

## Especulação e Verticalização – Perfil dos empreendimentos imobiliários em Campos dos Goytacazes

Thiago Manhães França\*

### RESUMO

A verticalização e a especulação imobiliária têm sido fenômenos recorrentes nas cidades médias que alcançaram esse título nos últimos cinquenta anos, ocasionados por motivos muito específicos em cada caso. Este trabalho traz um panorama do desenvolvimento e auge dos setores imobiliário e da construção civil na cidade de Campos dos Goytacazes, fazendo um breve levantamento do início de suas ações e os desdobramentos que têm apresentado mediante as mudanças da conjuntura regional, principalmente desde o início da exploração petrolífera em sua bacia hidrográfica e após o anúncio de implantação do Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açú, analisando quais têm sido as características que marcam a ocupação do território, com a concentração de edifícios de numerosas unidades, e a lógica (ou a falta dela) que move esse mercado tão complexo nesta cidade.

## **1 INTRODUÇÃO**

A cidade de Campos dos Goytacazes vem se caracterizando nas últimas décadas como um importante centro de serviços, impulsionado, entre outros fatores, pela acumulação de capital de considerável parcela de sua população empregada em empresas petrolíferas atuantes em sua bacia hidrográfica.

A sua população, embora não cresça na mesma constante de Macaé e, principalmente, Rio das Ostras, é a maior da região norte-noroeste do estado do Rio de Janeiro, e sofreu, ao longo do último século, a exemplo de todo o país, com o déficit habitacional, tendo como exemplo a criação de inúmeras comunidades de assentamentos irregulares e precários na sua área periférica, frutos de uma série de problemas sociais específicos, como a falta de larga oferta de emprego aos menos qualificados, principalmente desde a quebra do ciclo do açúcar, quando houve a falência de várias usinas da região.

No entanto, nos últimos anos, cresceu rapidamente o número de construções de habitação e comerciais na cidade, desde o início das obras do Porto do Açú, na vizinha São João da Barra, e um outro segmento da construção teve um enorme crescimento em Campos dos Goytacazes, que é representado na iniciativa privada atuando com especulação imobiliária, lançamentos de grandes empreendimentos, construção de condomínios verticais e horizontais, hotéis e prédios comerciais, o que vem mudando rápida e drasticamente a hierarquia territorial e a paisagem urbana do município, principalmente em áreas centrais, como na chamada “região da pelinca”.

É notório que os interesses que viabilizam a construção de grandes empreendimentos nessas áreas nobres é o interesse comercial que as empresas responsáveis pela sua incorporação projetam para eles, mas a intensa especulação sobre o preço dos imóveis, geradas por uma série de eventos que serão abordados a seguir, faz surgir um temor por efeito bolha que já dá sinais de se efetuar em período próximo.

## **2 METODOLOGIA**

Para este trabalho foram utilizados principalmente os métodos de pesquisa observacional e empírico, os quais trazem resultados satisfatórios em pesquisas

sociais, fazendo uso ainda de pesquisa bibliográfica, recorrendo a material pré-existente e publicações, como livros, artigos científicos e matérias jornalísticas.

Em seu trabalho, Lakatos e Marconi (2003) citam que “a observação ajuda o pesquisador a identificar e a obter provas a respeito de objetivos sobre os quais os indivíduos não tem consciência, mas que orientam seu comportamento”.

O trabalho busca coletar um apanhado de dados que podem convergir ou não para a afirmação de um conceito ora idealizado, mas atua principalmente com o objetivo de descrever os fenômenos que vêm ocorrendo em um determinado território, a cidade de Campos dos Goytacazes, a título exploratório, buscando elucidar importantes questões referentes ao tema, sem, no entanto, esgotá-lo, visto que se assume como pesquisa documental onde o tratamento analítico de todos os materiais utilizados pode não estar completo, e levando em conta se tratar de um tema relativamente atual, que os desdobramentos futuros tratarão de confirmar ou não a continuidade dos padrões observados e aqui descritos.

