

# DA NOVA MALHA URBANA AO TECIDO CONSOLIDADO: A EXPANSÃO URBANA ATRAVÉS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM JOÃO PESSOA – PB

*FROM NEW URBAN MESH TO CONSOLIDATED FABRIC: THE URBAN EXPANSION THROUGH THE REAL ESTATE PRODUCTION IN JOÃO PESSOA-PB*

Paula Dieb Martins<sup>1</sup>, Doralice Sátiro Maia<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Universidade Federal da Paraíba (UFPB), João Pessoa, PB, Brasil

Correspondência para: Doralice Sátiro Maia (doralicemaia@hotmail.com)

doi: 10.12957/geouerj.2019.44244

Recebido em: 28 Jul. 2019 | Aceito em: 10 out. 2019



## RESUMO

Este artigo tem como objetivo investigar mudanças recentes na configuração do espaço intraurbano de uma cidade por meio da análise da atuação do setor imobiliário, de modo a caracterizar o processo de expansão urbana em seu território no início do século XXI. O objeto empírico da pesquisa é João Pessoa, cidade do Nordeste brasileiro que apresentou célere e intenso aumento da produção imobiliária na última década. Para tanto, foi realizada pesquisa bibliográfica, acerca dos referenciais teóricos e conceituais, e pesquisa documental, que levantou legislações urbanas referentes à expansão do perímetro urbano de João Pessoa, dados econômicos das Relações Anuais de Informações Sociais e informações da “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários” contratada pelo Sindicato da Construção Civil de João Pessoa, no período compreendido entre os anos 2006 e 2015. As informações coletadas foram sistematizadas em mapas, gráficos e tabelas que embasaram as análises acerca da expansão urbana em João Pessoa, cuja dinâmica apresentou mudanças e permanências, ao passo que a atuação do setor imobiliário expandiu o tecido urbano para áreas caracteristicamente rurais e, ao mesmo tempo, atuou em espaços consolidados da cidade, intensificando a ocupação do solo e diferenciando seus usos.

**Palavras-chave:** Expansão urbana. Malha Urbana. Produção Imobiliária. Incorporação imobiliária. João Pessoa-PB.

## ABSTRACT

*This article aims to investigate recent changes in the configuration of a city's intraurban space by analyzing the performance of the real estate sector, in order to characterize the process of urban expansion in its territory at the beginning of the 21st century. The empirical object of the research is João Pessoa, a city located in the Northeast of Brazil that has shown fast and intense increase in real estate production in the last decade. To this end, a bibliographic research was carried out, concerning the theoretical and conceptual references, and a documentary research raised urban legislations referring to the expansion of João Pessoa's urban perimeter, economic data from the Relações Anuais de Informações Sociais and information from the “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários”, contracted by the João Pessoa Civil Construction Union, from 2006 to 2015. The information collected was systematized in maps, graphics and tables that supported the analysis of the urban expansion in João Pessoa, whose dynamics presented changes and permanencies, while the acting of the real estate sector expanded the urban fabric to characteristically rural areas and intensified the land occupation and the differentiation of uses in consolidated areas of the city.*

**Keywords:** Urban Expansion. Urban fabric. Real Estate Production. Real Estate Development. João Pessoa-PB.

## INTRODUÇÃO

A reestruturação capitalista, ocorrida na década de 1970, marcada dentre outros aspectos pela integração mundial e ascensão do mercado financeiro na economia, acarretou na emergência da

urbanização como negócio para reprodução capitalista, transformando-a em um processo global. A possibilidade de mobilização permitida pelo capital financeiro, aprofundou a lógica da mercadoria na produção da cidade, à medida que conferiu “mobilidade” à terra e aos bens imobiliários através de títulos de propriedade monetizados. Tais mudanças se materializaram no espaço urbano através de *booms* imobiliários e projetos urbanos espetaculares em diversas cidades no mundo que, por sua vez, foram empreendidos por meio da destruição criativa da terra<sup>1</sup> e de práticas de especulação imobiliária e espoliação (HARVEY, 2011).

Nesse contexto, o espaço urbano passou a apresentar, cada vez mais, intensas modificações em suas estruturas por meio de estratégias diversas utilizadas por seus agentes a fim de intensificar e expandir a produção e o consumo do espaço. Dentre elas, destacam-se o lançamento de novos produtos imobiliários, a expansão da produção imobiliária para áreas periféricas e a diferenciação espacial para a promoção de bairros ou setores da cidade. Sua realização, portanto, resulta na produção de uma “nova” cidade: dispersa, complexa, contraditória, desigual, explodida e implodida, composta por fragmentos, isto é, por diversas partes com características específicas e diferentes entre si.

A realidade urbana apresenta-se e se modifica assim de forma diversa daquela do século XX. As relações espaço-tempo e as relações escalares se alteraram, assim como os agentes envolvidos com a (re)produção do espaço. Tais fatos apontam para a necessidade de uma análise que contemple os novos aspectos, a fim de compreender as novas lógicas e relações.

Como ressaltou Brenner (2010), nos últimos anos, as condições urbanas se alteraram e ganharam relevância devido a certas tendências de transformações espaciais, institucionais e sociais. As mudanças nas dimensões, nas formas e nas escalas das geografias da urbanização colocam em questão conceitos até então conhecidos como centro-periferia, rural-urbano, entre outros; as alterações institucionais compreendem estratégias do poder público, associado ao capital privado, na promoção de políticas e

---

<sup>1</sup> Estratégia capitalista para abertura de novas frentes ou novos espaços de reprodução do capital que se apoia na desvalorização de áreas ocupadas, de modos de vida e de valores existentes ao mesmo tempo que cria novos desejos e necessidades de consumo relativos ao ambiente construído para a sociedade.

projetos para fomentar o “desenvolvimento urbano”; as alterações sociais abrangem a mudança do papel da cidade na luta política e social, na qual ela passa a ser utilizada como uma arma, isto é, um meio para a conquista de mudanças políticas, econômicas e sociais. Deste modo, neste início de século XXI, a noção de urbano deve, sobretudo, consistir em uma relevante ferramenta conceitual crítica para uma teoria urbana reinventada que investigue o fenômeno urbano que ocorre sob o sistema capitalista, apontando e decifrando novos padrões de produção do espaço.

