

Dinâmica espacial e mercado imobiliário no centro histórico de Campina Grande [PB]: leituras iniciais

DOI: 10.20396/labore.v14i0.8663504

Arquitetura, Cidade e Documentação

Comitê Nacional de Documentação do Icomos Brasil

Kainara Lira dos Anjos

<<https://orcid.org/0000-0001-9327-5334>>

Universidade Federal de Campina Grande / Campina Grande [PB] Brasil

Stéphane Mariana Cunha Lima de Sousa

<<https://orcid.org/0000-0002-1258-9460>>

Universidade Federal de Pernambuco / Recife [PE] Brasil

Hugo Stefano Monteiro Dantas

<<https://orcid.org/0000-0002-8714-7894>>

Universidade Federal de Pernambuco / Recife [PE] Brasil

Maria Clara Primo Passos

<<https://orcid.org/0000-0002-0287-1497>>

Universidade Federal de Pernambuco / Recife [PE] Brasil

RESUMO

A partir da década de 1970, os centros históricos das cidades brasileiras vêm enfrentando seguidos processos de desvalorização e valorização, tendo sido objeto de intervenções urbanísticas e de estudos acadêmicos. Nesse sentido, a pesquisa que vem sendo desenvolvida pela Rede Mercado Imobiliário em Centros Históricos (MICH) visa preencher uma lacuna identificada nesses estudos, ao procurar desvendar os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário nessas áreas, tendo como estudos de caso os centros das cidades de Recife [PE], Belém [PA], São Luís [MA] (Lacerda et al., 2018), com a posterior inclusão de João Pessoa [PB] e Campina Grande [PB]. No caso de Campina Grande, a pesquisa iniciada em 2017 apontou que, diferentemente dos processos ocorridos nas grandes cidades, seu Centro Histórico ainda se mantém como a principal centralidade urbana do município, além de apresentar um acervo arquitetônico significativo no estilo *Art Déco* (Sousa & Anjos, 2018). Sendo assim, a partir da adaptação da metodologia proposta pelo MICH, este artigo visa apresentar algumas reflexões e leituras iniciais acerca das relações entre as dinâmicas espaciais e o funcionamento do mercado imobiliário no Centro Histórico de Campina Grande e seu entorno.

PALAVRAS-CHAVE

Centro histórico. Mercado imobiliário. Dinâmica espacial. Leituras iniciais. Campina Grande.

Space dynamics and real estate market in the historical center of Campina Grande [state of Paraíba, Brazil]: initial readings

ABSTRACT

Since the 1970s, the historical centers of Brazilian cities have faced continuous devaluation and appreciation processes, having been the object of urban interventions and academic studies. In this sense, the research that has been developed by the Research Network Real State in Historical Centers (MICH) aims to fill a gap identified in these studies, by seeking to unravel the mechanisms of functioning of the real estate market in these areas, taking as case studies the centers of the Brazilian cities of Recife [state of Pernambuco], Belem [state of Para], São Luís [state of Maranhao] (Lacerda et al., 2018), with the subsequent inclusion of João Pessoa [state of Paraíba] and Campina Grande [state of Paraíba]. In the case of Campina Grande, the research initiated in 2017 showed that, unlike the processes that occurred in large cities, its Historic Center remains as the main urban centrality of the municipality, in addition to presenting a significant architectural collection in the *Art Déco* style (Sousa & Anjos, 2018). Therefore, from the adaptation of the methodology proposed by MICH, this article aims to present some reflections and initial analyzes about the relations between spatial dynamics and the functioning of the real estate market in the Historic Center of Campina Grande and its surroundings.

KEYWORDS

Historic center. Real estate market. Spatial dynamics. Initial analyzes. Campina Grande.

1. Introdução

Ao apresentar a cidade como um tecido histórico, a Conservação Urbana Integrada, cujos princípios foram sintetizados pela Declaração de Amsterdã em 1975, corrobora com a ideia de que a mesma é composta por uma rede de conexões simbólicas, tanto físicas como imateriais (Zancheti & Lapa, 2012). Traz ainda a ideia de que a cidade pode ser entendida a partir do acúmulo de práticas urbanizadoras conferindo à mesma, sentido humano e cultural. Nesse contexto, o centro histórico seria o lugar onde é possível identificar o maior acúmulo dos estratos que representam as distintas práticas ao longo do tempo, bem como de seus significados culturais.

Por ser o núcleo de origem do aglomerado urbano, de onde irradia o seu traçado, o Centro Histórico possui diversas peculiaridades (DGOTDU, 2005). Por sua intrínseca relação com a origem das cidades, passou por diversas transformações ao longo do tempo, constituindo, portanto, uma “sucessão de testemunhos de várias épocas, monumento que nos traz vivo o passado, nos dá a dimensão temporal com a sequência dos factos que estruturam as identidades” (Salgueiro, 2005, p. 259).

Embora afirme que qualquer centralidade é histórica, Carrión (2013) aponta que, dependendo do tipo de funções existentes e da intensidade dos tempos concentrados, seria possível identificar três tipos ideais: (i) a tradicional, com alta historicidade, coincidindo, na maioria das vezes, com o local de fundação da cidade e capaz de manter certas funções centrais; (ii) a temática, com baixo valor histórico, mas concentrando funções altamente especializadas; e (iii) a funcional, com baixa historicidade e concentração de funções urbanas. Embora o autor não tenha se aprofundado na definição desses três tipos ideais, aponta que eles podem combinar-se dando origem a tipologias de centralidades muito diferenciadas.

Nesse sentido, a década de 1970 marcou uma mudança significativa nos processos socioespaciais referentes aos centros históricos das grandes cidades brasileiras. Antes, esses centros, tradicionais e funcionais, concentravam as principais atividades de comércio e serviço, além de abrigar habitações de parte importante dos segmentos populacionais de mais alto nível de renda. A partir de então, passaram por transformações em suas características socioespaciais em função do deslocamento de parte importante das suas atividades econômicas e dos seus moradores, respectivamente, para as novas centralidades urbanas surgidas e para as áreas onde passaram a atuar os promotores imobiliários formais. Essas transformações ocorreram em razão dos processos de obsolescência dos mesmos enquanto lugar de finos escritórios e comércios (Bernardino & Lacerda, 2015). Como consequência, sua estrutura física passou por processos de degradação, abrigando atividades e usos menos “nobres”.

A partir da década de 1990, esses mesmos centros passaram a ser reconhecidos como portadores de um conjunto valioso de atributos dentro do contexto da incorporação do modelo de planejamento estratégico de cidades (*city marketing*) por parte dos governos locais (Lacerda & Fernandes, 2015). Eles deixaram de ser vistos como áreas mortas, e passaram a ser considerados enquanto capazes de contribuir para o desenvolvimento local, a partir de distintos projetos de revitalização. Em razão desse novo contexto, multiplicaram-se, também, os estudos acadêmicos que analisavam esses processos.

No entanto, até a década de 2010, no âmbito desses estudos que se propunham a analisar os distintos processos de desvalorização e valorização dos centros históricos, não era possível identificar abordagens no sentido de compreender o funcionamento do mercado imobiliário nessas áreas a partir da efetivação dos processos de revitalização, nem analisar as áreas que ainda se mantinham degradadas. Os estudos acerca do mercado imobiliário concentravam-se na análise da produção formal e informal de habitação, desconhecendo as áreas históricas.