### **3 HISTÓRICO DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Campos dos Goytacazes é uma cidade que tem a propriedade de terra como um dos pilares de sua própria formação, desde as lutas de Benta Pereira e outros latifundiários locais contra o Visconde de Asseca no século XVII, sendo que os primeiros tinham recebido tais terras de seus antepassados, que por sua vez as receberam, no início do século XVI, como pagamento pelas batalhas que resultaram na erradicação da tribo de índios Goitacá, o que permitiu que na região fossem desenvolvidas atividades agropecuárias características do período colonial.

Desde Benta Pereira que a cidade tem como seus principais personagens os grandes proprietários de terra, que, em um primeiro momento, são os que iniciam as ações especulativas sobre o valor da terra, principalmente a terra urbana.

Roberto Moraes levanta a hipótese de que os fazendeiros e senhores de engenho passaram a lucrar com construção, venda e aluguel de casas e pontos comerciais no centro da cidade, estabelecendo atividade paralela com o plantio nas áreas rurais (PESSANHA, 2013). Aponta ainda a existência de anúncios em jornais da segunda metade do século XIX, que demonstram as incipientes atividades do setor imobiliário, que se beneficiava do crescimento do núcleo urbano.

“O processo de urbanização da cidade se dá em 1877 quando são implantados os engenhos centrais - as usinas. Em 1890 constam registros de que o território do município já tinha tal desenvolvimento que atingiu praticamente às fronteiras atuais e a partir desta época, o comando da vida cultural da região passa dos solares rurais para o núcleo urbano.” (VASCONCELOS, 2009)

Com as atividades açucareiras crescendo no ritmo dos engenhos centrais, o mercado imobiliário local ganha mais investidores, uma vez que proprietários de pequenos engenhos obsoletos passam a se dedicar ao plantio de cana para fornecimento junto aos grandes engenhos, e, com mais tempo livre e capital excedente, passam também a investir em imóveis para aluguel na área central visando a obtenção de renda extra e contínua.

Através da observação de algumas fotografias históricas podemos perceber desde então a mudança da paisagem no entorno da principal praça da cidade, a praça São Salvador, ladeada pela catedral de mesmo nome. Na figura 1, fotografia do alemão Guilherme Bockaul, datada de 1879, é possível notarmos a ocupação do centro da cidade a partir do entorno da praça, que sequer tem contornos definidos, e da Igreja matriz.

O casario que rodeia a praça, em estilo predominantemente colonial, com o passar dos anos foi sendo gradualmente substituído por construções em estilo eclético, característico da virada do século XIX para o XX, como aparece na figura 2, que embora não tenha precisa a data, é de meados do século XX. Vê-se uma transformação intensa em relação a primeira foto, a catedral foi reconstruída, a praça remodelada, e à esquerda já existe o então novo prédio dos correios, inovador e em estilo modernista, e ao seu lado o Ninho das águias, uma das pérolas da arquitetura eclética campista, que foi demolido, junto com todos os outros prédios ecléticos do seu entorno para dar lugar aos altos e envidraçados prédios comerciais, como o novo edifício Ninho das águias e o edifício Cidade de Campos. Ambos aparecem à esquerda na figura 3, que retrata a praça e seu entorno como estão hoje.



Figura 1: Praça São Salvador, 1879.  
Fonte: BOLCKAU em VASCONCELOS, 2009.



Figura 2: Praça São Salvador, 19--.  
Fonte: LANDIM, 2011.



Figura 3: Praça São Salvador hoje.  
Fonte: MULATINHO, 2009.

Portanto, é possível observarmos, tirando como exemplo emblemático as mudanças espaciais dessa área central, as estratificações de vários períodos que se sobrepõem um ao outro seguidamente, e, em menos de um século e meio, faz a paisagem central da cidade mudar radicalmente ao menos por duas vezes, mudanças que acontecem ao ritmo do aumento da concentração populacional no centro urbano, fato acontecido em todo o país nesse mesmo período, e do aumento do setor de serviços, maciçamente presente na região central. A especulação imobiliária foi sendo ditada pela importância que a cidade já tinha desde o começo desse período, abrigando casas dos grandes fazendeiros, e, com o passar das décadas, casas, lojas e edifícios de salas comerciais e apartamentos construídos com forte apoio do capital de profissionais bem sucedidos, principalmente do setor terciário, como médicos e advogados, que adentravam como investidores no mercado imobiliário a fim de aumentarem seus ativos com possíveis rendas de aluguel.

