

A CAMINHO DO MAR DE CABEDELLO-PB: DA ORIGEM DA CIDADE AOS EDIFÍCIOS *RESORT* (PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)

Thuany Guedes Medeiros

Universidade Federal da Paraíba | guedes.thuany@gmail.com

Marcele Trigueiro de Araújo Moraes

Universidade Federal da Paraíba | marcele.trigueiro@academico.ufpb.br

Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: Parte de uma tese de doutorado em andamento, o presente artigo tem a orla de Ponta de Campina, em Cabedelo-PB, como objeto de estudo e centra suas principais reflexões nas dinâmicas estabelecidas entre os atores sociais envolvidos na fabricação de espaços litorâneos. Pretende-se compreender a lógica de ocupação desse espaço à beira-mar, assim como aspectos referentes à evolução da área. Para tanto, um conjunto de métodos foram mobilizados, dentre os quais a análise da configuração espacial do recorte, associada à constituição de um *corpus* de dados morfológicos. Observa-se que Ponta de Campina se apresenta como local de intensa renovação edilícia, com a presença da tipologia *resort* incorporada como “nova forma de morar” para as classes mais abastadas da sociedade, assim como reflexo, na cidade de Cabedelo, do processo de verticalização de João Pessoa. Por fim, no cenário complexo, alguns atores se destacam, como os proprietários fundiários, os incorporadores, o Poder Público, o *marketing* imobiliário e político, mas também os moradores, banhistas, comerciantes e usuários do espaço público.

Palavras-chave: praia; espaço público; fabricação urbana; rede de atores; Ponta de Campina.

ON THE WAY TO THE SEA OF CABEDELLO-PB: FROM THE ORIGIN OF THE CITY TO THE RESORT BUILDINGS

Abstract: This article is part of an ongoing doctoral thesis. It has the Ponta de Campina waterfront, in Cabedelo-PB, as its object of study and focuses its main reflections on the dynamics established between the social actors involved in the fabrication of coastal spaces. The aim is to understand the logic of occupation of this seaside space, as well as aspects related to the evolution of the area. To this end, a set of methods were mobilized, among which the analysis of the spatial configuration of the study object, associated with the constitution of a corpus of morphological data. Ponta de Campina presents itself as a place of intense building renovation, with the presence of the resort typology incorporated as a “new way of living” for the wealthiest classes of society. Furthermore, it portrays the reflections of the verticalization process of João Pessoa, in the city of Cabedelo. Finally, in this complex scenario, some actors stand out, such as landowners, developers, the Public Authorities, real estate and politicians marketing, but also residents, beach goers, merchants and users of public space.

Keywords: beach; public space; urban manufacturing; actor-network; Ponta de Campina.

DE CAMINO AL MAR DE CABEDELLO-PB: DEL ORIGEN DE LA CIUDAD A LOS EDIFICIOS RESORT

Resumen: Como parte de una tesis doctoral en curso, este artículo tiene como objeto de estudio el paseo marítimo de Ponta de Campina, en Cabedelo-PB, y centra sus principales reflexiones en las dinámicas que se establecen entre los actores sociales involucrados en la creación de espacios costeros. El objetivo es comprender la lógica de la ocupación de este espacio costero, así como aspectos relativos a la evolución de la zona. Para ello, se movilizaron un conjunto de métodos, incluido el análisis de la configuración espacial del corte, asociado a la constitución de un corpus de datos morfológicos. Se observa que Ponta de Campina se presenta como un lugar de intensa renovación edilicia, con la presencia de la tipología resort incorporada como una “nueva forma de vida” para las clases más adineradas de la sociedad, así como un reflejo, en la ciudad de Cabedelo, del proceso de verticalización de João Pessoa. Por último, en el complejo escenario destacan algunos actores, como los propietarios de terrenos, los promotores, las autoridades, el marketing inmobiliario y político, pero también los residentes, los bañistas, los comerciantes y los usuarios del espacio público.

Palabras clave: playa; espacio público; manufactura urbana; actor-red; Ponta de Campina.

INTRODUÇÃO

O presente artigo é parte de uma tese de doutorado em andamento, que tem como objeto do estudo as praias da Região Metropolitana de João Pessoa, Paraíba, no Nordeste brasileiro. As praias no Brasil aparecem como atrator-mor das mais altas classes da sociedade por suas amenidades intrínsecas, como o seu potencial paisagístico e oportunidades de vista para o mar, gerando um alto valor de monopólio (Villaça, 2001). Em João Pessoa, tal fato pode ser verificado em bairros como o Altiplano Cabo Branco: os apartamentos dos edifícios de alto padrão deste setor enfatizam, em seus anúncios publicitários, o diferencial da tal “vista”, de maneira que os edifícios são construídos numa direção “sertão-mar”, agregando, a cada novo empreendimento, mais valor em relação ao anterior (Medeiros, 2018; Medeiros, Trigueiro, Donegan, 2019).

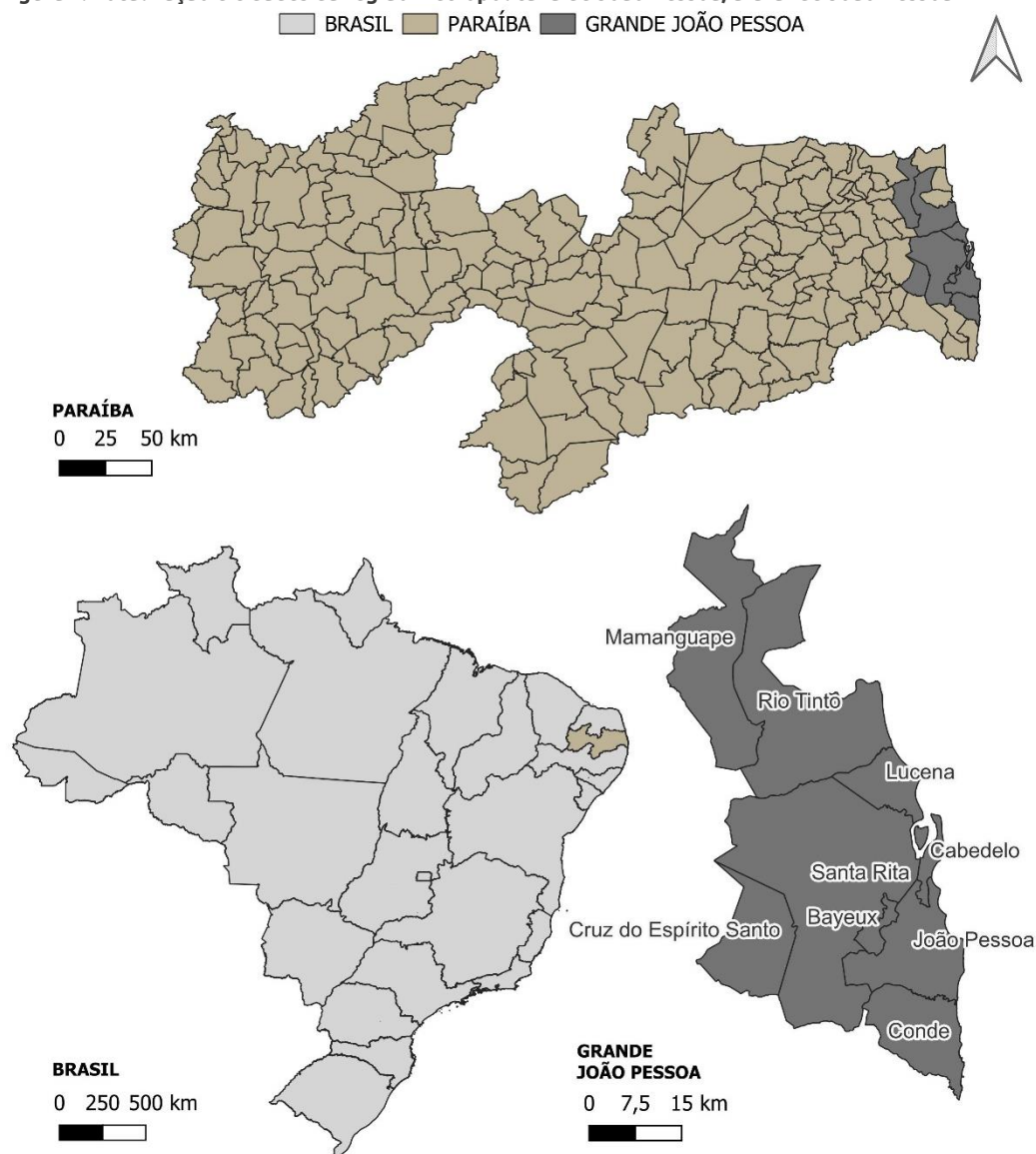
Em João Pessoa-PB, os bairros da orla leste tornaram-se, desde o fim da década de 1970, local de expansão de condomínios verticais residenciais, voltados para as classes mais altas da sociedade, num processo de transformação da paisagem, que se intensificou com a regulamentação da outorga onerosa na cidade em 2005 (Andrade, 2017). Atualmente, percebe-se um novo momento de potencialização do uso do solo nos lotes situados nas primeiras quadras da orla leste de João Pessoa, face ao mar: casas remanescentes nessas orlas vêm sendo substituídas por Flats, aumentando, assim, o adensamento de pessoas sem que, no entanto, haja uma reestruturação desses espaços; “há alteração do espaço construído, mas não há alteração da estrutura urbana, uma vez que tais bairros mantêm sua natureza, classe social e localização enquanto elementos da estrutura espacial urbana”, como observa Villaça (2001, p.33).

A construção desses edifícios com apartamentos menores possibilita a multiplicação do solo na orla de João Pessoa, mas não necessariamente uma intensa verticalização, uma vez que a Constituição Estadual de 1989, regulamentada pelo Plano Diretor da Cidade, determina o escalonamento da altura dos edifícios, a partir da preamar de sizígia da orla marítima. Contornam-se assim as restrições quanto à verticalização e diminui-se a área dos apartamentos, aumentando-os em número, o que, paralelamente, permite sua valorização.

