

# A PRODUÇÃO E A VALORIZAÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ: UMA ANÁLISE DAS AÇÕES DO ESTADO E DOS PROMOTORES/INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS<sup>1</sup>

The Production and the Uneven Valorization of Urban Space in Campos Dos Goytacazes-RJ: An Analysis of State and Real Estate Developers Actions

La Producción y la Desigual Valorización del Espacio Urbano en Campos Dos Goytacazes, RJ: Un Análisis de las Acciones del Estado y Promotores Inmobiliarios

**Marcos Antônio Silvestre Gomes**

Professor Adjunto do Departamento de Geografia da UFTM e Professor Colaborador do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFF/ Campos dos Goytacazes.

E-mail: gomesmas@yahoo.com.br

*Artigo recebido em: 08/01/2015*

*Artigo publicado em: 20/07/2015*

## RESUMO

Este artigo discute alguns aspectos da produção do espaço urbano considerando as ações de agentes sociais específicos. A partir de pesquisas bibliográficas, levantamentos de dados e entrevistas em órgãos públicos e privados, observações de campo e mapeamentos da área urbana, apresenta-se uma análise da atuação do Estado e dos promotores/incorporadores imobiliários na produção e valorização desigual do espaço urbano em Campos dos Goytacazes-RJ. Os resultados do trabalho apontam a intensificação e complexificação das ações desses agentes com o advento da economia petrolífera. No período 1981-2011 houve uma intensa valorização do eixo Sudoeste-Leste da cidade, destacando-se um vertiginoso processo de verticalização e implantação de loteamentos fechados de alto padrão, o que tem contribuído para um aumento significativo no preço do solo urbano, em detrimento de outras parcelas da cidade. Ocorreu também um alargamento da distância entre os preços praticados em áreas consideradas de maior interesse imobiliário e aquelas habitadas ou destinadas à população de menor poder aquisitivo.

**Palavras-chave:** Preço do Solo Urbano, Estado, Promotores/Incorporadores Imobiliários.

## ABSTRACT

This article discusses some aspects of the production of urban space considering the social agents actions. The methodology was based on literature searches, data surveys and interviews in public and private agencies, empirical observations and mapping of the urban area. The methodology was based on literature searches, data surveys and interviews in public and private agencies, empirical observations and mapping of the urban area. The objective is to present an analysis of state and real estate developers actions in the production and uneven valorization of urban space in Campos dos Goytacazes-RJ. The results of work indicate the intensification and complexification of actions of these agents with the advent of the oil economy. In the period 1981-2011 there was an intense valuation of South West-East axis of the city, with a vertiginous process of vertical integration and deployment of a high standard closed allotments, which has

<sup>1</sup>- Artigo resultante de pesquisa financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro – FAPERJ.

contributed to a significant increase in land prices in specific parts of city. There was also a bigger increase in the land's prices in areas considered of greater real estate interest.

**Keywords:** Price of Urban Land, State, Real Estate Developers.

## RESUMEN

Este artículo analiza algunos aspectos de la producción del espacio urbano, considerando las acciones de los agentes sociales. A partir de las búsquedas bibliográficas, levantamientos de datos y entrevistas en agencias públicas y privadas, observaciones de campo y cartografía de la zona urbana, se presenta un análisis de la acción del Estado y de los promotores inmobiliarios en la producción y desigual valorización del espacio urbano de Campos dos Goytacazes, RJ. Los resultados apuntan a la intensificación y la complejidad de las acciones de estos agentes con el advenimiento de la economía del petróleo. En el período 1981-2011 hubo una intensa valorización del sector oeste-este de la ciudad, especialmente un vertiginoso proceso de producción de edificios verticales y la ejecución de barrios cerrados de alto nivel, lo que ha contribuido a un aumento significativo en el precio del suelo urbano, en detrimento otras parcelas de la ciudad. También hubo un aumento de la diferencia entre los precios que se cobran en las zonas consideradas de grandes intereses inmobiliarios y los habitados o destinados a los menores ingresos.

**Palabras clave:** Iprecio del Suelo Urbano, Estado, Promotores Inmobiliarios.

## INTRODUÇÃO

O município de Campos dos Goytacazes está localizado na Região Norte Fluminense<sup>2</sup> e apresenta expressivo destaque no cenário estadual e nacional em função das atividades de extração de petróleo e gás desde o final dos anos 1970<sup>3</sup>. O dinamismo econômico oriundo dessas atividades resultou em elevadas rendas municipais, através do repasse de royalties e participações especiais (Lei Federal 9.478/97), que em 2013 somaram R\$ 1.933.657.804,76<sup>4</sup> para Campos dos Goytacazes, o que elevou o município a um dos maiores PIBs (Produto Interno Bruto) no Brasil<sup>5</sup>. Em 2014, estimativas do IBGE<sup>6</sup> apontam população de 480.648 habitantes no município.

As mudanças na base produtiva proporcionaram o aumento dos investimentos na região através da implantação de infraestruturas públicas ou privadas (bases aeroportuárias, rodovias, geração de energia, sistemas integrados de comunicação e redes de fibras óticas, universidades, loteamentos fechados, redes de fastfood,

cadeias hoteleiras etc.), mas também provocaram um significativo aumento dos problemas ligados à oferta de habitação, transporte e serviços básicos de saúde e educação, sobretudo para a parcela da população de baixa renda (OLIVEIRA, 2008, CRUZ, 2004, GOMES, 2013).

Para Monié (2003, p. 258), o crescimento das atividades petrolíferas e industriais de base produziu, em geral, uma urbanização marcada pela segregação socioespacial, na qual a paisagem urbana “é caracterizada por uma oposição entre a cidade dos funcionários das grandes firmas e do resto da população que vive a jusante das atividades motrizes”. Entretanto, como aponta Cruz (2006, p. 55) a raiz dos problemas sociais pode ser encontrada no padrão de dominação e de desenvolvimento regional, hegemonizado pelas elites açucareiras, que fez “emergir a questão social do Norte Fluminense como a questão das relações de trabalho no campo, da precarização do mercado de trabalho, da pobreza e da exclusão social”. Considerando as mudanças socioespaciais ocorridas ao longo das últimas décadas em Campos dos Goytacazes este trabalho

*2- Compõem esta região os seguintes municípios: Campos dos Goytacazes, Macaé, Carapebus, Cardoso Moreira, Conceição de Macabu, Quissamã, São Fidélis, São Francisco de Itabapoana e São João da Barra.*

*3- A Petrobrás instalou-se no ano de 1978 no município de Macaé, o que complexificou a cadeia logística ligada às atividades petrolíferas em diversos municípios do Norte Fluminense.*

*4- Inforoyalties.ucam-campos.br. Acesso: outubro de 2014.*

*5- Em 2011, segundo o IBGE, o PIB municipal foi de R\$ 37.205.791.000,00 se constituindo no 13o PIB entre os municípios do Brasil.*

*6- www.ibge.gov.br. Acesso: outubro de 2014.*

**GEOGRAFARES** 

Revista do Programa de Pós Graduação em Geografia UFES  
Janeiro-Julho, 2015  
ISSN 2175 -3709

analisa a atuação de agentes sociais, em especial o Estado e os promotores/incorporadores imobiliários, na produção das desigualdades socioespaciais urbanas e na valorização desigual do espaço. Apresenta, portanto, uma análise das mudanças no preço do solo urbano no período 1981-2011, decorrentes, sobretudo, de ações desses agentes sociais.