O início da produção petrolífera na bacia de campos, em 1977, intensificou o processo de especulação e a verticalização da cidade, até então tímida, se espraiou pela cidade, principalmente na região do entorno da avenida Pelinca.

#### **4 VERTICALIZAÇÃO**

A verticalização é um processo urbanístico bem marcante do século XX, possibilitado por uma série de inovações tecnológicas para a construção civil, como o concreto armado, o elevador e o ar-refrigerado. Porém apenas com a necessidade demandada pela concentração populacional e o aumento dos preços imobiliários que se permite a verticalização, uma vez que determinada parcela do solo chega à um valor tal que seu uso não pode se limitar a poucos pavimentos, e passa a compensar o uso das tecnologias citadas, que são altos.

Em Campos dos Goytacazes o processo de verticalização começa a se intensificar gradativamente na década de 1980 com a construção de grandes conjuntos de prédios para moradia. Mais conhecidos por seus nomes populares, esses conjuntos tornam-se figuras marcantes na paisagem da planície. Os principais foram: O “Formosão”, situado à avenida Tenente Coronel Cardoso (mais conhecida como rua Formosa), constituído de quatro blocos; o “Pelincão”, na avenida Pelinca, de cinco blocos; e o “Lacerdão”, na rua Lacerda Sobrinho, de cinco blocos, todos com cerca de 400 apartamentos cada um.

Nos prédios, já naquela época, era possível ver andares inteiros de propriedade de um único dono, que os comprava para investimento, acreditando em lucrativa venda futura, ou simplesmente a renda constante decorrente do aluguel.

O cenário a partir de então só favoreceu a construção de edifícios, por uma série de fatores:

- O paulatino aumento da produção petrolífera na bacia de Campos aumentava as rendas do município, e uma parte importante da população, trabalhando para a Petrobrás ou suas terceirizadas, em regime de escala *offshore/onshore*, passou a ter capital excedente e tempo para prospectar investimentos rentistas, ou, simplesmente, ambicionar um melhor nível de vida, buscando moradias mais “bem localizadas”, isto é, centrais;

- Importantes instituições de ensino superior se instalaram na cidade, a maior parte delas na região central, e a UENF, maior universidade do interior do estado, foi inaugurada em 1994, consolidando Campos dos Goytacazes como um polo universitário. Isso atraiu muitos estudantes de diversas partes do país, que tem por característica alugar residência enquanto cursa a faculdade. Isso criou mais um nicho de mercado a ser explorado pelo setor imobiliário;

- O setor terciário, com o aumento da demanda, segue atuando como investidor certo de empreendimentos imobiliários, assim como alguns políticos.

Pessanha (2009) alerta ainda para a possibilidade de “processos de corrupção ligados ao poder local” incentivarem o aumento dessas construções, colocando-os como parte interessada.

## **5 PETRÓLEO, PORTO E O “BOOM” DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

No final da década de noventa, com a aprovação da Lei No. 9.478/97, que quebra o monopólio da Petrobrás e também aumenta as rendas petrolíferas da cidade (RAPPEL,2011), todo esse processo citado anteriormente ganha ainda mais força. A produção *offshore* aumenta após a quebra do monopólio e a oferta de emprego para cargos técnicos com boa remuneração faz crescer o número de investidores potenciais.

Nesse contexto ganham importância no começo do século XX proeminentes empresas construtoras locais, que aproveitam o bom momento para lançarem seus primeiros empreendimentos. Dentro de poucos anos, Arthur Marinho /AVM, Melo Teixeira, Conscam, Engenet, Predifort, Grupo Pinho e R.G.tec, dentre outras, passam a deter importante parcela das construções de edifícios habitacionais na cidade. Geralmente começando com a construção de pequenos edifícios, com três pavimentos e não mais que doze apartamentos cada um, o mercado aquecido possibilitou o rápido crescimento dessas empresas, que passam a lançar empreendimentos cada vez maiores e mais centrais, de crescente interesse no entorno da avenida Pelinca, local que passa a ser visto como nobre e detentor de boa oferta de lojas, restaurantes e outros serviços diversos, em detrimento do centro histórico, que nas últimas duas décadas têm ficado estagnado.



