



COALIZÕES DE CRESCIMENTO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: O CASO DO MANGABEIRA SHOPPING E DO TREVO DAS MANGABEIRAS EM JOÃO PESSOA/PB

Nelcilene Lima da Silva
nelcilene.limaa@gmail.com

RESUMO

Neste artigo analisamos a dinâmica urbana da cidade de João Pessoa/PB, especialmente seu crescimento na direção sul a partir da análise de dois grandes empreendimentos urbanos do poder público e privado. Para tal fim, foi realizado levantamento de dados através de pesquisa documental, bibliográfica e da atividade de campo. Com isto, observamos que João Pessoa tem passado por profundas transformações no seu tecido urbano nas últimas décadas. Estas transformações são decorrentes do grande crescimento populacional, da especulação imobiliária e de uma produção capitalista do espaço. Atualmente, constatamos que tanto o capital público como o capital privado encontraram no eixo sul a disponibilidade espacial requerida para a instalação de formas de organização espacial que, não só acomodassem as aspirações da população, mas também que significassem retorno ampliado do capital investido.

Palavras-chave: Reestruturação urbana; Equipamentos Urbanos; João Pessoa.

GT– 3: Cidades Médias e Reestruturação Urbana: Tendências Empíricas e Desafios Teóricos



INTRODUÇÃO

O presente trabalho refere-se a uma pesquisa de iniciação científica que está vinculada ao projeto “Produção e reestruturação do espaço urbano: a expansão da cidade de João Pessoa/PB no século XXI (2007 a 2017)”, que se encontra em desenvolvimento. O objetivo desta pesquisa é analisar a dinâmica urbana da cidade de João Pessoa, especialmente seu crescimento na direção sul, a partir da análise de grandes empreendimentos urbanos do poder público e privado e da lógica de atuação de seus respectivos agentes produtores. Para tanto, foram selecionados dois relevantes empreendimentos para a promoção da ocupação da Zona Sul de João Pessoa, produzidos em meados da década de 2010: o Trevo das Mangabeiras e o Mangabeira Shopping, ambos localizados no bairro de Mangabeira.

Fundada em 1585, João Pessoa já nasceu cidade. Ela surge à margem direita do rio Sanhauá (MAIA, 1994), ainda, no período colonial e, a princípio, para exercer funções administrativas e comerciais. Até a década de 1960, João Pessoa era constituída por seu núcleo original, o qual compõe, atualmente, o centro histórico. Após permanecer por mais de três séculos restrita ao seu núcleo de origem, a malha urbana da cidade, na segunda metade do século XX, avançou para a direção sul, em um acelerado processo de urbanização que se estende até os dias atuais.

Considerando esse contexto, a pesquisa em andamento investigou o histórico de produção e reestruturação do espaço urbano de tal cidade que é capital do Estado da Paraíba e que possui uma malha urbana de 211,474 Km², onde se distribui uma população de 723.525 habitantes (IBGE, 2010).

No tocante à metodologia, trabalhamos com a escala intra - urbana, mas entendendo que a mesma não se desvincula da lógica interurbana ou mesmo global. Para tal fizemos levantamento de dados através de pesquisa documental realizada no site do Governo do Estado da Paraíba e no Sindicato da Construção de João Pessoa (Sinduscon-JP), assim como pesquisa bibliográfica em livros e pesquisas que abordassem os objetos empíricos e teóricos em questão e uma atividade de campo em um perímetro de 500 metros tomando o shopping como referência.



No que se refere ao recorte temporal, tomou-se como referência o período atual. Assim, quando nos referimos à produção do espaço urbano entendemos que esse processo está intrinsecamente ligado ao processo que buscamos compreender: o de reestruturação urbana.

Diante disso, partimos do pressuposto de que para entender a dinâmica atual da cidade de João Pessoa é necessário primeiro compreender os elementos que produziram e estruturaram esse espaço. Assim, ao fazermos um breve resgate da história urbana de João Pessoa, observamos que até as décadas de 1940 e 1950 a cidade se expandiu em direção leste e, após esse período, algumas políticas governamentais ofereceram estrutura para que a cidade se expandisse em direção sul.

