

**XVI** SEMINÁRIO  
DE INTEGRAÇÃO

**25 E 26**  
**OUTUBRO**  
*de 2017*

**DO GLOBAL AO LOCAL: O PODER DAS ESCALAS SOBRE O TERRITÓRIO**



**A Ocupação Territorial em Campos dos Goytacazes de 2006 a 2015:  
Expansão Urbana e Formação de Novas Concentrações**

Thiago Manhães França\*

Rosélia Perissé da Silva Piquet\*\*

Denise Cunha Tavares Terra\*\*\*

Grupo de Trabalho: ST2. Cidades, Política Urbana e Processos Sociais

**Resumo**

Aborda-se, neste trabalho, o crescimento do contorno urbano da cidade de Campos dos Goytacazes e as mudanças nas suas formas de ocupação do território, principalmente após o início do século XXI, ponto a partir do qual suas atividades se viram impulsionadas por uma série de eventos. Tal crescimento teve sensíveis implicações na ocupação do espaço urbano, visto que o aumento do número de obras e assentamentos obedeceu à lógica do mercado e favoreceu uma ocupação territorial que tem resultado em conflitos urbanos que já podem ser percebidos atualmente e tendem a se intensificar no futuro quando muito destes imóveis, ainda em obras ou desocupados por circunstâncias momentâneas, estiverem em plena utilização. A metodologia utilizada neste trabalho incluiu pesquisas documentais e análises de dados.

**Palavras-chave:** Ocupação territorial. Expansão Urbana. Mercado Imobiliário.

\*Professor de Ensino Básico Técnico e Tecnológico do Instituto Federal Fluminense e Mestre em Planejamento Regional e Gestão da Cidade. E-mail: thiago.franca@iff.edu.br

\*\*Coordenadora do Mestrado em Planejamento Regional e Gestão da Cidade da Universidade Candido Mendes e Doutora em Economia.

\*\*\* Professora do Centro de Ciências do Homem da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro (UENF), Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Campos dos Goytacazes é uma cidade média da Mesorregião Norte do estado do Rio de Janeiro, outrora famosa por suas usinas de cana-de-açúcar, atualmente associada à extração de petróleo que acontece na área sedimentar para a qual empresta o nome, a Bacia de Campos.

Maior cidade do interior do estado, Campos (como é comumente chamada) teve seu crescimento impulsionado nos últimos anos, quando acontecimentos relacionados à conjuntura regional, com o anúncio da instalação do Porto do Açú e o aumento da produção petrolífera na Bacia de Campos, e à conjuntura nacional, com os programas federais de incentivo à compra da casa própria, expandiram a produção imobiliária na cidade, com construtoras e incorporadoras produzindo novos empreendimentos em escala até então inédita no município.

O aumento no número de obras e na produção de moradias pode impactar a cidade em diversos aspectos, seja por favorecer a migração de trabalhadores; aumentar a ocupação de seu perímetro urbano; colaborar para a verticalização de seus bairros ou favorecer novos vetores de expansão, assim como amenizar ou intensificar problemas sociais, dependendo da forma como acontece e da conduta do estado em administrar esse crescimento, alvo principal deste artigo.

O objetivo do presente trabalho é investigar e analisar quais mudanças ocorreram nas formas de ocupação do espaço urbano como consequência do aumento da produção de habitações e lotes para habitações. Para tanto, o presente artigo foi dividido em três seções principais: a primeira, traz os dados que confirmam o aumento da produção imobiliária, tratando da concentração de novas construções e a tendência à verticalização dos empreendimentos na área central; a segunda, que aborda o alargamento da franja urbana por meio da ocupação das áreas de expansão já definidas desde o Plano Diretor aprovado em 2007; e a terceira seção,

onde as formas de ocupação do espaço tratadas nas duas anteriores são analisadas e correlacionadas ao trabalho de pesquisadores e teóricos que se dedicam a estudar a questão urbana.

A metodologia utilizada baseou-se na pesquisa de documentos e dados coletados, principalmente junto à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo de Campos dos Goytacazes, além da análise de mapas e imagens de satélite, e realização de visitas aos locais estudados.

## **AUMENTO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E MUDANÇA NAS FORMAS DE OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: CONCENTRAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO**

Embora seja visível o aumento do número de obras pela cidade a partir de 2006, os dados oficiais que comprovam esse crescimento são poucos e desconhecidos. Explica-se: o principal órgão responsável por controlar o número de obras em Campos, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, não possui um sistema informatizado para a coleta de dados, e informações mais antigas são retiradas dos arquivos, a partir de onde não se consegue mais acessá-las para consultar tais dados.

Pela legislação municipal, qualquer obra na cidade só pode ser iniciada após ser emitida uma licença para construir, e essa só é emitida após serem aprovados todos os projetos da referida obra e coletados seus respectivos impostos municipais, como o ISS (Imposto Sobre Serviço). Portanto, todas as obras do mercado imobiliário formal devem passar pelo crivo da referida secretaria. Infelizmente, no entanto, só é possível encontrar atualmente dados a partir de 2010. Como as licenças para construir são emitidas no início da obra, o interessante seria poder contar com esses dados de anos anteriores, principalmente a partir de 2000, para verificarmos o número de obras iniciadas ano a ano.

