

# VETORES DE ACUMULAÇÃO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO: O CASO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM CAMPINA GRANDE - PB

*Vectors of Accumulation in the Built Environment: the Case of Gated Communities in Campina Grande - PB*

*Vectores de Acumulación en el Entorno Construido: El Caso de los Condominios Cerrados en Campina Grande – PB*



**Adjael Maracajá de Lima** 

Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN)  
E-mail: [adjaelmaracaja13@gmail.com](mailto:adjaelmaracaja13@gmail.com)

**Eugênia Maria Dantas** 

Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN)  
E-mail: [eugeniadantas@yahoo.com.br](mailto:eugeniadantas@yahoo.com.br)

## RESUMO

### Histórico do artigo

Recebido: 30 julho, 2025  
Aceito: 22 setembro, 2025  
Publicado: 12 novembro, 2025

O presente artigo tem por objetivo discutir os condomínios fechados em Campina Grande, como parte crucial do processo de acumulação de capital no ambiente construído urbano. Além de discutirmos sobre categorias e conceitos clássicos no pensamento marxista na economia política da urbanização e da cidade, o texto apresenta um recorte empírico que traz a cidade de Campina Grande para o centro do debate, relacionando a formação de setores e bairros valorizados com a dinâmica que se mostra com as residências em condomínios horizontais, a partir de uma lógica que se dá por meio de vetores de acumulação do centro para a periferia. Para tal, foram catalogados os bairros e setores mais rentáveis de Campina Grande, correspondente ao período de 2010 a 2020, e o surgimento de “novas” moradias de alto padrão fora desses tradicionais setores valorizados. Os dados foram obtidos por meio de fontes primárias em coletas de campo; e fontes secundárias, por meio de dados do Plano Diretor Municipal vigente, plataformas digitais com dados socioeconômicos do município e trabalhos acadêmicos já desenvolvidos.

**Palavras-chave:** Moradia; Acumulação de Capital; Ambiente Construído; Condomínios Fechados.

## ABSTRACT

The present article aims to discuss gated communities in Campina Grande as a crucial part of the process of capital accumulation in the urban built environment. In addition to addressing classical categories and concepts within Marxist thought in the political economy of urbanization and the city, the text presents an empirical approach that brings the city of Campina Grande to the center of the debate, relating the formation of valued sectors and neighborhoods to the dynamics represented by horizontal condominium residences, following a logic driven by accumulation vectors from the center

to the periphery. To this end, the most profitable neighborhoods and sectors of Campina Grande were cataloged for the period from 2010 to 2020, along with the emergence of "new" high-standard housing developments outside these traditionally valued areas. The data were obtained from primary sources through fieldwork, and from secondary sources, such as the current Municipal Master Plan, digital platforms with socioeconomic data about the municipality, and previously developed academic works.

**Keywords:** Housing; Capital Accumulation; Built Environment; Gated Communities.

## RESUMEN

El presente artículo tiene como objetivo discutir los condominios cerrados en Campina Grande, como parte crucial del proceso de acumulación de capital en el entorno urbano construido. Además de abordar categorías y conceptos clásicos del pensamiento marxista en la economía política de la urbanización y de la ciudad, el texto presenta un recorte empírico que coloca a la ciudad de Campina Grande en el centro del debate, relacionando la formación de sectores y barrios valorizados con la dinámica representada por las residencias en condominios horizontales, a partir de una lógica que se desarrolla mediante vectores de acumulación del centro hacia la periferia. Para ello, fueron catalogados los barrios y sectores más rentables de Campina Grande, correspondientes al período de 2010 a 2020, así como el surgimiento de "nuevas" viviendas de alto estándar fuera de esos tradicionales sectores valorizados. Los datos fueron obtenidos a través de fuentes primarias en recolecciones de campo, y de fuentes secundarias, mediante datos del Plan Director Municipal vigente, plataformas digitales con información socioeconómica del municipio y trabajos académicos ya desarrollados.

**Palabras clave:** Vivienda; Acumulación de Capital; Entorno Construido; Condominios Cerrados.

## 1 INTRODUÇÃO

A moradia pode ser vista como a parte da cidade que ocupa as maiores frações do ambiente construído, sendo um elemento essencial para se entender as dinâmicas do processo de acumulação de capitais e as estratégias de habitar que marcam a vida humana. A reflexão a respeito da moradia está atrelada às inúmeras transformações sociais, econômicas, políticas e espaciais, que marcam o tecido urbano, e os impactos no significado da moradia na perspectiva do morador (enquanto indivíduo que obtém um lar) e dos agentes da produção urbana.

Essa condição contribui efetivamente para o uso do espaço (e do ambiente construído especificamente) como mercadoria dentro do processo de acumulação, que se faz presente na cidade de Campina Grande a partir dos anos 2000 com a intensificação da atividade imobiliária. Casas de alvenaria de luxo, apartamentos em grandes torres, habitações em condomínios horizontais fechados são exemplos desse modelo de produção do espaço urbano ancorado em aparatos mercadológicos vinculados a empresas do setor imobiliário, que atuam ocupando as áreas centrais, mas também as franjas da cidade.

Em Campina Grande, cidade média no interior da Paraíba com 419.379 habitantes (IBGE, 2022), os condomínios horizontais fechados estão presentes como emergências de uma estratégia de produção e consumo do ambiente construído mais recente. No começo do milênio, esse modelo residencial surge como alternativa “exclusiva” de moradia para aqueles segmentos sociais com condições econômicas de adquirir um modelo habitacional de alto-valor. Esses condomínios se efetivam dentro de um cenário de crescimento imobiliário na cidade, onde não só a mancha urbana se espraiá, mas as dinâmicas de acumulação passam a encontrar “novas” frentes para o capital se acumular e se reproduzir no urbano, por meio de novos empreendimentos.

A partir dos anos 2000, verificamos em Campina Grande o surgimento dos condomínios horizontais fechados como resultado de uma lógica de mercado que tem incorporado um “modelo de moradias exclusivas” às dinâmicas de produção do ambiente construído, oferecendo vantagens como o contato com a natureza, a segurança, a tranquilidade, o conforto, induzindo a criação de um “modo de vida único”, “afastado” dos problemas da cidade. Os condomínios horizontais fechados situados às margens da mancha urbana e fora do setor mais valorizado, parecem corresponder a essa lógica, ocupando na paisagem campinense um lugar de destaque.

Considerando esse contexto, a questão central que aparece é: como os condomínios horizontais fechados em Campina Grande vão se organizar na configuração do ambiente construído a partir de sua ocupação na franja da cidade? Isso posto, nosso objetivo central é discutir os condomínios fechados em Campina Grande como parte crucial do processo de acumulação de capital no ambiente construído urbano.

A principal estratégia metodológica utilizada ocorreu por meio de fontes primárias em coletas de campo; e fontes secundárias, por meio de dados do Plano Diretor Municipal vigente, plataformas digitais com dados socioeconômicos do município e trabalhos acadêmicos já desenvolvidos. Com a abordagem metodológica utilizada, podemos analisar o uso do solo urbano na cidade com levantamento dos bairros e eixos de valorização, a partir de cinco variáveis: 1- concentração de serviços de alto valor; 2 – renda per capita por bairro; 3 – remuneração média salarial dos moradores; 4- preço do metro quadrado e 5 – Verticalização (bairros mais verticalizados), tendo como resultado o mapeamento dos setores mais rentáveis na cidade. Em seguida, analisamos as estratégias utilizadas na conformação dos condomínios fechados para se instalarem “fora” desses eixos e bairros, mas garantindo certa rentabilidade com moradias de alto valor na periferia de Campina Grande.