E é, a partir da identificação dessa lacuna, que em 2012 é criado o Grupo de Estudos sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos (MICH), coordenado pela Professora Titular Norma Lacerda, do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano – PPG-MDU da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE (Lacerda et al., 2018). Desde então, o MICH tem desenvolvido pesquisas em rede acerca do funcionamento do mercado imobiliário nas áreas centrais por meio das parcerias, inicialmente com a Universidade da Amazônia – UNAMA e a Universidade Estadual do Maranhão – UEMA, e posteriormente com a Universidade Federal da Paraíba – UFPB e a Universidade Federal de Campina Grande – UFCG. Ao longo desses anos foram desenvolvidas distintas análises tendo como estudos de caso os centros históricos de Recife [PE], Olinda [PE], Belém [PA], São Luís [MA], João Pessoa [PB] e Campina Grande [PB].

No caso de Campina Grande, segunda cidade mais populosa do estado da Paraíba, os estudos iniciados em 2017 têm procurado desvendar os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário no seu Centro Histórico e em seu entorno, procurando averiguar as dinâmicas espaciais e os processos de transformação identificados nessa área (Sousa & Anjos, 2018). Eles apontam que, diferentemente dos processos ocorridos nas grandes cidades, seu Centro Histórico ainda se mantém como a principal centralidade urbana do município, além de apresentar um acervo arquitetônico significativo no estilo *Art Déco*.

No caso de Campina Grande, a pesquisa iniciada em 2017 a partir da adaptação da metodologia desenvolvida pelo MICH, apontou que, diferentemente dos processos ocorridos nas grandes cidades, seu Centro Histórico ainda se mantém como a principal centralidade urbana do município, além de apresentar um acervo arquitetônico significativo no estilo *Art Déco* (Sousa & Anjos, 2018). Sendo assim, o presente artigo tem como objetivo apresentar algumas reflexões e leituras iniciais acerca das relações entre as dinâmicas espaciais e o funcionamento do mercado imobiliário no Centro Histórico de Campina Grande e seu entorno.

Para tal foram analisados os resultados da pesquisa realizada entre os anos de 2017 e 2018, no âmbito do Programa de Iniciação Científica da UFCG, estando o presente artigo estruturado em três partes: (i) análise da formação urbana do Centro Histórico de Campina Grande (CHCG), a partir de pesquisa bibliográfica e documental; (ii) discussão acerca do padrão de ocupação na área de estudo, tendo como fonte os dados os Censos Demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para os anos de 2000 e 2010 e mapas produzidos a partir do resultado da disciplina de Estudos Urbanos e Regionais V (EUR V) do Curso de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da UFCG, no semestre letivo 2017.2; e por fim, (iii) análise da estrutura ativa e dos preços ofertados, utilizando também os dados censitários para os anos de 2000 e 2010 e pesquisa de campo realizada entre os meses de maio a julho de 2018.

2. A formação urbana do centro histórico de Campina Grande



Figura 1. Rua Maciel Pinheiro, CHCG. Fonte: Maria Clara Passos, 2019.

Campina Grande, localizada no interior da Paraíba e correspondendo a segunda cidade mais populosa e importante centro regional do estado, possui 409.731 habitantes, de acordo com a estimativa do IBGE para 2019.

O Centro Histórico de Campina Grande (CHCG) foi instaurado inicialmente pela lei municipal N° 3.721/1999, compreendendo o conjunto arquitetônico edificado no estilo *Art Déco* (Figura 1). A posteriori, em 2004, o Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico da Paraíba (IPHAEP) propôs um novo perímetro de proteção por meio do Decreto n° 25.139/2004, ampliando sua área e incluindo o núcleo de origem da cidade, como a Catedral de Nossa Senhora da Conceição. Esse perímetro de proteção foi ratificado a nível municipal por seu Plano Diretor de 2006, o qual define a Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC).

A cidade de Campina Grande, que teve sua origem num pequeno povoado no fim do século XVII, chega ao final do século XIX como principal polo comercial do estado (Câmara, 1947, p. 79 *apud* Queiroz, 2008, p. 23). No entanto, são nas primeiras décadas do século XX que sua dinâmica econômica e urbana sofre uma mudança significativa com a chegada do trem em 1907 e a consolidação do comércio de algodão (o “ouro branco”).

Desde a sua origem até os dias atuais, o CHCG sofreu uma série de transformações. Segundo Camilo (2013) as primeiras tentativas de urbanização da área em que hoje se encontra se deram no governo de Lafayette Cavalcanti (1029-1932), onde houve o início da construção do calçamento da cidade. No ano seguinte a manchete do Jornal de Campina em fevereiro de 1933 antecipava as intervenções que viriam ser postas em prática nos anos a seguir: “Campina Grande vai entrar no Plano de Urbanização das grandes cidades brasileiras” (Jornal da Paraíba, 1933 *apud* Sousa, 2003, p. 62).

Em função das novas dinâmicas advindas com o Ciclo do Algodão que perdura até a década de 1940, Campina Grande passa a ser a segunda maior cidade exportadora de algodão do mundo, atrás somente de Liverpool, na Inglaterra. Diante disso, a cidade passou por significativas transformações associadas ao projeto de modernização e embelezamento de sua área central, principalmente nas décadas de 1930 e 1940. De acordo com o historiador Silva Filho (2005), em 1935 durante o mandato do prefeito Antônio Pereira Diniz (1934-1935) houve o início oficial do projeto de demolição dos prédios antigos para a abertura de novas vias ou pela substituição por prédios mais modernos.

O apogeu do “bota abaixo” se deu a partir dos mandatos do Prefeito Vergniaud Wanderley, que assumiu o cargo ainda em 1935. Entre os anos 1940 e 1945, interferiu na lógica da organização dos espaços centrais da cidade, com a abertura de vias para a circulação automobilística. Foram desapropriadas, nas duas gestões, mais de uma centena de edificações para dar lugar ao estilo dos edifícios em *Art Déco* (Sousa, 2003). A difusão desse estilo no centro da cidade se concretizou a partir de “suas formas escalonadas, aerodinâmicas e os baixos e altos relevos de figuras geométricas na fachada foram o comum da produção, associadas a praticamente todos os programas arquitetônicos da época, das igrejas aos cabarés” (Queiroz, 2010, p. 3).

Durante o mandato do interventor Luiz Motta Filho chega em Campina Grande o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) trazendo consigo o Plano de Desenvolvimento Local Integrado para a cidade (PDLI), que só é posto em prática em 1972. Através do PDLI, grandes intervenções urbanísticas ocorrem no bairro central de Campina Grande, no intuito da modernização da área. Há a criação de uma série de espaços livres públicos na região do centro da cidade, pelo arquiteto Renato Azevedo.

Nas décadas seguintes não houve grandes intervenções no espaço urbano e edificado do centro da cidade. O conjunto *Art Déco* se encontrava nesse momento em péssimo estado de conservação, com a maioria das edificações estando com suas fachadas cobertas por revestimentos como o luxalon devido ao uso comercial e o revestimento de anúncios (Rossi, 2010). Durante a década de 1990, a partir dos esforços de pesquisadores da área do design, como Lia Mônica Rossi, José Marconi Souza e Cristina Melo, com o apoio da Prefeitura de Campina Grande por meio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAM), foi dado início ao Projeto Campina Déco, que em sua primeira fase buscou à revitalização da Rua Maciel Pinheiro no centro da cidade (Rossi, 2010).