O Habite-se é o documento que declara a edificação concluída e a libera para moradia ou uso comercial, sendo a última etapa que os construtores devem cumprir para declarar a obra finalizada. Como a licença para construir é válida por dois anos e, após esse período, pode ser renovada indefinidamente de ano a ano, torna-se impossível precisarmos quando se iniciou cada obra finalizada em determinado ano. Porém, segundo informações da secretaria, o comum é que obras pequenas sejam finalizadas dentro dos dois anos iniciais, e as grandes renovem o pedido uma ou

duas vezes, variando, assim, entre três e quatro anos de duração. Essa informação pode ser facilmente validada ao se observar os contratos de compra de imóveis na planta, onde o prazo total da obra é regularmente de 36 meses, podendo ser prorrogado por mais seis meses em caso de problemas como greves, enchentes etc.

Desta forma, os números referentes à expedição de Habite-se em Campos dos Goytacazes de 2010 a 2015 estão expostos na Tabela 1, tendo em vista que as obras recebem o documento, na grande maioria das vezes, entre dois e quatro anos após seu início. Portanto, podemos supor que as obras findas em 2010 (150) representam em grande parte obras iniciadas entre 2006 e 2007, e assim por diante. Nota-se que, a partir de 2010, o número de expedição de habite-se na cidade cresce e se mantém sempre na casa dos 200, com exceção de 2012 (ainda assim bem próximo, com 198).

Tabela 1: Número total de expedição de Habite-se por ano em Campos dos Goytacazes (2010/2015).

<b>NÚMERO DE OBRAS LIBERADAS PARA USO EM CAMPOS (2010/2016)</b>						
	ANO					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total de habite-se expedidos	150	210	198	235	207	210
Total de unidades de habitação	665	1525	2234	2361	2229	1849
Total de unidades comerciais	20	128	130	144	294	261
<b>Total de unidades</b>	<b>685</b>	<b>1653</b>	<b>2364</b>	<b>2505</b>	<b>2523</b>	<b>2110</b>
Unidades por habite-se	4,56667	7,87143	11,9394	10,6596	12,1884	10,0476

Fonte: CAMPOS, 2016<sup>1</sup> (tabulação do autor).

O Habite-se é único para cada obra, seja uma simples habitação unifamiliar, um prédio de muitos apartamentos ou um edifício comercial, portanto uma casa ou um condomínio vertical de 200 apartamentos contam como apenas um habite-se na Tabela 1, por exemplo. Por isso, foi necessária uma pesquisa mais profunda junto aos arquivos da secretaria de obras, onde foi possível obter dados mais detalhados, contando as informações individuais de cada obra. Assim, separamos na Tabela 1 os números anuais de unidades habitacionais e unidades comerciais vistoriadas e liberadas para uso em cada ano, a partir de 2010. Na linha demarcada na Tabela 1, estão os valores anuais somados (habitação + comercial) de cada ano.

A análise destes dados traz prova ainda mais clara do aumento no número de obras na cidade. Se em 2010 foram verificadas 685 unidades (a maior parte delas iniciadas entre 2006/2007), em 2012 esse número mais que triplica, já que em 2012 (iniciadas entre 2008/2009) foram vistoriadas 2364 unidades.

Propomos então outra análise, buscando entender quais as características dos modos de ocupação do espaço urbano no período. Em cada ano, dividimos o número de unidades entregues pelo número de vistorias (unidades por habite-se), para obtermos uma quantidade média de unidades por empreendimento. Nota-se, então, que, a partir de 2010, esse número aumenta consideravelmente, saindo de 4,56 no referido ano e chegando ao seu maior valor em 2014, com expressivas 12,18 unidades por empreendimento, em média. Isso significa dizer que, durante este período, cresceu o número de empreendimentos que concentram muitas unidades, deixando implícito o crescimento da ação das construtoras, que edificam em maior escala.

Destacamos que terrenos de loteamentos e condomínios fechados não entram neste levantamento. Trata-se de imóveis construídos e prontos para serem habitados.

Outra observação que deve ser feita é que ali estão dispostas apenas as obras formais e legalizadas dentro dos parâmetros urbanísticos do município, sendo que as edificações executadas informalmente não são contabilizadas. Em tese, os números seriam ainda maiores se pudéssemos levar em conta construções não legalizadas.

Por ocupar a área central da cidade, o efeito ocasionado pela expansão do mercado imobiliário e da construção civil mais percebido é a proliferação de edificações verticalizadas, em sua maioria constituída de prédios de apartamentos, mas também por prédios hoteleiros e corporativos. Freitas (2011), ao estudar esse fenômeno em Campos, afirma que ele, de fato, intensificou-se a partir de 2006/2007, concluindo que a produção desse tipo de imóvel vem reforçando a divisão social e a diferenciação no espaço da cidade por causa de seu padrão de localização e seus valores. Essa disseminação de torres pela área central e imediações modifica uma série de relações espaciais na cidade, gerando o aumento da concentração habitacional em alguns bairros que não tem sido acompanhado por uma melhora real na infraestrutura dos mesmos.