Porém, o momento de maior intensidade do setor ocorreu a partir do anúncio, em 2006, da construção do Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açú (CLIPA) na cidade vizinha de São João da Barra (WICTER, 2013), período em que a especulação na cidade de Campos dos Goytacazes atingiu níveis sem precedentes até então. A ligação do empreendimento com as empresas de Eike Batista, visto como um empresário de sucesso, fortaleceu o sentimento de que o projeto realmente sairia e que seu sucesso seria rápido e garantido, e os valores de imóveis nas duas cidades dispararam. Os projetos previam o início pleno de atividades do Porto em 2012, e um aumento de 800% da população de São João da Barra até 2025 (ARCADIS, 2006). Já se previa que, por contar com uma estrutura de serviços consolidada, Campos dos Goytacazes absorveria a maior parcela de movimentação comercial advinda do projeto, e que a maioria dos trabalhadores do porto prefeririam ali se instalar em detrimento de São João da Barra, como já acontece com parte das pessoas que trabalham em Macaé mas moram em Campos dos Goytacazes.

A especulação ganha contornos dramáticos, pois cria-se um sentimento coletivo de esperança em um futuro promissor para o município e a região, com o anúncio da construção do Porto do Açú, do Estaleiro Farol/Barra do Furado e também com as descobertas de enormes reservas de petróleo na camada pré-sal da bacia hidrográfica local. A imprensa, salvo raras exceções taxadas de pessimistas, divulga as previsões de crescimento do mercado local, muitas vezes superestimadas e imediatistas, e atua como importante ferramenta da especulação. Grandes incorporadoras de destaque nacional e até internacional passam a atuar no mercado do município, comprando grandes terrenos nas áreas nobres e lançando uma série de imóveis de destaque, acompanhados de grandes campanhas de divulgação em todas as mídias. Esses empreendimentos só são viabilizados se confirmados os aportes iniciais de capital com a chamada “venda na planta” de suas unidades.

No período entre 2007 e 2013 houveram lançamentos imobiliários em proeminência, mesmo em relação aos anos anteriores, e, agora, com tipologias ainda mais diversificadas. Antes de 2006, poucos eram os lançamentos de grandes edifícios comerciais ou de hotéis na cidade, porém depois de 2006 tais lançamentos passaram a acontecer quase que simultaneamente.

Tabela 1: Hotéis lançados a partir de 2006.  
 Fonte: Levantamento próprio, 2015.

LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS A PARTIR DE 2006 – HOTÉIS E FLATS			
HOTEL	Nº SUÍTES	Nº PAVIMENTOS	ESTADO ATUAL (2015)
CONFORT INN	117	11	FUNCIONANDO
SUPREME	414	18	OBRA PARALISADA
PELINCA RESIDENCE	300	20	EM OBRAS
BRISTOL'S	252	15	EM OBRAS
RAMADA	300	20	FUNCIONANDO
TULIP INN	160	10	FUNCIONANDO
GOLDEN TULIP	265	17	EM OBRAS
TRANSAMÉRICA	272	21	EM OBRAS
WAY RESIDENCE	280	24	EM OBRAS
ALL INN	330	19	EM OBRAS
<b>TOTAL</b>	<b>2690</b>		

A Tabela 1 traz um levantamento mostrando os empreendimentos hoteleiros lançados em Campos dos Goytacazes após 2006. Tratam-se de 10 hotéis ou *flats*, administrados por grandes redes nacionais e internacionais e quase sempre com suas unidades sendo vendidas “na planta” a um proprietário que lucrará (ou não) com os *royalties* de seu aluguel posterior. As chances de prejuízo para a incorporadora são mínimos se comparadas as do pequeno investidor que compromete boa parte de seu orçamento pessoal para adquirir uma unidade.

A Tabela 2 mostra um caso parecido, os lançamentos de grandes edifícios de salas comerciais na cidade a partir de 2006. Com exceção do ed. Connect, todos os outros são na região da avenida Pelinca.

Tabela 2: Edifícios comerciais lançados a partir de 2006.  
 Fonte: Levantamento próprio, 2015.

LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS A PARTIR DE 2006 - SALAS COMERCIAIS			
Ed. COMERCIAL	Nº SALAS	Nº PAVIMENTOS	ESTADO ATUAL (2015)
PALLADIUM	95	17	FUNCIONANDO
PLATINUM	112	22	FUNCIONANDO
ATRIUM	187	20	EM OBRAS
LUMINA	132	11	EM OBRAS
CONNECT	240	15	FUNCIONANDO
PELINCA PRIME	99	15	EM OBRAS
<b>TOTAL</b>	<b>865</b>		

Fica evidente, analisando essas tabelas e o perfil regional antes de 2006, que tais empreendimentos só lograriam sucesso com a confirmação dos prognósticos de funcionamento do CLIPA, a partir de 2012.

A concentração espacial da localização desses lançamentos de edifícios de muitos pavimentos projeta aumentar ainda mais a forte pressão sobre os equipamentos e serviços públicos, que não acompanham esse crescimento. As proximidades da avenida Pelinca praticamente não conta com praças, e a cidade de não tem um parque urbano sequer.

A malha de transporte é um caso à parte, e o transporte público é ineficiente no município. Na região citada acima, atualmente não existe uma linha de transporte público sequer, porém a verticalização segue a passos largos aumentando no local, fazendo crescer o número de veículos transitando em suas vias, que não passam por modernização e não possuem espaço para se adaptarem ao novo fluxo crescente, se tornando um gargalo.

Para que se tenha ideia, desde 2006 um grande número de empreendimentos de atração grande de fluxo de pessoas foram lançados em uma mesma via, a rua Voluntários da Pátria, que conta em seu leito carroçável com apenas duas faixas de mão única, e perpassa 4 importantes avenidas do município: nasce na avenida 28 de março, passa pelas avenidas Pelinca e Tenente Coronel Cardoso (além de várias outras ruas menores), e termina na avenida XV de Novembro. Esses empreendimentos foram os já citados edifícios comerciais Palladium, Platinum e Lumina, além de grandes residenciais, como os edifícios Maximus (160 apartamentos e um loja do grupo Americanas), Absoluto (112 apartamentos), Maggiore (150 apartamentos) e os enormes edifícios do Splendore Family Club (756 apartamentos).

A concentração nessa área também é prejudicial as redes de abastecimento e infraestrutura, e a sobrecarga na rede de esgoto e drenagem no local já é crítica e com a falta de políticas públicas competentes para ordenar de forma mais responsável o território e a voracidade da ocupação vertical de lotes urbanos dificulta a projeção de perspectivas melhores para as áreas estudadas

## 6 MOMENTO DE INFLEXÃO

O mercado imobiliário e da construção civil da região vem passando por um momento de incertezas nos últimos 3 anos, embora não se perceba diminuição no número de lançamentos até 2014. Essas incertezas começam no início desta década, quando o andamento das obras do CLIPA não alcançam a evolução física pretendida e fica implícito que o início de seu funcionamento será adiado. A queda vertiginosa no valor das ações das empresas de Eike Batista, e sua posterior perda de domínio sobre os direitos do CLIPA para outra multinacional causam impacto considerável no andamento das obras do CLIPA e na confiança dos investidores, mas não o suficiente para desencorajar novos lançamentos.

Nota-se que a procura para locação de imóveis na cidade cai bastante a partir de então, visto que muitos trabalhadores perdem seus empregos com a diminuição do ritmo das obras do CLIPA, e retornam a suas cidades. PESSANHA (2013) observa que, apesar de crescer o número de imóveis vagos, até 2013 o valor dos mesmos não reduz, e, em vez disso, seguem subindo. Tal autor faz uma interessante análise ao comparar Campos dos Goytacazes com Macaé, cidade que sedia todas as principais empresas petrolíferas atuantes na bacia de Campos, e tem população bem menor em relação a primeira.

Tabela 3: Dados comparativos entre Campos dos Goytacazes e Macaé.  
Fonte: IBGE apud PESSANHA, 2013.

