

A verticalização do bairro Parque Tamandaré, em Campos dos Goytacazes, RJ, sob a lógica da especulação imobiliária

Walkirya Pereira da Silva Rosa¹

Roberto César Rosendo Saraiva da Silva²

Grupo de Trabalho: ST4 - Reorganização do território regional: a rede urbana, as mudanças na hierarquia e na estrutura interna às cidades. Infraestrutura logística e seu papel nas mudanças territoriais

RESUMO

O presente artigo aborda as transformações espaciais ocorridas no bairro Parque Tamandaré, no município de Campos dos Goytacazes, RJ, no período compreendido entre os anos 2000 e 2017 à luz dos impactos das dinâmicas econômicas regionais sobre o setor imobiliário atuante naquele local. Para tal, foram analisados os processos de demolição de antigas edificações, sobretudo, residências unifamiliares horizontalizadas, como forma de reverter a escassez de terra urbana de modo a possibilitar os processos de verticalização do bairro numa tendência crescente de revalorização do mesmo em quadros capitalistas de produção do espaço urbano. Os resultados da pesquisa apontam para desdobramentos importantes de tal fenômeno como o aumento do preço da terra naquele espaço e a concentração de infraestrutura, bens e serviços, o que resulta no acirramento das desigualdades socioespaciais no tecido urbano do município em questão.

Palavras-chave: Ciclos econômicos regionais. Verticalização. Desigualdade socioespacial.

¹ Walkirya Pereira da Silva Rosa (wal_rosa@yahoo.com.br) – Graduada em História pela Faculdade de Filosofia de Campos, Professora na rede pública de educação do Estado do Rio de Janeiro (SEEDUC), Mestre em Desenvolvimento Regional, Ambiente e Políticas Públicas pela Universidade Federal Fluminense.

² Roberto César Rosendo Saraiva da Silva (rosendo@vm.uff.br) – Doutor em Economia pela Universidade Federal Fluminense, Pós-Doutorado pelo Instituto de Estudos Estratégicos e Relações Internacionais INEST/UFF, Diretor da UFF Campos (Instituto de Ciências da Sociedade e Desenvolvimento Regional – ESR).

Introdução

Este artigo analisa as transformações espaciais ocorridas no bairro Parque Tamandaré, localizado no município de Campos dos Goytacazes, Região Norte do Estado do Rio de Janeiro, no período compreendido entre os anos 2000 e 2017. O bairro que, até então, caracterizava-se pela presença de edificações residenciais e comerciais horizontalizadas, assiste, cada vez mais, a chegada de grandes empreendimentos imobiliários voltados para a edificação de condomínios verticalizados de alto padrão, sejam eles destinados à moradia ou ao setor de bens e de serviços – redes hoteleiras, salas comerciais, escritórios, entre outros.

Aponta ainda para a concentração de tais edificações no referido bairro em ritmo bastante acelerado, tanto quanto para o processo de demolição de antigas estruturas para propiciarem, ali, a expansão do setor imobiliário ligado à construção civil. Neste contexto, evidencia-se, de igual modo, a concentração de infraestrutura, bens e serviços no local, condição fundamental para a expansão imobiliária, o que o revaloriza ainda mais.

A questão que se coloca a partir da dinâmica capitalista local e regional – a qual se desdobra no processo de valorização e de revalorização³ do espaço urbano – se realiza através da concentração de infraestruturas e de bens e serviços garantidos, numa imbricação de interesses, tanto pelo setor público quanto pelo privado, em determinados espaços da cidade, os quais passam a contar com grande oferta de equipamentos urbanos⁴ em relação a outras áreas. Por seu turno, a concentração dos mesmos em áreas centrais como é o caso do bairro Parque Tamandaré contribui para a ocorrência de dois fenômenos correlatos: i) a revalorização daquele espaço vem propiciando o aumento real dos preços dos imóveis e a especulação imobiliária no local; e ii) tal concentração de equipamentos urbanos promove um tipo de desigualdade específica, a saber: a desigualdade socioespacial, uma vez que tais

³Para CARLOS (2011), nas sociedades capitalistas, o espaço foi transformado em mercadoria sendo vinculado, portanto, ao valor de troca. Desta forma, a valorização e, ainda, a revalorização do espaço representam os diversos momentos da reprodução continuada do capital, no âmbito, certamente, da racionalidade que fundamenta a propriedade privada.

⁴Entendem-se, aqui, por equipamentos urbanos, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás encanado como disposto pela lei federal de 19 de dezembro de 1979, em seu artigo V (Parágrafo Único). A mesma lei dispõe ainda sobre os equipamentos comunitários (ou de uso coletivo), dentre os quais se elencam educação, saúde, lazer e similares e as áreas verdes. – (Ver em www.notariado.org.br).

equipamentos essenciais à vida dos moradores da cidade muitas vezes não chegam às áreas periféricas ou, quando o fazem, isto se dá de forma insuficiente ou inadequada, agravando ainda mais os processos de segregação existentes no espaço urbano.

A hipótese que se formula para tal problema é a de que as transformações ocorridas no espaço urbano do município de Campos dos Goytacazes, de que dão mostra as mudanças na paisagem do bairro Parque Tamandaré, refletem momentos de inflexão / expansão dos ciclos econômicos regionais, os quais, dentro da racionalidade capitalista, impactam fortemente o setor imobiliário.