As construções verticais dos últimos dez anos em Campos mudaram seu *skyline*, termo em inglês que se refere à visão da linha do horizonte desenhada pelos edifícios. Como pode ser visto na Figura 1 (foto da área central de Campos, tirada a partir de Guarus, do outro lado do Rio Paraíba do Sul), as mudanças na paisagem urbana fazem Campos se assemelhar ao aspecto de algumas capitais brasileiras de menor porte.



Figura 1: Prédios de Campos próximos ao Rio Paraíba do Sul.  
Fonte: RIBEIRO, 2013

A verticalização se intensificou, principalmente, ao longo da Avenida Pelinca e seus bairros adjacentes. Essa zona da cidade, embora detenha excelente oferta de comércio e serviços, é deficiente em equipamentos e áreas de convivência públicos, e pouco atendida por linhas de transporte coletivo. A drenagem é um problema crítico, pois chuvas, relativamente brandas, são capazes de ocasionar a saturação do sistema de escoamento, e várias ruas ficam constantemente alagadas na região, inclusive a parte considerada mais nobre da própria Avenida Pelinca. Por ter sido, originalmente, uma área ocupada por grandes lotes de propriedade de famílias de bom poder aquisitivo, muitas vezes denominadas como “chácaras” (embora em área central), havia, até 2006, uma quantidade razoável de terrenos com grandes medidas, e isso se transformou em atrativo para os empreendedores.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Zoneamento de Campos acabam direcionando os locais com mais possibilidades de verticalização, pois definem quais zonas da cidade são passíveis de receberem construções mais altas, e qual a proporção entre a área do terreno e a área da soma dos pavimentos da construção (coeficiente de aproveitamento). Ou seja, localidades onde ainda existia um estoque de terrenos grandes, chácaras (mesmo que ali exista uma casa ou conjunto de casas), mansões ou até prédios institucionais que estejam em zonas com possibilidade de verticalização passaram a ser atrativas com a disparada do preço a partir de 2006; mesmo que em muitas das vezes seja necessária a demolição da construção que existia ali para se construir o novo prédio. Não basta o terreno ter uma boa localização do ponto de vista de comercialização, mas também ter um tamanho que possibilite esse aproveitamento previsto na lei.

De um ponto de vista técnico, a produção de tantas edificações verticais em Campos revela uma contradição: qual a necessidade de se produzirem tantos prédios desse tipo em uma cidade predominantemente plana e com um enorme estoque de terras não habitadas e sem uso? Sabe-se que a verticalização tende a aumentar a concentração populacional e, conseqüentemente, gera uma série de outras demandas, interferindo inclusive no trânsito. Por outro lado, os que a defendem justificam que a verticalização possibilita a uma maior parcela da população morar próxima ao local onde poderá estudar, trabalhar, consumir: o centro. Ainda se apoiam no argumento de que a ocupação da população em edifícios verticais simplifica as demandas por serviços públicos, pois economiza o gasto de levar infraestrutura a novos bairros horizontais que supririam a demanda por imóveis se não fosse possível a verticalização. Na opinião de Freitas (2011), a verticalização não é uma consequência natural do processo de urbanização, “mas uma opção de construção engendrada pelo setor imobiliário com o intuito de obter maior lucro com a multiplicação do solo”.

## **OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA E FORMAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES**

A ocupação da franja urbana da cidade se intensificou após 2006. O contorno do perímetro urbano se expandiu devido ao fracionamento de glebas que antes

eram rurais. Em vias gerais, as ocupações, nessas áreas, seguiram certa hierarquia socioeconômica, e podemos associá-las a quatro principais vertentes: (1) condomínios fechados de alto padrão; (2) loteamentos de terrenos para as classes média e média-baixa; (3) condomínios de blocos de apartamentos ou casas voltados para as classes mais baixas com venda via Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do Governo Federal; e (4) os loteamentos do programa Morar Feliz do poder municipal.

