



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Edifício de Apartamentos: de símbolo de progresso a item de consumo (João Pessoa-PB)

Apartment building: from symbol of progress to consumer item

Viviendas multifamiliares: de símbolo de progreso hasta ítem de consumo

CHAVES, Carolina (1);

GALVÃO, Fernando (2)

(1) Professora Mestre, Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia, IFS – Estância, SE, Brasil; email: carolinamchaves@gmail.com

(2) Professor Mestre, Universidade Federal de Sergipe, UFS – Laranjeiras, SE, Brasil; email: fernandomgalvao@gmail.com



Edifício de Apartamentos: de símbolo de progresso a item de consumo (João Pessoa-PB)

Apartment building: from symbol of progress to consumer item

Viviendas multifamiliares: de símbolo de progreso hasta ítem de consumo

RESUMO

O arranha-céu surgiu na paisagem urbana das principais capitais brasileiras, no início do século XX, como símbolo de progresso e modernidade em detrimento da capacidade de adensamento populacional desse equipamento. Nos dias de hoje, esse tipo de construção continua com forte apelo simbólico propondo um novo “modo de morar contemporâneo”, mas também vem sendo utilizado como instrumento para modificar rapidamente a dinâmica urbana em áreas de expansão na cidade. Dentro desse cenário, analisamos o caso da cidade de João Pessoa, mais particularmente, o processo de adensamento que vem ocorrendo no bairro Altiplano desde 2007, após criação de uma Zona de Adensamento Prioritário que corresponde a uma pequena parcela do bairro. A modificação da legislação e tão rápido adensamento do bairro chama a atenção para refletir sobre os processos de transformação e suas consequências, bem como, sobre os interesses (público e privado) que têm levado a tais modificações. Assim, procuramos refletir sobre: Quais são os agentes de mercado que têm atuado no bairro a partir do Decreto Municipal nº 5.844/2007? Que produtos vêm sendo oferecidos? Qual o discurso que sustenta a divulgação desses produtos?

PALAVRAS-CHAVE: edifícios de apartamento, João Pessoa, bairro Altiplano

ABSTRACT

In the early twentieth century, the skyscraper emerged in Brazilian cities' urban landscape as a symbol of progress and modernity at the expense of this equipment's capability of population densification. Nowadays, this type of construction continues with a strong symbolic appeal proposing a new "contemporary way of living", but has also been used as a tool for quickly changing the urban dynamics of expansion areas in the city. Within this scenario, we analyze the case of João Pessoa city, more particularly, the process of densification that has occurred in the Altiplano neighborhood since 2007 after the creation of a Priority Densification Zone that corresponds to a small portion of the entire neighborhood. The modification of the municipal legislation and the rapid densification of the neighborhood points out the necessity of think about the processes of urban transformation and their consequences, as well as about the interests (public and private) that have led to such changes. So we try to analyze: What are the market agents who have worked in the neighborhood since Municipal Decree's, No. 5.844/2007, publication? What products are being offered? What is the discourse that sustains the release of these products?

PALAVRAS-CHAVE: apartment building, João Pessoa, Altiplano neighborhood

RESUMEN

El rascacielos surgió en el paisaje urbano de las ciudades brasileñas, a principios del siglo XX, como un símbolo de progreso y modernidad a expensas de la capacidad de la densidad de población de los equipos. Hoy en día, este tipo de construcción continúa con un fuerte atractivo simbólico que propone una nueva "forma contemporánea de vivir", pero también se ha utilizado como una herramienta para cambiar rápidamente la dinámica en las zonas de expansión urbana en la ciudad.

Dentro de este escenario, se analiza el caso de la ciudad de João Pessoa, en particular, el proceso de consolidación que se ha producido en el barrio Altiplano desde 2007 después de la creación de una Zona de Densidad Prioritaria que corresponde a una pequeña parte de la vecindad. La modificación de la legislación y la densificación tan rápido llama la atención para reflexionar sobre los procesos de transformación y sus consecuencias, así como sobre los intereses (públicos y privados) que han dado lugar a dichos cambios. Así que tratamos de reflexionar sobre: ¿Cuáles son los agentes del mercado que



*han trabajado en el barrio del Decreto Municipal N.º 5.844/2007? ¿Qué productos se están ofreciendo?
¿Cuál es el discurso que sostiene la liberación de estos productos?*

PALABRAS-CLAVE: *viviendas multifamiliares, João Pessoa, barrio Altiplano*

1 INTRODUÇÃO

O conhecido e desejado arranha-céu surgiu na paisagem urbana de muitas cidades em desenvolvimento no Brasil como marco de progresso econômico e de modernidade. Dessa maneira, nem sempre o seu uso esteve associado à necessidade de adensamento populacional (SOMEKH, 1997). Esse é o caso do Brasil, cujos centros urbanos em desenvolvimento [primeira metade do século XX] absorveram o edifício alto antes pelo desejo de incorporar à paisagem urbana símbolos de modernidade a fim de posicioná-los como metrópoles em formação, que pela necessidade de adensamento. Ainda sobre o caso brasileiro, destaca-se que essa verticalização não estava atrelada apenas à imagem de um grande centro de negócios e trazia consigo uma nova experiência de morar: o edifício alto para habitação multifamiliar. É importante lembrar que esse também não foi um processo homogêneo para todo o país, iniciando primeira e mais marcantemente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro na primeira metade do século XX, e que acontece em muitas capitais nordestinas a partir da década de 1950 quando o país passa por importante surto desenvolvimentista. Esse é o caso específico da cidade de João Pessoa.

João Pessoa passa por um “primeiro ciclo de verticalização” entre as décadas de 1950 e 1970 (CHAVES, 2008). Nesse momento, o surgimento do edifício alto divide-se, enquanto programa, entre edifícios de negócios, edifícios institucionais e edifícios de apartamento (este último em número de 10, de um total de 20) e, enquanto implantação, já dá pistas de como estava sendo pensada a dinâmica urbana da cidade que naquele momento mostrava um forte eixo de expansão Centro – Praia¹. Entre as décadas de 1960 e 1970 consolida-se a expansão da cidade em suas direções Sul e Leste, sendo a primeira marcada pelo desenvolvimento de bairros para uma parte da população de renda mais baixa através de conjuntos habitacionais financiados pelo FNH e BNH (ex.: bairro Castelo Branco); a segunda, para a população de renda mais elevada (Tambaú e Cabo Branco).

Um segundo momento desse processo de verticalização teria acontecido, significativamente, a partir da década de 1980 até o início dos anos 2000, concentrando o maior número de novos empreendimentos nos bairros litorâneos² - consolidando e expandindo a ocupação do litoral. Bairros: Tambaú, Cabo Branco, Manaíra e Bessa) e envolvendo discussões legais importantes para a construção do *skyline* na orla de João Pessoa, como o limite de gabarito na área mais próxima à beira-mar (PEREIRA, 2009), o que a difere de muitas cidades litorâneas no Brasil. Nesse segundo ciclo ainda é mais forte o apelo simbólico dessas construções do que a necessidade de adensamento e de concentração populacional.