Em face do exposto, este estudo tem por objetivo geral analisar as transformações espaciais ocorridas no bairro Parque Tamandaré, no contexto das mudanças verificadas na rede urbana do município de Campos dos Goytacazes, no interstício já enunciado. Por objetivo específico, busca-se analisar os fatores de ordem socioeconômica que resultaram no processo de revalorização do bairro sob a lógica da especulação imobiliária. Não obstante, a escolha do presente objeto de estudo, bem como toda a pesquisa que o direcionou, encontra sua justificativa (acredita-se) na importância de uma maior elucidação em torno das dinâmicas espaciais urbanas ocorridas no município de Campos dos Goytacazes, em consonância com os ciclos de desenvolvimento econômico regional, os quais produzem desdobramentos sociais importantes no que tange aos aspectos ligados à revalorização da terra urbana.

Neste aspecto, considerou-se como sendo de expressiva relevância a compreensão acerca da formação sócio-histórica do bairro no sentido de identificar as transformações ocorridas em sua paisagem diante das dinâmicas econômicas locais e regionais, e, neste viés, analisar o papel do poder público nos mais diversos momentos de intervenções urbanísticas seja promovendo, seja reforçando, a elitização do lugar, o que reverbera, indubitavelmente, no acirramento das desigualdades socioespaciais no município.

Considera-se ainda que a pesquisa venha contribuir para pensar a cidade de forma mais isônoma, inserindo os interesses coletivos, ainda que conflitantes, no âmbito da construção de ações públicas que primem pela justiça espacial e pelo direito à cidade, base, aliás, de qualquer gestão que se pretenda democrática, e, dentro disso, propor um eixo de discussão acerca da construção de ações de políticas públicas que visem à minimização do ônus social proveniente dos processos de transformação do espaço urbano no município de Campos dos Goytacazes.

A metodologia empregada na pesquisa consistiu na revisão de literatura e referenciais teóricos, registros fotográficos de empreendimentos lançados no bairro Parque Tamandaré, visitas a órgãos públicos como ao Arquivo Público Municipal e à Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, onde, no setor de arquivos, foi possível registrar fotograficamente (e analisar) as plantas originais relativas aos processos de desmembramentos de chácaras, loteamentos e terrenos que resultaram em ruas e avenidas que hoje configuram, geograficamente, o bairro. Realizaram-se fotografias dos empreendimentos estabelecidos no bairro Parque Tamandaré com o objetivo de registrar o processo crescente da verticalização do mesmo. Recorreu-se a sítios oficiais como o do Centro de Informações e Dados de Campos – CIDAC em busca do perfil socioeconômico do referido bairro, entre outros aspectos, mas também a sítios não governamentais.

Para nortear a pesquisa, do ponto de vista teórico – metodológico, recorreu-se, com maior tenacidade, à categorias conceituais como a hierarquização espacial urbana, à elitização do espaço (desdobrado em capital simbólico), ao espaço para consumo e à desigualdade socioespacial (reverberada em processos de segregação e de autosegregação) à luz de matrizes convergentes de pensamento elaboradas por teóricos como Milton Santos, Pierre Bourdieu e Henri Lefebvre – plataforma imprescindível para a análise das transformações espaciais incididas naquele bairro enquanto reflexo da produção capitalista do espaço.

Neste último aspecto, Lewis Mumford se apresenta, aqui, como autor basilar no que tange à necessidade de se perceber a cidade como um construto histórico, e, portanto, inserida num recorte espaço-temporal específico, o que a dota de particularidades inerentes ao modo de produção que a construiu, no caso, o modo de produção capitalista, com todas as suas contradições, nela espacializadas, e, no próprio modo de vida urbano, engendrado por este sistema.

1. A Formação sócio-histórica do Bairro Parque Tamandaré

De acordo com Alves (2009) e Faria (2005), o bairro Parque Tamandaré já surge elitizado, refletindo, pois, a hegemonia de determinadas classes sociais sobre regiões mais valorizadas do espaço urbano em detrimento de outras tantas, numa perspectiva histórico-estruturalista das relações sociais de produção que, incutiram suas marcas

muito profundamente em Campos dos Goytacazes, enquanto polo econômico da Região Norte Fluminense desde os seus primórdios.

Enfatizam ainda as autoras que as origens do referido bairro se encontram no movimento de expansão da malha urbana do município no sentido oeste da cidade, mormente, após alguns melhoramentos direcionados ao embelezamento da Praça do Liceu, alinhamento da Avenida Alberto Torres e linhas de Bonde ligando a Estação Leopoldina ao Centro, para o que tivera sido de importância capital, o Plano Coimbra Bueno / Alfred Agache, de 1944, além da própria topografia da região que, diferentemente de outros locais da cidade, não sofria os transtornos advindos das vazantes do Rio Paraíba do Sul.

Na figura 1, tem-se o mapa representativo do bairro Parque Tamandaré e seu entorno.

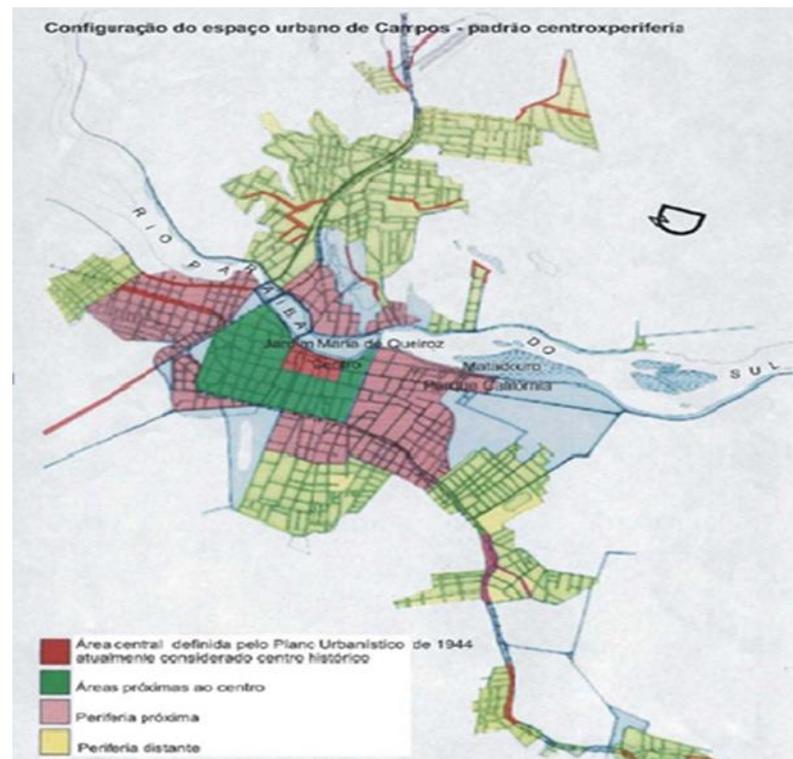
Figura 1: Mapa demonstrativo do bairro Parque Tamandaré e seu entorno



