

MORADIA COMO NEGÓCIO E OS LIMITES DO DIREITO À CIDADE

Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda
UCAM
serpanogueira@gmail.com

Viviane Rangel Ribeiro Manhães
UCAM
vivianerribeiro@gmail.com

Matheus Baptista de Souza Coutinho
IFF
coutinho.matheus@gmail.com

RESUMO:

Este artigo tem por objetivo realizar uma reflexão sobre a expansão de condomínios residenciais fechados em Campos dos Goytacazes e os consequentes limites que esta tipologia impõe para a configuração do direito à cidade. Temos como impulso uma mudança na escala para a experiência das chamadas “cidades médias”, como no caso de Campos, observando neste município a ampliação deste fenômeno dos condomínios residenciais fechados - o que vem acompanhado de toda uma gama de tensões e rearranjos urbanos em torno da produção social do espaço. Trataremos ainda da configuração da gestão municipal como agente modelador do território, que ao permitir ou se omitir frente a esta expansão – acaba por reforçar desigualdades espaciais.

Palavras-chave: Condomínios fechados, Direito à cidade, Segregação socioespacial.

GT – “Número”: 01

1 INTRODUÇÃO

A produção e a apropriação da cidade passam pela atuação de diferentes agentes sociais sobre a organização do espaço. Tais agentes imprimem diferentes lógicas de ocupação do solo urbano, em um contexto no qual o acesso à habitação e aos diferentes tipos de moradia constitui um elemento fundamental para pensar as formas de ocupação do espaço. Entre as diferentes formas de morar, os condomínios residenciais fechados têm cada vez mais se propagados nas cidades brasileiras e potencializado o processo de expansão urbana e da configuração e produção da moradia como negócio.

Neste contexto, este artigo tem por objetivo realizar uma reflexão sobre a expansão de condomínios residenciais fechados em Campos dos Goytacazes e as consequentes limites para a configuração do direito à cidade. Temos como impulso uma mudança na escala para a experiência das chamadas “cidades médias”, como no caso de Campos, sobre este fenômeno de ampliação dos condomínios fechados - o que vem acompanhado de toda uma gama de tensões e arranjos urbanos em torno da busca da moradia e da cidade, e da configuração da gestão municipal como agente modelador do território que ao permitir ou se omitir frente a esta expansão - acaba por reforçar desigualdades espaciais.

No caso de Campos dos Goytacazes, os condomínios residenciais fechados estão localizados na periferia da cidade. É uma lógica complexa, pois desde a década de 80, o município viu crescer em seu território uma série de tipologias habitacionais: os condomínios residenciais horizontais fechados de alto e médio padrão, os conjuntos habitacionais populares implementados pelo poder público, e um intenso processo de verticalização - o que não se justifica já que o município se localiza em uma extensa planície.

Neste município, inicialmente voltado para o público de maior poder aquisitivo, o processo de expansão dos condomínios horizontais fechados retrata a auto-segregação (CORRÊA, 2005) da classe dominante na medida em que ela pode efetivamente escolher para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população, em outras palavras, ela irá habitar onde desejar.

Trabalhos como o de Zacchi (2011, 2012), constataam que a história do desenvolvimento econômico do município, pautado no setor sucroalcooleiro, que teve seu declínio também nos anos 80, gerou uma grande reserva de terras e transformou os antigos proprietários dos meios de produção, usineiros e seus herdeiros, em grandes proprietários fundiários e também promotores imobiliários. A crescente demanda por habitações e a consequente expansão da malha urbana em direção às antigas fazendas configurou um limite tênue entre o rural e o urbano, sendo estas terras hoje vetores de crescimento urbano. Em grande parte, os herdeiros dos antigos usineiros e os grandes latifundiários da cidade, que em alguns casos também atuam como promotores imobiliários têm grande poder frente ao Estado, que em alguns momentos chegou a ser ocupado por membros do setor. Há uma crescente na pressão pela transformação das terras rurais em urbanas, além da provisão de infraestrutura e equipamentos urbanos para tais áreas com fins de especulação, valorização e acumulação do capital imobiliário.

Em muitas cidades, como em Campos dos Goytacazes, a segregação vem ganhando novos formatos, pois muitas vezes o mesmo espaço abriga segmentos sociais muito diferentes. Mas isso não implica que haja menos segregação; pelo contrário, ela geralmente se exacerba pela fragmentação social e pelas disparidades socioespaciais, pois embora a distância física entre imóveis luxuosos e ocupações/favelas esteja cada vez menor, a distância social se aprofunda com os muros (materiais e imateriais) (ARRUDA, 2014).

Para dar conta deste fenômeno, este artigo está dividido em mais três seções: será apresentado, na seção dois um quadro teórico sobre a lógica dos condomínios fechados e como os mesmos colocam em cheque o entendimento sobre o direito à cidade (enquanto conceito e práxis urbana); na terceira parte será discutido o caso de Campos dos Goytacazes e a expansão dos condomínios residenciais fechados sobre a sua malha urbana, uma tentativa de entender seu impacto sobre a cidade; por fim, serão apresentadas nossas considerações finais, no entendimento de que este é um fenômeno em processo no município estudado, apontando assim a necessidade de estudos que considerem esta realidade.

A LÓGICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E O DIREITO À CIDADE

Especialmente no caso dos condomínios horizontais fechados de médio e alto padrão, temos a conformação de um processo de “autosegregação”, no qual a busca por segurança, por qualidade de vida, a presença de áreas verdes e de lazer, do exclusivismo e o *status* social parecem ser fatores determinantes no momento da escolha do morar. Neste contexto, o modelo de uma cidade composta por muros – “verdadeiros enclaves” nas palavras de Caldeira (2000), que comprometem a mobilidade urbana e estimulam a segregação social – deve ser motivo de apreensão da sociedade. Para entendermos o espaço urbano, faz-se necessário analisar a dinâmica de produção e crescimento da cidade por meio das transformações no processo de urbanização sendo esta tipologia urbanística emblemática nas cidades capitalistas. Claramente, é essencial compreender os elementos que configuram a produção do espaço urbano e sua estruturação, levando-se em conta o processo de reprodução do capital, da sociedade e do cotidiano.

As transformações econômicas, sociais e tecnológicas que o mundo atual presencia têm causado impactos em diversos campos, principalmente aquelas que dizem respeito à reorganização do espaço. Muitas foram as mudanças ocorridas no arranjo das cidades podendo exemplificar a perda da superioridade das atividades industriais, a transição do sistema fordista para o sistema de acumulação flexível, processo este que acarretou mudanças nas relações de trabalho e nas das condições de vida dos trabalhadores, como o aumento do desemprego, da informalidade e da precarização das relações sociais; e as modificações do papel do Estado influenciando nos modos e nas estratégias dos agentes econômicos sobre as cidades e regiões.

Neste contexto, uma das formas de fragmentação e segregação urbana que mais se expandiram nos últimos anos foram os condomínios horizontais fechados. A partir da década de 1980, temos o crescimento destes empreendimentos que, como em boa parte da literatura, podem ser entendidos como uma forma de segregação

socioespacial e como um produto imobiliário, baseados na propriedade privada da terra e com incorporação da segurança como mercadoria (CALDEIRA, 2000). Os condomínios horizontais fechados produzem uma nova configuração urbana, modificando o espaço urbano nos lugares onde são implantados, criando lugares segregados tanto espacial quanto socialmente.

A propagação de condomínios fechados para as classes média e alta - enclaves fortificados, na percepção de Caldeira (1997) - vem criando um novo modelo de segregação espacial, transformando a estrutura das cidades e a qualidade da vida pública. De acordo com a autora, “enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho” (CALDEIRA, 1997, p. 303). Estes enclaves originam cidades fragmentadas onde o direito de ir e vir é drasticamente reduzido, principalmente nos espaços que deveriam ser públicos. Consequentemente, a participação dos cidadãos na vida pública e o caráter público dos espaços vêm sendo modificados, tendo em vista o direito da sociedade em participar da construção e reconstrução da malha urbana, de forma a atender melhor as necessidades da população em busca do bem-estar da coletividade. Esse modelo de morar é caracterizado por um novo padrão de segregação espacial e social.

O discurso da insegurança urbana sempre pareceu ser a primeira das causas pela procura desses condomínios murados. Há uma falsa sensação de que nestes lugares a paz, a tranquilidade, harmonia e a segurança são completas. No fim, como aponta Ivo (2012) os dispositivos de segurança - propagandeados por estes condomínios - aliados à oferta do mercado imobiliário, acabam por redefinir a sociabilidade urbana, criando novas formas de segregação espacial e social por meio da restrição dos espaços de convívio e encontro, como já apontado por Lefebvre (2001).

Os condomínios horizontais fechados parecem negar qualquer relação com a pluralidade, com a diversidade, com o coletivo. Vale notar que, para Lefebvre (2001), ao contrário do discurso feito pelos “condomínios”, a vida urbana é feita de encontros, desencontros, confrontações com aquele que é diferente, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos dos modos de viver, dos espaços públicos e da coletividade.

Os “de fora” dos muros são considerados os excluídos e a cidade deixa de ser um lugar de troca de diversidade. Os habitantes “de dentro” dos muros se reconhecem como iguais e podem caminhar sem qualquer tipo de preocupação, de medo ou insegurança, usufruindo e contemplando suas áreas verdes e de lazer sem receios e sem ameaças visíveis.

Ao permitir que esses empreendimentos se instalem nas cidades, ao permitir que áreas públicas tais como praças, jardins, ruas, calçadas fiquem confinadas intramuros, ao permitir que esses empreendimentos cerceiem o direito de ir e vir dos cidadãos, o Estado fica refém do setor imobiliário e é conivente com a segregação socioespacial. O Estado não entrega apenas os espaços públicos, mas também a segurança que deveria ser sua obrigação constitucional.

Torna-se essencial aprofundar a questão observando as idiosincrasias da urbanização brasileira e da ação estatal, marcada pela profunda desigualdade na distribuição de benefícios urbanos. No combate a estas desigualdades o Estatuto das

Cidades, aprovado em julho de 2001, trouxe como objetivo: “[...] garantir o direito à cidade como um dos direitos fundamentais da pessoa humana, para que todos tenham acesso às oportunidades que a vida urbana oferece¹”. O mesmo certifica no seu artigo 2º: “A garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços de lazer, para as presentes e para as futuras gerações” (BRASIL, 2001).

Entretanto, embora balizado nesta legislação urbanística, entende-se que democratização do direito à cidade ainda se encontra distante. Isto porque este direito possui uma peculiaridade, como apontado por Lefebvre, seu teórico basilar: precisa ser exercido, praticado, não bastando apenas a sua presença em leis, pois ele precisa ser transformado em prática, pela renovação da apropriação da cidade por todos aqueles que a constituem. O conceito de Direito à Cidade é caminho apontado por Lefebvre (2001, p. 12) para a possibilidade de *síntese*, conquistada pela praxis, ou seja, “reunião daquilo que se acha disperso, dissociado, separado, e isso sob a forma da simultaneidade e dos encontros”. Para o autor, a essência da cidade deve ser entendida como obra, o que remonta a sua construção coletiva e a seu valor de uso: “A própria cidade é uma obra, e esta característica se contrasta com a orientação irreversível na direção do dinheiro, na direção do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos. Com efeito, a obra é valor de uso e o produto é valor de troca” (LEFEBVRE, 2001, p.12).

