

Produção Imobiliária em Patos e Campina Grande-PB (2009-2020): Expansão Urbana, Atuação dos Agentes Urbanos e Desigualdades Socioespaciais

Real Estate Production in Patos and Campina Grande-PB (2009-2020): Urban Expansion, Performance of Urban Agents and Socio-Spatial Inequalities

Paula Dieb Martinsⁱ
Universidade Federal da Paraíba
João Pessoa, Brasil

Juçara Spinelliⁱⁱ
Universidade Federal da Fronteira Sul
Erechim, Brasil

Luciana Medeiros de Araújoⁱⁱⁱ
Universidade Federal de Campina Grande
Cajazeiras, Brasil

Resumo: Este artigo trata da produção imobiliária em cidades médias da Paraíba: Patos e Campina Grande. O recorte temporal, de 2009 a 2020, corresponde à vigência do Programa Minha Casa Minha Vida. As questões centrais foram a expansão territorial das cidades, os principais agentes urbanos envolvidos e a desigualdade socioespacial, decorrente das contradições entre a produção da habitação de interesse social e a de mercado. Seu objetivo é analisar a expansão territorial de ambas as cidades, a partir da produção imobiliária de habitação de interesse social e dos condomínios horizontais fechados. Foram utilizados como procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica; pesquisa documental sobre os empreendimentos e os agentes urbanos envolvidos em tal produção; sistematização dos dados coletados, com mapas e tabelas; e análise dos dados. Constatou-se que os produtos contribuíram para a estruturação de uma expansão territorial contínua ao tecido urbano existente, em Patos, e fragmentada e descontínua, em Campina Grande.

Palavras-chave: Produção do Espaço Urbano; Expansão Urbana; Produção Imobiliária; Habitação de Interesse Social; Programa Minha Casa Minha Vida.

ⁱ Professora de Arquitetura e Urbanismo. paula.dieb@academico.ufpb.br.
<https://orcid.org/0000-0001-5445-7856>.

ⁱⁱ Professora de Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia. jucara.spinelli@uffs.edu.br. <https://orcid.org/0000-0003-1233-1387>.

ⁱⁱⁱ Professora do Centro de Formação de Professores. luciana.medeiros@professor.ufcg.edu.br.
<https://orcid.org/0009-0000-9751-3504>.

Abstract: This article deals with real estate production in medium-sized cities in Paraíba: Patos and Campina Grande. The time frame, from 2009 to 2020, corresponds to the duration of the Programa Minha Casa Minha Vida. The central issues were the territorial expansion of cities, the main urban agents involved, and socio-spatial inequality, resulting from the contradictions between the production of social housing and market housing. Its objective is to analyze the territorial expansion of both cities, from the real estate production of social housing and horizontal closed condominiums. The following methodological procedures were used: bibliographical research; documentary research on the undertakings and urban agents involved in such production; systematization of the collected data, with maps and tables; and data analysis. It was verified that the products contributed to the structuring of a continuous territorial expansion to the existing urban fabric, in Patos, and fragmented and discontinuous, in Campina Grande.

Keywords: Production of Urban Space; Urban Expansion; Real Estate Production. Social Interest Housing; Programa Minha Casa Minha Vida.

Introdução

O artigo analisa a produção imobiliária recente, entre os anos de 2009 e 2020, nas cidades de Patos e Campina Grande. Esse recorte temporal corresponde ao período de vigência do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), implantado pelo governo federal, em 2009. A análise aborda questões como a identificação dos principais agentes urbanos envolvidos na produção imobiliária, as dinâmicas de expansão urbana, e as desigualdades socioespaciais decorrentes dessa produção em ambas as cidades.

Sob uma perspectiva analítica, pautada em estudiosos do espaço urbano (SPOSITO, 2007; CORRÊA, 1989; MAIA, SILVA e CARDOSO, 2020), as recentes dinâmicas de produção imobiliária e de expansão territorial nas cidades de Patos e de Campina Grande evidenciam desigualdades socioespaciais, oriundas tanto da produção da habitação de interesse social (HIS), cujos empreendimentos são destinados às famílias de baixa renda, como da produção de novos empreendimentos imobiliários privados, especialmente voltados à habitação de mercado, atendendo as demandas dos estratos de média e alta renda, a exemplo dos condomínios fechados.

Assim, a partir de uma abordagem comparada, busca-se analisar a expansão territorial e seus rebatimentos nas cidades de Patos e Campina Grande, bem como verificar de que forma a produção da habitação e os agentes urbanos envolvidos têm relação com essa expansão, e com a recente transformação da estrutura do tecido urbano nessas cidades, nas primeiras décadas do século XXI. A escolha dessas duas cidades, como recortes espaciais para a presente análise, considerou também o fato delas apresentarem relevante desempenho de suas funções socioeconômicas, políticas e culturais na articulação da rede urbana estadual e regional nos estudos das Regiões de Influência das Cidades (REGIC) 2007 e 2018 (IBGE, 2008; 2020), notadamente da região Nordeste.

No âmbito dos estudos da ReCiMe, esse desempenho possibilitou a classificação de Patos e de Campina Grande como cidades médias. Em geral, conforme admite Sposito (2007), a definição de cidade média situa-se em dois níveis: um definido pelo merca-

do regional, considerando o deslocamento de fluxos de consumidores para obterem diferentes bens e serviços; e outro, estabelecido pelas articulações com outros centros maiores ou de importância similar.

Nesse contexto, a autora reforça a importância da análise das recentes dinâmicas de estruturação do espaço urbano associado às transformações na articulação da rede urbana. Contudo, salienta-se que a escala de análise proposta neste artigo é a cidade, sem, no entanto, deixar de considerar que as cidades pesquisadas se encontram inseridas e articuladas a diferentes sistemas urbanos.

Outrossim, após o levantamento de dados secundários junto à Secretaria Nacional de Habitação/Sistema de Gerenciamento da Habitação (SISHAB), por meio das planilhas do PMCMV, certificou-se que essas cidades apresentaram, entre os anos de 2009 e 2020, um significativo número de empreendimentos imobiliários, os quais têm impulsionado novas dinâmicas urbanas que orientam os processos de expansão territorial de seus tecidos urbanos. Por sua vez, observa-se que nas novas áreas de expansão urbana estruturam-se diferentes formas de assentamentos humanos, especialmente em áreas periurbanas, como é o caso dos condomínios horizontais fechados e dos conjuntos habitacionais horizontais e/ou verticais, implantados pelo PMCMV, na Faixa 1¹.