No Brasil, desde meados do século XX, a urbanização tem configurado cidades espraiadas (SANTOS, 2008), caracterizadas pela dispersão urbana e pela ocupação de áreas periféricas, estejam elas inseridas ou não em realidades metropolitanas. De acordo com Santos (2015), durante o período compreendido entre as décadas de 1950 e 1980, a produção do espaço urbano brasileiro se deu como condição da acumulação de capital no país e teve o Estado como relevante agente para a sua promoção. Neste período, as políticas desenvolvimentistas colocadas em prática foram marcadas por uma dinâmica expansionista.

As cidades brasileiras, até então carentes de infraestrutura urbana e serviços, foram as sedes das mencionadas transformações que, com a ascensão da economia urbano-industrial, apresentaram relevante aumento populacional - diante da migração de grupos sociais do campo para as cidades em busca de melhores condições de vida - de modo que, a partir da década de 1980, elas se tornaram o lugar de residência predominante da população brasileira.

No final da década de 1980, uma série de fatores influenciou mudanças na lógica e nas dinâmicas de produção do espaço urbano brasileiro: na escala mundial, destacaram-se a ascensão do mercado imobiliário urbano para realização de investimentos e a emergência do mercado financeiro para absorção de excedentes; no Brasil, se sobressaíram a Crise Fiscal, os altos custos de manutenção e de empreendimento do padrão expansionista de urbanização, assim como as mudanças no papel do Estado, que se descentralizou (SANTOS, 2015).

No final do século XX e nas primeiras décadas do século XXI, o Brasil viveu um processo de redemocratização e teve sua economia política caracterizada por dois momentos: um período de estagnação (1980-1998) e outro de crescimento econômico (a partir de 1999) (ROLNIK, 2015).

No momento mais recente, ocorreu a ascensão de um novo padrão geográfico de acumulação no qual o mercado imobiliário urbano assumiu papel central na utilização do capital excedente, a partir da “intensificação geográfica do capital”. Houve então uma mudança da dinâmica de acumulação e dos fluxos de capitais, os quais deixaram de se fundamentar na produção do espaço urbano e se voltaram para a reprodução do espaço urbano, isto é, para os espaços já urbanizados, caracterizando assim um novo modo de acumulação “urbano” (SANTOS, 2015).

Sendo assim, diante de tais mudanças nas dinâmicas de acumulação e na ascensão da produção imobiliária, cada vez mais articulada ao capital financeiro, inquire-se aqui quais suas repercussões no processo de expansão urbana da cidade brasileira contemporânea. Acredita-se que, se há de fato uma intensificação da (re)produção do espaço urbano a partir da emergência do setor imobiliário, a estrutura e o tecido urbano passam a ser modificados e expandidos sob uma nova lógica, tendo em vista as estratégias utilizadas pelos seus agentes envolvidos.

Deste modo, propõe-se investigar as mudanças recentes ocorridas na configuração do espaço intraurbano de uma cidade, através da análise da atuação do setor imobiliário, a fim de caracterizar o processo de expansão urbana em seu território neste início do século XXI. Para tanto, tomou-se como objeto empírico João Pessoa, cidade localizada no Nordeste brasileiro - com aproximadamente 725 mil habitantes (IBGE, 2010) - que apresentou célere e intenso aumento da produção imobiliária nas primeiras décadas do século XXI.

Inicialmente, foi realizada pesquisa bibliográfica, na qual foram consultados referenciais teóricos e conceituais, assim como pesquisas já realizadas acerca da expansão urbana brasileira e de João Pessoa. Em seguida, efetuou-se pesquisa documental que levantou: legislações urbanas referentes à expansão do

perímetro urbano de João Pessoa; dados econômicos das Relações Anuais de Informações Sociais<sup>2</sup> (RAIS) relativos às empresas de construção e incorporação de João Pessoa; informações da “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários” contratada pelo Sindicato da Construção Civil de João Pessoa (SINDUSCON/JP) a Fábio Henriques, tecnólogo em negócios imobiliários e corretor de imóveis, no período compreendido entre os anos 2006 e 2015.

A partir do material coletado, foram produzidos mapas, gráficos e tabelas que, além de embasar as análises acerca da dinâmica da expansão urbana em João Pessoa, corroboraram o fato de que nas duas últimas décadas, tal processo tem apresentado permanências e mudanças. Ao expandir sua atuação no espaço intraurbano, o setor imobiliário expande o tecido urbano para áreas caracteristicamente rurais e, ao mesmo tempo, atua nos espaços consolidados da cidade intensificando a ocupação do solo e diferenciando os usos, o que provoca uma generalização da produção da moradia como mercadoria em todo o território.

A seguir, as análises e os resultados obtidos são apresentados em três subitens: o primeiro aborda as mudanças na estruturação de João Pessoa no início do século XXI, ressaltando as alterações nas lógicas de atuação dos agentes produtores do espaço; em seguida, é realizada uma caracterização das mudanças na produção imobiliária local a partir da análise de dados quantitativos referentes à produção e aos agentes imobiliários ativos; e, por fim, espacializa-se a atuação de tais agentes.

### **Da estruturação à reestruturação da cidade: João Pessoa nos séculos XX e XXI**

Desde a última década do século XX, o esgotamento do padrão de crescimento urbano periférico brasileiro e a emergência de uma produção imobiliária marcada pela heterogeneidade têm provocado