A ação dos agentes produtores do espaço é complexa, inclui práticas que levam ao constante processo de reorganização espacial, como incorporação de novas áreas ao espaço urbano, mudanças nos padrões de uso do solo, deterioração de certas áreas da cidade, investimentos diferenciados em setores urbanos específicos, entre outros (VASCONCELOS, 2011; CORRÊA, 2011).

Como produtor e regulador do espaço urbano o Estado desenvolve uma multiplicidade de ações que não são neutras, refletem os interesses capitalistas e envolvem mecanismos de negociação, cooptação, clientelismo e corrupção, considerando as suas relações com os demais agentes sociais (CORRÊA, 2011). Entre suas ações destacam-se a implantação de serviços públicos e elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, capazes de beneficiar tanto empresas como parcelas da população. Contudo, considerando-se que se trata de um Estado capitalista e, portanto, classista, tende a privilegiar os interesses das classes que estão no poder, o que contribui para a ampliação das desigualdades socioespaciais (HARVEY, 2006).

Os promotores/incorporadores imobiliários, por sua vez, também atuam de modo desigual no espaço urbano, desenvolvendo suas ações prioritariamente para atender às camadas de mais elevadas rendas. Suas ações se desenvolvem na incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização do imóvel.

Na produção da cidade capitalista, as ações do Estado junto aos promotores/incorporadores, grandes proprietários fundiários e camadas de maior poder aquisitivo conjugam-se no intuito de valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, tornando-as atrativas para o mercado: são áreas nobres, produzidas e reproduzidas segundo os interesses dos promotores imobiliários, que se valem de intensa propaganda com base nos discursos sobre qualidade de vida, área verde, lazer, segurança etc. Contraditoriamente, as camadas de baixa renda alojam-se nas

periferias pobres aonde comumente não há atrativos, infraestruturas adequadas e onde o preço da terra é menor ou mesmo onde se possa ocupar terras públicas ou privadas.

## **As ações do Estado e dos promotores/incorporadores imobiliários e as mudanças no preço do solo urbano em Campos dos Goytacazes-RJ**

O mercado imobiliário em Campos dos Goytacazes tem apresentado um crescimento expressivo nos últimos anos. Aproveitando-se do fato da cidade ser uma das mais importantes na Bacia de Campos, onde a economia do petróleo tem se mostrado dinâmica, muitas incorporadoras têm lançado empreendimentos de diversos perfis, cujo destaque é para os projetos de maior sofisticação, ou seja, a oferta de apartamentos de elevado padrão, para uso comercial e empresarial, e de casas em loteamentos fechados.

A demanda tem provocado interesse de grandes grupos imobiliários que passaram a atuar de maneira mais expressiva em Campos dos Goytacazes a partir de 2006. Estima-se que o setor mantenha-se ainda mais aquecido nos próximos anos em função do início das operações do Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açú (CLIPA), em São João da Barra-RJ, e da implantação do Complexo Industrial e Logístico de Barra do Furado<sup>7</sup> (CBF) em Campos dos Goytacazes-RJ e Quissamã-RJ.

Como afirma Cruz (2012, p. 54),

O CLIPA se situa na fronteira norte do município de Campos; o CBF, no sul do município. Com isso, a capacidade instalada e em expansão da infraestrutura urbana, de formação e qualificação de mão de obra, e de logística e serviços de Campos, sua área e sua população, bem com sua tradição como polo regional, o credencia como receptor da maioria das instalações físicas de suporte, apoio, fornecimento e serviços, aos dois complexos, bem como da maior parte das instalações residenciais e de hotelaria.

O dinamismo econômico de Campos dos Goytacazes e região tem dilatado o mercado imobiliário local, onde notam-se um número notável de empreendimentos residenciais e comerciais-empresariais sem precedentes na história do município. Como consequência, diversos grupos in-

7- "O CBF-Complexo de Barra do Furado é composto de um Estaleiro, no município de Quissamã; de uma Base de Apoio off-shore, e de um Centro de estocagem de combustível, ambos voltados para o mercado das atividades off-shore de exploração e produção de petróleo e gás, no município de Campos dos Goytacazes. Localiza-se nas duas margens do Canal das Flechas, no seu encontro com o mar, na divisa entre os dois municípios" (CRUZ, 2012, p. 45).

corporadores passaram a atuar na cidade. Como demonstra a Figura 1, há um importante número de incorporadoras atuando em Campos dos Goytacazes, com destaque para aquelas que não têm sede na cidade. Os dados revelam algumas empresas e empreendimentos que foram

possíveis de serem levantados conforme as fontes de pesquisa. No entanto, esses dados não esgotam a possibilidade de existência de muitos outros.

Nome	Empreendimentos	Localização	Origem/Estados onde atua
PDG – Realty S.A	Condomínio Vida Boa Campos; Hotel Golden Tulip Campos	Jockey Club Pelinca	RJ/Atua em 17 Estados e DF.
MRV	Res. Parque Goytacazes; Res. Parque Guarani; Res. Parque Cassis	Jockey Club Jockey Club Parque Varandas do Visconde	MG/Atua no Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.
Gafisa S.A	Residencial Fit Vivai Residencial Mondrian Life	Parque Santo Amaro; Horto.	SP/Atua em 23 Estados e no DF.
Cyrela Brasil Realty S.A	Exclusivité Maison Residence; Splendore Family Club;	Pelinca Pelinca	SP/Atua em 16 Estados e no DF, além dos países da Argentina e Uruguai.
InterRio	Pelinca Residence Service; Connect Campos	Pelinca Centro	RJ/Atua no Estado do Rio de Janeiro.
NEP	Hotel Supreme Campos	Parque dos Rodovias	RJ/Atua no Estado do Rio de Janeiro.
GEP – Global Equity-Property	Global Center	Centro	RJ/Atual no RJ, SP, RN, AL, CE, MT, ES e PB
Rodobens Negócios Imobiliários	Condomínio Terra Nova	Guarus	SP/Atua em diversos estados do país e Argentina
<b>Incorporadoras com sede em Campos dos Goytacazes</b>			
Imbeg – Imbé Engenharia Ltda	Residencial GranRiserva	Pecuária	Atua nos Estados do Rio de Janeiro e Espírito Santo
AVM Construções	Unique Towers; Magnific; Pelinca Paradise; Lumiere; Platinum Office Tower; Paladium Office Tower.	Parque Tamandaré Pelinca Pelinca Parque Tamandaré Pelinca Pelinca	Atua no Estado do Rio de Janeiro.
Arthur Marinho	Atrium Business Center	Pelinca	Atua em Campos dos Goytacazes
SCE Instalações e Construções	Residencial Elegance Residencial Solarium Residencial Aquarela	Parque Tamandaré Parque Rosário. Flamboyant	Atua no Estado do Rio de Janeiro.
Edificar Engenharia	Res. Le Premier Golden Residence	Flamboyant Fazendinha	Atua em Campos dos Goytacazes
RG Tec Engenharia Ltda	Hotel ConfortInn	Centro	Atua em Campos dos Goytacazes.