Assim, como afirma o autor, havendo uma produção da cidade e das suas relações sociais, esta seria uma produção e reprodução de seres humanos, mais do que uma produção de objetos. A cidade tem história e é fruto dela, de pessoas e de grupos que realizam essa obra. A cidade deveria ser, pois, a obra de seus habitantes, eles mesmos móveis e mobilizados para/por esta obra, onde o habitar reencontra seu lugar acima do habitat.

O direito à cidade corresponde ao conflito entre a cidade obra e a cidade mercadoria, confrontando a lógica de dominação. Neste processo, enquanto a realidade urbana se generaliza com a industrialização, esta destrói a cidade obra, apropriada por aqueles que a constituem. Seria a contradição do espaço: de um lado, a classe dominante e o Estado reforçam a cidade como centro de poder e de decisão política; de outro lado, explodem a cidade em seu sentido de unidade, a fragmentanda.

A comercialização do urbano atinge seu ápice na atualidade: a cidade da elite, dos espaços de luxo, é completamente diferente da cidade dos pobres, com péssimos serviços, frutos de uma política urbana própria, e por vezes insuficiente. Enquanto isto, a qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria para aqueles com dinheiro, com opções de estilo de vida urbano, formando hábitos de consumo e formas culturais invocando uma experiência urbana contemporânea, com uma aura de liberdade de escolha pautada pela privatização, pela escolha dos melhores lugares.

Em busca deste novo ideal urbano, de segurança e de estilo de vida, aqueles que possuem dinheiro se isolam em espaços com certa autonomia, com regimento próprio, uma cidade particular, os chamados “*Enclaves Urbanos*” (CALDEIRA, 2000). Os resultados estão marcados nas formas espaciais das cidades, cada vez mais

¹ Conforme referenciado no site do Senado Brasileiro: <http://www.senado.gov.br/senado/programas/estatutodacidade/oquee.htm>.

constituídas por fragmentos fortificados, condomínios e espaços públicos privatizados, mantidos sob constante vigilância.

Em contrapartida, como aponta Harvey (2012), a força, a expropriação, a remoção e a gentrificação é usada sobre os pobres urbanos. Como já apontado por Engels (1988), a burguesia possui somente um meio de solucionar o problema urbano: criando outro - áreas para onde os pobres são empurrados. Infelizmente, como afirma Harvey (2012), este processo analisado por Engels retorna diversas vezes no urbano, sendo a falta de habitação um produto necessário da sociedade capitalista.

[...] os preços da propriedade imobiliária elevam-se mais e mais. Isso não torna uma cidade melhor, torna-a, antes, mais cara. Além disso, para construir condomínios de luxo e casas exclusivas, os capitalistas têm de empurrar os pobres para fora de suas terras – têm de tirar o nosso direito à cidade... A massa da população que, de fato, trabalha na cidade, não tem condições de viver na cidade porque o preço dos imóveis subiu exageradamente. Em outras palavras, o direito das pessoas à cidade foi subtraído. Às vezes, ele é subtraído por meio de ações do mercado, às vezes, por meio de ações do governo, que expulsa as pessoas de onde elas vivem [...]. (HARVEY, 2008, p.271).

Atualmente, a intensificação dos olhos do capitalismo apontados para a habitação como negócio, o solo urbano, e a especulação torna-se uma constante nas cidades, por meio da busca por fazer dinheiro investindo em ativos, aumentando cada vez mais o seu valor. Sob este contexto, as classes altas podem, cada vez mais, exercer seu domínio sobre a cidade, selecionando espaços, mercantilizando o solo e a moradia. Estes protegem “seu” direito à cidade à medida que os pobres perdem o seu.

No jogo político a pressão dos empreendedores imobiliários e também dos grandes proprietários fundiários frente ao Poder Público é extrema, fazendo com que a ação deste último tenda a pender para um favorecimento claro dos objetivos destes grupos, colocando em cheque o direito à cidade em detrimento do mercado. Neste cenário, os interesses privados se sobrepõem ao público, determinando os rumos da expansão urbana, com poderes inclusive de fazer com que seus interesses sejam legitimados através de regulamentações.

A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES

A cidade de Campos dos Goytacazes parece ser um exemplo emblemático da problemática que constitui este artigo ao possuir - espalhados em sua malha urbana – condomínios residenciais de diversos tipos: empreendimentos voltados para a classe alta, que se destacam pela diferenciação e exclusivismo; residenciais voltados para

classes médias baixa, grande parte empreendidos por construtoras de impacto nacionais (Tenda, MRV, PDG entre outras); e condomínios de habitação popular, edificados pelo poder público, como os do programa Morar Feliz, por exemplo. Esta configuração determina a existência de mecanismos que além de fragmentar o espaço, impedem determinados atores sociais de participarem da vida urbana em sua plenitude, o que acaba por representar sérios danos ao exercício da cidadania e à apropriação da cidade (ARRUDA, 2014).

Campos dos Goytacazes (Figura 01), município do interior do estado do Rio de Janeiro, possui de acordo como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) uma população de 487.186 habitantes, sendo a mais populosa cidade do interior do estado e o município com a maior extensão territorial do estado, ocupando uma área de 4.826,696 quilômetros quadrados. Segundo o IBGE, Campos dos Goytacazes tinha em 2013, o sétimo maior PIB do Brasil (CENSO, 2010).

