

NOVO RURAL BRASILEIRO NOS BREJOS DO ESTADO DA PARAÍBA **NEW RURAL BRAZILIAN IN THE STATE OF HEATHS PARAÍBA**

Ailson de Lima Marques

Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Humanidades.
marques.ailsonl@gmail.com

Douglas Cavalcante de Araújo

Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Humanidades.
douglasscaraujoo@gmail.com

Lincoln da Silva Diniz

Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Humanidades.
lincoln.ufcgg@gmail.com

Resumo

A dinâmica do Novo Rural Brasileiro tem tido reflexos imponentes nos brejos do estado da Paraíba. Espaços, antes agrários, estão recebendo novas expressões urbanas do processo de quebra da dicotomia urbano-rural. Os municípios de Areia e Bananeiras representam um amplo mercado imobiliário de luxo, além outros mercados que envolvem a classe média e baixa através dos condomínios horizontais e loteamentos privados. No município de Areia, atualmente, há quatro condomínios horizontais e dois loteamentos privados. Já no município de Bananeiras, há atualmente, cinco condomínios horizontais e um loteamento privado. As classes sociais foco desses empreendimentos variam da Baixa classe média (renda média >R\$ 2.674), até a Alta classe alta (acima de R\$ 17.434). O uso da terra no espaço rural para fins urbanos está regulamentada pela Lei 6.766 de 1979, além dos Planos Diretores Municipais, mas a deficiência da legislação vem permitindo iniciais observações sobre impactos ambientais nessas áreas. Assim, a partir destas discussões, comprovou-se que as APPs urbanas nos empreendimentos ressaltam uma ação imobiliária em ascensão, mas desfavorecida de gestão e planejamento urbano. Os condomínios horizontais e loteamentos privados estão sendo alicerçados para seguimentos específicos da sociedade em áreas públicas e ambientalmente protegidas, em nome do lazer e bem estar, compreendendo novas tendências especulativas do capital imobiliário no campo.

Palavras-chave: novo rural, capital imobiliário, brejos.

Abstract

The dynamics of the New Rural Brazilian has had impressive reflexes in swamps of the state of Paraíba. Spaces before land are getting new urban expressions that reflects the process of breaking the urban-rural divide. The municipalities of Areia and Bananeiras represent this large luxury real estate market, in addition to other markets involving the middle class and low in condominiums and private housing developments. In the city of Sand, currently, there are four condominiums and two private allotments. In the city of Bananeiras, there are currently five condominiums and private housing development. The classes focus of these projects range from Lower middle class (average income > R \$ 2,674) to the High-class (above R \$ 17,434). The use of land in rural areas for urban purposes is regulated by the 1979 Law 6766, besides the Municipal Master Plans, but the deficiency of legislation has allowed initial comments on environmental impacts in these areas. Thus, from these discussions, it was shown that urban APPs on developments underscore a real estate share on the rise, but disadvantaged urban management and planning. The condominiums and private housing developments are being grounded for specific segments of society in public areas and environmentally protected, on behalf of leisure and well-being, including new speculative trends in real estate capital in the field.

Keywords: new rural, real estate capital, heaths.

1 Introdução

1.1 Empreendimentos habitacionais fechados

O presente estudo é parte de uma pesquisa mais ampla, que vem sendo desenvolvida pelos pesquisadores do Curso de Geografia da Universidade Federal de Campina Grande, no estado federativo brasileiro da Paraíba. Tratam-se, inicialmente, de observações e análises sobre as transformações espaciais recentes nos brejos de altitude, decorrentes das interferências do capital especulativo neste espaço geográfico.

As problemáticas que envolvem questões de habitação no Brasil, na atualidade, se dão partir de dois viés. O primeiro é a tendência a uma alta densidade em perímetro urbano por grupos marginalizados, e o segundo é a formação de núcleo de moradia em áreas de risco. Todos os fatores que envolvem essas problemáticas estão ligados às desigualdades sociais, fazendo com que surjam empreendimentos habitacionais fechados (Condomínios Horizontais e verticais, e loteamentos privados), frutos da segregação social e econômica que beneficiam as classes sociais mais altas.