MUNICÍPIO	CAMPOS	MACAÉ
POPULAÇÃO	463 mil	206 mil
Nº DOMICÍLIOS	142 mil	64 mil
Nº HAB. / DOM.	3,2	3,2
Nº DOM. NÃO OCUPADOS	31,4 mil (22%)	7,9 mil (12%)
Nº DOM. VAGOS	20,8 mil (15%)	2,7 mil (4%)
Nº DOM. DE USO OCASIONAL	10,5 mil (6%)	5,2 mil (8%)
Nº DOM. ALUGADOS	17,1 mil (15%)	20,1 mil (35%)
Nº DOM. APTO	11,9 mil (8%)	7,2 mil (11%)
Nº DOM. CASA	128 mil (90%)	57 mil (88%)
DÉFICIT HABITACIONAL ESTIMADO	40 mil unidades	30 mil unidades
POP. FLUTUANTE ESTIMADA / DIA	-----	70 mil pessoas

Analisando a da Tabela 3, vê-se dados que confirmam a existência de grande especulação na maior cidade do interior do estado do Rio de Janeiro: Embora tenha mais que o dobro da população, Campos dos Goytacazes possui quase oito vezes mais domicílios vagos e menos domicílios alugados do que Macaé. O que é ainda mais inexplicável e se constatou em pesquisa dos preços de imóveis de mesmas características em ambas cidades é que seus valores são muito próximos, contrariando uma relação básica do capitalismo, a lei da oferta/procura.

Somente a partir do início de 2015 os valores dos imóveis começam a diminuir levemente, o que se deve a alguns fatos de destaque que tem diminuído o *frisson* criado nos últimos anos:

- O município já vem perdendo gradativamente a arrecadação com rendas petrolíferas devido a mudanças na lei de distribuição das mesmas;

- O CLIPA apenas engatinha, e suas operações estão muito longe de chegarem ao que foi previsto inicialmente, além de suspeitas estarem sendo recorrentemente levantadas na imprensa sobre a solidez da construção de seu píer principal e de sua viabilidade comercial frente novas mudanças no panorama mundial;

- A redução no preço do barril de petróleo nos últimos anos e as denúncias de corrupção na Petrobrás e investigações da operação Lava-jato da Polícia Federal, têm feito diminuir as atividades na bacia de Campos, em vez de aumentá-las, conforme era a expectativa para esse período desde a descoberta de petróleo na camada pré-sal.

A confluência desses fatores tem feito crescer o número de desempregados na cidade, ao passo que as empresas sediadas em Macaé diminuem gradativamente suas operações e as empresas ligadas ao CLIPA não chegam nem perto de absorver essa demanda. Com menos trabalhadores campistas empregados no setor industrial e menos dinheiro circulando, o setor de serviços tem despencado e várias lojas tradicionais vêm fechando as portas, além de filiais de grandes redes varejistas.

Como consequência, aumentam o número de imóveis vagos e cai a massa salarial com o aumento do desemprego, e o mercado imobiliário finalmente tem acenado com um nivelamento em seus preços, segundo aponta esse trecho de um levantamento feito por buscador de classificados on-line:

O preço por m<sup>2</sup> em Campos dos Goytacazes nos últimos 6 meses sofreu um descenso. Em Março, o custo médio por m<sup>2</sup> é de R\$ 4.227. Em Abril este preço se mantém em R\$ 4.048 por m<sup>2</sup>. Nos dois meses seguintes, o preço por m<sup>2</sup> permaneceu praticamente inalterado, de R\$ 4.138 passa a R\$ 4.007 por m<sup>2</sup>. Nos dois últimos meses, o preço por m<sup>2</sup> baixou em relação à média dos últimos 4 meses, mais especificamente 92 %, dado pela comparação entre o preço nos quatro primeiros meses do período, R\$ 4.072, e dos dois últimos meses (Julho, Agosto), R\$ 3.762 por m<sup>2</sup>. (MITULA, 2015)

## 7 CONCLUSÃO

A especulação imobiliária em Campos dos Goytacazes, assim como em qualquer outro lugar, se alimenta de uma projeção otimista acerca de eventos futuros que leva uma grande quantidade de consumidores a acreditarem que os produtos desse mercado valem mais do que o preço real de uso. No caso desta cidade, por sua proximidade com um polo industrial consolidado e outro em fase de implantação, esses valores têm se mostrado ainda mais inflacionados, apesar de boa parte desses imóveis estarem vazios, sem serem ocupados a algum tempo. É também notável a inércia desses preços, que têm demorado para se reduzirem apesar de claras evidências que a procura real não será aquela ora imaginada.