Este trabalho está organizado em quatro partes. A primeira corresponde a exposição das estratégias metodológicas utilizadas, considerando o que foi desenvolvido como resultado de pesquisa de pós graduação (Mestrado) já finalizada. A segunda parte traz um debate teórico sobre a formação do ambiente construído e a sua configuração enquanto capital fixo dentro dos processos de acumulação que ocorrem no urbano. A terceira parte traz uma reflexão sobre a moradia enquanto mercadoria, como parte crucial desse ambiente construído na lógica de acumulação que se dá na cidade. A quarta e última parte apresenta o recorte empírico com a discussão dos condomínios horizontais fechados em Campina Grande como vetores de acumulação no ambiente construído, a partir da correlação das dinâmicas de uso do solo urbano nas áreas centrais e da instalação dos condomínios nas franjas da cidade. Por fim, as considerações finais, apresentando os principais argumentos que balizam nossa interpretação diante da pesquisa ora posta.

## 2 OS DADOS E A METODOLOGIA

A metodologia aqui descrita, bem como os dados, mapas e tabela apresentados ao longo do trabalho, resultam de pesquisa de pós-graduação (Mestrado) concluída em 2018. A descrição metodológica feita abaixo, está assentada em dois grandes eixos de levantamento de dados: um de natureza secundária; outro de natureza primária, e descrevem o caminho pelo qual se chega aos elementos gráficos e dados aqui apresentados. Além de nossa investigação teórica/conceitual descrita ao longo dos capítulos.

Sobre a pesquisa em fontes secundárias, analisamos o Plano Diretor Municipal de Campina Grande (2006), vigente no período analisado, visando dar suporte a reflexão sobre aspectos que regulam o uso e ocupação do solo desta cidade e como ocorre a distribuição e ocupação do solo por meio de aparatos de regulamentação oficial, bem como os trabalhos de Costa (2013) e Albino (2016).

### 2.1 Dados e a construção cartográfica

Para se chegar na cartografia apresentada no mapa de Condomínios horizontais fechados e os bairros valorizados – Campina Grande –PB (figura 02), trabalhamos com cinco variáveis, considerando as seguintes feições e aspectos do recorte territorial dos bairros: 1- concentração de serviços de alto valor; 2 – renda per capita por bairro; 3 –

remuneração média salarial dos moradores; 4- preço do metro quadrado e 5 – Verticalização (bairros mais verticalizados).

Os dados da variável 1, bem como a localização dos condomínios, foram levantamentos por meio de pesquisa primária, com visitas *in loco* (estudo de campo) e busca através de ferramenta de imagens de satélite (Google Earth e Maps). Estes procedimentos, referentes a primeira variável, serviram para identificar a concentração de serviços que compreendem escolas privadas, universidades, hipermercados, serviços de saúde, academias, casas de shows, hotéis, shoppings etc. nos diferentes bairros da cidade.

Os dados das variáveis 2 e 3, sobre renda per capita dos moradores e remuneração média salarial, foram obtidos por meio de pesquisa secundária, na plataforma digital *Observa Campina*, da Secretaria de Planejamento de Campina (SEPLAN), que disponibiliza dados dos bairros de Campina Grande, incluindo o perfil socioeconômico dos moradores.

Os dados referentes à renda per capita por bairro estão classificados de acordo com quatro subdivisões referentes ao valor médio de rendimento pessoal em reais. Assim, temos as seguintes faixas: 1- Menor ou igual a R\$ 380; 2- Entre R\$ 380 e R\$ 570; 3- Entre R\$ 570 e R\$ 800 e 4 – Maior ou igual a R\$ 800. Quando consideramos apenas a última classificação com maior valor de rendimento (maior ou igual a R\$ 800), notamos que a concentração desses valores se dá em uma região na cidade que se estrutura em três eixos a partir do bairro Centro, com bairros que se avizinham. Nesse sentido, os bairros com maiores rendimentos que aparecem são: Centro, Catolé, Mirante, Sandra Cavalcante, Itararé, Alto Branco, Conceição, Jardim Tavares, Nações, Lauritzen, Prata, Bela Vista e São José

Os dados referentes à remuneração média mensal por bairro, também encontramos os valores divididos em quatro classificações, são elas: 1- Menor ou igual a R\$ 715; 2- De R\$ 715 a R\$ 1038; 3 – De R\$ 1038 a R\$ 1426 e 4- Maior ou igual a R\$ 1426. Desse modo, considerando apenas os dados com maiores valores de rendimento mensal (maior ou igual a R\$ 1426), teremos como destaque basicamente os mesmos bairros: Centro, Catolé, Mirante, Sandra Cavalcante, Itararé, Alto Branco, Conceição, Jardim Tavares, Nações, Lauritzen, Santo Antônio, Prata e São José.

O preço médio do metro quadrado por bairro foi considerado a partir do levantamento de dados levantados por Costa (2013). Nesse caso, a metodologia utilizada pelo autor foi a de obter os preços das áreas por metro quadrado, através da divisão do preço anunciado dos terrenos nos classificados de jornais, dividido pela medida em metros do terreno; em seguida somaram-se os preços dos metros quadrados dos terrenos de cada

bairro anunciados e dividiu-se pelo número de guias do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) computados por cada bairro. “Tal procedimento foi repetido para todos os bairros até se chegar ao preço médio do metro quadrado para cada bairro” Costa (2013, p. 131). Os preços foram divididos em cinco classificações, são elas: 1- até 50R\$ o m<sup>2</sup>; 2- mais de 50R\$ até 100R\$ o m<sup>2</sup>; 3- mais de 100R\$ até 150 o m<sup>2</sup>; 4- mais de 150R\$ até 200R\$ o m<sup>2</sup> e 5- mais de 200R\$ até 320R\$ o m<sup>2</sup>. Considerando apenas a variável de preço mais alta (mais de 200R\$ até 320R\$ o m<sup>2</sup>), três bairros se destacam em Campina Grande: Centro, Catolé e Bela Vista.

Sobre o índice de verticalização por bairro (variável 5), também levantados por meio de pesquisa primária, com visitas *in loco* (estudo de campo), consideramos o número total de edificações com cinco ou mais pavimentos por bairro. Na análise dos dados aparecem como destaque os bairros localizados nas imediações do Centro da cidade e que se destacam também nos dados de renda per capita por bairro, da remuneração média salarial por bairro e na média de preços do metro quadrado. Os bairros aparecem respectivamente com a seguinte distribuição de edificações: Catolé (55), Centro (46), Jardim Tavares (21), Mirante (21), Alto Branco (18), Bela Vista (16) e Prata (14). Na coleta de dados também aparecem outros bairros com edificações com mais de cinco pavimentos, mas a concentração e o número de edifícios são relativamente menores.

Essas cinco variáveis foram combinadas e permitiram a elaboração do mapa de Condomínios horizontais fechados e os bairros valorizados – Campina Grande –PB (figura 02). Esse mapeamento foi importante para situarmos os bairros rentáveis e os eixos de valorização, o que nos colocou diante dos condomínios horizontais fechados fora desses eixos de valorização. Desta forma, foi possível ainda comparar os valores médios do metro quadrado praticados dentro dos condomínios em relação aos que ocorrem na área externa (bairro/zona) onde os empreendimentos estão localizados.

## 2.2 A tabela: valores das terras dentro e fora dos condomínios

Para obtermos os dados apresentados na tabela 01, nos apropriamos de fontes secundárias a partir de duas frentes principais:

1 - por meio de dados levantados no trabalho de Albino (2016), onde é apresentado o preço mínimo e máximo dos lotes dentro dos condomínios horizontais de Campina Grande. Com essas informações, somamos o valor do preço do lote mais caro com o preço do lote mais barato e dividimos por dois, valor final que utilizamos como média de preço do

m<sup>2</sup> para o condomínio. Seguindo a mesma lógica, coletamos os tamanhos dos lotes vendidos em cada condomínio, também apresentados por Albino (2016), somamos o tamanho do menor e do maior lote vendido, dividimos por dois e chegamos ao valor médio do tamanho (em m<sup>2</sup>) de cada lote nos referidos condomínios.