Pelo exposto pode-se perceber que diferentemente do que aconteceu com a maioria dos centros históricos nacionais em que os novos padrões de urbanização acarretaram um processo de privatização e degradação desses centros, o centro histórico de Campina Grande se diferencia, pois assim como nos meados de sua fundação, ele continua sendo utilizado como principal polo comercial do município. Este fato justifica o motivo pelo qual seu processo de degradação seja diferenciado, já que a relação com a atividade comercial é mais forte. Isto é, ao invés da ausência e abandono, como acontece em diversos centros das cidades brasileiras, em Campina Grande a mutilação do patrimônio se dá mais em função da voracidade e necessidade de desenvolvimento das relações comerciais, que ocupam os casarões, palacetes, prédios e monumentos.

Como resultado desse processo, o CHCG apresenta atualmente um dos significativos acervos *Art Déco* do Brasil, que no fim da década de 1990 passou por restaurações edilícias, além de permanecer como principal centralidade urbana do município e da sua região de influência. Por esse motivo, seu processo de degradação também é diferenciado, já que ele privilegia as atividades comerciais em detrimento da conservação do patrimônio edificado, enfrentando nas últimas décadas processos seguidos de valorização, desvalorização, revalorização, patrimonialização e esquecimento (Queiroz, 2010).

3. Os padrões de ocupação no CHCG e seu entorno

Para a pesquisa utilizada como base para a discussão, a área de estudo foi definida a partir da delimitação do CHCG pelo IPHAEP (2004) e identificada pelo município como ZEIC, ou seja, Zona Especial de Interesse Cultural (2006), como mencionado anteriormente. Além do CHCG foi incluído como área de estudo seu entorno, tendo sido utilizado como referência os limites dos setores censitários do IBGE. Sendo assim, foram analisados o bairro Centro e parcelas dos bairros da Prata e São José (Figura 2) a partir dos seguintes aspectos: morfologia, uso e ocupação, cheios e vazios, gabaritos, hierarquia viária e preço da terra.

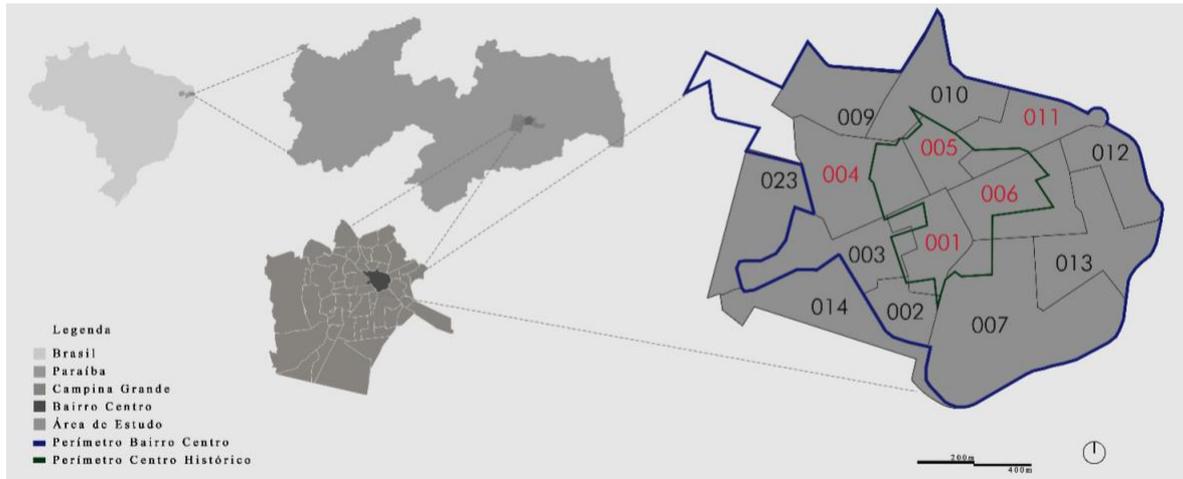


Figura 2. Mapa de localização do perímetro de análise. Fonte: MICH-CG, 2018.

O CHCG (Figura 3) corresponde a área de grande adensamento construtivo, com alguns trechos de amenização que correspondem aos espaços livres públicos existentes. Correspondendo a área de origem da cidade, ou seja, aquela que segundo Carrión (2013) apresenta o maior acúmulo de práticas urbanizadoras, identifica-se pouco espaço livre intralote, por não haver exigência de recuos no período de sua formação e consolidação, por parte das normativas municipais.



Figura 3. CHCG. Fonte: Maria Clara Passos, 2019.

É possível identificar no CHCG, a predominância de edificações com no máximo 3 pavimentos, uma vez que a maioria dos edifícios foram construídos na década de 1940, anterior ao processo de verticalização iniciado a partir dos anos 1960 (BONATES, 2010). Contrastando com o padrão de ocupação no CHCG, no seu entorno é possível identificar um processo de verticalização mais intenso, com a existência de edifícios mais altos (alguns com mais de 20 pavimentos) e em maior quantidade.

Esse processo de verticalização se intensifica principalmente nos arredores do Açude Velho (Figura 4), principal cartão postal da cidade, área que tem enfrentado nas duas últimas décadas alterações significativas no seu padrão de ocupação, e que possui uma grande especulação imobiliária, em razão dos seus atributos locacionais e paisagísticos.

Como já afirmado anteriormente, o CHCG permanece como o principal centro comercial e de serviços da cidade e da região. Embora tenha surgido novas centralidades nos últimos 30 anos, elas não são equivalentes à sua importância econômica, o qual ainda abriga de forma exclusiva alguns usos específicos, como lojas de tecidos, de produtos chineses, estabelecimentos de serviços financeiros etc.



Figura 4. Açuêdo Velho. Fonte: <https://www.clickpb.com.br/colunistas/clilsoncol/natal-iluminado-em-campina-grande-199051.html>, 2015.

A predominância dos usos misto, comercial e de serviços nesta área, pode estar relacionada com o fato da mesma não ter passado por processos de obsolescência semelhantes aos identificados na maioria dos centros históricos brasileiros. Uma outra hipótese que pode estar associada a este não abandono, corresponde ao fato da presença de percentual significativo de uso residencial nos pavimentos superiores das edificações até a década de 2010, como é possível identificar ao analisar os dados censitários.

No entanto, importante ressaltar que já é possível identificar uma tendência recente de evasão do uso habitacional, que poderá ser confirmado já a partir da divulgação do próximo Censo Demográfico. No CHCG e seu entorno, apresenta-se uma forte pressão do setor imobiliário a partir da valorização advinda dos fatores locacionais. A partir da análise dos preços dos terrenos por bairro (Figura 5), é possível observar que esta área possui os preços de terreno mais altos da cidade, até pela relação oferta-procura.

Os fatores que podem estar associados ao alto valor praticado em relação aos demais bairros (triplo do preço médio da cidade), além das vantagens locacionais mencionadas e outros atributos de caráter mais subjetivo, diz respeito a existência de boa infraestrutura urbana e o adensamento construtivo, apresentando poucos terrenos disponíveis.