Assim, foi possível entender que, junto com o crescimento populacional, aumenta a necessidade de investimentos governamentais e empresariais, para suprir as demandas por moradia, trabalho e oferta de serviços. Diante disso, os agentes produtores do espaço urbano utilizam-se de interesses convergentes para promover a instalação de dois grandes empreendimentos na zona sul da cidade de João Pessoa. Os resultados da pesquisa indicam que a instalação dos dois equipamentos contribuiu para que o capital investido tivesse o seu retorno ampliado, contribui também para tornar o bairro de Mangabeira uma nova centralidade além disso houve uma valorização do solo nas áreas próximas aos equipamentos, e com isso provocando o afastamento da população para áreas mais distantes e com isso formando novos sub - centros.

Para melhor compreender o tema, esse trabalho foi dividido em partes, a primeira faz uma análise da expansão da cidade a fim de compreender os agentes produtores desse espaço e o que impulsionou sua expansão na direção Sul. No segundo, apresentaremos as causas e os agentes responsáveis, atualmente, por reestruturarem a Zona Sul da cidade em questão. Por fim, será apresentado os impactos dessa reestruturação para a população da área – sobretudo – dos que habitam próximos ao Mangabeira shopping e ao Trevo das Mangabeiras.



1. Expansão urbana e segregação socioespacial: A estruturação de João Pessoa no século XX

A dinâmica das cidades tem sido motivo de diversos estudos ao longo dos anos. A busca por compreender os agentes que produzem e reestruturam o espaço urbano são de fundamental importância para entender o modelo de desenvolvimento das cidades e assegurar o direito à moradia a todos os cidadãos.

O município de João Pessoa tem passado por profundas transformações no seu tecido urbano nas últimas décadas. Estas transformações são decorrentes, dentre outras causas, do grande crescimento populacional, da especulação imobiliária e de uma produção capitalista do espaço.

Segundo Gonçalves (1999, apud RAFAEL, 2009), o processo de urbanização da cidade de João Pessoa teve início a partir do final do século XIX, em função do desenvolvimento da produção de algodão que impulsionou os serviços públicos na capital e do colapso do trabalho escravo que fez com que os senhores de engenho e fazendeiros passassem a ter residência permanente na cidade.

A partir do período entre as décadas de 1940 e 1950, a expansão da cidade de João Pessoa dava-se em direção leste, com a abertura da avenida Eptácio Pessoa em 1940, e posteriormente na década de 1960, com a implantação do Campus da Universidade Federal da Paraíba, e a instalação do Distrito Industrial e dos conjuntos habitacionais também contribuíram para a expansão da cidade em direção ao sul e sudeste do município, principalmente pelas classes de renda média e média-baixa. Sobre esse período, Maia (1994) ressaltou:

A partir de 1964, quando a acumulação capitalista industrial alcançou níveis elevados em associação com o capital estrangeiro, é que no Brasil “as cidades (...) tornaram-se crescentemente mais importantes como centros dinâmicos da produção e como símbolos ideológicos de desenvolvimento.” (p.24).

Assim, temos a compreensão de que o processo de expansão territorial e estruturação do espaço urbano da cidade de João Pessoa está inscrito no modo de produção capitalista. Segundo Maia (2000), a urbanização desenvolvida na capital da Paraíba até início do século XX, caracterizava-se pela ausência de continuidade. Assim, a configuração de expansão da cidade que, até o início do século XX correspondia à Cidade Histórica ou Tradicional, se deu de forma mais intensa a partir, principalmente, da década 1960, com a conformação e



consolidação de duas tendências de expansão: para as áreas a Leste e a Norte, que passaram a ser ocupadas pelas classes de renda média e alta, e para as áreas Sul e Sudeste, que passaram a ser ocupadas pelas classes de menor renda.

Desse modo, as duas tendências foram decisivas para o processo de estruturação do espaço urbano de João Pessoa no decorrer do século XX. A primeira tendência de ocupação ocorreu a partir do deslocamento das classes de mais alta renda em direção ao litoral, pois como ressalta (VILLAÇA, 1998) a localização urbana é determinada por dois grandes atributos. São eles: uma rede de infraestrutura e a possibilidade de transporte de produtos de um ponto a outro, de deslocamento de pessoas e de comunicação no caso específico dessa primeira tendência foi provido tanto pelo poder público como pelo poder privado.