Desse modo, parte-se do pressuposto de que tanto a produção da HIS, como a dos condomínios horizontais fechados nas cidades pesquisadas, de forma diferenciada, contribuíram não somente para o processo de expansão territorial do tecido urbano sobre áreas não urbanizadas do perímetro urbano, inclusive estendendo-se além deste, abrangendo áreas rurais periurbanas, como também para redefinir novas formas de organização social. Essas novas formas são marcadas por um jogo de interesses distintos dos agentes urbanos envolvidos, dentre esses, sobressaem-se o Estado, os proprietários fundiários e o capital imobiliário, representado por incorporadoras e construtoras.

Por conseguinte, a problemática em questão nos impõe uma análise relativa à repercussão daquele processo no parcelamento do solo urbano e de terras rurais periurbanas, bem como na estruturação e na formação de novas periferias urbanas, cujo conteúdo e formas são múltiplas e complexas, demandando a ampliação e/ou instalação de infraestruturas (pavimentação, eletrificação, saneamento etc.) e serviços básicos (escolas, creches, postos de saúde, segurança etc.). Por sua vez, como destaca Araújo (2017), essa demanda recai sobre o erário público, o qual revela-se parcial ou insuficiente para atender a totalidade das novas demandas.

Ainda no rol daquelas repercussões, exige-se uma contínua atualização da legislação urbana, para a qual percebe-se a negligência do poder público. Conforme assinala Corrêa (1989), Shimbo (2010) e Capel (2013), o processo de expansão territorial da cidade, impulsionado pela produção da habitação, é promovido por agentes urbanos do setor imobiliário, respaldado pelo Estado, o qual atua tanto na promoção e regulamentação de crédito bancário para o financiamento da produção e da aquisição da habitação, como no ordenamento e regulação da legislação urbana.

Isso posto, o objetivo do presente texto consiste em analisar o processo de expansão urbana nas referidas cidades, a partir da produção da HIS, por meio do PMCMV Faixa 1, e dos condomínios horizontais fechados. Para isso, se fez necessário: a) avaliar os dados quantitativos dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1, e dos condomínios horizontais

fechados, destacando a localização espacial, a fim de identificar a ocorrência de continuidade e/ou descontinuidade espacial dos mesmos na malha urbana; b) investigar a escala de atuação das empresas envolvidas na construção desses empreendimentos; c) apontar as desigualdades socioespaciais entre os empreendimentos pesquisados, destacando alguns aspectos socioeconômicos, buscando identificar a formação e estrutura de possíveis novas periferias.

A pesquisa desenvolvida compreende quatro momentos. No primeiro realizou-se a pesquisa bibliográfica acerca das questões centrais abordadas: expansão urbana, agentes urbanos, produção imobiliária, e recortes espaciais de análise – Patos e Campina Grande –, em especial no que se refere aos seus processos de estruturação e de expansão urbana.

No segundo, a pesquisa documental, com a coleta de dados no Sistema de Gerenciamento da Habitação, disponibilizados pela Secretaria Nacional de Habitação (SISHAB/SNH), referentes aos empreendimentos imobiliários contratados no âmbito do PMCMV Faixa 1 e, também, o levantamento de dados sobre os condomínios horizontais fechados, obtidos diretamente nas construtoras e imobiliárias, bem como acessados em seus *websites*. O terceiro momento, associado à sistematização dos dados coletados, correspondeu à elaboração de mapas, gráficos e tabelas. Por fim, foi efetuada a análise dos dados obtidos, fundamentada por referenciais teórico-conceituais voltados à temática em tela.

O artigo está estruturado em três partes, além desta introdução e de apontamentos finais. Inicialmente, apresenta-se, de maneira breve, o processo de formação e estruturação urbana de Patos e Campina Grande; em seguida, caracteriza-se a produção habitacional e imobiliária nessas cidades; e por último, aponta-se as especificidades da expansão territorial do tecido urbano recente em ambas as cidades. A partir dessa estrutura, especialmente no terceiro momento, analisa-se com maior detalhe a complexidade dos agentes urbanos envolvidos e as desigualdades socioespaciais resultantes.

Estruturação Urbana de Patos e Campina Grande

As cidades analisadas apresentam distâncias diferentes em relação à capital do estado da Paraíba, João Pessoa. Patos, situada no sertão paraibano, no compartimento geomorfológico da depressão sertaneja, marcada pelo bioma da caatinga, dista cerca de 300 quilômetros da capital. Já Campina Grande, situada no planalto da Borborema, área de transição entre o litoral e o sertão paraibano, situa-se a aproximadamente 150 quilômetros da capital (Figura 1).

Como destaca a Figura 1, em relação ao território do estado da Paraíba, as cidades de Patos e Campina Grande apresentam uma posição geográfica servida por um sistema de rodoviários federais e estaduais que possibilita, em diferentes níveis, maior integração espacial com as redes urbanas da Paraíba e do Nordeste, especialmente com as dos estados circunvizinhos, Pernambuco e Rio Grande do Norte. Tal situação locacional contribuiu para consolidar a centralidade desempenhada por elas nessas redes urbanas, e para atrair capitais comerciais e industriais extrarregionais e, recentemente, o imobiliário.

No que concerne à formação das cidades pesquisadas, algumas especificidades merecem ser destacadas. A formação da cidade de Patos está relacionada à implantação de fazendas de gado no semiárido paraibano, no século XVIII, após a dominação e expulsão da população indígena que, até então, ocupava o território. De distrito (1788) à vila (1832) e, posteriormente, à cidade (1903), ela teve sua economia impulsionada a partir de 1950, com a instalação de fábricas de produtos alimentares, confecções, calçados e couro.

Entretanto, é possível afirmar que a sua influência na rede urbana do estado e da região Nordeste foi ampliada em função, na década de 1970, da abertura da BR 230, a qual contribuiu para consolidar a cidade como relevante polo de distribuição de mercadorias e oferta de serviços, com especificidades nas áreas de saúde e educação, para a região do sertão paraibano e estados vizinhos (CAVALCANTE, 2008; MAIA, 2010).

Desse modo, o sistema viário de Patos, composto por rodovias federais e estaduais, não somente possibilita a circulação pendular diária de pessoas, oriundas de outros municípios, como também exerce um papel relevante no processo de produção imobiliária e de expansão territorial dessa cidade, por constituir vetores estruturantes da formação de sua malha urbana (ARAÚJO, 2017).

Segundo Lima, Silva e Pereira (2017), com base na medição das áreas da mancha urbana visível em imagens de satélite dos anos de 1989, 2002 e 2011, a expansão territorial de Patos apresentou considerável aumento de sua área urbanizada. Eles destacam que “entre 1989 e 2002, o aumento foi concentrado principalmente na direção sul, enquanto para 2011, o aumento direcionou-se para as porções oeste, norte e nordeste. A porção sul, por sua vez, apresentou leve estagnação” (LIMA, SILVA e PEREIRA, 2017, p. 22).