A explicação de quem trabalha no ramo é de que o preço de venda dos imóveis não diminui pois os novos empreendimentos não encontram tantas dificuldades de vendas em seus lançamentos, o que mostra que os investidores do setor ainda estão razoavelmente confiantes, apesar dos prognósticos de crescimento da região estarem mais adequados a realidade atualmente.

Com isso a ocupação de terrenos na área central do município segue crescendo e, com a verticalização intensa, concentra cada vez mais pessoas em um território relativamente pequeno, obrigando o poder público a pensar alternativas e executar políticas que visem melhorar a distribuição de tais ocupações e possibilitar a infraestrutura necessária às que já estão consolidadas, ampliando e aperfeiçoando a rede de serviços e equipamentos públicos para absorver essa demanda.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARCADIS Tetraplan. *Avaliação ambiental estratégica: Complexo Industrial porto do acú*. Campos dos Goytacazes, [2006] . 67: color. Slides gerados a partir do software PowerPoint.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. *Fundamentos de metodologia científica*. 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2006.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. *Metodologia do trabalho científico: procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos*. São Paulo: Atlas, 2003.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Campos dos Goytacazes*. [19--] Disponível em: [http:// biblioteca.ibge.gov.br/visualização/dtbs/riodejaneiro/ camposdosgoytacazes.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualização/dtbs/riodejaneiro/camposdosgoytacazes.pdf) Acesso em: 5 mar. 2013.

VASCONCELOS, Leonardo da Silva; ZANDONADI, Mônica Scarpato; LOPES, Almerinda da Silva. *O resgate da memória sócio-cultural de Campos dos Goytacazes pela iconografia do alemão Guilherme Bolckau*. 19&20, Rio de Janeiro, v. IV, n.2, abr. 2009. Disponível em: [http://www.dezenovevinte.net/artistas/foto\\_campos.htm](http://www.dezenovevinte.net/artistas/foto_campos.htm). Acesso em: 05 set 2015.

LANDIM, Elizabeth. *Fotos antigas de campos*. Disponível em: <http://fmanha.com.br/blogs/bethlandim/2011/09/22/fotos-antigas-de-campos/>. Acesso em: 5 set. 2015.

MULATINHO, Júlio César. *Campos (RJ), novos ângulos por fotos selecionadas*. 2009. Disponível em: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=935658>. Acesso em: 5 set. 2015.

PESSANHA, Roberto Moraes. *Custo dos imóveis Campos x Macaé*. 2013 Disponível em: <http://www.robertomoraes.com.br/2013/03/custo-dos-imoveis-campos-x-macaee.html>. Acesso em: 5 set. 2015.

PESSANHA, Roberto Moraes. Custo dos imóveis em Campos: Ilusão x Especulação. 2014 Disponível em: <http://www.robertomoraes.com.br/>

2014/ 05/ custo-dos-imoveis-em -campos-ilusao.html. Acesso em: 7 set. 2015.

WICTER, Wagner. *Porto do Açú*. [2012] Disponível em: <http://oglobo.globo.com/blogs/wagner/posts/2010/04/14/porto-do-acu-283776.asp>.

Acesso em 22 fev. 2013.

RAPPEL, Eduardo. *A exploração econômica do pré-sal e os impactos sobre a indústria brasileira de petróleo*. In.: *Mar de riqueza, terras de contrastes: o petróleo no Brasil*. Rio de Janeiro: Mauad X : FAPERJ, 2011.

MITULA. Preço imóvel para venda em Campos dos Goytacazes (Rio de Janeiro). 2015. Disponível em: [ttp://imoveis.mitula.com.br/venda/Preco/cidade/Campos\\_dos\\_Goytacazes/Rio%20de%20Janeiro](http://imoveis.mitula.com.br/venda/Preco/cidade/Campos_dos_Goytacazes/Rio%20de%20Janeiro). Acesso em: 08 set. 2015.

---