---

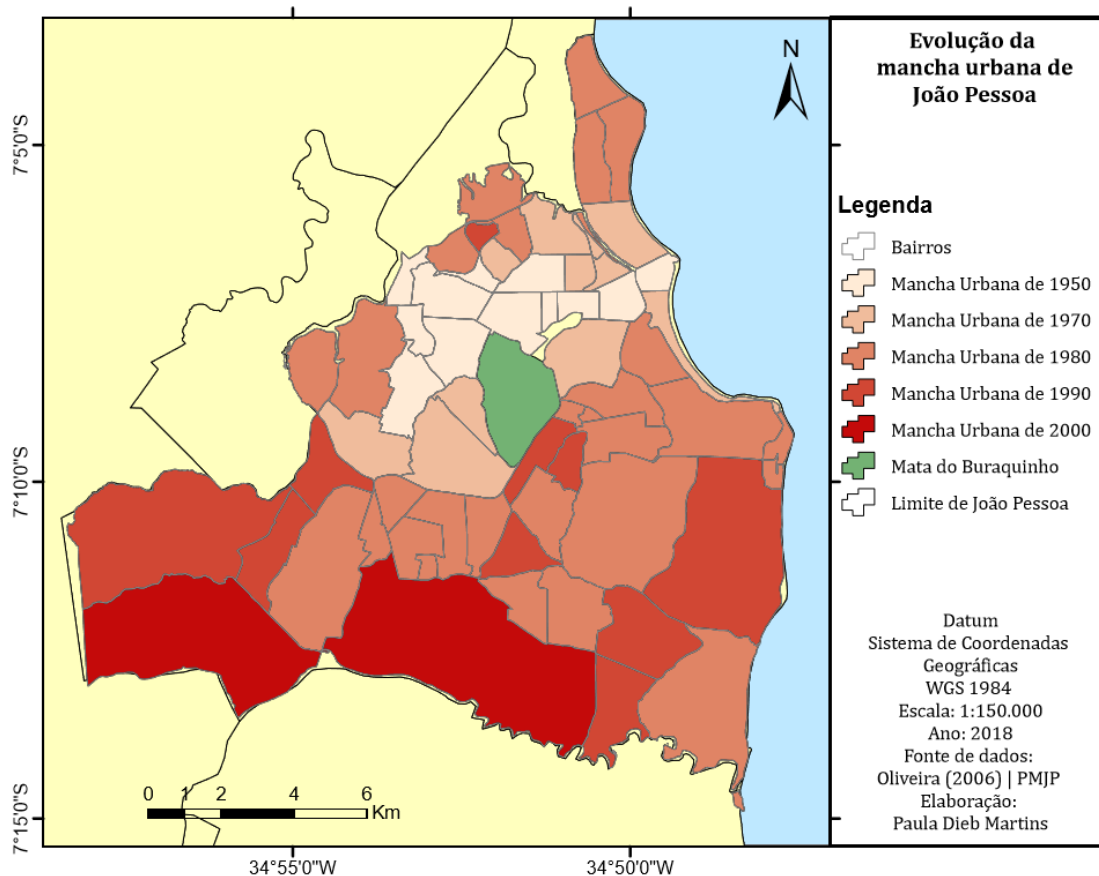
<sup>2</sup> Instituída pelo Decreto n° 76.900/75, a RAIS consiste num registro administrativo anual obrigatório para os estabelecimentos brasileiros, com ou sem vínculos empregatícios, para fins administrativos e estatísticos, acompanhando assim o mercado de trabalho formal. A partir da década de 1990, ela se consolidou como um censo do mercado de trabalho formal devido à ampliação decorrente da utilização do meio eletrônico para a realização das declarações, na qual houve uma cobertura de aproximadamente 97% do setor organizado da economia. Seus dados, disponibilizados pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) do Brasil, abrangem todos os municípios do país e classificam as atividades de acordo com a convenção da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), estabelecida pela Comissão Nacional de Classificação (CONCLA) a qual permite uma desagregação setorial a um nível específico, o que permite uma análise mais detalhes dos setores e subsetores.

mudanças espaciais e sociais nas cidades. Os novos produtos ofertados no mercado imobiliário, os quais têm apresentado uma tendência de polarização e/ou segmentação, ao mesmo tempo em que expressam uma nova lógica produtiva, compõem um novo quadro de segregação socioespacial e de novas localizações na cidade cada vez mais excludentes.

Este recente padrão de aglomeração decorre de novos interesses e agentes relativos à urbanização. Os interesses fordistas que, com o objetivo de criar condições adequadas para a reprodução do capital industrial, prevaleceram no processo de urbanização e se voltaram para o desenvolvimento/dotação dos meios coletivos e equipamentos urbanos produzidos pelo Estado, perderam sua hegemonia nas últimas décadas do século XX, com a reestruturação do modo de produção capitalista (PEREIRA, 2011b).

Embora tenha sido fundada no século XVI, João Pessoa teve seu território limitado pelas suas unidades morfológicas originais até o século XIX. A cidade caracterizou-se durante os três séculos como um aglomerado populacional vinculado ao campo, que desempenhava função administrativa, comercial e religiosa e se configurava como uma cidade “tradicional”. Assim como muitas outras cidades do território brasileiro, ela se expandiu de forma mais latente a partir de meados do século XX (Ilustração 1) - especialmente entre 1960 e 1980 -, dada a intensificação do processo de urbanização que ocorreu de forma descontínua através, sobretudo, da política habitacional com a construção de conjuntos habitacionais pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) (MAIA, 2000).

A produção habitacional das décadas de 1970 e de 1980 conformou uma nova estrutura urbana, marcada pela nítida separação das áreas centrais – mais bem servidas de infraestrutura, equipamentos, comércio e serviços - em relação àquelas espacialmente periféricas localizadas na parte Sul do território municipal – de ocupação recente, ainda pouco consolidada na época.



**Figura 1.** Os municípios componentes da região metropolitana do Rio de Janeiro. Fonte: IBGE(2010) Elaborado por Autor

Esta nova área urbana de João Pessoa, denominada aqui como Zona Sul, abrange os 32 bairros da cidade ocupados a partir da década de 1970 que, embora habitados por grupos sociais diversos, correspondem a um espaço produzido sob nova lógica, marcada sobretudo pelos interesses dos proprietários fundiários e promotores imobiliários, baseados na valorização e na especulação imobiliária para aumento dos seus ganhos capitalistas.

Assim, a cidade de João Pessoa apresenta, neste início do século XXI, um quadro de segregação socioespacial que teve origem ainda na década de 1960. Contudo, conforme constatado por Martins e Maia (2018), as desigualdades têm se tornado cada vez mais evidentes, sendo possível identificar uma tendência de fragmentação latente da área urbana, através da definição de setores cada vez mais homogêneos no interior do espaço intraurbano.

