



Carla Ramona Vieira Sales

Universidade Estadual da Paraíba - UEPB

[carlinhaa.r@hotmail.com](mailto:carlinhaa.r@hotmail.com)

Valmir Bruno de Souza Aguiar

Universidade Estadual da Paraíba – UEPB

[brunoaguiar515@gmail.com](mailto:brunoaguiar515@gmail.com)

Mateus Araújo de Medeiros

Universidade Estadual da Paraíba - UEPB

[Mat.araujo@hotmail.com](mailto:Mat.araujo@hotmail.com)

**URBANIZAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA:** Uma reflexão sobre tais processos em Lagoa Seca-PB

RESUMO

Este trabalho surgiu a partir de inquietações sobre a ocupação socioespacial no município de Lagoa Seca/PB, uma vez que, esse processo pode ser observado nos últimos anos de forma crescente através do aumento no número de condomínios fechados. Este artigo tem como objetivo analisar as transformações socioespaciais urbanísticas no município de Lagoa Seca/PB, no qual foi necessário estabelecer um recorte dentro dos limites da cidade. A transformação do espaço rural em urbano é dominada pela necessidade de combater a diferenciação espacial decorrente do desenvolvimento das práticas de produção socioculturais. A contribuição da regulação via mercado para com a organização espacial está em assinalar o nível de diferenciação dentro do espaço urbano público e privado por intermédio dos níveis de preço das localizações: quando acresce uma das partes, aumenta igualmente a

competição por melhores localizações tanto internamente a determinado ramo industrial, quanto entre ramos de indústrias, e o preço das localizações se eleva. Porém, tem-se que questionar se essas práticas são viáveis para a economia local e as reais consequências, pois sabe-se que existe poucas políticas públicas relacionadas às habitações populares, sem contar da dificuldade contemporânea para se conseguir financiamento para a casa própria. A metodologia utilizada para o desenvolvimento da pesquisa se deu primeiramente através de um levantamento bibliográfico, observações em loco, e o método utilizado se deu pela análise do quantitativo-qualitativo.

**Palavras-chave:** Urbanização; Especulação imobiliária; Segregação socioespacial.

## 1 . INTRODUÇÃO

Uma escola, parque ou nossas casas são constituídos e ao mesmo constituem o espaço que vai além da complexidade de uma simples categoria geográfica por abranger todas as outras como, por exemplo, o lugar a paisagem e até mesmo a região. O espaço apresenta diversas vertebres como é o caso do espaço sideral, espaço urbano, espaço econômico dentre outros, esta expressão é utilizada por uma diversidade de outras ciências como é o caso da matemática, astronomia, da biologia. Em tese o espaço geográfico é o conjunto de relações entre objetos, lugares, seres e natureza, onde o homem é o principal elemento transformador, pois é o único que interfere diretamente em todas as vias do espaço modificando assim a sua forma natural.

É bem verdade que não existem mais espaços naturais, pois de alguma forma o homem já os modificou; seja agindo *in loco* ou por reflexos de suas ações. Milton Santos, 1985 dirá que: [...] o espaço não pode ser apenas formado pelas coisas, os objetos geográficos, naturais e artificiais, cujo conjunto nos dá a Natureza. O espaço é tudo isso, mas a sociedade: cada fração da natureza abriga uma fração da sociedade atual. Em cada metro quadrado, seja ele em terra ou no mar, em florestas ou desertos o homem já os modificou com construções urbanas, rurais ou com toda a poluição originada das grandes indústrias, sendo lançada na camada de ozônio toneladas de gases todos os anos, causando assim o aumento da temperatura global, o derretimento das calotas polares dentre outros fatores que modificam o meio.

O homem e seu desejo de expansão atuam como força motriz no processo de transformação do espaço, essa mudança ocorre de diferentes maneiras e nos mais diversos locais, pois estará diretamente relacionada á necessidade de cada fragmento da sociedade em determinada época tendo em vista que, com o passar do tempo algumas necessidades mudam e outras novas são criadas, acarretando na modificação dos espaços, criando centros nas pequenas cidades e os grandes centros urbanos em cidades de médio e grande porte, além da implantação das indústrias e as fabricas que geram emprego e renda para essas cidades.

