

# O IMPACTOS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CAJAZEIRAS-PB

Simpósio de Saúde e Meio Ambiente, 1ª edição, de 10/05/2021 a 11/05/2021  
ISBN dos Anais: 978-65-89908-13-5

**SARAIVA; Jucier Ricarte<sup>1</sup>, SOUZA; Cícera Raniele Vieira de<sup>2</sup>, SILVA; Marquiline Barboza da<sup>3</sup>, BATISTA; Maria do Socorro<sup>4</sup>**

## RESUMO

### Introdução

As cidades no planeta Terra estão em constante expansão territorial e segregando os espaços, ou seja, por estratos bancários isso pode impactar em diversas forma desde o meio ambiente em si como as ocupações antrópicas e seus recursos essenciais.

Dessa forma é vital para compreender como o espaço antropizada é direcionado e como está sendo construído, pois assim a humanidade poderá buscar soluções para redirecionar tais ordenamentos e fazer uma reconfiguração do espaço em um formato positivo.

O estudo do impacto da especulação imobiliária em Cajazeiras-PB se faz necessário em virtude de atualmente ainda não existe um trabalho como tal propósito sobre o assunto ou delimitação, então o estudo cumpre a demanda acadêmica de discutir sobre como a especulação imobiliária impacta na cidade Cajazeira-PB.

No presente trabalho tem-se o objetivo de compreender e demonstrar como a especulação imobiliária impacta na cidade Cajazeiras-PB, e por fim sua incidência.

A metodologia utilizada para realização desta pesquisa se fez a utilização do método de revisão bibliográfica, para fins de alcançar os objetivos e bem como saber preservar a vida evitando a proliferação da pandemia.

A escolha da cidade de Cajazeiras-PB se deve ao fato proximidade a cidade ao qual resido tendo um conhecimento prévio facilitando assim o estudo e também o fato existirem poucos trabalho e pesquisa sobre o fenômeno.

### 2. Caracterização da cidade de Cajazeiras/Paraíba: elementos Geoecológicos e Geourbanos.

A cidade de Cajazeiras-PB é caracterizada como cidade de porte pequena devida o tamanho da sua população, porém nos demais elementos de classificação esta apresenta dados de cidade de porte médio, devido ter qualificações da sua categoria não detém, como demonstra o gráfico.

**Quadro 1:** População Total, Rural/Urbana e Taxa de Urbanização - Cajazeiras – PB

População Total, Rural/Urbana e Taxa de Urbanização - Cajazeiras – PB						
População	População (1991)	% do Total (1991)	População (2000)	% do Total (2000)	População (2010)	% do Total (2010)
<b>População total</b>	49.800	100,00	53.205	100,00	58.446	100,00
<b>Urbana</b>	38.329	76,97	41.964	78,87	47.501	81,27
<b>Rural</b>	11.471	23,03	11.241	21,13	10.945	18,73
<b>Taxa de Urbanização</b>	-	76,97	-	78,87	-	81,27

**Fonte:** Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil 2013.

Na compreensão de Souza (2016) o nome da cidade Cajazeiras é derivado da árvore Spondias mombin ou Spondias lutea, denominada localmente de Cajá, ao qual a existência era abundante, originando do sítio Cajazeiras fundado por Francisco Gomes de Brito.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (2015, IBGE) se localiza na mesorregião do Alto Sertão Paraibano e a microrregião de Cajazeiras, estando a mesma às margens da BR-230, a cerca de 497 km da capital. Segundo dados do IBGE (2010) a cidade de Cajazeiras – PB tem uma área ocupacional de 567,5 km<sup>2</sup>, ao qual seu perímetro urbano concentra 81,27% da população. É destacado por Arruda (2014) tem uma densidade demográfica de 103,3 hab./km<sup>2</sup>, estabelecida em cerca de 3 km<sup>2</sup> do território da cidade.