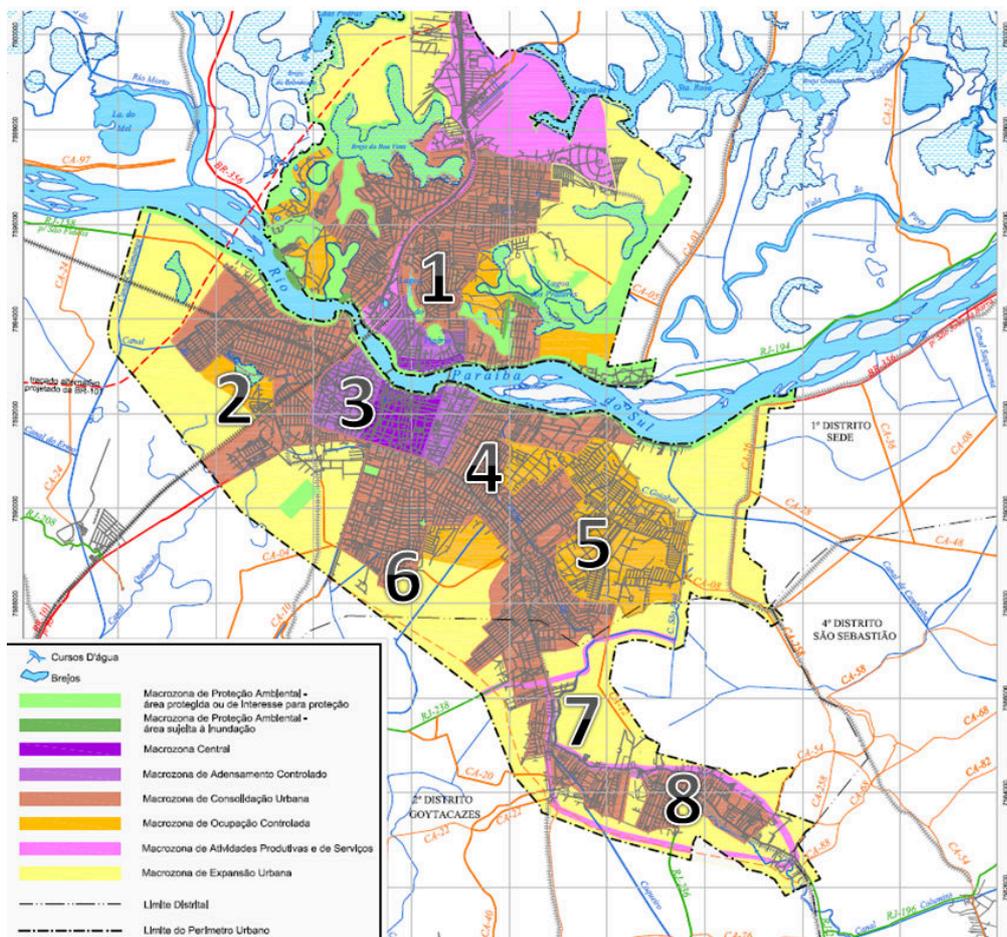


Figura 2: Macrozoneamento Urbano de Campos dos Goytacazes  
Fonte: CAMPOS, 2007. (Numerações do autor)

A seguir, analisaremos os principais bairros e conjuntos de bairros que tiveram alterações na dinâmica populacional e na demanda por serviços (públicos e privados) devido à ocupação de áreas que antes encontravam-se vagas. A Figura 2 retrata o Macrozonemanto Urbano de Campos dos Goytacazes com marcações (feitas pelo autor) de oito áreas, delimitadas pelas especificidades nas formas de

apropriação do espaço urbano que sofreram, as quais analisaremos a seguir (com exceção dos números 3 e 4, já abordados no item anterior, representando, respectivamente, a região da Avenida Pelinca e o Parque Jardim Flamboyant).

A oeste do perímetro urbano (sinalizado com o número 2 na Figura 2), no Parque dos Rodoviários, explodiu o fracionamento do solo com a chegada ali de grupos de incorporadoras nacionais de renome quando o assunto é condomínio fechado. Os grupos Damha e Royal / Teixeira Holzmann lançaram ali seus condomínios em fases de mais de 400 lotes cada (o condomínio Royal Boulevard está retratado na Figura 4, em que é possível ter noção do seu tamanho frente à malha urbana do entorno), enquanto a construtora e incorporadora local GAPS lançou o condomínio Parthenon na mesma área, também com mais de 400 lotes, único desses condomínios que já foi entregue e possui casas habitadas.



Figura 3: Condomínios no Parque dos Rodoviários  
Fonte: GOOGLE. 2016. Marcacões do autor

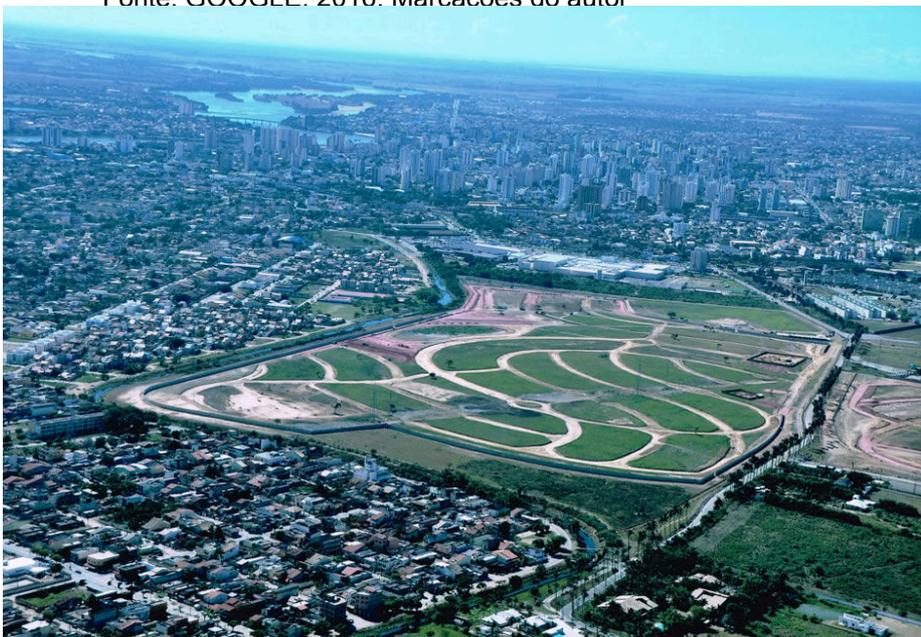


Figura 4: Condomínios no Parque dos Rodoviários  
Fonte: ROYAL BOULEVARD, 2016.