Fonte: www.google.com.br/maps (Acesso em 15/08/2018)

Na figura 2, observa-se o mapa de expansão da cidade no sentido oeste, onde as áreas em vermelho representam a área central, definida pelo Plano Urbanístico de 1944, atual centro histórico; em verde, áreas próximas ao centro, onde hoje se encontram o bairro Jardim Maria de Queiróz, a região da Pelinca, Parques Dom Bosco e Tamandaré; em rosa, periferias próximas; e, em laranja, periferias distantes.

Figura 2: Mapa demonstrativo da expansão da cidade no sentido oeste



Fonte: FARIA (2005)

Com o advento da indústria sucroalcooleira, novos grupos sociais surgem no novo cenário econômico: são eles “comerciantes, investidores, industriais, profissionais liberais, intelectuais e funcionários públicos”, que se autodefinem como porta-vozes das aspirações de uma burguesia que, de forma impositiva, imprime no espaço urbano campista os paradigmas da modernidade. Dito de outro modo, nesta conjuntura, “surge uma nova elite de caráter estritamente urbano, participando da produção de uma nova forma urbana através de seus valores, escolhas e estéticas, necessidades e desejos” (PEREIRA, 2008, p.151). Assim, observa o autor que:

[...] com o predomínio da forma de produção das usinas, o comando da vida cultural passa do meio rural para o meio urbano. Algumas usinas e fábricas foram erguidas próximas ao perímetro urbano, contribuindo para desenvolver o comércio e a urbanização da cidade. Há uma expansão urbana com a criação de novos bairros e construção de novos edifícios públicos. (PEREIRA, 2008, p.151)

O mencionado autor, para quem o patrimônio construído é considerado como a representação das aspirações da classe dominante registradas no tempo e no espaço, ressalta que, destoando da antiga arquitetura colonial que havia marcado a cidade de Campos dos Goytacazes em conformidade com a sua formação histórica,

o bairro Parque Tamandaré se institui trazendo consigo características arquitetônicas que demonstravam não apenas as transformações incididas sobre o espaço, em termos de edificações, mas, sobretudo, a expressão das aspirações e do poderio dos sujeitos que dele se apropriaram.

Neste prisma, PUGLIA (2011:42) assevera que, a partir da década de 1950, as construções arquitetônicas da cidade de Campos refletem a influência do modernismo, cujos testemunhos tinham sido dados pelas obras conduzidas pelo arquiteto Jofre de Oliveira Maia. Ainda, segundo o autor, o conjunto arquitetônico que caracteriza a espacialidade urbana campista deriva, inexoravelmente, dos ideais de progresso e de modernidade, demonstrando que, de modo geral,

O século XX definiu modernidade em todos os planos considerados vitais na organização social, enfatizando a conotação de progresso que, por sua vez, significou: na economia, a passagem do artesanato para a indústria e a incorporação da racionalidade como princípio fundamental da produção; na política, substituição da monarquia pela república; na mentalidade, novos hábitos em função de progressos materiais, sua formulação enquanto disciplina para ordenação racional do espaço habitado (NOGUEIRA, 2000, p.14 *apud* PUGLIA, 2011, p.42).

PUGLIA (2011:43) reitera que as obras de tão renomado arquiteto refletem a unidade entre arte, ciência e indústria em Campos dos Goytacazes, sobretudo, no período compreendido entre 1949 e 1963.

Entre os mais evidentes exemplos da arquitetura modernista, para além das edificações destinadas à moradia no bairro Parque Tamandaré, pode-se mencionar o antigo Estádio de Futebol Godofredo Cruz, sede do Americano Futebol Clube, que, assim como outros equipamentos urbanos, constituíra-se em vetor de urbanização do bairro, como sugere a figura 3. E, sobre isto, tem-se veiculado pelo jornal *O Monitor Campista*, de 1954:

Surge um bairro moderno. Bairro com casas realmente novas, na sua maioria, porque procurando seguir a orientação estética, arquitetônica da época. Será realmente qualquer coisa atual, qualquer coisa realmente digna de ser vista, como testemunho de que Campos, ao contrário do que se supõe, não para. Está se estendendo, crescendo como deve crescer uma cidade planície. Não para cima, verticalmente, pois parece o arranha-céu uma solução para o problema da falta de espaço. E assim como essa área, ainda há pouco pertencente à Usina do Queimado e tão belamente aproveitada, muitas outras há, em torno da cidade, onde os institutos poderiam executar planos para a construção para os seus associados.⁵

⁵Idem.

Figura 3: O Estádio de Futebol Godofredo Cruz, nos primórdios de sua existência (década de 1950)



Fonte: Fonte: Museu Virtual do Futebol/ Blog do Roberto Moraes Disponível em: <https://vivalaresenha.wordpress.com/2016/02/11>. Acesso em: 17 fev. 2018.