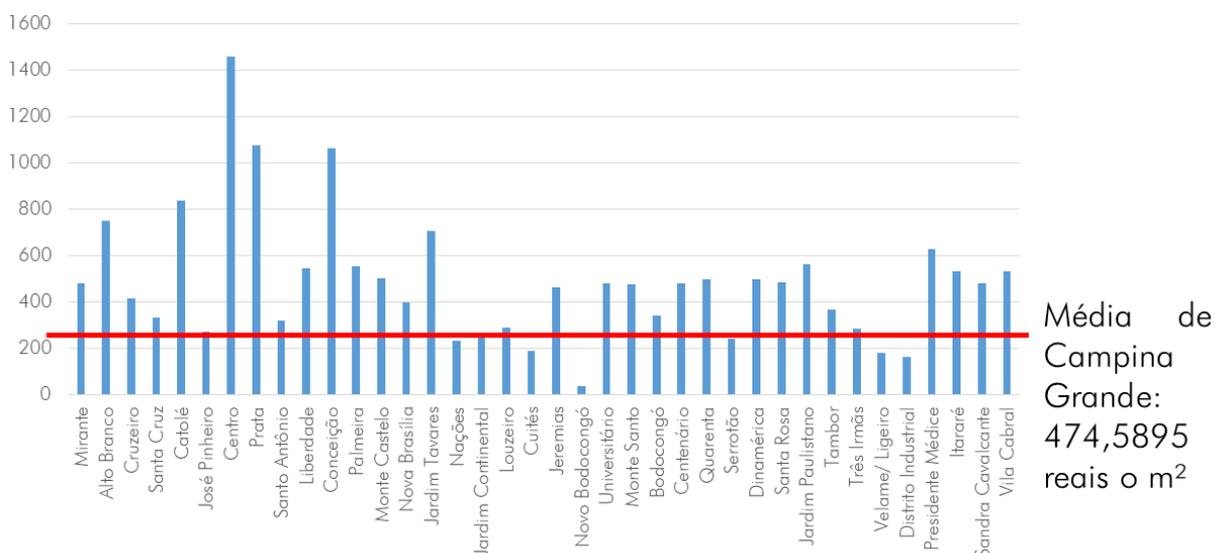


Figura 5. Gráfico do preço por m² dos terrenos por bairro em Campina Grande. Fonte: Costa, 2013, editado por Stéphane Sousa, 2018.

Com relação a caracterização estilística (Figura 6), no CHCG fica evidente a predominância do estilo *Art Déco*. No seu entorno é possível perceber uma maior heterogeneidade, com a presença de edificações históricas e contemporâneas. Também se identifica a presença de estilos referentes a temporalidades mais recentes, em consonância com o período de ocupação e consolidação dessa localidade.

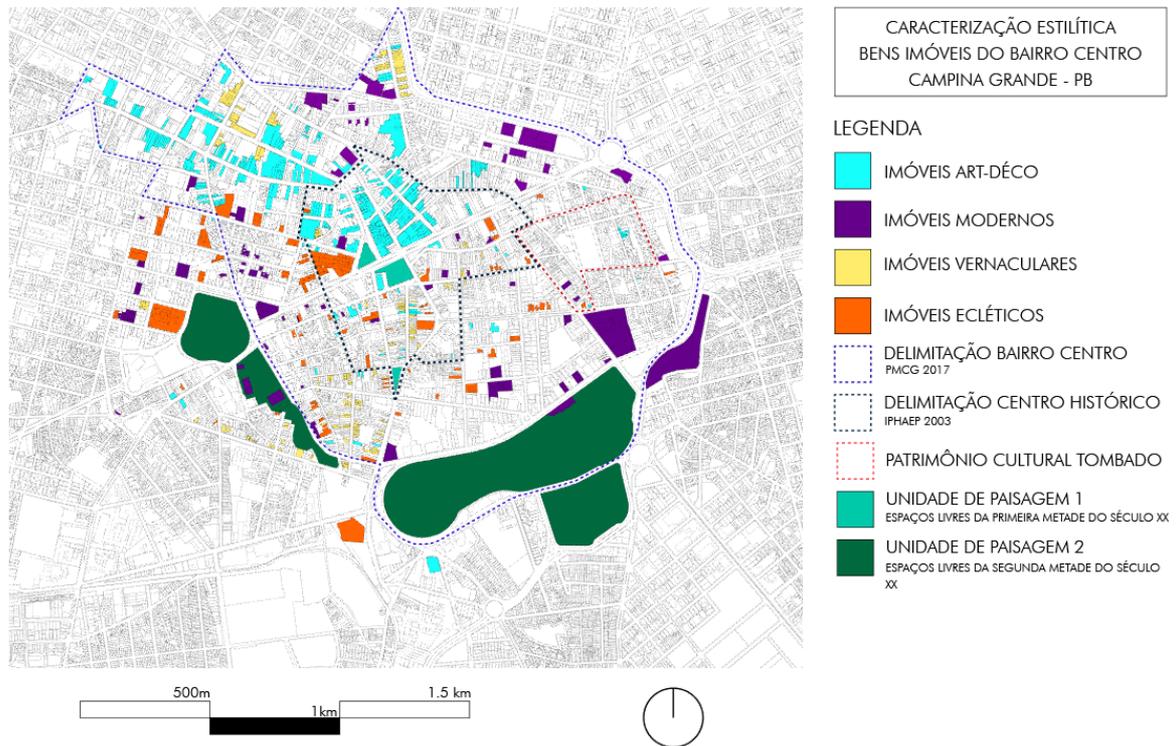


Figura 6. Caracterização Estilística CHCG. Fonte: Produzido a partir da disciplina de EUR V 2017.2 CAU/UFCG, editado por Hugo Dantas, 2018.

A partir das Figuras 7 e 8 abaixo podemos perceber também os diferentes graus de modificação e conservação do bairro do Centro da cidade. O casario *Art Déco*, dentro do recorto do centro histórico tombado, em sua maioria, apresenta graus de modificação e conservação semelhantes.