Com a iminente saturação dos bairros litorâneos na orla leste da Cidade João Pessoa, vê-se a expansão do setor imobiliário sobre outros bairros litorâneos da cidade. Entretanto, é em Cabedelo, região metropolitana de João Pessoa, situada ao norte-leste da cidade de João Pessoa (Figura 1), que se pode observar um processo rápido de transformação em sua extensa orla nos últimos anos (Atayde, 2021). A orla de Cabedelo é uma continuação da orla de João Pessoa e carrega, em seu histórico, o fato de ser uma extensão do processo de expansão urbana da capital, com surgimento no “boom” do crescimento do setor imobiliário e da construção civil de João Pessoa (Vasconcelos Filho, 2003). Mais precisamente, no bairro de Ponta de Campina, observa-se uma rápida e recente mudança de características das edificações contíguas à orla, com a chegada de novos tipos arquitetônicos (Atayde, 2021). Toma-se, assim, a orla de Ponta de Campina, como objeto de estudo centrado nas dinâmicas

estabelecidas na fabricação de um espaço urbano contemporâneo, palco de dinâmicas complexas entre diversos atores sociais e espaciais envolvidos neste processo. Interessa, aqui, apreender aspectos de fabricação desses setores litorâneos, assim como a lógica de ocupação dos seus espaços à beira-mar.

Figura 1: Localização e cidades da região metropolitana de João Pessoa, a Grande João Pessoa



Nota: Base cartográfica: IBGE (2017), AESA (2020); produzido no QGIS 3.28.4.
Fonte: os autores.

Atualmente, a construção de novos modelos arquitetônicos, chamados de edifícios *resorts*, aponta para a complexificação desta problemática, uma vez que estas unidades são vendidas como modelos “exclusivos”, que agregam moradia e lazer, a partir do oferecimento de um portfólio de serviços e áreas hiper especializadas. Trata-se de estruturas que crescem cada vez mais em extensão, ao mesmo tempo em que se complexificam também os dispositivos internos de segurança (Caldeira, 2003; Medeiros, Trigueiro, Donegan, 2019).

PROCEDIMENTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS

Para a compreensão da complexidade dos processos de fabricação do espaço urbano, recorre-se aqui à teoria ator-rede (Latour, 2012), ou TAR, na qual se entende que os atores humanos e não-humanos estão integrados num “coletivo” (Rheingantz, 2012, p. 138), onde os objetos técnicos, ou espaciais, são vistos como “atores não-humanos”. Para Latour, quando “uma ação é realizada perpassando atores não-humanos, essa não resulta sem influência dos mesmos”. Os atores não-humanos são compostos por objetos técnicos fabricados e, nessa fabricação em “rede”, vários grupos estão envolvidos.

No caso de Ponta de Campina, a análise da configuração espacial (Del Rio, 1990) foi utilizada para identificar as características espaciais do recorte estudado e dar voz ao “ator espaço”. Para tornar mais claras as características físicas e espaciais de Ponta de Campina, optou-se por analisá-las em alguns aspectos em paralelo às da Praia do Poço, sua vizinha norte. Os aspectos da morfologia urbana foram apreendidos através da construção de mapas variados como: usos e ocupação do solo, gabaritos, perfil fundiário, e cheios e vazios. Os levantamentos das informações foram realizados através de idas *in loco*, registros fotográficos e de vídeo, além de imagens de satélite disponíveis *on-line*. No caso dos edifícios em construção, essas informações foram levantadas em imagens publicitárias dos empreendimentos lançados no mercado. Os dados foram compatibilizados em sistema de informação geográfica, QGis versão 3.28.4.

Foi considerado o trecho entre a praia – “área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico” (Brasil, 1988) – e a Avenida Oceano Atlântico para os levantamentos de morfologia urbana. Para a construção das cartografias, obtivemos acesso ao mapa de lotes em formato .dwg, que em seguida foi georreferenciado. O processo seguinte foi de criação de um recorte do mapa de Cabedelo em QGIS, a partir do desenho de linhas do Autocad, utilizando a ferramenta de aderência do QGIS e mapa de satélite (*QuickMapServices*); por fim, os lotes da Orla de Ponta de Campina foram redesenhados manualmente para posterior inserção das informações levantadas em campo.

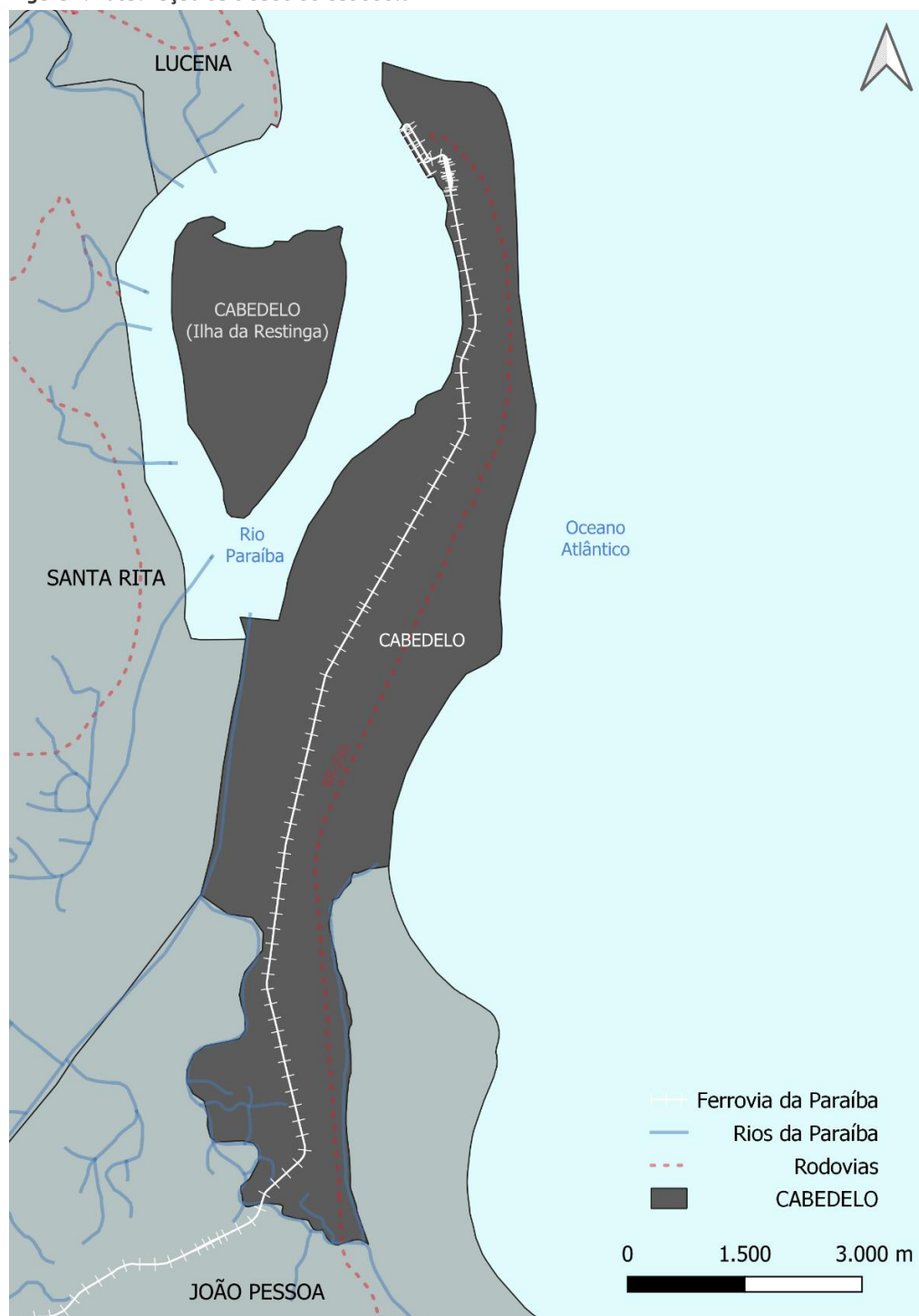
Com o objetivo de identificar as praias nas quais a tipologia do tipo *resort* é mais recorrente, iniciou-se um levantamento do nome dos edifícios *resort* encontrados. Como não há atualmente nenhum mapa institucional com os limites de geolocalização de cada praia, foram ainda consideradas as localizações demarcadas pelo *Google Maps*, em conjunto com as descrições encontradas em *site* do Governo do Estado, que traz informações com fonte da Secretaria de Turismo da Prefeitura Municipal de Cabedelo, SETUR/PMC (Estado da Paraíba, 2020).

O artigo divide-se em 3 partes: a primeira aborda Cabedelo, sua origem e o surgimento dos condomínios-*resort*; a segunda e terceira parte discutem, respectivamente, o padrão que se consolida cada vez mais fortemente em Ponta de Campina, assim como a rede de atores envolvidos; as considerações finais pontuam questões e perspectivas ligadas à pesquisa.

DA ORIGEM DE CABEDELLO AOS EDIFÍCIOS *RESORT*

O município de Cabedelo está localizado no Estado da Paraíba, ao norte do Município de João Pessoa e ao Sul de Lucena, constituído por uma península e a Ilha da Restinga (Figura 2).

Figura 2: Localização da cidade de Cabedelo



Nota: Base cartográfica: IBGE (2017), AESA (2020); produzido no QGIS 3.28.4.
Fonte: os autores.

Fundada em fins do século XVI, na década de 1580, Cabedelo era inicialmente configurada como povoado extrativista, “[funcionando] como ancoradouro ou paragem para quem se

deslocava pelo estuário do rio Paraíba, indo ou vindo da cidade de Filipéia, denominada, atualmente, como João Pessoa” (Badiru, 1999, p.33).