Na figura 4, é possível perceber a fachada do Estádio, já na década de 1960, com forte influência da arquitetura modernista.

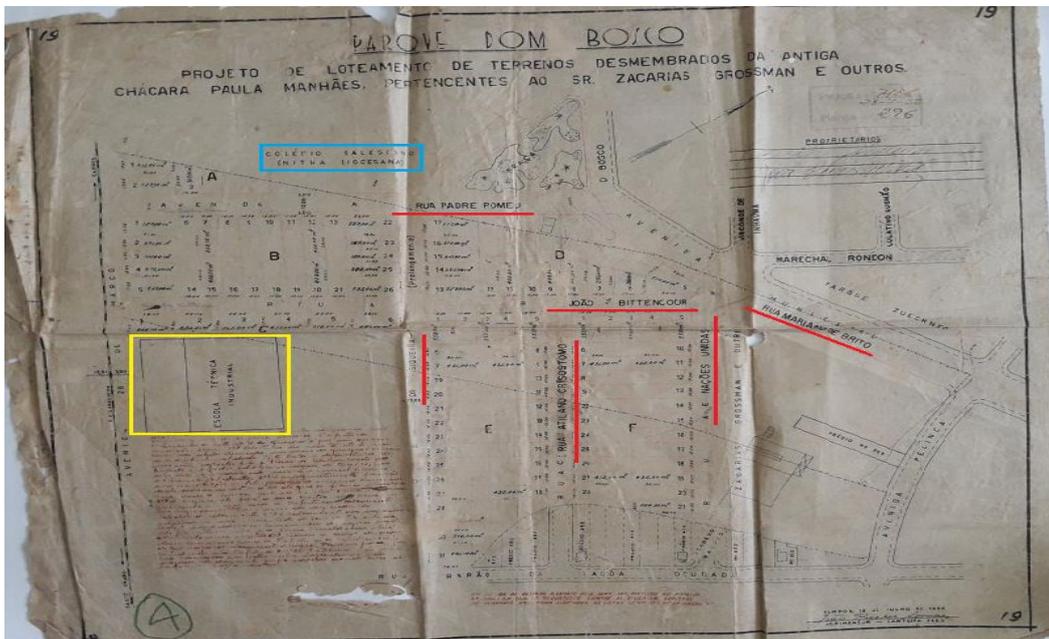
A região onde hoje se localiza o bairro Parque Tamandaré, num passado bastante recente, conformava parte de uma avenida, assim como parte de dois bairros, cujos terrenos tinham anteriormente pertencido ao usineiro Julião Jorge Nogueira, proprietário do Engenho Central do Queimado (ou simplesmente, Usina do Queimado).

As terras que pertenciam à Usina do Queimado eram tamanhas que compreendiam a extensa faixa que vai do atual bairro Julião Nogueira – “primeira fazenda de cana transformada em área urbana, a partir da Rua Cora de Alvarenga, parcelada na década de 1960” - até Ururaí, rodovia BR 101 no sentido Rio de Janeiro (ZACHI, 2012, p.117).

Legenda:

- Ruas do Antigo Parque Zulchner, hoje pertencentes ao bairro Parque Tamandaré
- Avenida Dom Bosco, estabelecendo limites com o Parque Zulchner
- Avenida e Parque Pelinca, estabelecendo limite e encampada pelo Parque Zulchner
- Terras de propriedade do usineiro Julião Jorge Nogueira

Figura 6: Planta demonstrativa do surgimento do bairro Parque Dom Bosco (1955)

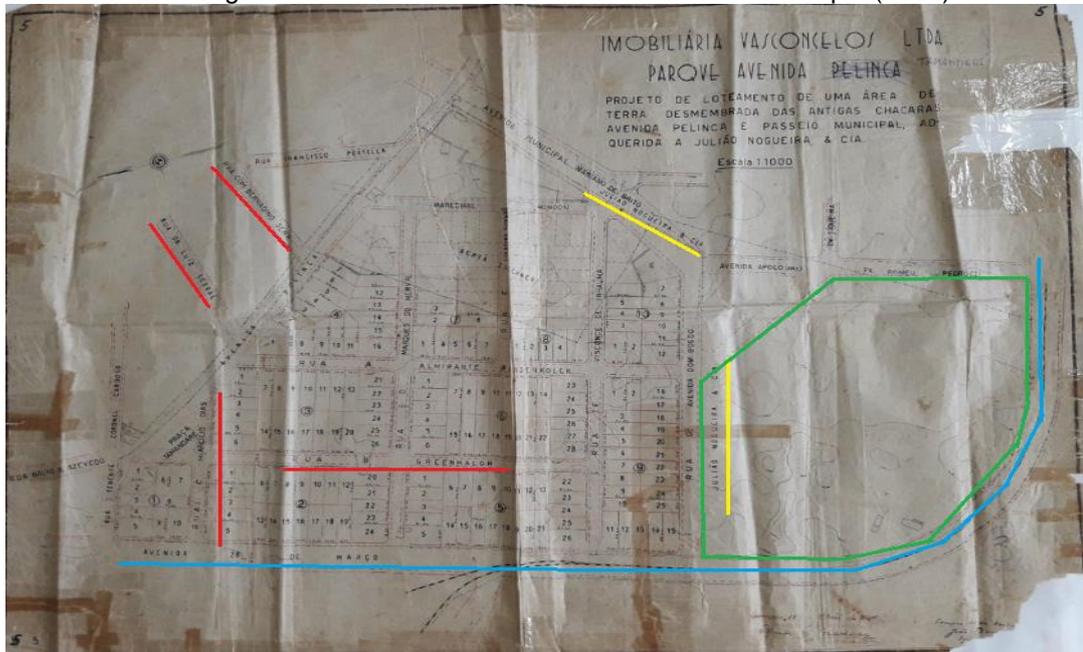


Fonte: Arquivo da Secretaria de Obras e Urbanismo do Município de Campos dos Goytacazes. (Sinalizações e legenda adaptadas pela autora)

Legenda:

- Área demarcando os terrenos que conformariam o Instituto Dom Bosco (Salesiano)
- Área já compreendida pela Escola Técnica Industrial (Atual Instituto Federal Fluminense – IFF)
- Ruas pertencentes ao Parque Dom Bosco e, posteriormente, encampadas pelo bairro Parque Tamandaré.