Para obtermos o valor médio referente ao metro quadrado dentro de cada condomínio, dividimos o valor do preço médio do lote pelo tamanho médio do lote para chegarmos a um valor final em reais. Por exemplo, o preço médio dos lotes no condomínio Serraville é de R\$130.000, sendo que o tamanho médio de cada lote desse condomínio é de 200 m<sup>2</sup>, logo,  $130.000 \div 200 = 650$ . O preço médio do metro quadrado no Serraville é de R\$650.

2 - Para chegarmos aos dados referentes ao valor do preço médio do metro quadrado dos terrenos (bairro/zona) onde estão localizados os condôminos, consideramos os dados de preços levantados por Costa (2013), bem como o valor referente às terras rurais que aparecem na tabela, uma vez que alguns desses empreendimentos estão inseridos nas zonas rurais dos municípios de Campina Grande e Lagoa Seca, segundo o que está posto no Plano Diretor Municipal.

Para o levantamento de dados referentes aos valores das terras rurais, consultamos o site do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), onde coletamos os dados da Planilha de Preços Referencial para fins de titulação de projetos de assentamento e regularização fundiária, que apresenta os valores (mínimo, médio e máximo) da terra nua de cada hectare proposto para cada região.

Os procedimentos acima descritos, proporcionou a elaboração de produtos (mapa e tabela) que, juntos ao conjunto de revisão teórico/conceitual, apontam para a estruturação geral desta pesquisa, sobre um tipo específico de residência, que alimenta o macroprocesso de acumulação no urbano. Nos capítulos seguintes trataremos em detalhe do corpo teórico e conceitual que embasou nossa análise.

### **3 CAPITAL FIXO E ACUMULAÇÃO NA CIDADE: A FORMAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**

A composição da cidade enquanto paisagem construída e o próprio processo de urbanização, são fenômenos que têm como força motriz a acumulação e circulação do capital. A formação da cidade e sua expansão material (o ambiente construído), ocorrem a partir de diversas variáveis: hábitos, necessidades, forças políticas, produção e consumo

de mercadorias etc.; e a acumulação deve ser considerada como a principal força atuante neste processo.

Piketty (2013), argumenta que a acumulação tem relação direta com a renda<sup>1</sup> e que ela não é apenas um fenômeno econômico, mas também um processo que molda as relações de poder dentro da sociedade. O autor defende que a acumulação de capital, quando não regulada, gera desigualdade crescente, transformando sociedades industriais em economias dominadas por rentistas (por meio do setor financeiro, principalmente).

Já Botelho (2007) sugere, que o espaço urbano, torna-se cada vez mais relevante para o capital, ao mesmo tempo em que é moldado pela dinâmica do modo de produção capitalista. O autor aponta que, assim como o capital se fixa no setor imobiliário, o ambiente construído e o solo, antes considerados bens imóveis, passam a ser tratados como ativos negociáveis. Por meio dos títulos de propriedade, esses bens podem ser constantemente convertidos em dinheiro, circulando no mercado financeiro. “São exemplos desse espaço produzido em consonância com o capital financeiro a construção de shopping centers, empreendimentos de turismo e lazer, centros empresariais, grandes condomínios verticais e horizontais, hotéis e flats.” (Botelho, 2007.p. 18).

Santos (2013.p. 19) defende que a expansão capitalista que se instalou no Brasil, a partir de meados do século XX, tem um caráter essencialmente urbano. Isso implica que o desenvolvimento do capitalismo no país não apenas resultou em um amplo processo de urbanização do território, mas também que a própria urbanização foi o meio pelo qual novas áreas foram continuamente integradas aos circuitos de produção e realização da mais-valia. A urbanização para a acumulação aparece, segundo o autor, por meio da:

Construção das novas infraestruturas, os novos serviços, a possibilidade de expandir a produção para uma sociedade que se urbanizava, a constituição de novos mercados de matérias-primas e de consumo, um mercado imobiliário que se alimentava da expansão da fronteira econômica, a liberação continuada de força de trabalho e diversos outros fatores, vinham na esteira da expansão horizontal do fenômeno urbano. (Santos, 2013.p. 20).

Segundo Coelho (2019.p. 94) o processo de acumulação produzindo e estimulando a urbanização, pode ser compreendido por meio da acumulação flexível<sup>2</sup> moldando o setor

<sup>1</sup> Renda, Segundo Marx (2013) e Harvey (2014), é o valor em dinheiro ou em bens que uma pessoa, empresa ou país recebe em um determinado período. Pode vir de diferentes fontes, como salários, lucros, aluguéis, juros, aposentadorias ou benefícios sociais.

<sup>2</sup> A acumulação flexível é um conceito desenvolvido por David Harvey para descrever as mudanças no capitalismo a partir da década de 1970, com a transição do fordismo para um novo modelo econômico mais adaptável e dinâmico. Caracteriza-se pela produção sob demanda e a diversificação de produtos, além de

imobiliário por meio crescente financeirização desse setor, tanto para a produção, quanto para o consumo. Nesse contexto, o setor imobiliário, apesar da lenta rotatividade do capital, se destaca como um segmento robusto, principalmente devido à sua elevada capacidade de absorção de capital variável<sup>3</sup>. Esse dinamismo, que combina a geração de empregos com o acesso ao ambiente construído, tem como alicerce o sistema de crédito (grandes volumes financeiros), tanto para fins produtivos (para as empresas produzirem as estruturas do imobiliário) quanto para o consumo (a compra dessas estruturas pelo cliente final).

O ambiente construído urbano também se revela por meio do fenômeno da moradia que, na dinâmica urbana de acumulação, se converte em uma mercadoria peculiar, pois, segundo Ribeiro (2015), aciona a variável espacial como importante elemento para sua constituição. O que se revela com a paisagem edificada residencial, também é um ambiente construído para a produção. Aqui, trataremos a acumulação por meio de uma de suas formas dinâmicas de ser, onde o capital (expresso pelo valor) é visto enquanto modelo cíclico (Harvey, 2013, 2014), que se encontra diante de estágios de circulação aparataados por momentos de “pausas” para sua expansão (acumulação).

No modelo clássico, na abordagem marxista, o capitalista aplica o capital na sua forma Dinheiro (D) no ciclo produtivo, através da compra de mercadorias (M) (trabalho humano, máquinas, habitações, indústrias, por exemplo), em seguida, com o que foi obtido pelo excedente, a mais-valia/ou lucro (D'), o capitalista retorna a aplicar parte desse lucro em novos meios de produção e força de trabalho. Esse processo, apresentado por Marx (2013), permite mostrar a expansão do capital e a reprodução do sistema capitalista em uma escala cada vez mais ampliada (acumulação). Ele ocorre quando o capitalista utiliza a mais-valia extraída do trabalho não pago dos trabalhadores para aumentar o capital inicial, gerando um ciclo de crescimento contínuo (circulação) que é expresso pela seguinte fórmula:

$$D - M - D'$$

Onde (D) é dinheiro “inicial” aplicado na produção, (M) são as mercadorias adquiridas para compor o processo produtivo (mão de obra, por exemplo) e (D') é o excedente produzido. Neste ciclo, temos a expressão resumida do que seria a dinâmica da

---

maior influência do setor financeiro sobre a economia produtiva, com crescimento de investimentos especulativos.