A expansão territorial de Patos, notadamente a partir de 2009, impulsionada pela implantação de empreendimentos do PMCMV, é corroborada, também, pelo grande volume de lotes abertos em loteamentos residenciais e em condomínios horizontais fechados, distribuídos em diferentes setores da cidade, situados em suas áreas periurbanas, como destaca Araújo (2017). Conforme a autora, entre os anos de 2009 e 2015, foram implantados 24 loteamentos residenciais, totalizando quase quatorze mil novos lotes disponibilizados no mercado imobiliário, abrangendo mais de 660 hectares de área loteada.

O processo de formação de Campina Grande teve início no século XVIII, no momento de expansão da pecuária para as áreas mais interioranas do estado, constituindo-se como cidade na segunda metade do século XIX, em 1864. A então Vila Nova da Rainha (1790), situava-se em posição geográfica caracterizada por ser uma região de entroncamento, cujos caminhos ligavam o litoral ao sertão, servindo de local de passagem e de pousio para descanso de antigos tropeiros. Esse entroncamento era, também, passagem da principal estrada que ligava os sertões paraibano e rio-grandense do norte às capitais João Pessoa e Recife.

No início do século XX, com a implantação da ferrovia, Campina Grande passou a ser um importante ramal da *Great Western of Brazil Railway Company*, ampliando os fluxos de mercadorias e a sua integração com outras cidades da Paraíba e dos estados vizinhos. Todavia, foi decorrente da cultura do algodão, no curso do século

XX, que a cidade teve seu tecido urbano expandido, sobretudo entre 1930 e 1940 (MAIA, 2014).

A partir da década de 1960, com a intervenção do governo federal, por meio da construção de conjuntos habitacionais populares, registra-se uma aceleração da expansão territorial da cidade, tendo em vista que eles foram instalados em áreas distantes do centro e descontínuas ao tecido urbano existente. Essa expansão foi impulsionada também pela implantação do campus II da Universidade Federal da Paraíba (UFPB), hoje campus I da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), localizado no bairro de Bodocongó, na saída para o sertão.

Igualmente, vale destacar o acelerado ritmo de crescimento populacional apresentado na referida década, o qual foi impulsionado sobretudo pelo processo de migração campo-cidade. Segundo Maia (2014, p. 101), esse processo “impulsionou tanto a formação de favelas quanto a expansão espraiada das cidades, resultando em uma periferação espacialmente demarcada não só pela produção de domicílios precários (favelas), mas, principalmente, pela construção de conjuntos habitacionais populares”.

Lima, Silva e Pereira (2017) também realizaram a análise comparativa de imagens de satélite dos anos de 1989, 2002 e 2011 para Campina Grande. Como resultado, os autores interpretaram que da imagem de 1989 para a de 2002, ocorreu uma expansão orientada para diferentes direções da malha urbana. E, ao comparar as imagens de 2002 com as de 2011, tal processo, além de bastante significativo, demonstrou ser maior do que o identificado no intervalo anterior de tempo (1989-2002), concentrando-se principalmente na porção oeste e noroeste da área urbanizada, com expansão menos expressiva a nordeste e sudeste.

Maia *et al.* (2021, p. 193) também observam que houve “uma expressiva alteração do tecido urbano nas primeiras décadas do século XXI”. Essa alteração é marcada por sua expansão territorial, decorrente da implantação de novos conjuntos habitacionais populares, loteamentos residenciais e condomínios fechados, especialmente em áreas descontínuas e periféricas, como admitem os autores. Tal expansão, por vezes, é tão expressiva que extrapola a própria delimitação do perímetro dos municípios.

Produção Imobiliária Recente na Periferia de Patos e Campina Grande

Apesar da diversidade de imóveis ofertados atualmente no mercado, a relevante produção imobiliária que se deu em Campina Grande e em Patos foi analisada neste texto a partir de dois tipos de produtos imobiliários, conforme mencionado na introdução: a HIS construída no âmbito do PMCMV, ou seja, os conjuntos habitacionais populares, construídos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), na Faixa 1, e os condomínios horizontais fechados, incorporados por agentes urbanos privados. A delimitação destes recortes de análise se deu em função do protagonismo exercido por tais empreendimentos na conformação atual da periferia e da expansão territorial nas referidas cidades, bem como pela acessibilidade aos dados a elas vinculados, possibilitando a sua coleta, sistematização e análise.

Os conjuntos habitacionais do PMCMV Faixa 1 foram aqueles que tiveram o Estado como principal agente. Neles, a prefeitura municipal foi a responsável pela: a) seleção

dos grupos contemplados; b) destinação dos recursos; c) a escolha do terreno; d) construção das UHs; e) contratação da empresa responsável pelo serviço. Contudo, cumpre ressaltar que, a depender das especificações do contrato, a empresa responsável poderia realizar não só a construção do empreendimento, mas também a elaboração do seu projeto e a aquisição do terreno².

O fato de os preços dos imóveis financiados com recursos destinados ao PMCMV terem sido predeterminados, desencadeou uma série de estratégias por parte do setor imobiliário a fim de reduzir os custos da produção dos imóveis e, assim, obter maior lucro. Dentre as estratégias, destacam-se a padronização das UHs e tipologias construídas, a redução das áreas privativas dos imóveis, a produção em escala, o atendimento ao padrão mínimo de qualidade construtiva estabelecido pelo programa, e a implantação dos empreendimentos em terrenos distantes das áreas centrais, as quais são atendidas por melhor infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Com isso, muitas críticas têm sido feitas ao PMCMV, ressaltando não só a apropriação privada do lucro decorrente da produção de tais empreendimentos, realizados com incentivos e recursos públicos (SHIMBO, 2010), mas também as dificuldades relativas à garantia de condições de vida adequadas. Igualmente, essas críticas recaem também sobre o fato de como essa produção intensificou as desigualdades socioespaciais, a expansão urbana desordenada, a maior valorização venal, a especulação fundiária, bem como a espoliação urbana, entre outros aspectos (RUFINO, 2016).

Os condomínios horizontais fechados aqui abordados são entendidos como áreas destinadas para empreendimentos imobiliários, cujo lote é de propriedade privada e as demais áreas são públicas. Contudo, os incorporadores, já ao vender os lotes durante a incorporação, oferecem essa possibilidade de limitação do acesso do público, ficando este restrito aos moradores do empreendimento.

No condomínio horizontal fechado, além do terreno que pertence a um proprietário, os espaços condominiais e infraestruturais coletivos, de uso comum, têm seu valor fracionado na compra do imóvel, ou seja, cada adquirente tem uma fração do valor desses espaços. A cobrança de taxa de manutenção mensal, os serviços e o controle de acesso e entrada no condomínio e nas áreas coletivas já fazem parte do processo de incorporação.