Em 1908 obteve autonomia, ficando o povoado elevado à condição de vila. Perdeu os foros de vila e município em 1928. Em 1933 voltou a figurar como distrito do município de João Pessoa e, em 1956, mais uma vez voltou Cabedelo à categoria de município, compondo-se de um único distrito. Cabedelo é uma cidade portuária e fica numa península entre o Oceano Atlântico e o Rio Paraíba. O Porto de Cabedelo é a entrada e saída comercial do estado. É em Cabedelo que começa a BR-230, principal rodovia da Paraíba, e uma das maiores do Brasil (Prefeitura de Cabedelo, 2015, apud, IBGE, 2015).

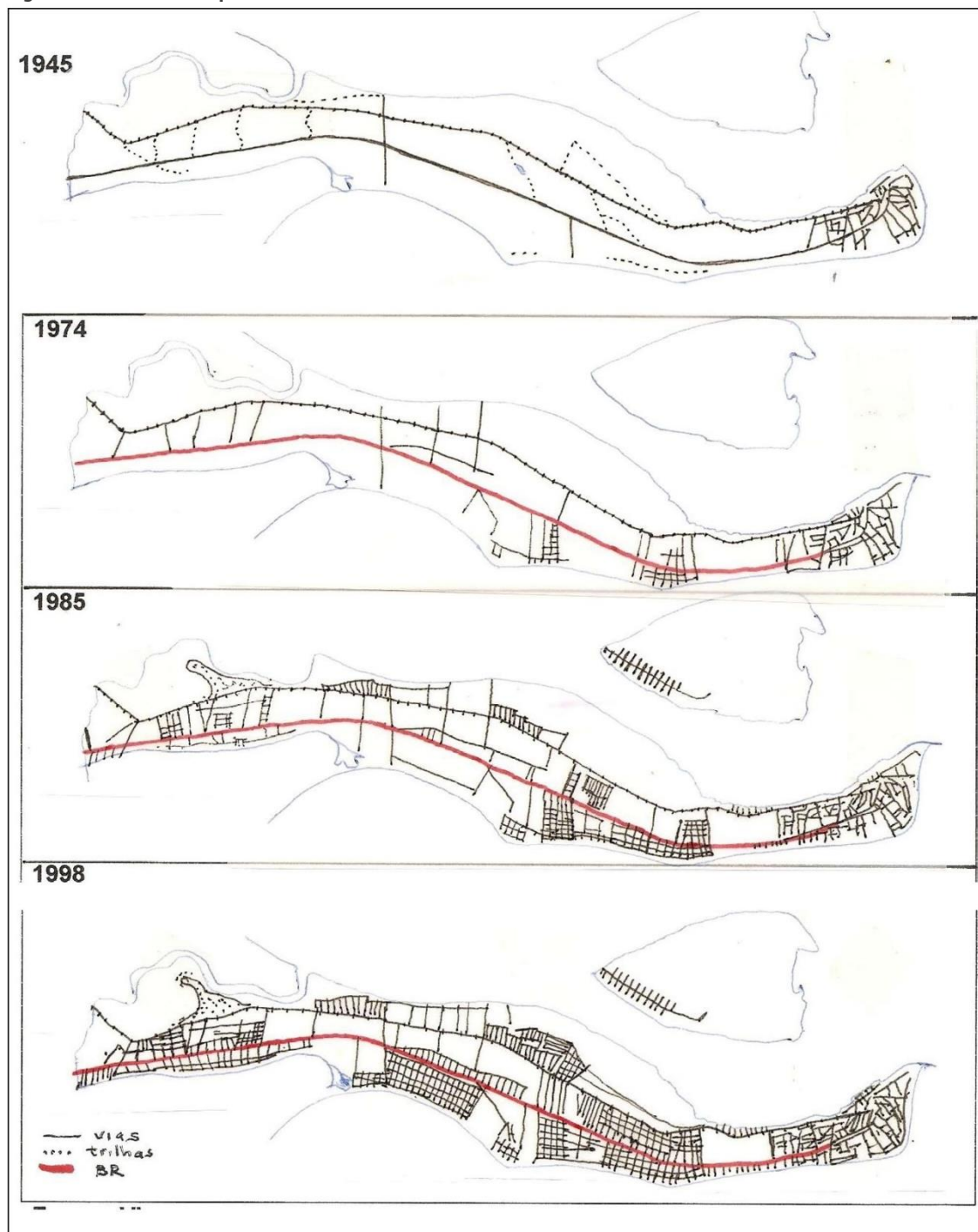
Alguns marcos no processo de expansão e estruturação da cidade de Cabedelo podem ser citados, como: a chegada da estrada de ferro ao Porto de Cabedelo, em 1889, que além de dinamizar a região, passou a ser o principal determinante do traçado urbano da cidade, em detrimento do oceano; em 1902, a Capela do Sagrado Coração de Jesus, que passa a ser igreja, acrescentando mais um marco para a dinâmica urbana de Cabedelo; a implantação da malha rodoviária, conectando Cabedelo à João Pessoa em 1933; e, em 1935, a inauguração do Porto de Cabedelo, que põe agora o oceano como importante fator na expansão urbana local (Badiru, 1999). Em 1972, a Rodovia Transamazônica é inaugurada, tornando-se mais uma conexão importante entre João Pessoa, e Cabedelo:

[A] BR passou a orientar a expansão urbana da cidade, que antes havia sido orientada pela ferrovia, dirigindo o processo no sentido sul, junto ao mar até a área próxima à praia Formosa e a Mata do Estado (MAPA de 1985). Da mesma forma parece ter orientado o processo de ocupação, no sentido da praia do Bessa (no trecho que atualmente é Intermares), a partir de áreas de foco urbano da praia do Poço e da praia de Camboinha. [...] as grandes quadras geradas a partir do funcionamento da BR-230 promoveram o processo distributivo de lotes habitacionais [...] organizando a prática de assentamento de veraneio. [...] Pode-se admitir que as atividades de veraneio cederam lugar a um processo de ocupação a que aqui nos referimos como “ocupação turística”, fenômeno este que se instalou, inicialmente, na praia do Poço e de Camboinha. O processo de conurbação tirou proveito da ocupação turística e favoreceu a um movimento de especulação imobiliária [...] (Badiru, 1999, p.45, 46 e 50).

A cidade de Cabedelo faz parte da Região Metropolitana de João Pessoa e tem como principal ligação, atualmente, para o município de João Pessoa, a BR-230, responsável pelo principal fluxo de automóveis, pessoas e mercadorias entre as duas cidades. Há ainda o transporte de pessoas sobre trilhos, por meio da Ferrovia gerida pela Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU) que liga, na Região Metropolitana, as cidades de Cabedelo, João Pessoa, Bayeux e Santa Rita (CBTU, 2022). A Figura 3 mostra o processo de expansão da cidade de Cabedelo, ilustrando os seus eixos viários nos anos 1945, 1974, 1985 e 1998. Em 1945, o traçado do que seria a futura Rodovia BR-230, ligando João Pessoa a Cabedelo, já se apresentava consolidado na cidade, compreendendo algumas vias mais ao norte da cidade, a partir de um traçado mais denso, próximo ao Porto de Cabedelo; quanto ao resto da cidade, algumas trilhas faziam a ligação leste-oeste do território. Em 1974, é possível visualizar uma nova malha de vias, entre a BR e o litoral leste, ampliando o acesso ao mar. Em 1985, já é

possível detectar um maior adensamento da cidade, tanto na faixa litorânea quanto na faixa ribeirinha, além do início do traçado de vias na Ilha da Restinga. Em 1998, por sua vez, observa-se um traçado consolidado no Município de Cabedelo.

Figura 3: Processo de expansão urbana de Cabedelo

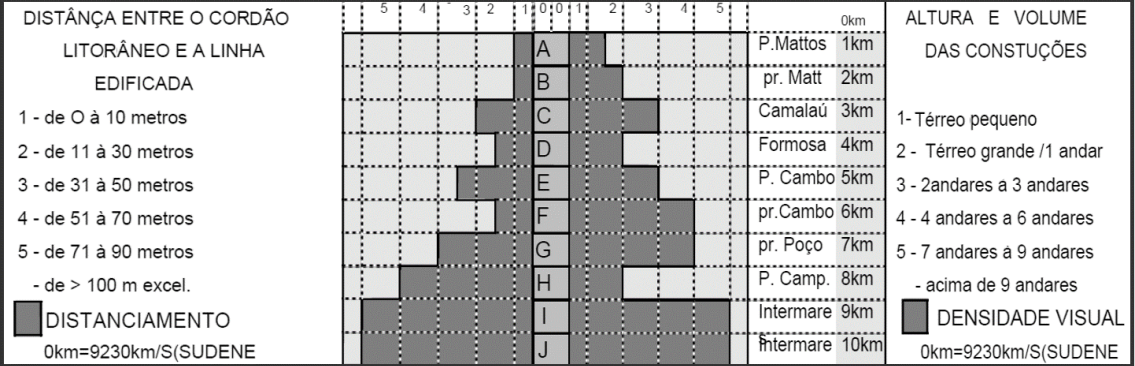


Nota: Mapa esquemático de Cabedelo em 1945, 1974, 1985 e 1998.
Fonte: Badiru, 1999.