Todos esses empreendimentos (contornados de vermelho na Figura 3) são acessados por uma única via longa e sem saída, a Estrada das Palmeiras, que se encontra em péssimo estado e não é atendida por nenhuma linha de transporte público. Antes de 2006, tal via era ocupada apenas por outros dois condomínios fechados (Athenas e Nashville, ambos em azul na Figura 3) e alguns pequenos blocos de apartamentos. Como tais empreendimentos foram entregues há pouco tempo ou ainda estão em obras, a situação só deve dar mostras da gravidade quando estiverem com uma ocupação maior, visto que levará tempo para ocorrer a construção de um número mais elevado de casas em seus terrenos.



Figura 5: Trecho entre os bairros Jockey e Novo Jockey  
Fonte: GOOGLE, 2016. Marcações do autor

Já os bairros Jockey e Novo Jockey (indicados pelo número 5 na Figura 2) são acometidos por ocupação de outra característica: empreendimentos populares e habitações de interesse social. Ali, a sobrecarga nos serviços públicos e

instrumentos urbanos é ainda maior, pois, além de dois empreendimentos da MRV (parques Goitacazes/Guarani, em vermelho na Figura 5) e mais três da PDG (Vida Boa, Vida Bela e Viva Vida, em azul na Figura 5), foi construído nas suas proximidades um grande conjunto do programa municipal Morar Feliz (em laranja na Figura 5) no bairro adjacente Novo Jockey. Com a breve entrega de mais dois empreendimentos da MRV no bairro se aproximando (Parques Gaia e Gaudí), a pressão sobre os serviços públicos tende a aumentar ainda mais.

O Centro-Sul do perímetro urbano de Campos (próximo à área sinalizada pelo número 6, na Figura 2) já apresenta outra forma de crescimento: o fracionamento de glebas por empresas, muitas vezes locais, para a formação de loteamentos, com a comercialização simples do terreno. Essa região foi ainda mais valorizada que as demais, pois a construção da Avenida Dr. Arthur Bernardes melhorou sua integração com outras áreas do município, tendo função de via perimetral. Se as projeções do município de integrar a Avenida Nossa Senhora do Carmo como nova perimetral mais ao sul se confirmarem, é possível que surjam ainda mais ocupações nesta região (o traçado da referida via está destacado em vermelho na Figura 6).



Figura 6: Novos loteamentos na Área de Expansão Urbana no Centro-Sul de Campos dos Goytacazes  
Fonte: GOOGLE, 2016. Marcações do autor

A região já apresentava forte ocupação nas últimas décadas, e novos loteamentos foram lançados a partir de 2006 (Em azul, na Figura 6). Analisando essa área, nota-se uma extensa faixa de terra ainda retida e não fracionada, dando indícios de especulação. Essa área se localiza entre os bairros Alphaville (não confundir com o condomínio Alphaville/AlphaCampos) e Parque Imperial, em terras que pertenceram à Usina Santo Antônio.

Um caso à parte é encontrado em Guarus, denominação utilizada na cidade para indicar um conjunto de bairros localizados à esquerda do Rio Paraíba do Sul (indicado pelo número 1, na Figura 13), formalmente definido como 3º subdistrito do 1º distrito. Embora seja uma região da cidade muito próxima ao Centro, separada deste apenas pelo próprio rio, e disponha abundantemente de áreas a se fracionar, ou até mesmo terrenos para se construir, não teve seu potencial muito explorado pelos empreendedores. Apenas a incorporadora Rodobens calcou ali seus investimentos, mas sempre em condomínios de casas térreas. Mattos (2016), ao escrever sobre áreas com perfil semelhante, faz uma análise que caberia muito bem ao caso de Guarus, dizendo que “as áreas de residência dos setores mais pobres e com menor demanda solvente terminam por receber investimentos imobiliários de menor proporção”. Mesmo sem tantos investimentos do setor privado, muitas obras ocorreram nessa região, pois foi ocupada por vários dos loteamentos do programa municipal Morar Feliz.

Já os bairros Donana e Goytacazes (indicados na Figura 2 pelos números 7 e 8, respectivamente), situados mais ao sul do perímetro urbano, ainda experimentarão o crescimento, se não de sua população, ao menos de seus contornos. Ambos possuem grandes loteamentos em obras, que aumentarão razoavelmente suas áreas urbanas quando estiverem prontos.

Embora estejam incluídos no perímetro urbano reconhecido pela municipalidade, esses dois bairros são desagregados dos demais que compõem o perímetro. Por decorrência disso, podemos prever que o poder público terá que ter especial atenção com esses locais quando todos esses loteamentos e condomínios estiverem devidamente ocupados, pois essas localidades não possuem facilidade de acesso aos serviços oferecidos na área central, justamente por se encontrarem em zona mais afastada. E, se levarmos em conta o tamanho dos referidos

empreendimentos em relação à ocupação urbana já existente, perceberemos o quanto deve aumentar a demanda por serviços públicos de todas as ordens nestes locais.



