

Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes – RJ: da residência unifamiliar aos edifícios de apartamentos

Kêila Pirovani da Silva Freitas /UENF keilapfreitas@yahoo.com.br
Teresa Peixoto Faria/UENF Tete@uenf.com.

RESUMO: No processo de urbanização, as diferentes formas de moradia e de sua produção desempenham importante papel na organização sócio-espacial, interferindo no tecido urbano e nos mecanismos de seleção e diferenciação sócio-espacial. Entendida como mercadoria pela produção capitalista, a moradia está sujeita à lógica de atuação do setor imobiliário que regula todas as etapas da produção de acordo com as leis de mercado. Ao deixar a provisão de moradias quase exclusivamente à mercê do jogo do mercado, o poder público contribuiu para que o acesso a elas ocorresse de forma desigual e excludente, acentuando o processo de segregação residencial. Em Campos dos Goytacazes – RJ, o processo de segregação sempre se caracterizou pela concentração da moradia para a população de alto status socioeconômico na área mais valorizada, que corresponde ao entorno da área central, enquanto os indivíduos de menor renda ocupam predominantemente as áreas periféricas. Algo novo para a cidade está sendo o intenso processo de verticalização verificado nos últimos anos, que nos leva a questionar as novas dinâmicas da atuação do mercado; os novos desafios no planejamento urbano; a ressignificação do conceito de morar. Partindo desse pressuposto, a pesquisa analisa a atuação recente do mercado imobiliário formal em Campos dos Goytacazes e seus impactos na organização sócio-espacial da cidade, através dos investimentos em edifícios de apartamentos. A metodologia empregada consistiu inicialmente em levantar informações referentes aos edifícios residenciais lançados na cidade a partir de 2007, principalmente sobre a faixa de renda a qual se destinam, tipologia e localização. A atuação do Estado enquanto agente produtor e regulador do uso do solo urbano e seu papel na divisão funcional e social do espaço, foi analisada via legislação urbanística e distribuição dos equipamentos urbanos. A diferenciação residencial foi estudada de acordo com a distribuição espacial da população segundo seu status social - baixo status, médio baixo status, médio alto status e alto status. No fim, foram elaborados mapas da distribuição desses edifícios no espaço urbano destacando as áreas em que há maior concentração dos mesmos e para qual grupo de status social ele é voltado, o que respondeu ao questionamento inicial: até que ponto a localização das recentes moradias verticais, de acordo com o grupo de status sócio-econômico, está reforçando a segregação urbana ou está mudando a divisão social da cidade.

Palavras-Chave: espaço urbano, organização sócio-espacial; produção de moradia, edifícios de apartamentos; mercado imobiliário; legislação urbanística.

TEXTO COMPLETO

Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes – RJ: da residência unifamiliar aos edifícios de apartamentos.

Freitas, Kêila Pirovani da Silva.¹
Faria, Teresa Peixoto².

RESUMO

No processo de urbanização, a produção de diferentes formas de moradia desempenha importante papel na organização sócio-espacial, interferindo nos mecanismos de seleção e diferenciação sócio-espacial. Em Campos dos Goytacazes – RJ, o intenso processo de verticalização, verificado nos últimos anos, nos leva a questionar as novas dinâmicas da atuação do mercado; os novos desafios no planejamento urbano; e mesmo a ressignificação do conceito de morar. Partindo desse pressuposto, a pesquisa analisa a atuação recente do mercado imobiliário formal em Campos dos Goytacazes e seus impactos na organização sócio-espacial da cidade, através dos investimentos em edifícios de apartamentos.

Palavras-Chave: organização sócio-espacial; produção de moradia, edifícios de apartamentos; mercado imobiliário.

1. INTRODUÇÃO

Entendida como mercadoria pela produção capitalista, a moradia está sujeita à lógica de atuação do setor imobiliário que regula todas as etapas da produção de acordo com as leis de mercado, interferindo no acesso à habitação formal. O fato do poder público ter deixado a provisão de moradias quase exclusivamente à mercê do jogo do mercado, que sempre voltou seus investimentos para a população de maior renda, contribuiu para que o acesso a mesma ocorresse de forma desigual e excludente, acentuando o processo de segregação residencial. Em Campos dos Goytacazes –RJ, essa divisão se caracteriza pela

1 Mestranda em Políticas Sociais pela Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. keilapfreitas@yahoo.com.br.

2 Doutora em Estudos Urbanos pela Études Urbaines - Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales. Professor Associado II da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Tete@uenf.com.

concentração da moradia para a população de alto status socioeconômico na área mais valorizada, que corresponde ao entorno da área central, enquanto os indivíduos de menor renda ocupam predominantemente as áreas periféricas.