<sup>1</sup> UNIVERSIDADE ESTADUAL VALE DO ACARÁU, jucierricarte@gmail.com

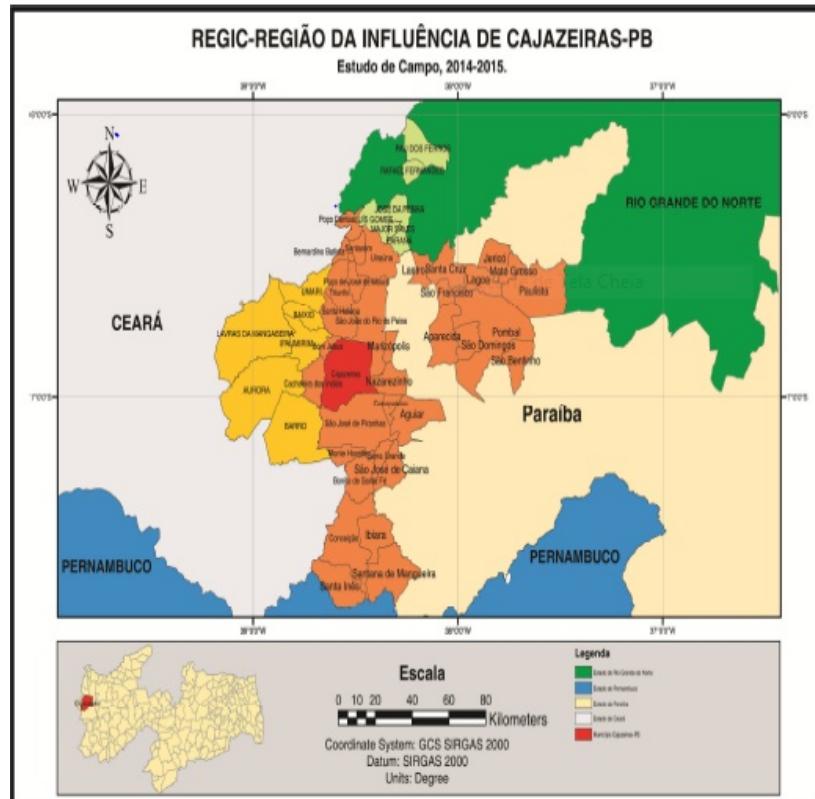
<sup>2</sup> UNILEÃO, ranielesouza.enf@hotmail.com

<sup>3</sup> FAVENI, marquiline88@hotmail.com

<sup>4</sup> Faculdades Integradas do Ceará/ FIC, sullabatista2014@gmail.com

Ainda segundo o IBGE (2015) a cidade em estudo tem a seguinte circunvizinhança: Oeste Cachoeira dos Índios e Bom Jesus, ao Sul São José de Piranhas, ao Norte Santa Helena, a Nordeste São João do Rio do Peixe e na direção sudeste Nazarezinho. O município de Cajazeiras foi instituído à categoria de cidade em 1876 quando se desmembrou do município de Sousa. Filho (2015), Souza (2016), e Neto (2015) a cidade após a fundação da escolinha pelo senhor Inácio de Souza Rolim consagra-se padre em 1825 desperto vocação educacional e desde então a cidade só obteve crescimento até por ser embargo tributário, e nos dias atuais tem dez instituições de ensino, sendo as seguintes: Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), a Faculdade Santa Maria (FSM), Faculdade São Francisco da Paraíba (FASP), Instituto Superior de Educação e Ciências (ISEC), Universidade Paulista (UNIP), Universidade Norte do Paraná (UNOPAR), Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Cajazeiras (FAFIC), UNINTER, Universidade Estácio de Sá e Instituto Federal da Paraíba (IFPB), o município de Cajazeiras-PB se devolveu também no setor monetário (Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Banco do Nordeste, Bradesco, Itaú, Santander e Pague Seguro) e no setor de transporte, no automobilístico e motocicletas (Dical Fiat, Ford, Chevrolet, e Renault, Honda, Suzuki, Yamaha, Sundaw motos).

**Figura 3:** Região de Influência das Cidades – 2007.



**Fonte:** IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Região de Influência das Cidades – 2007.**

A cidade estudada nesta pesquisa apresenta serviços e demanda local (devido ao seu entorno estarem cidade de pequeno porte sem os mesmos atrativos) fazendo assim a especulação imobiliária ganha força e investimentos. Segundo o Serviço Geológico do Brasil (2005, SGB, pag. 9) a cidade em estudo está localizada no denominado “Polígono das Secas”, tendo o clima classificado como semiárido quente e seco. O SGB afirma que a cidade demonstra baixo e irregular regime de chuvas, com média 880,6 mm/ano, cujo de forma geral o município apresenta duas estações (seca se estende de agosto a dezembro e outra chuvosa que se inicia na metade de janeiro a inicio de junho).