Naquilo que identificamos como segundo ciclo de verticalização na cidade de João Pessoa, o

¹ Do total de 20 edifícios altos identificados e datados no período de 1958 a 1975, 04 foram construídos em lotes à beira mar das praias de Tambaú e Cabo Branco, todos com uso residencial.

² Ver dissertação de mestrado de Diniz (2013), que apesar de não analisar diretamente o processo de verticalização desse que identifiquei como segundo ciclo de verticalização na cidade de João Pessoa, faz um estudo formal dos edifícios altos construídos entre 1979 e 1990, no qual é possível perceber a concentração dessas novas construções nos bairros litorâneos de Tambaú, Manaíra e Cabo Branco.

edifício alto já está incorporado à paisagem da cidade e, mais particularmente, à área de expansão dos bairros litorâneos, além disso, é possível identificar uma mudança formal dos edifícios altos (CHAVES, 2008; DINIZ, 2013) e, em termos de programa, a difusão da suíte (quarto com banheiro). Durante este período o ritmo da construção de prédios altos se mostrou constante, no entanto, a partir de 2008 a facilidade ao crédito imobiliário e outros incentivos à economia e alterações na legislação municipal fez esse setor andar em ritmo acelerado e o edifício alto voltou a ser o foco das atenções se consolidando como item de consumo, em cuja lógica de mercado dois pontos chamam nossa atenção: como esses empreendimentos tem redefinido a dinâmica urbana na cidade (mais particularmente no bairro do Altiplano) e como o “produto” oferecido atende muito mais às necessidades financeiras dos seus incorporadores que à dinâmica da família ou do usuário na contemporaneidade.

Ao pensar o impacto do maior número de novo edifícios de apartamento na cidade de João Pessoa e as relações de interesse de diversos agentes (públicos e privados) na produção do espaço urbano e sua dinâmica, parece ser fundamental analisarmos o caso do Bairro Altiplano que nos últimos sete (07) anos recebeu 23 novos empreendimentos habitacionais concentrados em determinado área do bairro (Figura 4). Outro fato que ratifica a importância de olhar para essa área e as relações de interesse de mercado é que dos 23 empreendimentos citados, 07 são incorporados pela mesma empresa, a construtora Alliance.

O Bairro Altiplano, definido como parte da zona urbana a partir de 1975 através do Código de Urbanismo da cidade de João Pessoa, é uma área circundada por amenidades naturais e até 2007 as ações públicas pareciam convergir para a preservação e conservação desse patrimônio natural. A mudança legislativa que elevou ao dobro o índice de aproveitamento de lotes inseridos em determinada área deste bairro tornando essa área, antes alvo de proteção, em zona de adensamento prioritário faz refletir sobre: 1) o que levou a tal mudança de postura pelo poder público? E 2) Quais os interessados e os reais beneficiados por tal mudança?

Figura 1: Trecho do mapa da cidade de João Pessoa com destaque para a área central, próxima ao rio Sanhauá, a via de expansão para Leste em meados do séc. XX (Av. Epitácio Pessoa), os bairros litorâneos Tambaú e Cabo Branco e o bairro Altiplano.

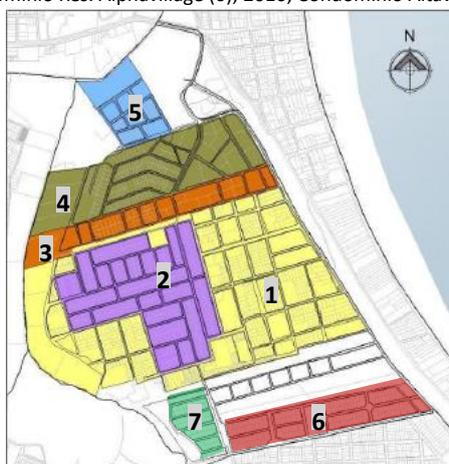


Fonte: Google Earth, editado pelos autores.

2 A ESCALA URBANA – O BAIRRO ALTIPLANO

As primeiras ações que definiram o caráter residencial do Bairro Altiplano foram tomadas em 1938 para implantação do Loteamento Jardim Bela Vista. Nesse momento a legislação municipal não computava esse trecho da cidade como zona urbana (ainda restrita à área central próxima ao rio Sanhauá) (Figura 1) e assim permaneceu até 1975, quando o Código de Urbanismo do Município de João Pessoa incorporou este bairro à Zona Urbana da cidade e lançou diretrizes para o uso e a ocupação do solo urbano nessa área (Figura 3). Logo depois, em 1978, foi implantado o Conjunto Altiplano, que não expandiu a malha urbana do bairro, mas remanejou terrenos do Conjunto Bela Vista criando lotes maiores.

Figura 2: Evolução histórica da morfologia do bairro: 1938, Loteamento Bela Vista (1); 1978, Conjunto Altiplano (2); 1980, Loteamento Visão Panorâmica I (3); 1985, Loteamento Visão Panorâmica II (4); 1990, Loteamento Visão Panorâmica III (5); 2001, Condomínio Res. Alphavillage (6); 2010, Condomínio Altavista (7).



Fonte: Fernandes (2013), editado pelos autores.

As ações de expansão dessa malha urbana ocorreram nas décadas seguintes em ações sucessivas (Figura 2): 1980, Loteamento Visão Panorâmica I; 1985, Loteamento Visão Panorâmica II; 1990, Loteamento Visão Panorâmica III. Essa área seria ainda escolhida para a implantação de um dos primeiros condomínios horizontais da cidade, Condomínio Residencial Alphavillage³ (2001), atualmente conhecido como Villa Real, e um dos mais recentes: Condomínio Altavista (2010).