Figura 7: Planta do projeto de desmembramento, com fins de loteamento, das terras que compunham as antigas chácaras da Avenida Pelinca e Passeio Municipal (1951)



Fonte: Arquivo da Secretaria de Obras e Urbanismo do Município de Campos dos Goytacazes. (Sinalizações e legenda adaptadas pela autora)

Legenda:

- Ruas pertencentes ao antigo Parque Pelinca que posteriormente irão conformar o Parque Tamandaré
- Área que atualmente conformam o Instituto Dom Bosco (Salesiano) e os terrenos onde existiu o antigo Estádio de Futebol Godofredo Cruz, demolido em 2014
- Avenida 28 de Março
- Terras de propriedade de Julião Jorge Nogueira, então dono da Usina do Queimado

2. O processo de verticalização do bairro: as atividades petrolíferas e portuárias do Açú e o aquecimento do mercado imobiliário numa lógica especulativa

Freitas (2011, p.69) observa que o fenômeno de verticalização das edificações em Campos possui três marcos cronológicos que merecem relevo. O primeiro, ainda na década de 1940, compreendeu edifícios superiores a quatro pavimentos, localizados em torno da Praça São Salvador, dos quais constituem exemplos o Hotel Boulevard e a sede dos Correios, tendo como destinação, pois, as demandas comerciais. O segundo teve início na década de 1960 e, assim como os seus predecessores, localizavam-se no entorno da Praça São Salvador, voltando-se

também para fins comerciais, mas com uma diferença: já apresentavam número superior a oito pavimentos. Todavia,

Durante a década de 80, o fenômeno da verticalização passou a se deslocar para espaços já consolidados, com destaque para a Avenida Pelinca e seu entorno, porém, através de edifícios que não ultrapassavam quatro pavimentos. Na época, dois condomínios residenciais se destacaram por ultrapassarem essa média e representarem o novo padrão de moradia: o condomínio Barão da Lagoa Dourada, conhecido como Pelincão e localizado na Avenida Pelinca, e o Condomínio Duas Lagoas, conhecido como Lacerdão e localizado na Rua Carlos de Lacerda, próximo à rodoviária do centro. (FREITAS, 2011, p.69)

O terceiro marco do processo de verticalização na referida cidade se dá, segundo Freitas (Idem), no início do século XXI, momento em que se faz notória a grande quantidade de edifícios de apartamento lançados – fato que contou, de forma preponderante, com o protagonismo do incorporador, entre outros tantos agentes modeladores do espaço.

Um pouco antes, na década de 1970, houve, segundo FRANÇA (2016:30), uma intensificação do “processo de especulação e de verticalização da cidade”, em face do início das atividades petrolíferas na Bacia de Campos, direcionando-se, sobretudo, para a “região do entorno da Avenida Pelinca” o que, para o autor, resultou na criação de uma nova centralidade no município – premissa também defendida por Rosendo (2004) e Cruz (2008). Assim, aduz:

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, é apenas com a necessidade da demanda pela concentração populacional e o aumento dos preços imobiliários que se permite a verticalização, uma vez que determinada parcela do solo alcança um valor tal que seu uso não pode se limitar a poucos pavimentos, e passa a compensar o uso das tecnologias citadas, que são de alto custo. (FRANÇA, 2016, p.30)

Freitas (2011, p.67) chama atenção para o adensamento do processo de verticalização na região oeste da cidade a partir, mais especificamente, dos anos 2006 e 2007, isto é, do estabelecimento de edifícios de apartamento na Avenida Pelinca e áreas adjacentes, entre elas, o bairro Parque Tamandaré, voltados, principalmente, para a residência de segmentos da população de expressivo poder aquisitivo, para o que teria concorrido a chegada (e início das atividades) do Complexo Logístico e Portuário do Açú – CLIPA.

Observa-se no processo de verticalização do bairro Parque Tamandaré (mas, também nas regiões que lhes são circundantes) uma transformação espacial de grande magnitude, o que se salienta, mormente, através das demolições das antigas edificações, cuja exemplificação maior, dentro dos estudos que embasam este artigo, tinha sido indubitavelmente a demolição do Estádio de Futebol Godofredo Cruz por apresentar-se como um elemento, a um só tempo, de singularidade do bairro Parque Tamandaré e de ligação deste com a cidade pelo viés da sociabilidade propiciada pelo citado equipamento.