Segundo Universidade Federal de Santa Catarina - Centro Universitário de Estudos e Pesquisas sobre Desastres (2011, CEPED - UFSC) à vegetação predominantemente é xerófila, tendo a presença de cactáceas em que apresenta uma vegetação de pequeno a médio porte.

Segundo a EMBRAPA (1972) os solos são resultados das desagregações e decomposições de rochas cristalinas, em que no território da cidade existem três tipos de solo, sendo os seguintes: brunos não cáticos (NC), vertissolos (V) e solos litólicos eutróficos (Re), dentre os quais NC é predominante compondo mais de 70% do espaço físico da cidade como pode ser visto a seguir.

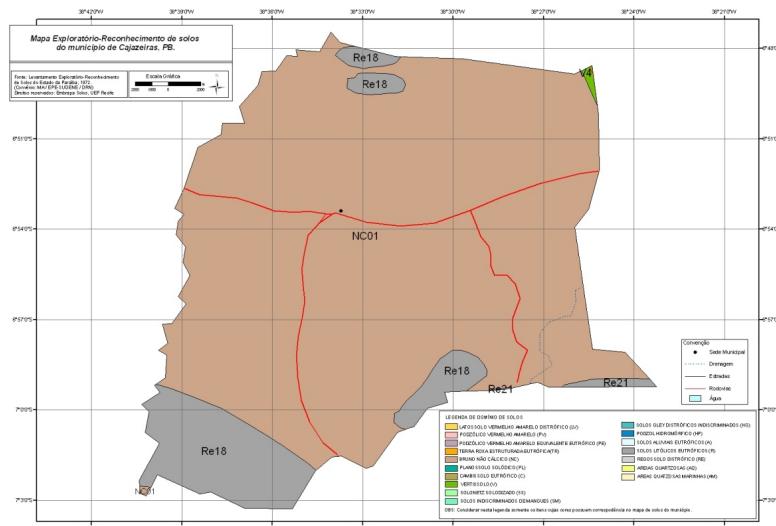
<sup>1</sup> UNIVERSIDADE ESTADUAL VALE DO ACARAÚ, jucierricarte@gmail.com

<sup>2</sup> UNILEÃO, raniellesouza.enf@hotmail.com

<sup>3</sup> FAVENI, marquiline88@hotmail.com

<sup>4</sup> Falcudas integradas do Ceará/ FIC, sullabatista2014@gmail.com

**Figura 1:** Mapa exploratório-reconhecimento de solos do município de Cajazeiras – PB.



**Fonte:** Levantamento exploratório-reconhecimento de solos do Estado da Paraíba, 1972. (convênio: MA/EPE-SUDENE/DRN). Direitos reservados a Embrapa solos, UEP Recife.

Para o SGB (2005) a rede de drenagem é do tipo intermitente, com o padrão detrítico em sua totalidade, em virtudes das fraturas geológicas (angulares e retangulares), já a rede hidrográfica é composta por riachos e cursos d'água de porte pequeno (em destaque riachos Papa Mel, do Cipó, Terra Molhada, dos Mirandas do meio, da Caiçara, do Amaro e das Marimbás, e aos açudes Lagoa do Arroz, Escurinho, Descanso, Cajazeiras e Engº Ávidos) inserido no domínio da Bacia Hidrográfica do Rio Piranhas, encontrando-se incluída no relevo denominado “Planície Sertaneja”, compondo um extenso pediplano arrasado, apresentando elevações residuais alongadas e alinhadas com o “trend” da estrutura geológica regional.

### 3. Conceituação especulação imobiliária

No entendimento de Tanscheit (2021) especulação imobiliária é forma de apropriação do espaço rural pelo urbano, sob égide da globalização hegemônica, onde de suprime as relações e cultura local.

Para Gonçalves (2002) tal fenômeno é a terra utilizada para fomento especulativo com superdimensionamento do espaço urbano, ao qual exige constantes investimentos na infraestrutura de tal área.