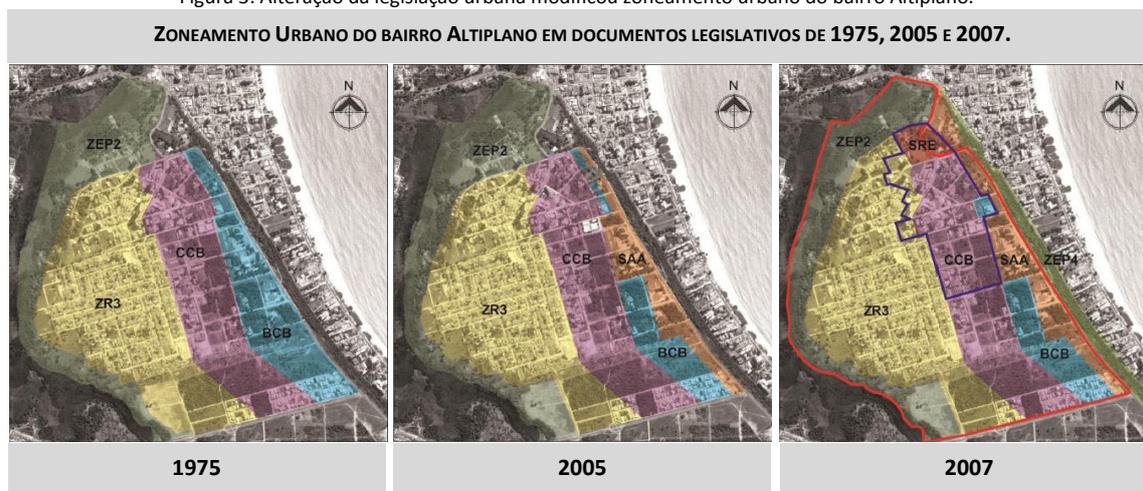
Embora tenha havido a implantação sucessiva de conjuntos habitacionais no Bairro Altiplano entre as décadas de 1970 e 1990, sua ocupação era quantitativamente pouco expressiva e isso se justificava, por um lado pela falta de infraestrutura urbana que atendesse a todo o bairro, por outro pela própria legislação de 1975 que estabeleceu taxas de ocupação e lotes com áreas mínimas para ocupação que não eram compatíveis com as pequenas dimensões dos lotes que originalmente definiram aquela área (particularmente os lotes do Conjunto Jardim Bela Vista, 1938). Assim, quando da publicação do Código de Urbanismo publicado em 1992 o bairro não foi incluído no mapeamento das zonas adensáveis da cidade devido à pouca expressividade de sua ocupação. A taxa de ocupação dos lotes ainda seguia postura definida no Código de Obras

³ Junto com o Condomínio Cabo Branco Privê implantado em 1998 no bairro Portal do Sol, o Condomínio Villa Real foi um dos primeiros condomínios fechados horizontais construídos na cidade de João Pessoa. Do início dos anos 2000 aos dias atuais, o número de condomínios fechados horizontais vem aumentando e o local de implantação é, preferencialmente, o litoral Sul paraibano. Também tem se mostrado uma comum no mercado imobiliário o lançamento de condomínios fechados verticais (sobre os quais versa esta comunicação).

de 1975, no qual “a taxa de ocupação máxima variava entre 20% e 40%, caracterizando o propósito subtendido deste zoneamento, que seria de preservar⁴ as qualidades estéticas, paisagísticas e ambientais da área” (FERNANDES, 2013, p.103). Essa postura foi ratificada pelo Decreto Municipal 5363 / 2005, que embora modifique as subzonas do bairro ainda mantém rígido os índices e as taxas de adensamento. Segundo FERNANDES (2013, p.02),

a publicação desse decreto reforça a intenção do governo municipal de disciplinar a expansão urbana no Bairro do Altiplano, evitando um processo de verticalização semelhante ao que acontece no Litoral Norte [bairros de Tambaú, Manaíra, Jardim Oceania e Bessa] de João Pessoa, e preservando assim, os atributos ambientais e paisagísticos da área.

Figura 3: Alteração da legislação urbana modificou zoneamento urbano do bairro Altiplano.



Fonte: Fernandes (2013), editado pelos autores (2014).

No entanto, dois anos mais tarde a área foi transformada em Zona de Adensamento Prioritário através do Decreto Municipal nº 5.844 aprovado em 08 de janeiro de 2007, desconstruindo completamente o discurso anterior. Ainda mais grave que isso, foi definido um perímetro dentro do bairro no qual esse adensamento seria prioritário e o índice de aproveitamento dessa área seria elevado a 04 (quatro) permitindo dobrar o aproveitamento do solo, sem contar com mecanismos como o solo criado e a outorga onerosa que elevam ainda mais o potencial construtivo dos lotes urbanos.

A alteração da legislação quanto ao zoneamento urbano do bairro Altiplano que em 1975 definiu as zonas: ZR3 (Zona Residencial 3⁵), ZEP2 (Zona Especial de Preservação), CCB (Setor C Cabo Branco) e BCB (Setor B do Cabo Branco), foi modificado em 2005 mantendo as zonas ZR3, ZEP2 e CCB sem alteração e redefinindo a zona BCB a partir da diminuição desta para criação da zona SAA (Setor de Amenização Ambiental). A mudança mais significativa e que atinge diretamente a dinâmica e a produção do espaço urbano no bairro veio com o decreto municipal de 2007 que, dentre outras providências, diminui a Zona Especial de Preservação (ZEP2), redefiniu o desenho das zonas BCB e SAA, cria o Setor Residencial Especial (SER) e definiu uma Zona de Adensamento Prioritário (ZAP) dentro do bairro. Atualmente no SER

⁴ Desde o final da década de 1960 já vinham sendo tomadas medidas para preservação e conservação dos bairros Cabo Branco e Altiplano. Em 1989, a Constituição Paraibana define a Zona Costeira como área de patrimônio ambiental, cultural, paisagístico, histórico e ecológico.

⁵ Zona Residencial para edificações unifamiliares (R3) com grupamentos de 3 ou mais unidades domiciliares por lote (em séria).

localiza-se um empreendimento de luxo da construtora Alliance (o terreno pertencia a um dos sócios desta empresa) e na zona de adensamento prioritário, corresponde ao trecho do bairro com lotes de grandes dimensões (Figura 4).

Figura 4: Zona de Adensamento Prioritário (ZAP) no bairro Altiplano. Empreendimentos realizados nesta área entre 2007 e 2012: (1) Altiplex José Olímpio; (2) Mansões Heron Marinho; (3) Alliance Plaza Home&Business; (4) Grandmare Club Residence; (5) Ultramare Class Club Residence; (6) Aquamare Club Residence; (7) Fontana di Mare; (8) Greenmare Club Residence.



Fonte: PMJP, editado pelos autores (2014).

A análise da atuação dos agentes produtores do espaço urbano na figura do Estado e da iniciativa privada (promotores imobiliários) na cidade de João Pessoa expõe uma rede de interesses que vem conduzindo a uma rápida transformação do Bairro Altiplano sem que sejam observados adequadamente os impactos inerentes a tão rápido nível de construção e adensamento populacional (impacto ambiental e redes de infraestrutura urbana como água, esgoto, energia e transporte público). Uma das primeiras medidas que chama a atenção e que abre espaço para os novos investimentos, num processo evidente de especulação imobiliária, é a alteração da legislação municipal referente ao adensamento da área feita através do decreto de 2007, acima referido.