## **2. DISCUSÃO SOBRE O ESPAÇO E LUGAR**

Com crescimento do capitalismo, o desenvolvimento da tecnologia e o advento da globalização quebrando barreiras e diminuindo fronteiras muitos espaços são transformados; uma área que originalmente era uma mata, por exemplo, de acordo com a necessidade da população é desmatada para dar lugar a casas que posteriormente serão demolidas para dar espaço a lojas, condomínios, shoppings, indústrias dentre outros, transformando e projetando novos espaços com diversas funcionalidades a cada necessidade dos indivíduos expandindo cada vez mais o território das cidades e fazendo decrescer áreas que no passado foram florestas. Portanto:

Cada *localização* é, pois, um momento do imenso movimento do mundo, apreendido em um ponto geográfico, um lugar. Por isso mesmo cada lugar está sempre mudando de significação, graças ao movimento social: a cada instante as frações da sociedade que lhe cabem não são as mesmas.

Não confundir *localização e lugar*. O lugar pode ser o mesmo, as localizações mudam. E lugar é o objeto ou conjunto de objetos. A localização é um feixe de forças sociais se exercendo em um lugar. (Santos, Milton, 1985, p. 13).

Ao passo que as características históricas de um determinado espaço são transformadas por necessidades sociais e locais, algumas barreiras são quebradas como, por exemplo, mais rodovias serão criadas amenizando problemas com o trânsito, como congestionamentos fazendo com que alguns percursos sejam feitos em um espaço de tempo muito menor que antes, comércios são criados desenvolvendo assim a economia principalmente nas pequenas cidades onde o mesmo se desenvolve quase sempre a



margem das rodovias, aquecendo assim a economia das cidades onde a maioria recebe ajuda do governo para desenvolver o comércio e a cultura da região.

Um lugar pode conter diferentes características para a população ao passo que cada ser humano vai identificar particularidades singulares produzidas por sentimentos expressados de diferentes modos, isso vai formar uma série de significados dentro de uma determinada sociedade, onde objetos, lugares, e culturas ao serem mesclados se tornam identidades do lugar que vão sendo moldadas pela espacialização do ambiente.

Santos, 1988 dirá que: O que define um lugar é, exatamente, uma teia de objetos e ações com causa e efeito, que formam um contexto e atingem todas as variáveis já existentes, internas; e as novas, que se vão internalizar. Ou seja, o que vai alterar de um lugar para outro são as relações dentro de cada sociedade, a cultura, a economia, relações de poder, a diferenciação de áreas, dentre outros fatores que moldam a paisagem do lugar.

O lugar pode fazer referência a uma escala seja ela regional ou local e pode estar relacionado a uma sociedade, a grupos ou apenas a dois indivíduos, pois o mesmo é um espaço apropriado para a vida onde existem relações sejam elas afetivas ou de poder, tendo em vista que em um mesmo lugar seja ele uma metrópole, uma cidade do interior ou apenas um bairro existem relações de poder expressas, por exemplo, nas ruas ou nas moradias.

Quando se observa a diferenciação dos espaços onde num mesmo bairro existem as ruas de classe média alta que comumente existem: calçamento, água encanada e de boa qualidade, energia, saneamento básico e etc., tendo em vista que a maioria dessas pessoas mora em condomínios fechados, pois são mais seguros e oferecem, mas conforto.

Nas pequenas cidades esses condomínios e bairros citados anteriormente são escolhidos em sua maioria pela proximidade com os grandes centros urbanos, que são mais perto que alguns bairros da própria cidade grande, além da cidade pequena oferecer, mas tranquilidade, comodidade, segurança, tem o trânsito mais calmo e



algumas vezes são escolhidos por ficar, mas próximo das suas empresas além de receber um cuidado maior das prefeituras e governantes.

As ruas de classes mais baixas dispõem de poucos recursos como: energia elétrica, não existem calçamentos, nem saneamento básico e nas poucas ruas que existe água encanada não é de boa qualidade sendo apenas alguns dias na semana, quando isso não acontece o abastecimento se dá por meio de carros pipas ou poços e barragens mais próximas mesmo que a qualidade da água seja duvidosa. Alguns desses loteamentos são feitos a beira de córregos e esgotos a céu aberto aumentando os riscos de doenças como dengue, febre amarela, leptospirose dentre outras, na maioria dos casos se atenuam pelo descaso do poder público.

