



O BOULEVARD SHOPPING CENTER E A FORMAÇÃO DE UMA NOVA CENTRALIDADE EM CAMPINA GRANDE – PB

Péricles Alves Batista
Universidade Federal da Paraíba

Resumo

O presente trabalho refere-se à pesquisa realizada na área do entorno do Boulevard Shopping Campina Grande. O principal objetivo foi analisar as modificações e as reestruturações presentes no espaço urbano da cidade de Campina Grande - PB, no período de 1999 a 2011. Tal ideia fundamenta-se no que Montessoro (2001, p. 216) diz: “podemos avaliar o processo de reestruturação das cidades a partir da disseminação dos *shopping centers*”; ou, ainda, Pintaudi (1999, p. 154), ao afirmar que: “os *shopping centers* promoveram a valorização das áreas próximas, ou melhor, das áreas de vizinhança que ganharam novo valor”. Nesse sentido, os objetivos específicos da pesquisa foram: identificar os novos usos do solo nas principais vias de acesso ao Boulevard Shopping, no Bairro do Catolé em Campina Grande; verificar os efeitos da instalação do Boulevard Shopping nas áreas comerciais em seu entorno; observar as novas formas de padrões residenciais existentes nas proximidades do Boulevard Shopping e, por fim, averiguar a centralidade exercida pelo referido shopping a partir da análise da acessibilidade e dos fluxos nas vias Otacílio Nepomuceno e Severino Cabral.

A importância em se estudar o processo de reestruturação urbana desse espaço dá-se pela necessidade de entender a formação de uma nova centralidade a partir da implantação de um shopping center: o Boulevard Shopping. Sabe-se, no entanto, que o fenômeno da reestruturação urbana das cidades médias a partir da implementação dos *shopping centers* também ocorre em outras regiões do país. Não obstante, foram analisadas as especificidades próprias desse tipo de fenômeno urbano no interior do estado da Paraíba, com a preocupação crítica de poder contribuir para o entendimento de parte das questões urbanas da cidade de Campina Grande e, por conseguinte, das cidades médias brasileiras.

A respeito da cidade objeto de estudo, desde algum tempo que a mesma se destaca no Estado pela forte influência e polarização exercida diretamente sobre uma considerável região que vai além do território paraibano, compreendendo Pernambuco e Rio Grande do Norte. Essa característica de Campina Grande, apontada por vários autores, como Andrade (1977), Cardoso (2000), Costa (2003), Lima (2004), reforça-se no último estudo realizado pelo IBGE, denominado

Regiões de Influência das Cidades Brasileiras (2008). Tal característica, bem como o fato de estar entre as cidades estudadas pela ReCiMe, foram algumas das principais razões pelas quais a elegemos objeto de pesquisa. Outro aspecto que também se considera importante é a atual ascensão do setor terciário na economia das cidades médias brasileiras, fenômeno este que nas duas últimas décadas se intensificou em Campina Grande.

A pesquisa revela as transformações ocorridas em Campina Grande na última década, decorrentes, principalmente (mas não exclusivamente), da instalação do Boulevard Shopping. Sendo assim, observa-se nesse período um verdadeiro processo de reestruturação urbana na cidade, representado pela descentralização de algumas atividades comerciais e de serviços no Centro Tradicional, impulsionadas pela expansão da cidade na direção Leste, em consonância com a direção da localização do mencionado *shopping center*. Para constatar esse fato, realizou-se o levantamento do uso do solo urbano na Rua Otacílio Nepomuceno e na Avenida Severino Cabral, a fim de contabilizar o número de estabelecimentos comerciais e de serviços, terrenos e residências. Foram ainda feitas observações nas ruas transversais a essas duas vias de acesso ao shopping. A pesquisa documental em arquivos de jornais e mais especificamente nos classificados de vendas de imóveis nos anos posteriores à inauguração do empreendimento foi fundamental para a obtenção de informações do período que antecede a construção do shopping, bem como para constatar o processo de “valorização” do solo urbano nessa área. Realizaram-se ainda entrevistas com alguns moradores antigos do Bairro do Catolé e com os funcionários das concessionárias que trabalham no entorno do Boulevard Shopping.

A pesquisa revela o princípio de formação de uma nova centralidade em Campina Grande, na área localizada entre os bairros do Mirante, José Pinheiro e principalmente do Catolé. Tal processo vem desencadeando várias alterações no espaço. O Bairro Catolé, particularmente, possuía outrora um perfil exclusivamente residencial, mas tem passado por reformulações intensas na última década, configurando-se em uma importante área prestadora de serviços e aglutinadora de fluxos originários não apenas de outros bairros da cidade, como também de outros municípios do interior do estado, e de estados vizinhos.