A mudança na legislação foi rapidamente acompanhada pela iniciativa privada, no entanto, as ações do poder público quanto à ampliação da infraestrutura urbana para o bairro acontecem impulsionadas pelos agentes privados que investem/lucram na área. Assim, o beneficiamento do bairro em termos de infraestrutura urbana tem ocorrido através da ação conjunta entre a iniciativa privada e o Estado: a exemplo do abastecimento de água e energia pela interferência da construtora Alliance junto do poder público na entrega de um dos seus empreendimentos



(Ultramaré Class Club Residence) e ampliação das vias de acesso e circulação ao bairro (parceria das construtoras Alliance e TWS).

O acompanhamento do processo histórico de construção e modificação urbana do bairro Altiplano à luz do desenvolvimento urbano da cidade desde a expansão que consolidou a ocupação dos bairros litorâneos a partir da década de 1960 parece apontar parte das motivações ou razões ocultas na relação do poder público e da iniciativa privada com este bairro, ou ainda, com determinado trecho deste bairro.

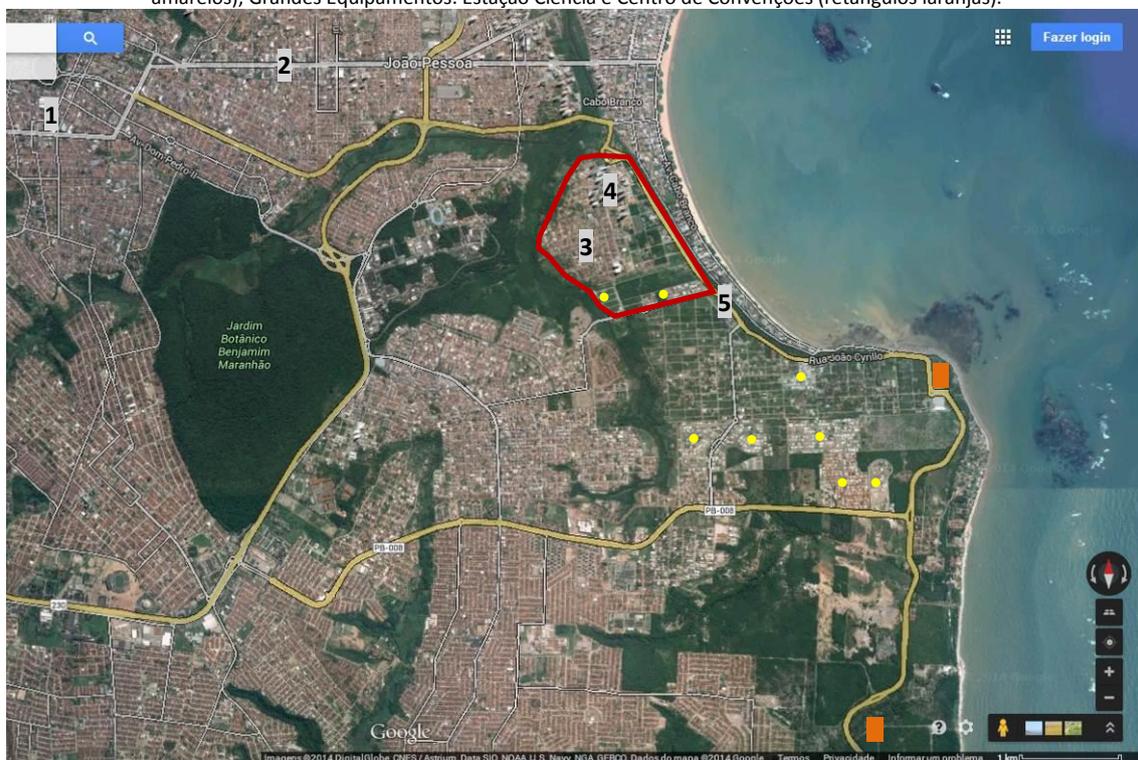
Embora o processo de expansão da cidade que a leva das margens do Rio Sanhauá ao mar não seja um registro apenas do século XX – como lembra Trajano (2006, p.22) “as origens dessa passagem do rio ao mar devem ser vasculhadas ainda no século XIX” –, as características desse processo ainda podem ser vistas nos dias de hoje, quando a cidade procura novos caminhos de expansão ainda pelo Litoral. Os limites geográficos e políticos postos, respectivamente, a Oeste (o próprio rio) e a Norte (limite com o Município de Cabedelo), definem a exiguidade do território nesses extremos, condicionando o crescimento em seus eixos Sul e Leste, o que vem demonstrando uma divisão sócio-espacial caracterizada pela ocupação do litoral por uma parcela da população mais abastada e ao Sul, por aqueles de menor poder econômico.

As ações mais recentes sejam públicas ou privadas, que investem em transformações infraestruturais urbanas (alargamento de vias, ampliação da rede de saneamento básico, da rede elétrica e da rede de transportes públicos etc.), marcam um novo impulso para o desenvolvimento urbano da cidade via litoral fazendo a ligação desse trecho da malha urbana já consolidada a um trecho da cidade em desenvolvimento e que desde o início dos anos 2000 tem se caracterizado pela implantação de inúmeros condomínios horizontais⁶ (Figura 5, círculos amarelos). Tais investimentos visam atrair novos moradores e, com isso, mais serviços e comércio. Nessa leitura, a reestruturação sofrida pelo bairro Altiplano é, em verdade, parte de um processo de expansão que precisa abrir caminhos de passagem⁷ para o litoral sul da cidade de João Pessoa. A implantação de grandes equipamentos culturais como a Estação Ciência Cabo Branco e, mais recentemente, o Centro de Convenções (Figura 5, retângulos laranja) em bairros do litoral Sul demonstram o início dessas ações.

⁶ Para uma melhor discussão sobre a produção do espaço urbano nos bairros do litoral Sul paraibano (Altiplano Cabo Branco, Portal do Sol, Ponta do Seixas, Penhas e Costa do Sol) através da implantação dos condomínios residenciais horizontais, consultar a dissertação de mestrado de Adauto G. Barbosa defendida no Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba em 2005.

⁷ Outras ações que têm por objetivo facilitar o acesso ao bairro Altiplano (entenda-se, facilitar o tráfego de veículos), procurando atender ao elevado aumento de novos moradores na nesta área, tem provocado fortes debates na mídia local e em redes sociais na internet. Essas ações demonstram a falta de preocupação ambiental alargando via de tráfego sobre as margens do rio Jaguaribe e a preocupação em abrir o caminho pelo Altiplano como escoadouro do tráfego para a zona sul pelo litoral.

Figura 5: Bairro Altiplano como passagem estratégica para a expansão da cidade para o Sul via o litoral, em detrimento de uma expansão pelo continente (Torre – Castelo Branco – Bancários), abrindo acesso aos condomínios fechados que começaram a se instalar na porção Sul do Município a partir no final dos anos 1990. Destaque para: 1-Parque Solon de Lucena; 2-Epitácio Pessoa; 3-Bairro Altiplano (perímetro vermelho); 4-Área de adensamento prioritário; 5-Av. João Cyrilo; Condomínios Horizontais (círculos amarelos); Grandes Equipamentos: Estação Ciência e Centro de Convenções (retângulos laranjas).