<sup>3</sup> Capital variável, segundo Karl Marx, é a parte do capital investido no pagamento da força de trabalho, ou seja, os salários dos trabalhadores. Ele é chamado de "variável" porque tem a capacidade de gerar mais valor do que seu próprio custo, através do trabalho humano.

clássica acumulação. É um ciclo de valorização do capital em constante expansão.

Além do que está contido no esquema de Marx, o caráter da obtenção de lucro e de mais-valias do ambiente construído urbano (e na terra urbana), está também relacionado ao aspecto da renda e dos juros que a dinâmica de produção da cidade carrega enquanto espaço para acumulação. Segundo Fix (2011), a conexão entre o mercado de terras urbanas e o mercado de capitais é uma característica do capitalismo avançado em diversos países. O título de propriedade da terra pode ser considerado uma forma de capital fictício<sup>4</sup>, funcionando como um documento legal que concede ao seu titular o direito de se apropriar de parte da riqueza social. Um exemplo disso é a valorização de um terreno ou imóvel após a realização de uma obra pública, cujo acréscimo de valor é apropriado pelo proprietário na forma de renda da terra<sup>5</sup>.

Dessa maneira, a renda da terra orienta as cidades para uma lógica especulativa e serve como base para mecanismos de controle sobre a organização social e o desenvolvimento do espaço e do ambiente construído, dentro do capitalismo, que se transformam ao longo do tempo. Há uma pressão constante do mercado para integrar a terra aos circuitos de capital financeiro, permitindo sua circulação e fortalecendo a conexão com outras dinâmicas de acumulação em outras escalas, favorecendo a livre movimentação do capital por meio de cadeias produtivas tradicionais, mas também pelo setor financeiro/especulativo.

A compreensão de como ocorre a composição de um ambiente construído urbano dentro do ciclo de acumulação, deve ser pautada por esse movimento “macro” que o capital necessita. Ao assumirmos que a cidade (e sua composição e expansão material) fazem parte desse ciclo, devemos identificar os mecanismos desse processo a partir da configuração do ambiente construído urbano. A produção de uma geografia urbana e a expansão do meio físico da cidade, é uma das partes e um dos meios como o capitalismo se movimenta e se expande.

<sup>4</sup> Capital fictício é o capital que não representa diretamente uma produção real de mercadorias, mas sim uma expectativa de valor futuro. Ele surge, por exemplo, na forma de ações, títulos públicos e privados, dívidas, etc. É “fictício” porque não é capital produtivo em si, mas um direito a uma parte dos lucros futuros gerados pela produção. Ou seja, ele não tem uma existência material imediata, mas representa uma reivindicação sobre valor que ainda será produzido. (Harvey, 2013).

<sup>5</sup> Renda da terra é o valor (ou pagamento) obtido pelo proprietário de um terreno pelo simples fato de possuir a terra, e não por qualquer atividade produtiva que ele mesmo exerce sobre ela. Ela representa uma apropriação de parte da mais-valia (valor excedente produzido pelos trabalhadores), mas que é capturada pelo proprietário fundiário, e não pelo capitalista produtivo. (Harvey, 1980).

Se o capital é definido como ‘valor em movimento”, então devemos dizer algo a respeito da configuração espaço-temporal do mundo em que ocorre esse movimento. O movimento não pode ocorrer no vácuo. Temos de abandonar a visão do valor que se move sem estar ancorado em nenhum lugar e passar a enxergá-lo criando geografias de cidades e redes de transportes, formando paisagens agrícolas para a produção de alimentos e matérias-primas, englobando fluxos de pessoas, bens e informações, determinando configurações territoriais de valores fundiários e habilidades de trabalho, organizando espaços de trabalho, estruturas de governo e administração (Harvey, 2018. p.129).

A configuração da paisagem urbana se modifica em maior ou menor escala, a depender das realidades locais e das forças externas atuantes no lugar. Por trás da engenharia que erguem condomínios de luxo verticais ou horizontais, pontes e estradas, portos e paredões de condomínios privativos, moldando e (de)formando a paisagem da cidade, existe uma força pujante que leva homens e máquinas a produzir o urbano: a acumulação de capital.

Nas cidades esse processo de acumulação está diretamente relacionado ao que David Harvey denomina de ambiente construído. É preciso compreender qual seria a “composição” desse ambiente construído, a partir de sua condição enquanto capital fixo. Mais do que isso, qual a importância e o “comportamento” desse ambiente frente à dinâmica geral da acumulação. Harvey destaca que “o capital fixo não é uma coisa, mas um processo de circulação do capital através do uso de objetos materiais, como as máquinas” (Harvey, 2013, p. 220).

Segundo (Deák, 1985.p. 4-5):

Capital fixo é a parte do capital adiantada para assegurar as condições de produção por mais de um período, e capital circulante é a parte adiantada pelas condições de produção por um só período de produção, ou seja, por um período ao final do qual o valor de troca das mercadorias produzidas durante este período é realizado em forma monetária.

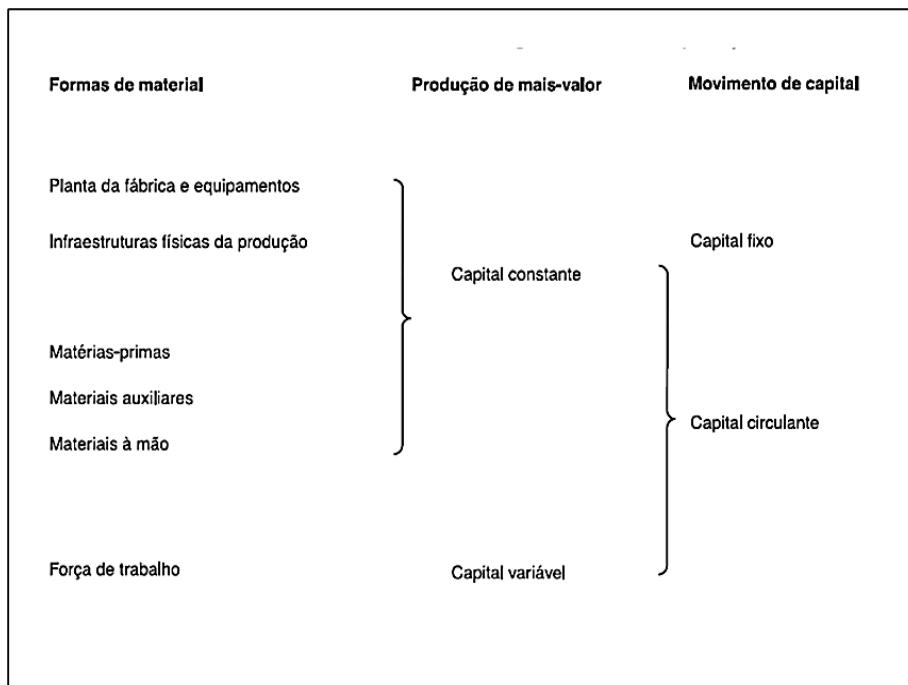
No esquema clássico de acumulação apresentado por Marx ( $D - M - D'$ ), o capital fixo é parte da mercadoria (M), que se expressa por máquinas, galpões, caminhões, rodovias e pontes ou mesmo um utensílio doméstico utilizado em algum ciclo produtivo, como um garfo, usado em um restaurante, por exemplo.

O uso do garfo para o dono do restaurante, por exemplo, adquire a “função” de capital fixo, pois ele, garfo, é utilizado diversas vezes para produzir a mercadoria refeição. Notem que ao ser utilizado várias vezes, em diferentes ciclos produtivos de várias refeições, o garfo torna-se “fixo” em relação às outras partes da produção da refeição. o alimento

colhido, cozido, misturado à outras matérias-primas e servido por um garçom, se “move” em todo ciclo da produção da refeição, o garfo não. O garfo é capital fixo, a matéria-prima que faz o alimento, é capital circulante e os dois compõem o ciclo total da produção da mercadoria refeição. Portanto, “o capital fixo é “fixo” em relação ao tempo de rotação, e o tempo de rotação varia bastante de um setor industrial para outro” (Harvey, 2014, p. 131).