Ao final dos anos 1980, o município tinha uma grande quantidade de terras voltadas para o cultivo de cana de açúcar e uma agroindústria açucareira expressiva. Porém, a elevação de São Paulo como maior produtor nacional, seus altos níveis de produtividade, além da expansão da área cultivada no Nordeste do país, aliados à falta de modernização do setor sucroalcooleiro campista, fizeram com que a região passasse a ser coadjuvante no contexto nacional e, conseqüentemente, muitas usinas fecharam, atingido a economia da região Norte Fluminense. A descoberta do petróleo na bacia de Campos nos anos 1970 e a construção do Porto do Açú contribuíram para a recuperação da região.

Com o avanço do sistema capitalista, aliado à queda na produtividade e o fechamento de muitas usinas, as terras que serviam para plantio da cana de açúcar ficaram inativas. Verificou-se assim, uma rápida expansão urbana em direção a estas terras, abrindo margem para especulação imobiliária, acarretando uma grande valorização e a transformação de antigas áreas rurais em áreas urbanas. Os condomínios horizontais fechados encontram-se nestas áreas valorizadas e de expansão, representando uma nova opção de moradia para as camadas de médio e alto poder econômico. Provavelmente porque o uso da terra permite aos agentes envolvidos no processo obterem ganhos importantes nos investimentos que realizam na cidade.

O mercado imobiliário em Campos dos Goytacazes viveu um grande *boom* nos últimos anos, principalmente nos anos 2000, impulsionado principalmente pela economia do petróleo e a instalação do complexo logístico do Porto do Açú. Somente nos anos 2000, tivemos em Campos dos Goytacazes o lançamento de 17 empreendimentos da tipologia de condomínio horizontal fechado. Apesar de vivermos atualmente em um período de crise econômica no Brasil, muitos empreendimentos residenciais, - de classe média e alto padrão - lançados nos últimos anos, ainda se encontram em fase de obras, mostrando que pelo menos para esta tipologia ainda são feitos investimentos. A modalidade que mais se destacou nos novos empreendimentos foi a dos condomínios horizontais fechados, por conta do tamanho de suas glebas, da quantidade de terrenos oferecidos e pela privatização do espaço público da cidade.

Além disso, os “enclaves fortificados” representam uma nova forma de moradia para as classes de maior poder econômico, conferindo *status* social e

qualidade de vida, gerando um processo que conflui em distâncias sociais e ratificando as diferenças e desigualdades sociais entre as classes. Ao analisarmos as propagandas imobiliárias podemos observar o estilo de vida que é criado para classe média e alta e os elementos que constituem os padrões de diferenciação social em vigor na sociedade atual. Em outras palavras, eles repetidamente expressam a segregação social, o exclusivismo e o *status* como um valor.

No caso de Campos dos Goytacazes, o poder público foi pouco atuante frente à expansão dos condomínios horizontais fechados nas últimas décadas. Dentre as possibilidades, pesa o fator da obtenção de receitas como, por exemplo, o IPTU, quando da transformação de áreas rurais em urbanas. Desta forma, a malha urbana da cidade foi intensamente modificada para suportar a implantação desses empreendimentos.

Inicialmente é importante compreender o processo de expansão urbana ocorrida na cidade de Campos dos Goytacazes, entendendo como ela se expande para áreas que a princípio eram consideradas rurais (ZACCHI, 2012), verificando de que maneira o Estado estimula as ocupações nessas áreas e de que forma elas são transformadas em áreas urbanas. De acordo com Lefebvre (1999, p. 15) “o tecido urbano se prolifera, estende-se, corrói os resíduos da vida agrária”. O crescimento das cidades foi dando origem a um processo contínuo de expansão da malha urbana, de forma difusa, acarretando diversos reflexos sobre sua estruturação. Ressalvamos o que acontece em Campos dos Goytacazes, onde os condomínios horizontais fechados se expandiram sobre antigas áreas rurais, de uma forma dispersa e difusa (ZACCHI, 2012).

Neste sentido, é grande a pressão do capital especulativo imobiliário sobre as áreas que ainda não foram parceladas. Geralmente, essas áreas periurbanas, são áreas de reserva, áreas de expansão, que serão transformadas, após anos, em loteamentos populares ou condomínios horizontais fechados para classe de alto *status* social.

De acordo com Sposito (2007; 2010) a expansão urbana para áreas inativas ocorre por três razões principais: pela disponibilidade de solo, pelo avanço do sistema viário e pelo interesse dos proprietários de terras e incorporadores urbanos. Esses agentes apresentam projetos magníficos e grandiosos com o suposto intuito de estar contribuindo para o desenvolvimento urbano. Esses projetos deveriam obedecer à legislação em vigor do local onde serão instalados. Contudo, mesmo quando isso não ocorre, iniciativas privadas são tomadas para que ele seja aprovado independentemente da legislação vigente ou da ausência da mesma. De acordo com entrevista realizada com a ex-gestor Municipal de Planejamento de Campos dos Goytacazes:

“A Lei de Parcelamento do Solo, Lei 7.975/08, em seu art. 4º, § 1º, dispõe que: “só serão admitidos como condomínios urbanísticos os que forem integrados à edificação [...]”. No entanto, muitos são os condomínios aprovados que não atendem a esse requisito. A aprovação é feita utilizando-se os mesmos parâmetros de loteamentos ou condomínios urbanísticos integrados à edificação. Não há qualquer tipo de regulamentação legal. A legislação por suas falhas ou pela própria dinâmica da cidade deveria estar sendo

revista regularmente, e essa adequação, necessária, evitaria possíveis problemas. No entanto, não vejo isso acontecer”. (Ex-gestor 1 – Entrevista realizada no ano de 2016)