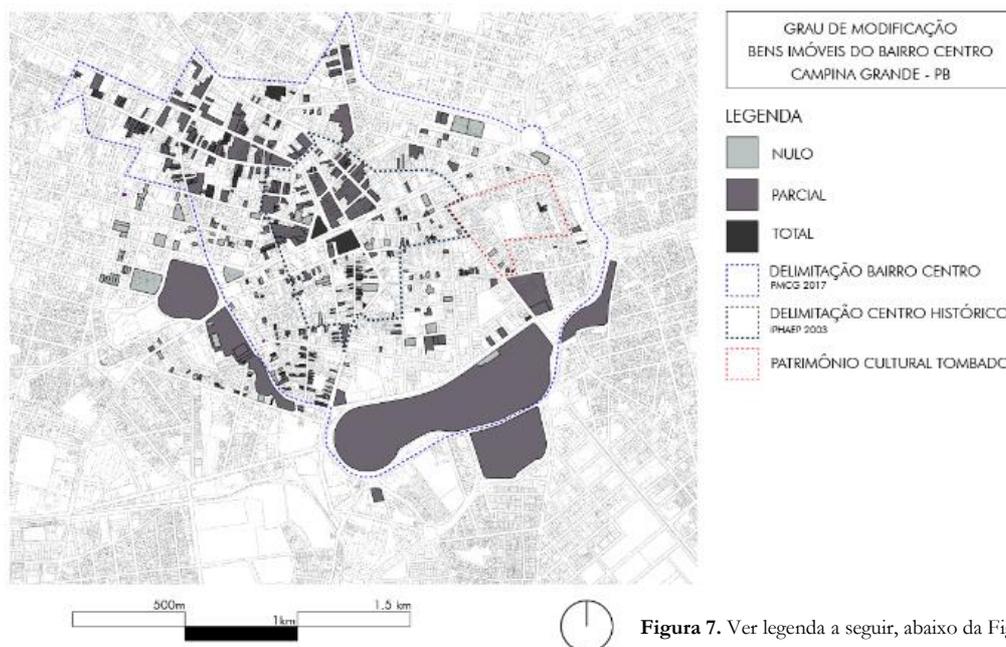
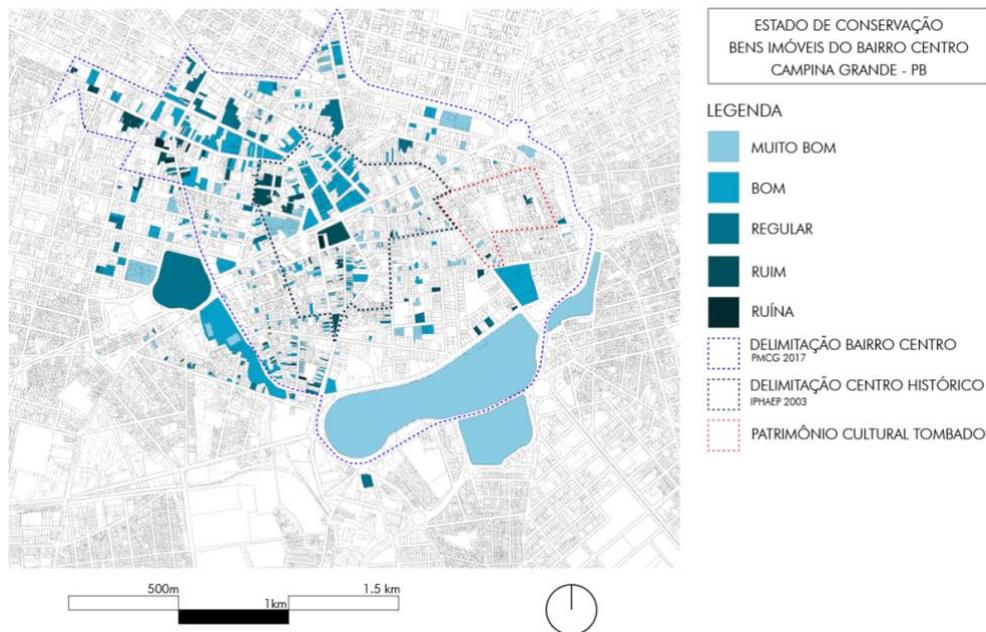


Figura 7. Ver legenda a seguir, abaixo da Figura 8.



Figuras 7 e 8. Grau de Modificação e Estado de Conservação, respectivamente, dos bens imóveis do bairro Centro em Campina Grande [PB].
Fonte: Produzido a partir da disciplina de EUR V 2017.2 CAU/UFPG, editado por Hugo Dantas, 2018.

Enquanto o grau de modificação é lido como parcial, o estado de conservação é classificado como bom. Esses dois dados são resultados diretos do Programa Campina Déco, anteriormente citado, que promoveu restauros que enquanto modificaram a ambiência do conjunto – mudando, entre outras questões, a paleta de cores das fachadas – proporcionou também uma maior conservação ao conjunto tombado. No entanto, como pode ser visto pelas imagens, esse processo não ocorre em todo o conjunto do centro histórico, muito menos no bairro como um todo, que apresenta diferentes graus de modificação e conservação. O que revela, também, a complexidade do conjunto.

4. Análise da estrutura ativa e dos preços ofertados

Por não existir uma base de dados com os usos por lote atualizados, optou-se para uma primeira análise acerca da estrutura ativa, utilizar os dados do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) referentes ao Censo Demográfico de 2010 do IBGE. O primeiro passo desse estudo foi a definição dos setores censitários a serem analisados, tomando como base a predefinição da área de interesse. A partir da identificação dos setores censitários que estariam no perímetro a ser estudado, conforme demonstrado na Figura 1, eles foram agrupados de acordo com sua localização: CHCG ou Entorno. A partir desse reconhecimento, foi possível utilizar o CNEFE, para reconhecer os usos dos domicílios do CHCG e entorno no ano referência de 2010.

Cabe aqui reconhecer as limitações de se trabalhar com os dados dos setores censitários, tanto em razão do recorte espacial não corresponder exatamente a delimitação legal do centro histórico, como da defasagem com relação ao recorte temporal. No entanto, a utilização destes dados traz vantagens metodológicas importantes por serem de fácil acesso, permitindo a replicabilidade da metodologia proposta, e a realização de análise comparativa entre as duas frações urbanas em dado momento, identificando padrões e possíveis tendências (quando cruzados com outros tipos de dados primários). Além disso, permite que mais a frente, quando da publicação do próximo Censo Demográfico, seja possível confirmar ou não as tendências anteriormente identificadas.

Sendo assim, a partir da sistematização dos dados censitários foi possível observar que a proporção do número de domicílios particulares (referente ao uso habitacional) em relação ao comércio/serviço, é significativamente maior no entorno (61% e 30%, respectivamente), do que no centro histórico em si (48% e 43%, respectivamente), conforme podemos verificar nas Figuras 9 e 10. Esse fato corrobora com o perfil do CHCG como principal centro comercial e de serviços, não apenas do município, mas também de toda a sua região de influência, enquanto seu entorno mantém o caráter predominantemente habitacional.

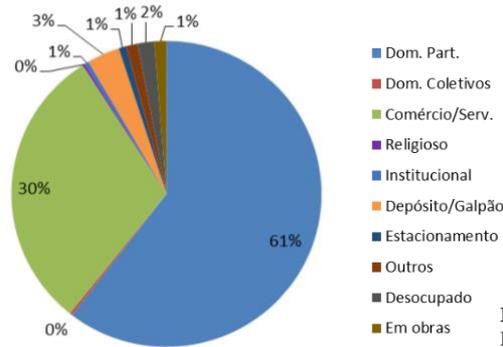


Figura 9. Gráfico de Percentual de Domicílios por Uso no CHCG. Fonte: MICH-CG, 2018.

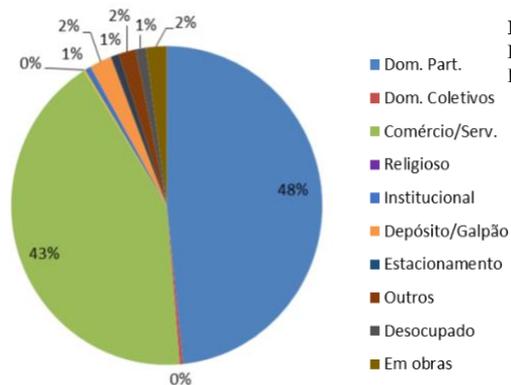


Figura 10. Gráfico de Percentual de Domicílios por Uso no Entorno. Fonte: MICH-CG, 2018.