O esquema abaixo, elaborado por Harvey, mostra a localização (característica) do capital fixo numa cadeia produtiva:

**Figura 01 – Categorias no interior da produção**



**Fonte:** David Harvey (2014)

No esquema apresentado por Harvey, notamos que o capital fixo é parte do que ele denomina de *capital constante* (parte do capital necessário de “modo constante” no processo produtivo das mercadorias). Ou seja, o capital fixo é uma das formas materiais (físicas) aplicadas no processo produtivo que se enquadra como um tipo de “movimento” que o capital faz, que neste caso é o de se manter “fixo” em relação a cadeia produtiva (ao ciclo que a mercadoria percorre: da matéria prima até o produto ser consumido). Não devemos confundir essa “fixidez” com o estar “parado” no espaço, ou seja, estar imóvel.

O ambiente construído caracteriza-se por uma imobilidade espacial, sendo compreendido como um tipo de capital fixo imóvel. Segundo Harvey (2014, p.137), a imobilidade não define por si só o caráter de capital fixo, assim como a mobilidade não o

elimina; contudo, quando os meios de trabalho estão enraizados na terra, eles assumem um papel especial na economia, pois não podem circular livremente como mercadorias, embora seus títulos de propriedade possam ser comprados e vendidos.

Nesse sentido, o capital fixo materializado nas paisagens urbanas edificadas integra o mosaico da dinâmica de acumulação, desempenhando papel fundamental na reprodução do capital. A fixidez desses investimentos, paradoxalmente, contribui para a fluidez do processo produtivo, viabilizando a circulação e a expansão do capital.

A fixidez manifesta-se em diversos elementos, desde máquinas e galpões até rodovias, portos e cidades inteiras, compondo infraestruturas que, embora imóveis, possibilitam a fluidez e a velocidade do capital. Como aponta Harvey (2014, p.126), parte do capital precisa permanecer fixa para que o restante continue em movimento, configurando paisagens de produção, circulação e consumo. Nesse processo, o ambiente construído torna-se peça central na conformação das cidades e do espaço urbano, estruturando uma geografia impulsionada pela lógica da acumulação de capital.

Dentro dessa dinâmica de acumulação configurando as paisagens, Harvey ainda classifica o ambiente construído de duas formas: 1 - as estruturas que compõem a paisagem construída que servem para consumo no uso cotidiano, como moradias e pavimentos, por exemplo, são denominadas de “meio ambiente construído para o consumo”, e um de seus atributos é o valor de uso<sup>6</sup> que compõem essas estruturas (habitação para o morador, por exemplo); 2 - a outra forma se dá pelo uso das estruturas para fins produtivos diretamente, ou seja, considerando seu valor de troca, tanto para capitalistas individuais ou empreiteiras. Denomina-se essa segunda forma como “meio ambiente construído para a produção” (fábricas, portos, aeroportos, hipermercados etc.) (Harvey, 2020).

Os fluxos de capital que circulam pelo ambiente construído urbano (forçados pela dinâmica de acumulação) estão condicionados por processos de formação de atividades, setores, surgimento de nichos de mercado, interesses de expansão de mercados e surgimento de “novas” mercadorias na cidade, como as moradias de alto padrão fora das tradicionais zonas valorizadas no centro da cidade. Neste caso, verificamos que a periferia da cidade (bordas urbanas) se altera para atender à lógica de acumulação que ocorre no ambiente construído urbano. Os condomínios horizontais fechados aparecem nesse caso como um dos fenômenos que combina lógicas de acumulação às “necessidades” de um

<sup>6</sup> Valor de uso é a utilidade de um bem ou serviço, ou seja, a capacidade que ele tem de satisfazer uma necessidade humana (física, social, simbólica etc). (Marx, 2013)

modelo específico de moradia. São vetores de acumulação no ambiente construído.

#### 4 A MORADIA COMO MEIO PARA ACUMULAÇÃO

A diversidade do ambiente construído nas cidades é composta principalmente por moradias. Isso porque, ao longo do tempo, o espaço urbano tem se constituído como o ambiente para residir escolhido pela maioria da população e, com isso, a habitação se configura com um conteúdo essencial na formação das cidades. A moradia urbana vai aparecer a partir de duas frentes principais: a primeira relacionada à necessidade humana de habitar, entendida desse modo como valor de uso; a segunda como objeto de investimento no mercado de terras, vista a partir do seu valor de troca<sup>7</sup>, que alimenta processos de acumulação na cidade. As duas frentes estão diretamente relacionadas.

Segundo Ribeiro (2015, p.124), existem dois segmentos de produção da moradia: o capitalista, orientado pela acumulação, e o não capitalista, marcado pela autoprodução voltada a valores de uso. Quando essas moradias chegam ao mercado, seus preços não refletem o processo produtivo, mas sim condições externas, sobretudo a localização. Assim, o preço da mercadoria-moradia é definido menos por sua composição física e mais pelo valor espacial do solo urbano, regulado pelo mercado imobiliário e pela busca de lucro dos incorporadores, o que explica a heterogeneidade dos usos do solo nas cidades.

O incorporador é o principal agente no processo de produção de moradias-mercadorias, uma vez que ele está em posição central nesse processo, criando elos com outros agentes como o proprietário da terra, o construtor, o financiador, o Estado e o cliente/consumidor. Ele é o agente que transforma determinado “pedaço” da cidade em mercadoria através de sua incorporação ao processo produtivo. Construindo moradias ou especulando em áreas não urbanizadas, suas ações vão desde a escolha do terreno até a fiscalização dos serviços da obra, Ribeiro (2015, p. 94). Será ele também o agente com maior vantagem de lucros em alguns casos, pois se beneficia de ocorrências relacionadas à localização que podem favorecer o surgimento da renda diferencial<sup>8</sup> e do sobre lucro após

<sup>7</sup> Valor de troca é a quantidade de outras mercadorias pela qual um bem pode ser trocado. É a forma pela qual o valor de uma mercadoria se expressa no mercado — em comparação com outras mercadorias. (Marx, 2013)

<sup>8</sup> É a renda fundiária (valor pago ao dono da terra) que resulta de vantagens naturais ou espaciais que tornam uma terra mais produtiva ou mais lucrativa do que outras. Ela ocorre quando diferentes terras geram diferentes lucros para o capitalista que as explora, e o excedente de lucro (acima do lucro médio) é apropriado pelo proprietário da terra mais vantajosa (Harvey, 2013).

a construção do imóvel.

O papel do incorporador se dá basicamente em dois momentos. No primeiro através da compra do terreno. O segundo momento se dá pela transformação dessa terra em mercadoria (M), construída através do loteamento e/ou de edificações, que posteriormente se transformarão em mais dinheiro (D'), que agora vem adicionado com o lucro e possivelmente com sobre lucro.

A localização é central para os incorporadores, pois o investimento na produção da moradia torna o capital fixo e “imóvel” no espaço. Como destaca Harvey (2013, p.243), a imobilidade do ambiente construído faz com que seu valor dependa do lugar onde é produzido e da relação com outros elementos urbanos, já que lojas, escolas, fábricas e residências precisam estar interligadas espacialmente. Assim, o ambiente construído deve ser entendido como uma mercadoria geograficamente ordenada e complexa, e o preço da moradia, diferentemente de outras mercadorias, não decorre apenas da quantidade de trabalho, mas também da localização e das relações espaciais que a sustentam.