Figura 7: Goytacazes e o novo loteamento  
Fonte: GOOGLE, 2016. Marcações do autor

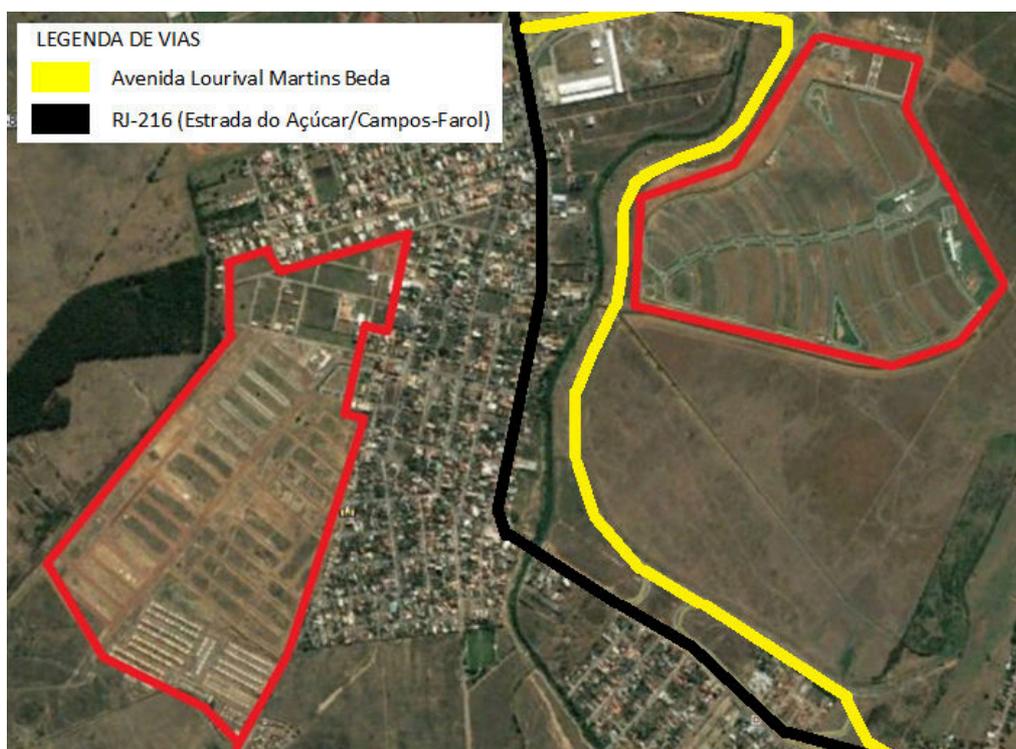


Figura 8: Donana e os novos loteamentos  
Fonte: GOOGLE, 2016. Marcações do autor

Na Figura 7, está retratada a malha urbana de Goytacazes, e, contornado de vermelho, o loteamento Portal do Lago. Na Figura 8, a localidade retratada é Donana, e, em vermelho, estão: à direita, a primeira fase do condomínio Alphaville (rebatizado recente de AlphaCampos); e, à esquerda, um conjunto de novos loteamentos, a maioria ainda em obras (Urbamais e Realiza Construtora) e um conjunto do programa Morar Feliz entregue recentemente. Este último caso parece mais grave, uma vez que as áreas das novas ocupações em Donana superam a da malha urbana já existente. Essa situação pode ter novos desdobramentos se forem lançadas as próximas fases do condomínio Alphaville.

Goytacazes se transformou nos últimos dez anos, adquirindo configuração de nova concentração dentro do município. A localidade vem aumentando suas opções e ofertas de serviços diversos, com a instalação de novas agências bancárias, lojas do varejo, clínicas e com um hospital geral a ser inaugurado em 2017.

Aparentemente, tanto o poder público quanto os empreendedores privados percebem o potencial do bairro em capitalizar as demandas da região do município denominada “baixada campista”, que conta com mais três distritos que são ligados à área central por Goytacazes. Com um grande potencial de aumento da sua população e da de Donana - bairro vizinho - existe grande tendência de Goytacazes, nos próximos anos, consolidar-se como nova centralidade do município, modificando a relação dos bairros da Baixada Campista com o Centro, uma vez que parte do fluxo de pessoas que moram na região passa a ser direcionado para este distrito (Goytacazes) e não mais para o centro da cidade.

Em Guarus, têm acontecido movimentações semelhantes que indicam a formação de nova centralidade, porém se dá de forma mais espraiada em seu território, não havendo a formação de um polo específico. A sua proximidade ao centro, relativamente maior em comparação com Goytacazes, também traz dificuldade para a região ter menor dependência daquela parte da cidade, ainda que os habitantes de Guarus consigam realizar cada vez mais atividades sem necessitar acessar a região central.