Esses empreendimentos tendem a apresentar atrativos de lazer e bem estar, e tem sido reproduzidos em diversas regiões, usando o marketing “áreas verdes”, objetivando atender a parcelas específicas da sociedade. Para Sposito & Goes (2013) esses tipos de empreendimentos também simbolizam uma demanda crescente da sociedade urbana fugitiva do ambiente da cidade, que buscam a periferia estruturada e segregada para se refugiar.

Os condomínios horizontais e verticais constituem “loteamentos cercados”, que possuem uma associação de moradores administrando os serviços internos. Sua configuração se dá por meio de uma negação à cidade, ou seja, serviços estariam presentes ali com exclusividade (LOPES, 2008). Ainda segundo o mesmo autor, os “loteamentos privados” reproduzem uma modalidade de parcelamento do solo, no qual não há uma ampla estrutura, como acontece nos condomínios horizontais e verticais, onde se constituem lotes independentes na qual não é exigida uma relação condominial.

Dessa forma, condomínios se referem ao contexto de vários proprietários sobre um bem e em geral são regidos pela Lei Federal (4.591/64). Já os loteamentos fechados se configuram como um modo de parcelamento do solo sob aprovação e supervisão jurídica

das Prefeituras, sendo-os regidos pela Lei Federal (6.766/79). Ambos fazendo parte das dinâmicas de descentralização e segregação residencial.

Para Sposito e Goes (2013), o primeiro se caracteriza pela territorialização de grupos populacionais em um espaço, diferenciando este, por individualidades físicas e culturais. O segundo acontece como forma de reprodução social controladora, como forma de domínio de uma categoria. E para Botelho (2007), este modo de ocupação do espaço está direcionado para mercado de altas rendas, principalmente por não existirem leis eficazes de regulamentação desses modelos de habitação.

1.2 Os brejos do estado da Paraíba e o Novo Rural Brasileiro

Os brejos do Nordeste brasileiro são refúgios ecológicos no qual o acidente geográfico é influenciado por fatores biofísicos, entre eles, altitude, maior umidade atmosférica, biogeografia e pedogênese, formando uma paisagem de exceção no Semiárido (MARQUES *et al.*, 2014). Estão presentes em serras e planaltos, tanto em domínios de Mata Atlântica como em domínios de Semiárido (VASCONCELOS-SOBRINHO, 1971; TABARELLI & SANTOS, 2004).

Existem no mínimo quarenta e três áreas de brejos no Nordeste, distribuídos em municípios do Agreste, Sertão e Cariri, nos estados do Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba e Pernambuco. No estado da Paraíba encontram-se, ao menos, onze áreas de brejos (**Figura 01**), localizadas nos municípios de Araruna, Areia, Alagoa Nova, Bananeiras, Pilões e Umbuzeiro, no Agreste e Princesa Isabel, Monte Horebe, São José da Lagoa Tapada, São José de Piranhas e Maturéia, no Sertão.

Areia e Bananeiras são os mais característicos e que tem sua configuração ambiental (paisagem) midiaticamente vendida para atrair turistas, uma vez que a cidade de Areia é Patrimônio Cultural do Brasil, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 2005, e Bananeiras é Patrimônio Histórico da Paraíba, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), em 2010.