A segunda tendência resulta da ação governamental de promover habitação social mediante a atuação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) através do Banco Nacional de Habitação (BNH) com o lançamento de conjuntos habitacionais que, localizados em áreas rurais e descontínuas ao tecido urbano, estimularam processos de especulação imobiliária, periferização e espraiamento urbano (MAIA, 2000).

O arranjo socioespacial formado no mencionado período continua e se intensifica no espaço intraurbano de João Pessoa até os dias atuais e foi no contexto dessa segunda tendência de espraiamento urbano que foi implantado o Conjunto Mangabeira, criado em 1982, como consequência da entrega de 3.328 casas, construídas durante o Governo de Wilson Leite Braga.

O interesse do poder público, em iniciar o projeto de expansão da cidade para a zona sul, pode ser creditado às limitações físicos-naturais, a abertura avenida Epitácio Pessoa e ao grande aumento da população advinda, principalmente, do interior do Estado que vinham para trabalhar nas obras na capital. A atuação do Estado também pode ser atribuída à necessidade de criar um bairro onde pudesse acolher as classes de renda baixa e média-baixa, tendo em vista que as demais áreas já possuíam uma melhor infraestrutura e, conseqüentemente, maior valorização do solo. Por conseguinte, buscou-se por áreas de baixa densidade e com menos infraestrutura, pois isso refletia no preço do solo urbano assim como Corrêa (1995) explica:

A demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, oriundas em parte de fluxos migratórios e que detêm nível de renda que as torna capacitadas a participar do mercado de terras e habitações (CORRÊA, 1995, p.17).



Assim, o poder público encontrou na zona sul de João Pessoa características propícias ao seu projeto de expansão urbana, haja vista que a Zona Sul era ocupada por fazendas, as quais foram substituídas pelos conjuntos habitacionais e consolidou, através desses projetos habitacionais para a população de baixa renda, o adensamento do bairro de Mangabeira. Contudo, o processo de consolidação desse bairro enfrentou muitas adversidades, obstáculos característicos de bairros periféricos, dentre eles problemas de infraestrutura e acessibilidade.

A atual configuração do mencionado espaço, precisa ser vista de maneira heterogênea, pois a atuação do poder público junto ao poder privado traçou um novo perfil na área em questão. Na medida em que o poder público ofertou moradias populares para o acesso facilitado das camadas de renda baixa e média – baixa, nota-se um esforço do Estado para alocar essas camadas sociais em uma dada porção do espaço. Além disso, a falta de equipamentos básicos nessa área em consonância a especulação imobiliária determina que famílias menos favorecidas habitem nesses espaços. Contudo, nos últimos anos tanto o poder público como o poder privado têm reestruturado o local em questão traçando um novo perfil e com isso gerando novas formas de segregação.

Diante do exposto, busca-se analisar agora qual o papel do Estado e dos agentes capitalistas na produção e reestruturação desse espaço. Desse modo, partindo do pressuposto que esse processo está inserido no modo capitalista, e entendendo esse processo como desigual e combinado, é que investigaremos algumas estratégias políticas que culminaram no desenvolvimento da zona sul e na instalação dos equipamentos em questão e, com isso, entender como esse desenvolvimento gerou mais desigualdades de cunho socioespacial.

2. Agentes Públicos e Agentes Privados ou Agentes Públicos-Privados: a promoção Zona Sul no século XXI

Para Lefebvre (1999, apud BOTELHO, 2007), o urbanismo deve ser considerado em parte, como uma estratégia de manutenção dos ganhos da classe capitalista no setor imobiliário, encobrindo as operações realizadas pelo setor imobiliário e as operações realizadas pelo setor público como forma de auxílio à reprodução do capital. Botelho, afirma que umas das funções



do Estado é facilitar a ação do setor imobiliário no urbano. Desse modo se forma uma coalização de crescimento que, de acordo com Gottdiener (1993), consiste num grupo seletivo composto por agentes dos setores públicos e privados que possuem interesses convergentes e se organizam em torno da ideologia do crescimento local.