Fonte: Google Earth, editado pelos autores (2014).

As ações da Prefeitura Municipal de João Pessoa para implantação de novos conjuntos habitacionais tem ajudado a consolidar esse processo à medida que sua maioria será localizada na Zona Sul. A expansão da malha urbana da cidade ao Sul foi apontada como inevitável pelo Secretário de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa, Rômulo Polari, ao afirmar que a zona sul:

(...) é onde ainda se tem espaço para expansão. E para atender à demanda, as construções habitacionais são verticais e multifamiliares, pois se fossem unidades unifamiliares (casas individuais) não daria.

Na Zona Sul já vemos a implantação de diversos equipamentos de serviços, como shoppings, comércio em geral, escolas, hospitais e residenciais, cuja perspectiva de mercado é que sairemos dos condomínios horizontais, a exemplo dos existentes na subida do Altiplano, para os verticais (Jornal da Paraíba, 19-07-2014).

Pelo exposto, o edifício de apartamentos aparece como ícone eleito, não por acaso: um produto habitacional com forte potencial de adensamento, que concentra a solução do condomínio “fechado” e um conjunto de facilidades de lazer em menor área urbana, trabalhado pelo mercado como um item de consumo apoiado, dentre outros discursos, em uma noção particular de como habitar contemporaneamente. Quais são os agentes de mercado que têm atuado no bairro a partir do Decreto Municipal de 2007? Que produtos vêm sendo oferecidos? Qual o discurso que sustenta a divulgação desses produtos?

Desde a criação de uma área de adensamento prioritário no bairro Altiplano inúmeras foram as construtoras que passaram a investir na construção de edifícios de apartamentos neste bairro, como demonstra o quadro elaborado por Fernandes (2013, p. 170). Nesse sentido, é claro

perceber que a construtora Alliance se destaca nesse grupo sendo responsável por 07⁸, dos 23 edifícios de apartamentos implantados ou a implantar-se no referido bairro, e contribuindo com o incremento de 703⁹ novas famílias até 2015.

Tabela 1: Novos edifícios de apartamentos lançados entre 2007 e 2012 no bairro Altiplano.

Construtora	Nº Empreendimento	Ano dos Lançamentos	Nº de unidades habitacionais
ABC	01	2011	70
Água Azul	01	2011	72
Alliance	07	2008-2012	703
Brascon	01	2009	100
Dimensional	01	2012	68
Enger	01	2007	33
Fibra	01	2013	216
GBM	01	2012	188
Mashia	02	2006-2008	97
Meta	01	2009	200
TWS	02	2008-2011	159
Unidade	01	2010	44
Vertical	03	2009-2012	308
Total	23	Total	2.258

Fonte: Fernandes (2013), editado pelos autores.

3 A ESCALA DO EDIFÍCIO – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CONSUMIDOR X INCORPORADOR X CIDADE)

Figura 6: Imagem publicitária para venda de imóveis no bairro Altiplano.



Fonte: <http://www.imoveisjoaopessoa.com.br/pt/bairro/altiplano/>, acessado em 19-07-2014.

Visitando um dos *sites* disponíveis para venda de imóveis em João Pessoa encontra-se uma imagem publicitária que se refere ao bairro Altiplano, mas que traz como imagem de referência uma obra que está localizada no bairro vizinho, Portal do Sol. A Estação Ciência foi um dos empreendimentos de grande porte financiado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa e pelo Governo do Estado da Paraíba, já citado como âncora para valorização e atração de novos investimentos no litoral Sul (Figura 6). Outro ponto que chama atenção é o texto publicitário sobre o bairro Altiplano, “considerado o novo bairro nobre da capital Paraíba onde estão sendo construídos edifícios de alto padrão”.

⁸ A tabela elaborada por Fernandes foi feita durante sua dissertação de mestrado defendida em 2013 e relaciona empreendimentos lançados até o ano de 2012. Em 2014 a Alliance lançou novos empreendimentos na Paraíba e um destes no bairro Altiplano, assim, mais adiante a referência aos empreendimentos desta construtora no Altiplano será de 08 (oito) e não mais 07 (sete), atualizando portanto os dados a referida autora.

⁹ Com o novo empreendimento lançado pela Alliance em 2014, o Altiplex José Olímpio, esse número vai para **808 unidades habitacionais** (Tabela 2).



Essa referência ao bairro e ao potencial de crescimento dessa área (bairros do litoral Sul) é recorrente nos materiais publicitários. A vemos no que se escreve no material de *marketing* lançado pela construtora Alliance:

Altiplano: Sinônimo de qualidade de vida.

Localizado em um dos pontos mais altos da cidade e emoldurado pelo azul do Atlântico, **o Altiplano foi escolhido pela Alliance para ser o palco de grandes empreendimentos e vem se firmando como endereço residencial mais sofisticado de João Pessoa** (material publicitário do Cond. Alliance Plaza Home&Business, grifo nosso).

(...) O Altiplano que já **desponta como área preferencial para construção de empreendimentos de alto padrão** (material publicitário do Grandmare Club Residence, grifo nosso).

O início da publicidade de incentivo a habitar o bairro, ainda em 2008, já iniciou lançando uma ideia de segregação econômica e social do próprio bairro fazendo alusão a um “Altiplano Nobre”, porção do bairro na qual esses novos empreendimentos (edifícios de habitação multifamiliar) e investimentos urbanos estariam concentrados e propagando: “Venha você também morar no Altiplano Nobre”.

Um dos principais promotores imobiliários que atuam no Bairro Altiplano é a **construtora Alliance¹⁰ (promotor imobiliário)**, uma empresa que resulta da união de capital de outras cinco (05) construtoras e incorporadoras atuantes na Paraíba e no Rio Grande do Norte, concentrou seus novos empreendimentos no bairro Altiplano, incentivado pelas últimas mudanças na legislação para o bairro, o que também atraiu outras construtoras (Tabela 1). Assim, há uma parcela do bairro que tem concentrado um elevado número de novos empreendimentos habitacionais em altura (a maioria com 35 pavimentos tipo) elevando e muito a densidade populacional no acesso norte ao bairro, ajudando a consolidar essa nova área de expansão da cidade, elevando o valor da terra urbana, selecionando novos extratos sociais e, de várias maneiras, comprometendo a preservação do meio ambiente daquela região.

A análise a que se dedica esta comunicação utiliza como objeto de estudo os empreendimentos incorporados pela construtora Alliance, observando dois lados da incorporação imobiliária: a oferta e a demanda, na alteração da dinâmica do espaço urbano no bairro Altiplano redefinindo os estratos da sociedade que teriam direito a essa nova “porção nobre” da cidade.