A compreensão de Arendit (1993) a especulação imobiliária é um processo da ocupação do espaço ocorre o fenômeno no vazio urbano, ou seja, o vazio urbano é justamente a criação de locais voltados para a especulação.

Em ambos os conceitos sobre o fenômeno da especulação imobiliária é unânime que ocorre nos espaços vazios ou ao entorno do perímetro urbano onde se investe em infraestrutura afim de obter valorização.

### 4. Impactos ocasionados pela especulação Imobiliária na Cidade de Cajazeiras-PB.

Os impactos de correntes da especulação imobiliária são notados através de fotos aéreas e na rede de drenagem onde todos os corpos d'água do perímetro urbano estão canalizados.

Nos estudos de Rocha e Lira (2018, pag 6) apresenta “espaços abandonados não cumprem a função social da propriedade, facilitando assim a criminalidade, as atividades ilícitas além de muitas vezes, tornarem-se foco de acúmulo de lixo e proliferação de roedores”.

Segundo Araújo (2014) a cidade de Cajazeiras-PB apresenta crescente periferização em diversos espaço principalmente em espaços com pouco fiscalização e sem infraestrutura para a valorização, onde cerca de 40% das habitações são na periferia com defasada infraestrutura.

Para Lima et al (2017) tal fenômeno tem causada na cidade alteração no microclima da cidade devido a

<sup>1</sup> UNIVERSIDADE ESTADUAL VALE DO ACARÁU, jucierricarte@gmail.com

<sup>2</sup> UNILEÃO, ranielesouza.enf@hotmail.com

<sup>3</sup> FAVENI, marqueline88@hotmail.com

<sup>4</sup> Faculdades Integradas do Ceará/ FIC, sullabatista2014@gmail.com

ausência de planejamento, déficit habitacional e aumento constante no desmatamento nas áreas verdes.

No entendimento de Sousa et al (2020) o município de Cajazeiras-PB tem sofrido com aumento das temperaturas devido o constante desmatamento, a compactação do solo, a inserção de asfalto e a segregação econômica, ao qual afasta as pessoas menos favorecidas para as periferias.

## 5. Considerações finais

Durante verificou que a cidade de Cajazeiras-PB apresenta atributos de atração de população e consequentemente a valorização de espaços vazio ou mesmo sem tanta visibilidade, bem como exclusão de dadas áreas da cidade.

A pesquisa detectou que a localização ao a cidade em estudo se encontra apresenta além dos atributos de atração tem o fato das cidades circunvizinhas serem de porte inferior ou sem nenhum serviço superior.

Por fim o trabalho verificou que a cidade desempenha esse papel desde a sua fundação ou mesmo alcance de nível de cidade, onde se aprimorou ao longo do tempo com a oferta de excelência na educação e serviços bancários e automotivo, tudo isso faz com que a especulação imobiliária aumente cada vez mais.

## 6. Referências bibliográficas

ARENDET, E. J. **Expansão Urbana em Campinas: Ocupação do Solo, Conseqüências Sociais e Atuação do Poder Público Municipal.** PUC - SP, 1993 (dissertação).

Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. **Perfil do Município de Cajazeiras, PB.** Disponível em: [http://ideme.pb.gov.br/servicos/perfis-do-idhm/atlasidhm2013\\_perfil\\_cajazeiras\\_pb.pdf](http://ideme.pb.gov.br/servicos/perfis-do-idhm/atlasidhm2013_perfil_cajazeiras_pb.pdf). Acessado em Maio de 2018.

EMBRAPA. **Sistema brasileiro de classificação de solos.** Centro Nacional de Pesquisa de Solos (Rio de Janeiro, RJ). – Rio de Janeiro: EMBRAPA-SPI, 1972.