A fim de sistematizar a apresentação da análise realizada para cada cidade estudada, foram abordadas, inicialmente, a produção efetuada no âmbito do PMCMV e as empresas responsáveis pelos empreendimentos. Em seguida, foram apresentados dados relativos aos condomínios fechados e a atuação das empresas promotoras dos mesmos. Tanto na análise como na apresentação, buscou-se identificar e comparar as especificidades dos empreendimentos nas cidades ora tratadas.

Empreendimentos Habitacionais Contratados pelo PMCMV

Os dados do PMCMV nas cidades paraibanas de Patos e Campina Grande apontam um quantitativo de 31.232 unidades habitacionais contratadas durante a vigência do programa (2009-2020), envolvendo um volume de recursos da ordem de R\$ 2.912.585.516,92 (Tabela 1).

Tabela 1 – Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Patos e Campina Grande/PB (2009-2020).

Cidade	Faixa	UH Contratadas	%	Valor Contratado	%
Patos	Faixa 1	1.871	35,6	R\$ 119.639.370,15	25,1
	Faixa 2	3.286	62,54	R\$ 343.558.066,4	72
	Faixa 3	97	1,84	R\$ 13.575.023,50	2,84
Total		5.254	100	R\$ 476.772.460,05	100
Campina Grande	Faixa 1	8.608	33	R\$ 479.590.186,87	19,65
	Faixa 1,5	1.011	3,8	R\$ 117.153.310,00	4,8
	Faixa 2	15.880	61	R\$ 1.777.357.953,30	72
	Faixa 3	479	1,84	R\$ 62.711.606,70	2,57
Total		25.978	100	R\$ 2.436.813.056,87	100
Total: Patos + Campina Grande		31.232	100	R\$ 2.912.585.516,92	100

Fonte: Sistema de Gerenciamento de Habitação.

Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>. Edição nossa, 2021.

Em Patos, todos os empreendimentos contratados no âmbito do PMCMV, nas três faixas de renda, entre 2009 e 2020, perfazem um quantitativo de 5.254 UHs, totalizando um volume de recursos da ordem de R\$ 476.772.460,35 (MDR/SISHAB, 2020). Contudo, vale destacar a descontinuidade de algumas obras, as quais ainda não estão concluídas. A análise do comportamento desses dados demonstra que o maior volume de UH se deu na Faixa 2 (62,5% da produção habitacional), seguido da Faixa 1 (35,6%) e da Faixa 3 (com apenas 1,9%).

Já em Campina Grande, o montante da produção de UHs pelo PMCMV totalizou 25.978. O maior volume de UH se deu na Faixa 2 (61,1% da produção habitacional); seguido da Faixa 1 (33,1%); da Faixa 1,5 (3,9%) e da Faixa 3 (1,8% da produção de UH), além de algumas unidades em estoque que perfazem a totalidade produzida. Os valores destinados aos empreendimentos somaram uma quantia na ordem de R\$ 2.436.813.056,87 (MDR/SISHAB, 2020). A produção de UHS se mostra relevante na escala dessa cidade, sobretudo quando se considera que, de acordo com o Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2010), existiam 111.814 domicílios particulares permanentes. Significa que o PMCMV, por si, é responsável por um aumento de 23% sobre o número de domicílios na referida cidade.

Focalizando a análise para os empreendimentos destinados à HIS (Faixa 1), quanto ao volume de UH, de recursos destinados e construtoras contratadas, pode-se observar que, em Patos, apenas três empreendimentos foram contratados, totalizando 1.871 UHs, e um montante de recursos de aproximadamente R\$ 20 milhões, operacionalizados por três construtoras (Tabela 2).

Tabela 2 – Conjuntos habitacionais contratados pelo PMCMV – Faixa 1 em Patos e Campina Grande/PB (2009-2020).

Cidade	Denominação	Nº de unidades	Empresa	Valor Contratado (R\$)
Patos	Residencial Vista da Serra	136	JGA Engenharia Ltda	6.119.864,83
	Vista da Serra II	109		6.212.904,39
	Residencial Itatiunga	770	CRE Engenharia Ltda	44.818.600,93
	Conjunto Habitacional São Judas Tadeu I	424	Construtora Rocha Cavalcante Ltda	30.952.000,00
	Conjunto Habitacional São Judas Tadeu II	432		31.536.000,00
Total		1.871	03	119.639.370,15
Campina Grande	Residencial Major Veneziano 1	496	Construtora Borges Santos e Negócios Ltda	25.916.000,00
	Residencial Major Veneziano 2	496		25.916.000,00
	Residencial Major Veneziano 3	496		25.916.000,00
	Residenciais Major Veneziano 4	496		25.990.400,01
	Conjunto Residencial Vila Nova da Rainha 1	288	CIPRESA Empreendimentos Ltda	16.416.000,00
	Conjunto Residencial Vila Nova da Rainha 2	288		16.416.000,00
	Loteamento Ac. Figueiredo e R. Suassuna	1.948	Construtora Rocha Cavalcante Ltda	93.251.626,86
	Conjunto Habitacional Aluízio Campos	1.088		66.036.160,00
	Conjunto Habitacional Aluízio Campos	3.012		183.732.000,00
Total		8.608	03	479.590.186,87
Total	Patos/Campina Grande	10.479	06	599.229.557,02

Fonte: Sistema de Gerenciamento de Habitação.
Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>. Edição nossa, 2021.

Por sua vez, por meio do PMCMV Faixa 1, em Campina Grande foram contratados nove empreendimentos, somando 8.608 UHs, construídos por três empresas: a Construtora B. Santos, a Construtora Cipresa e a Construtora Rocha Cavalcante Ltda. De certo modo, esse dado aponta um processo de monopolização da produção de habitação de interesse social por um pequeno número de empresas.

Do mesmo modo, ao considerar como ponto de partida a vigência do PMCMV, entre os anos de 2009 e 2020, é possível dimensionar o quanto as médias e as grandes empresas construtoras e os promotores imobiliários, inclusive o Estado, consolidaram-se, sobremaneira, como agentes determinantes do processo da habitação e, por consequin-

te, da expansão territorial da cidade. Isso reforça a lógica de que a cidade, cada vez mais, se apresenta como possibilidade de extração de renda fundiária, a qual torna-se mais evidenciada com a transformação de grandes glebas rurais/periurbanas em terra urbanizada, cuja incorporação destinou-se tanto à produção de loteamentos urbanos e condomínios horizontais fechados, quanto à produção de grandes conjuntos habitacionais.

Nesta seção, a nossa análise volta-se para as construtoras que operaram na produção imobiliária, especificamente naquele intervalo temporal e, em particular, na construção de HIS, contratadas pelo PMCMV Faixa 1, nas cidades de Patos e Campina Grande, estado da Paraíba.