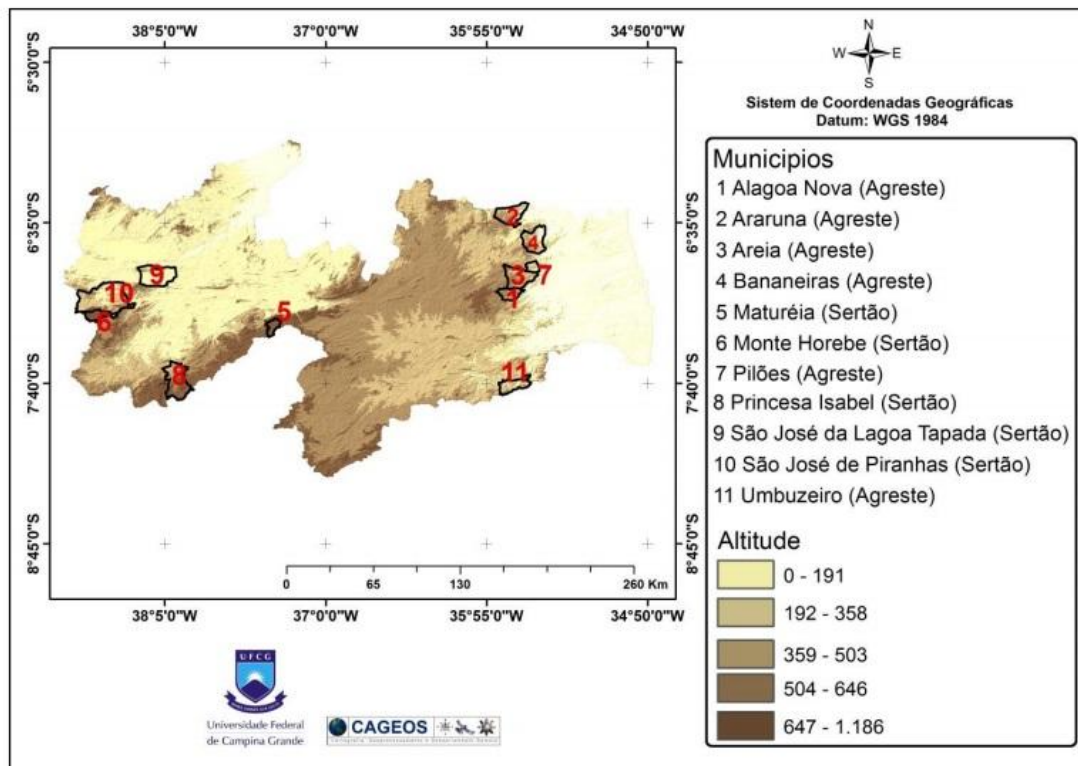


Figura 01- Mapa temático brejos do Estado da Paraíba.

Fonte: Marques et al., (2014).

Atualmente nesses brejos, especificamente no espaço rural, estão surgindo demonstrações socioespaciais do Novo Rural Brasileiro, através dos condomínios horizontais e loteamentos privados. Essas expressões urbanas nesses locais ainda estão pouco estudadas, mas efetivamente são reflexos do processo de quebra da dicotomia urbano-rural, que vem sendo inutilizada por processos e ações do capital imobiliário nesses locais, e inserindo novas categorias mercadológicas no campo.

No Novo Rural Brasileiro, José Graziano da Silva, expõe as várias modificações que já estão acontecendo no Brasil, que ressaltam a apropriação do espaço/paisagem do espaço rural e a imposição de modificações a ele, para se adequar à sociedade em suas necessidades de auto segregação, lazer, habitação e segurança.

Ser urbano hoje não deve ser interpretado pela lógica de viver numa cidade. Esse entendimento da apropriação da paisagem rural pela sociedade urbana com fins habitacionais também é discutido por Lefebvre (2008, p. 117), segundo o autor:

Estranhamente, o direito à natureza (ao campo e à “natureza pura”) faz parte dos hábitos sociais há já alguns anos graças ao lazer. Fez o seu percurso através do vitupério que se tornou banal contra o barulho, a

fadiga e o universo “concentracionario” das cidades (quando a cidade apodrece ou explode). Percurso estranho, dizemos nós: a natureza aparece no valor de troca e de mercado; compra-se e vende-se. O lazer comercializado, industrializado, organizado institucionalmente, destrói está “naturalidade” de que nos apropriámos para poder negociá-la. A “natureza”, ou aquilo que é pretensamente apresentado como tal, o que dela subsiste, torna-se o gueto do lazer, o lugar da fruição, o refúgio da “criatividade”. Os urbanos transportam o urbano com eles, mesmo que não transportem a urbanidade.