Neste prisma, SANTOS (1988:23) observa que a paisagem urbana é um construto e, como tal, encontra-se subsumida à dinâmica do capital que engendra no espaço urbano novas funcionalidades em face da obsolescência de antigas formas e funções já não mais adequadas às diferentes demandas sociais que vêm no bojo dos novos movimentos do modo de produção capitalista, o qual encontra na cidade o *lócus*, por excelência, de sua reprodução. Desta forma, reitera:

A paisagem não se cria de uma só vez, mas por acréscimos, substituições; a lógica pela qual se fez um objeto no passado era a lógica da produção naquele momento. Uma paisagem escrita sobre outra, é um conjunto de objetos que têm idades diferentes, é uma herança de muitos diferentes momentos. Daí vem a anarquia das cidades capitalistas. Se juntas se mantêm elementos de idades diferentes, eles vão responder diferentemente às demandas sociais. A cidade é uma heterogeneidade de formas, mas subordinada a um movimento global. O que se chama desordem é apenas a ordem do possível, já que nada é desordenado. Somente uma parte dos objetos geográficos não mais atende aos fins de quando foi construída [...] (SANTOS, 1988, p.23)

Assim é que LEFEBVRE (1999:142) defende a ideia segundo a qual o capitalismo tenha encontrado na conquista do espaço urbano e, mais propriamente, na especulação imobiliária, na comercialização da terra urbana e nas grandes obras, uma nova estratégia de produção de mais-valia, mas, sobretudo, de “reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão” (Idem).

Os processos de valorização imobiliária, produzidos como parte da própria dinâmica do capital, criam vias de fragmentação, de homogeneização e de hierarquização do espaço urbano, o que resultam na produção de um espaço para ser consumido, numa coadunação de ações entre o capital imobiliário e o capital financeiro em suas relações com a produção espacial urbana (BOTELHO, 2007, p.13), reforçando o:

[...] aprofundamento da separação espacial das distintas classes sociais, na medida em que, tendencialmente, homogeneíza-se socialmente as áreas da

cidade através dos mecanismos de hierarquização dos preços de acesso à terra urbana e à moradia. Por outro lado, tal homogeneização é acompanhada por uma crescente fragmentação do espaço, que se materializa na diminuição das áreas de transição e de convívio entre as distintas camadas socioeconômicas da população. Ao mesmo tempo em que a distância em quilômetros entre ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta, e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se onipresentes nos shoppings centers, condomínios fechados e fortificados, nas áreas de lazer exclusivas para um determinado grupo social, etc. (BOTELHO, 2007, p.15)

Dito de outro modo, a valorização (ou mesmo, a revalorização) do espaço urbano, sob a égide da racionalidade capitalista se dá, via de regra, num modelo excludente, contribuindo para o acirramento da desigualdade socioespacial que percebe-se ter assumido uma nova roupagem, diversa, portanto, da tradicional dualidade centro-periferia, como explicita Villaça (2001, p.143-144), para quem o antigo padrão centro-periferia, no qual o primeiro, área nuclear, dotada de satisfatório aparato infraestrutural, e, a última, mais distante do centro e, portanto, subequipada, já se encontra transformado, haja vista as novas centralidades surgidas em decorrência da atuação do setor imobiliário em áreas periféricas, o que de modo algum aproxima as diferentes classes sociais, mas, ao contrário, aumenta o fosso e a barreira construída historicamente entre elas. Sobre a hierarquia urbana, menciona SANTOS (2007:11):

[...] A atividade econômica e a herança social distribuem os homens desigualmente no espaço, fazendo com que certas noções consagradas, como a rede urbana ou a de sistema de cidades, não tenham validade para a maioria das pessoas, pois o acesso efetivo aos bens e serviços distribuídos conforme a hierarquia urbana depende do seu lugar socioeconômico e também de seu lugar geográfico (SANTOS, 2007, p.11)

SANTOS (2014:60) considera ainda que, neste aspecto, ocorre uma forma específica de segregação⁶, caracterizada pela desigualdade de acesso aos equipamentos urbanos que são projetados para atender àqueles que podem pagar pelo valor dos mesmos. Sem dúvida alguma, estas disparidades em relação ao acesso à malha infraestrutural que, no espaço urbano, se materializa de modo socialmente injusto, implica na dificuldade em se vislumbrar a possibilidade de construção de uma sociedade que prime pelo bem-estar e pelo direito à cidade

⁶Segundo Villaça (2001, p.143), nas cidades brasileiras, predomina o padrão de exclusão centro X periferia, no qual o centro é dotado da “maioria dos serviços urbanos, públicos e privados”, sendo ocupado pelas classes de mais alta renda, e a periferia, ocupada predominantemente pelos excluídos, é subequipada e quase sempre longínqua, de modo que, assim, “o espaço atua como um mecanismo de exclusão”.

enquanto princípios que devem ser fundamentais e inerentes a todos os cidadãos, evidenciando que:

Deixado ao quase exclusivo jogo do mercado, o espaço dividido consagra desigualdades e injustiças e termina por ser, em sua maior parte, um espaço sem cidadãos. Olhando o mapa do país, é fácil constatar extensas áreas vazias de hospitais, postos de saúde, escolas secundárias e primárias, informação geral e especializada, enfim, áreas desprovidas de serviços essenciais à vida social e à vida individual. O mesmo, aliás, se verifica quando observamos as plantas das cidades em cujas periferias, apesar de uma certa densidade demográfica, tais serviços estão igualmente ausentes. É como se as pessoas nem lá estivessem. (SANTOS, 2014, p.59)

Diante desta assertiva, torna-se relevante a observação proposta por Lefebvre (2016, p.37) acerca da produção capitalista do espaço, na qual o espaço urbano, sob a lógica especulativa dos agentes imobiliários, tem o seu valor de uso traduzido para valor de troca. No primeiro caso, o autor considera a existência de aspectos como a própria cidade, a vida e o tempo urbanos, realizados a partir da relação entre os indivíduos entre si e com a cidade na condição de totalidade. No segundo, o espaço é transformado em mercadoria e junto a esta lógica, malbaratados os seus signos.

A figura a seguir demonstra, através de um anúncio de jornal, o adensamento da verticalização do bairro que se coloca como objeto deste estudo.