Também um ex-gestor do setor de Planejamento informou que:

“Olha, existe aí uma sobreposição de situações. À medida que a Prefeitura foi tentando organizar essas situações (dos condomínios), ela foi se complicando cada vez mais. Como não existe em Campos um setor da Prefeitura dedicado único e exclusivamente ao planejamento urbano isso ficou tudo misturado. [...] Os efeitos que teremos disso aí serão sentidos nos próximos 20/30 anos, conforme a cidade for se expandindo. A legislação é completamente desatualizada. Se você perguntar na Prefeitura qual o modelo de parcelamento urbano que você vai adotar, não há previsão, não há qualquer estudo para implantação desses condomínios, não há qualquer estudo do que será feito daqui para frente”. (Ex-gestor 2 - Entrevista realizada no ano de 2016)

Assim, podemos observar nas falas acima, a fragilidade da legislação na regulação desse tipo de empreendimento. Carecem normas, leis e estudos prévios das áreas onde estes condomínios são implantados. Como os mesmos são instalados em áreas que eram rurais e foram transformadas em urbanas, não existem leis que regulamentem essas novas áreas, colaborando para um maior espraiamento urbano e descontinuidades territoriais.

Essas novas áreas, que possuem características tanto de área urbana como de área rural, vão se espraiando para as áreas que eram de cultivo da cana de açúcar e que se encontram inativas. Essas terras, geralmente, estão localizadas próximas a importantes vias e equipamentos comunitários, transformando-se em áreas de grande valor comercial para o setor imobiliário e de grandes vantagens para os proprietários de terra.

De acordo com o levantamento realizado, Campos dos Goytacazes possuía 32 condomínios horizontais fechados, no período compreendido entre 1981 a 2014, com um total de mais de 5.154 lotes, chamando atenção à concentração deles em determinadas ruas ou avenidas e o tamanho das áreas para os novos empreendimentos, conforme demonstra a Tabela 01 e a Figura 02:

TABELA 01: Relação de condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ

CONDOMÍNIO	ANO	LOCALIZAÇÃO	Á. TOTAL	Nº LOTES	Á. TOTAL DE LOTES	Á. VERDE / LAZER
Itacoatiara	1981	Av. Alberto Lamego	23.691,10	80	13.545,00	2.646,65
Bosque das	1986	Av. Alberto	45.534,00	89	29.548,60	ND

Acácias		Lamego				
Bougainville e	1987	Av. Alberto Lamego	93.090,92	151	62.721,89	8.233,00
Green Peace	1988	R. dos Goitacazes	7.458,00	14	5.928,85	0
Village dos Goytacazes	1990	R. dos Goitacazes	56.128,00	94	36.712,54	6.265,91
Villa Alice	1993	Av. Sen. José Carlos Pereira Pinto	33.366,52	46	ND	9.484,89
Castanheiras	1995	Av. Pres.Vargas	ND	125	35.845,25	4.582,80
Golden Garden	1995	Av. Nilo Peçanha	89.336,95	124	59.146,74	12.704,37
Village Saint Germain	1995	Av. Pres.Vargas	ND	117	ND	4.360,50
Parque das Palmeiras	1997	Av. Nilo Peçanha	8.968,06	15	6.845,37	665,95
Res. Hibiscus	1998	Av. Pres.Kennedy	23.443,33	71	14.734,00	3.690,24
Parque das Palmeiras II	2001	Av. Nilo Peçanha	12.252,60	18	8.306,00	1.670,00
Sonho Dourado	2001	Av. Nilo Peçanha	140.489,00	227	85.750,25	13.542,00
Remanso do Parayba	2003	Rod. BR 356	96.291,02	58	85.921,39	10.369,63
Palm Springs	2004	Rod. BR 356	98.736,00	93	58.568,16	49.070,25
Privilège	2004	Av. Alberto Lamego	178.584,77	211	109.004,62	28.752,49
Da Torre	2005	Av. Nilo Peçanha	15.946,00	20	10.729,65	2.697,92
Granja Corrientes	2005	Av. Pres. Vargas	165.778,15	182	103.617,03	31.456,87
Athenas Park	2007	R. Aires de Souza	274.713,51	244	146.400,00	85.455,00
Vale do Paraíba	2007	Rod. BR 356	146.684,55	151	84.329,48	23.262,88
Terra Nova	2008	Estrada Santa Rosa	136.637,47	468	66.057,23	29.227,66
Canto do Bosque	2010	R. Victor J. Aguiar	13.828,90	18	9.611,70	1.922,34
Parthenon Park	2010	R. Aires de Souza	308.734,64	434	186.259,93	34.583,62
Damha I	2013	R. Aires de Souza	349.275,96	446	185.805,73	74.826,57
Royal Boulevard	2013	R. Aires de Souza	450.562,79	525	253.346,44	94.302,79

Vivere	2013	Av. José Alves de Azevedo	12.097,35	53	8.618,54	773,22
Alphaville	2014	Av. Lourival M. Beda	443.482,00	592	265.230,30	48.410,65
Damha II	2014	R. Aires de Souza	394.232,96	488	209.304,20	72.956,27