Adriano Botelho (2007) nos convida a uma reflexão sobre como o capital se articula para produzir e reestruturar o espaço urbano:

Faz-se necessário, portanto, uma compreensão de como o capital crescentemente domina o espaço para que temas como a estruturação do espaço urbano, a segregação socioespacial e a fragmentação desse espaço, entre outros, possam ser devidamente tratados (BOTELHO, 2007, p.22).

Dessa forma, as mudanças que ocorrem no espaço urbano decorrentes desse processo representam os diferentes momentos do desenvolvimento socioeconômico da cidade. Presentes na materialidade da cidade, esses aspectos nos permitem viabilizar diferentes temporalidades e particularidades da produção/reprodução do espaço urbano.

É a partir desta abordagem e objetivando compreender tanto as dinâmicas sociais quanto econômicas do atual tempo histórico que reconfiguram o espaço urbano da cidade de João Pessoa, que analisamos a implantação do Mangabeira Shopping e do Trevo das Mangabeiras.

O Mangabeira Shopping, o primeiro empreendimento que conduz este trabalho, está localizado em João Pessoa, capital da Paraíba, no Bairro de Mangabeira, às margens da Av. Hilton Souto Maior e teve sua inauguração em novembro de 2014.

De acordo, com Santos Junior (2016), o bairro de Mangabeira é considerado o mais populoso da cidade – com população estimada em cerca de 76 mil habitantes – e se apresenta com uma consolidada centralidade da cidade com diversas atividades comerciais e de serviço em suas proximidades. É neste contexto de descentralização das áreas centrais que aparecem grandes investimentos para a consolidação de novos sub - centros. Assim, shopping centers e obras de mobilidade urbana são fatores fundamentais para esse processo de consolidação.

Nesse cenário de crescimento da cidade e desenvolvimento de bairros periféricos, surge, segundo Santos Junior (2016), a necessidade de implantação de equipamentos de grande porte - como Mangabeira Shopping - que têm o poder de atrair um elevado número de viagens de



indivíduos, ocasionando diversas mudanças e tornando-se um produto imobiliário conformador de novas centralidades no tecido urbano.

Dessa maneira, buscamos averiguar o desenrolar do processo de instalação desse empreendimento e os impactos socioeconômicos gerados a partir de sua criação, tomando como recorte teórico o seu entorno imediato. Após delimitação da influência do Mangabeira Shopping, utiliza-se a área de influência de 5 minutos do empreendimento para definir o entorno imediato do shopping center para recorte espacial intermediário do objeto de estudo nesta pesquisa, tal qual definiu Santos Junior (2016).

Localizado onde anteriormente funcionava a Academia de Polícia Civil (Acadepol) e a Secretaria de Segurança do Estado da Paraíba, o Mangabeira Shopping teve em seu processo de implantação a negociação de uma permuta de terrenos entre a Prefeitura o Ministério Público, com apoio do Governo da Paraíba, e o grupo de investidores do empreendimento, a empresa Portal Administradora de Bens Ltda. e a Futura Administração de Imóveis. A transação foi finalizada com a assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), entre poder público e privado, que garantia pagamento da diferença de valores entre os terrenos – aproximadamente 11,8 milhões de reais – na construção de segurança pública para a capital paraibana (SANTOS JUNIOR, 2016).

Dessa forma, constata-se que, para conseguir a liberação da obra, o empresário teve que assinar uma TAC junto ao Ministério público da Paraíba (MPPB), a qual atestou a legalidade do processo de permuta do terreno da Acadepol com outro de propriedade dos sócios da Portal Administradora de Bens Ltda. e a Futura Administração de Imóveis, localizado no bairro do Geisel, em João Pessoa. De acordo com a TAC, ficou acertada a construção de três novos equipamentos de segurança pública para o Estado – as novas sedes da Acadepol, o Instituto de Polícia Científica (IPC) e a Central de Polícia - e um shopping em Mangabeira.

De acordo com o governo do estado, com a permuta, seriam construídos três novos equipamentos de segurança: Acadepol, Central de Polícia e o IPC. Contudo, o último nunca foi construído. Segundo o empresário responsável pela instalação dos equipamentos, Roberto Santiago, o terceiro equipamento que seria a sede do IPC não foi instalado por falta de orçamento.