Ao analisar comparativamente imagens satélite de João Pessoa referentes aos anos 2005 e 2017, Martins e Maia (2018) identificaram a intensificação da ocupação de um tecido urbano já existente em 2005 na periferia sul do Município, assim como o aumento de áreas loteadas em tal setor, resultando na diminuição de suas áreas verdes e desocupadas e no avanço em direção às bacias de rios e ao limite administrativo do Município. Constataram, também, que a ocupação da Zona Sul da cidade, até 2017, não havia ocorrido por completo, visto que ainda apresentava loteamentos totalmente ou parcialmente desocupados, assim como algumas propriedades rurais remanescentes.

A tendência da expansão urbana de João Pessoa em direção à Zona Sul pode ser creditada à quantidade maior de lotes e glebas desocupados nesta área e à efetiva ocupação e verticalização na zona Nordeste, mais especificamente. No entanto, a partir da análise das bases de cadastro de imóveis da PMJP de 2006 e 2017, verificou-se significativa redução da quantidade de vazios urbanos existentes nas áreas periféricas da cidade e, também a nítida presença e permanência de considerável quantidade de “vazios” urbanos em áreas centrais da cidade, localizados em zonas classificadas pelo Plano Diretor do Município como adensáveis ou de adensamento prioritário e ocupadas, predominantemente, pelas classes de alta renda, o que apontou para a existência da prática de especulação fundiária (MARTINS e MAIA, 2018).

Além disso, foi identificado também o aparecimento de novos lotes vazios na periferia sul, o que significa que, durante o recorte temporal da pesquisa, novas propriedades rurais foram loteadas ocupando uma área que, até o ano de 2008, era classificada pelo Plano Diretor do município como rural (MARTINS e MAIA, 2018).

Nesse contexto, o Estado atuou e tem atuado como importante agente na promoção da Zona Sul de João Pessoa, tanto através da realização de diversas obras de instalação de infraestrutura e implantação de equipamentos urbanos, como também a partir da alteração da legislação urbana incidente sobre a mesma. Ao modificar o zoneamento e macrozoneamento urbano, o Estado possibilitou uma maior ocupação dos lotes e permitiu novos tipos de uso do solo.



A atualização do Plano Diretor de João Pessoa em 2008, alterou os perímetros das macrozonas existentes e aumentou os limites de ultrapassagem do índice de aproveitamento básico nas zonas de Adensamento Não Prioritário e Não Adensáveis. Tais modificações, foram mais intensas na Zona Sul da cidade, tendo em vista que boa parte da área não havia, até então, sido classificada/zoneada como área urbana.

Deste modo, pode-se afirmar que, em relação à legislação que incide sobre a Zona Sul de João Pessoa, houve não apenas o aumento da área zoneada e a diminuição das áreas de preservação ambiental, mas também a complexificação do zoneamento de uso e ocupação do solo, visto que a área passou a ser constituída por novas zonas que abrangem tipologias diversas daquelas até então determinadas para o local.

As mudanças realizadas na década de 2000 no Plano Diretor e no Código de Urbanismo pelo poder público municipal, de uma maneira geral, não apenas atualizaram as delimitações do perímetro urbano da cidade, mas possibilitaram e acarretaram a intensificação da ocupação do solo com usos urbanos, o que se materializou na implantação de grandes edificações, no aumento do fluxo de veículos, na necessidade de criação de novas vias, no desmatamento das áreas de proteção ambiental e na extinção das áreas de produção agrícola. Com isso, a reprodução do espaço urbano se sobrepôs aos recursos naturais da área, assim como, os interesses particulares da iniciativa privada aos interesses da sociedade, principalmente na Zona Sul.

Deste modo, diante de toda a complexidade inerente ao processo de produção do espaço urbano contemporâneo, o estudo dos agentes urbanos se faz necessário, tendo em vista que, o questionamento e a identificação dos seus interesses, conflitos e alianças muito têm a revelar sobre as suas contradições existentes.

Vale ressaltar, portanto, que o estudo dos agentes envolvidos em tal processo não deve se limitar a identificá-los e sim analisá-los de forma crítica, desvendando conflitos e contradições e observando que os mesmos são os responsáveis pelas profundas alterações que vêm ocorrendo no espaço urbano, fazendo

emergir um novo padrão de cidade, cujo espaço é subordinado ao capital. Destarte, é necessário refletir sobre as práticas sociais e as condições de existência desses agentes hegemônicos e, deste modo, analisar as contradições existentes em meio às ações e posições assumidas no interesse pela propriedade privada da terra e na produção da cidade contemporânea (PEREIRA, 2011a).

Ao se observar algumas ações do poder público direcionadas à promoção do espaço urbano como locus da produção imobiliária, cabe agora investigar de que forma e em qual intensidade ocorreu a ascensão do setor imobiliário na cidade.

### **Mudanças no setor imobiliário em João Pessoa no início do século XXI**

O setor imobiliário, diferentemente dos demais setores produtivos, caracteriza-se pela alta quantidade de capital variável (força de trabalho) em relação ao capital constante (matéria prima e meios de produção), o que resulta em lucros acima da média. De acordo com Botelho (2007, p. 25), o setor imobiliário compreende

[...] o conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial.

Deste modo, observa-se que a formação do mercado imobiliário, não se explica apenas a partir do processo de urbanização, mas dos avanços do processo de produção capitalista. De acordo com Capel (2013), da especialização das atividades construtivas, ocorrida no século XIX, emergiram os construtores e promotores imobiliários como agentes urbanos que, no século XX, se tornaram peças essenciais no processo de “construção” da cidade.

A partir de então, o espaço passa a ser utilizado na construção e especulação e se forma o mercado imobiliário de elementos individuais que interagem no espaço com outros diversos elementos - de uso privado e coletivo - e, com eles, compõem o ambiente construído e entram na esfera da circulação do capital.