Ao tentar aprofundar o espectro heterógeno das dinâmicas do Novo Rural Brasileiro deve-se atentar para construção dessa tese. A partir da década de 1980, com a emergência cada vez maior das dinâmicas geradoras de atividades rurais não agrícolas observou-se essa nova conformação do meio rural brasileiro. De acordo com GRAZIANO (1999) esse "Novo Rural" pode ser resumido em três grandes grupos de atividades:

- I. As atividades agropecuárias modernas, baseadas em commodities e intimamente ligadas às agroindústrias;
- II. Um conjunto de atividades não agrícolas, ligadas à moradia, ao lazer e a várias atividades industriais e de prestação de serviços;
- III. Um conjunto de "novas" atividades agropecuárias, impulsionadas por nichos especiais de mercados.

Dessa forma, o Novo Rural Brasileiro vem acompanhado da discussão de moradia, turismo e lazer. Ao levar em consideração que os municípios de Areia e Bananeiras apresentam alto potencial turístico de marketing “serrano”, passamos a compreender que esses empreendimentos não têm como foco principal os moradores desses municípios, mas sim turistas que aproveitam os finais de semana, feriados e períodos de férias para se refugiar em suas segundas residências. Assim, têm-se nesse amplo fenômeno geográfico outras correlações de territorialização, como o turismo de segunda residência.

O turismo de segunda residência pode ser entendido por meio de Becker (2003, p.12)

[...] no Brasil, o aparecimento do fenômeno da segunda residência dá-se na década de 1950 sob a égide do „nacional-desenvolvimentismo“ que foi responsável pela implantação da indústria automobilística, pela ascensão do rodoviarismo como matriz principal dos transportes e pela emergência de novos estratos sociais médios e urbanos que, aos poucos, começariam a incorporar entre os seus valores sócio-culturais a ideologia do turismo e do lazer. ...O veraneio ou o descanso dos fins

de semana se transformaram em valor social cuja satisfação levaria o turismo, de um modo muitas vezes predatório e desordenado, a regiões acessíveis a grandes centros urbanos do Centro- Sul, e com atributos valorizados (zonas costeiras e/ou serranas) [...]

Diante dessas (re) dinâmicas atuais nos brejos paraibanos, essa pesquisa teve por objetivos: geral: espacializar e quantificar os empreendimentos habitacionais construídos no espaço rural dos municípios de Areia e Bananeiras/PB. E especificamente: analisar o perfil socioeconômico foco dos empreendimentos, e por ultimo, discutir esses empreendimentos frente às concepções de deterioração ambiental.

2 Materiais e métodos

2.1 Localização e caracterização dos Municípios.

A pesquisa está sendo desenvolvida nos municípios de Areia e Bananeiras-PB (Figura 02).