Vale ressaltar o significativo percentual referente ao uso habitacional (48%) no CHCG, principalmente quando se leva em consideração o contexto dos centros históricos de grandes cidades que passaram pelo processo de obsolescência conforme mostram Bernardino e Lacerda (2015), embora, como já alertado anteriormente, seja possível identificar uma recente evasão dele.

A partir da análise dos gráficos produzidos (Figuras 11 e 12), é possível observar que alguns setores se destacam dos demais: os setores 012, 013 e 006, por exemplo, possuem um percentual significativo de depósitos/galpões, quando comparados aos demais setores.

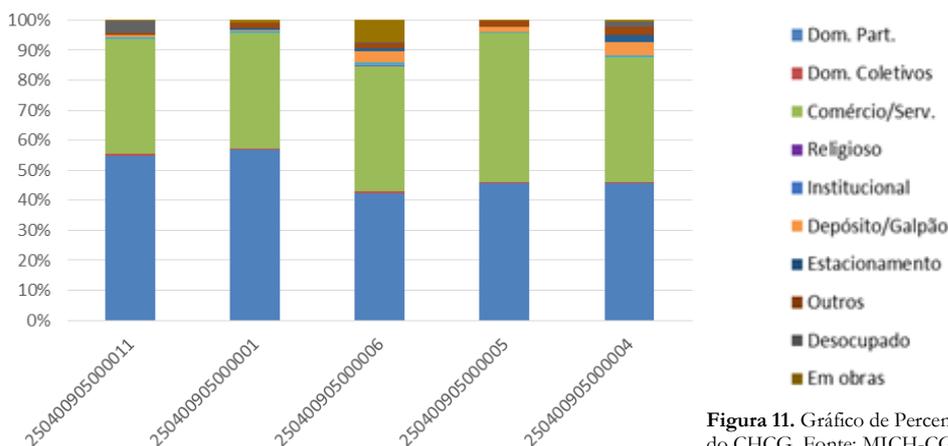


Figura 11. Gráfico de Percentual de Uso por Setor Censitário do CHCG. Fonte: MICH-CG, 2018.

Estes setores também são os únicos do entorno nos quais os percentuais de comércio/serviço e domicílios particulares são semelhantes aos do CHCG. Isso se deve provavelmente à presença da Feira Central nessa região, um dos maiores mercados a céu aberto do Nordeste, reconhecida como Patrimônio Cultural do Brasil em 2017, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Em contrapartida, o restante dos setores do entorno possui uma maior predominância do uso habitacional, em detrimento do comércio/serviço, já que as áreas vão se tornando mais residenciais, à medida que se distanciam do centro comercial e de serviços.

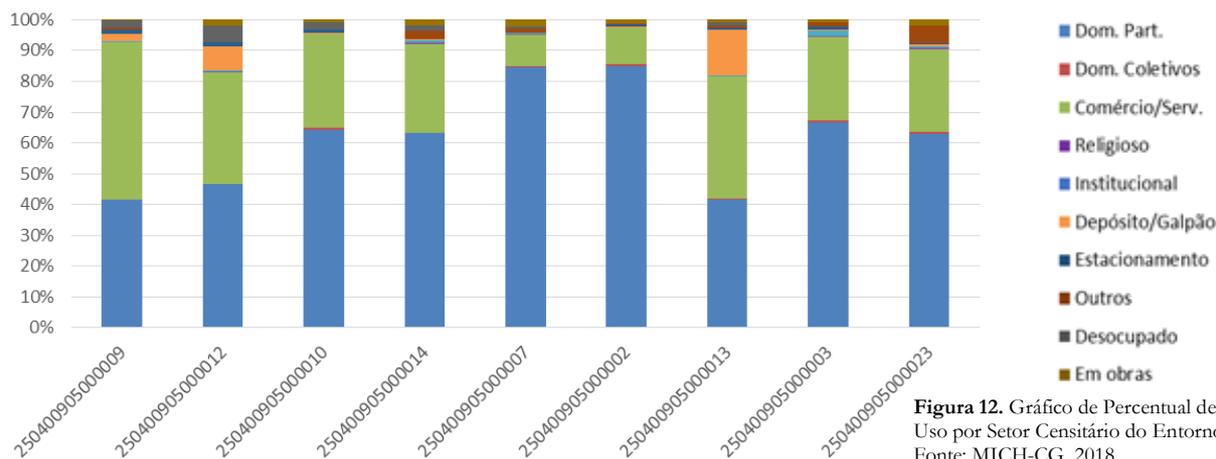


Figura 12. Gráfico de Percentual de Uso por Setor Censitário do Entorno. Fonte: MICH-CG, 2018.

4.1. CONTEXTUALIZAÇÃO DO UNIVERSO EMPÍRICO DE ANÁLISE

A partir da análise comparativa com os dados censitários de 2000 e 2010, foi possível compreender as transformações nas dinâmicas socioespaciais em razão da institucionalização do CHCG e das intervenções urbanísticas do Projeto Campina Déco. Foram realizadas as análises das seguintes variáveis: População Residente (geral e a partir das Faixas Etárias); Densidade Demográfica; Rendimento do Responsável pelo Domicílio; Total de Domicílios; Domicílios Particulares e Coletivos; e Condição de Ocupação, Tipologia e Número de Moradores dos Domicílios Particulares Permanentes (DPP).

Na Tabela 1 podemos observar que a população residente do CHCG apresentou um pequeno acréscimo (3,38%), menor que o identificado no município como um todo (7,87%). Já no seu entorno foi possível identificar uma pequena redução, embora haja uma diferenciação entre os trechos localizados nos bairros do Centro (o qual apresenta um acréscimo de 1,15%), São José (redução de 3,75%) e Prata, onde essa redução ocorreu de forma mais significativa (12,42%).

Tabela 1. População Residente no CHCG 2000-2010. Fonte: Censo IBGE 2000 e 2010

População		CHCG	Entorno			Total	Campina Grande	
			Centro	São José	Prata			
População	2000	2752	4243	747	612	5602	333738	
	2010	2845	4292	719	536	5547	359992	
Var.	2010 / 2000	V. Abs.	93	49	-28	-76	-55	26254
		%	3,38	1,15	-3,75	-12,42	-0,98	7,87

Fonte: IBGE. Censos 2000, 2010

Esse fato se deve, provavelmente, ao processo de transformação de usos habitacionais em usos de serviços, notadamente aos de saúde, em decorrência da consolidação do polo médico nesse bairro. Com relação aos domicílios particulares (ou seja, aqueles destinados à habitação) é possível perceber a mesma tendência, como podemos observar na Tabela 2.

Tabela 2. Domicílios Particulares e Domicílios Coletivos no CHCG 2000-2010. Fonte: Censo IBGE 2000 e 2010.