No Brasil de hoje, o governo tem apresentado novas políticas habitacionais, mas, o setor imobiliário ainda é responsável por grande parte da produção de moradias. A mudança significativa observada corresponde às faixas de renda atendidas pelo mercado que passou a investir em maior escala na produção para a população de menor renda. Outra mudança importante que ocorreu na questão habitacional brasileira ao longo dos momentos históricos, diz respeito aos padrões das habitações. Gradativamente os edifícios de apartamentos foram sendo aceitos e se destacando entre a população como o novo padrão de moradia, título antes pertencente às casas unifamiliares. Um dos fatores responsáveis por essa mudança é o próprio mercado imobiliário que encontrou na habitação vertical maiores possibilidades de multiplicar os lucros.

Para analisar a produção e apropriação do espaço urbano de Campos através da produção de moradia, importa compreender que a mesma perpassa por uma lógica específica de mercado na qual a utilização capitalista do espaço urbano confere à propriedade privada da terra um valor (RIBEIRO, 1997). Este valor é determinado pelo jogo do mercado, em que proprietários fundiários, promotores imobiliários e o Estado atuam de forma expressiva, e, ao mesmo tempo, é resultado de uma conjunção de condicionantes que envolvem fatores históricos, simbólicos, políticos e sociais. Ao falar em fatores sociais inclui-se a demanda final, formada por indivíduos que desempenham um papel importante na determinação da localização dos imóveis.

Assim, as problemáticas relacionadas à habitação - como o déficit habitacional, assentamentos precários, produção informal da moradia e diferenciação residencial que contribuem para a segregação do território - não podem ser correlacionadas apenas às políticas públicas. É necessário que algumas questões sejam levadas em consideração, quais sejam: que a moradia é vista como uma mercadoria, e como tal, está sujeita aos mecanismos do mercado. Por isso, pesquisas que analisam não apenas as ações do Estado, mas também partem do prisma dos mercados imobiliário e de terras são importantes para elucidar a questão do acesso à moradia.

2. METODOLOGIA

A metodologia empregada consistiu inicialmente em levantar informações referentes aos edifícios residenciais lançados na cidade a partir de 2007, principalmente sobre a faixa de renda a qual se destinam, tipologia e localização. A atuação do Estado enquanto agente produtor e regulador do uso do solo urbano e seu papel na divisão funcional e social do espaço, foi analisada via legislação urbanística e distribuição dos equipamentos urbanos.

A diferenciação residencial foi estudada de acordo com a distribuição espacial da população segundo seu status social - baixo status, médio baixo status, médio alto status e alto status. O trabalho de Terra (2007) serviu de base na utilização da configuração dos grupos socioespaciais em Campos e contribui para responder ao questionamento inicial: até que ponto a Localização das recentes moradias verticais, de acordo com o grupo de status sócio-econômico, está reforçando a segregação urbana ou está mudando a divisão social da cidade.

3. RESULTADO E DISCUSSÃO

A cidade de Campos dos Goytacazes, que de acordo com Faria ([s/d]), teve sua expansão baseada em construções horizontais e descontínuas, ocupando áreas pertencentes às usinas que eram destinadas a plantação de cana de açúcar, vem passando por um momento em que os edifícios de apartamentos estão sendo construídos de forma intensa. Junto com a consolidação dessa “moderna” forma de morar, novas problemáticas sociais, simbólicas, econômicas e políticas passaram a fazer parte da realidade urbana campista.

Ao pensar nos diferentes momentos históricos referentes à evolução urbana de Campos, observa-se que nem sempre o comportamento do mercado imobiliário e do poder público foram os mesmos e que fatores distintos determinaram o curso da urbanização e da expansão do mercado de terras e de moradias na cidade desde o período colonial, como visto a seguir.

3.1 QUESTÃO DA MORADIA: A DIMENSÃO HISTÓRICA DE SUA PRODUÇÃO.

Quando da formação da cidade no período colonial, o centro era a área onde as atividades religiosas, políticas, administrativas, comerciais e judiciárias, representantes dos poderes dominantes da época, se localizavam. Dominar o centro e o acesso a ele sempre significou não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio de toda uma simbologia (Villaça, 2001). Era no centro que estava à representação máxima da vida urbana no Brasil.