A investigação também constatou que a instalação do Boulevard Shopping impulsionou o surgimento dessa nova centralidade, que provocou, por sua vez, constantes reformulações no espaço urbano tanto pelo aparecimento de novos serviços atraídos para o entorno do empreendimento como pela instalação de novos empreendimentos comerciais voltados para um público de médio a alto poder aquisitivo. Como lembra Pintaudi (1999, p. 156), “Lembramos, por exemplo, que os *shopping centers* se tornaram um lugar central para uma parte da sociedade”. Além da formação dessa nova centralidade, a pesquisa verificou que a área analisada vem sendo alvo de grandes empreendimentos imobiliários com a construção de condomínios verticais de alto padrão, bem como de loteamentos fechados, estes últimos em área pouco mais afastada. Tais

empreendimentos imobiliários representam mudanças no padrão de moradia da cidade. Isso vem ocorrendo de forma mais nítida no Bairro do Catolé, que tem se tornado um novo locus da atuação dos promotores imobiliários na cidade, principalmente quando se observa a expansão das várias construções que contribuem para elevar o preço da terra urbana nas adjacências do shopping center citado. Além disso, tem havido um aumento expressivo do número de construções verticais voltadas para moradia da população de alta renda, muito embora não se configure propriamente como um processo de verticalização.

Ainda sobre o surgimento da centralidade na área do Catolé e bairros vizinhos, esse processo também pode ser entendido como início do desdobramento do Centro Principal a partir da descentralização de alguns de seus serviços, que ocorreu através da realocação de estabelecimentos que antes estavam nessa área da cidade e foram transferidos para as áreas periféricas, tanto a ocupada principalmente pelos conjuntos habitacionais, onde se instalou um comércio popular e alguns serviços básicos, como, principalmente, para a área periférica onde vem se concentrando a alta renda, ou seja, no entorno do Boulevard Shopping. Isso se explica, em parte, através das novas iniciativas de capitais de pequeno, médio e grande porte, que recentemente migraram do centro para essas novas instalações no Bairro do Catolé e, por outro lado, pelo aumento demográfico e econômico que não mais permitia a concentração de todas as atividades no Centro Tradicional de Campina Grande. Vimos ainda que com a instalação do Boulevard Shopping Campina Grande, ocorreram reformulações intensas no espaço urbano, sobretudo nos bairros onde foram instalados novas atividades comerciais, tais como concessionárias de automóveis e lojas de móveis planejados, e de serviços, como imobiliárias, educação, saúde, construção, alojamento e alimentação. Tais verificações foram possíveis através do levantamento do uso do solo nas vias principais que ligam o centro da cidade ao shopping center.

Porém, é importante também registrar que muitos desses comércios e serviços instalados ultimamente no Bairro do Catolé não apresentam absolutamente nenhuma relação com o shopping (é o caso das concessionárias de veículos), como afirmaram os seus proprietários e funcionários por meio das entrevistas realizadas. Todavia, o shopping center, por si só, não foi o único elemento responsável pela formação dessa nova centralidade. Pelo contrário, antes mesmo da existência do empreendimento (período anterior a 1999) já havia certo fluxo de pessoas, capitais, veículos e mercadorias na área, muito embora em menor quantidade, se comparado aos dias de hoje. Sendo assim, não se pode afirmar que apenas o shopping proporcionou toda a mudança na área analisada, mesmo porque a cidade não deixou de crescer no período após a construção do empreendimento. Contudo, não se pode também negar a importância do Boulevard Shopping para a impulsão desse processo, ou seja, da constituição de uma nova centralidade e das mudanças na estrutura da cidade, mais precisamente na área do seu entorno. Sendo assim, é possível afirmar que na área do entorno e das vias de acesso ao Boulevard Shopping Campina Grande está se

constituindo, embora numa forma ainda incipiente, uma nova centralidade. Esse processo, apesar de estar em expansão, ainda não representa, pelo menos até o presente momento, uma ameaça à forte centralização exercida pelo Centro Principal da cidade. Isso significa que, se por um lado, o Centro Principal ainda exerce forte centralidade e representa a área de maior concentração de comércio e de serviços na cidade, por outro, as vias que fazem a ligação ao Boulevard Shopping, como a Avenida Severino Cabral e a Rua Otacílio Nepomuceno, assim como as ruas transversais, passaram e ainda passam atualmente por mudanças, conforme apresentado. O que nos permite afirmar que na cidade de Campina Grande, se constata a formação de uma nova centralidade urbana cujo elemento principal de impulsão é o shopping center.