O preço será regulado pelo uso do solo relacionado à localização e pelos diferentes usos de solo do seu entorno, nesse caso, aspectos como a infraestrutura do local, distância de locais como praias, lagos e outras amenidades, ou proximidade com equipamentos como escolas, hospitais, shoppings e hipermercados, vão fazer toda diferença no preço final e na margem de lucro e sobre lucro desse tipo de mercadoria. (Ribeiro, 2015, p. 81) complementa:

A utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos. [...] a importância destes elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão direta da diferenciação do espaço em termos objetivos- desigualdades quantitativas, qualitativas e locacionais do sistema de objetos imobiliários-, e em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano.

A forma do ambiente construído nos diferentes locais da cidade, o arranjo das ruas e as formas arquitetônicas das residências, vão nos mostrar, através da heterogeneidade da paisagem, como se dá essa variação de preços em diferentes usos do solo. Essa heterogeneidade deve ser compreendida a partir dos distintos processos que fazem da moradia uma mercadoria com produção, consumo, distribuição e circulação complexos.

Observamos que a mercadoria moradia é um tipo complexo de empreendimento na

medida em que o preço regulado pelo fator da localização não se restringe a posição absoluta desse objeto no espaço, mas a posição relacionada às condições relativas do entorno. Por isso, quanto mais a malha urbana cresce, mais complexa será a variação de preços para se morar em determinada cidade, haja vista, as variações existentes no processo de urbanização que afetam a produção do espaço urbano e sua configuração em ambiente construído. A exemplo, podemos citar o impacto de valorização ou desvalorização do mercado de terras e de moradias com a instalação de um presídio, de um aeroporto, de um shopping etc.

Entendemos, portanto, que, assim como o preço da terra urbana, o preço da moradia é determinado pelo valor de monopólio<sup>9</sup>, uma vez que as condições locacionais vão engrenar vantagens específicas a determinados pontos do espaço e consequentemente para a moradia que ali for construída. A exclusividade do monopólio nesse caso, aparece como elemento primordial para ocorrência de vantagens únicas, exclusivas daquele recorte do espaço. Segundo (Ribeiro, 2015, p.117), a ocorrência desse preço de monopólio tem como pressuposto a ocorrência de três fatores que vão influenciar no preço relacionado ao local: 1- fatores de microlocalização, relacionados ao meio ambiente local (natural e construído) que tem uma escala mais limitada próximo ao terreno da moradia como a qualidade da infraestrutura, por exemplo; 2- fatores de macrolocalização, relacionados ao bairro ou a zona homogênea em que determinado conjunto de sistema espacial está inserido na cidade; e 3- fatores gerais, ligados à conjuntura econômica, crescimento populacional e condições da propriedade em si.

Desse modo, cada ponto da cidade, nas mãos dos investidores, terá algum tipo de vantagem monopolista de acordo com os fatores de localização, criando assim hierarquias de preços com diferentes usos do solo urbano, seja através da construção da mercadoria moradia ou da transformação espacial visando à elevação desses preços. Essas condições de transformações espaciais podem ser inclusive promovidas pela ação do Estado, através de políticas públicas voltadas para a infraestrutura, o que acaba beneficiando, em alguns casos, os investidores na promoção da mercadoria moradia. A esse respeito (Ribeiro, 2015, p. 118) afirma:

<sup>9</sup> Segundo (Harvey, 2013), valor de monopólio é um preço acima do valor normal de mercado que pode ser cobrado por um bem ou mercadoria em razão da exclusividade ou escassez de uma condição especial — como uma localização privilegiada ou uma característica natural única de um terreno — que não pode ser reproduzida nem substituída.

A segmentação do mercado tornará possível a formação de preços de mercado diferenciados, não determinados pela concorrência entre todos os produtores, já que cada um estará ofertando no mercado utilidades diferenciadas: aqui a “privacidade”, lá o “verde”, acola a “praia”, mais adiante um menor tempo de transporte, ou, por outro lado um endividamento menos pesado.

Nessa situação percebemos que a produção do espaço urbano funciona dialeticamente quando condiciona e é condicionado ao processo de acumulação de capital. O investimento na cidade torna-se, portanto, um fator de busca constante de ativos lucrativos na produção da cidade e a incorporação de novos espaços para “dentro” desse espaço é uma questão a ser considerada, principalmente com os modelos de moradia que surgem nas franjas citadinas. Assim, “a urbanização é também um processo de transformação da renda do solo em valor do solo, valor dos imóveis e valor do espaço urbano, dados pelo trabalho social e pela constituição de um mercado imobiliário urbano” (Volochko, 2015, p. 101).

A expansão da franja urbana com a construção de loteamentos e condomínios fechados deve ser considerada a partir dessa ótica dos investimentos urbanos que criam idealmente “exclusividades” fora da cidade. A acumulação capitalista tem na produção do espaço (e em seu ambiente construído) a sua condição de se realizar. O espaço não é mais o meio de produção, ele próprio é produto do processo acumulativo. Sobre isso (Lefebvre, 2002, p. 142) destaca:

O desenvolvimento do mundo da mercadoria alcança o continente dos objetos. Esse mundo não se limita mais aos conteúdos, aos objetos no espaço. Ultimamente o próprio espaço é comprado e vendido. Não se trata mais da terra, do solo, mas do espaço social como tal, produzido como tal, ou seja, com esse objetivo, com essa finalidade (como se diz). O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais valia.

A criação de “espaços únicos” por meio da propaganda sustenta a busca por vantagens monopolistas no mercado imobiliário, elevando preços e transformando setores periféricos em vetores para apropriação e “exclusividade”. Esse processo ocorre pela inserção de novos espaços no ambiente construído, gerando condições monopolistas favoráveis aos investidores. Ribeiro (2015, p.128) identifica três práticas nesse contexto: a destruição de áreas por renovação urbana, a degradação simbólica de certos espaços para

valorização de outros e a expansão das fronteiras urbanas com a urbanização de zonas antes não ocupadas.

## 5 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E OS VETORES DE ACUMULAÇÃO NA PERIFERIA DE CAMPINA GRANDE.

Os condomínios horizontais fechados são apresentados no mercado imobiliário como produtos ligados a “inovação e exclusividade”, reforçados por discursos publicitários que os associam a um “novo modo de vida” ou “novo estilo” de viver. Essa valorização busca legitimar a comercialização desse tipo de moradia, especialmente em áreas periféricas, onde se cria a ideia de distinção social e diferenciação espacial. D’Ottaviano (2008, p.37), aponta que esse modelo residencial surgiu na Inglaterra no final do século XVIII, marcado pela lógica de “inversão” entre centro rico e periferia pobre, promovendo a separação entre residências de elite e áreas comerciais, industriais e populares.

Outro aspecto identificado pela autora é o “casamento” entre o rural e o urbano, pois essas moradias, embora localizadas em áreas periféricas e com traços arquitetônicos que remetem ao campo, mantinham o estilo de vida urbano, dado o acesso aos serviços e comodidades da cidade. Esse padrão também implicou a incorporação de terras periféricas de baixo valor para construção de residências para ricos, inicialmente acessíveis apenas por carreiras privadas. Hoje, observa-se a mesma lógica nos condomínios de Campina Grande, agora conectados aos centros urbanos por rodovias e grandes vias de acesso rápido às áreas centrais da cidade, reafirmando a continuidade de um modelo de valorização e segregação espacial.

Nos Estados Unidos do século XIX, o modelo inglês de moradia periférica foi adaptado com ênfase no uso intensivo da propaganda, vinculando-o a um “ideal de vida americano” associado aos subúrbios das novas classes ricas. Assim, a residência suburbana passou a representar não apenas um espaço de moradia, mas um estilo de vida idealizado, vendido como o modelo habitacional norte-americano por excelência (D’Ottaviano, 2008, p.43-44).