Domicílios Particulares e Domicílios Coletivos			CHCG	Entorno			Total	Campina Grande
				Centro	São José	Prata		
2000	Total	V. Abs.	1024	1347	221	196	1764	85802
		%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Dom. Particulares	V. Abs.	967	1344	221	173	1738	84741
		%	94,43	99,78	100,00	88,27	98,53	98,76
	Dom. Coletivos	V. Abs.	57	3	0	23	26	1061
		%	5,57	0,22	0,00	11,73	1,47	1,24
2010	Total	V. Abs.	1102	1575	251	198	2024	105915
		%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Dom. Particulares	V. Abs.	1090	1551	251	173	1975	104720
		%	98,91	98,48	100,00	87,37	97,58	98,87
	Dom. Coletivos	V. Abs.	12	24	0	25	49	1195
		%	1,09	1,52	0,00	12,63	2,42	1,13

Fonte: IBGE. Censos 2000, 2010

Com relação a faixa etária, no CHCG pôde ser observado um aumento da população nas faixas de 20 a 39 (30,45% em 2000 para 36,84% em 2010) e de 40 a 64 anos (26,60% em 2000 para 29,31%), em detrimento das outras. Isto é, houve um aumento considerado no percentual de jovens adultos residentes nessa região, o que pode ser atribuído ao fato de Campina Grande constituir um polo universitário e concentrar um significativo número de estabelecimentos comerciais e de serviços, sendo um polo de oferta de empregos para a região e fora dela.

A preferência de adultos jovens solteiros ou casais sem filhos, por habitar nessas localidades, pode estar relacionada ao fato de que a maioria dos apartamentos do CHCG são mais antigos e pequenos, e por isso com preços mais baratos, e pela grande oferta de serviços nas proximidades. A análise do número de moradores por domicílio confirma essa mesma hipótese, uma vez que houve um aumento no percentual de 1 a 2 moradores por domicílio (50,73% em 2000 para 56,70% em 2010), em detrimento do percentual de mais de 2 (49,27% em 2000 para 43,30% em 2010).

Quanto às condições de ocupação dos domicílios, é possível observar que houve um grande aumento dos domicílios alugados (39,14% em 2000 para 53,49% em 2010) em detrimento dos próprios (53,03% em 2000 para 44,40% em 2010) e dos cedidos (7,31% em 2000 para 1,93% em 2010), o que pode indicar a tendência de uma alta rotatividade de seus moradores.

Em relação à tipologia dos domicílios, é possível observar um grande aumento do percentual de apartamentos (45,09% em 2000 para 62,57% em 2010) em relação ao de casas (53,97% em 2000 para 37,43% em 2010). Isto é, o número de casas está diminuindo, mesmo que devagar, dado o caráter comercial do CHCG. Além disso, o uso habitacional fica cada vez mais restrito à tipologia de apartamentos. Vale ressaltar que esse processo (preferência do uso habitacional pela tipologia apartamento) diferencia-se do município como um todo, uma vez que, em 2010, 90,67% dos domicílios particulares permanentes correspondiam à tipologia casa.

Com relação ao rendimento do responsável pelo domicílio, o CHCG acompanha uma tendência que aconteceu na área central inteira da cidade: houve um aumento do percentual de até 2 (35,56% em 2000 para 53,01% em 2010) e entre 2 e 5 salários-mínimos (25,62% em 2000 para 24,00% em 2010), em detrimento dos percentuais entre 5 e 10 (24,03% em 2000 para 13,77% em 2010) e mais que 10 salários-mínimos (14,79% em 2000 para 9,22% em 2010).

Isso aconteceu, provavelmente, devido ao fenômeno dos condomínios fechados e da verticalização, a população com maior renda está se transferindo para as áreas mais afastadas da cidade, uma tendência que vem acontecendo em todo o Brasil.

4.2. ANÁLISE DOS PREÇOS DA OFERTA

A análise dos preços da oferta no CHCG foi possível por meio da realização de pesquisa nos sites das corretoras (trovit, vivareal, zapimoveis, investir) e de pesquisa de campo para levantamento das placas de venda e aluguel no CHCG. A partir da coleta, os dados foram sistematizados em uma planilha base já utilizada pelo MICH e adaptando para o CHCG. Por meio da análise dos preços, foi possível observar que no CHCG e entorno, a dinâmica de aluguel é bem maior que a de venda, como é possível observar na Tabela 3.

Provavelmente, isso se deve ao caráter comercial que o CHCG possui, e o aluguel ser a principal forma de ocupação das unidades destinadas para tal. Além disso, a maior parte dos imóveis encontrados nos sites para vender, estão localizados no entorno do CHCG, uma área de maior uso residencial, com vários empreendimentos novos e apartamentos à venda.

Tabela 3. Preços ofertados no CHCG e seu entorno. Fonte: MICH-CG, 2018. Pesquisa realizada no período de maio a julho de 2018.

Fonte	Aluguel								Venda							
	Habitacional		Com/Serviços		Terrenos		Subtotal		Habitacional		Com/Serviços		Subtotal			
	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%		
Centro Histórico	Placas	7	38,89	11	61,11	0	0,00	18	100,00	2	40,00	3	60,00	5	100,00	
	Internet	0	0,00	2	100,00	0	0,00	2	100,00	4	57,14	3	42,86	7	100,00	
	Subtotal	7	35,00	13	65,00	0	0,00	20	100,00	6	50,00	6	50,00	12	100,00	
Entorno	Internet	14	42,42	17	51,52	2	6,06	33	100,00	18	94,74	1	5,26	19	100,00	
Total		21	39,62	30	56,60	2	3,77	53	100,00	24	77,42	7	22,58	31	100,00	

Na pesquisa de campo, realizada no primeiro semestre de 2018, foi possível constatar uma dinâmica diferente no mercado do CHCG, a partir da utilização de placas de “vende-se” e “aluga-se” como principal meio de divulgação das unidades a serem ofertadas. Além disso, chamou a atenção a alta rotatividade no mercado de venda. Logo, foi possível levantar duas hipóteses: ou essas transações ocorrem de forma tão rápida, que não existe a necessidade de fazer o anúncio na internet, ou os proprietários dos imóveis são mais idosos e não estão acostumados aos anúncios digitais e permanecem com o uso das placas.

O levantamento das placas foi realizado nas principais vias do CHCG (Rua João Pessoa, Rua Maciel Pinheiro, Rua Venâncio Neiva e Rua Marquês do Herval), onde existem os principais prédios e o fluxo de veículos e pessoas é mais intenso. Portanto, foram encontradas 23 placas, 18 de aluguel e 5 de venda, confirmando a predominância do mercado de aluguel de lojas e salas comerciais. Estas estavam localizadas tanto no térreo quanto dos pavimentos superiores dos edifícios, ocupados em sua maioria por serviços como hotéis, restaurantes e depósitos. Os únicos imóveis encontrados à venda eram apartamentos pertencentes aos únicos edifícios com mais de 7 pavimentos do CHCG, os Edifícios Lucas, Rique e Palomo, que marcam o início do processo de verticalização em Campina Grande, na década de 1960 (BONATES, 2010).

Portanto, foi possível observar que a maioria das unidades colocadas à venda no local estudado, ou eram apartamentos de prédios residenciais do entorno ou do CHCG (Edifícios Lucas, Rique e Palomo). Também foi possível perceber uma tendência recente referente a redução do uso habitacional que antes ocupavam os pavimentos das edificações históricas. A partir da pesquisa de campo, foi possível identificar que estas unidades ou estão desocupadas ou têm sido destinadas a serviços ou depósitos dos comércios localizados nos pavimentos térreos.