FIGURA 1 - Incorporadoras atuantes em Campos dos Goytacazes-RJ (2013).

Fonte: Sites das empresas; consultas em imobiliárias; panfletos de divulgação dos empreendimentos.

Conforme se observa na Figura 1 a maior parte das empresas que atuam no segmento da incorporação em Campos dos Goytacazes tem sede em outras cidades ou estados da federação, em especial São Paulo e Rio de Janeiro. No entanto, é expressiva a quantidade de empresas locais, com destaque para a AVM Construções, pela quantidade de empreendimentos lançados e pelo elevado padrão dos seus projetos.

Os diversos grupos incorporadores, locais ou não, atuam de maneira diversificada na produção e oferta de empreendimentos. A maior parte deles realizam projetos para os segmentos de média e elevada rendas, em geral, localizados no Parque Avenida Pelinca e bairros do entorno, bem como no Centro, entre a Praça São Benedito e o Terminal Rodoviário.

De todos os empreendimentos identificados na Figura 1 apenas dois constituem projetos de casas. Trata-se de condomínios/loteamentos fechados de casas geminadas, destinados à população de baixa renda, localizados na periferia da cidade<sup>8</sup>. Os demais constituem edifícios de apartamentos. No entanto, pode-se observar que há diferenciações na oferta e localização destes edifícios, revelando as estratégias do segmento da incorporação. Ou seja, por um lado, têm-se a oferta de imóveis para uso residencial, e por outro, para uso comercial-empresarial.

Os empreendimentos para uso residencial seguem uma espacialização diferenciada de acordo com o perfil de renda do comprador. Para as camadas de elevada renda ofertam-se edifícios de alto padrão, com projetos arquitetônicos arrojados, cuja concentração se dá no Parque Tamandaré, a exemplo de edifício Lumière, da AVM Construções. Esta incorporadora tem se destacado na oferta de imóveis para este segmento de renda e se constitui em uma empresa tradicional na cidade, concentrando seus investimentos basicamente no Parque Avenida Pelinca e Parque Tamandaré, onde há um elevado preço do solo (Figura 2). Cabe destacar que, em geral, seus projetos são realizados por empresa também local, ou seja, a Melo Teixeira Arquitetura e Planejamento, que atua no mercado há mais de 30 anos.

As incorporadoras que atuam para os segmentos de baixa renda têm ofertado imóveis na periferia da cidade. Em geral, são blocos de apartamentos padronizados, cujos atrativos comuns têm sido: o preço menos elevado do que nos demais bairros,

aderência ao Programa Minha Casa Minha Vida<sup>9</sup> do governo federal e, agregação de áreas de lazer aos projetos, em especial piscina, playground e churrasqueira. Como exemplo, destaca-se o Residencial Parque Guarani, no bairro Jockey Club, lançado pela MRV. É importante salientar que, comumente, estes empreendimentos ofertam plantas pequenas, com área média de 50m<sup>2</sup> para unidades de 2 quartos, tornando o espaço limitado para as famílias que muitas vezes são compostas por mais de 4 membros. Mesmo as casas em condomínios fechados, como destacado anteriormente, não fogem a este padrão. Cria-se a ilusão da moradia independente, porém permanece limitada às mesmas condições dos apartamentos.

No que se refere à oferta de imóveis para as camadas de renda média, em geral destacam-se projetos que envolvem centenas de unidades de apartamentos, diversas torres, localizados nas imediações do Parque Avenida Pelinca. De acordo com a atuação dos grandes grupos incorporadores, conforme Figura 1, destacam-se o Residencial Fit Vivai, da Gafisa S.A, e o Residencial Splendore Family Club, da Cyrela Brasil Realty S.A. O primeiro está localizado no Parque Santo Amaro, uma área em plena expansão imobiliária e se constitui em um conjunto de 4 torres de 20 pavimentos, totalizando 640 unidades de apartamentos. O segundo, localizado nos limites da área Central, envolve 3 torres de 21 pavimentos, totalizando 752 unidades. Ambos os projetos se caracterizam pela oferta de centenas de unidades habitacionais e amplas áreas de lazer que, em geral, envolvem brinquedoteca, espaço gourmet, espaço fitness, salão de festa, churrasqueira, deck molhado, redário, quadras de esporte, entre outros itens. Trata-se de uma dupla estratégia dirigida pelo mercado imobiliário, ampliar para as cidades de médio porte o padrão residencial típico dos grandes centros, ancorado na exaustiva oferta dos segmentos de lazer no interior dos empreendimentos, mas também maximizar o retorno financeiro uma vez que os projetos se pautam na produção de centenas de unidades.

Sobretudo, ao longo das últimas duas décadas, o bairro Flamboyant tem se destacado na oferta de unidades de apartamentos de médio padrão. Em geral, neste bairro atuam pequenos e médios construtores locais que adquirem os terrenos, executam a construção e realizam a venda. A maioria dos empreendimentos é carac-

*8- Quanto aos loteamentos fechados de médio e alto padrão não se obteve informações relevantes. Isto pode ter ocorrido em função da pesquisa sobre os empreendimentos ter contemplado o período 2010-início de 2013, que podem não ter sido lançados empreendimentos deste porte. Embora Zacchi (2012) tenha realizado estudo local sobre esta temática, não se produziu informações quanto aos incorporadores, mas, sobretudo sobre os proprietários fundiários que particionaram suas terras ampliando a oferta de loteamentos fechados.*

*9- Programa federal de habitação que, em geral, acontece em parceria com estados e municípios.*

terizada por edifícios de 2 pavimentos mais pilotis, comumente disponibilizando 8 unidades de apartamentos. No entanto, especialmente desde 2011 observa-se neste bairro uma mudança no perfil dos edifícios, sinalizando a alteração no padrão de ocupação, ou seja, surgem edifícios de mais de 6 pavimentos, em detrimento daqueles comumente implantados. Trata-se de empreendimentos desenvolvidos por incorporadoras/construtoras locais que visam obter maior retorno financeiro em vista da intensificação da oferta de apartamentos por edifício.

Embora a oferta de imóveis para o segmento residencial tenha sido preponderante nos últimos anos, destaca-se, nesta análise, a crescente oferta dos empreendimentos para uso comercial-empresarial. Grandes incorporadoras, inclusive locais, têm atuado de forma ostensiva na implantação e divulgação dos seus projetos. Constituem empreendimentos de elevado padrão construtivo e, em geral, com localização estratégica, entre o Centro (imediações do Jardim São Benedito) e Parque Avenida Pelinca. Entre os listados na Figura 1, destacam-se Global Center, da Gep; Connect Campos, da InterRio e; Atrium Business Center, da Arthur Marinho.

Têm-se, portanto, a oferta de grandes complexos multiuso, como o Global Center Campos, que agrega lojas, salas comerciais e suítes hoteleiras em um mesmo empreendimento. Neste caso, em específico, são oferecidas 240 unidades em 20 pavimentos. Outro empreendimento de destaque é o Atrium Business Center, que compreende duas torres, comercial e corporativa, sendo o primeiro edifício a oferecer heliporto na cidade.