Essa diferenciação é bastante notória nas pequenas cidades onde os bairros de classe média alta são projetados e os de classes mais baixas são criados por pessoas que, na maioria das vezes recebem em torno de um salário mínimo, e não podem pagar por moradias luxuosas, optam por estas habitações apenas pela proximidade com as cidades maiores ou por serem próximos a seus locais de trabalho. Em muitos casos essas ruas são construídas em lugares inapropriados, colocando a vida de muitas pessoas em risco.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

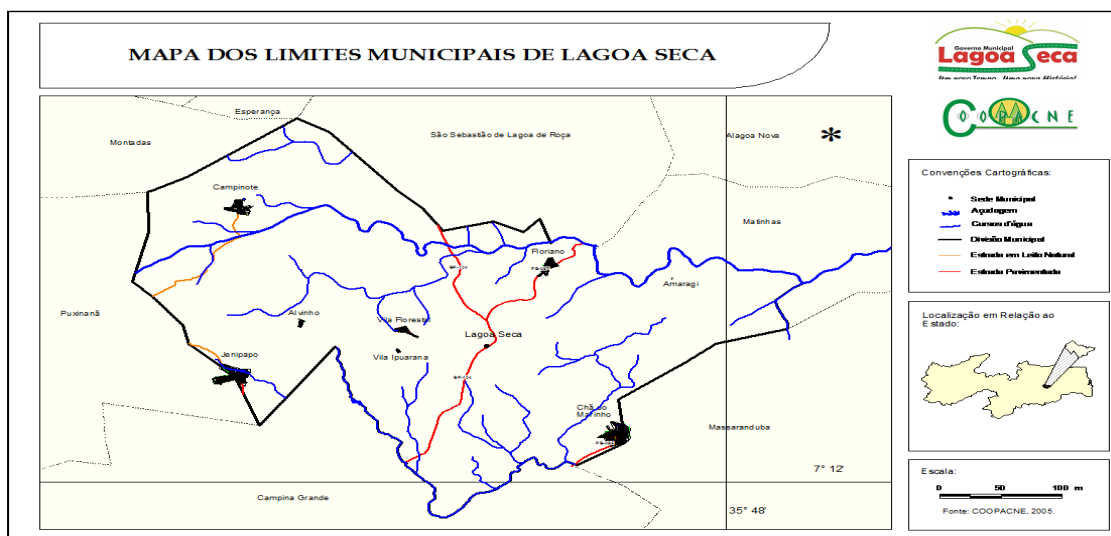
O município de Lagoa Seca localizasse no interior do Estado da Paraíba, sua distância da capital João Pessoa é de 126 Km pela rodovia, a atual cidade de Lagoa Seca pertencia a cidade de Campina Grande a qual era considerado um distrito. Segundo a prefeitura local, antes de se tornar uma cidade a localidade já teve por nomes: Lama da Gata, Tarimba, Vila Ipuarana (origem indígena) IPU=lagoa e ARANA=ruim, seca, e por fim Lagoa Seca.

Os primeiros habitantes da localidade foram os índios Bultrins, o desenvolvimento da vila se deu pelo comércio entre as cidades de Campina Grande e Brejo de Areia, onde os comerciantes precisavam descansar, se alimentar e guardar os animais até o dia seguinte, com o distrito veio a estrada e o desenvolvimento do mesmo as margens da estrada, fato marcante na cidade até os dias atuais.

A cidade de Lagoa Seca é marcada pela proximidade com o centro comercial de Campina Grande, apenas 7 Km tendo como principal via de acesso a BR 104. Lagoa

seca situasse entre as coordenadas Latitudinais 27° 17'09" S, e Longitudinais 48°55'17" W. A cidade é limitada por Campina Grande (Sul), São Sebastião de Lagoa de Roça (ao norte), Massaranduba e Matinhas (ao leste), Puxinanã e Montadas (ao oeste).

Mapa nº 1 – Limites municipais de Lagoa Seca-PB



Fonte: COOPACNE e Prefeitura Municipal de Lagoa Seca.