Com relação aos preços da oferta, sistematizados na Tabela 4, é possível constatar que a predominância de comércio/serviço no CHCG, influencia na dinâmica deste mercado, uma vez que o valor do metro quadrado do comércio/serviço é maior no CHCG que em seu entorno, tanto na venda quanto no aluguel. O inverso acontece com relação ao setor habitacional, que é mais “valorizado” no entorno, logo o metro quadrado possui um valor mais alto.

Tabela 4. Média dos Preços/m² CHCG e seu entorno.

	Aluguel (R\$/m ²)			Venda (R\$/m ²)	
	Habit.	Com/Serv.	Terrenos	Habit.	Com/Serv.
CH	(*)	35,74	-	2.061,54	4.066,33
Entorno	15,96	29,46	(*)	3.844,07	(*)

Fonte: MICH-CG, 2018. Pesquisa realizada no período de maio a julho de 2018.

(*) Valores insuficientes para cálculo da média de preços.

5. Considerações finais

A partir do diagnóstico da área foi possível fazer um reconhecimento inicial do CHCG, caracterizando os fatores que influenciaram na constituição da forma como este local se concebe atualmente, como sendo o lugar que deu origem à cidade e continua como sua principal centralidade, apresentando como suas principais características seu conjunto tombado de edifícios em *Art Déco*, seu grau de conservação e sua morfologia. Para tal, a análise do CNEFE foi de extrema importância ao fazer um reconhecimento dos bens imobiliários quanto ao uso.

Possibilitando elaborar gráficos que auxiliaram na compreensão das peculiaridades do CHCG e entorno, como o seu perfil enquanto principal centro de comércio e serviços, embora o uso habitacional permaneça com grande importância. Utilizando como referência os tipos ideais de centros históricos propostos por Carrión (2013), percebe-se o quanto o CHCG se diferencia da maioria dos centros das grandes cidades brasileiras, por mesclar características dos tipos *tradicional* e *funcional*.

Nesse contexto, a análise do universo empírico serviu como forma de, tanto caracterizar a população e os domicílios do CHCG e seu entorno, quanto comparar a mudança desta caracterização entre os anos 2000 e 2010. Observou-se uma diminuição do uso habitacional, embora permaneça significativo, principalmente com relação a tipologia apartamento, predominante na área. Essa caracterização também possibilitou caracterizar o perfil de seus residentes, que se diferenciam no CHCG, com a predominância de jovens

adultos, compostos por solteiros ou casais sem filhos, e no entorno, com a predominância de composições familiares mais diversas.

Já o levantamento junto às corretoras de imóveis foi importante para uma primeira aproximação acerca do funcionamento do mercado imobiliário no CHCG, seus determinantes e os preços de oferta, seja no Centro ou no entorno, e por tipologia.

Pôde-se observar que a maioria das habitações se concentram em edifícios verticais específicos, situações de competição entre usos, em especial no CHCG. Também pôde-se compreender tendências importantes para a compreensão do funcionamento deste mercado e o modo como ele impacta na dinâmica espacial tanto no CHCG, quanto em seu entorno. Portanto, a partir dessas primeiras leituras aqui apresentadas, foi possível construir algumas premissas, as quais poderão ser confirmadas ou negadas de acordo com a continuidade da pesquisa.

Embora, a discussão aqui apresentada reflita a primeira etapa de uma pesquisa em andamento, pretende-se contribuir para a temática acerca dos distintos processos urbanos em uma centralidade que corresponde a uma temporalidade mais recente de uma cidade de médio porte, distinta das demais estudadas pela Rede, mas que também carrega um conjunto significativo de símbolos e atributos, físicos e imateriais, importantes para a sua memória coletiva e identidade.

6. Referências

Bernardino, I. L., & Lacerda, N. (2015). Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 17 (1).

Bonates, M. F. (2010). Leis que (des)orientam o processo de verticalização: Transformações urbanas em Campina Grande à revelia da legislação urbanística. In: *XI Colóquio Internacional de Geocrítica*. Buenos Aires.

Camilo, J. (2013). *Entrevista cedida a TV Borborema em 11 de outubro de 2013*. Disponível em <http://cgretalhos.blogspot.com/2013/10/video-entrevista-de-josemir-camilo-para.html>. Acesso 22 out. 2018.

Campina Grande (1999). *Lei N° 3721. Criação da Zona Especial de Preservação I*.

Campina Grande (2006). *Lei Complementar N° 003. Plano Diretor Municipal de Campina Grande*.

Carrión, F. (2013). Dime quién financia el centro histórico u te diré qué centro es. *Revista Carajillo de la Ciudad*, n. 16. Disponível em http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/imagenes16/_02_ART_CARRION_carajillo16.pdf. Acesso 28 set. 2015.

Costa, L. B. (2013). *Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, PB, Brasil.

DGOTDU (2005). *Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território*. Lisboa: Direção-geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

IPHAEP (2004). *Decreto n° 25.139. Delimitação do Centro Histórico de Campina Grande*.

Lacerda, N., & Fernandes, A. C. (2015). Parque tecnológico: entre a inovação e a renda imobiliária no contexto da metrópole recifense (Brasil). *Cadernos Metrópole*, 17 (34), pp. 329-354.

Lacerda, N. *et al.* (2018). Dinâmica do mercado imobiliário nos centros históricos em tempos de globalização: os casos do Recife, Belém e São Luís (Brasil). *Cadernos Metrópole*, 20 (42), pp. 443-469, São Paulo, ago. 2018. Disponível em http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962018000200443&lng=en&nrm=iso. Acesso 22 mar. 2020.

Queiroz, M. V. D. (2008). *Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina grande em transformação (1930-1950)*. Dissertação (Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de concentração Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, SP, Brasil.

Queiroz, M. V. D. (2010). Art Déco em Campina Grande (PB): valorização, patrimonialização e esquecimento. *Revista UFG*, 12 (8).

Rossi, L. (2010). Art Déco Sertanejo e uma revitalização possível: Programa Campina Déco. *Revista UFG*, 12 (8).

Salgueiro, T. B. (2005). A cidade como património. In: C. A. Medeiros (dir.), *Geografia de Portugal* (tomo 2 – Sociedade, Paisagens e Cidades, parte IV – A Cidade como Espaço de Vida e Lugar de Produção). Lisboa: Círculo de Leitores.

Silva Filho, L. G. (2005). *Síntese histórica de Campina Grande, 1670-1963*. João Pessoa: Editora Grafset.

Sousa, F. (2003). Campina Grande: cartografias de uma reforma urbana no Nordeste do Brasil (1930-1945). *Revista Brasileira de História*, 23 (46), São Paulo.

Sousa, S. M. C. L., & Anjos, K. L. (2018). O mercado imobiliário e a dinâmica espacial no centro histórico de Campina Grande/PB. In: *Anais do XV Congresso de Iniciação Científica da Universidade Federal de Campina Grande*. Disponível em <http://pesquisa.ufcg.edu.br/anais/2018/resumos/xv-cicufcg-5609.pdf>. Acesso 22 mar. 2020.

Zancheti, S. M., & Lapa, T. (2012). Conservação Integrada: evolução conceitual (pp. 18-32). In: N. Lacerda & S. M. Zancheti (orgs.). *Plano de Gestão da Conservação Urbana: conceitos e métodos*. Olinda: CECI.