Desde o final do século XIX e até o início do século XX, Cabedelo já era bastante utilizada por veranistas que, com a melhoria de infraestrutura em Tambaú e problemas de inundação em

Cabedelo, passaram a se deslocar para Tambaú e, com o tempo, fixar residências. A expansão urbana de João Pessoa em direção norte-leste leva ao surgimento do Bairro de Intermares em Cabedelo, datado de 1982, construído sob os ideais de verticalização da cidade, e que marca a conurbação de João Pessoa com a cidade de Cabedelo (Vasconcelos Filho, 2003). Em termos de gabarito construtivo, enquanto Intermares se destaca apresentando edificações de mais de sete pavimentos já em 1998; as praias de Formosa, Ponta de Matos e um trecho da Praia de Camboinha, caracterizavam-se, à época, por edificações térreas ou com térreo mais um pavimento. Com relação à distância entre a linha edificada e a faixa de areia, percebe-se que, em 1998, da Praia de Ponta de Mato à Praia de Camboinha, o valor variava de zero a 30 metros, caracterizando-se como as praias com edificações mais próximas à faixa de areia (Badiru, 1998). Percebe-se, nesse contexto, que a proximidade com a faixa de areia era diretamente proporcional à altura das edificações: edificações de gabaritos menores tinham menores distâncias em relação à faixa de areia (Figura 4)**Erro! Fonte de referência não encontrada..**

Figura 4: Distância entre linha edificada e cordão litorâneo; e impacto visual das construções na faixa litorânea de Cabedelo



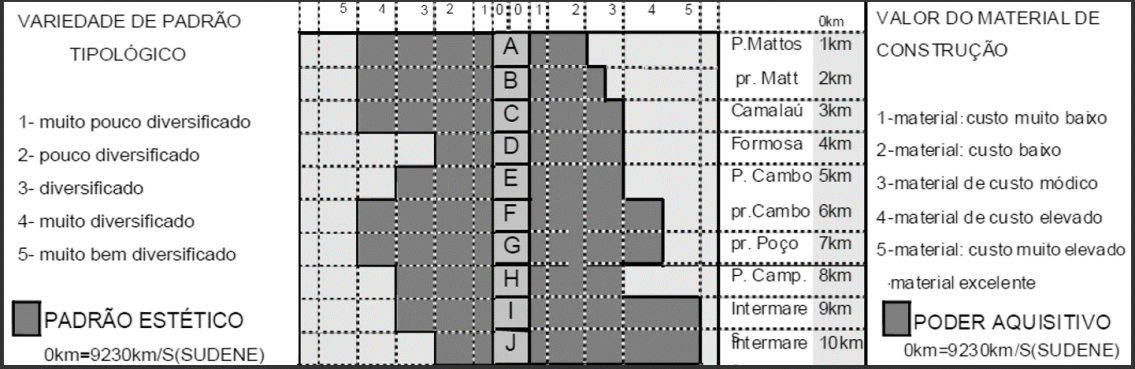
Nota: adaptado pelos autores.
Fonte: Badiru, 1998.

Os gráficos correspondentes ao padrão construtivo e à variedade de padrão tipológico encontradas na faixa litorânea de Cabedelo, em 1998**Erro! Fonte de referência não encontrada..**, reforçam a expansão das tipologias construtivas do litoral Norte de João Pessoa, em pleno processo de verticalização à época, para o Bairro de Intermares, atendendo aos anseios de uma classe mais privilegiada. Intermares se apresenta com edificações com materiais de custo muito elevado e com padrão construtivo alto e pouco diversificado (*ibid.*, 1998), informação que se complementa com o caráter mais verticalizado desse trecho de faixa litorânea (Figura 5).

Ponta de Campina apresentava, no final da década de 1990, edificações de tipologia diversificada, mas caracterizadas por serem construções térreas ou térreas com um pavimento a mais, construídas com materiais de custo módico e com uma boa distância entre sua linha edificada e o cordão litorâneo. Tais características permitiram que essas tipologias viessem a ser substituídas mais recentemente por novas tipologias desenvolvidas pelo mercado imobiliário, reunindo boa localização, segurança interna, moradia e lazer em

edificações multifamiliares, agregando maior renda de monopólio e atraindo novos investidores e moradores para a região. É justamente no período entre a pandemia e a pós-pandemia que se percebe uma nova onda do mercado imobiliário sobre a orla de Cabedelo, iniciada alguns anos antes e propondo-se a repaginar o que seria o ideal de moradia; esta nova era projeta então, no imaginário da população, um desejo de consumo, uma “nova forma de morar” (Villaça, 2001), tomando-se proveito de uma renda de monopólio valorizada pela iminente saturação do espaço disponível para construção à beira-mar (ou com vistas para o mar).

Figura 5: Variedade tipológica do padrão estético e padrão construtivo na faixa litorânea de Cabedelo



Nota: adaptado pelos autores.
 Fonte: Badiru, 1998.

Gera-se uma corrida por propriedades em localização diferenciada, com características comprovadamente benéficas do contato com a natureza: “o pé na areia” e os “condomínios *Resorts*” surgem como um uma tipologia única, o “lugar de férias” (Figura 6 e Figura 7).

Figura 6: Condomínio resort em Cabedelo: Vivere Home Resort



Nota: Imagem e citação retirada do *site* oficial do empreendimento, da Dimensional Construções, acesso em 2022.
 Fonte: os autores.

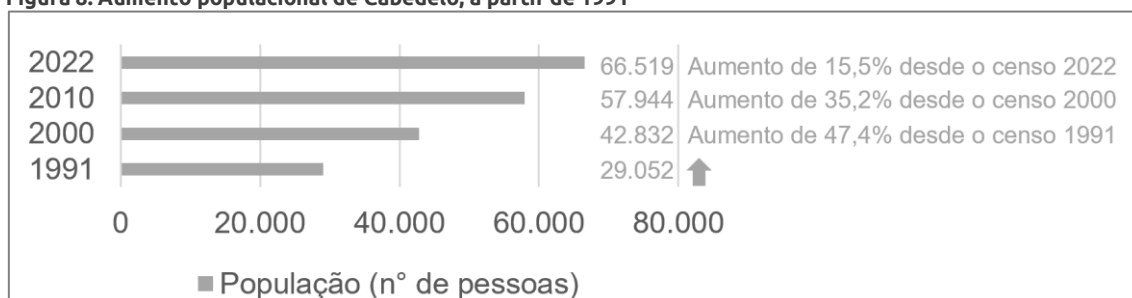
Figura 7: Condomínio resort em Cabedelo: Beach Resort & Residence



Nota: Imagem e citação retirada do *site* oficial da corretora Teixeira de Carvalho, acesso em 2022.
Fonte: os autores.

À medida que o mercado imobiliário tira proveito das características intrínsecas da proximidade com o mar, ele também gera impactos sobre as mesmas: há impactos sobre a paisagem, sobre o solo, sobre a vegetação nativa remanescente, além de todas as outras repercussões provocadas pelo aumento da população residente, que possui imóveis secundários na área, aumento da circulação de automóveis e a sobrecarga na infraestrutura local. Apesar dos investimentos do setor imobiliário e dos projetos de pavimentação e de gestão da orla de Cabedelo, a cidade de Cabedelo permanece com apenas 29,3% de esgoto coletado (Infosanbas, 2020), enquanto a população continua a aumentar (Figura 8):

Figura 8: Aumento populacional de Cabedelo, a partir de 1991



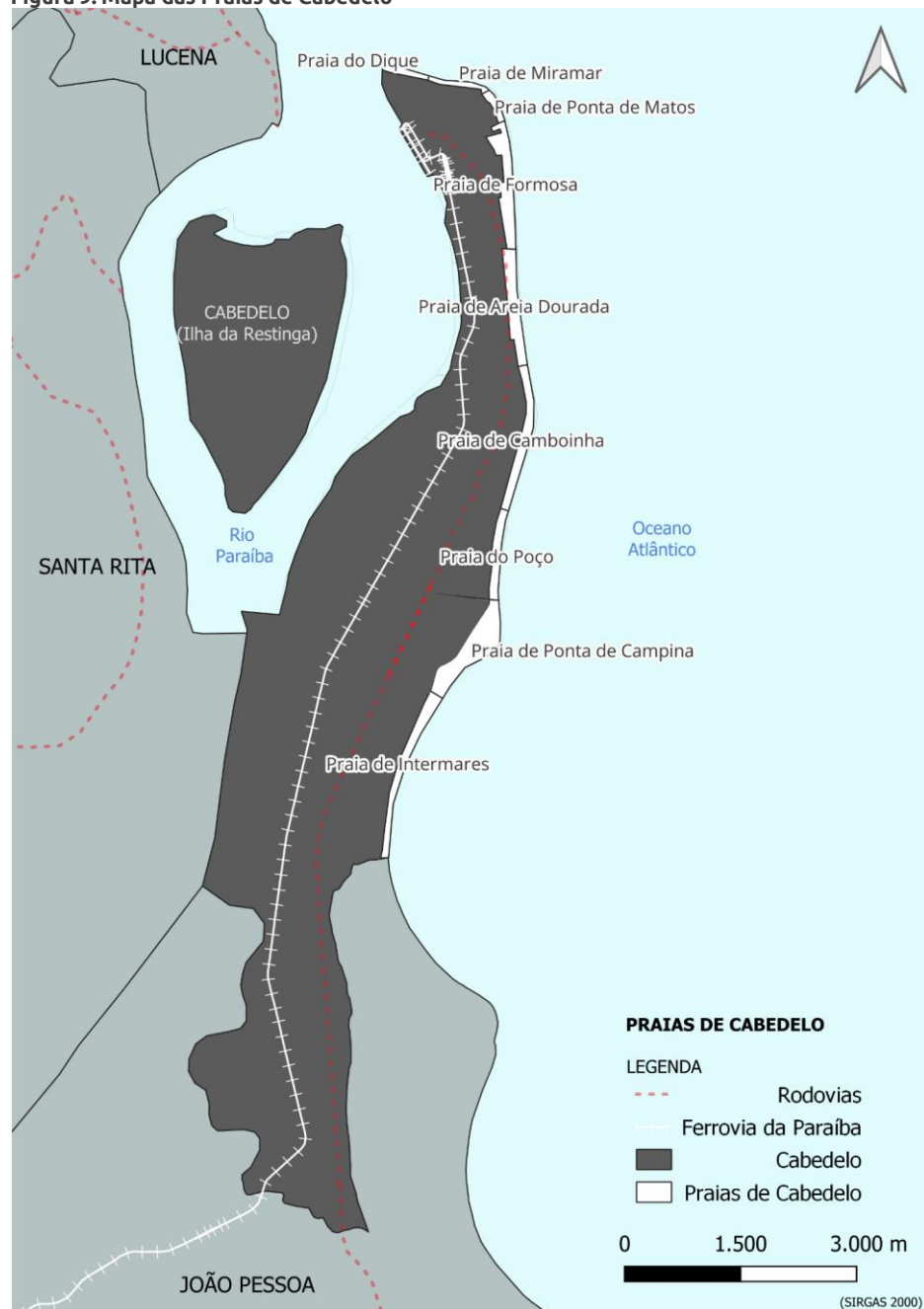
Nota: elaborado a partir de Censos Demográficos de 1991, 2000, 2010 e 2022 (IBGE).
Fonte: os autores.