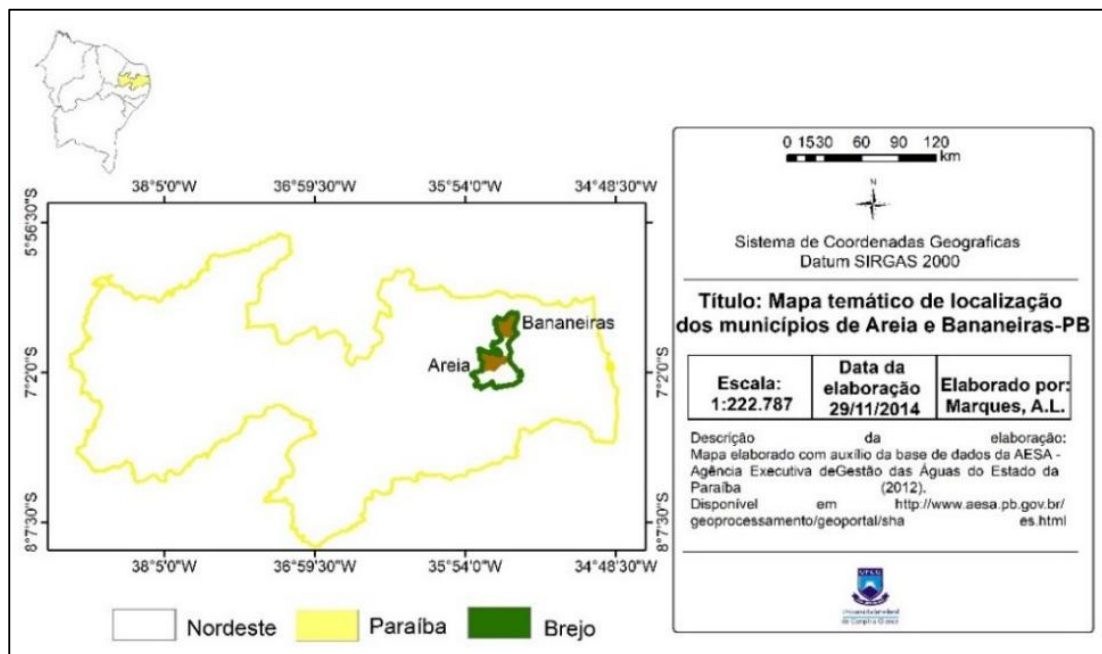


Figura 02: mapa temático de localização de abrangência da pesquisa. Base de dados: IBGE (2015); AESA (2012).

Os municípios de Areia e Bananeiras apresentam perfil ambiental e demográfico similar. Estão localizados na mesorregião do Agreste paraibano, especificamente na

microrregião do Brejo, dentro do domínio político e regional do semiárido brasileiro. O Agreste é uma área de transição entre a Zona da Mata e o Sertão do Nordeste brasileiro, que se caracteriza por formações vegetais típicas da Caatinga. Dentro da zona de Caatinga podem ocorrer os acidentes geográficos Brejos de Altitude, Exposição e Posição, estes formam “ilhas” de florestas que variam de montanas ou sub-montanas, variando de ombrófilas a estacionais sobre maciços isolados que apresentam taxas pluviométricas e higrométricas mais elevadas que as áreas semiáridas que os rodeiam.

Areia apresenta uma área de 269,4 Km², uma população estimada em 23.829.00 habitantes e uma densidade demográfica de 88,45 hab./Km². Já Bananeiras, uma área de 257,931 Km², uma população estimada em 21.276.00 habitantes e uma densidade demográfica de 84,72 hab./km² (IBGE, 2015).

O clima de ambos é o “As” tropical quente e úmido (Köppen), a geologia está sob predomínio da unidade morfoestrutural Planalto da Borborema e capeamentos morfoesculturais da Formação Serra dos Martins, com relevo de morros de topos planos, vales, várzeas áreas dissecadas à barlavento. A hipsometria de Areia compreende 164 a 635m, com predomínio de Floresta Ombrófila aberta. A hipsometria de Bananeiras compreende 101-628m, com predomínio das Florestas Estacionais, ambos também no domínio biogeográfico da Mata Atlântica e ecossistemas associados (MARQUES *et al.*, 2014).

2.2 Etapas metodológicas

2.2.1 Espacialização, quantificação e classificação dos empreendimentos imobiliários e análise de sua Legislação

Essa etapa foi desenvolvida com base em análise documental através de levantamentos junto às Prefeituras e sites. Foram verificados os Planos Diretores Municipais e a Legislação de condomínios horizontais e loteamentos privados (Leis Federais: 4.591/64; e. 6.766/79), e estas discutidas com revisão bibliográfica.

2.2.2 Análise e discussão da estrutura urbanística, e análise ambiental

Essa etapa foi desenvolvida com base em mapeamentos dos empreendimentos, com utilização de imagens de satélite do Google Earth, e levantamentos ambientais *in loco* e por

revisão bibliográfica. Assim houve a identificação das estruturas físicas e discutidos por meio do Código Florestal, Código de Águas (Brasil/Decreto nº 24.643, 1934), e Estatuto da Cidade e Legislação Correlata (10.257/2001).