¹⁰ O site da empresa relaciona as obras na grande João Pessoa (total de 20 empreendimentos), o que inclui o município de Cabedelo onde a Alliance tem várias obras (06). No entanto, seguem relacionados apenas aqueles localizados no município de João Pessoa (14): 06 empreendimentos entregues; 06 em construção; 02 lançamentos.

Tabela 2: Atuação da construtora Alliance no bairro Altiplano entre 2007 e 2014¹¹.

	 Lançamento	Ano	Área das U.H. (m²)	Nº de unidades lançadas
ALLIANCE	Ultramare	2008	125,90 a 273,50	140
	Aquamare	2010	87,87 a 131,00	150
	Fontana di Mare	2010	245,00 a 553,00	48
	Grandmare	2010	124,97 a 162,66	132
	Heron Marinho	2010	510,00 a 900,00	35
	Greenmare	2011	135,00 a 375,00	88
	Alliance Plaza	2012	133,04 a 266,99	110
	Altipler José Olímpio	2014	69,43 a 110,00	105 ¹²
				808

Fonte: Fernandes (2013), editado pelos autores.

Entre 2007 e 2014 foram lançados oito (08) projetos de edifícios de apartamentos para esta área: 02 foram entregues, 05 estão em construção e 01 em fase de lançamento. Esses empreendimentos estão voltados a um estrato específico da população como aponta o discurso para construção do “mais novo bairro nobre” da cidade e o tamanho das unidades habitacionais lançadas atestam este fim, à medida que são oferecidos ao mercado apartamentos com áreas médias entre 300 e 150m². Há ainda apostas em unidades maiores, como é o caso do Mansões Heron Marinho, com 510,00 m², que aposta no luxo e na atração da classe alta, e do Aquamare com unidades de 87,87 a 131,00m² alcançando parte da classe média ou o Altipler José Olímpio (edifício misto: comércio, serviço e residência) com unidades de 69,43 a 110,00m². Com o primeiro, sedimenta o conceito de bairro nobre, e com os últimos investe na lucratividade das plantas compactas. Tais extremos demonstram o caráter especulativo dessas iniciativas em uma área da cidade que tem sofrido muitos investimentos e muitas transformações em tão curto período de tempo.

Os casos dos empreendimentos Mansões Heron Marinho e Altipler José Olímpio demonstram o caráter especulativo desses empreendimentos e as escolhas projetuais baseadas na lucratividade – é o caso das unidades habitacionais mais compactas que oferecem maior lucratividade para o incorporador em detrimento de uma demanda real do consumidor, o que termina por condicionar mudanças de hábitos de vida. Este último empreendimento, lançado em 2014, reflexo a ação especulativa das iniciativas habitacionais no bairro Altiplano uma vez que a definição do seu programa está relacionada a uma nova avaliação do mercado nesta área que hoje resulta em incorporações imobiliárias com perfil oposto, como é caso do Mansões Heron Marinho, com o qual o novo complexo habitacional e de serviços faz fronteira.

O empreendimento Mansões Heron Marinho foi uma aposta em apartamentos de luxo que denuncia a proposta de criar um setor nobre na entrada do bairro Altiplano. Como se percebe no tom do discurso que compõem seu material publicitário, o qual se refere à área como bairro nobre tradicional, o que não condiz com a realidade e o histórico do bairro exposto acima.

¹¹ Os dados que serviram de base para elaboração desta tabela foram retirados da dissertação de mestrado de Fernandes (2013) e atualizados para o ano de 2014, bem como atualização de alguns dados quanto à área das unidades habitacionais.

¹² Valor estimado a partir do material de divulgação disponível no site do empreendimento, que apresenta apenas uma planta na qual as unidades habitacionais estão juntas e compõem uma planta de pavimento, no entanto não fica claro se esse seria o pavimento tipo.

Famoso pelos tradicionais casarões que no passado lhe conferiam a condição de bairro nobre e sinônimo de status, o **Altiplano posiciona-se hoje como lugar mais disputado por quem investe em empreendimentos de alto luxo.** (material publicitário do Mansões Heron Marinho, grifo nosso).

Figura 7: Implantação do empreendimento Altiplex José Olímpio: esquerda, simulação da implantação do empreendimento confeccionada pela empresa; direita, imagem de satélite que mostra o lote onde o mesmo será implantado e ao lado o empreendimento Mansões Heron Marinho. Tracejado: gleba de implantação dos dois empreendimentos.



A gleba (Figura 7), de propriedade de um dos sócios da citada construtora, foi desmembrada em três lotes sendo um destes o escolhido para implantação das mansões verticais. Os demais terrenos poderiam vir a receber outros empreendimentos de mesmo porte se a aposta inicial desse certo, no entanto, a valorização excessiva dos imóveis daquela área tornou inviáveis empreendimentos com área habitacional útil tão grandes e o Altiplex José Olímpio, implantado em parte na área remanescente daquela gleba, ratifica esta leitura uma vez que é definido como um programa misto dentro do conceito de “*mix building*” e que oferece as menores unidades habitacionais dentre os empreendimentos da empresa para esta área (Tabela 2): 69,43m².

Figura 8: Altiplex José Olímpio. Planta baixa da unidade habitacional de 69,43m² (esquerda); Implantação parcial das demais unidades habitacionais no pavimento tipo (direita).



Fonte: <http://altiplex.com.br/>, acessado em 20-07-2014.

As estratégias de venda de um item exclusivo e da construção de uma imagem de pioneirismo tem se construído, dentre outras formas, através de imagens como a exposta na Figura 7, na qual a simulação da implantação do Altiplex José Olímpio não mostra o cenário atual, no qual já consta da construção do Mansões Heron Marinho (imagem de satélite). Fica claro, portanto, o objetivo de venda de um item de consumo no qual é mais importante seus itens acessórios e seus qualidades como objeto (exclusivo e contemporâneo) do que qualquer relação real com a cidade ou com o bairro, mais uma vez denunciado pela falta de planejamento do impacto de mais uma torre habitacional, desta vez associada a serviços e ao comércio em uma área que é

uma ilha que, de certo, não comportará o fluxo de carros que será demandado pelos visitantes.

O perfil dessas unidades habitacionais, quanto ao programa, privilegia as suítes (quartos com banheiros individuais) sempre que o aumento de área de um apartamento para outro permite. Assim, o aumento de área de uma unidade habitacional a outra representa, em regra, o aumento do número de banheiros individuais e a existência de um ambiente que pode ser dependência de empregada ou transformar-se em mais um ambiente para o uso cotidiano dos moradores. Os apartamentos com área inferior a 100,00m² possuem apenas banheiro de serviço e uma suíte, enquanto os apartamentos com área superior à citada privilegia o número de suítes, em regra, três suítes e um lavado para o setor social. As unidades habitacionais do Fontana di Mare e do Mansões Heron Marinho são casos singulares, pois possuem as maiores áreas das unidades habitacionais privilegiando também o número de banheiros privativos e circulação independente entre as zonas íntima-serviço e social-serviço.