Amorim (2015), Araújo (2017) e Spinelli (2021), entre outros estudos recentes sobre a produção imobiliária em cidades interioranas do Brasil, admitem que empresas construtoras de maior porte passaram a mobilizar espacialmente e socialmente o seu capital para a produção imobiliária em diferentes cidades brasileiras, sobremaneira nas cidades médias. Esses estudos apontaram que nessas cidades houve uma ampliação do capital imobiliário de origem local e não local, regional e extrarregional, investido na abertura de loteamentos urbanos e na produção habitacional, com a presença de construtoras de diferentes estados, a exemplo de empresas como MRV Engenharia e Participações S/A, Construtora Borges Santos e Negócios Ltda., dentre outras.

De modo indiscutível, o recrudescimento da mobilidade espacial e social de capitais para as cidades médias implicou em novas dinâmicas socioespaciais, reestruturando a conformação de seus espaços intraurbanos a partir da expansão territorial de suas malhas urbanas e da implantação de novos equipamentos urbanos e de infraestrutura. Convém lembrar, com base em Lojkine (1997), que a mobilidade social do capital não é uma exclusividade das grandes empresas, ela se realiza também pelo investimento dos médios e pequenos empreendedores na produção imobiliária.

Assim, diferentemente, a mobilidade espacial do capital é uma tendência das empresas de maior porte, cuja capacidade competitiva é ampliada em relação às demais. Todavia, a mobilidade espacial do capital imobiliário dessas empresas atende a critérios monetários e atributos específicos do mercado local que viabilizam o retorno e a reprodução de seus investimentos, a exemplo do perfil socioeconômico do mercado consumidor.

Desse modo, a atuação do capital imobiliário, por meio de grandes empresas construtoras, reforça a lógica da produção capitalista da cidade, a partir da ação hegemônica do capital privado investido na produção da habitação, quer a de interesse social (habitação para segmentos de baixo rendimento), quer a “habitação social de mercado” (destinado a segmentos de maior renda, sob financiamento público), como sugere Shimbo (2010, p. 13). Particularmente, no que se refere à produção da habitação social no Brasil, a presença desse capital marcou a política nacional de habitação do Governo Lula, consolidada no Brasil a partir do PMCMV, em especial nas Faixas 2 e 3, cujas famílias com rendimento entre seis e dez salários mínimos passaram a compor o mercado alvo dos diferentes agentes imobiliários.

Conforme evidencia Araújo (2017, p. 52), o PMCMV atribuiu ao capital privado “o papel de “protagonista” do processo de produção habitacional voltado, inclusive, para a população de baixa renda – papel que era, até então, desempenhado pelo Estado, por meio das Companhias Estaduais de Habitação (COHABs)”. Como visto anteriormente,

Campina Grande e Patos apresentam um quantitativo significativo de produção habitacional, que totaliza 31.232 UHs contratadas pelo PMCMV, em diferentes faixas de rendimento familiar.

Inseridas na modalidade Faixa 1, que capta recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), destinado às famílias com até três salários mínimos, foram contratadas mais de dez mil UHs, ou seja, 33,5% do total de unidade habitacionais contratadas pelo PMCMV em ambas as cidades. Ainda relativo à Faixa 1, o montante movimentado foi de quase 600 milhões de reais, contratados pelo governo federal por apenas cinco empresas (Tabela 3).

Tabela 3 – Escala de atuação das empresas contratadas pelo PMCMV em Patos e Campina Grande/PB (2009-2020).

Cidade	Empresa e Local da Sede	Unid. Faixa 1	Unid. Faixa 1,5	Unid. Faixa 2	Unid. Faixa 3	Local de atuação
Patos	JGA ENGENHARIA LTDA (João Pessoa/PB)	245	-	-	-	João Pessoa e Patos (PB)
	CRE ENGENHARIA LTDA (João Pessoa /PB)	770	-	-	-	João Pessoa e Patos (PB)
	CONSTR ROCHA CAVALCANTE LTDA (Campina Grande/PB)	856	-	-	-	Campina Grande, Patos e Guarabira (PB)
Campina Grande	CIPRESA EMPREENDIMENTOS LTDA (Campina Grande/PB)	576	189	1.466	64	Campina Grande (PB)
	CONSTRUTORA ROCHA CAVALCANTE LTDA (Campina Grande/PB)	6.048	157	30	1	Campina Grande, Patos e Guarabira (PB)
	CONSTRUTORA B SANTOS LTDA. E NEGOCIOS LTDA (Maceió/AL).	1984	-	-	-	Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Mossoró e Natal (RN); Santa Luzia, Campina Grande, João Pessoa (PB)
	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (Belo Horizonte/MG)	-	113	573	18	SP, BA, RS, MG, PR, ES, SE, RJ, PE, SC, PB, GO, RN, CE, AL, MA, PI, AM, MS, MT
Total		10.479	459	2.069	83	

Fonte: Sistema de Gerenciamento de Habitação.
Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>. Edição nossa, 2021.

Em termos percentuais de UHs contratadas nas cidades, pode-se verificar a destacada atuação da Rocha Cavalcante Ltda. responsável por, aproximadamente, 65% do total contratado e, em seguida, a Construtora Borges Santos e Negócios Ltda. responsável por cerca de 19% .

Com relação à sede da matriz e escala de atuação das seis empresas atuantes no PMCMV Faixa 1, em Patos e em Campina Grande (Tabela 3) pode-se constatar que duas têm sede local (Campina Grande); outras duas têm sede na capital do Estado (João Pessoa); e as demais têm sede em outro estado, na capital alagoana (Maceió) e em Belo Horizonte (MG). Todas aquelas que têm sede local/regional atuam exclusivamente nos estados do Nordeste, exceto a MRV, com forte atuação em escala nacional, em 20 Estados da federação.

Em síntese, em relação à estrutura jurídica, exceto a MRV Engenharia e a CRE Engenharia, todas as empresas que construíram empreendimentos do PMCMV, Faixa 1, nas duas cidades, são constituídas como Sociedades Empresariais Limitadas – onde se destacam os modelos de organização empresarial do tipo Sociedade de Propósito Específico (SPE) e Sociedades em Conta de Participação (SCP), totalizando, portanto, 4 empresas.

Cabe esclarecer que na SPE, a responsabilidade social é dividida entre todos os sócios, possuindo uma finalidade determinada e com período previsto de existência, podendo restringir-se à realização de um ou mais negócios. Já a SCP é um modelo societário que se caracteriza pela divisão dos sócios em duas categorias: o sócio ostensivo e o sócio participante/oculto, sem a necessidade de criação de nova empresa (CNPJ). De acordo com o artigo 991 do Código Civil, na SCP, a atividade constitutiva do objeto social é exercida “unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes”, sem que os sócios participantes/ocultos sejam responsabilizados juridicamente e financeiramente no ato da sociedade.