Os limites entre as definições de setor imobiliário e indústria da construção são difusos. Botelho (2007) afirma que o setor imobiliário possui um significado mais amplo e abrange todas as etapas que envolvem a produção do imóvel, compreendendo o que acontece antes – aquisição/produção de material –, durante – a construção – e depois da obra – transações de compra, venda, aluguel, gestão e manutenção do imóvel. Deste modo, dada à grande variedade de atividades que compõem o setor, nele está envolvida a atuação de diversos agentes especializados, que nem sempre atuam exclusivamente no mesmo.

Além disso, a partir do complexo quadro de agentes envolvidos no setor, é possível observar as diversas formas de participação e investimento em que, independentemente da classe ou do nível de renda, para se inserir nele, basta que o interessado tenha uma reserva de dinheiro para participar. Tal fato, torna ainda mais heterogêneo o grupo de agentes, como ressaltou Gottdiener (1993),

Há, pelo menos, cinco categorias amplas de usuários envolvidos da transferência da terra por lucro: proprietários rurais de terra não-desenvolvida, especuladores de terras, empreendedores, construtores e proprietários de terra desenvolvida. [...]

Finalmente, além desses atores espaciais diretos, há uma admirável infra-estrutura organizada em torno das atividades de circuito secundário, especialmente agentes financeiros como banqueiros, empregados de companhias fiduciárias de empréstimos independentes e companhias de seguros, agentes do setor imobiliário, funcionários públicos locais, planejadores, etc. (p. 190)

A partir do levantamento quantitativo na base de dados RAIS a respeito das empresas atuantes na produção imobiliária em João Pessoa, foi realizada uma análise das empresas cujas atividades foram classificadas na divisão de “Construção” e “Atividades Imobiliárias”, tendo em vista que as mesmas correspondem à parte do setor imobiliário diretamente relacionada com a expansão da malha urbana e com a produção do ambiente construído.

Para se analisar as transformações recentes no setor imobiliário, consideraram-se os dados desde o ano de 1995, a fim de se compreender como se caracterizava o setor na década anterior e identificar as principais mudanças ocorridas em relação a ele durante a década seguinte. Assim, foram utilizadas como referência as atividades definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), nas versões 95 e 2.0, visto que a primeira envolve os dados pertinentes ao período compreendido entre os anos de 1995 e 2005, já a segunda compreende os dados disponibilizados a partir de 2006 na base RAIS.

De acordo com a versão 95 da CNAE, as divisões “Construção” e “Atividades Imobiliárias” se inserem respectivamente nas seções de atividades “Construção” e “Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas”. A divisão “Construção”, de uma maneira geral, abrange os grupos de atividades relacionados às obras de edifícios e infraestruturas, assim como serviços específicos como acabamentos e instalações diversas envolvidos em tais processos produtivos. Já a divisão “Atividades Imobiliárias” compreende os serviços ligados à incorporação, comercialização, aluguel e gestão de imóveis (Tabela 1).

Divisão CNAE 95	Grupo CNAE 95	Crescimento Percentual (1995-2005)
<b>Construção</b>		<b>41%</b>
	Preparação do Terreno	20%
	Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil	46%
	Obras de Infraestrutura para Energia Elétrica e para Telecomunicações	0%
	Obras de Instalações	16%
	Obras de Acabamento	-36%
<b>Atividades Imobiliárias</b>		<b>174%</b>
	Incorporação e Compra e Venda de Imóveis	260%
	Aluguel de Imóveis	-12%
	Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros	34%
	Condomínios Prediais	192%

**Tabela 1.** Crescimento percentual da quantidade de empresas do setor imobiliário de João Pessoa/PB (1995-2005), classificadas de acordo com a estrutura da CNAE 95 Fonte: Base de dados RAIS. Elaboração própria (2018).

Ao examinar os dados quantitativos vinculados às empresas das mencionadas divisões, assim como os seus respectivos grupos, entre o período de 1995 a 2005, foi possível constatar as seguintes dinâmicas: a divisão “Construção” apresentou discreto aumento na quantidade de empresas existentes, em que se destacou o grupo de atividades concernentes à construção de edifícios e obras de engenharia civil; os demais grupos relativos a atividades mais específicas da construção, como acabamentos e instalações, apresentaram estabilidade e/ou retração, o que pode apontar para uma possível concentração de funções nas construtoras e um menor desenvolvimento da terceirização de atividades do setor imobiliário naquele momento.

Em relação ao recorte temporal compreendido entre 2006 e 2015, há de se ressaltar que, de acordo com as definições da CNAE 2.0, as divisões “Construção” e “Atividades Imobiliárias” sofreram modificações em relação aos seus grupos de atividades constituintes.

De modo geral, a primeira passou a envolver apenas o processo de produção do imóvel, incluindo a incorporação e a construção propriamente dita. A incorporação imobiliária compreende o processo de realização do empreendimento, seja ele de uso residencial ou comercial ou de serviço, que envolve a promoção de recursos materiais, técnicos e financeiros para a sua execução e venda. Por sua vez, os serviços especializados de construção e as obras de infraestrutura foram desvinculados da divisão “Construção”, gerando assim novas divisões de atividades. Já a divisão “Atividades Imobiliárias”, passou a ser constituída por aquelas atividades relacionadas especificamente a transações e gestão de imóveis.

Ao realizar um levantamento de dados a respeito da quantidade das empresas atuantes no setor imobiliário em João Pessoa, vinculadas à construção e às atividades imobiliárias, entre os anos 2006 e 2015, foi possível identificar relevantes e intensas mudanças no setor (Tabela 2).

CNAE 2.0 Divisão	CNAE 2.0 Grupo	Crescimento Percentual (2006-2015)
<b>Construção de Edifícios</b>		<b>206%</b>
	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários	1253%
	Construção de Edifícios	143%
<b>Atividades Imobiliárias</b>		<b>231%</b>
	Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios	329%
	Atividades Imobiliárias por Contrato ou Comissão	198%

**Tabela 2.** Crescimento percentual da quantidade de empresas do setor imobiliário de João Pessoa/PB (2006-2015), classificadas de acordo com a estrutura da CNAE 2.0. Fonte: Base de dados RAIS. Elaboração própria (2018).