Além desses complexos, o segmento da incorporação passou a atuar também no setor hoteleiro. Redes nacionais, como a BHG (Brazil Hospitality Group), iniciaram diversos empreendimentos nos últimos cinco anos. Para a venda destes empreendimentos desenvolveram-se estratégia de marketing para compradores investidores e também apostam-se no *pool* imobiliário<sup>10</sup>, onde ocorre a participação nos lucros dos empreendimentos.

As mudanças apontadas no setor imobiliário em Campos dos Goytacazes, com grande concentração dos lançamentos imobiliários no segmento de médio-alto padrão, tanto do uso residencial quanto comercial-empresarial, tem contribuído significativamente para o aumento no

preço do solo nas áreas onde se localizam, ampliando a diferença entre estas e a periferia pobre.

Apesar de ter uma parcela da população empregada na cadeia produtiva do petróleo, a dinâmica do mercado de trabalho no município “está dominada pela clandestinidade, ou informalidade de grande parcela da sua força de trabalho, que vive de biscates e mora em favelas e loteamentos clandestinos”. Essa massa de trabalhadores marginalizados é considerada “altamente desqualificada para as novas atividades econômicas regionais da agroindústria deserdada pela modernização e pelo enxugamento relativo do setor” e, assim, desenvolvem estratégias de morar e trabalhar, em geral, consideradas também marginalizadas (CRUZ, 2004, p. 106)<sup>11</sup>.

Apesar da atuação expressiva do setor imobiliário na produção da diferenciação socioespacial, concentrando investimentos em áreas específicas, como demonstrado nesta análise, destaca-se aqui também a atuação do Estado e suas consequências sobre a dinâmica do preço do solo. Alguns estudos apontam a produção e ampliação histórica das desigualdades socioespaciais urbanas em Campos dos Goytacazes, em especial pela atuação do Estado.

As análises de importantes planos urbanísticos, como o de Saturnino de Brito, de 1902, Plano Coimbra Bueno, de 1944 (FARIA, 2000), e Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial, de 1979 (ZACCHI, 2012), e também dos investimentos das gestões municipais de 1993 a 2004 (TERRA, 2007), demonstraram a concentração de investimentos públicos em áreas específicas da cidade, sendo historicamente privilegiadas as áreas centrais e adjacências. Neste sentido, são pontuadas, neste trabalho, ações públicas municipais realizadas nos últimos anos, que resultaram em maior dinamismo de algumas áreas em detrimento de outras, em especial a partir da gestão 2009-2012.

A Figura 2, baseada em anúncios de classificados de jornais locais, apresenta o preço do solo urbano em Campos dos Goytacazes no período 1981-2011. A setorização urbana (Norte, Central, Leste e Oeste) para os fins desta análise considerou, grosso modo, o agrupamento de bairros por suas características socioeconômicas e seu contexto histórico, uma vez que não há critérios oficiais de divisão administrativa. Assim, na delimitação dos setores teve importância decisiva o dina-

*10 - Estratégia que consiste basicamente na administração do empreendimento por empresa de hotelaria, onde todas as despesas e receitas são divididas entre os participantes do pool.*

*11- Nas últimas gestões municipais tem havido um esforço para a produção de moradias populares, as quais passam a ser ocupadas por antigos moradores de favelas em um processo por vezes conflituoso. Para uma análise sobre a atuação do Estado na condução da política de moradia, nas ações de erradicação de favelas e na produção de loteamentos populares em Campos dos Goytacazes, consultar Mendes, Gomes e Siqueira (2014).*

**GEOGRAFARES** 

Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia UFES  
Janeiro-Julho, 2015  
ISSN 2175 -3709

mismo imobiliário apresentado pelo conjunto dos bairros na atualidade.

Bairro	1981	1991	2001	2011
<b>Setor Norte</b>				
Jardim Carioca		113,36	175,49	
Parque Calabouço		43,28		
Parque Santos Dumont	17,75			
Parque Guarus	33,95		63,29	170
Codin			139,33	
Aeroporto		12,07	44,17	111,10
Eldorado	33,42		54,69	69,44
Valor médio	28,37	56,23	95,39	116,84
<b>Setor Central</b>				
Centro	280,14	316,16	404,15	395,25
Pq. Av. Pelinca				1.344,75
Parque São Caetano	166,15	161,72	369,38	420,5
Parque Tamandaré	250,64	388,12		
Turfclub	65,41	98,75	131,46	366,73
Vila da Rainha	60,26			256,25
Parque Califórnia	71,61			
Jardim Flamboyant	180,75	235,58		417,67
Parque Rodoviário	85,85			407,5
Valor médio	145,1	240,06	246,26	515,52
<b>Setor Leste</b>				
Jockey Club	52,2			286,05
Bela Vista	64,12			
Penha				80
Valor médio	58,16			183,02
<b>Setor Oeste</b>				
Parque Leopoldina		184,82		226,19
Parque Esplanada		53,29	70,28	
Nova Brasília		165,09		
Parque Corrientes			77,21	192,31
Pecuária	52,22		88,05	170,75
Juliao Nogueira			144,06	264,87
Caju	131,59			
Valor médio	91,9	134,4	94,9	168,53
<b>Setor Sul</b>				
Parque Rosário			139,96	569,45
IPS	51,94	68,36	110,49	312,5
Alphaville			80,08	285,59
Parque São Benedito				200
Parque Aurora				98,04
Parque João Maria				300
Valor médio	51,94	68,36	110,17	294,26

FIGURA 2 - Campos dos Goytacazes-RJ: preço do solo por m2 na área urbana, em R\$ (1981-2011)

Fonte: Classificados do Jornal Folha da Manhã. Org. o autor.

As figuras<sup>12</sup> 3 e 4 espacializam os setores urbanos e as mudanças no preço do solo em Campos dos Goytacazes no período 1981-2011.