## **ANÁLISE DAS FORMAS DE APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES A PARTIR DE 2006**

A ocupação de novas áreas nos últimos dez anos, que fez com que o contorno do perímetro urbano real da cidade de Campos aumentasse consideravelmente, como vimos no item anterior, é um claro exemplo da explosão/implosão de áreas urbanas conceituadas por Lefebvre (apud MATTOS, 2016), com a “projeção de múltiplos e dispersos fragmentos”, oriundos de uma necessidade de se produzir espaço adicional que converge no que Mattos (2016) descreve como um “processo incontrolável de expansão territorial do tecido urbano para seus arredores, com um grande aumento de consumo de terra per capita”.

Mas quem são os reais responsáveis por essa explosão de ocupação de novas áreas da cidade ou pelo aumento da verticalização? Chegaremos rapidamente a duas possíveis respostas: aqueles que vendem e aqueles que compram. Esses modelos de ocupação, como a verticalização ou horizontalização, para Villaça (2001), são orientados pela lógica do consumidor, e não pela atuação do incorporador. Isso aponta para uma maior responsabilidade dos que possuem demanda por imóveis que daqueles que os produzem e comercializam. No entanto, os que compram imóveis compõem um grupo heterogêneo que mistura os que investem ou especulam com o simples trabalhador que anseia pela casa própria.

Nesse sentido, pegaremos como exemplo os condomínios fechados que se multiplicaram na cidade desde 2006 para analisar como essas demandas diversas acabam sendo direcionadas pelos mecanismos especulativos existentes no mercado. Sabemos que os condomínios fechados são alvos de críticas por atuarem como enclaves fortificados e fatores de fragmentação e segregação urbana, como bem descreve Caldeira (1996), realidade que pode ser constatada se analisarmos os exemplos já citados aqui. Porém, a realidade da dinâmica de comercialização de imóveis em Campos, após o *boom* especulativo originado com as notícias positivas de 2006/2007, deixa explícita uma realidade que esclarece o crescimento da procura por este tipo de imóvel: o preço de terrenos urbanos em bairros populares consolidados de Campos ultrapassa seu real valor de uso para o consumidor que

almeja construir sua habitação unifamiliar, sendo mais caro que alguns lotes em condomínios de padrão médio/alto.

Mais uma vez, a falta de controle da legislação urbana sobre índices de aproveitamento e ocupação do solo fazem surgir distorções e acabam por favorecer a especulação.

É possível associar o aumento do crédito imobiliário na última década ao aumento dos preços dos imóveis viabilizados por ele, como sugerem vários autores, como Maricato (2012) e Freitas (2011), e isso também foi fundamental para que muitas mudanças ocorressem na ocupação territorial de Campos.

Ao analisar os problemas urbanos, ainda antes do aumento do crédito e das novas opções de financiamento imobiliário promovidas por programas federais, Campos Filho assim descreveu os riscos de se ampliar a oferta de recursos financeiros sem se ampliar o controle sobre a especulação com imóveis:

(...) tais investimentos promoveriam, em decorrência, uma valorização imobiliária ainda maior, ampliando ainda mais os efeitos negativos da especulação imobiliária já analisados. Seria, usando uma expressão popular, o equivalente a colocar lenha na fogueira. Seriam acentuados, dessa forma, os custos sociais de urbanização, como os de investimentos e operação das cidades, que tenderiam a anular os efeitos benéficos do investimento público adicional havido. (CAMPOS FILHO, 2001, pág. 73).

O crescimento na produção de habitações em Campos deixou clara uma forma de segregação social com a qual o poder público é conivente e, por vezes, promotor. Exemplo disso é o programa municipal Morar Feliz que, apesar da premissa de retirar habitantes de zonas de risco, acabou - em certas ocasiões - servindo de ferramenta a uma “limpeza urbanística”, como foi o claro caso da remoção (ainda incompleta) da comunidade Margem da Linha de uma área em franca valorização imobiliária com a chegada de um shopping, hotéis e condomínios de luxo de incorporadoras nacionais (GODOY, 2015). Ao analisar as ações do poder público e seus instrumentos de gestão urbana em Campos, Manhães constata:

(...) o programa governamental voltado para o direito à habitação, denominado “Morar Feliz”, cumpre também um papel relevante para

os empreendedores imobiliários: o de segregar os mais carentes para longe das áreas mais ricas da cidade. (MANHÃES, 2013, pág. 81).

As localidades tidas como mais periféricas foram acometidas com um crescimento instantâneo de sua população, população essa carente, realocadas em grandes conjuntos sempre construídos como anexos a bairros modestos, como é o claro caso do Novo Jockey, da Tapera e de vários bairros de Guarus.

Enquanto isso, áreas consideradas mais nobres e que foram o foco da produção de imóveis voltados para venda, como a região da Avenida Pelinca, ficaram ainda mais inacessíveis às pessoas de menor poder aquisitivo. O mesmo vem acontecendo, gradualmente, com os bairros próximos. À medida que o valor das casas e o custo de vida chegam a determinado nível, seus atuais habitantes acabam por vender suas moradias e se retiram para outros bairros, podendo contar com a compra de sua habitação pelo empresário que visa a utilizar o terreno para edificar prédios verticais ou, simplesmente, especular com o imóvel, se a realidade econômica do momento assim se apresentar mais atrativa. Aos poucos, esses bairros caminham para o tão propagado processo de “gentrificação”, sendo ocupado pela população mais rica com cada vez mais exclusividade. A situação econômica desfavorável do período 2013-2016 pode ser apenas um atraso para esse processo.