A quantidade de empresas pertencentes à divisão “Atividades Imobiliárias” apresentou crescimento percentual mais intenso em relação ao período anterior analisado, abrangendo seus grupos de atividades, o que indica que neste período houve um aumento considerável da quantidade de empresas que realizaram a incorporação imobiliária e, conseqüentemente, a reprodução do espaço urbano, com o lançamento de condomínios verticais e horizontais.

No tocante às empresas de construção, houve um aumento considerável da quantidade de empresas cujas atividades correspondem à construção de edifícios, e, sobretudo, à incorporação de empreendimentos imobiliários.

A emergência e consolidação da política de cunho neoliberal e as medidas de estabilização de preços da economia, provocaram mudanças no setor da construção. De acordo com Botelho (2007), as transformações na economia brasileira atingiram o setor da construção principalmente em relação ao processo produtivo – com a utilização de novas tecnologias – e às novas formas de gestão da força de trabalho – com a intensificação da terceirização e alteração das relações entre capital e trabalho.

De uma maneira geral, pode-se concluir que em João Pessoa houve um aumento considerável do número de empresas cujas atividades estão, sobretudo, relacionadas à construção de edifícios, em suas diversas etapas. No entanto, vale ressaltar e analisar de forma mais cuidadosa sobretudo a abertura de novas empresas de incorporação de empreendimentos imobiliários, cujo grupo apresentou crescimento percentual de 1253%.

O surgimento da incorporação imobiliária no Brasil ocorreu na década de 1950, antes mesmo de sua institucionalização em 1964, e esteve relacionado à produção imobiliária que ocorreu em bairros do Rio de Janeiro - como Copacabana, Ipanema, Leme -, na qual novos agentes – os incorporadores - criaram novos produtos imobiliários: os apartamentos, que foram destinados às classes médias altas, gerando relevante diferenciação nas condições habitacionais da época. Em tal período, a incorporação de empreendimentos imobiliários ocorreu de forma limitada em áreas restritas caracterizadas como áreas urbanas de grande valorização (RIBEIRO, 2015).

Após a institucionalização da incorporação, em 1964, houve um fortalecimento dos agentes nela envolvidos e, posteriormente, com a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o mesmo assumiu um papel central na produção imobiliária nacional, unindo o mercado de terra, de construção e de crédito (RIBEIRO, 2015). Segundo Rufino (2016),

A incorporação desempenhou um papel definitivo na formação e na diferenciação das principais metrópoles brasileiras, difundindo novos padrões de moradia e se apropriando de novas áreas, consagrando a obtenção de sobrelucros de localização, como importante mecanismo de ampliação dos ganhos no setor. Apoiado no SFH, a forma incorporação ganhou destaque em vários grandes centros urbanos brasileiros, em grande parte dos casos, estando fortemente articulada à construção (p. 36).

Na década de 1980, com a desestruturação do SFH, a incorporação imobiliária no Brasil diminuiu sua capacidade de atuação e sua relevância, visto que a restrição de financiamentos fez com que os próprios agentes passassem a se responsabilizar pelo financiamento de seus empreendimentos. Segundo Rufino (2016), este contexto permaneceu até o final da década de 1990, quando mudanças nas condições de financiamento imobiliário no Brasil e a aproximação do capital financeiro com a produção imobiliária provocaram a expansão do setor e possibilitaram novamente a ascensão da incorporação.

Tais mudanças se tornaram mais intensas a partir de meados da primeira década do século XXI com a abertura de capitais das grandes incorporadoras nacionais na bolsa de valores e, sobretudo, pela ampla recuperação dos financiamentos a partir dos recursos do SFH. Tal sistema,

[...] além de suportar a compra dos imóveis, consolidou-se como um meio “mais barato” de financiar a construção dos imóveis, inclusive para as incorporadoras de capital aberto. Aqui, mais uma vez, o capital desvalorizado, direcionado pelo Estado à produção imobiliária, assume um papel decisivo na ampliação dos ganhos no setor, viabilizando a aliança entre o capital financeiro e o setor imobiliário (RUFINO, 2016, p. 54).

Como bem afirmou Capel (2013), à medida que ocorre o aumento de capital voltado para a promoção imobiliária, há também uma (re)organização cada vez mais complexa das operações e estratégias a ela relacionadas. Neste processo, o papel desempenhado pelos incorporadores é de fundamental importância visto que os mesmos possuem tanto a capacidade de se adaptar como de criar uma demanda.

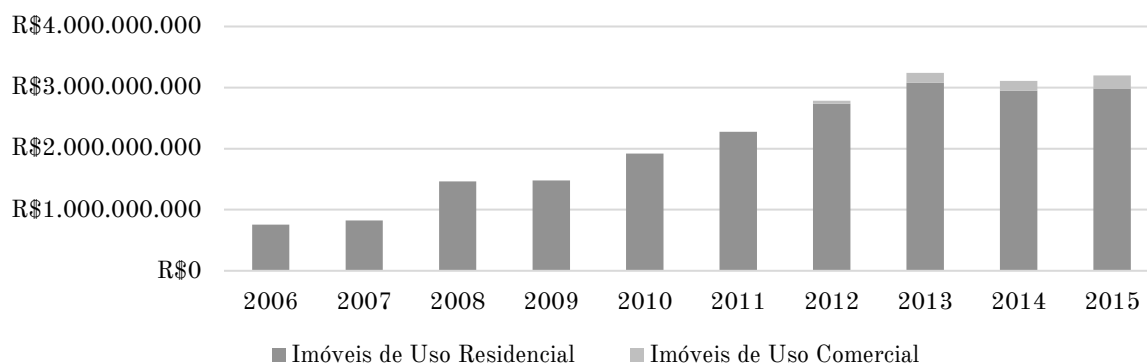
Em meio a este processo de transformação das relações de produção, a incorporação, que até então se submetia ou era dependente da construção, tornou-se uma atividade independente. Ao explorar maneiras de expandir e diferenciar seus produtos e empreendimentos, bem como suas promoções e formas de comercialização, a ação das incorporadoras provocou a ampliação do volume produzido e, assim uma forma de produção imobiliária nova, na qual é explorado cada vez mais o aspecto capitalista da produção do espaço (RUFINO, 2016).