Em Campina Grande-PB, essa tipologia residencial de alto valor aparece diluída no tecido urbano longe dos tradicionais eixos de valorização, consolidando um padrão centro-periferia, como visto no passado, onde o meio ambiente construído na periferia urbana é acionado como vetor fundamental nas dinâmicas de acumulação de capital que ocorrem no meio citadino.

A dinâmica de acumulação atrelada aos condomínios horizontais fechados, parece fugir de uma lógica de valorização vista nas áreas centrais mais rentáveis, onde as características do entorno imediato (rua ou bairro) vão ter impacto significativo para a elevação de preços das moradias. Nos condomínios fechados em Campina Grande, esse padrão não terá relação direta com os padrões de preços e uso solo do seu entorno.

A moradia nesses empreendimentos está caracterizada por uma dinâmica específica de acumulação: a “criação” de atributos de monopólio para justificar a valorização dentro do espaço do condomínio, através da apropriação de amenidades naturais (lagos, campos, áreas verdes etc.) e/ou criação de um “modo de vida” ligado à segurança, conforto, lazer e “exclusividade” atrelados ao empreendimento. Uma das formas de visualizar essa valorização são com os preços praticados na venda dos lotes nos condomínios. Devemos nos atentar a diferença de preços do metro quadrado que é incorporado dentro dos empreendimentos em relação ao preço do que está fora dos muros dos condomínios, no bairro ou zona de instalação. A tabela 01 apresenta essas diferenciações.

**Tabela 01 – Preço do metro quadrado em condomínios horizontais fechados de Campina Grande - PB (2018)**

Condomínio	Localização	Tamanho médio dos lotes (m <sup>2</sup> )	Preço médio dos lotes (R\$)	Valor médio do m <sup>2</sup> no condomínio (R\$)	Valor do m <sup>2</sup> do bairro/zona (for a do condomínio) (R\$)
<b>Serraville</b>	Malvinas	200	130.000	650	75
<b>Parkville</b>	Malvinas	240	150.239	625	75
<b>Monteville</b>	Malvinas	240	136.950	570	75
<b>Atmosphera Eco</b>	Zona Rural – Lagoa Seca	733,5	211.000	287	0,05
<b>Atmosphera Green</b>	Zona Rural – Lagoa Seca	733,5	211.000	287	0,05
<b>Alphaville</b>	Mirante	542	210.000	387	125
<b>Terras Alphaville</b>	Itararé	340	173.350	509	Valor não identificado
<b>Sierra Home Resort</b>	Jardim Tavares	535	400.000	747	125

<b>Nações Res. Privé</b>	Zona Rural – Lagoa Seca	487,5	140.000	287	0,05
<b>Campos do Conde</b>	Zona Rural – Campina Grande	360	200.000	555	0,05
<b>Reino Verde</b>	Zona Rural – Campina Grande	850	94.000	110	0,05

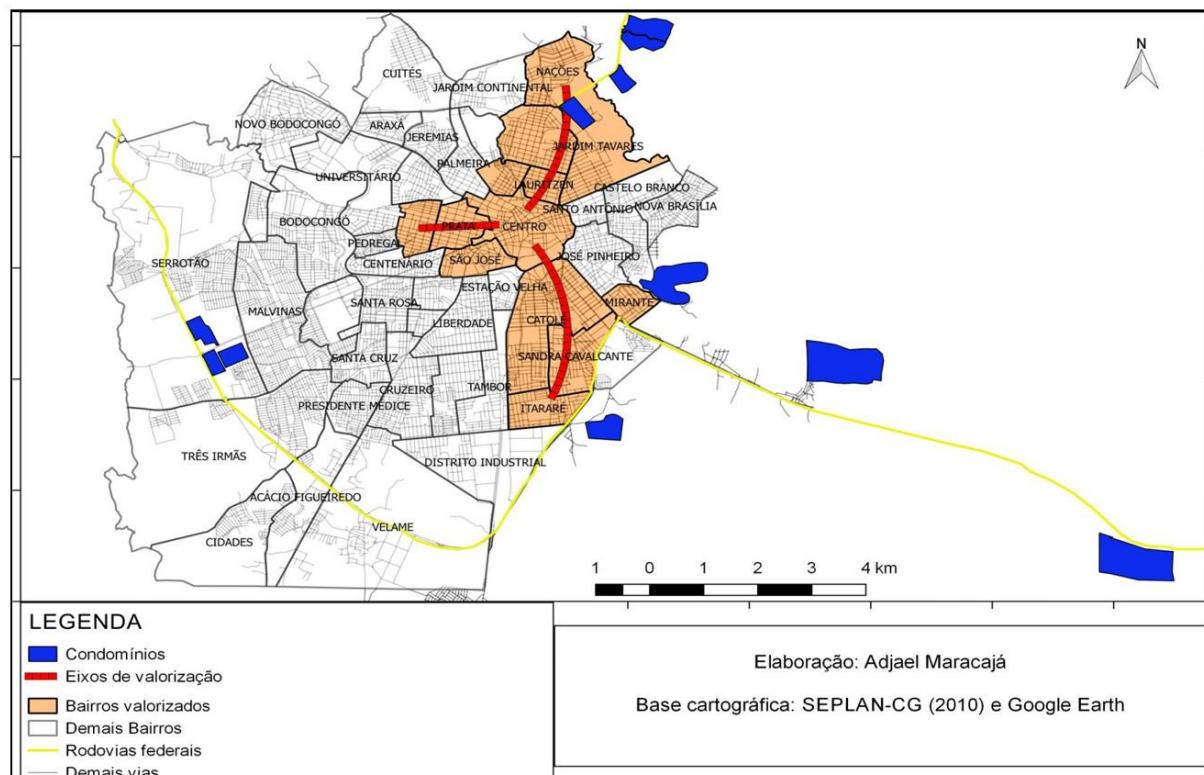
**Fonte:** Maracajá (2018)

Os altos preços identificados dentro dos condomínios são justificados pelas características “criadas” pelos incorporadores junto ao empreendimento, muitas vezes se apropriando de elementos nos locais do entorno (amenidades naturais como lagos, vegetação e fauna nativa), convidando o cliente (consumidor final) a morar em contato com a natureza ou distante dos “problemas” ligados à vida na cidade.

Os atributos internos dos condomínios vão direcionar a valorização do empreendimento como medida compensatória na dinâmica de acumulação dessas residências. A figura 02 traz o mapeamento dos bairros mais rentáveis e os eixos de valorização predominantes na cidade bem como a localização dos condomínios fechados. O mapeamento foi elaborado a partir do levantamento de dados e das análises descritas na metodologia, e demonstra como ocorre a distribuição dessas moradias de alto valor “fora” da cidade e sua conectividade por meio de grandes vias de acesso rápido.

A relativa distância desses empreendimentos da parte central e dos setores de valorização aparece com dois aspectos na lógica de acumulação no ambiente construído por meio desses vetores “fora” da cidade: o primeiro tem relação com a “perda” das vantagens de localização ligadas à parte central da cidade. O tempo gasto e os problemas com o trânsito, ou a “falta” de serviços nos arredores, por exemplo, poderiam ser vistos como aspectos negativos nesse contexto. Porém, o segundo aspecto compensa isso, pois está relacionado com a possibilidade de “criar” novas vantagens de monopólio. O que foi perdido por conta da distância do centro pode ser relativizado pela proximidade do verde, da natureza, pela exclusividade, pela segurança, pelo conforto e pelo lazer ofertado dentro desses espaços.