Assim, constata-se que o Estado criou mecanismos que facilitassem a reprodução ampliada do capital. Esse processo se dá sempre que uma boa oportunidade de investimento aparece. Segundo Gottdiener (1993, p. 221) “é precisamente a manipulação do espaço por esses interesses poderosos, como as redes de crescimento, que produz os aspectos singulares do ambiente construído”.

Nesse sentido, verifica-se que o processo de permuta dos terrenos representa lesões ao interesse público. Considerando-se que o poder público fez entrega ao particular de um terreno maior e mais valorizado em troca de um menor e menos valorizado. Em contrapartida, o empresário não cumpriu o acordo, haja vista a não implantação do terceiro empreendimento e teve seu empreendimento instalado sem nenhuma sanção do Ministério Público.

Contudo, a instalação do empreendimento trouxe a valorização do espaço e em relação ao seu entorno imediato, recorte espacial desse trabalho. Averiguamos que, apesar da área já se apresentar ocupada desde antes da implantação do empreendimento, houve uma supervalorização de terrenos e casas após a construção do shopping. No ano de 2012 antes da instalação do empreendimento, um apartamento de dois quartos, com área de 55m² a 60m², localizado no entorno do shopping custava em média R\$120 mil, no ano de instalação do equipamento passou a custar R\$150 mil.

Além disso, observa-se também uma maior elevação do nível econômico das pessoas daquela área e a valorização do metro quadrado de todos os bairros mais próximos, como Bancários, que vinha crescendo de forma bastante acelerada – em função da série de equipamentos comerciais de médio e grande porte que estavam sendo nele instalados. Sobre esse processo Lefebvre (2011) explica:

O urbanismo dos promotores de vendas. Eles o concebem e realizam, sem nada ocultar, para o mercado, visando o lucro. O fato novo, recente, é que eles não vendem mais uma moradia ou um imóvel, mas sim urbanismo. Com ou sem ideologia, o urbanismo torna-se valor de troca (p.32).

Nesse sentido, atualmente, o shopping é um dos maiores incentivadores das transformações do bairro de Mangabeira e de toda a zona sul de João Pessoa. No entanto, junto com esse processo, sobreveio também uma maior fragmentação do espaço, especialmente, nas áreas do entorno do empreendimento.



Figura 1. Localização do Shopping e do Trevo das Mangabeiras. Fonte: Autora (2019).

Tal processo também foi intensificado com a implantação do Trevo das Mangabeiras, inaugurado no dia 31 de agosto de 2015. Ele consiste numa relevante obra executada pelo Governo do Estado de grande anseio da população de João Pessoa, especialmente daquela residente nos bairros dos Bancários e de Mangabeira. Localiza-se nas Avenidas Hilton Souto Maior, Josefa Taveira e Walfrido Brandão, nas proximidades da sede da Companhia Estadual Habitação Popular (CEHAP). Foi um projeto urbano que visou possibilitar o escoamento do tráfego viário em todas as direções, proporcionando, um melhor fluxo no cruzamento das Avenidas Josefa Taveira e Hilton Souto Maior Filho.

A licitação pública para o início das obras foi realizada no dia 18 de setembro de 2013 e com prazo para finalização da obra em 14 de novembro de 2014, no entanto só foi entregue no dia 31 de agosto de 2015. A empresa contratada foi a Construtora Agaspar S.A. O governo estadual investiu na obra R\$ 25.708.109,29, e visou contemplar diretamente cerca de 200 mil habitantes, especialmente os moradores dos bairros da zona sul da Capital.

Contudo, o orçamento inicial da obra era de 14 milhões. Em seguida, o próprio Governo anunciou que seria de R\$ 18 milhões. Posteriormente, a R\$ 21 milhões, e terminou com mais de R\$ 25 milhões. Nesse sentido, constatou-se falha no processo de orçamentação da obra e,



consequentemente, o sobrepreço na obra do empreendimento já mencionado. Convém, portanto, destacar que um dos objetivos da licitação é a seleção da proposta mais vantajosa à administração. No entanto, verificou-se que a administração formalizou contratações desvantajosas, em prejuízo ao interesse público.