Muito embora as empresas de construção e incorporação que atuam em João Pessoa sejam quase todas de origem e com atuação local, a partir dos dados levantados e análises realizadas, foi possível constatar que o setor imobiliário se transformou intensamente no mencionado período. Neste contexto, emergiu na cidade um intenso processo de reestruturação do setor imobiliário que abrangeu não apenas o intenso aumento de quantidade de empresas, mas também mudanças nas relações de produção em seu interior e na expansão geográfica da sua produção.

### A expansão (da produção imobiliária) urbana

Além dos aspectos e alterações verificados até então, outro relevante ponto para a investigação acerca da reestruturação do setor imobiliário foi a análise das mudanças relativas à sua produção. Realizada a partir das informações da “Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários”, cujos dados abrangem os lançamentos efetuados em João Pessoa pelas empresas atuantes do setor, a análise teve como recorte temporal o período compreendido entre 2006 e 2015 dada a inexistência da pesquisa em anos anteriores.

A expansão e a valorização sofridas pela produção imobiliária ao longo do período estudado podem ser visualizadas a partir do Valor Geral de Vendas (VGV) dos empreendimentos imobiliários lançados em João Pessoa (Ilustração 2), isto é, do resultado da soma do valor de venda potencial dos imóveis pertencentes aos lançamentos imobiliários na cidade. O significativo aumento apresentado resulta do aumento do volume construído e, também, do preço dos imóveis ofertados.



**Ilustração 2.** Valor Geral de Vendas (VGV) dos empreendimentos imobiliários lançados em João Pessoa entre 2006 e 2015.  
Fonte: Pesquisa de Mercado do Setor de Lançamentos Imobiliários do SINDUSCON/JP, realizada por Fábio Henriques (dez/2006-dez/2015).



Ao se observar o aumento do VGV ao longo do tempo, foi possível constatar que a produção imobiliária em João Pessoa, durante o período estudado, caracterizou-se quase que completamente como uma produção voltada para o uso residencial. Os lançamentos de unidades comerciais, apesar de só terem sido levantados a partir de 2012, apresentavam já neste período um VGV muito inferior àquele relativo aos imóveis residenciais.

No entanto, cumpre ressaltar certas particularidades em relação a tais valores: o VGV dos imóveis residenciais apresentou intenso crescimento entre os anos de 2009 a 2013 (de cerca de 307%); nos anos seguintes, o valor sofreu uma discreta alteração, quando, ao mesmo tempo, o VGV dos imóveis comerciais apresentou um crescimento de 366%, o que pode inclusive apontar para novas tendências de diversificação da produção imobiliária local.

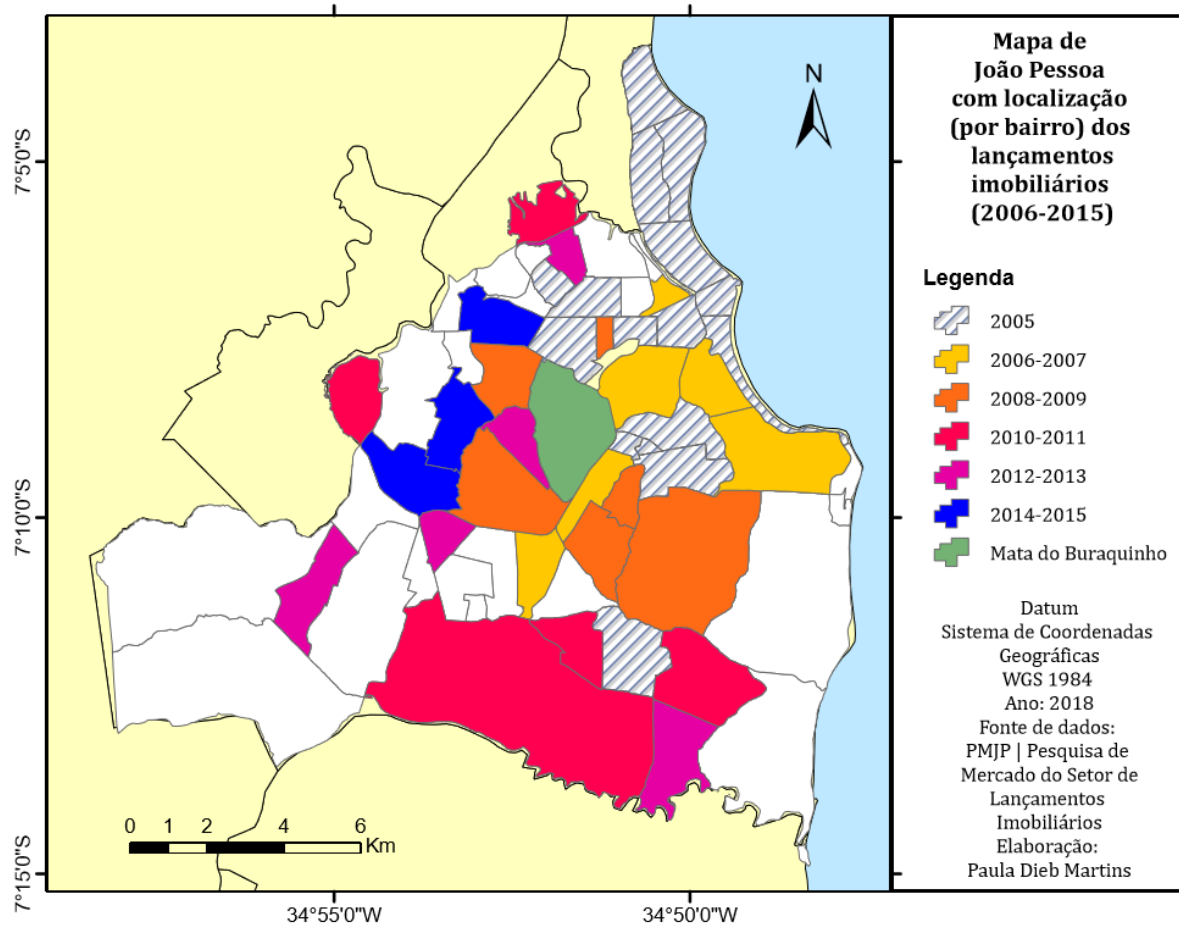
A produção de imóveis comerciais apresentou um aumento considerável de 328% de unidades lançadas entre 2012 e 2015, contudo sua quantidade total em 2015 equivalia a apenas 6,8% do total de imóveis residenciais lançados no mesmo ano.