**Figura 02 – Condomínios horizontais fechados e os bairros valorizados – Campina Grande –PB (2018)**



**Fonte:** Maracajá (2018)

Nota-se que a valorização, e consequente dinâmica de acumulação, será atribuída por uma lógica diferenciada na correlação dessas moradias com a cidade, onde duas características vão predominar: 1 – a característica espacial *micro*, limitada à composição interna dos condomínios, ou seja, o que eles conseguem incorporar e criar a partir de atributos de valorização como segurança, lazer, privacidade, conforto etc.; 2- a característica espacial *macro*, relacionada ao contexto geral das dinâmicas comerciais dos setores centrais da cidade, ou seja, ao que acontece no Centro e nos bairros valorizados, facilitados pela conexão das vias de acesso rápido. A dimensão espacial *meso*, no entorno imediato, relacionada ao bairro/zona dos empreendimentos, será “perdida” nesse contexto, pois a localização dos empreendimentos não será algo vantajoso em relação à dinâmica de uso do solo urbano nos processos de acumulação no ambiente construído do seu entorno.

Esses empreendimentos têm, portanto, a capacidade de criar um microambiente urbano único, segregado, diferenciando-se da dinâmica tradicional de uso estratégico do solo urbano relacionado ao seu entorno imediato. Esses recortes do ambiente construído

funcionam, em algum grau, como “anomalias” em relação ao espaço do seu entorno, pois nem dependem das dinâmicas espaciais ligadas ao mercado de terras que os circundam, nem garantem que vão gerar algum impacto para a valorização no setor onde estão instalados.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios horizontais fechados mostram uma dinâmica de “fuga” por um padrão no ordenamento da acumulação no ambiente construído, desvinculando-se do contexto de localização imediata onde foram instalados, funcionando como vetores de acumulação para áreas periféricas, ampliando suas teias a partir desses espaços. A principal característica desses empreendimentos é dada pelo aumento significativo dos lucros ao empreendedor/incorporador, pois investem em terrenos relativamente mais baratos e os vendem com preços de áreas nobres valorizadas. Dessa forma, o condomínio acaba sendo uma tipologia residencial muito vantajosa para o incorporador, pois o lucro e o sobre lucro são mais elevados do que no restante dos imóveis comercializados na cidade, justamente por estarem em áreas com baixos valores de terras brutas.

Consideramos, portanto, que a moradia em condomínios horizontais acaba se tornando relativamente mais cara, pois, se o preço do solo que foi incorporado pelo empreendedor está muito abaixo dos praticados no mercado de terras “nobres” na cidade, as moradias em condomínios acabam saindo com preço final muito elevado, se comparado com tipologias residenciais em outras áreas com preço de solo mais caros e localização relativamente privilegiada.

O contexto da “exclusividade” tem relação direta com os atributos de valorização encontrados nos anúncios publicitários dos empreendimentos como privacidade (devido aos muros que cercam os condomínios), “segurança” (devido aos aparatos técnicos encontrados nesses locais), lazer (pela oferta de serviços como playground, piscina, lagos naturais, pista de cooper, bosque etc.) e “conforto” (pela possibilidade de morar longe dos problemas da cidade, mas ter acesso rápido aos serviços da parte central devido a ligação por grandes vias de acesso).

O fator localização (longas distâncias) nesse tipo de empreendimento é uma característica fundamental para entendermos sua dinâmica de comercialização. Verifica-se que essas moradias sempre estão conectadas por uma grande via de acesso rápido, permitindo uma conexão viável dos moradores com os serviços centrais da cidade. Nesse

caso, o acesso por essas vias torna-se um fator essencial para a ocorrência dessas moradias, pois esses empreendimentos ainda dependem de uma lógica valorativa encontrada com os serviços centrais da cidade. Mesmo “distantes”, as vias de conexão são elementos que proporcionaram demandas na relação de troca e consumo entre essas residências e as áreas centrais de Campina.

Percebemos ainda que o fator de microlocalização (área interna dos condomínios), apropriado “para dentro” dos quatro muros, será o mais importante para a efetivação da acumulação por meio dessa tipologia residencial, por meio de uma lógica que tem o “modo de vida exclusivo” que inclui natureza, conforto, segurança, privacidade, lazer e o “afastamento” da cidade no mesmo espaço. No entanto, devemos lembrar que, por não estarem completamente isolados da dinâmica urbana de acumulação, esses empreendimentos passam a depender de processos produtivos gerais ocorridos na cidade (serviços). Assumem assim uma lógica bivalente em que ao mesmo tempo “negam” a cidade, afastando-se dela, também dependem desta para ancorar seu surgimento, indicando que o que está à venda não é apenas o que contém os intramuros, mas a cidade e seus serviços.

Como parte fundamental do ambiente construído, a moradia como um todo não é apenas um recorte do espaço para suprir a necessidade de morar, mas representa também as demandas de produção e consumo dentro do grande mercado de terras e estruturas que é a própria cidade. A complexidade que é resultante disso, aparece na paisagem urbana por meio das diferentes tipologias residenciais que eclodem em diferentes partes da cidade: casas em condomínios de alto padrão, apartamentos em grandes torres, ocupações de moradias irregulares em áreas menos valorizadas etc. são respostas da paisagem à escala que atrela o processo de urbanização com as dinâmicas de acumulação, cada vez mais inseparáveis.

## REFERÊNCIAS

ALBINO, B. C. A. **Atemuros**: análise de processos de expansão urbana fragmentada em Campina Grande-PB. Trabalho de Conclusão de Curso – Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), Campina Grande, 2016.

BOTELHO, A. **A cidade como negócio**: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. Cadernos Metrópole 18, pp. 15-38 20 sem. 2007.

CAMPINA GRANDE (PB). Secretaria de Planejamento – SEPLAN. **Observa Campina.** Campina Grande, 2017. Disponível em:  
<https://observa.campinagrande.br/index.php/observaeconomico>. Acesso em: nov. 2017.

CAMPINA GRANDE. Lei Complementar Nº 003, de 09 de outubro de 2006. **Plano Diretor Municipal.** Disponível [content/uploads/2014/10/Plano\\_Diretor\\_2006.pdf](content/uploads/2014/10/Plano_Diretor_2006.pdf).

COELHO, T. T. da C. **A produção do espaço diante do limite estrutural do capital: renda da terra urbana, ambiente construído e dessubstancialização do capital.** In: FERREIRA, Gustavo Henrique Cepolini. *Conflitos e Convergências da Geografia 2.* Editora Atena, 2019.

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

D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo:** fim do modelo centro rico versus periferia pobre? Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, 2008.

DEÁK, C. **Rent theory and the price of urban land:** spatial organization in a capitalist economy. Tese (Doutorado em Economia) – Universidade de Cambridge, Cambridge, 1985.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

HARVEY, D. **A loucura da razão econômica.** São Paulo: Boitempo, 2018.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Os limites do capital.** São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, D. **Os sentidos do mundo.** São Paulo: Boitempo, 2020.

HARVEY, D. **Para entender O capital livros II e III.** São Paulo: Boitempo, 2014.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2022:** resultados preliminares. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em:  
<https://censo2022.ibge.gov.br/>. Acesso em: 16 abr. 2025.

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Paraíba,** 2017. Disponível em: <http://www.incra.gov.br>. Acesso em: out. 2017.

LEFEBVRE, H. **A condição urbana.** Tradução de Sergio Martins. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

MARACAJÁ, A. de L. **Condomínios horizontais fechados e o uso do solo urbano em Campina Grande-PB.** Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal-RN, 2018.

MARX, K. **O capital, crítica da economia política.** Livro I. São Paulo: Boitempo, 2013.

PIKETTY, T. **O capital no século XXI.** Tradução de Mônica Baumgarten de Bolle. 1ª ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2013.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTOS, C. R. S. **A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana.** 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A. F. A. Volochko, D.; ALVAREZ, I. P. **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015.

\*\*\*