3. A produção do espaço a partir da reestruturação urbana

Segundo Soja (1993), o processo de reestruturação traz profundas transformações para o tecido urbano essas mudanças refletem na estrutura da cidade como também nas relações sociais. “Evoca, pois uma combinação sequencial de desmoronamento e reconstruções, de desconstrução e tentativas de reconstituição, provenientes de algumas tendências ou perturbações nos sistemas de ação e de pensamento aceitos” (Soja, 1993, p. 193).

Assim, o impulso tomado pelos investimentos do poder público a partir da década de 60 com os programas habitacionais principal produto imobiliário ao atendimento das camadas de menor poder aquisitivo na Zona Sul na cidade de João Pessoa vem alterando, rapidamente, as relações que essas camadas populacionais estabelecia com a cidade em sua totalidade em razão, principalmente, das duas grandes obras sendo a primeira o Mangabeira Shopping – agente impulsionador do comércio, geração de emprego e valorização do solo - e o Trevo de Mangabeira - como agente facilitador de integração da zona sul com outros bairros facilitando assim o acesso.

A maior flexibilidade locacional que o trevo estabelece face ao centro e demais bairros contribui para que Mangabeira se configure e forme uma nova centralidade frente as pré-existentes. Somando-se a isso, o Shopping Mangabeira criou uma nova lógica na centralidade urbana provocando o surgimento de novos sub - centros com papel de satisfazer os novos desejos e necessidades criadas para a população. Segundo Ruiz (2004 *apud* COLNAGO, 2018) essa centralidade exercida pelos *shopping centers*, possível graças ao uso do automóvel, possibilitou o deslocamento de pessoas para outras porções da cidade, e dessa forma consolidou-se como um local de consumo e lazer.

Assim, mangabeira se constitui como um novo espaço de consumo com a instalação do *shopping*, haja vista, a oferta de novos bens e serviços à população, como espaços de jogos, praça de alimentação, e com isto diversificou a economia e o perfil do seu mercado consumidor.



Desse modo, o termo novo remete aos serviços ofertados pelo *shopping* como também os espaços que se instalaram ou se desenvolveram a partir da instalação do mesmo, sendo estes pequenos comércios que foram formados nas garagens dos imóveis. Assim, os novos espaços de consumo atraem consumidores oriundos dos bairros mais centrais que vem comprar na zona sul por ter preços mais acessíveis como também os moradores de bairros pobres vizinhos que, anteriormente, faziam compras no centro que era onde estavam localizados essa distribuição de serviços.

Na lógica do capitalismo a distribuição de bens e serviços são elementos essenciais para a diferenciação espacial e para a estratificação social realizada no espaço urbano esta relação sofre diversas modificações através da relação espaço – tempo. Assim, fica materializada de forma explícita na paisagem características impostas por esse sistema que tem na desigualdade seu motor de desenvolvimento.

Dentro desse contexto, no entorno imediato do *shopping* verificamos o investimento do poder público na promoção de moradias nos poucos terrenos vazios que, ainda, restavam nesse entorno. Assim, em vista dos investimentos em infraestrutura e do grande contingente populacional – possível mercado consumidor – essa área tem atraído investimentos. Além disso, um equipamento desse porte é capaz de gerar e intensificar os fluxos.

Em decorrência do intenso uso do automóvel para o deslocamento até o Shopping, forma-se uma concentração do tráfego em seu entorno, que num curto período temporal mudou a dinâmica da área. Assim, o bairro mais especificamente o seu entorno imediato sofreu intensas alterações no seu uso, devido à forte atração comercial que um grande estabelecimento desse porte exerce e para atender esses novos fluxos houve a instalação de pequenos comércios, sendo alguns deles construídos em recuos frontais de lotes e/ou em antigas garagens de casas e edifícios, com aparência mais simples, a fim de atender as necessidades básicas de consumo da população local e dos bairros vizinhos com preços mais acessíveis.

Somando-se às novas formas de uso e ocupação do solo no bairro encontradas, verificamos também a instalação de Igrejas constatando-se assim a diversidade de bens e serviços distribuídas no entorno do empreendimento e, com isto, reafirmando a centralidade que Mangabeira exerce frente aos demais bairros da Zona Sul.