Figura 9: Planta baixa dos empreendimentos: Aquamare Club Residence (esquerda; 87,87m²) e Greenmare Club Residence (direita; 145m²).



Fonte: www.alliance.com, acessado em 17-04-2014.

Figura 10: Planta baixa de unidades habitacionais dos empreendimentos: Fontana di Mare (esquerda; 292,00m²) e Mansões Heron Marinho (direita; 510,00m²).



Fonte: www.alliance.com, acessado em 17-04-2014.



Com relação à organização espacial das unidades habitacionais, seja qual for o tamanho destas, mantem-se o zoneamento em setor de serviço, social e íntimo e o que varia, então, com o aumento de área o que muda é a complexidade do programa e uma proliferação de rótulos que especificam usos como: sala de TV, sala de estar, sala de visitas e sala de jantar (exemplo dos empreendimentos com unidades com área acima de 200m²: Fontana di Mare, GreenMare, UltraMare, Alliance Piazza e Heron Marinho).

Assim sendo, os setores permanecem imutáveis, mas o texto que estabelece os requisitos programáticos de cada um deles é alterado. Percebe-se a intenção de especialização funcional dos cômodos, ampliando o programa arquitetônico, tanto do ponto de vista do número de ambientes para cada setor, quanto da descrição de suas propriedades (AMORIM; LOUREIRO, 2005, p.03).

Esses novos empreendimentos representam um incremento populacional de 2.258 unidades habitacionais¹³ até 2015 e a infraestrutura atual do bairro não comporta tamanho adensamento sem que sejam ampliadas suas redes de esgoto, fornecimento de água e energia elétrica. Assim, a rapidez de tais transformações exige uma ação rápida do poder público quanto ao melhoramento dessa infraestrutura, o que em geral não acompanha a velocidade dos investimentos privados e que demonstra a falta de planejamento quando se decidiu, por decreto, modificar o perfil de adensamento de um trecho do bairro – é ainda pertinente lembrar quanto ao impacto ambiental nesta área, sobre o tal não se apresentou nenhum estudo prévio.

Ainda sobre a falta de infraestrutura necessária para tamanho adensamento, a construtora Alliance agiu diretamente associada à concessionária responsável pelo fornecimento de água potável e pelo saneamento para que a obra pública fosse entregue ao mesmo tempo em que o empreendimento Ultramare Class Club Residence, que abrigaria 140 novas famílias. Este foi o primeiro empreendimento que a construtora lançou no bairro Altiplano e a imagem abaixo, na qual está demarcado o local de implantação do edifício, traz uma vista aérea do bairro antes do início de seu processo de verticalização – os três prédios altos vistos na Figura 11 foram construídos ainda na década de 1990 e hoje não fazem parte da atual zona de adensamento prioritário (Figura 4) definida pela Prefeitura Municipal através do decreto de 2007, supracitado.

¹³ Em uma área de aproximadamente 03 ha (três hectares), que corresponde a aproximadamente 15% da área total do bairro de aproximadamente 21 ha (vinte e um hectares).

Figura 11: Imagem aérea do bairro Altiplano com indicação da implantação do Ultramare Class Club Residence.



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=696812>, acessado em 18-07-2014.

A citar ainda a rede de transporte público deficiente e o aumento de veículos (tráfego e permanência) uma vez que são computador uma média de 02 carros por unidade habitacional, o que já demanda o alargamento da principal avenida do bairro, José Cirilo da Silva, e de avenidas conduzem ao bairro Altiplano e demais bairros do litoral Sul como a Av. Ministro José Américo de Almeida (conhecida como Beira-Rio por sua condição limítrofe ao Rio Jaguaribe que passa por dentro da cidade), cujo projeto prevê a construção de duas pontes, uma nova rotatória de acesso ao bairro Altiplano e o asfaltamento de novas vias.

Assim, o processo de consolidação da expansão urbana pelo litoral Sul ocorre em detrimento do adensamento de bairros (Tambauzinho, Bairro dos Estados e Expedicionários, por exemplo) que já possuem infraestrutura e que se consolidaram no processo de expansão do núcleo inicial da cidade às margens do rio para o litoral (Figura 5).

ITEM DE CONSUMO: O MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Tendo em vista o material produzido para divulgação e *marketing* dos edifícios de apartamento é possível constatar que o projeto atua como coadjuvante dos itens de lazer. A qualidade do projeto seja em termos espaciais seja em termos do conforto ambiental (térmico ou acústico) não é posta em relevância. O material gráfico não fornece informações mínimas através das quais se possa compreender a circulação de ventos, a implantação do edifício e da unidade habitacional quanto à insolação ou circulação dos ventos, fluxos e acessos (internos ou externos) ou a participação deste na malha urbana. A ausência de escala gráfica impossibilita qualquer referência quanto ao dimensionamento dos espaços internos e externos à unidade habitacional e todo o discurso volta-se aos itens de lazer oferecidos e à construção e ao incentivo de um modo de morar contemporâneo que não se define, mas que procura agregar valor ao “espaço gourmet”, “espaço pets”, “espaço kids”, “home cinema”, “aqua play”, “salão de jogos”... Uma infinidade de novos termos e subespaços que criam a ilusão de um quadro de

atividades que muitas vezes não são cumpridas, mas que agregam valor como “itens acessórios” aos “itens de série”.

A empresa constrói seu marketing apoiada em uma nova proposta de morar “no estilo Alliance de viver”, no texto percebe-se que o produto (o edifício de apartamento) tem uma marca (Alliance) à qual está atrelado um novo modo de morar centrado em “itens de lazer”, valores efêmeros como “sofisticação e bom gosto” e que vem emoldurado por uma “vista definitiva para o mar” [até o lançamento de algum novo empreendimento] e cercado por uma natureza projetada.

“O Ultramare - Class Club Residence traz **um novo conceito de moradia** para João Pessoa - o **residencial club** - um conjunto de itens que privilegia o lazer, o bem estar e a qualidade de vida de seus condôminos, com o **objetivo de elevar a segurança e a privacidade**”.

“Seu **entorno paisagístico, idealizado por especialistas**, se compõe de uma variada gama de áreas verdes, espaços esportivos e outros aprazíveis recantos de lazer, estar, convivência e entretenimento que **formam verdadeiramente um novo estilo de morar.**” (Fonte: <http://alliance.com.br/porta1/projeto.php?idEmp=9>, acessado em 18-07-2014).

Figura 12: Pavimento Térreo do Ultramare Class Club Residence. Itens de lazer: Espaço mulher, Home office, Play aventura, Lounge babá, Redário, Spa com sauna, Fitness, Salão de jogos, Salão gourmet, Sala de leitura, Trilha para caminhada, Piscina, dentre outros.