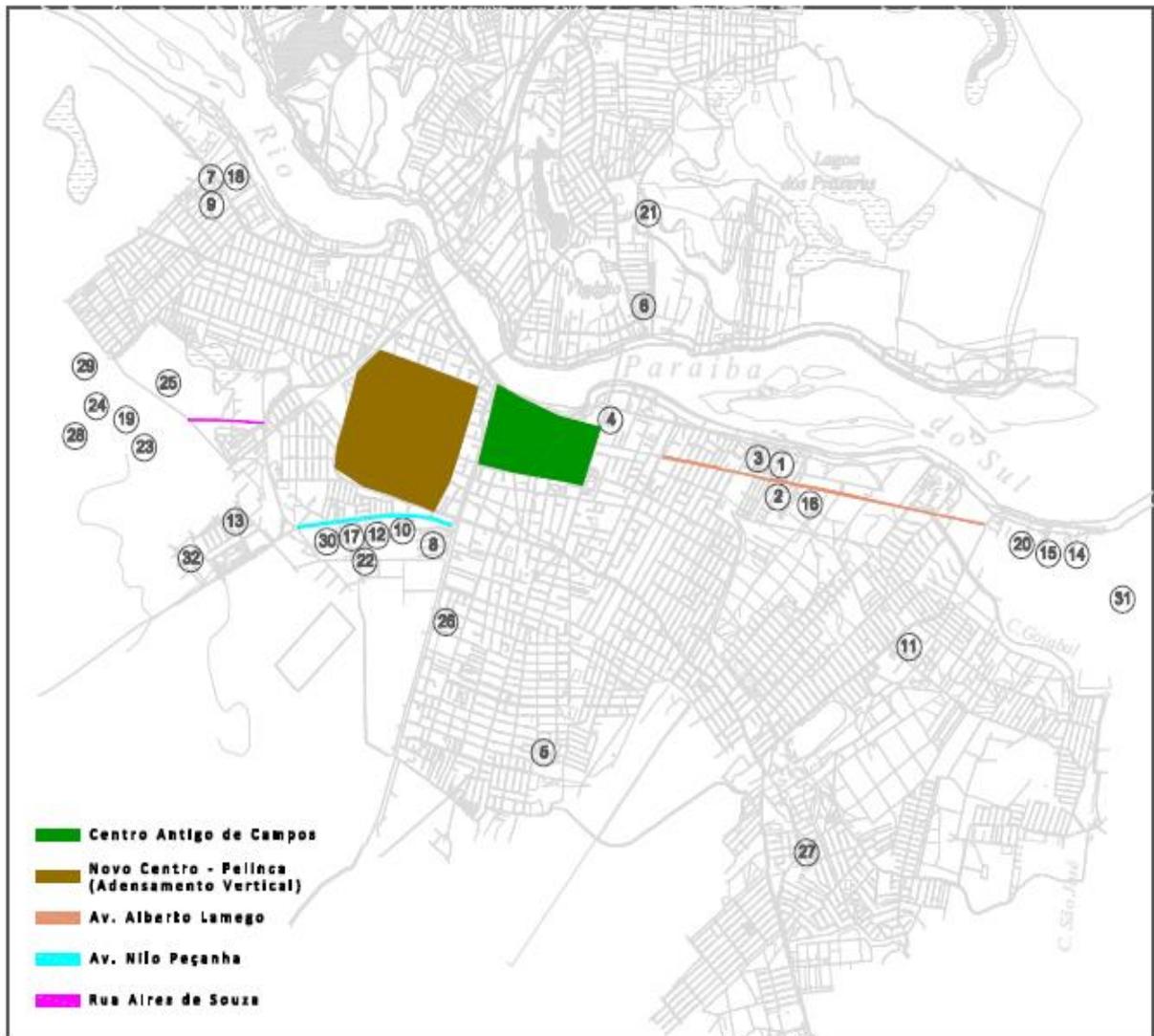
Fonte: Dados obtidos no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, por Viviane Rangel Ribeiro Manhães

Observações:

- 1) Dados obtidos no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes;
- 2) ND = Dados não disponíveis para consulta;
- 3) Os condomínios Nashville Park^(a), Raul Linhares^(b), Solar dos Airizes^(c) e Verti Vita^(d) não estão listados na tabela devido aos seguintes motivos:
 - a. Considerado como área rural. Informações não disponíveis;
 - b. Dados não existentes na Secretaria de Obras e Urbanismo;
 - c. Empreendimento em fase de divulgação e aprovação;
 - d. Dados não encontrados na Secretaria de Obras e Urbanismo.

Como se pode observar na figura 02 abaixo, os condomínios horizontais fechados estão localizados em áreas que eram utilizadas para o cultivo de cana de açúcar, ou seja, rurais e muitas delas pertenciam aos próprios proprietários das Usinas, configurando um limite tênue entre rural/urbano.

FIGURA 01: Localização dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes-RJ



Fonte: Mapa obtido no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, adaptado por Viviane Rangel Ribeiro Manhães

- | | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| 1 - Itacoatiara (Horto) | 12 - Parque das Palmeiras II | 23 - Parthenon Park |
| 2 - Bosque das Acácias | 13 - Sonho Dourado | 24 - Damha I |
| 3 - Bougainvillee | 14 - Remanso do Parayba | 25 - Royal Boulevard |
| 4 - Green Peace | 15 - Palm Springs | 26 - Vivere |
| 5 - Village dos Goytacazes | 16 - Privilége | 27 - Alphaville |
| 6 - Villa Alice | 17 - Da Torre | 28 - Damha II |
| 7 - Castanheiras | 18 - Granja Corrientes | 29 - Nashville Park |
| 8 - Golden Garden | 19 - Athenas Park | 30 - Raul Linhares |
| 9 - Village Saint Germain | 20 - Vale do Paraíba | 31 - Solar dos Airizes |
| 10 - Parque das Palmeiras | 21 - Terra Nova | 32 - Verti Vita |
| 11 - Residencial Hibiscus | 22 - Canto do Bosque | |