### Campos dos Goytacazes - RJ: Preço do Solo Urbano (m<sup>2</sup>) - 1981

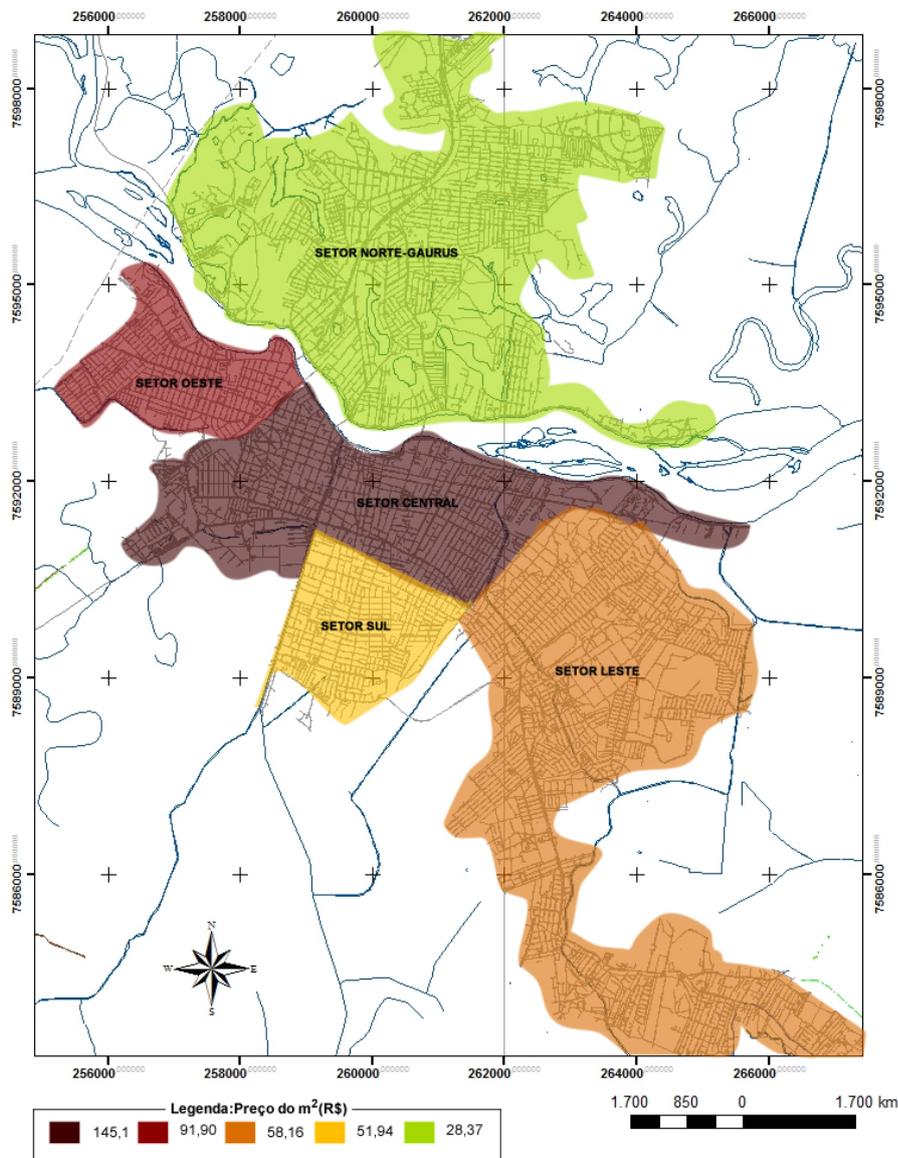


FIGURA 3 - Campos dos Goytacazes-RJ: Preço do solo (m<sup>2</sup>) – 1981.

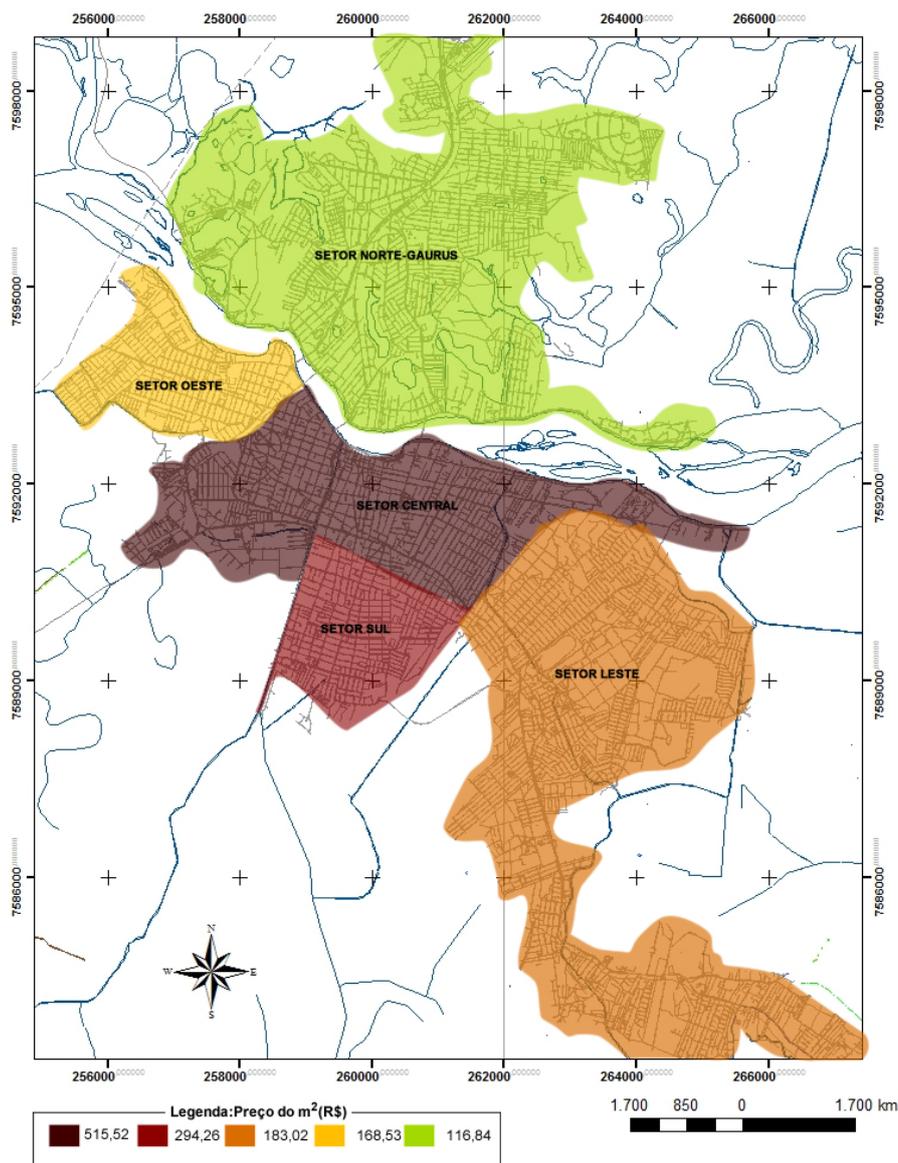
Org. Marcos Antônio Silvestre Gomes; Sandra Fernandes de Almeida; Rafael Gomes Scheiner.

*12- Para a espacialização dos dados em 1981 e 2011, considerou-se a malha urbana de 1998 tendo em vista que não foi disponibilizada pelos órgãos públicos a malha urbana atualizada.*

**GEOGRAFARES**

Revista do Programa de Pós  
Graduação em Geografia UFES  
Janeiro-Julho, 2015  
ISSN 2175 -3709

**Campos dos Goytacazes - RJ: Preço do Solo Urbano (m2) - 2011**



**FIGURA 4** - Campos dos Goytacazes-RJ: Preço do solo (m2) - 2011  
Org. Marcos Antônio Silvestre Gomes; Sandra Fernandes de Almeida; Rafael Gomes Scheiner.

Para o período considerado, o Setor Central constitui-se naquele onde o preço do solo é mais elevado, ou seja, corresponde ao de maior dinamismo. No entanto, as diferenças em relação aos outros setores eram mais expressivas em 1981, talvez em função da maior precarização em infraestrutura apresentada pelos mesmos. Esta área compreende, além do Centro, outros bairros contíguos a Oeste, Leste e Sul, que historicamente são beneficiados com expressivos investimentos públicos e privados. Há concentração de shoppings centers, bancos, hotéis, restaurantes, universidades, hipermercados, clínicas

médicas, lojas especializadas etc. Apresenta também um vertiginoso aumento da verticalização, com oferta de imóveis de médio/alto padrão, sobretudo no Parque Avenida Pelinca, Parque Tamandaré e Parque Flamboyant.