Ademais, neste mesmo período, foram lançados produtos imobiliários inéditos no mercado imobiliário local. Denominados como “condomínio-clubes”, “condomínio-resorts”, entre outros, tais empreendimentos caracterizaram-se pela oferta de novos equipamentos de lazer e segurança, assim como pelo alto padrão construtivo alinhado às novas tecnologias da construção civil.

Para além da mudança no quadro de produtos ofertados no mercado imobiliário de João Pessoa, vale destacar ainda a considerável expansão geográfica de sua produção. Os lançamentos imobiliários da cidade que, em 2006, localizavam-se em apenas 11 dos 60 bairros da cidade, passaram a ocorrer, até o ano de 2015, em 36 deles (Ilustração 3) expandindo-se para áreas espacialmente periféricas, até então ocupadas por conjuntos habitacionais populares, compostos em sua maioria por edificações unifamiliares, por ocupações irregulares e grandes lotes e glebas desocupadas.

Contudo, em meio a esta expansão, observou-se, ao mesmo tempo, um movimento de intensificação da produção imobiliária nos bairros que em 2006 já recebiam novos empreendimentos, de modo que, alguns

deles, apresentaram maiores quantidades de lançamentos mesmo em 2015, quando a produção já havia se expandido bastante sobre o tecido urbano de João Pessoa.



**Ilustração 3.** - Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos lançamentos imobiliários entre os anos 2006 e 2015.

Fonte: - Mapa de João Pessoa com localização (por bairro) dos lançamentos imobiliários entre os anos 2006 e 2015

A articulação do capital financeiro à produção imobiliária de fato provocou tanto mudanças na lógica da produção imobiliária da cidade, a qual ocorreu com base em novos padrões espaciais, assim como uma reestruturação no setor imobiliário, o que abrangeu também a reorganização das suas relações de produção, bem como a lógica de reprodução do capital que nele ocorre (RUFINO, 2016).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tais transformações apontam para relevantes mudanças do setor imobiliário. Com base nas análises realizadas, é possível afirmar que, apesar do boom imobiliário que se deu em João Pessoa, a partir de

meados da primeira década do século XXI, atividades outras, que não a construção de edifícios propriamente dita, ganharam destaque e relevância na produção imobiliária.

O crescimento relativo aos estabelecimentos de atividades de transações comerciais de imóveis e de incorporação imobiliária caracteriza tal processo ao mostrar o protagonismo assumido pelo imobiliário como setor voltado não apenas para a produção de moradias, mas sobretudo de investimento e de reprodução do capital.

A partir da investigação acerca das recentes transformações no setor imobiliário local, constatou-se que, de fato, as mudanças apresentadas a partir de meados dos anos 2000 consistem numa ruptura em relação à sua configuração passada, à medida em que esse apresentou mudanças quantitativas relevantes concernentes às suas empresas, assim como à espacialização e ao volume da sua produção, que se expandiu consideravelmente sobre grande parte do espaço intraurbano de João Pessoa, principalmente, na direção Sul.

A análise realizada nos leva então a afirmar que a expansão da produção imobiliária no espaço intraurbano de João Pessoa no século XXI apresentou continuidades no tocante à expansão em direção à Zona Sul, seguindo as tendências iniciadas no âmbito da produção habitacional do BNH, porém apresentou sobretudo descontinuidades, marcadas pela intensificação da atuação do setor imobiliário na reprodução do espaço urbano, atuando sobre a malha urbana consolidada, através de uma produção que se propõe diferenciada, mas que de fato reproduz mais do mesmo: a moradia sob uma lógica exclusivamente mercantil.

## REFERÊNCIAS

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. 1. ed. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007. 315p.

BRENNER, Neil. O que é teoria crítica urbana? Revista Eletrônica **E-Metropolis**, Rio de Janeiro, n. 3, ano 1, p. 20-28. dez. 2010. Disponível em: [http://emetropolis.net/system/edicoes/arquivo\\_pdfs/000/000/003/original/emetropolis\\_n03.pdf?1447896278](http://emetropolis.net/system/edicoes/arquivo_pdfs/000/000/003/original/emetropolis_n03.pdf?1447896278). Acesso em: 16 jan. 2018.

CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades*. Vol. III. *Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. 1. ed. Barcelona: Serbal, 2013. 461p.

GOTTDIENER, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. 1. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993. 310p.

HARVEY, David. *Os enigmas do capital*. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2011. 235p.

MAIA, Doralice Sátyro. *Tempos lentos na cidade: Permanências e Transformações dos costumes rurais em João Pessoa* – PB, 2000. 364f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2000.

MARTINS, Paula Dieb; MAIA, Doralice Sátyro. A periferização fragmentada em João Pessoa no século XXI. In: 56 Congresso Internacional de Americanistas, 2018, Salamanca. *Estudios sociales: Memoria del 56.º Congreso Internacional de Americanistas*. v. 12. Salamanca: Aquilafuente; Ediciones Universidad de Salamanca, 2018. 1957p. p. 895-902.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. *Lei Complementar nº 54, de 23 de dezembro de 2008*. Plano Diretor da cidade de João Pessoa, PMJP, João Pessoa, 2008. Disponível em: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>. Acesso em: 20 jun. 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. *Mapa do Macrozoneamento da cidade de João Pessoa - 2012*. João Pessoa, 2012. Disponível em: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>. Acesso em: 12 de jun. de 2015.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação. In.: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011a. 368p. p. 7-22.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In.: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011b. 368p. p. 23-32.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro* [recurso eletrônico]. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. 352p.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2015. 423p.

RUFINO, Beatriz. *Incorporação da metrópole: transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI*. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2016. 329p.

SANTOS, Milton. *Urbanização Brasileira*. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008. 176p.

SANTOS, César Simoni. *A Fronteira Urbana: Urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil*. 1. ed. São Paulo: PPGH-USP/FAPESP/Annablume, 2015. 366p.