Figura 8: Avanço da indústria da construção civil sobre o bairro Parque Tamarandé

Desenvolvimento regional impulsiona valorização de imóveis em Campos

Em algumas regiões da cidade, preço dos imóveis chega a aumentar 25% em apenas um ano

POR STÉFANO SALLES
03/12/2014 18:00 / atualizado 03/12/2014 18:00





Em obras. Construções no Parque Tamarandé: onda de crescimento da região faz cidade viver expansão imobiliária - Márcio Alves / Agência O Globo

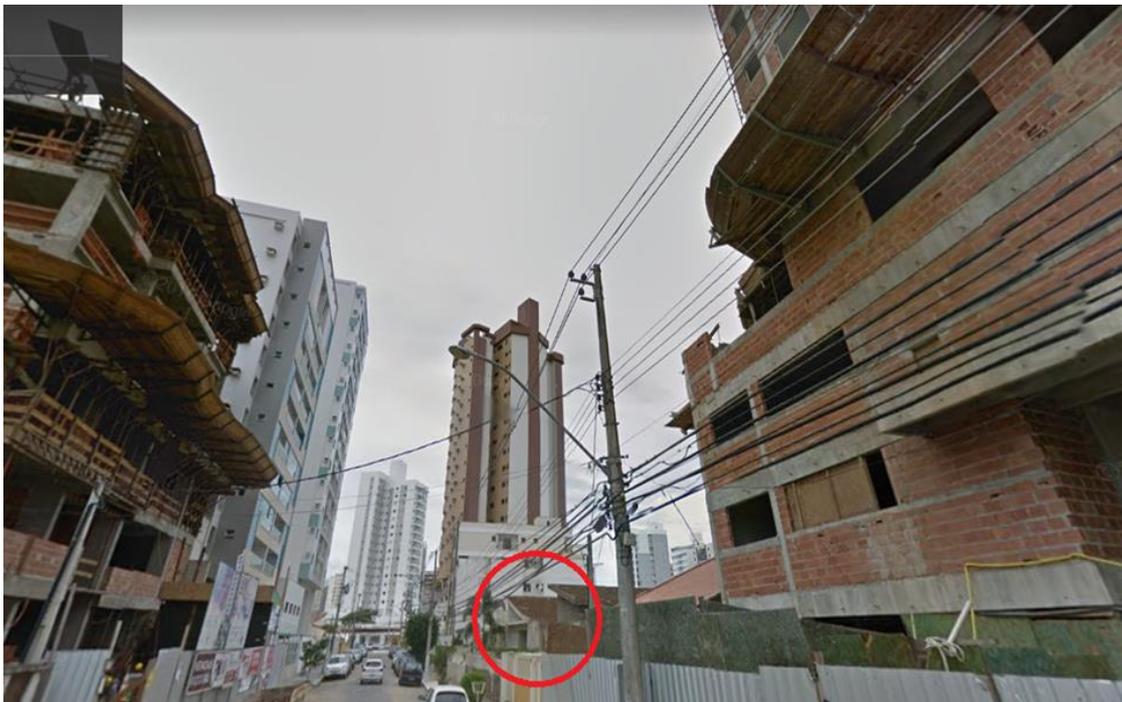
Fonte: <https://oglobo.globo.com>. Acesso em 03 mar. 2018.

A verticalização da residência se impõe como uma estratégia de retorno lucrativo, por parte dos agentes imobiliários, haja vista que o solo urbano é ainda mais caro em áreas nobres (ABRAMO, 2007, p.64). Assim, os edifícios de apartamento, ao possibilitarem a residência de dezenas de famílias onde antes era possível o estabelecimento de uma única (considerando aqui lotes, terrenos ou glebas nos quais existiam habitações horizontalizadas unifamiliares), garantem aos agentes imobiliários vultosos retornos aos seus investimentos – mais uma vez, trata-se da técnica como condição fundante para a reprodução do capital.

A verticalização surge então como uma solução para os empreendedores imobiliários devido ao alto preço da terra. Em contrapartida, onde o preço da terra é baixo, os capitalistas tendem a investir menos, economizando, pois, no aporte de capital (ABRAMO, 2007, p.64).

Na figura 9, é possível observar a dimensão deste fenômeno a partir do registro fotográfico de uma das ruas do bairro Parque Tamandaré: a Rua Visconde de Inhaúma, demonstrando, inclusive, a presença, já rareada, das edificações horizontais unifamiliares.

Figura 9: casa unifamiliar horizontalizada (realçada em círculo vermelho, adaptado pela autora) circundada pelo adensamento das edificações verticalizadas no bairro Parque Tamandaré, Rua Visconde de Inhaúma



Fonte: <https://www.google.com.br/maps>. Acesso em: 01 abr. 2018.

Considerações Finais

Ao analisar as transformações espaciais ocorridas no bairro Parque Tamandaré, observa-se que o fenômeno cada vez mais adensado da verticalização é retratativo de uma realidade que se faz presente no espaço urbano do município de Campos dos Goytacazes como um todo e, porque não dizer, em níveis nacional e global, uma vez que a atuação da indústria imobiliária na produção capitalista do espaço se coloca como uma das estratégias deste sistema no sentido de construir uma geografia do capital e, dentro disso, garantir, no espaço urbano, dinâmicas que favoreçam os processos de acumulação e de reprodução ampliada do mesmo.

Nesta vertente, torna-se factível a premissa segundo a qual, em Campos dos Goytacazes, a atuação da indústria imobiliária, historicamente, seja fortemente influenciada pelas dinâmicas econômicas regionais.