3 Resultados e discussões

No município de Areia, atualmente, há quatro condomínios horizontais e dois loteamentos privados. Já no município de Bananeiras, há atualmente, cinco condomínios horizontais e um loteamento privado. As classes sociais foco desses empreendimentos variam da Baixa classe média (renda média >R\$ 2.674), até a Alta classe alta (acima de R\$ 17.434). Na (Figura 03), tem-se imagens de satélite desses empreendimentos nos dois municípios.

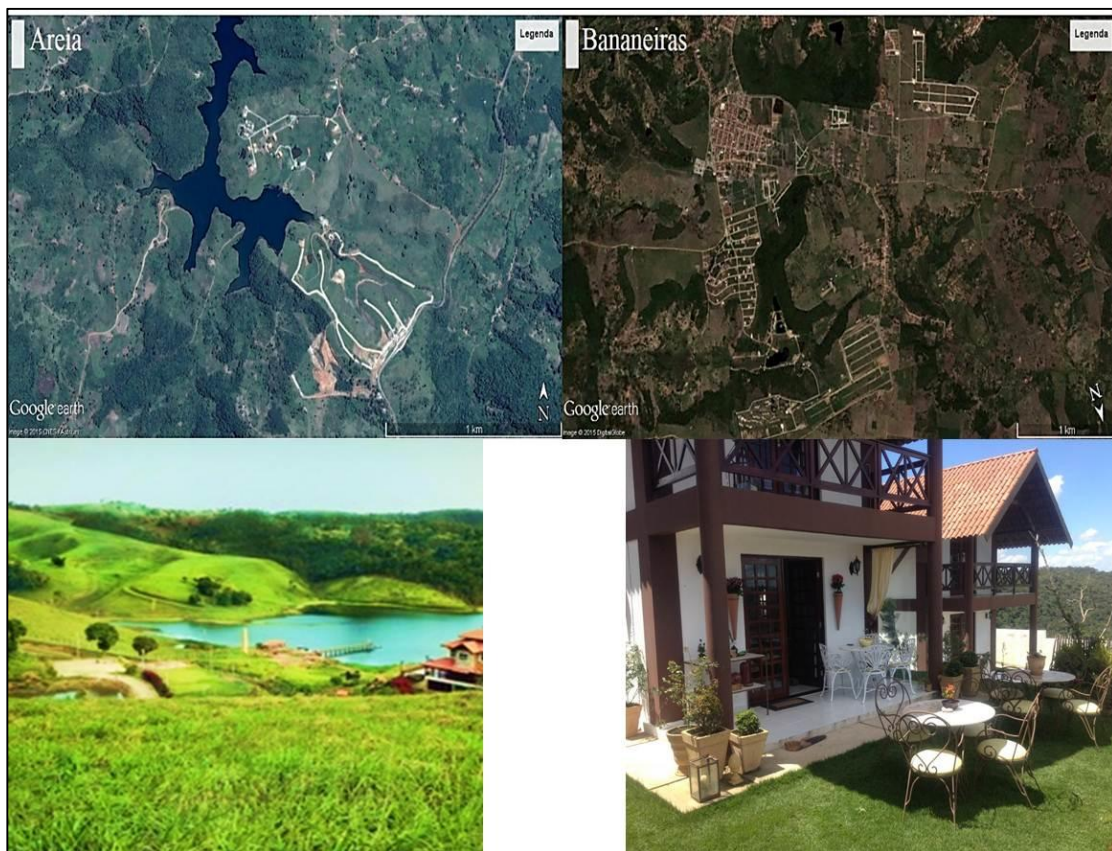


Figura 03- Imagem de satélite dos condomínios horizontais e loteamentos privados nos municípios de Areia e Bananeiras-PB.

Base de dados: Google Earth (2015), data: 29 de Jun. 2014. Imagens dos empreendimentos fonte: autores (2015).