Terra (2007, p. 167), ao analisar a distribuição da população segundo o “status socioeconômico”, identificou que as camadas de “alto status” localizam-se, predominantemente, no Setor Central, que esta pesquisa identifica como aquela onde o preço do solo é mais elevado. Segundo a autora,

Estes grupos estão predominantemente no centro e nos lados oeste e leste da cidade, apesar de existirem alguns poucos na zona norte. Incluem bairros tradicionais como Pq. Tamandaré, Pelinca, IPS, Pq. Dr. Beda, Pq. Turf Club, Pq. João Maria, entre outros e alguns novos, como Pq. Tarcísio Miranda e Pq. José do Patrocínio. Estes são os espaços de concentração de renda dos responsáveis pelos domicílios que auferem renda entre 3 e 10 salários mínimos (41%), seguido por aqueles que recebem entre 1 e 3 salários mínimos (29%), os que recebem até 1 salário mínimo (17%) e mais de 10 salários mínimos (12%). Os níveis educacionais dos chefes de domicílios se concentram no intervalo de 9 a 11 anos de estudo (34%), mas ainda incluem chefes de domicílios com até 4 anos de estudo (28%), com 5 a 8 anos de estudo (24%) e com mais de 12 anos de estudo (14%). São as áreas em que existem mais domicílios com esgotamento sanitário (38%) e cerca de 82% têm o lixo coletado por serviço de limpeza ou caçamba.

A concentração de investimentos milionários pelas últimas gestões públicas atesta a prioridade nesta área, como a construção do Centro de Eventos Populares (CEPOP), revitalização da Avenida Beira Valão, novo asfaltamento das ruas do Centro e bairros circunvizinhos, arborização das praças, canteiros e rotatórias etc. Além disso, ressalte-se a intensa especulação fundiária, sobretudo no Parque Avenida Pelinca e Parque Tamandaré, com pouca disponibilidade de terrenos e onde o preço do metro quadrado é quase o triplo do setor onde está inserido e cerca de 20 vezes o do bairro Eldorado, no Setor Norte.

Os setores definidos como Leste, Oeste e Sul apresentam um comportamento semelhante em relação às mudanças no preço do solo, ou seja, mesmo os bairros apresentando-se heterogêneos em relação à infraestrutura e conteúdo social, a média para estes setores são muito próximas. Porém, constataram-se diferenças significativas de um bairro para outro, como no caso do Parque do Rosário e Parque Aurora, cujos preços do m<sup>2</sup> demonstraram uma diferença de mais de cinco vezes do primeiro em relação ao segundo. No geral, trata-se de um conjunto de bairros afastados da área central, embora espacialmente contíguos, que não foram privilegiados por fluxos de investimentos públicos ou privados capazes de alterar a lógica de valorização.

Considera-se que a abertura da Avenida Artur Bernardes está significando o início de um novo processo, com mudanças no padrão de uso e ocupação do solo nos bairros servidos pela mesma, como os citados acima. Genericamente, considera-se o Setor Leste como de expressiva expansão urbana; o Oeste, de ocupação

consolidada, com mudanças significativas no padrão de uso e ocupação do solo; e o Sul, como área em dinamismo, em especial pela implantação da Avenida Arthur Bernardes.

O Setor Norte-Guarus, considerado área deprimida, historicamente se caracteriza como um grande maciço de pobreza, com precários investimentos públicos em infraestrutura básica, como água, esgoto e asfalto, onde predominam loteamentos populares e ocupações irregulares, às margens de ferrovia e rodovia, beiras de rios e lagoas etc. Este setor se mostra pouco atrativo para o mercado imobiliário. Também, como nos outros setores, os bairros são muito heterogêneos, o que aponta para variações profundas no preço do solo. Como exemplo, pode-se apontar o Jardim Carioca, mais próximo ao Centro e servido de boa infraestrutura urbana, cujo preço médio do m<sup>2</sup> em 2011 foi de R\$ 480,00 e o Eldorado, de apenas R\$ 69,00.

De maneira geral, a análise demonstrou que o Setor Central se manteve como aquele onde o preço é mais elevado e, além disso, intensificou significativamente esse aumento. Do mesmo modo, o Setor Norte-Guarus manteve-se como o de menor preço do solo, constituindo o menos atrativo para o segmento imobiliário e aonde os investimentos públicos foram escassos.

Com o intuito de reafirmar a atuação desigual do Estado no espaço, a Figura 5 demonstra os investimentos públicos na área urbana no período 1993-2004, considerando a atuação de três gestões municipais.

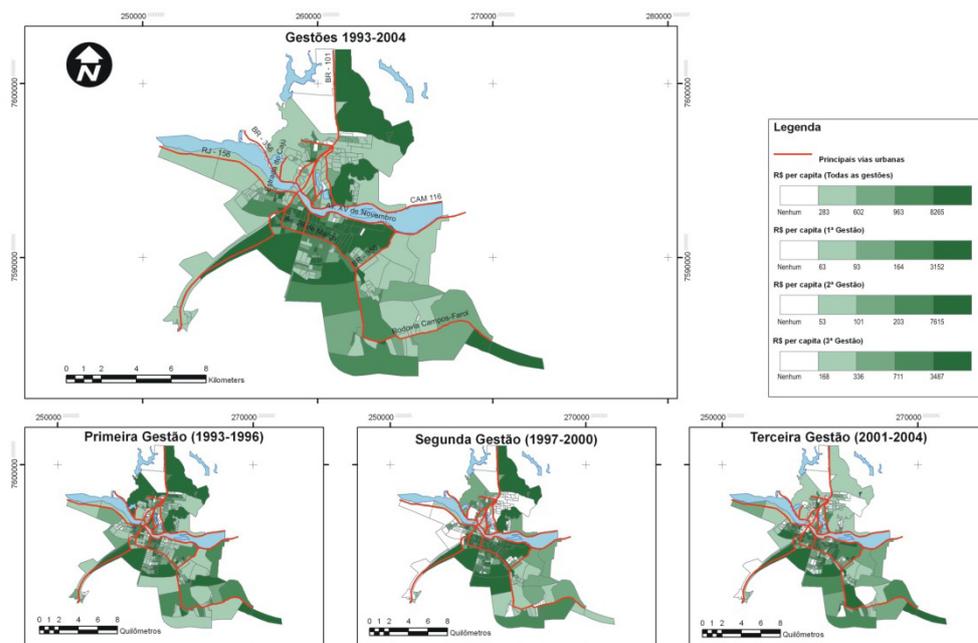


Figura 22. Distribuição espacial dos investimentos per capita em obras públicas (1993-2004). Campos dos Goytacazes  
Organizadora: Denise Terra  
Fonte: Estimados a partir de dados das licitações (MONITOR CAMPISTA, 1834) sobre malha digital do IBGE (2001)

**FIGURA 5** - Campos dos Goytacazes-RJ: distribuição espacial dos investimentos per capita em obras públicas (1993-2004).  
Fonte: Terra (2007).

De acordo com Terra (2007, p. 207), no período 1993-2004, a “distribuição dos investimentos apontou que, com a elevação das receitas orçamentárias do município, os espaços habitados pela população de alta e média alta rendas receberam proporcionalmente mais recursos que os espaços onde reside a população de menor poder aquisitivo”.