A ação dos agentes públicos e privados em Campos tem composto um cenário em que as diferenças sociais são refletidas fortemente na expressão espacial da cidade, o que Castells (2014) define como segregação urbana. O ordenamento urbano que se percebe não é o que regula o uso do espaço, mas sim o estratifica como mais um retrato das diferenças de classes socioeconômicas.

E, como descreve Mattos (2016), com os investimentos sendo direcionados pela lógica financeira, priorizam-se as partes de cada área urbana que apresentam as condições mais vantajosas para a valorização dos próprios investimentos, enquanto persistem em outras áreas as desigualdades socioterritoriais herdadas de fases anteriores.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As mudanças, na paisagem urbana, observadas no período - em um primeiro momento - podem passar a impressão de cidade em desenvolvimento, tomando ares de zona metropolitana, porém, as deficiências no planejamento urbano e na elaboração de uma legislação urbanística mais eficiente e que direcione o crescimento para um perfil mais sustentável e igualitário são evidentes.

Uma possível alternativa ao modelo atual poderia ser conseguida por meio do novo plano diretor a ser elaborado até 2018, com uma ampla revisão do Zoneamento e da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Pelas características geográficas da cidade, a verticalização poderia ser moderadamente mais limitada do que é hoje, porém isso deve ser feito com muito cuidado e atentando para as características de cada local. Em certas áreas, a diminuição do potencial construtivo pode fazer disparar o preço dos imóveis construídos (casas, lojas, apartamentos), enquanto em outros, a possibilidade de se verticalizar mais do que era permitido pode trazer ao local o surto especulativo promovido pelos empreendedores, inflacionando o preço de terrenos e glebas.

A situação dos condomínios fechados é, também, um tabu em todo o País, pois as cidades, como Campos é exemplo, geralmente não possuem legislação específica para esse modelo de loteamento que, muitas vezes, não segue as normas das leis municipais, porém são aprovados pelos órgãos competentes. Pela projeção que o município ainda tem, com a possibilidade de ver o mercado imobiliário reacender durante os próximos anos, seria essencial uma delimitação maior quanto aos deveres dos empreendedores que apostarem nesse tipo de ocupação da terra, a fim de desestimular essa prática que favorece a segregação dos espaços da cidade.

Além disso, o poder público municipal deve, efetivamente, utilizar os instrumentos de gestão urbana que lhe são disponíveis para diminuir as possibilidades de especulação sobre o valor da terra urbana, como o IPTU progressivo no tempo e o parcelamento e edificação compulsórios, instrumentos que já estão previstos no plano diretor, mas não possuem regulamentação definida, como argumenta Manhães (2013), completando que estes seriam ferramentas fundamentais para efetivar a função social da propriedade no município.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana*. In.: Public Culture, 8(2), págs. 303-328. [S.l.:s.n], 1996.

CAMPOS dos Goytacazes. *Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes*. Campos dos Goytacazes, RJ: [s.n.], 2007.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades Brasileiras- Seu controle ou o caos: O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil*. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CASTELLS, Manoel. *A questão urbana*. 6. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2014.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, 2011.

FREITAS, Kêila Pirovani da Silva. *Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, RJ: da residência familiar aos edifícios de apartamentos*. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2011.

GODOY, Antônio Leandro Crespo de. *Arquitetura pública como ferramenta para à cidadania: uma proposta alternativa à remoção e o caso da favela da margem da linha em Campos dos Goytacazes*. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de cidades) - Universidade Cândido Mendes – Campos, Campos dos Goytacazes/RJ, 2015.

GOOGLE. Google Earth. Version 2015. (Campos dos Goytacazes). Disponível em: <<https://apps.google.com/intx/pt-BR/products/>>. Acesso em: 04 de Jul. 2016.

MANHÃES, Hellen Carneiro. *Os instrumentos de gestão urbana para efetividade da função social da propriedade: os desafios enfrentados no Município de Campos dos Goytacazes*. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) - Universidade Candido Mendes (UCAM), Campos dos Goytacazes, RJ, 2013.

MARICATO, Erminia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Rio de Janeiro: Vozes, 2012.

MATTOS, Carlos A. de. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologias*, Porto Alegre, RS, ano 18, n. 42, p. 24-52, mai/ago 2016.

RIBEIRO, Vladimir. *Centro Campos RJ*. 2013. 1 fotografia. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1644492&page=81>>. Acesso em: 23 nov. 2016.

ROYAL BOULEVARD. *Fotos do andamento das obras – Abril/2014*. 2014. 1 fotografia. Disponível em: <[http://www.royalboulevardpremium.com.br/campos/obras-galeria.asp?fotos\\_id=38](http://www.royalboulevardpremium.com.br/campos/obras-galeria.asp?fotos_id=38)>. Acesso em: 23 nov. 2016.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.