Essa atual forma de ocupação do espaço rural nos brejos, em algumas áreas, vem reproduzindo um dos principais problemas urbanos brasileiro, que é a expansão e ordenamento territorial nas Áreas de Preservação Permanentes (APPs). Por se tratar de empreendimentos urbanos a Legislação de APPs que se configura para essas áreas é a de uso urbano, assim depõem-se que os topos de morros, serras, vales profundos, áreas dissecadas e leitos de rios (paisagens do marketing desses empreendimentos), são APPs urbanas.

Corroborando, Marques e Silva (2013), identificaram a privatização do patrimônio público em Areia e um descumprimento ao Código Florestal (CF) no reservatório de água público Saulo Maia.

O CF estabelece margens de no mínimo 50m de mata ciliar em torno de reservatórios de água e leitos de rios, mas atualmente há três condomínios horizontais de alto padrão nas margens desse reservatório, o que compromete a sua estabilidade hídrica e salubridade.

Diante da prática de privatização no reservatório do município de Areia, por parte dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, essa situação tem sua discussão e resolução previstas no Código de Águas (Brasil/Decreto nº 24.643, 1934), que garante o direito ao acesso comum de todos às fontes de água. No Decreto, Art. 36, consta que: é permitido a todos usar de quaisquer águas públicas, conformando-se com os regulamentos administrativos, tendo, em qualquer hipótese, preferência à derivação para o abastecimento das populações. O Art. 32 ainda enaltece que: As águas públicas de uso comum ou patrimoniais, dos Estados ou dos Municípios, bem como as águas comuns e as particulares, e respectivos álveos e margens, podem ser desapropriadas por necessidade ou por utilidade pública. O decreto ainda especifica que se houverem ocupações (construção privadas) nas margens, não se poderá haver impedimento de acesso, tendo-se que haver uma desobstrução e efetivação do direito de uso público.

Já em Bananeiras alguns empreendimentos apresentam ocupações irregulares na paisagem com instabilidades geomorfológicas, além de deterioração da vegetação em encostas.

Nesse contexto, negligenciar a estabilização ambiental que as APPs urbanas oferecem e um risco eminente à sociedade e um crime ambiental gravíssimo. Segundo MMA (2015), entre as diversas específicas ou serviços ambientais prestados pelas APPs ao espaço urbano, estão:

- A proteção do solo prevenindo a ocorrência de desastres associados ao uso e ocupação inadequados de encostas e topos de morro;

- A proteção dos corpos d'água, evitando enchentes, poluição das águas e assoreamento dos rios;
- A manutenção da permeabilidade do solo e do regime hídrico, prevenindo contra inundações e enxurradas, colaborando com a recarga de aquíferos e evitando o comprometimento do abastecimento público de água em qualidade e em quantidade;
- A função ecológica de refúgio para a fauna e de corredores ecológicos que facilitam o fluxo gênico de fauna e flora, especialmente entre áreas verdes situadas no perímetro urbano e nas suas proximidades,
- A atenuação de desequilíbrios climáticos intra-urbanos, tais como o excesso de aridez, o desconforto térmico e ambiental e o efeito "ilha de calor".

Diante disso, a gestão urbano-ambiental nesses empreendimentos deveria ser pensada a partir da Lei Orgânica Municipal, uma vez que entender o meio urbano-ambiental no ambiente urbano deve está alicerçado nas leis que os regulam. O Art. 1º da Lei (10.257/2001) em seu parágrafo único estabelece condições gerais do denominado “Estatuto das Cidades”, enaltecendo algumas normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

4 Considerações finais

Os condomínios horizontais e loteamentos privados estão sendo alicerçados para seguimentos específicos da sociedade em áreas públicas e ambientalmente protegidas, em nome do lazer e bem estar, compreendendo tendências do turismo de segunda residência por meio da especulação do capital imobiliário no campo.