O PADRÃO DO TIPO *RESORT*

A extensão litorânea de Cabedelo possui nove praias, em uma orla contínua que se inicia ao norte com a Praia do Dique/Miramar e vai até a Praia de Intermares, ao sul, na divisa com João Pessoa: Praia do Dique; Praia de Miramar; Praia de Ponta de Matos; Praia Formosa; Praia de Areia Dourada; Praia de Camboinha; Praia do Poço; Praia de Ponta de Campina; Praia de Intermares – em uma classificação de 1 a 5, nas avaliações deixadas no Google Maps, tais

praias têm uma média de 4,67 pontos; são descritas como bonitas, calmas, de água morna, dentre outros adjetivos positivos (Figura 9).

Figura 9: Mapa das Praias de Cabedelo



Nota: Base cartográfica: IBGE (2017), AESA (2020); produzido no QGIS 3.28.4.
Fonte: os autores

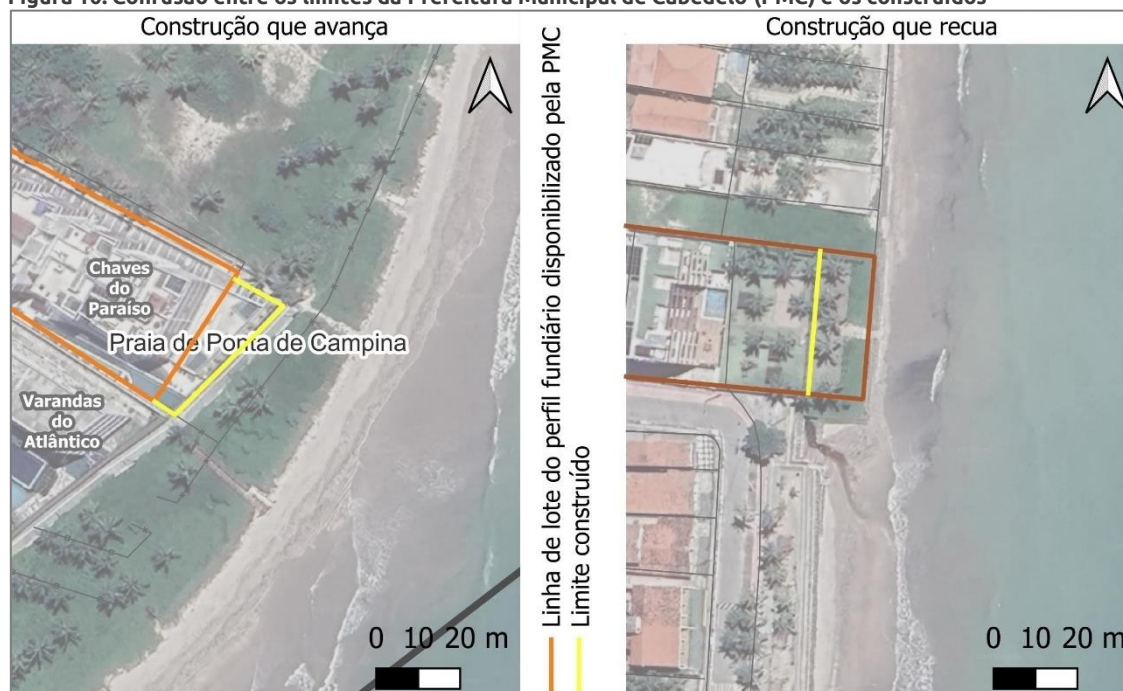
A tipologia de condomínio com características de Resort, com muitas opções de lazer e descanso e que vendem o “pé na areia”, devido à proximidade com a faixa de areia, é atualmente encontrada em quase toda a orla de Cabedelo, nas praias da Formosa, Areia Dourada, Camboinha, do Poço, Ponta de Campina e Intermares. Ao todo, conta-se hoje dezessete condomínios deste padrão, construídos entre 2003 e 2024, muito embora seja o setor de Ponta de Campina que compreenda a maior parte dos empreendimentos (ao todo,

onze *resorts*). Essa tipologia possui um padrão de perfil fundiário, de uso do solo e gabarito, assim como de implantação do conjunto edificado e interfaces público-privadas; as características deste padrão que vem se consolidando em Ponta de Campina serão descritas a seguir.

PERFIL FUNDIÁRIO, ESPAÇOS PRIVADOS E PÚBLICOS

Em meio a esse processo de renovação construtiva, a comparação do mapa do perfil fundiário disponível no site da prefeitura com as imagens de satélite demonstram a falta de legibilidade dos terrenos da orla de Cabedelo, notadamente no que concerne à distinção entre o espaço privado dos lotes que abrigam os resorts e o espaço público; neste sentido, os limites construídos nem sempre estão de acordo com os limites do perfil fundiário, o que resulta em construções capazes de avançar sobre o espaço público da praia (Figura 10).

Figura 10: Confusão entre os limites da Prefeitura Municipal de Cabedelo (PMC) e os construídos



Nota: elaborado a partir de mapa da PMC e imagem satélite do Google Maps, 2024.
Fonte: os autores.

Este cenário encontra reforço nas exigências, por parte do Ministério Público Federal, de regularização de imóveis à beira-mar de Cabedelo que invadem o espaço público (Quadro 2); trata-se de um cenário em que a falta de legibilidade dos terrenos e de seus limites favorecem as apropriações irregulares. Nas quadras que circundam o Lovina Ponta de Campina, há um problema de legibilidade, uma vez que não há clareza na divisão de lotes: o mapa de lotes georreferenciado não traz o perfil fundiário dessa região, apenas linhas interrompidas que parecem, por vezes, demarcar caminhos ou, em outros momentos, uma divisão inicial do que poderiam ser os lotes (Figura 11).

Quadro 2: Citações de notícias, divulgadas em portais de on-line, sobre imóveis irregulares

Portal e Data da notícia	Citação
Portal da Capital, em março de 2024	“MPF recomenda e ocupações irregulares em praias de Cabedelo serão alvos da SPU-PB e Polícia Federal.”
O Povo PB, em julho de 2023	“MPF investiga construções irregulares de casas em praias de Cabedelo.”

Nota: MPF – Ministério Público Federal.
Fonte: os autores.

Figura 11: Lovina e redondezas

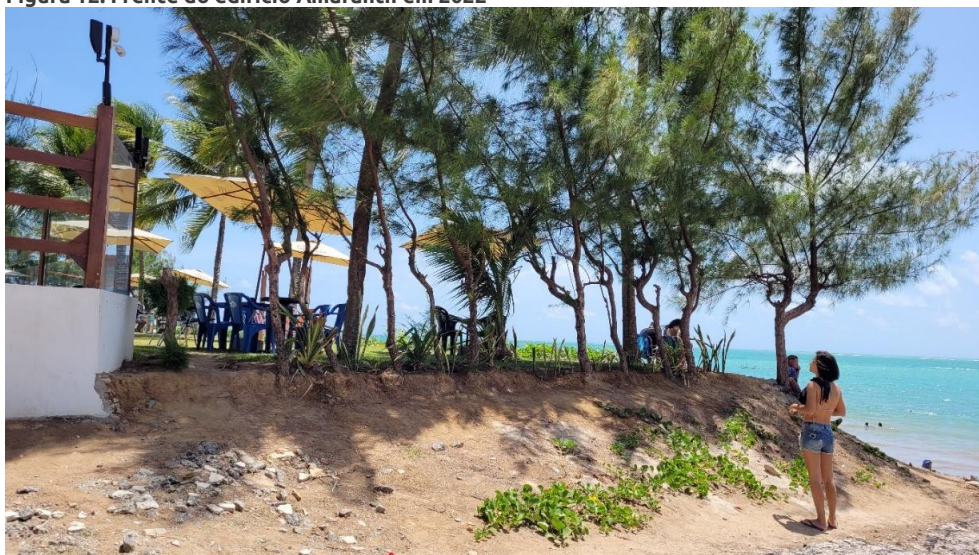


Nota: elaborado a partir de mapa da PMC e imagem satélite do Google Maps, 2024.
Fonte: os autores.

Por sua vez, o mapa de zoneamento, disponível no *site* oficial da PMC, que parece trazer um desenho simplificado das quadras de Cabedelo, não está georreferenciado, não sendo possível utilizá-lo como fonte de informação sobre o perfil fundiário da cidade. Portanto, é difícil precisar a quantidade de lotes ou até mesmo o perfil fundiário da Orla de Cabedelo, não havendo uma leitura clara de onde começam e onde terminam os espaços públicos.

Essa falta de legibilidade entre espaços públicos e privados nos mapas se estende ao usuário local, o que leva os frequentadores das praias a não se apropriarem de alguns espaços, como observado em frente ao Edifício Amaranth; *in loco*, um espaço agenciado pelo próprio edifício, sem cercas ou grades que impedissem fisicamente o acesso do público geral, tornava a “natureza” da área (pública ou privada?) confusa (Figura 12).

Figura 12: Frente do edifício Amaranth em 2022



Nota: fotografado em 2022.
Fonte: os autores.