FILHO, Joaquim Alves da Costa. **Reestruturação Urbana de Cajazeiras – PB Influenciada Pela Implantação e Expansão do Setor de Ensino Superior.** /Joaquim Alves da Costa Filho. - Cajazeiras: UFCG, 2015. 89f. : il.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Região de Influência das Cidades – 2007.** Rio de Janeiro: IBGE, 2008. 201p. Disponível em: <[http://www.mma.gov.br/estruturas/PZEE/\\_arquivos/regic\\_28.pdf](http://www.mma.gov.br/estruturas/PZEE/_arquivos/regic_28.pdf)>. Acesso em Abril de 2018.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Perfil dos municípios brasileiros 2015.** Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/munic2006/sel\\_tema.php?munic=250370&uf=25&nome=cajazeiras](http://www.ibge.gov.br/munic2006/sel_tema.php?munic=250370&uf=25&nome=cajazeiras)>. Acesso em Abril de 2018.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **Classificação e caracterização dos espaços rurais e urbanos do Brasil: uma primeira aproximação** / IBGE, Coordenação de Geografia. – Rio de Janeiro:IBGE, 2017.84p.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA FORMAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS: UM ESTUDO DE CASO.** UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS INSTITUTO DE ECONOMIA - MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO,ESPAÇO E MEIO AMBIENTE, Campina Grande, 2002.

NETO, Alvino Pereira da Silva. **Planejamento urbano e crescimento do município de Cajazeiras - pb de 1980 até 2015.**/ Alvino Pereira da Silva Neto - Cajazeiras : UFCG, 2015.

Serviço Geológico do Brasil. **Projeto cadastro de fontes de abastecimento por água subterrânea. Diagnóstico do município de Cajazeiras, estado da Paraíba/** Organizado [por] João de Castro Mascarenhas, Breno Augusto Beltrâ o, Luiz Carlos de Souza Junior, Franklin de Moraes, Vanildo Almeida Mendes, Jorge LuizFortunato de Miranda - CPRM - Serviço Geológico do Brasil. Recife: CPRM/PRODEEM, 2005.

SOUZA, Klêdson Pinheiro de. **A expansão urbana de cajazeiras-pb entre os anos de 2009-2015.** / Klêdson Pinheiro de Sousa. - Cajazeiras: UFCG, 2016. 53f. :Il

<sup>1</sup> UNIVERSIDADE ESTADUAL VALE DO ACARAÚ, jucierricarte@gmail.com

<sup>2</sup> UNILEÃO, ranielesouza.enf@hotmail.com

<sup>3</sup> FAVENI, marqueline88@hotmail.com

<sup>4</sup> Faculdades integradas do Ceará/ FIC, sullabatista2014@gmail.com

SOUZA, José Adnaylton Pereira de. **Aspectos gerais da degradação das águas do “Açude Grande” de Cajazeiras - PB.** / José Adnaylton Pereira de Souza. Cajazeiras, 2015. 69f. : il.

TANSCHEIT, Fernando São Thiago. **O IMPACTO DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO COTIDIANO DAS POPULAÇÕES CAIÇARAS DE PARATY.** Departamento de Geografia, Brasil, 2021.

Universidade Federal de Santa Catarina. Centro Universitário de Estudos e Pesquisas sobre Desastres. **Atlas brasileiro de desastres naturais 1991 a 2010: volume Paraíba** / Centro Universitário de Estudos e Pesquisas sobre Desastres. Florianópolis: CEPED UFSC, 2011.

SOUZA, Bianca Anacleto Araújo de et al. **Análise do crescimento urbano da cidade de Cajazeiras-PB através de imagens do RapidEye.** Braz. J. of Develop., Curitiba, v. 6, n. 9, p. 65020-65033, sep. 2020.

LIMA, Francilaine Nóbrega de et al. **EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA NOS POLOS EDUCACIONAIS DO SEMIÁRIDO PARAIBANO.** ol. geogr., Maringá, v. 35, n. 2, p. 18-30, 2017.

ARAÚJO, Luciana Medeiros de. **PERIFERIZAÇÃO DAS CIDADES DO SERTÃO PARAIBANO: NOTAS PARA REFLEXÃO SOBRE AS NOVAS DINÂMICAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.** Vitória, 2014.

ROCHA, Kassia Janny Gonçalves ROCHA; LIRA, Silmara Maria de. **ANÁLISES DOS ESPAÇOS “VAZIOS” NO CENTRO HISTÓRICO TOMBADO DE CAJAZEIRAS-PB.** João Pessoa, 2018.

**PALAVRAS-CHAVE:** Espaços, segregação, valorização, infraestrutura