Segundo o IBGE o município de Lagoa Seca tem por área total 110 km<sup>2</sup>, sendo constituído por dois distritos Vila São Pedro (sendo importante destacar que o mesmo fora criado pela Lei Estadual N° 3.915 no ano de 1977, mas ainda não foi reconhecido como distrito pelo IBGE), e o Distrito Sede; além dos 07 povoados que possuem características urbanas sendo eles: Alvinho, Amaragi, Chã do Marinho, Floriano, Genipapo, Vila Florestal e Vila Ipuarana.

Segundo o censo demográfico de 2010 apud Prefeitura Municipal: o município de Lagoa Seca possui 25.911 pessoas, vale ressaltar que, cerca de 61,4% da população reside na zona rural enquanto que 38,6% está na zona urbana da cidade, o que indica um baixo índice de urbanização, ilustrado no desenvolvimento da cidade uma vez que a mesma desenvolve-se no centro as margens da BR e ao longo do tempo vai se expandindo para outras partes do município, como é o caso de alguns dos povoados citados acima. A densidade média da população é de 236,97 hab./km<sup>2</sup> a quinta maior do estado.



Pelo fato de algumas áreas estarem em franco processo de expansão, como o lado oeste e sul, e outras estagnarem como as áreas leste e norte, não se pode negar que a especulação imobiliária do município vem crescendo de forma surpreendente. A grande valorização de lotes, casas e terrenos, tem mostrado a necessidade de se expandir as áreas para povoamento no município, seja através de condomínios horizontais, loteamentos ou conjuntos habitacionais.

#### **4 . NOVAS ÁREAS URBANAS E A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM LAGOA SECA-PB**

Há alguns anos a cidade de Lagoa Seca vem sendo reconhecida pela construção de condomínios projetados para as classes média e alta como é o caso do condomínio Nações Residence Prêve (o mais antigo, voltado á classe média), e o Atmospha Residence (o mais recente, direcionado á classe média alta). Onde a maior parte da população migrou de Campina Grande, por motivos peculiares como é o caso do senhor José da silva (nome fictício) que vai relatar abaixo os motivos pelos quais decidiu vender o seu apartamento na cidade de Campina Grande - PB e construir a sua casa na cidade vizinha (Lagoa Seca), no condomínio Nações Residence Prêve:

Bom eu morava em um apartamento na saída de Campina, não era tão grande, só havia vaga para dois dos meus carros, o barulho era horrível e o maior problema sem duvida era a distancia do meu estabelecimento, trabalho da minha esposa e escola dos meus filhos, todos aqueles semáforos e congestionamentos me cansaram. Foi ai que um amigo que já morava no condomínio me indicou e falou o quanto era bom morar em Lagoa Seca, hoje moro á menos de dez minutos da empresa, tenho mais espaço e privacidade para mim e minha família num ambiente de boa estrutura... João da Silva \*nome fictício 05-02-2016.

Além dos condomínios é notória á implantação de loteamentos e novos bairros para melhor acomodar a população seja ela da própria cidade ou de municípios vizinhos. É perceptível a construção de vários loteamentos e condomínios dentro do município de Lagoa Seca, como é o caso do Ipuarana, o Moriá, Cirne, o São Jose e o Atmospha, que vem ganhando destaque na cidade.

Porém, o que era um município tipicamente rural, com zona urbana ínfima, vem ganhando a cada dia mais aspectos da urbanização, através de abertura de novas ruas, e, principalmente loteamentos. Isso se dá devido há alguns fatores, como a violência no campo e a precarização das atividades agrícolas do município que ainda é bastante rudimentar.

Na maioria das propriedades a técnica rudimentar de plantio passada de pai para filho e resiste até hoje. Evidentemente que por falta de recursos para manter a tecnologia tão presente entre outras áreas do país e que elevam a produtividade da terra. Essa falta de tecnologia ocasiona uma dependência demasiada das condições climáticas a que os plantios se submetem. (SOUZA, p. 33)

Essas condições fazem com que o trabalho no campo seja bastante árduo, seja, além de pouco rentável. E isso ocasiona outro problema: o êxodo rural. É comum que os filhos façam plantio nas terras da família, na chamada agricultura de subsistência, porém segundo SOUZA (2011) essas áreas são divididas em minifúndios, através da herança e a área de plantio não é suficiente para que o agricultor possa obter renda necessária.

Imagem 03 – Pequeno povoado se formando no sítio rosa branca, a menos de 1km da área central. Sem saneamento, o esgoto corre em direção a um barreiro próximo.