Figura 13: Frente do edifício Amaranth em 2023



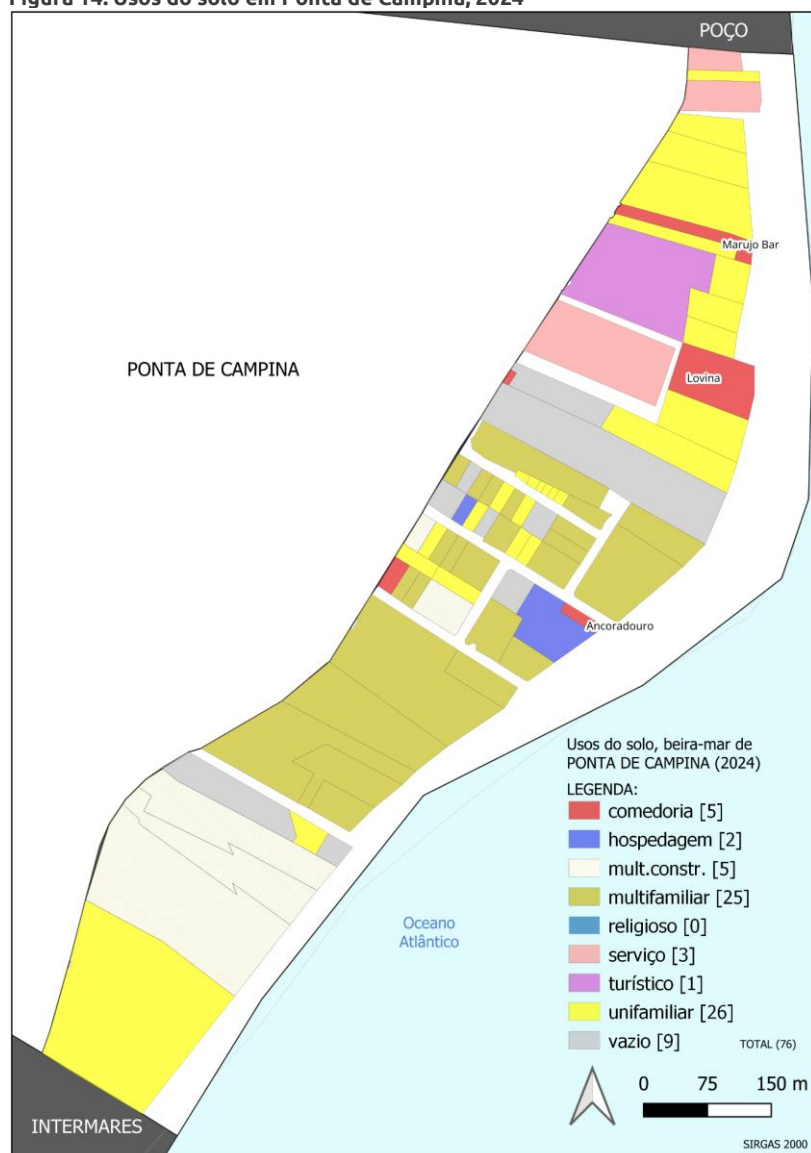
Nota: fotografado em 2023.
Fonte: os autores.

Atualmente, gabiões foram construídos no mesmo local, não permitindo o acesso facilitado ao espaço e sendo necessário que qualquer usuário desça as escadas construídas, ultrapasse uma corrente de água e suba as escadas em frente ao prédio para ter acesso ao local (Figura 13). Essa mudança representa a diminuição de espaços aprazíveis, com sombras, para a população; se antes, a presença expressiva dos emblemas do edifício nos ombrelones marcava o espaço, agora, percebe-se uma ruptura física brusca promovida pela última intervenção.

USOS DO SOLO E GABARITOS

Os usos encontrados em frente à orla corroboram com o valor dado às edificações em frente ao mar. Aos poucos as antigas chácaras e residências unifamiliares de frente para o mar vêm sendo substituídas por edifícios multifamiliares construídos por grandes construtoras e incorporadoras. Na praia de Ponta de Campina, esse processo parece ter sido mais facilitado pela presença ainda de grandes lotes e quadras com poucas ou nenhuma construção. Ademais, Ponta de Campina é a continuação da orla de Intermares, que teve seu processo de construção iniciado com prédios multifamiliares: na medida em que o litoral norte de João Pessoa estava em pleno processo de verticalização, atingindo o bairro do Bessa e, conseqüentemente, levando à construção de multifamiliares em Intermares, bairro vizinho que acabara de se iniciar (Figura 14).

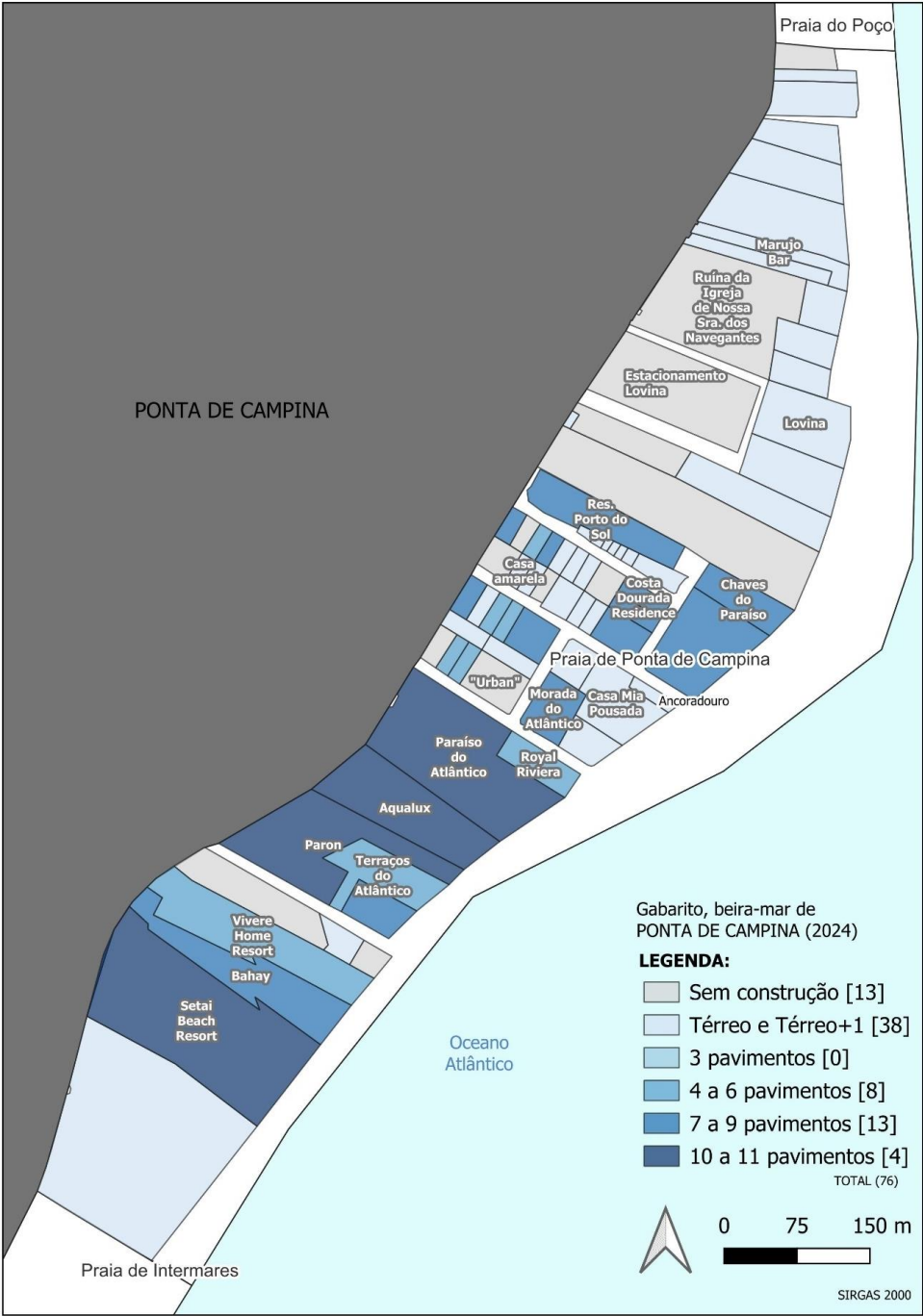
Figura 14: Usos do solo em Ponta de Campina, 2024



Nota: Mult constr.= multifamiliar em construção. Base cartográfica do IBGE (2017), AESA (2020); em QGIS 3.28.4. Fonte: os autores

Na divisa de Intermares com Ponta de Campina, encontra-se o Reserva do Atlântico com oito pavimentos (térreo + sete); o Setai Beach Resort, o Bahay e o Vivere Home Resorte, com dez, sete e seis pavimentos, respectivamente. Tem-se ainda mais sete edifícios multifamiliares à beira-mar de Ponta de Campina com gabarito que varia entre cinco e dez pavimentos, que juntos definem a paisagem da orla de Ponta de Campina como uma orla residencial multifamiliar voltada para um público mais abastado da cidade (Figura 15).

Figura 15: Gabaritos em Ponta de Campina, 2024



Nota: Base cartográfica: IBGE (2017), AESA (2020); produzido no QGIS 3.28.4.
 Fonte: os autores

Já em Praia do Poço, percebe-se que esse processo não se replica na mesma velocidade nem com as mesmas proporções; encontramos apenas o Amaranth com seis pavimentos, situado na divisa desta praia com Ponta de Campina. O perfil fundiário dos lotes em frente ao mar da Praia do Poço (Figura 16) explica essa diferença: vê-se lotes bem menores tanto em largura quanto em comprimento, o que impossibilitaria a simples demolição de um edifício unifamiliar para a construção de um outro multifamiliar, nesse caso, seria necessário o remembramento de lotes. Ademais, os lotes avançam para mais perto da linha do mar em algumas quadras. Em geral, a Praia do Poço apresenta edificações unifamiliares térreas ou com mais um pavimento e algumas comedorias (Figura 16).

Figura 16: Perfil fundiário da Praia do Poço, 2024



Nota: Base cartográfica: IBGE (2017), AESA (2020); produzido no QGIS 3.28.4.
Fonte: os autores

Outro uso que geralmente se destaca na paisagem da orla é o de comércio de alimento, classificado como “comedoria” (Donegan, 2019); a orla, como local de lazer e atratividade para turistas, leva ao surgimento de bares, restaurantes e comércios, que dão suporte às atividades desenvolvidas à beira-mar, seja a apreciação da paisagem, seja as práticas esportivas diversas, realizadas individualmente ou em grupo. No entanto, são poucos os comércios de alimentos localizados nos lotes à beira-mar de Ponta de Campina; apenas três comedorias são encontradas: o Lovina Ponta de Campina, o Ancoradouro Bar e Restaurante, e o Marujo Bar (Figura 17).