Observações *in loco* permitiram concluir que alguns dos condomínios e loteamentos, em seu processo de instalação, removeram resquícios florestais que estavam em recomposição e muitas vezes em clímax vegetal.

Assim, a partir destas discussões, comprovou-se que as APPs urbanas nos empreendimentos ressaltam uma ação imobiliária em ascensão, mas desfavorecida de gestão e planejamento urbano. Os PDMs se mostram ineficientes e não têm alcançado sucesso na prevenção e combate às atividades impactantes do ordenamento territorial.

Além de Areia e Bananeiras no Brejo paraibano, em Cuité, Belém, Solânea e Remígio, que são municípios de outras microrregiões do Estado, já há uma potencial especulação imobiliária nos seus espaços rurais, e que ressaltam também essas mesmas problemáticas espaciais e ambientais.

5 Referências bibliográficas

BECKER, D. CAPITAL SOCIAL: Uma nova derivação da economia de mercado? In: **Capital Social e desenvolvimento regional**. Org: Silvio Marcus de Souza Correa. Santa Cruz do Sul. EDUNISC, 2003. p.86-129.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007. ISSN: 1982-0003. Disponível em: <http://seer.ufrgs.br/index.php/paraonde/article/viewFile/50177/31366>. Acesso em: 22 de jan. 2016.

GRAZIANO DA SILVA, J. **O novo rural brasileiro**. 2ª ed. Campinas, SP: UNICAMP. IE, 1999.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Portal IBGE Cidades. **Areia-PB; Bananeiras-PB**. Disponíveis em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/painel/painel.php?lang=&codmun=250110&search=paraiba%7Careia%7Cinfograficos:-dados-gerais-do-municipio>. Acesso em: 21 de jan.2016.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2008. ISBN: 978-85-88208-97-1.
LOPES, J. B. Condomínio. 10ª edição. **Revista Editora dos Tribunais**, São Paulo, 2008. ISBN: 9788520333624.

MARQUES, A.L.; SILVA, J.B. Análise da Área de Preservação Permanente no entorno dos reservatórios artificiais de água do município de Areia-PB. **Anais... I Workshop Internacional Sobre Água no Semiárido Brasileiro**, Campina Grande – PB. FIEP, p. 1-5, 2013. ISSN: 2319-0248. Disponível em: < http://www.editorarealize.com.br/revistas/aguanosemiarido/trabalhos/Modalidade_4datahora_09_11_2013_12_30_20_idinscrito_432_facdf865365bba72135ec05a90a7015a.pdf>. Acesso em: 20 de jan. 2016.

MARQUES, A.L.; SILVA, J.B; SILVA, D.G. Refúgios úmidos do semiárido: um estudo sobre o brejo de altitude de Areia-pb. **Revista Geotemas**. V.4, n.2. P.17-31, 2014. ISSN: 2236-255X. Disponível em:< <http://periodicos.uern.br/index.php/geotemas/article/download/1005/708>>. Acesso em: 25 de abr. 2015.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE (MMA). **Áreas de Preservação Permanentes Urbanas**. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/cidades-sustentaveis/areas-verdes-urbanas/%C3%A1reas-de-prote%C3%A7%C3%A3o-permanente>>. Acesso em: 07 de dez. 2015.

SPOSITO, M. E.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo, Editora Unesp, 2013. ISBN: 9788539304929.

TABARELI, M., SANTOS, M.M.A. Uma Breve Descrição Sobre a História Natural dos Brejos Nordestinos. In: PORTO, K. C.; CABRAL, J. J. P.; TABARELLI, M. **Brejos de altitude em Pernambuco e Paraíba: história natural, ecologia e conservação**. Brasília:

Ministério do Meio Ambiente. p. 111-122. (Série Biodiversidade, 9), 2004. ISBN 85-87166-65-4.

VASCONCELOS-SOBRINHO, J. Os brejos de altitude e as matas serranas. In: VASCONCELOS-SOBRINHO, J. . **As regiões naturais do Nordeste, o meio e a civilização**. Recife: CONDEPE, p.79-86. 1971.