



Mestrado Profissional em Planejamento Regional e Gestão da Cidade

## A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES

Dia 25-09-2015 – 15horas – Sala 03 de Mestrado

Priscila Manhães da Silva Pessanha Barcelos

### Resumo

A cidade de Campos dos Goytacazes atravessa um período de intenso crescimento imobiliário e, por consequência, ocorre um redesenho da área urbana. O processo de (re) produção do espaço urbano apresenta características e motivações específicas relacionadas à dinâmica imobiliária. São muitos os investimentos em curso atentos e advindos com as oportunidades alavancadas pelos empreendimentos industriais em desenvolvimento na Região. Os investimentos em curso demandam a expansão territorial da faixa urbana para implantação dos diferentes empreendimentos que objetivam alcançar o público local e externo impulsionado pelos projetos. A cidade de Campos dos Goytacazes conta com expressiva e diferencial oferta de serviços de infraestrutura imobiliária comercial, residencial e institucional na região Norte e Noroeste Fluminense, o que permite enquadrá-la na condição estrutural de cidade média, tendendo, pelos investimentos imobiliários, a evidenciar essa caracterização com reforço da relação de *hinterlândia* que estabelece. É possível observar que a dinâmica imobiliária provoca alguns fenômenos nesse processo de urbanização de áreas que, até então não apresentavam essa tipologia; são alguns desses resultados: a segregação, a diferenciação e a fragmentação socioespacial que, concomitantemente, aproxima e distancia realidades com interesses divergentes, concentrando e segmentando a existência e a ausência de recursos e os usuários correspondentes a cada. A análise e observação desses fenômenos permite entender a lógica de incentivo do poder público na implantação desses empreendimentos e a materialização especulativa do espaço urbano: cidade-empresa-mercadoria; o que merece ser ponto de atenção das políticas públicas de planejamento urbano municipal evitando que a dinâmica imobiliária gerida pelos investidores imobiliários e fundiários contraponha à lógica de desenvolvimento da cidade e dos cidadãos.

**PALAVRAS CHAVE:** Dinâmica imobiliária. Cidade média. Segregação. Diferenciação. Fragmentação socioespacial. Expansão urbana.

### **Banca Examinadora:**

Prof. Rodrigo Anido Lira, D.Sc. – Orientador – (UCAM)

Prof<sup>a</sup>. Érica Tavares da Silva Rocha, D.Sc.– (UCAM/UFF)

Prof<sup>a</sup>. Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D.Sc.– (UENF)