Figura 17: Comedorias em Ponta de Campina ([A] Ancoradouro, [B] Marujo Bar, [C] Lovina)



Nota: a) janeiro, 2024; b) dezembro, 2023; c) fevereiro, 2024.
Fonte: a) e c) fotografadas pelos autores; b) por Jair C. Leite

Por outro lado, na Praia do Poço, comedorias mais tradicionais são encontradas e coabitam com um entorno de edificações unifamiliares em lotes mais estreitos. Algumas comedorias agenciam também a areia das praias, ou seja, espaços públicos em frente dos quais elas se encontram; tal agenciamento compreende a utilização de conjuntos de mesas e de cadeiras, que se espalham pela areia.

CHEIOS E VAZIOS E INTERFACES

Ao analisar espaços construídos nas quadras contíguas as orlas de Ponta de Campina e Praia do Poço, deparamo-nos com realidades distintas: de um lado grandes lotes com edificações multifamiliares e verticais; de outro, pequenos lotes com edificações unifamiliares de um ou dois pavimentos que se aglomeram em frente à praia. Nota-se o quanto o perfil fundiário de

Ponta de Campina vem definindo suas características de uso e gabarito, na medida em que a presença de grandes lotes ou quadras, vazias ou com apenas pequenas construções unifamiliares, possibilitou e ainda possibilita a construções de edifícios maiores sem exigir grande esforço em remembramentos de lotes ou demolições; o que seria o caso dos lotes contíguos à praia do Poço.

O mapa de cheios e vazios revela que as áreas construídas se apresentam de maneira isolada em lotes de grandes dimensões, afastando os “olhos da rua” (Jacobs, 1961) e diminuindo a vigilância natural dos espaços públicos, por parte dos moradores locais; além disso, a própria homogeneidade de usos, majoritariamente residencial, leva ao não dinamismo de horários e movimento local (Figura 18).

Figura 18: Cheios e vazios em Ponta de Campina, 2024



Nota: Base cartográfica: IBGE (2017), AESA (2020); produzido no QGIS 3.28.4.
Fonte: os autores

Interessante notar que os espaços lidos como “vazios” dos edifícios isolados no mapa de figura-fundo da Orla de Ponta de Campina são em parte responsáveis por garantir as características que trazem o diferencial desses edifícios: os seus espaços de lazer, que garantem lucro nas vendas, na medida em que demandam menos investimento financeiro do que a construção da torre de apartamento em si, atendem aos espaços permeáveis e recuos requeridos pela legislação, mas encarecem o produto imobiliário pela venda de locais “únicos”. Nesses vazios são alocadas as piscinas, os *playgrounds*, os jardins, as quadras e mais inúmeros espaços de lazer (Quadro 3):

Quadro 3: Itens de lazer nos vazios dos empreendimentos

Edifício	Resort	Itens fornecidos
Reserva do Atlântico		deck molhado, piscina com raia aquecida, piscina infantil, praça de entrada, playground.
Setai Beach Resort		Área de lazer total de 4000m ²
Bahay		Piscina adulto e infantil, beach lounge, rooftop com pool lounges, espaço gourmet com churrasqueira, playground externo
Vivere Home Resort		Quadras de vôlei de praia, beach tennis e quadra
Paron residence		Piscina com deck molhado e raia olímpica, caramanchão na área externa, piscina infantil
Costa do Atlântico		Piscina, gazebos, jardins
Terraços do Atlântico		Piscina adulto, piscina infantil, bar molhado, playground, campo para vôlei de praia
Aqualux Resort		Piscina baby, infantil e adulto com espelho d'água, deck molhado, minicampo, caramanchão e playground.
Paraíso do Atlântico		Piscina infantil, playground, espelho d'água, biribol, praça, pulmão social, bangalô, deck, gazebo, caminho sensorial, piscina com borda infinita.
Morada do Atlântico		Hidromassagem e deck de madeira na piscina, gazebo contemplativo à beira-mar, piscina adulto e infantil, campo para vôlei de praia.
Varandas do Atlântico		Piscina infantil e adulto, playground, bar molhado com cascata, hidromassagem na piscina
Chaves do Paraíso		Piscina Ampla

Nota: Retirados dos informes publicitários dos empreendimentos, 2023.

Fonte: os autores.

Com relação às interfaces desses edifícios com o espaço público, na Orla de Ponta de Campina, tem-se edificações multifamiliares verticalizadas que garantem lazer e segurança para seus próprios moradores, mas que geram interfaces público-privadas pouco amigáveis ao espaço público, sem qualquer presença de fachada ativa (Figura 19). Segundo Figueiredo (2012), as fachadas ativas, que são modalidades de interface público-privadas, constituem fachadas “permeáveis e com interfaces diretas entre o público e o privado, as quais facilitam situações como pessoas conversando na porta de casa ou de uma pequena loja, ao mesmo tempo em que também permitem algum controle sobre o que acontece na rua” e são desejadas em um desenho urbano amigável ao pedestre por tornar as cidades mais dinâmicas, seguras e, conseqüentemente, mais vivas (Gehl, 2013). Em contraponto, as fachadas não ativas favorecem o aumento das distâncias e contribuem para a diminuição do

movimento, do encontro entre pessoas, da vida nas cidades (Figueiredo, 2012; Gehl, 2013). Percebe-se que as tipologias encontradas não agregam dinamismo à orla estudada.

Figura 19: Interfaces público-privado, fundos dos lotes em Ponta de Campina



Nota: Interface entre o fundo dos lotes e a Praia de Ponta de Campina.
Fonte: os autores.

A REDE DE ATORES ENVOLVIDA EM PONTA DE CAMPINA

Em Ponta de Campina, percebe-se que alguns atores se destacam na rede formada pelo coletivo de Ponta de Campina. Os proprietários fundiários se mostram como os atores responsáveis pelos lotes de terra presentes na área, são eles que inicialmente detêm a responsabilidade por manter seus lotes com construções de curta duração histórica, isto é, com construções fáceis de serem substituídas, como edifícios unifamiliares de gabarito menor (um ou dois pavimentos). Ao tomar o ator proprietário fundiário junto ao perfil fundiário dos lotes próximos a orla de Ponta de Campina, formado de grandes lotes com características de pequenas chácaras junto ao mar e às tipologias anteriormente encontradas, nota-se que Ponta de Campina permaneceu como uma região propícia à renovação construtiva, e, diante sua proximidade com o mar, à especulação imobiliária. Coube aos proprietários de terras a definição do melhor momento de negociá-las com outros atores “no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status” (Côrrea, 1989, p.16).

Tal especulação imobiliária, por sua vez, se apresenta na região a partir de atores ligados ao mercado imobiliário. Aqui, os atores construtores e incorporadores imobiliários se destacam, em primeiro momento ao negociar com os proprietários fundiários e, em segundo momento, ao redesenhar o perfil construtivo do bairro a partir de um grande volume de construções na área tendo como objetivo atender aos anseios de uma população mais abastada da sociedade, portanto propensa a negócios mais rentáveis. Tais incorporadores e construtores, por sua vez, não agem sozinhos; pode-se dizer que eles são os atores no palco, enquanto inúmeros outros atores ligados a eles trabalham nos bastidores (são os profissionais: analistas, advogados, contadores, entre outros, que compõem tais empresas).

O incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel: a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades (CORRÊA, 1989, P.19).

O ator Estado aparece em seu papel de agente regulador e planejador da cidade (Bertaud, 2004). Coube ao ator Estado regulamentar não só o perfil fundiário de Ponta de Campina que, como supracitado, favorece esse novo momento de construções, como também permitir e regulamentar tais construções, além de aprovar infraestrutura primária para tal. O Estado se apresenta como importante planejador desse espaço, seja por sua intervenção direta sobre o espaço, sua omissão ou sua permissão mediante ação de outros atores, ou por suas relações com estes outros atores.

Ante o exposto, cabe à mídia, aos profissionais responsáveis pela publicidade das empresas responsáveis pelas novas construções em Ponta de Campina e pela publicidade do ator Estado, estabelecer uma comunicação efetiva com outros atores, de acordo com seus objetivos. Ao *marketing* imobiliário incumbe não só demonstrar à população alvo de seus empreendimentos que seus anseios foram atendidos, mas também gerar neste público novos anseios e desejos, mantendo o mercado aquecido; enquanto convence o restante da população que não tem acesso a esses produtos, de que este é o ideal de moradia e que como resultado terão uma cidade melhor. Nesse processo, investidores adquirem imóveis como forma de obter renda diante de um produto/objeto de desejo do mercado. Por sua vez, o *marketing* responsável pelo ator Estado tenta vender as suas ações e omissões ao seu eleitorado. Por sua intrínseca relação com o mar, Ponta de Campina é apresentada como oportunidade de renda por seu potencial turístico, tal potencial aparecendo como justificativa de diversas ações e omissões, por parte de atores como os incorporadores e o Estado.

Entretanto, tais ações não resultam sem contradições, até mesmo pelo próprio Poder Público com ações de iniciativa própria (de ofício) ou provocados pela população (cidadão). O caso da construção do calçadão da Praia de Ponta de Campina, construído pela Prefeitura Municipal de Cabedelo, exemplifica tais contrassensos: alguns moradores da região, junto a uma organização não governamental de proteção a tartarugas marinhas e à restinga questionou o projeto inicial por, segundo eles, impactarem negativamente a restinga presente na Praia,

que é local de ninhos de tartaruga marinha e, portanto, precisam ser conservados. Outro ponto apontado diz respeito à localização das passarelas no projeto inicial, que não tinham relações diretas com outros espaços públicos, como ruas e calçadas, mas partiam dos fundos dos lotes de edificações multifamiliares de alto padrão de frente/fundo para o mar. Tais questionamentos resultaram em um Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC), este celebrado entre o Ministério Público Federal e o Município de Cabedelo para readequação do projeto:

para incluir a mínima ocupação da área de preservação permanente para acesso à praia. Dentre os requisitos estão que em cada quadra deve haver um único acesso central, por meio de passarela, que não deve ser construída à frente de portão de acesso de qualquer condomínio ou residência, a fim de que não possam transparecer ser extensão de propriedade dos referidos imóveis. Além disso, as passarelas devem ser instaladas, em regra, na mediana de cada quadra (Ministério Público Federal na Paraíba, 2023).