Em relação à formação do espaço urbano de Campos do Goytacazes, os principais elementos que eram a Igreja Matriz, a casa de Misericórdia, a Casa de Câmara e Cadeia e o Pelourinho reforçavam a importância do centro - localizado em torno da Praça São Salvador, núcleo original da cidade - e se mantinham como pontos altamente estratégicos para o exercício da dominação. Tamanhos atrativos fizeram com que em torno dessa área passassem a se localizar os Solares dos Senhores de Terras e o comércio, reforçando a sua centralidade e atraindo outras classes sociais com sua moradia, estilo de vida e atividades econômicas.

Durante o século XIX Campos possuía uma economia de grande expressão devido à produção açucareira e seu espaço urbano apresentava várias semelhanças com as cidades coloniais brasileiras que foram analisadas no capítulo um. Com o crescimento da cidade, as deficiências acentuaram-se: insalubridade, vários terrenos localizados em áreas pantanosas e péssimas condições das moradias da camada pobre – simbolizadas pelos cortiços. A cidade enfrentava diversos problemas de ordem sanitária, que eram agravados pelas constantes enchentes do rio Paraíba do Sul (FARIA, 2003).

No final do século XIX, esse cenário começa a sofrer transformações advindas do processo engendrado pelo Estado para todo o país com o intuito de “construir um novo Brasil” rompendo com as características coloniais, em que as formas herdadas de um regime monárquico escravocrata ainda marcavam a paisagem e estrutura das cidades (POHLMANN, 2003). A República encontrou no urbanismo um poderoso instrumento que corroborava para o projeto de modernização do país de forma a adequá-lo à nova sociedade do tipo capitalista-industrial. Suas práticas, influenciadas pelos valores culturais europeus e pelo higienismo, defendiam a necessidade de “reformular”, “regenerar”, e “civilizar” a sociedade e o país, condenando as formas populares de moradia do período colonial, vistas como o foco das doenças e do atraso colonial (Ibidem, 2003).

Em relação a Campos, a cidade passou então a ser um espaço de intervenções e de controle mais sistemáticos sobre a população e seus hábitos, recebendo uma série de reformas e modificações no espaço público e no privado (moradia), embasados nos princípios de higiene e saúde pública que tinham como seus maiores representantes os médicos e engenheiros sanitaristas. Faria (2000), através de um discurso do então prefeito Benedito Pereira Nunes publicado na Gazeta do Povo em novembro de 1906, exemplifica como essas reformas interferiram no espaço da cidade, principalmente na habitação da população mais pobre moradora dos casebres antigos que não atendiam as condições básicas de higiene, mas eram alugados por um preço acessível à classe trabalhadora:

O problema de salubridade das habitações exige, mais do que nunca, a atenção do poder municipal. É necessário melhorar as condições de higiene das casas, transformar o sistema de edificações, expurgar a cidade dos velhos casebres, focos de infecção de toda a espécie – da tuberculose e da peste, principalmente. No ano passado fiz demolir nos termos da lei, 45 desses velhos pardieiros e as enchentes completaram, em parte, esta obra de saneamento.

Essas intervenções que ocorreram de forma expressiva no centro da cidade, dotando-o dos símbolos do progresso, excluía a população pobre que nela morava para novas áreas sem infra-estrutura localizadas na periferia da cidade, ao mesmo tempo em que a população que possuía condições de arcar com os custos de residir na área central, nela permanecia. Campos passou a apresentar, então, uma dupla configuração: um centro urbanizado, saneado e esteticamente burguês e os bairros periféricos, ocupados por trabalhadores pobres, desprovidos de saneamento e de outros serviços de infra-estrutura básica.

Essa divisão social do espaço urbano campista começa a se modificar nas primeiras décadas do século XX. Influenciados pela arquitetura e urbanismo e pelos discursos e planos higienistas, espaços maiores passaram a ser necessários para abrigar as novas construções da burguesia e organizar as áreas em que estas estavam sendo edificadas com as características da modernidade. Como o centro apresentava uma estrutura urbana colonial - com ruas estreitas e tortuosas – e uma área já densamente povoada, ele se mostrou inviável para absorver o novo padrão de moradia e, pouco a pouco foi perdendo sua função de moradia.

Com isso, novos eixos de expansão passaram a ser delineados pela “burguesia nascente” da época, que detinha as condições financeiras para se adequar a essas novas normas de construção residencial, reforçando o crescimento da cidade para o lado oeste. Vários são os motivos, ou os fatores locacionais, que podem explicar a direção de crescimento urbano dessa parte da população. É uma das áreas mais altas da cidade; já era dotada de alguns serviços e infra-estrutura (FARIA, 2001).