Os Condomínios Horizontais Fechados

Aprofundando o olhar acerca dos condomínios horizontais fechados, chama a atenção o caso de Patos, pois em um município com pouco mais de 108 mil habitantes, o número de novos empreendimentos de mercado, na forma de condomínios horizontais fechados, a exemplo de alguns que estão representados na Figura 2, são bastante expressivos.

Na cidade, destacam-se dois grandes condomínios horizontais fechados: o Villas do Lago, já com inúmeras residências construídas e ocupadas, totaliza 403 terrenos, com poucas unidades ainda em venda, e o Várzea da Jurema, em fase de incorporação e vendas com 579 terrenos, tendo poucas residências construídas ou ocupadas até o ano de 2023. Ainda na cidade de Patos, existem outros condomínios horizontais fechados de menor porte, a exemplo do Villa Real³, da linha de empreendimentos do Fazenda Real Residence, com aproximadamente 67.500m² de área, e do Jardim Floresta, com 122 lotes (SOUZA, 2019) (Tabela 4). Esses três empreendimentos estão situados nas proximidades da BR 230, setor leste da cidade.

Tabela 4 – Condomínios horizontais fechados em Patos e Campina Grande/PB (2009-2020).

Cidade	Denominação	Ano de lançamento	Nº de lotes	Tamanho médio do lote (m ²)	Empresa	Localização
Patos	Villas Do Lago Residence Privé	2012	403	466	Conserpa Enger	Bairro Maternidade – Patos
	Várzea Da Jurema	2016	579	327	Carvalho Loteamentos	BR 361, Saída para Piancó – Patos
	Vila Real	2012	não identificado	360	Incorplan	Bairro Jardim Santa Tereza – Patos
	Jardim Floresta	2009	122	360	Lagos Construtora	Bairro Jardim Floresta – Patos
Campina Grande	Alphaville Campina Grande	2009	391	542	Alphaville Urbanismo	Bairro Mirante – Campina Grande
	Reino Verde	2010	135	850	Freire Empreendimentos Imobiliários	Rodovia BR 230 – Km 138
	Atmosfera Eco Residence (Zona Rural – Município de Lagoa Seca)	2011	162	733	Andrade Marinho Empreendimentos	BR 104 Km 117 – Lagoa Seca
	Atmosfera Green Residence (Zona Rural – Município de Lagoa Seca)	2012	470	733	Andrade Marinho Empreendimentos	BR 104 Km 118 – Lagoa Seca
	Sierra Home Resort	2012	197	535	Construtora Rocha Cavalcante	Bairro Jardim Tavares – Campina Grande
	Campos do Conde	2013	698	360	Tua Terra	BR 230 – Campina Grande
	Serraville Residence Privê	2013	470	200	LMF Andrade Marinho Empreendimentos	Bairro Serrotão – Campina Grande
	Monteville Residence	2013	562	240	Andrade Marinho Empreendimentos	Bairro Serrotão – Campina Grande
	Terras Alphaville	2014	430	315	Alphaville Urbanismo	Bairro Catolé – Campina Grande
	Parkville Residence Privê	2018	655	240	Andrade Marinho Empreendimentos	Bairro Malvinas – Campina Grande
Sierra Eco Resort	2020	278	350	Construtora Rocha Cavalcante	Bairro Lauritzen – Campina Grande	
EcoVille Residence	2020	716	160	LMF Andrade Marinho Empreendimentos	Bairro Bodocongó – Campina Grande	

Fonte: Dados primários elaborados pelos autores (2022); Souza (2019); Lima (2018); Maia *et al.* (2021). Edição nossa (2023).

As promotoras imobiliárias responsáveis pela idealização e execução dos empreendimentos na cidade são: a) empresa – Lagos Construtora – com sede e atuação em Patos; b) empresa – Carvalho Loteamentos – com sede nela localizada e com atuação em outros municípios da Paraíba, como São Mamede, Taperoá e Pocinhos; c) empresa – Conserpa Enger – com sede em João Pessoa e atuação em alguns municípios da Paraíba; d) empresa – INCORPLAN – com sede em João Pessoa e com atuação em outros estados nordestinos como Bahia, Sergipe, Piauí, Rio Grande do Norte e Ceará. Os dados primários foram obtidos junto aos anúncios imobiliários, sites das empresas incorporadoras e nos registros dos empreendimentos na Prefeitura Municipal.

Em relação aos condomínios horizontais fechados de Campina Grande, foi identificado o lançamento de 10 empreendimentos entre os anos de 2009 e 2020, contudo vale ressaltar que, na nossa análise, foram inseridos ainda dois empreendimentos que, apesar de localizados dentro do limite administrativo do município de Lagoa Seca, se inserem nas dinâmicas urbanas e socioespaciais de Campina Grande. Ao todo, durante o recorte temporal especificado, foram produzidas mais de 5.100 unidades parceladas em condomínios horizontais fechados.

As promotoras imobiliárias responsáveis pela idealização e execução dos empreendimentos na cidade são: a) Construtora Rocha Cavalcante – com sede nela localizada e com atuação em diversos estados nordestinos como Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará e Alagoas; b) Andrade Marinho LMF – com sede em Campina Grande e com atuação em outros municípios da Paraíba; c) empresas com sede em outras cidades e com atuação em escala nacional – como a Tua Terra e Alphaville Urbanismo.

Cumprido ressaltar a intensa atuação da Construtora Rocha Cavalcante na produção não só de conjuntos de HIS – como mencionando anteriormente –, mas também de condomínios horizontais fechados em Campina Grande. Entre 2009 e 2020, a empresa foi responsável pela implantação de dois empreendimentos – o Sierra Home Resort e o Sierra Eco Resort – que, juntos, somam 475 lotes.

A partir desses dados, é possível afirmar que a produção imobiliária dos dois tipos de produtos – a HIS e o lote em condomínio horizontal fechado – promove de alguma forma um direto impacto no tecido urbano de Campina Grande. De acordo com Maia *et al.* (2021), tais empreendimentos têm intensificado movimentos históricos de expansão, fragmentação e dispersão urbana, acentuando as desigualdades socioespaciais na cidade e, também, revelado estratégias de atuação de agentes “[...], que atuam para desregulação das áreas de expansão urbana ou de transição rural-urbana” (MAIA *et al.*, 2021, p. 213).

Contudo, para compreender de qual forma esse impacto ocorre e identificar suas especificidades em cada cidade, se faz necessário analisar os diversos aspectos relativos a eles, dentre os quais destacam-se nessa pesquisa: a localização, os agentes promotores e as características tipológicas dos empreendimentos.

Especificidades da Expansão Urbana Recente em Patos e Campina Grande: Dualidade e Desigualdade

Os estudos acerca da expansão urbana não são novos, contudo, vêm perpassando por adequações em suas perspectivas analíticas a partir dos intensos movimentos de reestruturação interurbana e intraurbana. Sposito (2007) já destacava a necessidade de se

compreender como esta temática adquire outros elementos locais-regionais distintos, dada a própria reestruturação produtiva das regiões e das cidades, que desperta novas reflexões para elucidar como e por que a cidade e sua sociedade é produzida e reproduzida.