Todavia, ainda constatamos algumas formas de ocupação antigas, vias não planejadas, casarões e uma expressiva vegetação, isto é, traços da área do bairro de Mangabeira em décadas passadas. Além disso, tais aspectos refletem também características típicas de bairros periféricos onde não há planejamento. Contudo, em função do grande adensamento populacional e atração de investimentos públicos e privados, tal realidade vem sendo transformada de modo que a melhora da sua infraestrutura, afasta essa população para locais mais distantes criando novas formas de segregação.

Nesse sentido, a cidade de João Pessoa possui o maior Produto Interno Bruto (PIB) do Estado da Paraíba, onde o setor de serviços é responsável por gerar mais de 50% dessas riquezas com isso, a torna cada vez mais um centro polarizador que influencia diversas cidades do Estado. Ela recebe diariamente fluxos de pessoas que vem trabalhar ou consumir e atrai cada vez mais um número crescente de investidores de diferentes setores e com diferentes volumes de capital. Diante disso, é importante ressaltarmos que os novos investidores, principalmente, os de comércio e serviços como, por exemplo, supermercados, restaurantes, clínicas, shoppings entre outros, têm buscado se instalar fora do centro tradicional para se instalar em novas centralidades urbanas como é o caso do bairro em questão.

O espaço urbano concebido nesse trabalho como meio, condição e produto das relações sociais sofre constantes modificações, e entendendo tais processos como alicerçado sob a lógica de atuação do sistema capitalista que se desenvolve a partir de processos contraditórios. Logo, é possível afirmar que a implantação de grandes empreendimentos tal como shoppings centers provoca a valorização do solo, sobretudo, nas áreas próximas aos estabelecimentos, logo, esse processo corrobora para a estruturação de novas centralidades, retorno ampliado do capital investido no espaço intra - urbano como também acentua as diferenças socioeconômicas, e com isso afasta a população que antes residia próximo para locais mais distantes.

Assim, constitui-se um novo padrão de segregação espacial, que vai além da já então existente centro - periferia. Dentro desse contexto, um ponto que deve ser enfatizado é a atuação do Estado, no que se refere aos investimentos, pois é a partir disso que há uma maior valorização da área como também suporte para um maior adensamento populacional, fica evidente que locais que recebem mais investimentos tendem a formar novas centralidades, tal como é o bairro de mangabeira.

Contudo, formam-se também aos arredores do bairro de Mangabeira os sub - centros que se desenvolvem a partir dessa nova centralidade e, que por não obter um grande adensamento populacional recebem menos investimentos do poder público no que diz respeito a infraestrutura. Sendo assim, também não atraem investimentos privados e com isso não consegue se desenvolver.

Portanto, fica evidente que os fatores que tornam o bairro de mangabeira uma nova centralidade urbana, apresenta a confluência de diversos fatores dentre eles a dinâmica que envolvem a estruturação interna da cidade, como por exemplo, a nova localização dos equipamentos de comércio e de serviços, o uso do automóvel, como também investimento tanto do poder público como do poder privado.

Diante do exposto, fica evidente que a facilidade de fluxos pelo Trevo das Mangabeiras associado à implantação do shopping e a melhoria na infraestrutura faz com que mude as formas de moradia, consumo e lazer dos moradores da área tais ideias aparecem associadas a modernismo e desenvolvimento. Sendo assim, são de fundamental importância para o discurso de melhores condições de vida pelos políticos responsáveis pelas obras, como também é muito utilizado pela mídia e incorporadores.

Dessa maneira, a nova configuração dessa cidade está cada vez mais dispersa e fragmentada. Esse processo é resultante da atuação do mercado imobiliário e do capital privado, assegurados pelo Estado. Esses fragmentos formam uma cidade cada vez mais heterogenia e, sendo assim perpetua as antigas diferenças espaciais como cria novas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, os novos empreendimentos instalados na área pesquisada refletem uma velha lógica de reprodução do capital que surgem a partir de interesses convergentes do poder público e privado sob a lógica de desenvolvimento urbano. No que tange ao processo de instalação dos dois empreendimentos, foi averiguado que o shopping se beneficiou com a instalação do trevo devido à melhora na sua acessibilidade e na mobilidade das áreas de entorno provocadas pela sua instalação. Observa-se assim que os empresários – o poder privado – obteve o terreno público, não cumpriu o acordo, se beneficiou com as obras de infraestrutura do entorno e ainda



provocou uma valorização dos terrenos do entorno, dificultando o acesso de parte da população ao local devido ao alto preço do solo e dos empreendimentos imobiliários.