Essas áreas correspondem principalmente a Avenida Pelinca e seu entorno com os bairros Parque Tamandaré e Jardim Maria de Queiroz. Na verdade, a Av. Pelinca foi construída para o sentido em que as famílias ricas de Campos já se localizavam, o que reforça a teoria de Villaça de que as benfeitorias são levadas pelo poder público para as áreas já consolidadas como sendo de alto padrão e não o contrário. Gradativamente passaram a atrair novos investimentos do poder público e privado, com a instalação de restaurantes, comércios diversificados e bancos, consolidando-as como novo ponto de centralidade da cidade; Centralidade esta que continuou a atrair a construção de moradias voltadas à população de alta renda. Inicialmente com as habitações unifamiliares no final do século XIX início do XX, e após a segunda metade do século XX com os condomínios de apartamentos que, como será visto posteriormente, sofreram um progressivo processo de verticalização a partir dos anos de 1980. (FARIA, 2001).

Figura 1: Mapa do perímetro urbano de Campos dos Goytacazes.



Fonte: Mapa do perímetro urbano de Campos dos Goytacazes, 2001. A área demarcada corresponde ao Parque Av. Pelinca e aos bairros Parque Tamandaré e Jardim Maria de Queiróz. A área demarcada de preto corresponde ao centro da cidade.

Esse processo reafirma as teorias de Villaça de que o centro da cidade se deteriora ou perde parte de sua importância enquanto centralidade em decorrência da saída da população rica para outras áreas, ao contrário do que outros autores colocam, de que essa população se vê obrigada a sair do centro por causa de sua deterioração.

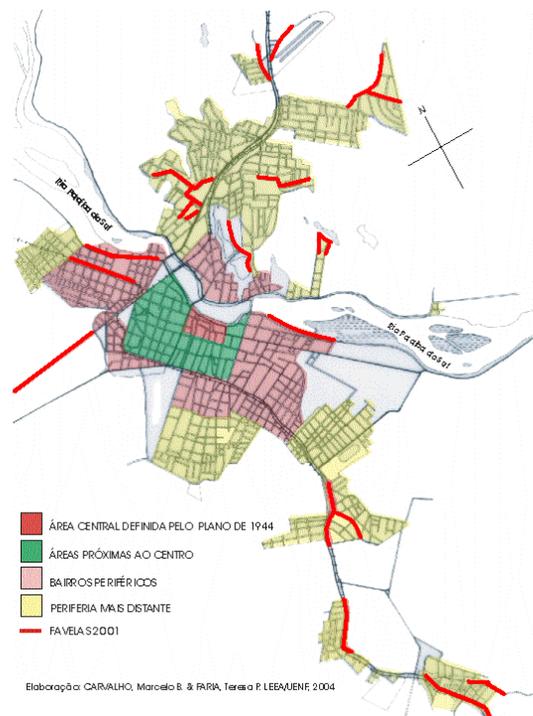
Em se tratando de padrões espaciais, Bonduk (1998) relaciona os primeiros indícios de segregação espacial nas cidades brasileiras ao problema da habitação popular no final do século XIX, da mesma forma como ocorreu em Campos. Ao escrever sobre a emergência do problema habitacional em São Paulo, o autor afirma que a segregação social do espaço impedia que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana, garantindo à elite áreas de uso exclusivo e livre da deterioração, além de uma apropriação diferenciada dos investimentos públicos.

Em Campos dos Goytacazes, como analisa Faria (2003), pode-se dizer que as ações seletivas do poder público no tocante as obras de infra-estrutura e embelezamento da cidade foram uma das principais responsáveis pelo início da segregação sócio-espacial; Segregação esta baseada no padrão espacial centro x periferia em que as populações que não possuem recursos financeiros suficientes para arcar com as despesas em habitação se vêem obrigadas a se deslocarem para áreas que não interessam ao mercado imobiliário formal, ou seja, a periferia da cidade; Em contrapartida, a população de elevado status social se concentra nas áreas mais valorizadas, que recebe a maior parte dos investimentos tanto do poder público quanto da iniciativa privada.

Durante o século XX o crescimento da cidade continuou perpetuando essa dualidade centro x periferia. Baseada nas observações e estudos sobre o espaço urbano de Campos a figura a seguir, elaborada por Terra (2007) como adaptação ao trabalho de Faria (1998) e Carvalho (2004), mostra a fragmentação do espaço da cidade em áreas centrais e

periféricas, segundo a definição tradicional do que vem a ser esse padrão de segregação espacial.