Conforme podemos observar, nos anos 1980 houve uma concentração de condomínios na Avenida Alberto Lamego, local que à época era considerado deserto e pouco habitado, hoje está localizado nessa Avenida a Universidade Estadual do Norte Fluminense-UENF, implantada ali desde 1991, a UENF é a mais importante instituição pública do interior do estado, possui conceituados programas de pós-graduação o que atrai estudantes de todas as regiões do Brasil, e que obviamente, pretendem morar próximo a ela, com isso essa Avenida passou a concentrar um conjunto de equipamentos como bares, restaurantes, supermercados, academias de ginástica e os mais diversos tipos de estabelecimentos comerciais.

Nos anos 1990, a Avenida Nilo Peçanha passa a atrair os principais investimentos. Hoje nessa avenida está instalado um supermercado da rede mundial Walmart assim como a maior e mais bem equipada academia de ginástica da cidade e outros empreendimentos.

A partir de 2007, a Rua Aires de Souza passa a ser o foco dos empreendimentos, também conhecida como Estrada das Palmeiras, no Parque Rodoviário, onde existem aproximadamente oito condomínios fechados: uns já concluídos e ocupados e outros ainda na fase de implantação. A Rua Aires de Souza margeia a lateral do Shopping Boulevard (o primeiro shopping de grande porte implantado na cidade em abril de 2011) e constitui-se como principal via de acesso a tais condomínios, sendo praticamente fechada, não ligando a área a outros bairros, como por exemplo, o Parque Esplanada e o Parque Julião Nogueira, separados apenas pelo Canal do Saco (MANHÃES, 2017).

Ao mesmo tempo, neste mesmo local, vem sendo realizada a remoção de moradores da favela Margem da Linha, sendo os mesmos transferidos para conjunto popular do programa municipal Morar Feliz. Este conjunto foi construído pela prefeitura, e estudos demonstraram inúmeros problemas sociais, econômicos e de segurança decorrentes de sua implementação (ARRUDA, 2014).

De acordo com Caldeira (2000) não assusta a proximidade de alguns residenciais privados com áreas de favelas, formando verdadeiros “enclaves fortificados”, tal como analisado em Campos. Esses empreendimentos possuem um sofisticado sistema de segurança, encontram-se murados, com porteiros, guaritas, e cercas eletrificadas, seguros e protegidos daqueles que, embora haja proximidade geográfica, mantêm-se a distância social.

Neste contexto, observa-se, nos últimos anos, a chegada à cidade de empreendedoras “urbanizadoras” para camadas de médio e alto poder aquisitivo, tais como “Alphaville” e “Damha”, além de construtoras nacionais de empreendimentos de classe média, tais como “ARCO”, “MRV” e “TENDA”. Em contrapartida, há a iniciativa municipal, constituída pelo programa habitacional Morar Feliz, em favor das camadas populares, “socialmente vulneráveis”, fazendo da gestão municipal um importante agente modelador do território urbano, reforçando, em última análise, as áreas periféricas. Assim como, passiva ao pouco regular a edificação destes condomínios horizontais, o que acaba por acentuar a fragmentação urbana existente em Campos (ARRUDA, 2014).

A localização desses condomínios é estrategicamente pensada no sentido de promover a expansão da malha urbana e a valorização e especulação imobiliária.

Os empreendimentos geralmente usam como atrativos os serviços que serão ofertados tanto internamente, dentro dos condomínios, quanto as facilidades do entorno onde esses empreendimentos estarão localizados, como a presença de shopping centers, supermercados, escolas, hospitais e vias de acesso a esses serviços. Outro aspecto relevante é o aumento do número de condomínios horizontais fechados cada vez maiores, diante da grande quantidade de oferta de terras que eram rurais e se transformaram em urbanas, acarretando uma maior segregação socioespacial na cidade.

Por muitas vezes, temos a fragmentação de bairros inteiros por conta do tamanho desses condomínios, por serem construídos lado a lado e murados o que fere o que entendemos como Direito à Cidade. À medida que estes condomínios murados se expandem – em número e em tamanho – limitam os demais moradores do bairro e da cidade. Temos ainda a reconfiguração da periferia da cidade, com o surgimento de novas centralidades, ofertas de serviços e pela expansão da mesma por meio dos conjuntos residenciais privados.

Como não há uma definição clara da destinação destas Zonas de Expansão Urbana, o poder público tem a possibilidade de determinar diretrizes urbanísticas segundo a barganha dos interesses próprios e também dos promotores imobiliários e proprietários fundiários. Já relatamos anteriormente que na cidade de Campos antigos proprietários dos meios de produção se tornaram grandes proprietários de terra e também promotores imobiliários, transitando inclusive pela direção da gestão pública local em alguns momentos. Esse sistema corroborou, por exemplo, com a mudança do traçado da Av. N. Sr.^a do Carmo pra atender as necessidades da implantação do Condomínio Damha II, assim como reforçam os interesses por trás da expansão desta via perimetral que irá valorizar grandemente o solo na atual periferia da cidade e também explicam o direcionamento dos conjuntos habitacionais nesta área.

É possível ainda perceber a inexistência nas últimas gestões do interesse em criar uma cidade mais adensada, visto que, em meio há tantos vazios urbanos, o Plano Diretor delimita enormes áreas de expansão, ao invés de traçar planos para utilização das áreas já ocupadas, promovendo assim sua consolidação.