Fonte: Pesquisa de campo



Imagem 04 – Loteamento Cirne dividindo espaço com áreas rurais agricultáveis



Fonte: Pesquisa de campo.

Todos esses fatores levam as pessoas que vivem na zona rural buscarem a cidade, visando facilidades em relação a questão de emprego, já que a vida no campo não é mais viável, nem pela rentabilidade, nem pela segurança. Um problema verificado durante a etapa das observações foi à falta de saneamento básico fato corriqueiro tanto em alguns loteamentos, quanto nas novas áreas urbanas (não loteadas) no município de Lagoa Seca.

Algumas casas, apesar de terem sido construídas recentemente possuem fossa séptica em vez de encanação à rede de esgoto. Na verdade não há rede de esgoto nas imediações, produzindo esgoto a céu aberto, o que além de mau cheiro, provoca graves doenças já conhecidas.

## **5 . CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Percebe-se que o espaço é socialmente construído. E intrinsecamente estão as expectativas que direcionam e orientam os investimentos financeiros, pelos quais se desenvolvem os elementos que compõem a estrutura espacial, ou seja as transformações na paisagem, e, conseqüentemente no espaço dependem dos interesses dos proprietários dos meios de produção, incluindo os donos de terras.

É notório que a transformação de terra rural em terra urbana, na cidade de Lagoa Seca tem gerado enormes ganhos para o mercado imobiliário uma vez que áreas rurais



estão sendo transformadas em áreas urbanas, para construção de condomínios ou loteamentos muitos destes sem a mínima infraestrutura, com o processo de especulação imobiliária na cidade a valorização do preço da terra por metro quadrado é exorbitante.

Para melhor entender a problemática abordada neste trabalho, é importante fazer a seguinte pergunta: quais os fatores determinantes da transformação de terra rural em terra urbana e supervalorização dos terrenos? Ficou claro que a resposta para essa questão está ligada a dois principais fatores dentre outros, que são: a grande proximidade de Lagoa Seca-PB, com Campina Grande, em relação aos demais municípios como Alagoa Nova, Esperança, São Sebastião de Lagoa de Roça e Matinhas; grande demanda de terrenos, em virtude do êxodo rural do município, na contramão da baixa oferta de terrenos, seja nos loteamentos ou em vias públicas.

Ao final de tudo, se percebe que há uma grande carência de ações do poder público no sentido de criar, não só habitações populares, de baixo custo, ou até mesmo através de doação, como já houve no município. Além disso, requer mais ação do poder público em relação a melhorias de infraestrutura e saneamento básico nas novas áreas que estão surgindo no município.

## **6 – REFERÊNCIAS**

BONDUKI N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BERNARDES, Júlia Adão. **Mudança Técnica e Espaço: Uma proposta de Investigação**. In: Castro, Iná Elias de; Gomes, P. C. C.; CORRÊA, Roberto Lobato (orgs). **Geografia: Conceitos e Temas**. 12ª Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. Rio de Janeiro: Ática. 1987.

GOMES, Paulo César da Costa. **O Conceito de Região e sua Discussão**. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, P. C. C.; CORRÊA, Roberto Lobato (orgs). **Geografia: Conceitos e Temas**. 12ª Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009.

KANDIR, A. **A instabilidade do mercado habitacional**. IE: UNICAMP, 1983. Dissertação de mestrado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SECA. **Plano Diretor Participativo do Município de Lagoa Seca** – Paraíba, 2004.



MARICATO, Ermínia. O Contexto do Estatuto das Cidades. **Brasil Cidades: alternativas para a crise Urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

SANTOS, Elisângela Jerônimo dos. **Tarimba**: aspectos históricos e culturais de Lagoa Seca (1929-1969.). Bauru: Canal 6, 2007.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo, Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. São Paulo, Hucitec, 1994.

SANTOS, R. C. B. **Rochdale e Alphaville**: formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. São Paulo, FFLCH, 1994.

SOUZA, Jamerson Raniere M. de. **A agricultura familiar e a problemática do atravessador no município de Lagoa Seca-PB**: Sítios Oiti, Santo Antônio, Alvinho e Floriano. UEPB, 2011. Trabalho de Conclusão de Curso.