Fonte: <http://arqpb.blogspot.com.br/2008/09/germano-romero.html>, acessado em 18-07-2014.

O *club residence* é um novo conceito de morar no qual o que antes deveriam ser atividades praticadas no espaço público sujeito à imprevisibilidade do cotidiano e da prática da cidadania acontece intramuros para os poucos que podem estar ali. Os inúmeros itens de lazer tornam os empreendimentos negócios altamente vendáveis e lucrativos, em detrimento da escala do bairro e da posse da cidade por seus cidadãos que comprar a ilusão da segurança e da liberdade de ir e vir. Esse deve ser, portanto, o contemporâneo modo de morar. Nesse discurso também é importante ressaltar a ausência de referências à qualidade e ao desempenho do projeto, substituídos por materiais e tecnologias de luxo de um projeto “exclusivo”.

A ideia de exclusividade agrega valor e é essencial à lógica de mercado para promover e aguçar o desejo de consumo de determinado objeto. Assim, o edifício de apartamento associado a

outros itens torna-se um item de desejo e consumo que se sobrepõe a qualquer preocupação com a cidade, o espaço público, o projeto arquitetônico ou o usuário.

O adensamento populacional de determinada área polariza o deslocamento de serviços e de comércio que busca atender àquela população, no entanto, a legislação para o bairro Altiplano não permite a implantação de comércio e serviços de bairro e uma saída encontrada pelos promotores imobiliários que investem nesta área tem sido aprovar os edifícios de apartamento como complexos que incluem torres destinadas a comércio e a serviço. Esse o conceito *mix building* que já começa a surgir dentre os lançamentos da construtora Alliance sendo o primeiro deles o Alliance Plaza Home&Business (2012) e, mais recente, o AltipleX José Olímpio (2014). O discurso de *marketing* evidencia a força dessa nova proposta:

O AltipleX José Olímpio segue a tendência mundial dos complexos multiuso: **trabalhar, morar, e se divertir em um mesmo endereço.**

Com vista para o mar do Cabo Branco, o AltipleX José Olímpio localiza-se no bairro do **Altiplano, bairro mais nobre da cidade, que vem se desenvolvendo rapidamente, e o empreendimento chega para suprir as necessidades do dia a dia**, ou seja, o perto nunca esteve tão perto de você. (Fonte: <http://altipleX.com.br/>, acessado em 20-07-2014).

Mais uma vez é a iniciativa privada construindo as condições necessárias para viabilizar a lucratividade de seus empreendimentos e, com isso, atuando como agente (re)estruturador da dinâmica urbana tentando reproduzir a cidade dentro dos muros do condomínio fechado.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A iniciativa privada tem enxergado o vazio deixado pelo poder público na gestão e manutenção dos espaços e serviços da cidade (praças, segurança pública etc) e o utiliza como nicho de mercado, como demonstram os inúmeros itens de lazer oferecidos dentro do condomínio vertical e divulgados como uma nova forma de habitar, ou seja, aquela na qual se tem a liberdade de “ir e vir” tendo a disposição espaço para caminhar, praticar atividades físicas, locais para contemplação, lazer em geral, áreas específicas para serviços (salas de SPA, massagem, cabelereiro, cuidados com animais de estimação etc.), no entanto, dentro dos limites do condomínio ao invés de ter como palco a cidade. A vida no bairro, o entorno social e físico para prática da cidadania não interessa e isso fica evidente no discurso e no material publicitário que trata o empreendimento como item único e isolado de seu entorno físico e/ou social.

A proliferação dos condomínios fechados, sejam horizontais ou verticais, diminuem “os olhos da cidade” e o espaço público se torna lugar inóspito/hostil enquanto as guaritas dos prédios e os circuitos internos de vídeo fazem lembrar o panoptismo da Sociedade Disciplinar de Foucault.

A rápida valorização do valor da terra e a conseqüente elevação do valor dos imóveis no bairro Altiplano tem tornado inviável a compra de casas ou terrenos no bairro senão para promotores imobiliários interessados em investir na construção de edifícios de apartamentos ou grandes empreendimentos, a exemplo de uma escola particular que será implantada no bairro. Isso nos faz questionar, então, a quem serve e/ou a quem pertence a cidade? Condicionado pelas leis de mercado de como habitar e/ou usar a cidade, quais os mecanismos pelos quais o homem comum pode recuperar o espaço público para exercer sua cidadania e o poder de ir e vir na escala pública?



Após a análise do processo recente de ocupação e produção do espaço urbano na cidade de João Pessoa, mais especificamente no bairro Altiplano, constata-se que a cidade continua sendo fragmentada em função de interesses de mercado (público e/ou privado) e que se tem desfeito as esferas de pertencimento que devem sedimentar as relações entre o cidadão e a cidade.

REFERÊNCIAS

- AMORIM, Luiz; LOUREIRO, Claudia. **Diz-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal – parte 2**. Revista eletrônica Vitruvius – Texto Especial 286, mar. 2006, p.10.
- CHAVES, Carolina. **João Pessoa: verticalização, progresso e modernidade. Registro dos Prédios Altos 1958 – 1975**. João Pessoa: Trabalho Final de Graduação, UFPB, 2008.
- DINIZ, Yane. **A Forma do edifício alto: análise de edifícios residenciais em de João Pessoa-PB (1979-1990)**. João Pessoa: Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/PPGAU-UFPB, 2013.
- FERNANDES, Maria Andreína. **A (re)produção do espaço urbano no bairro Altiplano, João Pessoa-PB: estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade**. João Pessoa: Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/PPGAU-UFPB, 2013.
- PEREIRA, Fúlvio. **Do incentivo ao controle: o debate sobre verticalização na cidade de João Pessoa (1956-1974)**. Revista Risco/USP, São Carlos-SP, v.1, n.9, p.03-21, 2009.
- PROJETO** da Beira-Rio em “Xeque”. Jornal Correio da Paraíba, 16-07-2014. Jornal eletrônico:
<http://www.iabpb.org.br/wp-content/uploads/mat%C3%A9ria-correio-beira-rio.png>, acessado em 16-04-2014.
- SOMEKH, Nadia. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador (1920-1939)**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.
- TRAJANO FILHO, Francisco. **Do rio ao mar: uma leitura de João Pessoa ente as duas margens**. In: **TINEM, Nelci (Org.)**. Fronteiras, marcos e sinais: leituras das ruas de João Pessoa: UFPB, 2006. Introdução 1, p.19-46.
- ZONA SUL** de JP é área com mais moradores. Jornal da Paraíba, 19-07-2014. Jornal eletrônico:
http://www.jornaldaparaiba.com.br/noticia/130663_zona-sul-de-jp-e-area-com-mais-moradores, acessado em 19-07-2014.