Nota-se que as diretrizes que figuram no Plano ou não, são implementadas em sua totalidade ou são manipuladas de acordo com os interesses dos grupos dominantes em questão. Por exemplo: a ocupação dos vazios, que poderia ser alcançada através do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios não é implementada, antes há um grande interesse em se criar terrenos de espera que tendem a espriar cada vez mais a cidade. O não adensamento das Macrozonas de Consolidação Urbana desencadeiam este contínuo processo de ocupação de áreas mais distantes do centro e menos infraestruturadas, onde a conversão do valor de uso do solo rural para urbano é mais vantajoso aos empreendedores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi analisar as recentes transformações na configuração e expansão da periferia da cidade de Campos dos Goytacazes (RJ), observadas por meio do crescimento da implantação de condomínios fechados que alteraram significativamente a lógica de ocupação da cidade. Os resultados da pesquisa apontaram que, com a decadência do setor sucroalcooleiro na cidade de Campos a partir da década de 1980, as terras para cultivo de cana de açúcar tornaram-se ociosas ocasionando uma rápida expansão urbana em direção a estas terras, abrindo margem para especulação imobiliária, o que levou a valorização destes espaços e a transformação de antigas áreas rurais em áreas urbanas. Esses empreendimentos causaram impactos significativos na estrutura urbana das cidades, principalmente na malha urbana e apontaram para novos vetores de expansão. Em Campos dos Goytacazes, os condomínios fechados se expandiram sobre as antigas áreas rurais de forma dispersa e difusa.

Conforme Zacchi (2012) aponta em seu trabalho, corroboramos que a grande concentração de antigas terras pertencentes às usinas traçou a expansão da cidade em direção à periferia tendo como resultado a inclusão de tais terras rurais nos limites do perímetro urbano da cidade. Fica claro, neste estudo de caso, que tem ocorrido uma reconfiguração das áreas periféricas da cidade por meio da implantação de condomínios horizontais de alto padrão para as classes elevadas bem como residências de classe média. (MANHÃES, 2017).

Na pressão pela garantia da implementação dos interesses privados o Poder Público tem sido peça fundamental na valorização destas terras mais afastadas do centro. Através das constatações de Caldeira (2000) e Ribeiro (1997) percebemos que nesta nova modalidade de ocupação pouco importa o entorno, uma vez que estes empreendimentos tendem a não se relacionar com sua vizinhança próxima, além do que, a criação de simbolismos deste “novo estilo de morar” confere *status* a seus moradores, que passam a ser vistos como superiores aos demais moradores do bairro.

Assim, os condomínios fechados reforçam a ideia de segregação e a intolerância do que é diverso. Tem-se, assim, a criação de espaços que negam a cidade, negam o que é diferente, ao mesmo tempo em que enaltecem os possuidores de maior riqueza e *status* social. É preciso refletir sobre a maneira pela qual os espaços urbanos têm sido transformados no Brasil, considerando o grau de segregação e fragmentação que estes empreendimentos proporcionam às cidades. Neste contexto, o modelo de uma cidade composta por parcelas muradas – verdadeiros enclaves que impedem a mobilidade urbana e incentivam a segregação social – deve ser motivo de preocupação e debate na academia e pela sociedade como um todo.

4 REFERÊNCIAS

ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. **Política habitacional e direito à cidade: a experiência do Programa “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes-RJ.**

2014. 274 f. Tese (Doutorado em Políticas Públicas) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes – RJ, 2014.

BRASIL. **Estatuto da Cidade:** Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana.** Novos Estudos CEBRAP, n. 47, PP. 179-192, 1997.

_____. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Editora 34, 2000.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** São Paulo: Ed. Ática, 2005.

COUTINHO, Matheus Baptista de Souza. **A expansão dos condomínios residenciais em Campos dos Goytacazes: uma análise do bairro Novo Jockey.** 2017, 189 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Candido Mendes – Campos dos Goytacazes, RJ, 2017.

ENGELS, Friederich. **A questão da habitação.** São Paulo: Acadêmica, 1988.

HARVEY, David. **The Right to the City.** New Left Review, v. 53: 23-40, 2008.

_____, David. **Rebel Cities: From the Right to the City to the urban Revolution.** London/New York, NY: Verso books, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Populacional 2010:** Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 02 jan.2016.

IVO, Ary Brito Leal. **Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual.** Caderno CRH, Salvador, v. 25, n. 64, p. 131-146, jan. /abr. 2012.

LEVEBVRE, H. **A Revolução Urbana.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____, Henri. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

Manhães, Viviane Rangel Ribeiro. **“Cidades dentro da cidade”? A expansão dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes.** 2017. 130 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Candido Mendes – Campos dos Goytacazes, RJ, 2017.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SPOSITO, M. E. B.; WITACKER, A. M. (orgs). **Cidade e Campo: relações e contradições entre o rural.** 2 Ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Restruturação urbana e segregação socioespacial no interior Paulista.** Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales, Barcelona, v.11, n. 245, ago, 2007. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm>>. Acesso em: 21 jan. 2017.

ZACCHI, Raquel Callegario; FARIA, Teresa de Jesus Peixoto. **Fragmentação urbana: a ocupação de áreas de expansão por condomínios em Campos dos Goytacazes (RJ).** In: Jornada Internacional de Políticas Públicas, 5., Universidade Federal do Maranhão, ago. 2011, p. 1-9.

ZACCHI, Raquel Callegario. **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/RJ (1980-2011).** 2012. 170 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes-RJ, 2012.