De modo geral, os estudos sobre a expansão urbana partem da análise do aumento das áreas urbanizadas, com espraiamento da mancha urbana e novas glebas a serem loteadas com fins, primeiramente, de mercado e, portanto, especulativos.

No que concerne à localização dos empreendimentos de HIS – do PMCMV Faixa 1 – em Patos, a Figura 2 demonstra a posição periférica, em eixos de expansão da cidade. Tal posição também tem aporte dos condomínios horizontais fechados.

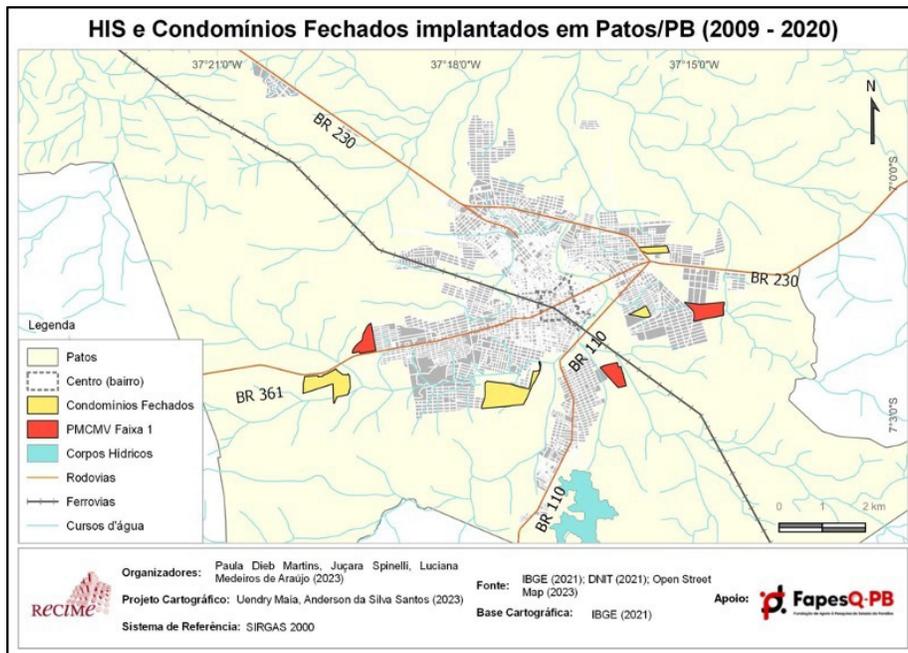


Figura 2 – Localização dos HIS e condomínios horizontais fechados implantados em Patos entre 2009 e 2020.

Elaboração: Maia e Santos (2023).

Amorim (2020) realizou um estudo sobre a expansão urbana recente (2009-2020) da cidade de Patos e mencionou que a cidade teve uma expansão contínua, em especial, ao longo das rodovias e principais vias de acesso à cidade. Tais vias se constituem como vetores do crescimento territorial urbano que se manifesta disperso e fragmentado pelas direções de expansão, bem como pela presença do Rio Espinharas que corta a cidade em diversos pontos e que promove descontinuidades na ocupação. De acordo com Amorim (2020, p. 56), entre os anos 2009 e 2019, “ocorreu um crescimento significativo de 77% no intervalo médio de 10 anos analisados, ou seja, a cidade cresceu em área urbana quase o dobro da área inicial da análise”.

Da mesma forma, ao se observar a localização dos empreendimentos tanto do PMCMV Faixa 1, como aqueles relativos aos condomínios horizontais fechados implantados em Campina Grande (Figura 3), observa-se que, assim como ocorreu em Patos, os mesmos têm conformado um processo de expansão urbana guiado pelas rodovias de acesso à cidade – BR 230, BR 104, PB 97 e PB 95. Há um visível processo de superação dos limites administrativos municipais em direção aos municípios vizinhos de Campina Grande, inclusive alguns empreendimentos já em territórios rurais lindeiros, fora do perímetro urbano, como é o caso dos condomínios horizontais fechados em Lagoa Seca.

De acordo com Maia *et al.* (2021), entre os loteamentos fechados implantados em Campina Grande, aqueles que se localizam nos eixos leste e norte do município “se beneficiam da transição climática para o Brejo de Altitude” (p. 209), já aqueles situados no eixo oeste estão relacionados a dinâmicas espaciais variadas, concentrando também loteamentos populares e conjuntos habitacionais.

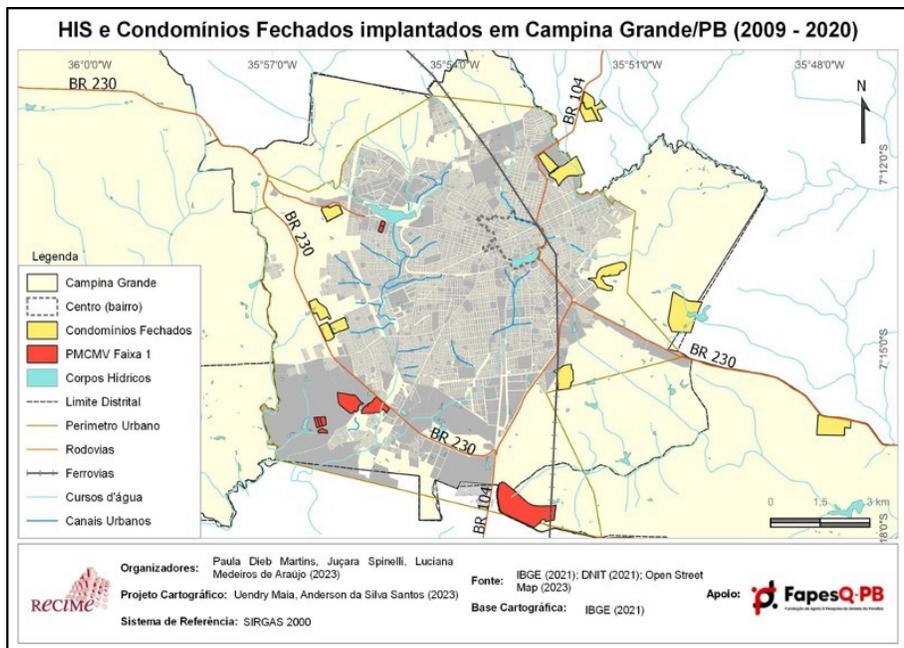


Figura 3 – Localização dos HIS e condomínios horizontais fechados implantados em Campina Grande entre 2009 e 2020. Elaboração: Maia e Santos (2023).