No concernente ao bairro Parque Tamandaré, alguns ciclos como o caracterizado pelo auge da indústria sucroalcooleira, a descoberta e o início da exploração do petróleo na região e, mais recentemente, as atividades portuárias no Açu contribuíram, substancialmente, para o aquecimento do setor imobiliário naquele bairro, sobretudo, através da verticalização, o que resultou na revalorização do mesmo, numa vertente de concentração de infraestrutura, bens e serviços destinados às classes (e frações de classes) traduzidas em potenciais consumidores daquele espaço.

Nesta conjuntura, adquire relevo ainda maior a demolição do Estádio de Futebol Godofredo Cruz – de propriedade da Imbeg (Imbé Engenharia), que pretende estabelecer, no terreno onde estava edificado o estádio, um empreendimento misto: O Plaza Tamandaré.

A questão que coloca em evidência a demolição do antigo estádio norteia-se no atesto de que nos circuitos capitalistas de produção ou de modelação do espaço urbano, não apenas as edificações são efêmeras como a função a que se destinam: uma via, pois, de obsolescência programada, perpassando vínculos identitários, posto que o que prevalece é o traslado do valor de uso para o valor de troca, ou seja, a mercantilização do espaço.

Tudo isso, no conjunto, reverbera no aprofundamento das desigualdades socioespaciais no município de Campos dos Goytacazes, uma vez que o acesso à infraestrutura, aos bens, serviços e equipamentos essenciais à vida na cidade não

estão acessíveis à massa da população, mas a parcelas ínfimas da mesma, criando (ou adensando) uma quantidade significativa de desfavorecidos em relação ao acesso aos mesmos.

Na base desta racionalidade concentradora e especulativa, encontram-se ações tanto dos agentes privados quanto dos públicos, deixando ver uma cidadania vivida falaciosamente e uma cidade experimentada em fragmentos, além de toda uma carga de preconceitos e embargos colocados sobre aqueles para os quais só restam as áreas periféricas como meio de habitação – locais onde a terra, via de regra, se apresenta a baixo custo, não despertando o interesse dos agentes imobiliários, e, junto a isso (e, como desdobramento desta situação), contando com serviços e infraestruturas precarizadas, inadequadas, conformando um quadro inequívoco de abandono por parte do poder público.

Referências

ALVES, H. M. **A sultana do Paraíba: reformas urbanas e poder político em Campos dos Goytacazes, 1890-1930.** Rio de Janeiro: Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro, 2009.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço urbano e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

BOUDIEU, P. Efeitos de lugar. In: BOUDIEU, P. (Coord.). **A miséria do Mundo.** Petrópolis: Vozes, 1998.

CRUZ, J. L. V. da. Origem, natureza e persistência das desigualdades sociais no norte fluminense. In: CARVALHO, Ailton Mota de; TOTTI, Eugênia Ferreira. **Formação histórica e econômica do Norte Fluminense.** Rio de Janeiro: Garamond, 2006.

FARIA, T. de J. P. A Configuração do Espaço Urbano da Cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. In: Encontro de Geógrafos da América Latina, 10., 2005, Universidade de São Paulo, São Paulo. **Anais...** São Paulo: Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://www.academia.edu/2878677/>. Acesso em: 04 fev. 2018.

FRANÇA, T. M. **A construção civil em Campos dos Goytacazes entre 2006 e 2015: transformações urbanas, reflexos na economia e relação com o mercado imobiliário.** 2016. 131 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes, RJ, 2016.

FREITAS, K. P. da S. **Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, RJ: da residência familiar aos edifícios de apartamentos.** 2011. 166 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, RJ. Disponível em: <http://uenf.br/pos-graduação/políticas-sociais/files/2015/06/KEILA-PIROVANI-DA-SILVA-FREITAS.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2018.

LÉBVRE, H. **A Revolução Urbana.** Tradução Sérgio Martins. Belo Horizonte: Humanitas, 2002.

MUNFORD, L. **A cidade na história: suas origens, suas transformações, suas perspectivas.** Tradução de Neil R. da Silva. Belo Horizonte: Itatiaia, 1965. v. 2.

PEREIRA, J. M. de S. Evolução Urbana e Arquitetura em um bairro de Campos dos Goytacazes. **Revista Perspectiva online**, Campos dos Goytacazes, v.5, n.2, 2008. Disponível em: <http://seer.perspectivaonline.com.br/index.php/revista_antiga/article/view/309/222>. Acesso em: 14 de mar. de 2018.

PUGLIA, J. L. M.. **O declínio histórico do patrimônio arquitetônico de Campos dos Goytacazes.** 2011. 145 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Cândido Mendes – Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, 2011.

ROSENDO, R. Formação Econômica da Região Norte e Noroeste Fluminense. In: Mota, Ailton. **Projeto de Pesquisa Integrado: Estrutura, dinâmica espacial e qualidade de vida da rede urbana das regiões Norte e Noroeste Fluminense.** Campos dos Goytacazes: UENF. Projeto Faperj E-26-121/159/2000, 2000, p, 2.2 – 2.60.

SANTOS, M. **A urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Metamorfose do espaço habitado, fundamentos teóricos e metodológicos da geografia.** São Paulo: Hucitec, 1988.

_____. **O direito à cidade** Tradução de Cristina C. Oliveira. São Paulo: Nebli, 2016.

_____. **O Espaço Dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos.** Tradução de Myrna T. Rego Viana. Rio de Janeiro: F. Alves, 1979. (Coleção Ciências Sociais).

_____. **O Espaço do Cidadão.** 7. ed. reimpressão. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2014.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Stúdio Nobel: FADESP: Lincoln, Institute, 2001.

ZACCHI, R. C. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais e na produção de loteamentos fechados: Campos dos Goytacazes / RJ (1980-2011)**. 2003. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) - Universidade do Estado do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2003.