Logo, diante deste contexto, observou-se que, em João Pessoa, tanto o capital público como o capital privado encontraram no eixo sul a disponibilidade espacial requerida para a instalação de formas de organização espacial que, não só acomodassem as aspirações da população, mas também que significassem retorno ampliado do capital investido, pelo empresariado e pelo Governo.

Diante do exposto, a cidade em sua totalidade, é palco de conflitos de interesses pelo acesso àqueles espaços que, geralmente, possuem uma melhor infraestrutura, atividades de lazer, pois tendem a atrair mais investidores. Cada equipamento que se instala busca mercado consumidor, um mediador central do processo é o Estado que oferece subsídios para os investimentos privados no espaço.

No caso de João Pessoa, em razão da abrupta disparidade social, e com o processo de valorização pelo qual o solo urbano passou nos últimos anos, o acesso a esses espaços de consumo e oferta de bens e serviços, é fruto de interesses divergentes que contribui para diversos conflitos, dentre os quais a Prefeitura Municipal de João Pessoa e o Governo do Estado da Paraíba, ao longo dos anos, vem agindo de forma favorável ao capital e assim contribuem para que se mantenha essa diferenciação espacial de modo que garantam o privilégio de uma classe social em detrimento de outras.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, L. M. D. **A Produção do Espaço Intra-Urbano e as ocupações irregulares no Conjunto Mangabeira, João Pessoa – PB.** Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2006, Universidade Federal da Paraíba.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do sector imobiliário.** São Paulo: Anablume, 1. Ed., 2007.



CONALGO, E. T. P.; SANTOS, E. S. ESPAÇOS DE CONSUMO E LAZER (SHOPPING CENTERS): uma discussão sobre a centralidade urbana e a fragmentação socioespacial.

Revista de geografia e interdisciplinaridade. Grajaú, v.4, n. 14, p. 122-144, maio/ago., 2018.

CORRÊA, R.L. **O Espaço Urbano.** São Paulo: ÁTICA, 3. Ed., 2005.

GONÇALVES, R.C. **A questão Urbana na Paraíba.** João Pessoa: Ed. Universitária/UFPB, 1999.

GOVERNO DA PARAÍBA: Disponível em: <http://paraiba.pb.gov.br/> acesso em 26/12/2018.

GOTTDIENER, M. **A produção do espaço urbano.** Trad. Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010. Resultado dos Dados Preliminares do Censo – 2010. www.ibge.gov.br/cidade@

LEFEBVRE, H. **O DIREITO À CIDADE.** Tradução de Rubens Frias. São Paulo. Centauro, 2001

MAIA, D.S. **O CAMPO NA CIDADE: NECESSIDADE E DESEJO (Um estudo sobre os subspaços rurais em João Pessoa- PB).** Dissertação. Departamento de Geociências do Centro de Filosofia e Ciências Humanas, 1994, Universidade Federal de Santa Catarina.

_____. **Tempos lentos na cidade: Permanências e Transformações dos costumes rurais em João Pessoa – PB.** Tese. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, 2000, Universidade de São Paulo.

SOJA, E. W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica.* Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1993, 223 p.

SANTOS JUNIOR. S.P.S. **O shopping center no espaço urbano: estudo de caso do potencial de influência do Mangabeira Shopping na estrutura urbana de João Pessoa, PB.** Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2016, Universidade Federal da Paraíba.



PORTAL MANGABEIRA: Disponível em: <https://www.portalmangabeira.com.br> acesso em 24/12/2018.

VILLAÇA, Flávio. 1998. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo, Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute.

RAFAEL, Renata de Araújo et al. Caracterização da evolução urbana do município de João Pessoa/ PB entre os anos de 1990 e 2006, com base em imagens orbitais de média resolução. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, **Anais XIV Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Natal, Brasil, 25-30 abril 2009, INPE, p. 819-826.**