Porém, diferentemente do que ocorre em Patos, a expansão urbana não tem se dado de forma contínua ao tecido urbano existente em Campina Grande. É comum, entre os diversos empreendimentos analisados, encontrar grandes vazios urbanos. Além disso, alguns desses principais empreendimentos se situam fora do atual perímetro urbano do município, como é o caso do Conjunto Aluísio Campos, no caso da HIS, e do Atmosphaera Eco Residence e Atmosphaera Green Residence, no caso dos condomínios horizontais fechados.

Considerações Finais

A análise dos dados quantitativos e dos promotores dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e dos condomínios horizontais fechados, relacionando-os à sua localização e ao contexto socioeconômico e espacial em Patos e Campina Grande permitem identificar fenômenos de dualidade que, apesar de específicos, resultam do processo comum de célere expansão urbana decorrente de produção imobiliária voltada para grupos de menores e maiores rendimentos.

No que se refere à escala de atuação das empresas envolvidas na construção dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e dos condomínios horizontais fechados, nos dois municípios analisados, constatou-se a atuação em nível local e, também, em nível regional, em muitos casos abrangendo vários estados da região nordeste. A exceção é a empresa MRV que atua em escala nacional e atua em outros ramos mais abrangentes do setor imobiliário e da financeirização.

Ao investigar a dualidade entre PMCMV Faixa 1 e condomínios horizontais fechados em Patos, constatamos a correlação da expansão de áreas a partir dos novos empreendimentos do PMCMV que, provavelmente, facilitaram a implantação de novos empreendimentos de mercado, demarcando vetores de expansão das cidades entremeados com tal dualidade, como pode ser visto na porção Leste do município – com os condomínios Vila Real e Jardim Floresta e os conjuntos São Judas Tadeu I e II, do PMCMV Faixa 1, além de diversos outros loteamentos recentemente incorporados – e na porção Oeste – com o condomínio Várzea da Jurema e o Residencial Itatiunga, do PMCMV Faixa 1.

Já em Campina Grande, ocorreu uma forte separação entre as áreas de alta renda e as de baixa renda. Evidenciam-se vetores de expansão principalmente nos eixos das rodovias de acesso aos municípios do entorno, com forte expressão de condomínios horizontais fechados, destinados à média e alta renda, na porção leste e, por sua vez, há forte expressão dos empreendimentos do PMCMV, destinados à baixa renda, na porção sudoeste.

Assim, pode-se destacar que esses novos vetores de expansão do tecido urbano, acabam por delinear novos e específicos padrões de ocupação que, além de expandir o perímetro e o tecido urbano, promovem uma nova distribuição espacial das desigualdades socioespaciais, fortemente corroboradas pelas dinâmicas da produção imobiliária regida pela atuação dos agentes do setor imobiliário e do Estado sob a lógica do capital.

Referências Bibliográficas

AMORIM, T. L. *Análise espaço temporal do crescimento da malha urbana na cidade de Patos/PB entre os anos de 2009 e 2019*. 2020. 68f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). UNIFIP Centro Universitário, Patos, 2020.

AMORIM, W. V. *A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR*. 2015. 413f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Presidente Prudente, 2015.

ARAÚJO, L. M. de. *Produção imobiliária e novas dinâmicas de expansão urbana em Patos e Cajazeiras (PB)*. 2017. 410f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2017.

CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades*. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Tomo III. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CAVALCANTE, V. L. H. *A centralidade da cidade de Patos-PB*. 2008. 117f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2008.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

IBGE. *Regiões de influência das cidades: 2007*. Rio de Janeiro: IBGE, 2007. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf>. Acesso em: 05 dez. 2022.

_____. *Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias: 2017*. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

_____. *Regiões de influência das cidades 2007*. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/redes-e-fluxos-geograficos/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?edicao=16168&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 11 maio 2023.

_____. *Regiões de influência das cidades 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/redes-e-fluxos-geograficos/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 11 maio 2023.

_____. *Censo Demográfico: 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/>. Acesso em: 05 jul. 2023.

LIMA F. N.; SILVA, J. B.; PEREIRA, T. M. S. Expansão territorial urbana nos polos educacionais do semiárido paraibano. *Boletim Geográfico*, v. 35, n. 2, p. 18-30, 2017.

LIMA, A. M. *Condomínios horizontais fechados e o uso do solo urbano em Campina Grande-PB (2000-2017)*. 2018. 118f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

LOJKINE, J. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MAIA, D. S. A habitação popular e o processo de periferização e fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. *Geosul*, v. 29, n. 58, p. 89-113, 2014.

_____; MIRANDA, L. I. B.; MORAES, D. A.; SPINELLI, J.; ARAÚJO, C. M. A expansão periférica de Campina Grande (PB): entre a habitação de interesse social e os condomínios fechados. In: CALIXTO, M. J. M. S.; REDÓN, S. M. (Orgs.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras*. Porto Alegre: Totalbooks, 2021. p. 183-222.

_____; SILVA, W. R. da; CARDOSO, C. A. de A. (Org.). *Expansão urbana em diferentes escalas*. João Pessoa: Editora UFPB, 2020.

Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional. *Sistema de Gerenciamento de Habitação*. Disponível em: <http://sishab.mdr.gov.br/>. Acesso em: 20 abr. 2020.

RUFINO, M. B. C. Transformação da periferia e novas formas de desigualdade nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 35, p. 217-236, 2016.

SHIMBO, L. Z. *Habitação social, habitação de mercado: a Confluência entre Estado, Empresas Construtoras e Capital Financeiro*. 2010. 363f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo: São Carlos, 2010.

SOUZA, M. B. L. *A fragmentação da cidade a partir do surgimento dos condomínios em Patos-PB*. 2019. 90f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Centro Educacional de Ensino Superior de Patos, Patos, 2019.

SPINELLI, J. *Mercado imobiliário e desigualdades socioespaciais*. Curitiba: Appris, 2021.

SPOSITO, M. E. B. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. *Scripta Nova – Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. 11, n. 245, 2007.

Recebido em: 28/09/2023. Aceito em: 01/02/2024.

Notas

¹ O PMCMV, na área urbana, era dividido por 3 faixas de renda familiar. A Faixa 1, considerada de interesse social (habitação para segmentos de baixo rendimento), e as Faixas 2 e 3, destinadas para habitação social de mercado. Posteriormente, o programa criou ainda uma faixa intermediária, a Faixa 1,5, destinada à habitação social de mercado, de baixo rendimento, porém, com maior renda que os da Faixa 1.

² As demais faixas de renda do PMCMV tinham as construtoras e incorporadoras como principais agentes envolvidos. Nelas, o Estado tinha como função elaborar os parâmetros normativos e regular o financiamento habitacional por meio dos recursos dos fundos públicos, a exemplo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

³ Não foi identificada, ao longo da pesquisa, a quantidade de lotes referentes a esse empreendimento.