Neste cenário de produção do espaço tipicamente capitalista e excludente (Correa, 1989; Maricato, 2015), os moradores são os atores para os quais grande parte dos componentes da rede atuam, no intuito de atender seus desejos; são também responsáveis por pressionar outros atores para atuarem de acordo com suas expectativas e, por vezes, agenciam os espaços públicos em suas redondezas. Na praia de Ponta de Campina, é possível identificar os moradores dos edifícios lindeiros, a praia a partir dos ombrelones instalados na areia da praia, postos de forma ordenada e com o logotipo de cada edifício estampada na lona. Banhistas, comerciantes e usuários dos espaços públicos de Ponta de Campina, por sua vez, são diretamente afetados por todas as ações e omissões sobre o bairro. São as pessoas que compõem este coletivo que vivem os espaços públicos de Ponta de Campina, com todas as transformações promovidas. Tais usuários, no que lhes concerne, agem sobre o espaço que vivenciam de acordo com seus anseios e suas possibilidades, em suas práticas e relações cotidianas com outros atores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os espaços litorâneos nas cidades são amenidades urbanas de valor cultural, paisagístico e turístico, sobretudo quando integrados às estruturas das cidades a que pertencem, podendo passar, nesse sentido, a ser alvo do rentável mercado imobiliário, que visa a constante construção de áreas de status para os públicos mais abastados da sociedade.

Esse processo de valorização pôde ser visto em João Pessoa ainda nos fins da década de 1970 com a expansão de condomínios verticais residências em direção Norte-Leste, culminando com o surgimento do Bairro de Intermares, construído já sob os ideais de verticalização, no espaço contínuo da cidade de Cabedelo (Vasconcelos, Filho, 2003); este processo se intensificou com a regulamentação da outorga onerosa em 2005 (Andrade, 2017).

Atualmente, é notável que o Bairro de Ponta de Campina está submetido a similar processo: o setor vem apresentando uma rápida valorização e renovação arquitetônica de sua orla,

estando no centro de investimentos do setor imobiliário e do Estado. A lógica de ocupação de Ponta de Campina revela que é no Bairro mais próximo à Zona Norte-Leste de João Pessoa, reconhecidamente a área mais nobre da cidade, que esse fenômeno se intensifica. Após Intermares, verticalizado desde sua origem, Ponta de Campina é o bairro mais próximo dos mais valorizados da capital paraibana e traz consigo características espaciais facilitadoras para esse processo de renovação urbana. O perfil fundiário de Ponta de Campina conta com características facilitadoras para este atual processo de gentrificação, notadamente devido aos terrenos grandes, pertencentes a poucos proprietários fundiários, e sendo, portanto, facilmente incorporados para os novos empreendimentos.

As dinâmicas entre os atores sociais e espaciais envolvidos na fabricação da Orla de Ponta de Campina revelam uma lógica de ocupação intrinsecamente ligada à valorização imobiliária do território urbano. Nota-se que os proprietários fundiários permaneceram com suas terras pouco construídas desde a sua criação até o momento oportuno de venda aos promotores imobiliários. Os promotores imobiliários, por sua vez, ampliam suas áreas de atuação no território urbano, a partir do momento em que há escassez de terras nos territórios já valorizados; são eles, junto à mídia, os responsáveis por disseminar um novo espaço ideal, não só de moradia, mas também de investimento para a população mais abastada da sociedade; que, por sua vez, busca novas formas de exclusividades.

O mar entra nessa equação por suas características intrínsecas – como o seu potencial paisagístico e turístico, e sua capacidade de prover bem-estar ao público urbano –, mostrando-se como uma localização com características exclusivas diante da finitude de sua extensão. Em Ponta de Campina, percebe-se que o Estado, diante dos holofotes colocados sobre o território junto à praia, tem investido em infraestruturas visíveis, como calçadas, passarelas e iluminação pública, que acabam por ampliar ainda mais a valorização da área.

Essas dinâmicas revelam, por fim, que a fabricação urbana contemporânea está intrinsecamente ligada ao comportamento do mercado imobiliário, de forma a atender públicos de rendas mais altas, que buscam áreas cada vez mais exclusivas e valorizadas, que, por conseguinte, se beneficiam com maiores investimentos do Poder Público em infraestruturas em áreas mais visadas; ou seja, em áreas mais divulgadas dentro de seu domínio político. Cabe aos usuários dos espaços públicos em que essas dinâmicas se inserem, conviver, atuar, ou reivindicar seu direito à cidade (Maricato, 2015).

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Patrícia Alonso de. Verticalização em João Pessoa. Produção do espaço e transformações urbanas. **Arquitextos**, São Paulo, ano 17, n. 204.02, Vitruvius, maio 2017. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.204/6555>. Acesso em: 02 de jul. 2020.

ATAYDE, Israel Bruno Barbosa de. **A intervenção do capital imobiliário no Processo de produção do espaço urbano**: um estudo do bairro Ponta de Campina, Cabedelo-PB, entre 2005-2020. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2021. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/34755>.

BADIRU, Ajibola Isau. **O processo de expansão e estruturação urbana de Cabedelo e influências ambientais**. Dissertação (mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) - Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 1999.

BERTAUD, Alain. **The spatial organization of cities: Deliberate outcome or unforeseen consequence?** Maio de 2004. Disponível em: http://alainbertaud.com/wp-content/uploads/2013/06/AB_The_spatial_organization_of_cities_Version_31.pdf. Acesso em: 30 de set. 2016.

BRASIL. **Lei n° 7.661, de 16 de maio de 1988**: Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências. Brasília, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L7661.htm. Acesso em: 02 de jun. 2020.

CALDEIRA, Teresa Pires de Rio. Fortified Enclaves: The New Urban Segregation. **Public Culture**, 8(2), 303–328, 1996. doi:10.1215/08992363-8-2-303. Acesso em: 29 de ago. 2022.

CBTU. **Companhia Brasileira de Trens Urbanos**. 2022. Disponível em: <https://www.cbtu.gov.br/index.php/pt/sistemas-cbtu/joao-pessoa>. Acesso em: 12 de set. 2023.

CÔRREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: PINI, 1990.

DONEGAN, Lucy. **Qual é a sua praia?** Arquitetura e Sociedade em Natal. Brasília: FRBH, 2019.

ESTADO DA PARAÍBA. **Orla urbana de cabedelo tem 10 praias de águas claras, mornas e um farol**. Janeiro de 2020. Disponível em: <https://www.destinoparaiba.pb.gov.br/ondeir/aguas-azuis-e-mornas-na-orla-de-cabedelo/>. Acesso em: 15 de jan. 2024

FIGUEIREDO, Lucas. Desurbanismo: um manual rápido de destruição de cidades. In: AGUIAR, Douglas (org.); NETTO, Vinícius M. (org.); HOLANDA, Frederico de; ANDRADE, Luciana; KRAFTA, Romulo; RHEINGANTZ, Paulo; FIGUEIREDO, Lucas; TRIGUEIRO, Marcele. **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012, p. 209-234.

FISHER, Jessica Claris; BICKNELL, Jake Emmerson; IRVINE, Katherine Nesbitt; FERNANDES, Damian; MISTRY, Jayalaxshmi; DAVIES, Zoe Georgina. Exploring how urban nature is associated with human wellbeing in a neotropical city, **Landscape and Urban Planning**, Volume 212, 2021, 104119, ISSN 0169-2046. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2021.104119>. Acesso em: 29 de ago. 2022.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013

IBGE. **Cabedelo: história e fotos**. 2015. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/cabedelo/historico>. Acesso em: 15 de mar. 2024.

INFOSANBAS. **Cabedelo – PB**. 2020. Disponível em: [\[https://infosanbas.org.br/municipio/cabedelo-pb/#Esgotamento-sanit%C3%A1rio\]](https://infosanbas.org.br/municipio/cabedelo-pb/#Esgotamento-sanit%C3%A1rio). Acesso em: 29 de ago. 2023.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011 [1961].

LATOUR, Bruno. **Reagregando o Social: uma introdução à teoria Ator-Rede**. Salvador-Bauru: EDUFBA-EDUSC, 2012.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MEDEIROS, Thuany Guedes. **Nos bastidores da cidade: a relação entre atores na fabricação do Altiplano “Nobre”, em João Pessoa -PB**. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2018.

MEDEIROS, Thuany Guedes; TRIGUEIRO, Marcele de Araújo Moraes; DONEGAN, Lucy. Verticalizar e ver o mar: ambiente construído e agentes sociais envolvidos na fabricação do ‘Altiplano Nobre’. **Revista de Morfologia Urbana**, [S. l.], v. 7, n. 1, p. e00022, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.47235/rmu.v7i1.22>. Acesso em: 5 de dez. 2023.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL NA PARAÍBA. Após acordo firmado com o MPF, Prefeitura de Cabedelo (PB) realiza recomposição de vegetação afetada por ocupações irregulares na beira-mar de Ponta de Campina. **Meio Ambiente**, João Pessoa, 10 out. 2023. Disponível em: <https://www.mpf.mp.br/pb/sala-de-imprensa/noticias-pb/apos-acordo-firmado-com-o-mpf-prefeitura-de-cabedelo-pb-realiza-recomposicao-de-vegetacao-afetada-por-ocupacoes-irregulares-na-beira-mar-de-ponta-de-campina>. Acesso em: 07 nov. 2024.

RHEINGANTZ, Paulo. Narrativas ou traduções da urbanidade. In: AGUIAR, Douglas (org.); NETTO, Vinícius M. (org.); et al. **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012, p. 135-162.

VASCONCELOS FILHO, João Manoel de. **A produção e reprodução do espaço urbano no litoral norte de João Pessoa**. Dissertação (mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2003

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 2ª edição.