Figura 02: configuração espacial de Campos dos Goytacazes: dualidade centro-periferia.



Ao longo do processo de urbanização, as contradições do espaço urbano campista, caracterizado por essa dualidade centro-periferia, se ampliaram e tornaram-se mais complexas, sobretudo nas últimas décadas. Para Faria (2005), dois dos principais motivos responsáveis por essa complexidade teria sido a implantação incompleta dos planos urbanísticos elaborados desde 1902 e a ausência de políticas públicas concretas para a periferia. Cabe ressaltar que a cidade recebeu a intervenção de três planos urbanísticos: em 1902, pelo engenheiro Saturnino de Brito; em 1944, pela empresa Coimbra Bueno; e em 1979, com a elaboração do PDUC (Plano de Desenvolvimento Urbanístico e Territorial de Campos). Atualmente está em vigor o Plano Diretor aprovado em 2008.

A partir de 1980, devido à implantação incompleta dos planos aliada a falta de uma política habitacional, Campos consolida o modelo de expansão desordenada e orientada do centro em direção à periferia, de acordo com os interesses das classes dominantes e do

mercado imobiliário. Faria (2001) destaca que nesse período ocorreu a acentuação de alguns processos, como a favelização e os loteamentos ilegais. Em 1978, por exemplo, levantamentos registravam a existência de 19 favelas na área urbana do município, enquanto que, em 2000 dados do IBGE demonstraram que a cidade possui 32 favelas (XAVIER, 2004).

Além disso, Faria (ibidem) salienta o surgimento de outros fenômenos que passam a fazer parte da cidade, como os condomínios residenciais horizontais fechados voltados para a classe média e alta, localizados nas áreas periféricas; e a verticalização, concentrada nos bairros tidos como os mais nobres da cidade, ocupados pela população de mais alta renda.

Carvalho (2004) analisa como que no período pós-80 da “década perdida”, somada à falência de usinas de cana-de-açúcar e posterior aumento do êxodo rural, a cidade de Campos enfrentou um vertiginoso processo de favelização em que, mais uma vez, o controle urbano se mostrou ineficiente, deixando a mercê da própria população a concorrência pelo espaço. Enquanto uma parcela da mão-de-obra não era absorvida pela capacidade produtiva da cidade, o mercado continuava voltado para as faixas de renda de maior poder aquisitivo, diversificando seus investimentos através dos condomínios fechados tanto horizontais como verticais.

É notório que o setor habitacional sempre busca auferir lucro em suas mercadorias, ou seja, na moradia. Com isso, já na segunda metade do século XX, as formas de produção das moradias em Campos não correspondiam mais as praticadas nos séculos anteriores, passando das residências unifamiliares em bairros com amplos espaços externos - quintais ou jardins - para os condomínios fechados horizontais e verticais.

Analisando o fenômeno dos condomínios fechados e a segregação urbana no Brasil, Couto (2003) afirma que os mesmos acarretaram mudanças nos aspectos paisagísticos, sociais e políticos das cidades brasileiras. Para a autora, a emergência desta forma explícita de segregação social que remonta aos anos 60 se opõe a uma tradição de urbanização aberta encontrada desde o período colonial, impondo características novas e variadas ao processo de expansão urbana. Em Campos dos Goytacazes, como uma das conseqüências dessa nova produção de moradia - tema dessa do artigo – destaca-se o fenômeno da verticalização, que será melhor analisada a seguir.

3.1.1 A CONSOLIDAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTO COMO NOVO PADRÃO DE MORADIA: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

O fenômeno da verticalização na cidade pode ser dividido em três momentos distintos, mas complementares. O primeiro corresponde à década de 1940: nele surgem os primeiros edifícios com quatro e cinco. Eram para fins comerciais e localizavam-se no centro da cidade, em torno da Praça São Salvador. O segundo momento inicia-se na década de 1960, período em que os primeiros edifícios com mais de oito pavimentos surgem e posteriormente se intensificam na paisagem urbana. Inicialmente continuam localizando-se na área central. A exceção é o edifício José do Patrocínio, construído fora da área central e para fins residenciais, e caracterizado como sendo o primeiro edifício com mais de cinco andares da cidade, fundando no ano de 1961.

