



O MERCADO IMOBILIÁRIO NO CENTRO HISTÓRICO DE CAMPINA GRANDE/PB E A EMERGÊNCIA DE “NOVAS FRONTEIRAS” DE VALORIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO.

Maria Luiza da Costa Ribeiro¹, Kainara Lira dos Anjos²

RESUMO

Os diferentes processos e padrões de ocupação identificados nas cidades são resultado dos investimentos feitos, tanto a partir do capital público quanto do privado. Suas distintas frações urbanas, em decorrência desses mesmos processos, ora são valorizadas, ora são desvalorizadas. A partir do entendimento das cidades como um organismo vivo, reconhece-se que elas se modificam e vão, com o tempo, conformando seu “patrimônio urbano”. Nesse sentido, os centros históricos são capazes de falar sobre sua história, origem e formação. Visando contribuir para as reflexões acerca desses processos nas áreas centrais das cidades de médio porte, o presente trabalho visa dar continuidade a pesquisa iniciada em 2017, no contexto da pesquisa em rede do *Grupo de Estudos sobre o Mercado Imobiliário em Centros Históricos* (MICH). Sendo assim, tem como objetivo investigar o funcionamento do mercado imobiliário do Centro Histórico de Campina Grande/PB (CHCG), verificando as implicações na sua dinâmica espacial e desvendando como a emergência de “novas fronteiras” de valorização do capital imobiliário tem repercutido no mesmo. O trabalho foi desenvolvido a partir de uma análise morfotipológica, identificando os padrões espaciais de imóveis existentes e da coleta de preços ofertados tanto para aluguel como para a venda. Esses dois tipos de dados, quando cruzados, foram capazes de identificar e caracterizar os submercados existentes na área de estudo. Por fim, foi realizada a análise no modo como o próprio centro histórico se insere nesse contexto, constatando as especificidades que a legislação urbanística e o caráter simbólico geram na produção mercadológica do espaço.

Palavras-chave: Centro histórico, Mercado imobiliário, Novas fronteiras de valorização imobiliária.

¹Aluna do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Unidade Acadêmica de Engenharia Civil (UAEC), Centro de Tecnologia e Recursos Naturais (CTRN), UFCG, Campina Grande, PB, e-mail: costaribeirolua@gmail.com

²Doutora em Desenvolvimento Urbano, Professora Adjunto do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Unidade Acadêmica de Engenharia Civil (UAEC), Centro de Tecnologia e Recursos Naturais (CTRN), UFCG, Campina Grande, PB, e-mail: kainaraanjos@gmail.com



THE REAL ESTATE MARKET IN THE HISTORIC CENTER OF CAMPINA GRANDE/PB AND THE EMERGENCY OF “NEW FRONTIERS” OF VALUATION OF REAL ESTATE CAPITAL.

ABSTRACT

The different processes and patterns of occupation identified in cities are the result of investments made from both public and private capital. Their distinct urban fractions are sometimes valued, sometimes devalued, as a result of these same processes. From the understanding of cities as a living organism, it is recognized that they change and over time, shaping their “urban heritage”. In this sense, the historical centers are able to represent their history, origin and formation. Aiming to contribute to the reflections on these processes in the central areas of medium-sized cities, this paper aims to continue the research started in 2017, in the context of the network research of the Study Group on the Real Estate Market in Historic Centers (MICH). Thus, it aims to investigate the operation of the real estate market of the Historic Center of Campina Grande/PB (CHCG), verifying the implications on its spatial dynamics and unraveling how the emergence of “new frontiers” of real estate capital valuation has reverberated in it. The work was developed from a morphotypical analysis, identifying the spatial patterns of existing properties and collecting prices offered for rent and for sale. These two types of data, when crossed, were able to identify and characterize the existing submarkets in the study area. Finally, the analysis was carried out in the way the historical center itself fits into this context, noting the specificities that the urbanistic legislation and the symbolic character generate in the market production of space.

Keywords: Historic center, Real estate market, New frontiers of real estate valuation.