Como apontado nesta análise, a concentração dos investimentos públicos nas áreas centrais de Campos dos Goytacazes é histórica. No entanto, nos últimos anos, a abertura da Avenida Arthur Bernardes constituiu-se em uma das principais obras do Estado, provocando significativas alterações no padrão de uso e ocupação do solo e ampliando o dinamismo do Setor Central.

### A abertura da Avenida Arthur Bernardes e formação do "arco da valorização fundiária"

A implantação da Avenida Arthur Bernardes teve início na gestão municipal 2005-2008, de Alexandre Mocaiber, que realizou a etapa entre o trevo da BR 101-Sul e as proximidades do Canal Beira-Valão. A segunda etapa foi realizada na gestão 2009-2012, de Rosinha Garo-

tinho, complementando a ligação com a Avenida Alberto Lamego<sup>13</sup>.

Segundo Zacchi (2012), a Avenida Arthur Bernardes está prevista no Plano Coimbra Bueno de 1944. No entanto, apesar de exaustivas buscas em órgãos públicos e entre pesquisadores locais, não foi possível localizar o referido Plano para confirmar tal afirmação.

Através de consultas ao historiador ambiental Arthur Soffiati, foi informado que a Avenida Arthur Bernardes corresponde a um trecho do anel rodoviário de Coimbra Bueno, que deveria ter se constituído originalmente em uma rodovia-parque. Trata-se do planejamento de uma “perimetral que saía de Campos, atravessava o Rio Paraíba do Sul, passava ao norte da lagoa do Vigário e voltava a Campos por outra ponte”.

Em consultas ao mapa do PDUC (Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial de Campos dos Goytacazes), de 1979, constatou-se a demarcação da referida Avenida, denominada nesse documento como Perimetral Interna Arthur Bernardes, a qual realizaria a ligação do Parque Rodoviário à Avenida Alberto Lamego, nas proximidades do Horto Municipal. No entanto, sendo o PDUC um instrumento normativo público onde os interesses dos proprietários fundiá-

**13-** Até o momento em que esta pesquisa foi finalizada (abril/2013), as obras não foram concluídas, mas a abertura da via foi realizada e o asfalto implantado. Os trechos destacados totalizam 7,1 km de extensão, de acordo com Zacchi (2012).

rios locais apareciam contemplados, não se pode corroborar com a afirmação de Zacchi<sup>14</sup> (2012, p. 126), de que o “objetivo deste investimento público é fornecer alternativa aos moradores da área leste da cidade, desafogando a Avenida 28 de Março (RJ-216)”. No momento em que esta via foi planejada a área urbana era muito limitada e não haviam graves problemas de trânsito. Acredita-se que a principal questão a ser debatida é a sua execução no atual momento histórico, onde despontam interesses diversos entre os agentes sociais diante do novo contexto econômico que envolve o Complexo Portuário do Açú e o Complexo Logístico-Industrial Barra do Furado.

Apesar de não se ter sido disponibilizado pelos órgãos públicos os valores do investimento público na Avenida Arthur Bernardes, observa-se que este se encontra entre aqueles de maior envergadura realizados na última gestão municipal. A implantação deste corredor não apenas contribui para a maior mobilidade urbana, mas integra duas áreas igualmente relevantes do ponto de vista do mercado

imobiliário, a região do Parque Avenida Pelinca e Boulevard Shopping ao eixo Flamboyant-Avenida Alberto Lamego.

Ou seja, a Avenida apresenta-se como um novo corredor de investimentos imobiliários, preconizando novos padrões de uso e ocupação do solo. Trata-se da substituição do padrão predominante de uso residencial para o de uso comercial. Da mesma forma, têm-se a gradativa alteração do padrão residencial unifamiliar para edifícios de apartamentos. Neste primeiro momento, constata-se edificações de até três pavimentos.

Considerando as questões apresentadas e a lógica do preço do solo urbano, conforme a Figura 2, aponta-se, neste estudo, a conformação de um eixo de dinamismo imobiliário, denominado aqui de “arco da valorização fundiária”, que se estende do segmento Sudoeste (grande área do Boulevard Shopping) ao segmento Leste (grande área do entorno do CEPOP), (Figura 6).

*14- Apesar da postura crítica da autora quanto a este processo que envolve as glebas das antigas usinas que circundam a cidade e as ações do poder público, o discurso do trânsito, disseminado pela mídia, vem ocultar um processo de apropriação dos investimentos públicos por setores específicos.*

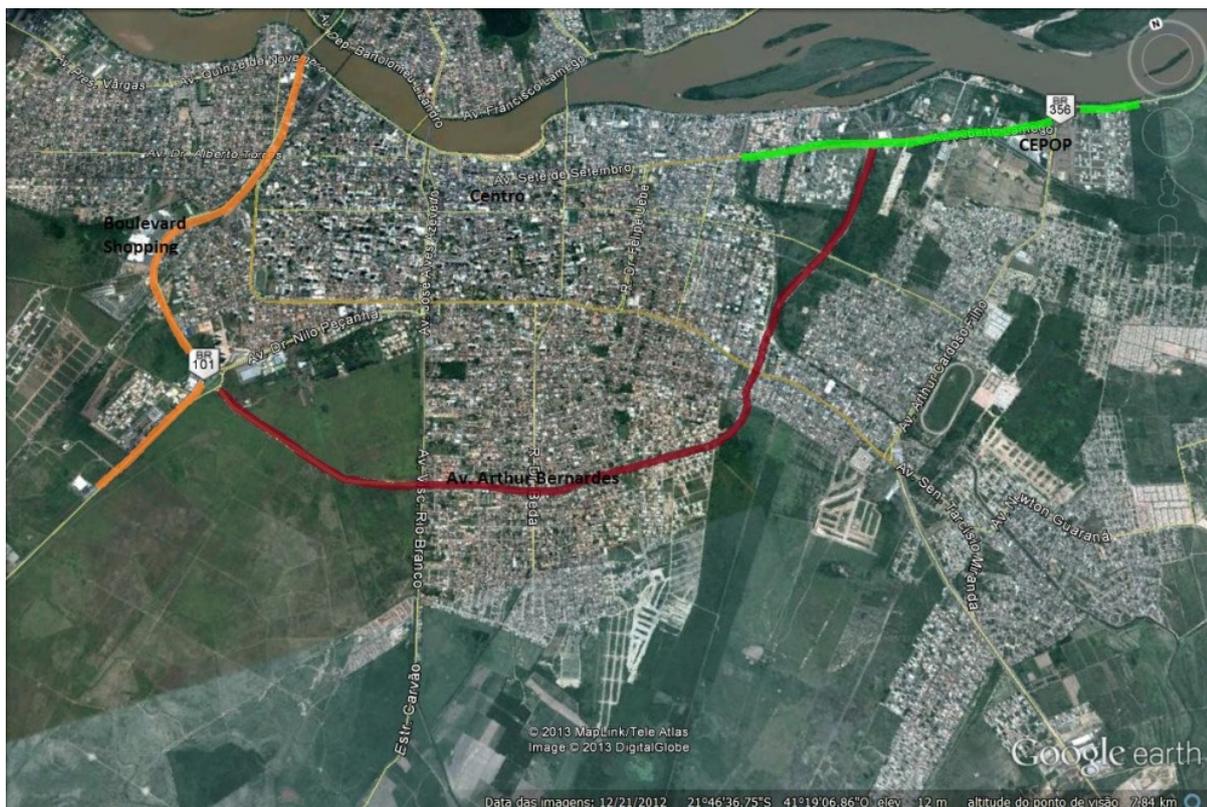


FIGURA 6 - “Arco da valorização fundiária” e eixos imobiliários dinâmicos em Campos dos Goytacazes.