A intensificação da verticalização ocorreu no final da década de 70, inicialmente na área central. Logo passou a se deslocar para espaços já consolidados, com destaque para a Avenida Pelinca e seu entorno onde os edifícios não ultrapassavam 4 pavimentos. Esse período corresponde à década em que o BNH facilitou a construção de habitações no país. Dois condomínios fogem a essa regra, são eles: Condomínio Barão da Lagoa dourada e o Condomínio Lacerdão, localizado próximo à rodoviária do centro (FARIA, [s.d.]).

O terceiro momento corresponde ao ritmo acelerado de lançamento dos empreendimentos imobiliários que começou por volta do início do século XX. Ele corresponde a um período de forte verticalização da área da Pelinca, entorno dos bairros Jardim Maria de Queiroz e Parque Tamandaré, com um “boom” imobiliário a partir de 2006/2007. Outras áreas também passaram a receber construções verticais, com destaque para o bairro Flamboyant, mas em um ritmo menor e com outra tipologia se comparado à região da Pelinca. Os motivos para essa concentração estão ligados aos fatores históricos elencados anteriormente, que conferiram a essa área o status de residência da população de maior renda e possibilitou uma estrutura urbanística dotada de infra-estrutura e também de uma rede bem equipada de serviços e comércio.

Nesse terceiro momento no qual o fenômeno da verticalização foi dividido, outras áreas como o bairro Flamboyant - a leste da área central - também passaram a abarcar parte da construção de edifícios de apartamentos para uma população de status social mais elevado, porém, com uma tipologia diferente da área central. O bairro, que iniciou-se com o

loteamento da área para a população de alto padrão que construiu casas unifamiliares, passou a ter os apartamentos em sua paisagem. A diferença para a região central ou a Pelinca é que aqui a legislação, através do código de obras, impôs o máximo de 6 andares para os apartamentos construídos no Flamboyant, como veremos melhor ao tratar das legislações urbanísticas.

3.2 A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO CAMPISTA E SEUS ATORES

No processo de urbanização brasileira, o acesso a moradia sempre ocorreu de forma desigual e excludente, acentuando a segregação residencial. Incluído nesse processo estão o mercado imobiliário e a propriedade fundiária. Em Campos dos Goytacazes, a estrutura fundiária baseada em grandes propriedades, se mostra como uma das causas de uma estrutura urbana diferenciada. A cidade apresenta vazios urbanos que a condicionam a um crescimento linear, reforçando problemas de infra-estrutura e serviços.

Outro ator social que se destaca na produção de moradia é o Estado. A atuação do mesmo no processo de produção e apropriação do espaço urbano de forma direta - através da construção de habitações -, ou indireta - pelo financiamento aos consumidores e as firmas construtoras - é de suma importância (CORRÊA, 1995). Ao definir a distribuição espacial dos equipamentos urbanos e formular as legislações urbanísticas que definem os índices máximos de aproveitamento do terreno, o Estado interfere na definição do preço do solo e também na determinação das demandas pelo uso de cada área específica, desenhando um “mapa” de valores para o parque fundiário da cidade.

Em Campos, um exemplo dessa questão está no Plano Diretor aprovado em 2008, que manteve algumas considerações a respeito da verticalização feitas nos Planos anteriores, e adequou outras para a nova realidade da cidade. Analisando os Índices de Uso e ocupação do solo pode-se perceber como as legislações urbanísticas produzem efeitos na estrutura e paisagem da cidade. A tabela abaixo, apenas com as Zonas já comentadas, exemplifica melhor essa questão.

ZONAS	CARACTERÍSTICAS	SEM OUTORGA		COM OUTORGA	
		CAT*	TO*	CAM*	CAB*

ZCP	Residencial/Comercial/Serviços	5,0	80%	-	-
ZR1	Uni e bifamiliar	1,0	50%	-	
ZR3	Multifamiliar/alta densidade	3,0	60%	4,0	3,0
ZR4	Multifamiliar/alta densidade	4,0	70%	5,0	4,0

Tabela 1 - Índices e parâmetros de intensidade de ocupação

CAT: Coeficiente de aproveitamento do terreno corresponde à relação entre a área do terreno e a área total construída da edificação.

TO: Taxa de Ocupação.

CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno é o fator multiplicador da área do terreno para determinação da área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, para efeito da Outorga

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico de Terreno é o fator multiplicador da área do terreno para cálculo da área total construída da edificação Onerosa do Direito de Construir

A área central da cidade - exceto o centro histórico - corresponde a ZCP e possui o maior aproveitamento do terreno, entre as demais analisadas. O segundo maior CAT pertence ao bairro Av. Pelinca e seu entorno, que já é a área mais verticalizada da cidade. Já o bairro Flamboyant situa-se nas duas Zonas restantes. O que se pode observar é que a legislação campista vai de encontro à estrutura urbana já consolidada na cidade, reforçando a densidade ocupacional da Região da Pelinca.

Figura 1e 2: Urbanização do bairro Flamboyant



Fonte: fotos da autora

Figura 3 e 4: Verticalização do bairro Pelinca e seu entorno



Fonte: fotos da autora

Concordando com Villaça (2001) para o qual os grupos de maior status sócio-econômico possuem grande influencia, e por vezes, o controle do aparelho do Estado, pode-se entender a autorização legal para a continuidade da verticalização na ZR4. O Estado é controlado por essa classe pela influência na localização dos aparelhos de Estado que tendem a acompanhar a direção do deslocamento das camadas de maior status socioeconômico, pela produção de infra-estrutura e pela legislação urbanística, produzida pelas classes de maior nível educacional e de renda. Como salienta Terra (2007), “essa legislação, segundo os estudiosos de política urbana, não contempla a cidade informal, ilegal, pois não apresenta mecanismos que possibilitem a obediência a essas leis.”

Em relação a produção de infra-estrutura pelo Estado, a cidade de Campos é mais um exemplo de como o mesmo interfere na divisão social do espaço. O trabalho de Terra (2007), que identificou as áreas que foram mais beneficiadas com os investimentos em obras públicas realizados pelas gestões municipais no período 1993/2004, chegou a conclusão de que as áreas centrais e suas adjacências receberam vultosos investimentos. Áreas essas que, pelo estudo da evolução urbana de Campos, sempre foram dotadas de investimentos por parte do poder público. É a espacialização do controle exercido pelas camadas de maior status socioeconômico.

3.2.1 A ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO

Nos últimos anos, o setor imobiliário brasileiro está passando por um excelente momento. O aquecimento do setor imobiliário é realmente significativo. Em 2010, os

imóveis brasileiros registraram a terceira maior alta do planeta, atrás apenas dos de Hong Kong e Singapura. Nesse contexto, a estrutura do mercado imobiliário brasileiro e a forma tradicional de operar das construtoras vêm sofrendo mudanças que incluem novas fontes de recursos, a partir da abertura dos IPOs em 2006; aumento do segmento de empreendimentos populares, tendo em vista o déficit habitacional do país e o leque de possibilidades de financiamentos bancários a prestações baixas; e alianças estratégicas no segmento de incorporação imobiliária. Para se adaptarem, empresas do setor estão diversificando seu portfólio de negócios nos vetores região geográfica e segmento de mercado, atuando em um modelo de negócio com características peculiares e até então pouco explorado. Em Campos dos Goytacazes - RJ, as mudanças na tradicional divisão territorial do mercado imobiliário viabilizaram a entrada de construtoras e incorporadoras de regiões metropolitanas, modificando a lógica de atuação dos agentes imobiliários da cidade, que envolve essas empresas e também as locais.

De fato, a intensidade da verticalização campista é notória. Para ganhar o que Ribeiro chama de “sobrelucro de localização”, o setor imobiliário utiliza-se dos valores diferenciados da terra. Isso significa que a utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído, seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. Esse valor, como salienta Ribeiro (1997) é resultado da articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários processos de produção e circulação de mercadoria e da configuração espacial de objetos imobiliários que servem como suporte a esta articulação

Os fatores de localização envolvidos na apropriação do espaço urbano de Campos a partir da produção de edifícios de apartamentos pelo mercado formal são principalmente a relação com o centro de emprego e os equipamentos coletivos. Outros fatores também são importantes, são eles: os fatores de sítio, naturais e construídos e a divisão simbólica do espaço. Os fatores de sítio construídos localizam-se principalmente nas áreas já consolidadas como sendo de status socioeconômicos maiores, ou seja, o bairro Av. Pelinca e seu entorno. E, como são dotadas de um número significativo de serviços, comércios e obras de infra-estrutura, atraem novos investimentos em edifícios de apartamento.

A divisão simbólica da cidade está ligada ao que conclui Lefévre ao dizer que o espaço é um produto repleto de ideologia. É claro que a exaltação dos símbolos não é a mesma para todas as pessoas. O valor simbólico de alguns bairros de Campos fica bem visível ao observamos as propagandas do mercado imobiliário que vão ao encontro do que o consumidor deseja. Nelas, observamos a importância que o centro ocupa na vida dos campistas, talvez pelo fato do que comentamos sobre o tempo ser dinheiro em nossa sociedade.

