na construção do bairro.

Figura 17, Figura 18, Figura 19, Figura 20 e Figura 21: Cartaz de propaganda evidenciando os requintes de luxo que o empreendimento oferece.



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

O incorporador evidencia na propaganda que o empreendimento oferece luxo, destaca a academia, área de lazer com piscinas e espaço para criança, buscando demonstrar a qualidade de vida, para aquele que habitar o prédio, seguindo o pensamento de Andrade e Vidal.

Assim, a sociedade tende a se isolar cada vez mais em grupos de semelhantes, cercado-se de muros e voltando-se para seus próprios interesses individuais. Essa população busca encontrar nos condomínios fechados as respostas para suas expectativas e anseios de um “padrão de vida ideal”, profetizado pela mídia. Condesando múltiplos usos em seu interior, desde lazer, esportes, praças, e em alguns casos, comércio e serviços, acaba-se por construir micro-cidades dentro da própria cidade, gerando territórios segregados. (ANDRADE E VIDAL, 2012 apud FERNANDES, p. 182)

Figuras 22, Figura 23 e Figura 24: Ruas Pedro Firmino do Nascimento e Elysio Lopes de Oliveira



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Observando as figuras 21, 22 e 23 acima, onde percorremos as ruas do bairro mais adentro observamos uma homogeneidade, das moradias do conjunto Altiplano, em outro ponto destacamos o perfil dos prédios, construído para uma classe mais baixa, sem requinte

de luxo, em meio as casas pois não evidenciamos cartaz de propaganda comparado com os prédios que estão localizado no acesso ao bairro.

Figura 25: Vista da rua Pedro Firmino do Nascimento, bairro Altiplano Cabo Branco



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Nesta figura, evidenciamos ao fundo a proximidade que os grandes empreendimentos vem se expandido pelo bairro, onde destacamos o complexo tour Mont Blanc da TWS, observa-se a desigualde dentro do bairro, na questão das moradias já e possível se notar a heterogeneidade.

Foi possível observar a falta de pavimentação e infraestrutura em várias ruas a medida que se distância dos empreendimentos, e algumas comunidades que se forma, onde podemos observar nas figuras abaixo.

Figura 26, Figura 27, Figura 28 e Figura 29, Ruas sem pavimentações e a Comunidade São Domingos.



Rua: Sizenando de Oliveira, Altiplano

Rua: Pedro Narciso Castanheira, Altiplano

Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Comunidade São Domingos



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Em nenhum momento foi possível observar a ação do poder público, nos serviços de infraestrutura. À medida que se adentra ao bairro, observamos cartazes de propaganda dos órgãos competentes para os serviços necessários para as pavimentações. Em contrapartida, observa-se na figura 15 os serviços de infraestruturas, retratado nas propaganda nas proximidades dos empreendimentos.

Na figura abaixo observam-se dois empreendimentos da construtora meta denominado Edifício Arizona, que se encontra próximo a comunidade São Domingues, podemos constatar a fragmentação de moradias.

Figura 30: Edifícios Arizona da construtora Meta, ao redor da Comunidade São Domingos



Fonte: Flávio José Silva da Costa, JUL de 2014

Diante do exposto, é possível observar as transformações que o Altiplano passou após o processo de verticalização se consolidar e a segregação se desenvolver gradativamente em determinadas áreas do bairro:

A combinação entre desigualdade social e uma relativa proximidade geográfica resulta na justaposição de ricos e pobres, formando os espaços descontínuos e fragmentados socialmente. Trata-se do que Souza (1995) denomina de fragmentação do tecido sócio-político-espacial, que produz espaços definidos e delimitados a partir de relações de poder. O território que é segregado, ou melhor fragmentado, não necessariamente obedece a sua conceituação política-administrativa, mas diz respeito a espaços formados no âmbito da sociedade civil, ou mesmo ilegalmente. (SOUZA, 1995, apud FERNANDES, p. 190)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Constatou-se, através desta pesquisa, a instabilidade da Especulação Imobiliária que o bairro do Altiplano Cabo Branco vem passando atualmente, principalmente com o alto processo de verticalização, onde percebemos a alta valorização dos imóveis verticais, e alta variação do valor do metro quadrado, que tendem a crescer dentro do bairro.

Verificamos que, por causa da alta valorização, motivada pela Especulação Imobiliária, principalmente em torno dos empreendimentos verticais, existe um processo de segregação dentro do próprio bairro. Destaca-se certa área com empreendimentos verticais de luxo, em outro ponto do bairro, as casas de conjuntos e comunidades, sendo possível perceber a ação do poder público nos serviços de infraestrutura e pavimentação, privilegiando as áreas ocupadas pelos empreendimentos de valor mais elevado.

Esses fenômenos que configuram o bairro do Altiplano: os empreendimentos verticais e a especulação imobiliária dão continuidade à reprodução do Capitalismo, contribuindo para uma desigualdade no perfil dos imóveis que constituem o bairro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOTELHO, O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001

CARLOS, A.F.A, SOUZA, MARCELO.L, SPOSITO, M.E.B: A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios, São Paulo, Contexto, 2011.

CHAVES, Carolina M. João Pessoa: a Verticalização e a Construção da Cidade Moderna na Segunda Metade do Século XX. In: X Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, Recife, 2008

FERNANDES, M.A.M; A reprodução do espaço urbano no bairro do altiplano, João Pessoa-PB. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFPB, 2013.

MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis:

SPOSITO, M.E.B; Capitalismo e Urbanização, Contexto, 1997.

VILLAÇA, F. Espaço Intra-urbano no Brasil. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

PEREIRA, F.T.B, Do incentivo ao controle o debate sobre verticalização na cidade de João Pessoa (1956-1974), Artigos e Ensaios, 2009.

SITES CONSULTADOS

<http://www.bolsadeimoveispb.com.br>- Último acesso: Agosto/2014

<http://www.bolhaimobiliaria.com>- Último acesso: Agosto/2014

<http://execut.com.br>- Último acesso: Agosto/2014

<http://www.significados.com.br>- Último acesso: Agosto/2014

<http://urbanidades.arq.br>- Último acesso: Agosto/2014

<http://revistaedificar.com.br>- Último acesso: Agosto/2014

<http://cassiodouglas.com.br>- Último acesso: Agosto/2014

<http://cidades.ibge.gov.br>- Último acesso: Agosto/2014

<http://www.robsonpiresxerife.com.br>- Último acesso: Agosto/2014

ANEXO