Org. Marcos Antônio Silvestre Gomes, 2013.

Como retrata a Figura 6, trata-se de um arco viário que envolve áreas já valorizadas e em processo de acentuada valorização, como é o caso do eixo Leste, sentido São João da Barra-RJ. Acentua-se a oferta de imóveis de médio-alto padrão, como os loteamentos fechados, nas duas extremidades do “arco”, e nos seus interstícios desenvolve-se uma pluralidade de ocupações: edifícios de apartamentos de variados padrões, com destaque para o surgimento de empreendimentos de mais de 6 pavimentos no bairro Flamboyant; ampliação da ocupação unifamiliar de bairros residenciais por segmentos de renda média, como o Alphaville II; ampliação e diversificação das atividades comerciais etc. Observa-se, dessa forma, um dinamismo crescente em bairros tradicionais como Parque Aurora e IPS e a sinalização do início desse processo no bairro do Jockey, contíguo ao bairro Flamboyant.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento da indústria do petróleo na região Norte Fluminense, privilegiando principalmente Campos dos Goytacazes e Macaé, alterou a dinâmica socioespacial e econômica dos municípios. Ao tempo em que proporcionou rendas milionárias aos orçamentos públicos, aprofundou as desigualdades intra e intermunicipais, sendo os avanços sociais pouco expressivos, como atestaram alguns estudos locais e regionais (CRUZ, 2004, 2006; TERRA, 2007; GOMES, 2013).

Os municípios experimentaram uma nova realidade com importantes fluxos migratórios que incidiram sobre o mercado de trabalho, a dinâmica imobiliária e o padrão de crescimento das cidades. Ocorreu, portanto, um reordenamento do espaço urbano, com atuação de diferentes agentes, especialmente o Estado e os promotores/incorporadores imobiliários.

Ratificando as contribuições teóricas de Harvey (2006), Corrêa (2011) e Vasconcelos (2011), as ações desses agentes demonstraram no plano local as estra-

tégias para a reprodução do capital e valorização desigual do espaço, como a implantação de obras públicas milionárias especificamente localizadas e lançamentos de grandes empreendimentos imobiliários, para usos residenciais ou comerciais/empresariais. Na última década intensificou-se a atuação de grandes grupos incorporadores no mercado local de Campos dos Goytacazes, ampliando e diversificando os produtos imobiliários.

A atuação de tais agentes resultou, entre outros, na intensa valorização do eixo Sudoeste-Leste da cidade, em detrimento de outras áreas sem infraestrutura básica. A análise da valorização fundiária por bairro e setor administrativo demonstrou este processo, considerando o período 1981-2011. Ocorreu um alargamento da distância entre os preços praticados em áreas consideradas de maior interesse imobiliário e aquelas habitadas ou destinadas à população de menor poder aquisitivo.

Entre as principais mudanças no espaço urbano, destacam-se a intensificação da verticalização e da oferta de loteamentos fechados, e também da favelização, que não foi o foco desta análise. Estes processos contribuíram para a conformação de uma dupla realidade que, grosso modo, apresenta suas faces nos sentidos opostos da área urbana.

Em Campos dos Goytacazes, destaca-se a concentração histórica dos investimentos públicos na área central urbana e no Parque Avenida Pelinca e seu entorno imediato. O dinamismo recente aponta para o eixo Sudoeste-Leste, formando um arco de valorização fundiária que se estende entre as saídas para as cidades do Rio de Janeiro e São João da Barra, coroadado pela implantação da Avenida Arthur Bernardes e do Boulevard Shopping. Nestas áreas, constata-se um vertiginoso processo de verticalização e implantação de loteamentos fechados de alto padrão, o que tem contribuído para um aumento significativo no preço do solo urbano, em detrimento de outras parcelas da cidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CORRÊA, R. L. Sobre os agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A. et. al. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.
- CRUZ, J. L. V. Modernização produtiva, crescimento econômico e pobreza no Norte Fluminense (1970-2000). In: PESSANHA, R. M. et al. (orgs.). **Econo-**

- mia e desenvolvimento no Norte Fluminense:** da cana-de-açúcar aos royalties do petróleo. Campos dos Goytacazes: WTC Editora, 2004.
- \_\_\_\_\_. Origem, natureza e persistência das desigualdades sociais no norte fluminense. In: CARVALHO, A. M.; TOTTI, M. E. F. (orgs.). **Formação histórica e econômica do Norte Fluminense.** Rio de Janeiro: Garamond, 2006.
- \_\_\_\_\_. A retomada do crescimento brasileiro e a reestruturação do espaço regional no Norte do Estado do Rio de Janeiro. **Vértices,** Campos dos Goytacazes/ RJ, v.14, n. Especial 1, p. 31-61, 2012.
- FARIA, T. P. As Reformas Urbanas de Campos e suas contradições; O plano de 1944: uma nova ordem social e urbana. 6º Seminário de História da Cidade e da urbanização. **Anais,** Natal, RN, 2000.
- GOMES, M. A. S. As estratégias e os conflitos na produção do espaço urbano no Norte Fluminense: Campos dos Goytacazes e Macaé. **Relatório Final de Pesquisa:** FAPERJ – Fundação de Apoio à Pesquisa no Estado do Rio de Janeiro (Processo: E-26/111.897/2011). Campos dos Goytacazes-RJ: Universidade Federal Fluminense, 2013.
- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** 2ª Ed. São Paulo: Annablume, 2006.
- MENDES, J. T.N; GOMES, M. A. S; SIQUEIRA, A. M. M. Políticas públicas, moradia popular e o Programa Morar Feliz em Campos dos Goytacazes/RJ: uma análise acerca da Favela Margem da Linha. **Libertas.** Vol. 14, n. 1. Juiz de Fora, 2014.
- MONIE, F. Petróleo, industrialização e organização do espaço regional. In: PIQUET, R. (org.). **Petróleo, royalties e região.** Rio de Janeiro: Garamond, 2003.
- OLIVEIRA, F. J. G. Dinâmicas territoriais e reordenamento urbano: metrópole e interior no Estado do Rio de Janeiro. In: OLIVEIRA, M. P. et al. (org.). **O Brasil, a América Latina e o mundo:** espacialidades contemporâneas (II). Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj, Anpege 2008.
- TERRA, D. C. T. **Uma leitura espacial da apropriação desigual das rendas petrolíferas em Campos dos Goytacazes.** Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2007.
- VASCONCELOS, P. A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de Geografia Urbana: avanço ou recuo?. In: CARLOS, A. F. A. et al. (orgs.). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.
- ZACCHI, R. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados:** Campos dos Goytacazes (1980-2011). Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais). Universidade Estadual do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2012.