Quando analisamos a evolução do crescimento urbano de Campos, percebemos que a relação entre a proximidade com o centro sempre foi relevante, desde o período colonial. Mesmo com a diminuição da sua função de moradia e com os processos de expansão da cidade que conferiram novas centralidades ao seu espaço, a acessibilidade ao centro, adquirida principalmente pelas áreas ao entorno, continua sendo fator de atração para investimentos imobiliários, já que este ainda concentra grande parte das principais atividades da vida urbana.

Na verdade é como lembra Villaça (2001), de acordo com a localização desigual da infra-estrutura a cidade apresenta áreas de valores diversificados, tanto simbólicos quanto financeiros, influenciando na apropriação diferenciada do solo e na divisão econômica e social do espaço.

4. CONCLUSÃO

Partindo da premissa de que o processo de produção de moradia funciona como um mecanismo de seleção e diferenciação sócio-espacial, o artigo buscou mostrar como a produção de edifícios de apartamentos em Campos dos Goytacazes está diretamente relacionado a desigual organização sócio-espacial da cidade.

Por fim, chegou-se a conclusão de que o setor imobiliário formal está reforçando a segregação urbana presente na cidade. Isso porque em sua estratégia e atuação esse mercado está optando por construir os empreendimentos voltados para a classe de maior status sócio-econômico nas áreas que historicamente sempre foram ocupadas pelas mesmas, quais sejam: o bairro Pelinca e seu entorno. Para a classe de médio status o setor está lançando novos prédios no bairro Flamboyant, local que se iniciou com casas unifamiliares construídas por uma população de maior renda.

Essa realidade na qual o setor imobiliário atua de forma a manter a divisão social do espaço urbano, ainda pertence a várias cidades brasileiras e mostra a importância da interferência do Estado. Afinal, a dinâmica de produção da moradia aqui demonstrada faz com que os moradores da cidade que pertencem aos estratos sociais mais baixos encontrem obstáculos maiores à mobilidade espacial, reforçando a segregação residencial e os problemas por ela causados.

5. REFERENCIAL TEÓRICO

BONDUKI, George N. *Origens da habitação social no Brasil*. Edicao liberdade / São Paulo: FAPESP, 1998.

CARVALHO, Marcelo Barbosa. Proximidade espacial e distanciamento social: determinantes da segregação sócio-espacial, a percepção entre segregados e auto-segregados – um estudo de caso sobre a favela do matadouro e seu entorno. 125 f., Dissertação (Mestrado) em Políticas Sociais, Universidade do Estado do norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2005.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

COUTO, Beatriz. Barra [da Tijuca] e a morte anunciada da cidade [maravilhosa]: o capital imobiliário, os urbanistas e a vida urbana no Brasil. In: CASTRIOTA, Leonardo Baci (Org.). *Urbanização brasileira: redescobertas*. C/Arte: Belo Horizonte, 2003.

FARIA, Teresa P. *O processo de verticalização de Campos dos Goytacazes*, [s. d.]

_____. As reformas urbanas de Campos e suas contradições. O plano de 1944: uma nova ordem social e urbana. CD-ROM dos Anais do 6º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Natal – RN. 2000

_____. *Configuração do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas*. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina, Universidade de São Paulo 2005.

_____. Gênese da rede urbana da Região Norte e Noroeste Fluminense à luz do relatório engenheiro Henrique Luiz Niemayer Bellegarde. X Encontro Nacional da Anpur, (2003).

_____. *Projeto urbanístico e a configuração sócio-espacial da cidade de Campos dos Goytacazes*. Anpur 2001.

POHLMANN, Maria Alice Ribeiro de Oliveira. *O Discurso higienista na construção da cidade moderna: o papel da revista "A Aurora - Letras - Artes - Sciencia"*. 103 f.

Dissertação (Mestrado) em Políticas Sociais, Universidade do Estado do norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2003.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

TERRA, Denise Cunha Tavares. Uma leitura espacial da apropriação desigual das rendas petrolíferas em Campos dos Goytacazes, 221 f., Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Rio de Janeiro, 2007.

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

XAVIER, D. Políticas de lazer e segregação sócio-espacial: O caso de Campos dos Goytacazes. Dissertação (Mestrado) em Políticas Sociais, Universidade do Estado do norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2004.